



كلية الآداب والعلوم الإنسانية مراكش

ⵜⴰⴳⴷⴰⵢⵜ ⵏ ⵓⴷⴰⵢⴰ ⵏ ⵓⴷⴰⵢⴰ ⵏ ⵓⴷⴰⵢⴰ ⵏ ⵓⴷⴰⵢⴰ - ⵎⴰⵔⴰⵎⴰⵏ

Faculté des Lettres et des Sciences Humaines - Marrakech

مركز الدكتوراه - Centre d'Etudes Doctorales

تكوين الدكتوراه

الدينامية المجالية: الإعداد والتنمية الترابية

مختبر: سبل - التنمية

ألمروحة جامعية

لنيل شهادة الدكتوراه في الجغرافيا حول موضوع:

نظم المعلومات الجغرافية وإعداد التراب:

دينامية وتنمية الأملاك العقارية لجماعة مراكش

- حالة مقاضة المنارة -

تحت إشراف:

الدكتور: المصطفى عيشان

من إنجاز الطالب الباحث:

فيصل شاكور

السنة الجامعية 2022 / 2023

إهداء

إلى روح أمي وجدتي،

إلى إخواني الأفاضل.

إلى جميع الأهل والأصدقاء.

إلى أقرب الناس إلي نفسي،

زوجتي وشريكة حياتي التي لم تبخل بوقت أو جهد لمساعدتي.

إلى فلذة كبدي وقرة عيني ونبض فؤادي،

ابنتي غزل.

إلى جميع من تلقيت منهم النص والدعم.

أهديكم خلاصة جهدي العلمي.

شكر وتقدير

قال الله تعالى (ومن يشكر فإنما يشكر لنفسه) {لقمان: 12}

نحمد الله عز وجل الذي وفقنا في إتمام هذا البحث العلمي، والذي ألهمنا الصحة والعافية والعزيمة. فالحمد لله حمدا كثيرا.
لا يسعني في هذا المقام، إلا أن أتقدم بجزيل الشكر والعرفان والامتنان، لمن وافق بالإشراف على تأطيرنا، ومواكبتنا في مرحلة إنجاز هذا البحث المتواضع،
أستاذي المشرفين:

الدكتورة زينب مرسوط

الدكتور المصطفى عيشان

كما أتقدم كذلك بأرقى عبارات التقدير والاحترام إلى كل الأساتذة الذين أشرفوا على تكويننا في مختلف مراحلنا الدراسية،
وكذلك على ما أمدونا به من منابع علمهم.

كما أتقدم بجزيل الشكر والتقدير للسيد رئيس مجلس مقاطعة المنارة وأطر مكتب الإشراف وإعداد وتتبع المشاريع بمجلس مقاطعة المنارة كل باسمه وصفته.

كما لا أنسى كل من ساهم في إنجاز هذا البحث المتواضع وقدم لي يد العون. وكذلك السادة الأفاضل الذين قبلوا مناقشة هذه الأطروحة، وتكبدوا عناء القراءة والفحص الرصين.

تقديم

تعتبر نظم المعلومات الجغرافية SIG¹ علما حديث الظهور، غير أنه أحدث طفرة كبيرة على مستوى الدراسات الجغرافية، وأضحى أيقونة لكل باحث يهتم بدراسة المجال دراسة كارتوغرافية، كون الخريطة أهم أدوات العمل بالنسبة للباحث الجغرافي، حيث تمكنه من التشخيص والتخطيط والإسهام في اتخاذ القرار.

بالرغم من ظهوره الحديث نسبيا خلال سنوات الستينيات والسبعينيات من القرن الماضي، استطاعت نظم المعلومات الجغرافية والاستشعار عن بعد أن تفرض نفسها بقوة في عدد من الدراسات العلمية سواء تعلق الأمر بدراسة الظواهر الطبيعية كالفيضانات والغابات والموارد المائية، أو بدراسة الظواهر البشرية كالأنشطة الاقتصادية والتجهيزات والمرافق، كما أصبحت توظف بشكل كبير في مختلف الدراسات الحضرية وفي تخطيط وتدبير المجالات الترابية²، والتي يعتبر العقار مكونا أساسيا من مكوناتها.

يعد العقار أبرز مكونات المجال، كونه يضطلع بدور محوري في الدفع بعجلة التنمية الاقتصادية وتقليص الفوارق المجالية وترسيخ العدالة الاجتماعية. غير أنه في ظل أوجه القصور التي تعترى القواعد الواردة في النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة للعقار والتي من المفترض أن تحمي الحقوق العقارية، تشكّل تدريجيا لدى المواطنين شعور بعدم الإنصاف حيال هذه المقتضيات. كما يتكرس هذا الشعور جراء منطوق المضاربات الذي يسود في بعض المعاملات ومكانم الضعف المسجلة على مستوى تنزيل السياسات العمومية ذات الصلة بالعقار، وذلك في ضوء متطلبات تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية لبلادنا³.

فكما دعا صاحب الجلالة في رسالته السامية للمشاركين في المناظرة الوطنية حول موضوع السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، إلى أن العقار يعتبر عامل إنتاج استراتيجي، ورافعة أساسية للتنمية المستدامة بمختلف أبعادها. ومن ثم، فالعقار هو الوعاء الرئيسي لتحفيز الاستثمار المنتج، المدر للدخل والموفر لفرص الشغل، ولانطلاق المشاريع الاستثمارية في مختلف المجالات الصناعية والفلاحية والسياحية والخدماتية وغيرها⁴.

¹ SIG : Système d'Information Géographique

² محمد ازكرار، نظم المعلومات الجغرافية والاستشعار عن بعد: النشأة والتطور والآفاق المستقبلية، إصدارات المركز الديمقراطي العربي للدراسات الاستراتيجية والسياسية والاقتصادية، ص 12.

³ رأي المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، العقار في المغرب: رافعة أساسية من أجل تحقيق التنمية المستدامة والإدماج الاجتماعي، ص 7

⁴ الرسالة الملكية السامية للمشاركين في المناظرة الوطنية حول موضوع السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

من بين هذه العقارات، تعتبر الأملاك العقارية للجماعات الترابية أهم مواردها الذاتية، كما تعتبر رصيذا ماديا ومعنويا وطريقا هامة تقود لتطوير وتنمية قدراتها، كما تمكنها من تحقيق التنمية الترابية على مختلف مجالاتها الاجتماعية، الاقتصادية، الثقافية والرياضية. فهي بمثابة الثروة المادية و الاقتصادية و الاجتماعية، حيث أنه كلما ازداد حجمها و تنوعت أصنافها كلما شكلت – أو من المفروض أن تشكل- أداة مهمة و فعالة لتحقيق التنمية⁵.

يتسم موضوع العقار بصفة عامة، والأملاك العقارية للجماعات الترابية على وجه الخصوص، بالجدية، كونه حجر الزاوية في مختلف السياسات العمومية التنموية، بدءا من مرحلة التشخيص مروراً بمرحلة التخطيط، وصولاً لمرحلة التتبع والتقييم. إضافة لذلك فإن الأملاك العقارية للجماعات الترابية تلعب دوراً حاسماً في ربح رهان التنمية، لما توفره من إمكانيات مادية، ومالها من دور أساسي في تعزيز البنيات الأساسية للجماعات.

بالرغم من المكانة الهامة للأملاك العقارية الجماعية في سيرورة التنمية الترابية بالجماعات، إلا أنها تعاني مجموعة من الإكراهات المختلفة سواء قانونية، تديرية وتنموية، ويرجع السبب في ذلك لإغفال المقاربة الجغرافية أثناء تدبير تنمية هذه الأملاك. ومن هنا تبرز أهمية إدماج البعد الجغرافي المجالي أثناء تدبير هذه الأملاك العقارية، من خلال التشخيص الجغرافي الكارتوغرافي، ثم من خلال التخطيط الجيد لتدبير هذه الأملاك، ومن خلال تقييم عملها في إطار الحكامة الجيدة.

كما أن عدم التمكن من ضبط وحصر جميع الأملاك العقارية للجماعات الترابية، من أبرز العراقيل التي تواجه التدبير الجيد لهذه الأملاك، من هنا برزت أهمية اعتماد نظم المعلومات الجغرافية كآلية مساهمة في ضبط وحصر وتدبير هذه الأملاك.

حرصنا، في هذا العمل، على أن نبرز أهمية توظيف نظم المعلومات الجغرافية في تشخيص وتتبع وتقييم الدينامية التنموية لتدبير الأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة. حيث تكمن هذه الأهمية في مساعدة الفاعلين الترابيين على اتخاذ القرار التنموي الفعال والناجع في مختلف القطاعات التنموية.

⁵ محمد بوجيدة وميلود بوخال، أملاك الجماعات المحلية وهيئاتها، منشورات المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، 1998، ص 11.

هدف البحث

نهدف من خلال هذا البحث، إلى إبراز أهمية توظيف آليات نظم المعلومات الجغرافية في طرق تدبير الأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة، ثم تحديد العلاقة بين تدبير جماعة مراكش لأملكها العقارية في علاقتها بالتنمية الترابية بمقاطعة المنارة مجال الدراسة كمجال جغرافي يربط الإنسان بمجاله.

نرمي من خلال هذا العمل إلى تحقيق التالي:

- ❖ إنجاز دراسة تشخيصية كارطوغرافية لمختلف أنواع الأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة؛
- ❖ إبراز دور وأهمية نظم المعلومات الجغرافية في توطین وتشخيص الوضعية العقارية لأملك جماعة مراكش بمقاطعة المنارة؛
- ❖ الإحاطة بالتحويلات المجالية التي يعرفها تراب مقاطعة المنارة؛
- ❖ إبراز دور الدينامية التنموية في تطور وتنمية الوعاء العقاري لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة؛
- ❖ الوقوف على الإمكانيات التي تتيحها نظم المعلومات الجغرافية في صناعة القرار واتخاذ؛
- ❖ الاسهام في تقديم مقترحات تسهم في الإجابة على التساؤلات التنموية؛
- ❖ إغناء البحث العملي في هذا التخصص.

أهمية البحث

تندرج أهمية هذا البحث في كونه يدخل ضمن الأبحاث الأكاديمية، إضافة إلى اعتباره مساهمة تشخيصية في إطار التصور الجديد لأدوار نظم المعلومات الجغرافية وعلاقتها باتخاذ القرار، والتي تعمل على الانتقال من مفهوم نظم المعلومات الجغرافية كآلية تقنية تهتم إنتاج الخرائط إلى آلية لها مساهمة في صناعة القرار عن طريق التشخيص والتخطيط، بغية حل مجموعة من الإشكاليات المرتبطة بعنصري التنمية وحكمة التدبير. كما أن موضوع هذا العمل يتسم بالراهنة، في إطار استعداد الجماعات الترابية لإعداد برامج عملها وفق المقتضيات القانونية.

يتضح لنا من خلال اشتغالنا مع مجموعة من الجماعات الترابية بجهة مراكش آسفي، سواء من خلال برامج عمل الجماعات PAC⁶، أو من خلال لقاءات غير رسمية مع مجموعة من المسؤولين

⁶ PAC : Plan d'Action Communal

الجماعيين، ضعف الدراية بالتوطين الجغرافي للأملاك العقارية الجماعية، إضافة لوجود جميع الوثائق المعنية بهذا الشأن بصيغة ورقية تصعب عملية دراستها واستثمارها ثم تحينها.

قمنا، من هذا المنطلق، وباستعمال نظم المعلومات الجغرافية، بتكوين قاعدة بيانات خاصة بتوطين الأملاك العقارية لجماعة مراكش، بمقاطعة المنارة، تيسيرا لمعرفة المعلومة العقارية والتي تعتبر حجر الزاوية في كل مشروع تنموي.

دوافع اختيار البحث

إن اختيارنا لموضوع "نظم المعلومات الجغرافية وإعداد التراب: دينامية وتنمية الأملاك العقارية لجماعة مراكش -حالة مقاطعة المنارة -"، نابع بالأساس، من:

1. رغبة علمية ومعرفية في تعلم تقنيات نظم المعلومات الجغرافية؛
2. الرغبة العلمية في تعميق دراسة تدبير الأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة من منظور جديد؛
3. الاسهام في دراسة مشكل تدبير الأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة، وفق منهج جديد يعتمد على تقنيات نظم المعلومات الجغرافية؛
4. الرغبة في تقديم مجموعة من الحلول الإجرائية عن طريق توظيف نظم المعلومات الجغرافية.

منهجية البحث

يمكن تعريف منهج البحث العلمي بأنه وسيلة العلم ووسيلة البحث العلمي في الكشف عن المعارف والحقائق والقوانين التي يسعيان إلى إبرازها وتحقيقها، أو هو الوسيلة للوصول إلى الحقيقة أو مجموعة من الحقائق، في موقف ومحاولة اختبارها، للتأكد من صلاحيتها في مواقف، وتعميمها للوصول إلى "النظرية" التي هي البحث العلمي.

وحيث أنه قد سبق لنا الاشتغال، في بحث الماجستير، على إبراز دور نظم المعلومات الجغرافية في التخطيط لحكامة استهلاك الماء بالمؤسسات التعليمية العمومية، حالة المؤسسات التعليمية العمومية بمقاطعة سيدي يوسف بن علي، فسنعمل على تطوير وتعميق منهجية بحثنا، بناء على اعتماد المنهج الوصفي التحليلي، ثم منهج دراسة الحالة.

فباعتبار دراستنا تهم دراسة الأملاك العقارية للجماعات الترابية، فقد وقع اختيارنا على دراسة حالة تدبير الأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة كحالة للدراسة، بهدف حصر حالة موضوع الدراسة

بغية تجميع دقيق للمعلومات والتمكن منها، مما سيتيح تحليلها بشكل سيساعد على تقديم نتائج يمكن اعتبارها نموذجاً أولياً لحكامة تدبير الأملاك العقارية لجماعة مراكش بباقي المقاطعات الإدارية ولباقي الجماعات الترابية بالمغرب. واعتمدنا في ذلك على مجموعة من المناهج، وهي:

- **المنهج الاستنباطي:** وهو الانتقال من العام إلى ما هو خاص، حيث انطلقنا في بحثنا هذا وفي كل مرحلة من مراحل العام إلى الخاص وبالأخص في دراسة تدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية.

- **المنهج الوصفي التحليلي:** ينبني المنهج الوصفي على وصف ظاهرة من الظواهر، للوصول إلى أسباب هذه الظاهرة، والعوامل التي تتحكم فيها، واستخلاص النتائج لتعميمها، ويتم ذلك وفق خطة بحثية معينة، وذلك من خلال تجميع البيانات وتنظيمها وتحليلها⁷. ويرتبط المنهج الوصفي على مراحل منتظمة:

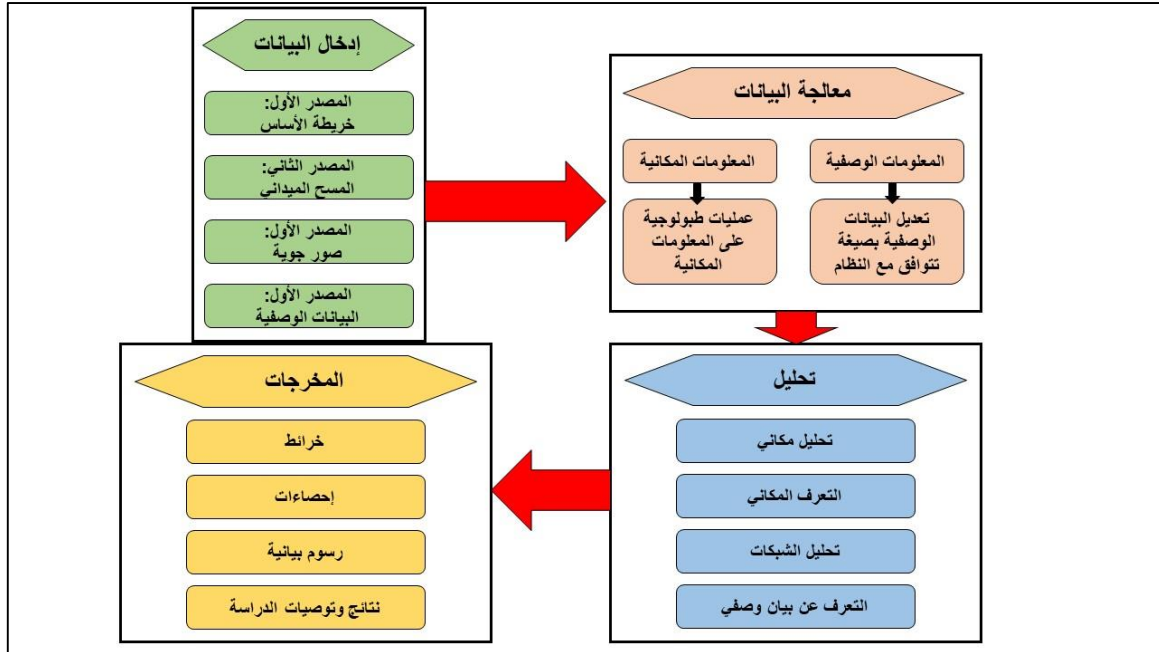
- مرحلة الاستطلاع؛
- مرحلة الوصف؛
- مرحلة المعالجة والتحليل؛
- مرحلة الاستخراج والنتائج.

وبما أن المنهج الوصفي يركز على عنصر الوصف بالعين المباشرة أو عن طريق الوصف الآلي، وذلك من أجل **تشخيص حقيقي** للمشكلة المراد دراستها، وتوفير المعلومات المطلوبة حول موضوع الدراسة⁸، سنعتمد على دراسة وثائق الأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة، ثم القيام بالزيارات الميدانية لهذه الممتلكات بهدف تجميع المعطيات المكانية المرتبطة بالموضوع. وأخيراً عن طريق الوصف الآلي، وهو الذي يشكل المحور الأساسي لدراستنا، وذلك عبر توظيف **نظم المعلومات الجغرافية** كآلية لتشخيص حقيقي واقعي يربط الأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة بموقعها الحقيقي، من أجل توفير قاعدة معطيات كارتوغرافية تسهم في حكامة تدبيرها.

⁷ محمد الصاوي، البحث العلمي: أسسه وطريقة كتابته، القاهرة: المكتبة الأكاديمية، الطبعة 1، 1992، ص3.

⁸ عبد الله استيتو، إعداد البحوث والأطاريح الجامعية، الضوابط المنهجية والمحددات التيبوغرافية، BJ PRINT، أكادير، 2015، ص68.

خطاظة 1: المنهج الوصفي التحليلي في نظم المعلومات الجغرافية



المصدر: تطبيقات نظم المعلومات الجغرافية في دراسة استخدامات الأراضي لمدينة دير البلح، صالح محمد أبو عمرة، ص 24 بتصرف.

- **منهج دراسة حالة:** فقد استخدمنا هذا المنهج من أجل دراسة مجال محدد ألا وهو تدبير الأملاك العقارية لجماعة مراكش بتراب مقاطعة المنارة، بغية تعميق وتحقيق نتائج ذات مصداقية.
- **المنهج التاريخي:** حيث قمنا بقراءة تاريخية لتطور موضوع تدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية في مرحلة الحماية وبعد الاستقلال وصولا إلى يومنا هذا، مع الإشارة إلى الترسنة القانونية المؤطرة لتدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية بالمغرب. وبالتالي فالمنهج التاريخي يمكن من التعرف على مقدمات الظاهرة و سوابقها، مما يساعد على الإحاطة بأسبابها وتجلياتها في الماضي⁹.
- **المقاربة القانوني المؤسسي:** بغية دراسة الآليات القانونية والمؤسسية لفهم تدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية.

⁹ محمد الغالي، المختصر في أسس ومناهج البحث في العلوم الاجتماعية، الطبعة الثالثة، 2012، ص98.

أدوات ووسائل البحث

فانطلاقاً مما سبق، فقد اعتمدنا في بحثنا على مرحلتين، مرحلة العمل البيليوغرافي ثم مرحلة العمل الميداني.

- العمل البيليوغرافي:

لكل بحث خلفية نظرية وفكرية ينطلق منها أثناء معالجته، فمن هذا المنطلق اعتمدنا في هذا العمل على مجموعة من المراجع، والوثائق والتقارير، والتي ستساهم لا محالة في تمكيننا من إنجاز بحث في المستوى المطلوب، إضافة لاعتماد أسلوب الانفتاح على المشارب العلمية الأخرى (القانونية والإدارية). تم إرفاق هذا العمل بلائحة المراجع التي تم اعتمادها والتي تم إغناؤها خلال مسار إنجاز البحث. حيث حاولنا خلال مسار هذا البحث الإطلاع على كل ما يمكننا الحصول عليه من:

- الدراسات والتقارير الرسمية الوطنية، مخططات، تقارير جهوية ومحلية تنموية، تصاميم تنموية؛
- استغلال معطيات الإحصائيات الرسمية الصادرة عن المندوبية السامية للتخطيط؛
- اللقاءات الرسمية والحوارات المباشرة مع المسؤولين وذوي القرار بمجلس مقاطعة المنارة.

- العمل الميداني:

إلى جانب ذلك، قمنا بزيارة العديد من الإدارات العمومية، قصد تجميع أكبر عدد من المعطيات المرتبطة بتدبير الأملاك العقارية لجماعة مراكش، حيث تواصلنا مع كل من:

- قسم التعمير بجماعة مراكش؛
- قسم نظم المعلومات الجغرافية بجماعة مراكش؛
- قسم الممتلكات الجماعية بجماعة مراكش؛
- قسم التعمير بمقاطعة المنارة؛
- قسم السكن غير اللائق بمقاطعة المنارة؛
- مديرية مقاطعة المنارة؛
- مكتب الإشراف وإعداد وتتبع المشاريع بمجلس مقاطعة المنارة.

كما قمنا باجتياز تدريب ميداني لمدة أربعة أشهر بمكتب الإشراف وإعداد وتتبع المشاريع بمجلس مقاطعة المنارة، أولاً بحكم أنها مجال لدراستنا، وثانياً قصد تجميع المعطيات اللازمة والمتعلقة بتدبير الأملاك العقارية لجماعة مراكش بالمقاطعة مجال الدراسة.

- العمل الكارطوغرافي:

بالنسبة للجغرافي، فإن وسيلته التي يعتمد عليها خلال بحثه هي العمل الكارطوغرافي، وأساسا الخرائط، من مقاييس مختلفة، والتي توطن عليها منطقة البحث، ويترجم عليها مختلف الظواهر، في توزيعها وتداخلها وتفاعلها بشكل شمولي ومبسط، يسهل معه قراءة الظاهرة وتحليلها، لاستخراج الخلاصات من الدراسة، وإمكانية صياغة التوقعات على ضوء المعطيات وتحليلها، كما تمكن الباحث وذوي القرار من الوسائل العلمية والآليات المعلوماتية للاستغلال واتخاذ القرار المناسب¹⁰.

فقد قمنا بإعداد قاعدة بيانات جغرافية كاطوغرافية لمجال الدراسة بناء على مجموعة من الوثائق والمعطيات، وكذلك باعتماد مجموعة من التقنيات المعلوماتية، من أهمها:

- برنامج Microsoft Excel 2016 من أجل بناء قاعدة البيانات، ثم إنتاج مجموعة من الرسومات البيانية التوضيحية؛
- برنامج Microsoft Power Point 2016 من أجل توضيب بعض الرسومات البيانية؛
- الصور الجوية الصادرة عن Sas Planet من أجل تحميل صور الأقمار الصناعية لجماعة مراكش ومقاطعة المنارة من أجل الاشتغال عليها كخريطة أساس؛
- برنامج Arc Gis 10.2¹¹ من أجل إنتاج وإخراج الخرائط؛
- برنامج Offline Maps من أجل تجميع الإحداثيات اللازمة وتحديد المواقع جغرافيا؛
- برنامج Google Earth.

معيقات البحث

فكل بحث لابد من إكراهات وعوائق تواجهه، فبدورنا حاولنا تجاوز هذه الإكراهات والعوائق قدر المستطاع، ومن أبرز هذه الإكراهات:

- طبيعة الموضوع الذي يطغى عليه الكتمان المعلوماتي؛
- غياب الدراسات السابقة حول موضوع الأملاك العقارية للجماعات الترابية بمنظور جغرافي؛
- صعوبة التوفر على ملفات بصيغة Shapefile لمجال الدراسة.

¹⁰ عرشان احمو، الأراضي الجماعية وآفاق التنمية الترابية بمنطقة الغرب، 2021، ص 23.
¹¹ برنامج حاسوبي تطبيقي لنظم المعلومات الجغرافية من إنتاج شركة ESRI الأمريكية، تم إصدار أول نسخة للبرنامج في 27 دجنبر 1999 ثم تعددت الإصدارات.

إشكالية البحث

يلعب العقار دورا حيويا في تحقيق التنمية الترابية المستدامة في شتى تجلياتها، باعتباره الأرضية الأساسية التي تنبني عليها السياسات العمومية للدولة في مختلف المجالات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والبيئية، وذلك من خلال توفير الوعاء العقاري اللازم لإنجاز البنيات التحتية الأساسية والمرافق العمومية، مما يجعل منه رافعة أساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية المنشودة¹².

نجد من بين هذه الأنماط العقارية التي تميز البنية العقارية بالمغرب، الأملاك العقارية للجماعات الترابية باعتبارها مجالا جغرافيا يمكن دراسته في إطار تفاعله مع الإنسان، وكذا في إطار استعمالاته التنموية. فتعتبر الأملاك العقارية للجماعات الترابية رصيда عقاريا مهما لتحقيق التنمية الترابية، يخلق منها قيمة مضافة تنعكس إيجابا على تعبئة وتنمية الموارد المالية للجماعات الترابية.

في إطار تدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية، عالجت القوانين التنظيمية هذا الموضوع بصورة أبانت على عسر وظيفي في تصنيفها ومدى مطابقتها لواقع الحال وللخريطة المادية لهذه الأملاك، حيث يتجلى هذا العسر، في غياب تحديد وتوطيد الرصيد العقاري للجماعات الترابية واستثماره في مشاريع تنموية بشكل فعال وناجع، غير أن معالجة هذا الموضوع وفق مقاربة جغرافية سيساهم لا محالة في استجلاء مكامن الخلل والوقوف على خريطة لواقع حال توزيع الأملاك العقارية للجماعات الترابية وكذا الاسهام في صناعة واتخاذ القرار التنموي.

من الآليات الجغرافية التي تسهم في صناعة القرار واتخاذها، نظم المعلومات الجغرافية باعتبارها تهدف إلى تحويل المعلومات الأساسية سواء جغرافية، تخطيطية، هندسية، إدارية، بيئية... على أسس تحليلية إلى نظم حديثة تتوفر لديها إمكانية دعم عملية اتخاذ القرار. حيث يعرف نظام المعلومات الجغرافية على أنه حالة خاصة من نظم المعلومات، والتي تتضمن قواعد معلومات تعتمد على دراسة التوزيع المكاني للظواهر والنشاطات والأهداف التي يمكن تحديدها في المحيط المكاني كالنقط أو الخطوط أو المساحات، حيث يقوم نظام المعلومات الجغرافي بمعالجة المعلومات المرتبطة بتلك النقاط أو الخطوط أو المساحات، لجعل البيانات جاهزة لاسترجاعها ولإجراء تحليلها أو الاستفسار عن بيانات من خلالها¹³.

سنحاول من خلال هذا البحث- في غياب الدراسات التي تناولت موضوع تدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية باعتماد آلية نظم المعلومات الجغرافية، إضافة إلى ضعف قاعدة البيانات غير المنظمة،

¹² تقرير تركيبي حول واقع قطاع العقار بالمغرب، السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، 2015، ص3.

¹³ تعريف دويكر، نظم المعلومات الجغرافية أساسيات وتطبيقات للجغرافيين، دكتور محمد الخزامي، ص11.

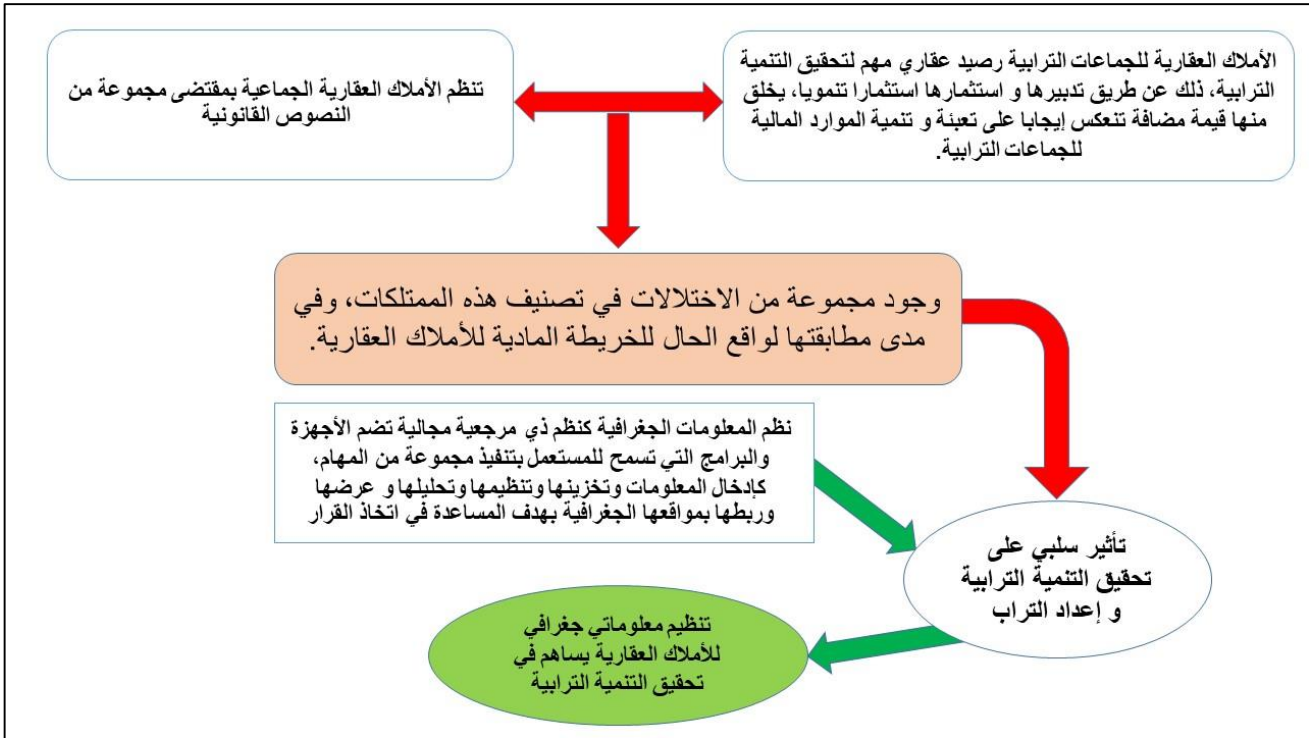
وكذا ضعف المعطيات التي تهم التوزيع الجغرافي لهذه الممتلكات بالجماعات الترابية- التعرف على طرق
توظيف نظم المعلومات الجغرافية كألية مساهمة في حكمة تدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية. ومن
هذا المنطلق، فإن دراسة موضوع الأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة وفق مقارنة جغرافية
كارطوغرافية يحيلنا مباشرة لطرح سؤال إشكالي أساسي يتجلى في:

لماذا يعاني تدبير الأملاك العقارية لجماعة مراكش من هذا العسر الوظيفي على مستوى تدبير
الجماعة لأملكها العقارية بمقاطعة المنارة، وما دور التكنولوجيا الحديثة في علم الجغرافيا، في الإسهام
في حلحلة هذا العسر، وفق تقاطعات مع المقاربة القانونية؟

ومن هنا يمكننا طرح مجموعة من التساؤلات الفرعية:

- ماهي الآليات القانونية المؤطرة لتدبير الأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة؟
- كيف ستسهم نظم المعلومات الجغرافية في تشخيص وحكمة تدبير الأملاك العقارية لجماعة
مراكش بمقاطعة المنارة؟
- إلى أي حد ستسهم نظم المعلومات الجغرافية في اتخاذ القرار، بناء على دراسة دينامية وتنمية
الأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة؟

خطاطة 2: الإشكالية العامة للبحث



فرضيات البحث

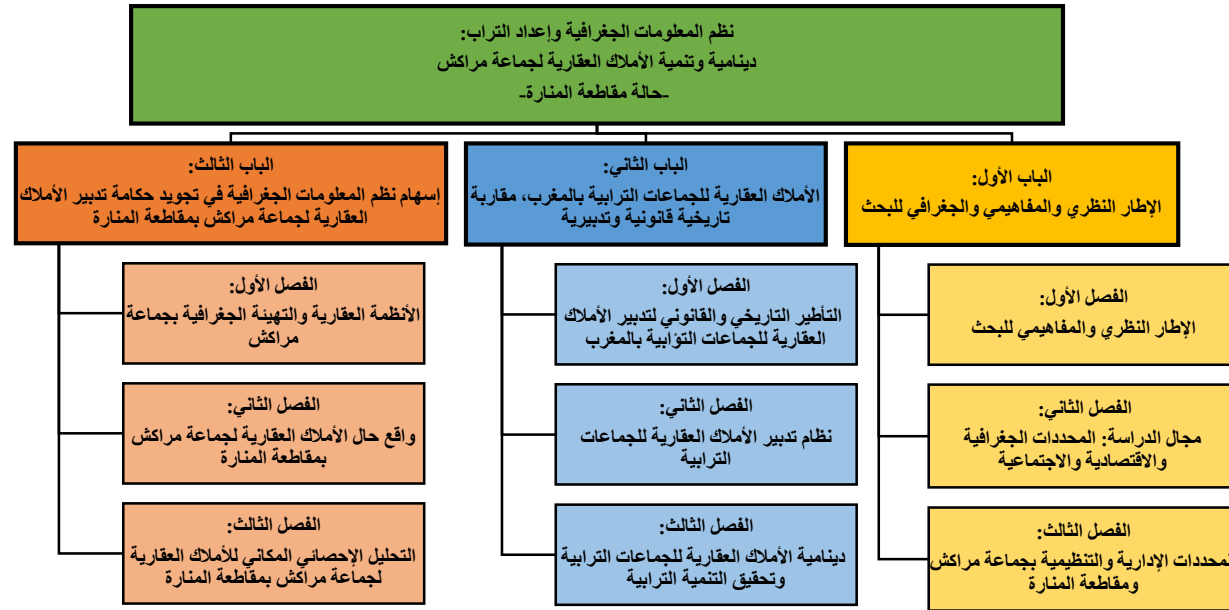
من خلال هذه الإشكالية نفترض أن:

1. نظم المعلومات الجغرافية آلية فعالة لتوطين وتشخيص واقع حال الأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة؛
2. لنظم المعلومات الجغرافية الاسهام في حكمة تدبير الأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة؛
3. استعمال نظم المعلومات الجغرافية كآلية اقتراحية في إطار تخطيطي، كفيل بالإسهام في اتخاذ القرار التنموي الفعال.

الهيكل العامة للبحث

تماشياً مع إشكالية البحث، قمنا بتقسيم هذا العمل إلى ثلاثة أبواب، وكل باب لثلاثة أقسام، كما هو موضح في الخطاطة التالية:

خطاطة 3: هيكلية البحث



تطرقنا في الباب الأول إلى الإطار النظري والمفاهيمي والجغرافي للبحث. وخصصنا الباب الثاني للحديث عن الأملاك العقارية للجماعات الترابية بالمغرب، متوسلين في ذلك مقارنة تاريخية وقانونية وتبديرية. وأفردنا الباب الثالث لإسهام نظم المعلومات الجغرافية في تجويد حكمة تدبير الأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة.

الباب الأول:

الإحصاء التنصيري والمفاهيمي والجغرافي للبحث

مقدمة الباب الأول

يعتبر الإطار النظري المفاهيمي والجغرافي بمثابة حجر الزاوية لكل بحث جغرافي، وانطلاقاً من عنوان هذا العمل: نظم المعلومات الجغرافية وإعداد التراب: دينامية وتنمية الأملاك العقارية لجماعة مراكش – حالة مقاطعة المنارة -، سنحاول من خلال هذا الباب التطرق لجميع المفاهيم العامة والإجرائية وكذا النظريات العلمية المؤطرة لها، إضافة إلى الإطار الجغرافي لمجال الدراسة.

فمن خلال هذا الباب نسعى لتحقيق مجموعة من الأهداف النظرية المفاهيمية والمحددات الجغرافية والتنظيمية الإدارية الخاصة بمجال الدراسة، عن طريق اعتماد ثلاثة فصول:

- الفصل الأول: الإطار النظري والمفاهيمي للبحث؛
- الفصل الثاني: مجال الدراسة: المحددات الجغرافية والاقتصادية والاجتماعية
- الفصل الثالث: المحددات الإدارية والتنظيمية بجماعة مراكش ومقاطعة المنارة

الفصل الأول: الإطار النظري والمفاهيمي للبحث

مقدمة الفصل الأول:

سنتعرف خلال هذا الفصل على النظريات العلمية الجغرافية المؤطرة لكل عمل جغرافي يتأسس على توظيف تقنيات نظم المعلومات الجغرافية، ثم سنتعرف على المفاهيم الأساسية لهذا البحث، كمفهوم نظم المعلومات الجغرافية، ثم تحديد مفهوم إعداد التراب في علاقته بدينامية الأملاك العقارية للجماعات الترابية، ومفهوم الأملاك العقارية للجماعات الترابية على وجه الخصوص، بالإضافة إلى مجموعة من المفاهيم الإجرائية المرتبطة بهذا الموضوع.

1- التأطير النظري

يعتبر الإطار النظري الركيزة الأساسية لكل بحث علمي، وكما هو الشأن بالنسبة للأبحاث الجغرافية، فلا بد لنا قبل التطرق للتأطير النظري للمفاهيم التي سنوظفها من خلال هذا العمل إبراز التأطير النظري لهذه المفاهيم، لذا ركزنا على التطرق للنظريات الجغرافية المؤطرة لعمل نظم المعلومات الجغرافية، ثم التأطير النظري لمفهوم العقار في شموليته.

1-1 النظريات المؤطرة لنظم المعلومات الجغرافية :

نظرا للتطور التكنولوجي الذي يشهده العالم منذ القرن الماضي، فعلم الجغرافيا بدوره شهد ويشهد تطورا كبيرا نتيجة هذا التطور، فأصبح علم الجغرافيا مرتبطا باستعمال واستخدام الآليات والتقنيات والأدوات الحديثة. وفي هذا الإطار برزت نظم المعلومات الجغرافية SIG، والاستشعار عن بعد كآليات وأدوات علمية تقنية جديدة تعزز من قيمة البحث العلمي الجغرافي.

تعتبر نظم المعلومات الجغرافية من المواضيع الهامة في وقتنا الحاضر، وتبرز مكانتها من قاعدة المعلومات الجغرافية المتوفرة على كافة الأنشطة المجالية الناتجة عن تفاعلات الإنسان مع مجاله. ولهذا فلا بد من الإشارة إلى الأسس النظرية المؤطرة لهذا الجانب.

يحتم الشق النظري التطرق واستعراض أهم النظريات الجغرافية التي لا يوجد عدد كبير منها، حيث أن العلوم الجغرافية بدراساتها لسطح الأرض ولدت عددا كبيرا من النماذج، لأن الجغرافيا ليس علما تجريبيا وإنما علما تطبيقيًا، مما لا يسمح بتصميم النظريات إلا بالقدر الذي تحتمه طبيعة العلم الجغرافي وميدانه. وأقرب تفسير يمكن قبوله لهذا العدد القليل من النظريات الجغرافية يكمن في طبيعة حقل الجغرافيا وميدانها

الذي هو سطح الأرض أو المجال، حيث يلاحظ خضوع هذا الأخير للعشوائية المطلقة في كيفية تركيب مكونات سطح الأرض وكذلك في طبيعة التغيرات الزمكانية¹⁴.

ومن هذا المنطلق، سنبرز أهم النظريات الرئيسية الجغرافية في ارتباطها بنظم المعلومات الجغرافية، فنجد:

1-1-1 نظرية الموقع أو التوقع (التوقع) :

تميز نظرية الموقع أو التوقع بين أصول ثلاثة، وهي:

- تحديد الموضع؛
- تحديد الموقع؛
- التوقع المجالي أو المساحي.

يتم تحديد موقع الأشياء على سطح الأرض بواسطة أنماط مختلفة الأغراض والأهداف الجغرافية، وذلك باستعمال نظام مرجعي واضح يدعى بنظام الإحداثيات الجغرافية والذي يقوم على شبكة خطوط الطول وخطوط العرض. وفي نظم المعلومات الجغرافية، تستخدم الحقيبة الخاصة بالإرجاع الإحداثي أو الحقيبة الجيوإحداثية للتوقع الآلي¹⁵، وتعرف مختلف المكونات الخطية والنقطية أو المساحية بنظام الإحداثيات الجغرافية الذي يعتبر من أهم ما يميز برنامج *ArcGIS*.

فمن خلال هذه النظرية، تم اللجوء إلى عدد مهم من النماذج الرياضية التي تعمل على فكرة الموقع المثالي، والتي أضحت من أبرز وأهم الأهداف في الأبحاث الجغرافية المهمة باستخدام نظم المعلومات الجغرافية. وبرزت فكرة الموقع الأمثل مع أعمال *Weber* سنة 1909، وكذلك في أعمال *Isard* سنة 1956، ثم مع أعمال *Heggett* سنة 1967 والتي أخذت بعين الاعتبار العوامل الاقتصادية وإدخال عامل التكلفة في تحديد الموقع الأمثل¹⁶.

¹⁴ جهاد محمد قربة، المفاهيم الأساسية للنظريات والنماذج في العلوم الجغرافية، 2015، ص49.

¹⁵ المرجع السابق، ص51.

¹⁶ المرجع السابق، ص52.

تخلص هذه النظرية إلى القول بأن أي موقع جغرافي دائم قابل للملاحظة والقياس في تناسق وتناغم مع العمل الخاص به والمتعلق بدوره بنظام مكاني أو مجالي أي جغرافي متميز باستقراره. هذا الموقع في هذه الحالة يصبح موقعا قابلا للنمذجة¹⁷ الخاصة بالتوقعات المثالية على سطح الأرض¹⁸.

2-1-1 نظرية التحليل المكاني :

تعتبر نظرية التحليل المكاني من النظريات المهمة أثناء التحليل المكاني للمعطيات الجغرافية، حيث يكمن الهدف منها في تقديم تفسير علمي مناسب اعتمادا على المعلومات الجغرافية المتوفرة، وخاصة منها معلومات الموقع والمكونات المحيطة أو المجاورة أو داخل المنطقة المدروسة.

تقول نظرية التحليل المكاني بضرورة إدخال العامل البشري في تحليل سطح الأرض وذلك أخذا بعين الاعتبار أهمية الإنسان في تهيئة هذا السطح بواسطة المستوطنات السكنية ونظم تنظيمها مساحيا¹⁹.

فقد أدت هذه النظرية إلى بزوغ نظريات جديدة مستقلة عنها، نذكر على سبيل المثال: نظرية كريستلر، ونظرية المركز والضواحي ثم نظرية الانتشار...

3-1-1 نظرية كريستلر :

نظرية كريستلر أو نظرية الأماكن المركزية، هي نظرية جغرافية وضعت من قبل الجغرافي الألماني مالتير كريستلر سنة 1933 ومساعدته الاقتصادي الألماني أوغست لوش، تعمل على تفسير حجم وعدد المدن والمراكز الحضرية حسب أنماط التوزيع على سطح الأرض، وتعتبر هذه النظرية من أهم النظريات في الجغرافية الحضرية أو جغرافية العمران أو المدن²⁰.

ومن أهم مرتكزات نظرية كريستلر:

- تعريفها المدينة بأنها مركز توزيع خدمات للسكان؛
- اعتمادها على مبدأ المثالية في توزيع المراكز الحضرية والتي تتخذ أشكالا شبه هندسية؛

¹⁷ النمذجة: هي جزء من المحاكاة، وقد تم تطوير عمليات المحاكاة بشكل رئيسي للحصول على إجابات تتعلم بتجارب لا يمكن أو يصعب القيام بها، فكلمة نموذج تعني أشياء كثيرة فنقول نموذج لسكة حديد أو نموذج لمبنى، أي المقصود بهذا النموذج الشبه، فنجد النماذج الرقمية الجغرافية وهي نماذج مشتقة من قاعدة نظرية أو معبرة عن نظرية علمية أدت إلى توليدها. ونميز بين ثلاثة أنواع رئيسية من النماذج الجغرافية، وهي: النماذج الرقمية البسيطة أو المتطورة؛ النماذج الوصفية؛ النماذج البنائية. وتعتبر النماذج الرقمية بمختلف أنواعها من أهم طرق المحاكاة في الجغرافية، فالنماذج الرقمية البسيطة، والنماذج الإحصائية، والنماذج الوصفية ثم النماذج البنائية، يتعامل معها الجغرافي حسب أهداف أبحاثه المختلفة، كما أن النماذج الرقمية الحاسوبية التي يعبر عنها بشكل عام ببرامج الحاسوب، تكون نظاما برمجيا متكاملًا قابل للاستخدام من قبل الجغرافي والتي يأتي على رأسها برنامج ArcGIS، تشكل جزءا هاما من النمذجة الرقمية الحاسوبية.

¹⁸ جهاد محمد قربة، المرجع السابق، ص53.

¹⁹ المرجع السابق، ص55.

²⁰ المرجع السابق، ص55.

- تأثير توزيع المراكز بتكاليف النقل والمسافة بشكل حتمي.

تقول النظرية بأن المسافة المقطوعة باتجاه أي مركز حضري من قبل السكان، تتعلق بنوعية الخدمة المتوفرة في هذا المركز وبتكاليف النقل وبمستوى الخدمة المقدمة من المركز، فكلما كانت الخدمة المقدمة من المركز الحضري نادرة وذات مستوى عالي كلما زاد دورها في الاستقطاب وقلت أهمية المسافة والكلفة²¹.

4-1-1 نظرية المراكز والضواحي :

نظرية المراكز والضواحي من النظريات الجغرافية المفسرة للعلاقة بين المراكز الحضرية و ضواحيها، و كان أول من أسس لهذه النظرية الجغرافي الألماني *Sambart* في كتابه *Der Der Model Kapitalismus*، وكذلك *سمير الأمين* في كتابه *التطور غير العادل*، حيث قام بتطوير العمل على هذه العملية وبين أن الاختلاف وعدم المساواة بين المركز والضواحي هو الذي يفسر العمل المتبادل المعبر عنه بالحركة المستمرة بين المركز والضواحي، حيث يمكن التنافس حتى بعد عمليات التخطيط الحضري التي حاولت تخفيف الضغط السكاني عن طريق تخليص المراكز من بعض وظائفها وعزل بعض أجزائها عن الحركة المرورية، وعن طريق إنشاء الأحياء المخصصة للمشاة فقط وفك الاختناق عن الأسواق القديمة المتوضعة داخل مراكز المدن²².

إن نظرية المراكز والضواحي تركز على أن عمليات التخطيط الحضري ستؤدي لجعل المركز هو المهمين والضواحي هي التابعة له في إطار تجاذب تفاعلي.

5-1-1 نظرية الجغرافية أو الخاصية الجغرافية :

نظرية الجغرافية أو نظرية الخاصية الجغرافية، هي نظرية قدمت من قبل الجغرافي الفرنسي *Paul Michotte* سنة 1922، حيث استخدم هذا المفهوم للمرة الأولى عندما صرح بأن علم الجغرافيا هو علم يهتم بالتوزيعات.

كما أكد هذه النظرية الجغرافي الفرنسي *Claude Raffestin* في دورية المجال والزمن عام 1989 حيث قال بأن: الجغرافية *Geographicity* أي الخاصية الجغرافية تكون نمط أو موديل لممارسة العمل والمعرفة الجغرافية التي تتجذر في أنماط مختلفة زمنية أو تاريخية، ومن هنا نفهم بأن المكون

²¹ جهاد محمد قربة، المرجع السابق، ص 57.

²² المرجع السابق، ص 60.

الجغرافي المدروس هو المكون الذي لا بد أن تكون له خاصية جغرافية، أو أن يتمتع بعدد من الخصائص الجغرافية التي تسمح بتناول دراسته²³. ويقصد بالخاصية الجغرافية ألا بأن يكون للعنصر المدروس وبشكل رئيسي مكان على سطح الأرض أي أن هذه العناصر هي عناصر مادية.

وبالبناء على ما سبق، نلاحظ بأن العنصر الجغرافي الخاضع والقابل للدراسة الجغرافية ولكونه يشغل مكانا على سطح الأرض عملا بنظرية الجغرفة، فهو عنصر دائم من عناصر السطح، ظاهر على السطح أي مرئي²⁴.

غير أن نظرية الجغرفة، لا بد لها أن تأخذ بعين الاعتبار البعد الزمني كذلك، لأن البعد المكاني فقط وفي ارتباطه بالمرئي، لا يمكن أن يكون كافيا للقول بأن الخاصية الجغرافية تامة، لأن البعد الزمني يلعب دورا مهما يكمن في كون أن هذا العنصر المرئي في لحظة زمنية قد يصبح غير مرئيا في لحظة أخرى بسبب تغيرات طبيعية كانت أو بشرية، لكنه يظل محفورا كرونولوجيا.

6-1-1 نظرية الأثر البشري :

ترتكز نظرية الأثر البشري، على أن التدخل أو التفاعل بين المجتمعات البشرية على سطح الأرض، تؤدي إلى جعل هذا السطح يحمل آثارا لهذا التفاعل، فهذه النظرية تعبر عن عمل الإنسان في وسطه الطبيعي أو في مجال عيشه، غير أنها تعتبر هذا التفاعل والتدخل عمل مخرب لهذا الوسط.

كما تتضح أهمية هذه النظرية في تفسير علاقة الإنسان بوسطه، حيث تقول أن تفاعل الإنسان مع وسطه عبارة عن تعبير عن احتياجاته، كما تعكس هذه النظرية قدرة الإنسان على الهيمنة على سطح الأرض باعتبار أن التلوث الذي يعكس هذا التطور الحضاري للإنسان الحديث في الوسط الذي يعيش به قد جعل كافة الأراضي غير المأهولة تنطبع بالأثر البشري بشكل مباشر وغير مباشر لتطور آليات التلوث وأنواعه²⁵.

ومن أبرز مظهرات هذه النظرية، نجد على سبيل المثال:

- المدن من المجالات الحضرية التي تعبر عن الضرر البشري بشكل مباشر، بينما المجالات التي لا تعكس أثرا بشريا مباشرا تكون عرضة لمظاهر التلوث؛
- المجالات الحضرية تحمل أثرا بشريا عالي الكثافة؛

²³ جهاد محمد قربة، المرجع السابق، ص62.

²⁴ المرجع السابق، ص62.

²⁵ المرجع السابق، ص64.

1-1-7 نظرية الانتشار أو التبثر المساحي :

يعتبر الباحث الألماني *Hagerstrand* أول من أدخل مفهوم الانتشار ومفهوم ديناميكية المجال أو المكان في الدراسات والأبحاث الجغرافية، وتحدد النظرية السبب الرئيسي للانتشار في تدخل عنصر جديد أو حدث طارئ على مجال ما، يتمتع باستطاعة كبيرة على إدخال تغيرات جذرية في هذا المجال المستقبل له²⁶.

يتدخل مفهوم الانتشار في الدراسات التي تعمل على تفسير انتقال المواد والسكان والممارسات والأفكار داخل نظام ما، كما أن تحليل الانتشار المساحي يغطي مفهوم الطرائق التي أدت إليه، كالطرائق المتبعة من قبل الهجرات السكانية داخل المجال الجغرافي والنتائج والتأثيرات الناتجة والمتولدة عن الهجرات... ويمكن تشبيه أي انتقال على سطح الأرض بعملية انتشار أو تبثر وكل انتقال أو تحرك يؤدي إلى شكل من أشكال الاستيطان، أي إعادة التوزيع أو التوزيع، بغية امتصاص نتائج الانتقال والانتشار²⁷.

1-1-8 نظرية المشهد الجغرافي²⁸:

يمكن تعريف المشهد الجغرافي بأنه الجزء من سطح الأرض الخاضع لرؤية الإنسان أو لنظر الإنسان "مشهد أو منظر" وهو حقل الرؤية المجالية من سطح الأرض الذي تراه عين الإنسان.

يتكون المشهد الجغرافي من نتائج تفاعل كل من العنصر الطبيعي والعنصر البشري، وفي تكاملهما مع بعضهما البعض، تبرز وتتشكل معالم المشهد الجغرافي. وتعنى الدراسات الجغرافية للمشهد الجغرافي بوضع الأسس الواجب اعتمادها لتحديد المشهد، والذي يتخذ في بعض المدارس الجغرافية كوحدة مكانية للدراسة الجغرافية العقلية كما هو عليه الحال في المدرسة الجغرافية الروسية، وكذلك في بعض الدراسات الجغرافية البشرية الألمانية والأمريكية. فنجد هذا المفهوم لتحديد الكينونات الجغرافية لسطح الأرض "الإقليم"²⁹.

²⁶ جهاد محمد قريه، المرجع السابق، ص 66.

²⁷ المرجع نفسه، ص 65.

²⁸ Landscape Theory

²⁹ المرجع السابق، ص 68.

يعتبر الجغرافي الياباني **Watsuji Testro** من أهم الجغرافيين الذين أخذوا بعين الاعتبار أهمية المركبة المكانية في نشوء وتوضع البشر على سطح الأرض، وهو الذي ميز بين الموضع البشري والموضع الطبيعي غير المسكون، وبأن هناك مجموعات سكانية مكانية ترتبط بينها علاقات قوية³⁰.

ويمكن أن نميز في قتنا الحاضر بين دول ذات حضارة تهتم بجغرافية المشهد الجغرافي، أي تهتم بالمشهد أو المنظر الناتج عن تفاعل الإنسان مع سطح الأرض وهي المجتمعات المتطورة، ودول أخرى لم تصل بعد إلى مرحلة كافية في تطوير بناها التحتية، كما هو الحال في مجموعة من الدول الفقيرة أو ذات الاقتصاد الضعيف³¹.

2-1 النظريات العقارية :

تقدم النظريات العقارية تحليلا مجاليا للعلاقات المجالية والاجتماعية بين حيازة الأراضي والتنمية الترابية في شموليتها، وبالأخص بتنظيم الفاعلين في العقار وفي بلورة السياسات العمومية في مختلف الاستعمالات الممكنة لتدبير الأرض كعمليات الإسكان، والأنشطة الاقتصادية، البنايات التحتية والفضاءات العامة...ومن خلال اعتماد ثلاث نظريات عقارية، سنحاول إبراز الرؤى المختلفة لموضوع العقار.

1-2-1 المقاربة الكلاسيكية للعقار :

من أبرز رواد النظرية الكلاسيكية للعقار نجد **ديفيد ريكاردو** و**آدم سميث**، حيث انطلقا من أن هناك روابط قوية تنسج بين الأرض والأنشطة الاقتصادية، وقد زكى هذه الخلاصة **جون باتيست ساي** بنهج نظري لمفهوم قيمة الأرض في إطار المجتمع الزراعي في القرن الثامن عشر. والذي كان قائما على الفائض وإنتاج الثروة الاقتصادية. ومع تطور دور الزراعة وعملية التصنيع وظهور الطبقة العاملة وإرهاصات التحضر، أنتجت تغيرات ساهمت في تغيير وظيفة العقار، حيث تأسست هذه النظرية على مردود العقار الفلاحي للأراضي الزراعية، كما أضفى **ريكاردو** على هذه النظرية قاعدة الربح التفاضلي المشروطة بجودة وموقع الأرض³².

وتجدر الإشارة إلى أن طروحات **ريكاردو** بخصوص العقار، تبقى الأقرب إلى الصواب ضمن الإطار العام الكلاسيكي، باعتبارها أرضية الانطلاقة بالنسبة لباقي المدارس الفكرية الأخرى، حيث يعتبر

³⁰ جهاد محمد قربة، المرجع السابق، ص68.

³¹ المرجع السابق، ص68.

³² حسناء العتيق، العقار مورد تنموي ورأس مال ترابي، Revue Espace Géographique et Société Marocaine، عدد 5، 2021، ص171.

المردود بمثابة مصدر قيمة الأرض، كما أعطت النظرية الكلاسيكية للعقار تطورا في مفاهيمها وأفكارها، وذلك عبر مفهوم سند الملكية والحقوق التي تمنح للمالك كمصدر لقيمة الأرض وإنصافها³³.

2-2-1 النظرية النيوكلاسيكية للعقار :

تعتبر النظرية النيوكلاسيكية للعقار بمثابة امتداد للنظرية الكلاسيكية، حيث تسمى كذلك بالنظرية الكلاسيكية الجديدة، ومن أبرز روادها *ليون والراس*، حيث ترى هذه النظرية العقار سلعة في أبعادها الاقتصادية، ليس فقط عامل إنتاج. كما أنها تعتبر الأرض موردا كباقي الموارد الاقتصادية. وتتعلق هذه الفكرة من أن العقار يعتبر سلعة تخضع لقانون العرض والطلب، بمعنى أن مردودية هذا المورد محكومة بجودة الأرض وثمان المنتج الذي تنتجه، فضلا عن حدوده وفعاليته على المجتمع. وتتناقض بذلك هذه النظرية مع المقاربة الكلاسيكية، من حيث إذا كانت الأرض ذات مردودية وذات قيمة، فإنها من الجانب الاقتصادي تخضع للتنافس واختلال العرض والطلب، وهو ما يتطلب المنافسة على الأرض التي هي في نهاية المطاف نتيجة لواقع السوق. ومع نشأة مدرسة شيكاغو ستوضح فيما بعد معالم قيمة الأرض وتوظيفها في الحقل الحضري وخاصة في المرحلة ما بين 1930 و1960، وهو توجه أسس لنظريات الاقتصاد الحضري³⁴.

3-2-1 مدرسة شيكاغو وموقع العقار في الاقتصاد الحضري :

انطلق *جون هاينريش فون تونان* من فكرة أن العلاقة القائمة بين الأنشطة الاقتصادية وأشكال استعمال الأراضي في المناطق الحضرية وشبه الحضرية علاقة مترابطة ومتلازمة، ويتأسس بذلك التلاحم من موقع العقار، الذي يعتبره متغيرا رئيسيا أولا في قيمته المادية، أو من حيث بعده المجالي من خلال تنظيم المجالات الحضرية (النقل، الصناعة والسكن). كما تعتبر هذه النظرية ذات رؤية شمولية لمفهوم العقار داخل المجال المعاش، كعامل استراتيجي في العلاقات القائمة بين القرب أو البعد عن مركز المدينة، أو ما يصطلح عليه نظرية المركز والهامش. وقد تقوت أفكار هذه النظرية من خلال ما شهدته مدرسة شيكاغو من تطور في الأبحاث الاجتماعية الكيفية والكمية في منتصف أربعينيات القرن الماضي، والتي عالجت الأشكال والتحويلات التي طرأت على المدينة، والمفسر لعلاقة النمو الحضري واتصاله بالأرض أو العقار والموقع³⁵.

³³ حسناء العتيق، المرجع السابق، ص171.

³⁴ المرجع السابق، ص171.

³⁵ المرجع السابق، ص171.

2- التأطير المفاهيمي:

يعتبر الإطار المفاهيمي المفتاح الأساسي لتحديد المفاهيم المؤطرة لأي بحث علمي، فمن هذا المنطلق سنحاول إبراز أهم المفاهيم التي سنعتمدها، إضافة لتقديم المفاهيم الإجرائية المرتبطة بهذا العمل. وهي مفهوم نظم المعلومات الجغرافية ومفهوم الملك العقاري للجماعات الترابية ومفهوم إعداد التراب وأخيرا مفهوم الجماعة الترابية.

1-2 نظم المعلومات الجغرافية :

نظرا لتعدد مجالات تدخل نظم المعلومات الجغرافية، إضافة لاختلاف الميادين التطبيقية التي يمكن أن تكون لها علاقة وظيفية أو تطبيقية مع تكنولوجيا نظم المعلومات الجغرافية، أصبح من الصعوبة تحديد مفهوم موحد شامل يعرف نظم المعلومات الجغرافية.

1-2-1 مفهوم نظم المعلومات الجغرافية :

تعتبر ترجمة المفاهيم إلى اللغة العربية، عاملا من العوامل التي تعقد عملية الوقوف على المفهوم بشكل دقيق. فيستحسن بعض المتخصصين في نظم المعلومات الجغرافية استخدام نظم المعلومات المكانية عوض نظم المعلومات الجغرافية في اللغة العربية " وذلك لتوضيح المقصود من استخدام الصفة للمعلومات بكلمة الجغرافية، وهو المرادف تماما في هذه الحالة لكلمة المكانية أي المعلومات ذات الموقع المكاني على النظام الإحداثي الحقيقي على سطح الكرة الأرضية دون ضرورة التقييد بنوع المعلومات، فقد تكون جغرافية أو تخطيطية أو هندسية أو جيولوجية أو بيئية أو إحصائية... إلى آخره من أنواع المعلومات التي تحتاج إلى عملية ربطها بموقعها الحقيقي".³⁶

ونظام المعلومات هو الوسيلة التي تعمل على ترتيب المعلومات وتصنيفها، ثم تحويلها من الجهات التي تنتجها إلى الجهات التي تستفيد منها. وهنا عدة أشكال لأنظمة المعلومات، بعضها بسيطة، مثل الخريطة، أو الصورة الفضائية، وبعضها مركبة، مثل نظم المعلومات الجغرافية³⁷.

³⁶ محمد الخزامي عزيز، نظم المعلومات الجغرافية أساسيات وتطبيقات للجغرافيين، منشأة المعارف بالإسكندرية، 1998، ص 11.

³⁷ صفوح خير، الجغرافية موضوعها ومناهجها وأهدافها، دار الفكر دمشق، 2020، ص 337.

وللوقوف عند هذا المفهوم سنحاول تحليل مجموعة من التعاريف المتداولة عالميا والتي نجد منها ³⁸:

- **تعريف دويكر (Dueker 1979):** نظم المعلومات الجغرافية هي حالة خاصة من نظم المعلومات والتي تحتوي على قواعد معلومات تعتمد على دراسة التوزيع المكاني للظواهر والنشاطات والأهداف التي يمكن تحديدها في المحيط المكاني كالنقط أو الخطوط أو المساحات، حيث يقوم نظام المعلومات الجغرافي بمعالجة المعلومات المرتبطة بتلك النقاط أو الخطوط أو المساحات لجعل البيانات جاهزة لاسترجاعها لإجراء تحليلها أو الاستفسار عن بيانات من خلالها.
- **تعريف باركر (Parker 1988):** نظام المعلومات الجغرافي هو نظام تكنولوجي للمعلومات والذي يقوم بتخزين وتحليل وعرض كل المعلومات المكانية وغير المكانية.
- **تعريف سميث وآخرون (Smith 1987):** نظام المعلومات الجغرافي هو نظام قاعدة المعلومات والذي يحتوي على معلومات مكانية مرتبة بالإضافة إلى احتوائه على مجموعة من العمليات التي تقوم بالإجابة على استفسارات حول ظاهرة مكانية من قاعدة المعلومات.
- **تعريف ديفن وفيلد (Devine et Field 1984):** نظم المعلومات الجغرافية هي نمط من ال MIS أو نظم إدارة المعلومات، التي تتيح عرض خرائط لمعلومات عامة.
- **تعريف براسل (Brassel 1983):** تعني نظم المعلومات الجغرافية تلك بنوك المعلومات التي يتم بواسطتها جمع المادة الجغرافية وتخزينها إلكترونيا ثم تحليلها ومعالجتها بواسطة برامج تطبيقية للحصول على نتيجة نهائية سواء على هيئة رسم بياني، جداول، مجسمات أو تقارير علمية.
- **تعريف حويتيل (Guptill 1988):** نظم المعلومات الجغرافية هي تلك بنوك المعلومات التي يتم بواسطتها جمع وتخزين وتحليل ومعالجة كمية ضخمة من المعلومات الإقليمية وما يتصل بها من تفاصيل كتابية أو عددية.

³⁸ محمد الخزامي عزيز، المرجع السابق، ص 12-15.

- **تعريف باروغ Burrough (1986):** نظم المعلومات الجغرافية هي مجموعة من حزم البرامج التي تمتاز بقدرتها على إدخال وتخزين واستعادة ومعالجة وعرض بيانات مكانية لجزء من سطح الأرض.
- **تعريف دوايه Doe (1987):** نظم المعلومات الجغرافية هي نظم متكاملة تقوم بحصر وتخزين ومراجعة ومعالجة وتحليل وعرض البيانات التي تعتمد على نظم الاحداثيات المكانية على سطح الأرض.
- **تعريف أوزموي وسميث سيخرمان Ozemoy, Smith et Sicherman (1981):** نظم المعلومات الجغرافية هي مجموعة من الوظائف الآلية والتي تنتج إمكانيات آلية متطورة في مجال تخزين واستعادة وتحليل وعرض بيانات مرتبطة بمواقعها الجغرافية.
- **تعريف مولر Muller (1991):** نظم المعلومات الجغرافية تفهم عادة بأنها عمليات تهتم بالخرائط الكبيرة المقياس وتعتمد على مصادر مالية كبيرة والتي تنتج بواسطة الحكومات والأقسام الإدارية والبلديات، حيث أن الهدف الأساسي منها هو دعم السياسيين والإداريين لاتخاذ قرارات متوازنة فيما يتعلق بالموارد الطبيعية والبشرية.
- **تعريف كرين وماكدونالد Crain et Macdonald (1984):** نظم المعلومات الجغرافية هي نظم يجب أن يتطور استخدامها من أداة تجارية إلى وسيلة تحليلية ثم إلى وسيلة إدارية.
- **تعريف كوين Cowen (1988):** نظم المعلومات الجغرافية هي نظم دعم القرار وذلك بواسطة دمج المعلومات المكانية لخدمة حل القضايا البيئية.
- **تعريف بارنت وشرش Parent et Church (1987):** تهدف نظم المعلومات الجغرافية بتحويل المعلومات الخام أو الأساسية على أسس تحليلية إلى نظم حديثة تتوفر لديها إمكانيات دعم عملية اتخاذ القرار.

- **تعريف تسوليتس Zoelitz (1989):** يتشعب مفهوم نظم المعلومات الجغرافية في شقين: أحدهما البرامج Software وكيفية حصر المعلومات وتخزينها ومعالجتها للاستفادة منها لتحقيق هدف معين، والآخر قاعدة المعلومات Database التي تعتمد على الاحداثيات الجيوديسية³⁹ والتي تسهل التعامل معه.
- **تعريف مؤسسة إسري ESRI الأمريكية (1990):** نظم المعلومات الجغرافية هي مجمع متناسق يضم مكونات الحاسب الآلي والبرامج وقواعد البيانات بالإضافة إلى الأفراد وفي مجموعته يقوم بحصر دقيق للمعلومات المكانية وتخزينها وتحديثها ومعالجتها وتحليلها وعرضها.
- **تعريف بورو 1986⁴⁰:** نظام المعلومات الجغرافية عبارة عن مجموعة منظمة ومرتبطة من أجهزة الحاسب الآلي، والبرامج، والمعلومات الجغرافية، والطاقي البشري المدرب، صممت لتقوم بتجميع ورصد وتخزين واستدعاء ومعالجة وتحديث وتحليل وعرض جميع المعلومات الجغرافية المرتبطة بالشبكة الجيوديسية المترية المكانية منها والوصفية.
- **تعريف محمد الخزامي عزيز 1998:**⁴¹ نظم المعلومات الجغرافية نمط تطبيقي لتكنولوجيا الحاسب الآلي والتي تهتم بإنجاز وظائف خاصة في مجال معالجة وتحليل المعلومات بما يتفق مع الهدف التطبيقي لها معتمدة على كفاءة بشرية وإلكترونية متميزة.
- **تعريف رشا صابر نوفل 2020⁴²:** نظم المعلومات الجغرافية علم يهتم بدراسة المكان والظواهر الموجودة به سواء طبيعية أو بشرية باستخدام تكنولوجيا العصر من أجهزة وبرمجيات عن طريق إنشاء قواعد بيانات متكاملة عن تلك الظاهرة المراد دراستها وبالتالي عمل التحليلات اللازمة للدراسة وتقديم الحلول والتنبؤ بالتغيرات التي تطرأ على الظاهرة ومن ثم تقديم المساعدة لمتخذي القرار.

³⁹ الجيوديسيا أو المساحة الجيوديسية هي في الأصل كلمتان باللغة اليونانية (جيو وهي الأرض وديسيا ومعناها تقسيم) أي العلم الذي يبحث في دراسة شكل الأرض الحقيقي ومساحة أجزائها. وتعتبر المساحة الجيوديسية حالياً أحد العلوم الحديثة التي تبحث في كثير من الموضوعات الخاصة بدراسة شكل الأرض بواسطة القياسات المباشرة وكثيراً من الموضوعات التي تتصل بالعلوم المعنية بدراسة القشرة الأرضية وحركة الأجرام.

⁴⁰ المؤسسة العامة للتعليم الفني والتدريب المهني، نظم المعلومات الجغرافية، المملكة العربية السعودية، 2004، ص9.

⁴¹ محمد الخزامي عزيز، المرجع السابق، ص 18.

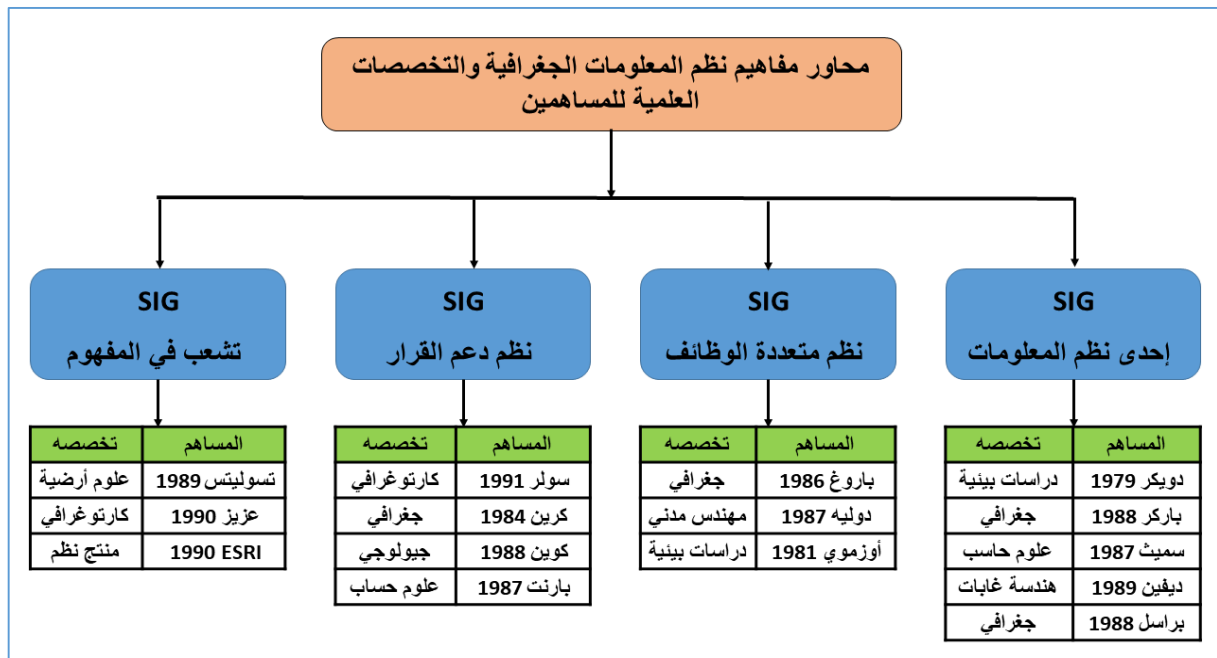
⁴² رشا نوفل صابر، نظم المعلومات الجغرافية علم حائر بين العلوم، 2020، ص10.

خلال القراءة الأولى للتعريفات المتداولة عالميا لنظم المعلومات الجغرافية، يتضح جليا على أنها تعريفات ترتبط أساسيا بالمرجعيات المعرفية والعلمية لكل متخصص، ومن خلال ذلك يمكن تقسيم هذه التعاريف وفق أربع محاور، وهي:

- أ- تعاريف ترى أن نظم المعلومات الجغرافية هي أحد جوانب نظم المعلومات؛
- ب- تعاريف ترى أن نظم المعلومات الجغرافية هي نظم متعددة الوظائف؛
- ت- تعاريف تضع نظم المعلومات الجغرافية تحت نظم صناعة ودعم القرار؛
- ث- تعاريف ترى وجود تشعب في مفهوم نظم المعلومات الجغرافية.

كما أن تعدد الخلفيات العلمية للمتخصصين في نظم المعلومات الجغرافية، ساهم في تنوع الصيغ التعريفية لنظم المعلومات الجغرافية، فكل واحد يسقط تعريفا لنظم المعلومات الجغرافية حسب مداركه العلمية والتخصصية. غير أنه لا يمكننا اعتبار نظم المعلومات الجغرافية نظام لإنجاز الخرائط بشكل آلي فحسب، بل هو نظام للمعلومات الموطنة، أي المعلومات المجالية والوصفية المرتبطة بكل مكون من مكونات المجال الترابي وفي تقديم مجموعة من التوظيفات والتطبيقات الممكنة لنظم المعلومات الجغرافية في علاقتها بالتشخيص الترابي⁴³.

خطاظة 4: محاور مفاهيم نظم المعلومات الجغرافية



المصدر: نظم المعلومات الجغرافية، أساسيات وتطبيقات للجغرافيين، محمد الخزامي عزيز، ص 7 بتصرف.

⁴³ عبد الحكيم بن عاشور، توظيف نظم المعلومات الجغرافية في التشخيص الترابي، نموذج تطبيقي حول حالة الولوجية للخدمات بكتلة زرهون، دار المنظومة، 2020، ص91.

2-1-2 التطور التاريخي لنظم المعلومات الجغرافية :

تعود الجهود الأولى لتأسيس هذه المحاور إلى فترات زمنية طويلة ترتب عليها نشأة ما يسمى اليوم **بنظم المعلومات الجغرافية**، فإن عملية توقيع البيانات المكانية كمياً والتي تستخدم حالياً في نظم المعلومات الجغرافية كان من غير الممكن نجاحها قبل حدوث تطورات متميزة في مجال إنتاج الخرائط الكمية التي عرفت باسم خرائط توزيعات Thematic maps، فقد ظهرت فكرة توقيع خرائط توزيعات على هيئة Layers لبيانات مكانية موقعة على خرائط أساسية⁴⁴.

كما يرجع الفضل لما قام به القائد العسكري والكارتوغرافي الفرنسي لويس ألكسندر برتيه Louis Alexandre Berthier، حيث أنجز خريطة بطبقات متعددة تبين تحركات القوات العسكرية خلال حرب الانتصار سنة 1781، حيث أن هذا النمط من التمثيل الكارتوغرافي يشبه ما يتم إعماله في نظم المعلومات الجغرافية حالياً.

كما شهدت نظم المعلومات الجغرافية تطوراً عبر مراحل ثلاث، وهي⁴⁵:

- **المرحلة الأولى:** يطلق عليها كذلك مرحلة الابتكار، وهي مرحلة نهاية السبعينيات من القرن الماضي والتي تميزت بجدد المعطيات الطبيعية وإبراز العلاقات كالجرد الغابوي والشبكات العمومية، حيث اقتصر مهام واستعمالات نظم المعلومات الجغرافية على إنجاز الجرد.
- **المرحلة الثانية:** هي مرحلة الثمانينيات وهي المرحلة التي تميزت فيها نظم المعلومات الجغرافية بقدرتها على الإجابة على مجموعة من الإشكاليات التي تتطلب الربط بين مجموعة من الطبقات المعلوماتية الإحصائية. وهي مرحلة الإنتاج التجاري حيث شهدت هذه الفترة إنتاج برامج معلوماتية لنظم المعلومات الجغرافية كبرنامج **ArcInfo**.
- **المرحلة الثالثة:** في بداية التسعينيات من القرن الماضي، تطور مفهوم نظم المعلومات الجغرافية حيث ظهر توجه جديد نحو استعمال هذه النظم في التدبير واتخاذ القرار والتحليل المجالي والنمذجة. وتعتبر هذه المرحلة بمثابة مرحلة الانتشار.

⁴⁴ محمد الخزامي عزيز، نظم المعلومات الجغرافية أساسيات وتطبيقات للجغرافيين، منشأة المعارف بالإسكندرية، 1998، ص 20.

⁴⁵ داود جمعة محمد، مبادئ علم نظم المعلومات الجغرافية، 2014، مكة المكرمة، ص 10.

جدول 1: أهم المحطات التاريخية في تطور نظم المعلومات الجغرافية

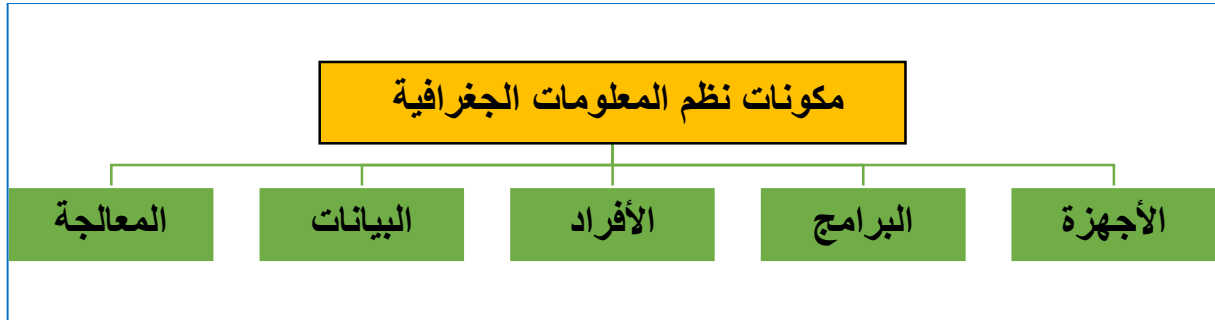
المرحلة	التاريخ	نوع الحدث	الحدث
مرحلة الابتكار	1963	تقني	تطور نظام المعلومات الجغرافية الكندي
	1963	عام	إنشاء المنظمة الأمريكية لنظم المعلومات الحضرية والإقليمية URISA
	1964	أكاديمي	إنشاء معمل الرسم والتحليل بالكمبيوتر بجامعة هارفارد الأمريكية
	1967	تقني	مشروع DIME بمكتب الإحصاء الأمريكي لتطوير سجلان رقمية لجميع الشوارع والطرق بهدف الإرجاع الجغرافي الآلي لبيانات الإحصاء السكاني
	1967	أكاديمي	إنشاء وحدة الكارتوغرافيا التجريبية ECU في بريطانيا
	1969	تجاري	إنشاء شركتي ESRI و Intergraph لتطوير برامج حاسوبية لنظم المعلومات الجغرافية
	1969	أكاديمي	نشر أول كتاب يتناول بعض أسس نظم المعلومات الجغرافية Design With Nature للمؤلف Ian McHarg
	1972	تقني	إطلاق القمر الصناعي الأول للاستشعار عن بعد Landsat
	1973	أكاديمي	عقد أول مؤتمر علمي Auto Carto1 في فيرجينيا يتناول نظم المعلومات الجغرافية
مرحلة الإنتاج التجاري	1981	تجاري	إطلاق أول نسخة من برنامج Arc Info المتخصص في نظم المعلومات الجغرافية
	1985	تقني	اكتمال منظومة النظام العالمي لتحديد المواقع GPS
	1986	تجاري	إنشاء شركة Map Info لبرامج نظم المعلومات الجغرافية
	1987	أكاديمي	ظهور المجلة الدولية لنظم المعلومات الجغرافية IJGIS
	1988	أكاديمي	إنشاء المركز الوطني الأمريكي للمعلومات الجغرافية والتحليل NCGIAUS وأيضا معلم البحوث البريطاني الإقليمي UK RRL
	1992	تقني	إطلاق أول نسخة من الخرائط الرقمية العالمية DCW من تطوير المساحة العسكرية الأمريكية (بحجم 1,7 جيجا بايت)
	1993	عام	صدور قرار الرئيس الأمريكي (كلينتون) بإنشاء البنية التحتية للمعلوماتية المكانية US NSDI واللجنة الاتحادية للمعلومات الجغرافية FGFC
	1995	عام	اكتمال أول مجموعة خرائط رقمية لدولة كاملة في بريطانيا من تطوير هيئة المساحة البريطانية وتتكون من 230 ألف خريطة
	1996	تقني	ظهور عدد من نظم المعلومات الجغرافية على الانترنت InternetGIS
مرحلة الانتشار	1994	أكاديمي	تأسيس اتحاد برامج نظم المعلومات الجغرافية مفتوحة المصدر Open GIS لتطوير برامج غير تجارية
	1997	أكاديمي	إطلاق Map Server كأول برنامج نظم المعلومات الجغرافية مفتوح المصدر Open-source على الانترنت بواسطة جامعة مينيسوتا الأمريكية
	1999	تجاري	إطلاق أول قمر صناعي تجاري للاستشعار عن بعد IKONOS
	2000	تجاري	تجاوز حجم صناعة نظم المعلومات الجغرافية (أجهزة وبرامج وخدمات) لقيمة 7 مليار دولار أمريكي
	2003	تقني	إطلاق خرائط جوجل Google Maps وجوجل إيرث Google Earth

المصدر: داود جمعة محمد، مبادئ علم نظم المعلومات الجغرافية، 2014، مكة المكرمة، ص11.

2-1-3 مكونات نظم المعلومات الجغرافية :

تعتبر مكونات نظم المعلومات الجغرافية العمود الفقري لإعداد مشروع نظام المعلومات الجغرافية، وتتكون نظم المعلومات الجغرافية من خمسة مكونات أساسية وهي:

خطة 5: مكونات نظم المعلومات الجغرافية



❖ الأجهزة:

تعتمد نظم المعلومات الجغرافية على أجهزة الحاسوب لتلبية وظائفها مثل تخزين ومعالجة البيانات وعرضها.

❖ البرامج:

نجد العديد من البرامج المتخصصة في نظم المعلومات الجغرافية، مثل برنامج ArcGis، MapInfo و SasPlanet...

❖ الأفراد:

بالإضافة لوجود الأجهزة والبرامج، تحتاج نظم المعلومات الجغرافية للعنصر البشري الفني والمؤهل والذي يعمل على تشغيل مشاريع نظم المعلومات الجغرافية.

❖ البيانات:

تعد البيانات أهم مكون من مكونات نظم المعلومات الجغرافية، حيث تتعامل برامج SIG مع نوعين من البيانات وهي:

- بيانات مكانية:

تنقسم هذه البيانات إلى عنصرين: خطية Vector وشبكية Raster:

- **البيانات الخطية Vector:** تتمثل في ثلاثة أنواع من البيانات فالأولى منها هي النقطية Point أي تلك البيانات التي توقع على الخرائط على هيئة نقطية أو في موقع محدد له إحداثيات، مثل موقع مدينة ما أو موقع مؤسسة... والثانية هي البيانات الخطية Line

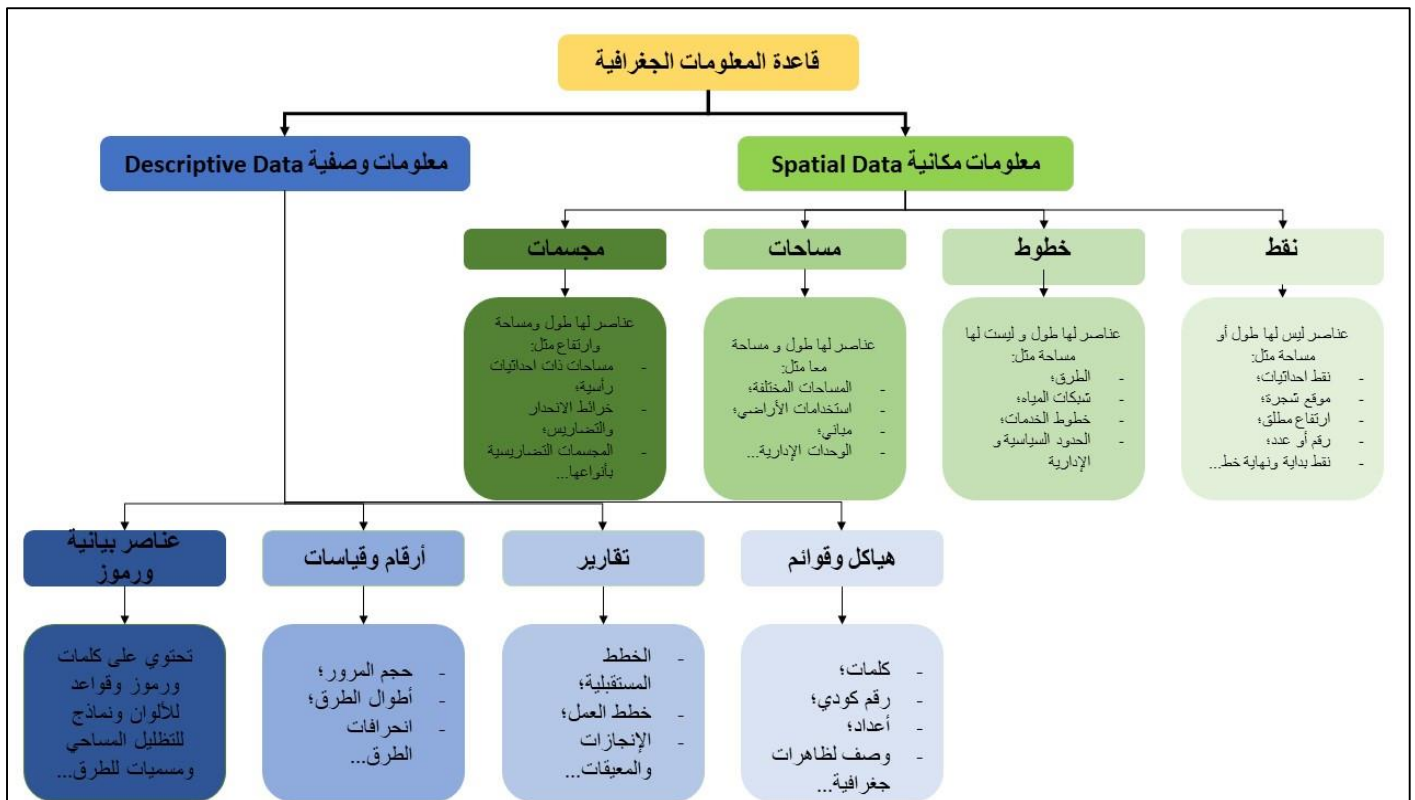
أي البيانات التي تأخذ شكل الخط على الخرائط على الخرائط مثل طريق، أو حدود إدارية... أما الثالثة هي البيانات المساحية Polygon وهي المساحات التي يمكن تحديدها بخط مثل الأقاليم الزراعية، أو المناطق العمرانية، أو الأراضي...⁴⁶

• **البيانات الشبكية Raster:** هي بيانات تتكون من وحدات صورية صغيرة متشابهة في الشكل والحجم تعرف بـ Pixels ولكل بكسل عدد رقمي Digital Number، من مصادر البيانات الشبكية صور الأقمار الصناعية والاستشعار عن بعد، وتمتاز البيانات الشبكية بسهولة وقلة التكلفة في الحصول عليها.⁴⁷

- **بيانات وصفية:** هي جميع البيانات التي تصف الظاهرة الجغرافية. مثل (اسم الظاهرة، نوعها، خصائصها... إلخ) وهي تعد ذات أهمية كبيرة في إجراء معظم التحاليل.⁴⁸

وتبرز درجة نجاح استخدام نظم المعلومات الجغرافية في درجة النجاح في الربط بين البيانات المكانية والبيانات الوصفية.

خطاظة 4: نموذج تخطيطي لإمكانية الربط المتلى بين المعلومات المكانية والمعلومات الوصفية



المصدر: نظم المعلومات الجغرافية، أساسيات وتطبيقات للجغرافيين، محمد الخزامي عزيز، ص 78 بتصرف.

⁴⁶ محمد الخزامي عزيز، المرجع السابق، ص 52.

⁴⁷ الطيب محمد أحمد الطيب، نظم المعلومات الجغرافية من الألف، تطبيق عملي برنامج ArcGIS 10.2، 2017، ص5.

⁴⁸ المرجع نفسه، ص5.

❖ المعالجة:

تتجلى أهمية نظم المعلومات الجغرافية في قدرتها على إدارة ومعالجة البيانات المكانية بنوعيتها (الخطي Vector و الشبكي Raster) والبيانات الوصفية⁴⁹.

كما تتعدد عمليات المعالجة لمشاريع نظم المعلومات الجغرافية، فنجد:

- إدخال وتخزين البيانات؛
- استرجاع البيانات؛
- تحليل البيانات؛
- عرض المعلومات.

2-1-4 مميزات نظم المعلومات الجغرافية :

تبرز مميزات نظم المعلومات الجغرافية في:

- تقليل زمن الإعداد وتقليص الإنفاق والتكلفة؛
- الانفراد بقدرة هائلة على تخزين ومعالجة وتحليل البيانات المكانية والوصفية معا؛
- المرونة في حفظ واسترجاع وعرض وتقديم المعلومات آليا؛
- المساعدة في عملية اتخاذ القرار؛
- القدرة على الإجابة على الاستعلامات والاستفسارات الخاصة بالمكان أو الوصف؛
- القدرة على استيراد البيانات المكانية المعرفة جغرافيا من مختلف مصادرها؛
- التحويل بين أنظمة الإحداثيات وأنظمة الإسقاط المختلفة الخاصة بالبيانات المكانية؛
- مساعدة الفاعل السياسي ومتخذ القرار على اتخاذ قرار صحيح وسريع عن طريق مده بمجموعة من المعطيات الجغرافية؛
- نشر المعلومات لقاعدة أكبر من المستفيدين.

⁴⁹ الطيب محمد أحمد الطيب، المرجع السابق، ص6.

2-1-5 تطبيقات نظم المعلومات الجغرافية :

تطبيقات نظم المعلومات الجغرافية متعددة لا حصر لها، وفي مجالات عديدة، فنجد على سبيل المثال:

- التخطيط الترابي:

تستخدم نظم المعلومات الجغرافية في تقييم أداء الخدمات العمومية كالصحة والتعليم والمرافق الجماعية... ثم في مساعدة متخذي القرار في تشخيص وضعية الخدمات المقدمة، ثم تتيح فرص للتخطيط الترابي.

- النقل:

تتيح نظم المعلومات الجغرافية اختيار خطوط النقل بناء على الكثافة السكانية وتحديد المسارات المناسبة لسير وسائل النقل بشكل سليم.

- البيئية:

تمكن نظم المعلومات الجغرافية من معرفة دقيقة للتحويلات البيئية والتأثيرات المختلفة في منطقة ما، باستعمال صور الأقمار الصناعية أو بدراسة خرائط المنطقة في أزمنة مختلفة.

- استخدامات الأراضي:

عن طريق نظم المعلومات الجغرافية يمكن إنتاج خرائط تمثل الاستخدام الحالي للأرض واستنتاج خرائط الاستخدام المستقبلي.⁵⁰

⁵⁰ الطيب محمد أحمد الطيب، المرجع السابق، ص7.

2-2 مفهوم الملك العقاري للجماعات الترابية :

يعتبر مفهوم الملك مفهومًا موسعًا، حيث استخدم الفقهاء مصطلح 'الملك' أكثر من استعمالهم مصطلح 'الملكية' في أغلب كتبهم. فكان الشائع لديهم باعتبار أن الملك هو الذي تدور حوله الحيازة و التملك⁵¹. كما يقابل مصطلح الملك في اللغة العربية مصطلح Domaine في اللغة الفرنسية.

فالأملاك العقارية للجماعات الترابية هي مجموع ما تملكه الجماعات الترابية وما يقع بحوزتها. والمقصود بالأملاك العقارية لهذه الجماعات، هي مجموع العقارات التي تدخل في ملكية الجماعة والمسجلة بسجل خاص بها يدعى سجل محتويات الأملاك⁵²، والواقعة في مجالها الترابي. حيث يقسم المشرع المغربي الأملاك العقارية الجماعية إلى قسمين⁵³:

- أملاك عقارية عامة؛

- أملاك عقارية خاصة.

1-2-2 مفهوم الأملاك العقارية العامة للجماعات الترابية :

يقصد بالأملاك العقارية العامة للجماعات الترابية، كل الأملاك التي لا يجوز إخضاعها لأحكام القانون الخاص، وذلك بسبب تخصيصها للمنفعة العامة. حيث لا يمكن التصرف فيها ولا الحجز عليها ولا اكتسابها بمرور الزمن.

2-2-2 مفهوم الأملاك العقارية الخاصة للجماعات الترابية :

يقصد بالأملاك العقارية الخاصة للجماعات الترابية، كل الأملاك التي يمكن للجماعة الترابية أن تتصرف فيها تصرف الأفراد في ملكياتهم الخاصة. غير أن هذا التشابه في التصرف لا يكون إلا على مستوى طرق التعامل في هذه الأملاك كالبيع، الشراء، مبادلة، كراء... أما على المستوى العملي فإن التصرف في الأملاك يكون خاضعًا لرقابة أجهزة الوصايا ومقداً بشروط خاصة ومسطرات مختلفة⁵⁴.

⁵¹ بوعزاوي بوجمعة، القانون الإداري للأملاك، الطبعة الأولى، 2013، ص7.
⁵² مركز التنمية لجهة تانسيفت، الإطار القانوني للممتلكات الجماعية ودورها في التنمية المحلية، مشروع دعم بناء مخطط استراتيجي لمدينة مراكش، Diputacio Barcelona، المجلس الجماعي لمدينة مراكش، الطبعة الأولى 2011، ص39.

⁵³ سنفصل في هذا الجانب من خلال مضامين الفصل الثاني من الباب الثاني، والذي عنوانه بنظام تدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية.

⁵⁴ محمد بوجيدة، ميلود بوخال، أملاك الجماعات المحلية وهيئاتها، منشورات المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، سلسلة دلائل التسيير، العدد الخامس، 1998، ص19.

حيث يتكون هذا الملك من جميع العقارات التي تملكها الجماعة وغير مخصصة بأملكها العامة، حيث يمكنها أن تجري عليها ما تشاء من التصرفات القانونية من حيث المبدأ. ومن بين هذه التصرفات:

- القابلية للتصرف؛
- القابلية للحيازة؛
- القابلية للحجز.

فإذا كانت الأملاك العقارية العامة للجماعات تتمتع بنظام قانوني متميز، يمنع الغير من ادعاء أي حق عليها، أو أن تكون موضوع ملكية خاصة، لا يجوز امتلاكها بالتقادم أو الحجز عليها، فإن الأملاك العقارية الخاصة للجماعات التي تمتلكها الجماعة ملكية خاصة على خلاف ذلك، حيث يمكن أن تتصرف فيها تصرف الأشخاص في أملاكهم الخاصة مع مراعاة القيود التي يفرضها الطابع العمومي لهذه الأملاك⁵⁵.

نقصد بالأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة إجرائيا، مجموع الأملاك العقارية التابعة لجماعة مراكش والموضوعة رهن إشارة مقاطعة المنارة وفق المقتضيات القانونية الجاري بها العمل. والتي سنعمل من خلال هذا العمل توطئتها ودراستها وفق مقارنة تحليلية مكانية باعتماد تقنيات نظم المعلومات الجغرافية.

⁵⁵ معاد أيت بورحيم، النظام القانوني للأملاك العقارية الخاصة للجماعات، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون، 2022، ص8.

3-2 إعداد التراب :

يشكل العقار بطبيعته حقلا تطبيقيا لسياسات إعداد التراب والتعمير وإحدى الوسائل الأساسية في هذا المجال. كما يعتبر وسيلة من الوسائل التدخلية والتنظيمية الضبطية، ومن العوامل الحاسمة في إنتاج الثروة التنموية، حيث أن الدينامية العقارية وأشكال التنمية الترابية تتفاعل فيما بينها تفاعلا متوасلا.

يتكون مفهوم إعداد التراب من عنصرين، وهما كلمتا الإعداد والتراب، فالإعداد في معناه الشامل يحيل على التنظيم والتجهيز أو التهيئة، والتراب كذلك يعني أي المجال التابع لسادة دولة أو جماعة أو غيرهما.

1-3-2 مفهوم التراب

يعود لفظ "التراب" كمقابل للفظ الفرنسي Territoire واللفظ الإنجليزي Territory، إلى الأصل اللاتيني Territorium، وقد استخدم في البداية ليدل على فضاء لممارسة السلطة والحكم، ليتم توسيع مجاله الدلالي بشكل كبير، منذ بداية الثمانينيات، من خلال جهود الجغرافيين، حيث أصبحنا اليوم أمام العديد من التعريفات المختلفة باختلاف مجالات وسياقات الاستخدام. فالباحث عن تحديد مفهوم التراب يجد نفسه منتقلا بين علم الجغرافيا والقانون والاقتصاد والسوسيولوجيا وعلم السياسة.

يسوق المعجم القانوني مجموعة من الدلالات المرتبطة بالسياقات ذات الطبيعة القانونية للفظ "التراب" التي حددها في موضعين:

- التراب كعنصر تأسيسي للدولة والذي يشكل قاعدتها الجغرافية ومجال ممارسة اختصاصاتها؛
- التراب بكونه القاعدة الجغرافية لمختلف الجماعات أو الشخصيات العامة الترابية، مثل تراب الجماعة.

كما حدد المعجم الموسوعي للتنمية المستدامة التراب على أنه لا يمثل دعامة جغرافية بسيطة تحتوي على موارد مجردة تجسدها صلاحيات تعزى إلى سلطة الدولة، أو جماعات محلية، أو مجتمعات، بل إنه نظام بيئي، إنتاج بشري، بناء مجتمعي يشارك فيه سكانه بشكل أكثر أو أقل. حيث يشير **كلود رافيسستان** إلى أن نموذج الترابية يعكس النظام المعتاد في الجغرافيا، حيث أن نقطة البداية ليست هي الفضاء الجغرافي بل أدوات وقوانين الفاعلين التي تركت آثارا وعلامات في التراب. كما أضاف أن مفتاح فك التشفير ليس في الواقع المادي للفضاء ولكن في الجزء الآخر الذي عبأته المجموعة البشرية لتحويل هذا الواقع المادي.

كما أن مفهوم التراب يؤطره البعد المكاني، فكل تراب لا بد من داخل وخارج، أي لا بد من حدود جغرافية، هذه الحدود الجغرافية تشكل رأسمال بالنسبة لكل مجال ترابي، فهو الذي يجعل من الممكن تقييم مستوى عمل الفاعلين. وبالإضافة للبعد المكاني نجد بعد التملك، فحسب *مارسيل رونسايولو* "التراب يمتلك من طرف الفرد، ويبنى من خلال المعتقدات والممارسات ذات الطابع الاجتماعي، وحيث تبرز الملكية تبرز المصلحة، فردية كانت أو جماعية، وهو ما يعني أن التراب قد يكون عرضة لمسارات من النزاع والصراع تساعد على تفسير كيف يمكن أن ينشأ أو ينتج تراب أو يدبر أو يهيا أو يدافع عنه في إطار مصلحة الفرد أو المجموعة المهيمنة".

إن مفهوم العقار في شموليته يعبر عن مفهوم التراب، كما أنه يرتبط بمفهوم المجال الحضري، لذلك فإن العلاقة التي تربط العقار و التراب كمفهومين مترادفين تتحدد وظائفهما من خصوصيات إنتاج المجال الحضري و بنائه⁵⁶. و انطلاقا من سبعينيات القرن الماضي عرف هذا المفهوم انطلاقته النظرية ومعانيه المتعددة خصوصا في أعمال الجغرافيين حول المجال المعاش وحول تمثل المجال الحضري⁵⁷.

إن مفهوم التراب ذي المرجعية العربية والذي تقابله بمفهوم الأرض، أو المرجعية اللاتينية الفرنسية التي توزع مقابلاته حسب ثلاث أبعاد أساسية، والتي تفيد الحيز المجالي من الأرض، الذي تقطنه مجموعة بشرية، كما يرمز إلى المجال الجغرافي الذي تمارس عليه سلطات الهيئات العامة، وقد يرتبط بالشخصية المستقلة لبعض المناطق رغم أنها لا تشكل دولة مستقلة بالمفهوم السياسي المتعارف عليه⁵⁸.

لا يشكل التراب المحلي مجرد مقياس ترابي بسيط كغيره من المقاييس الترابية، بل هو مكان لواقع ومستقبل مشترك لفاعلين قاموا ببنائه ويعيشون فيه، فهو منظومة تتميز بالتقارب الجغرافي لهؤلاء الفاعلين بوجود قيم ومبادئ مشتركة لجمعهم، وتخضع دينامية هذه المنظومة لدينامية العلاقات المتبادلة فيما بين الفاعلين ومحيطهم⁵⁹.

هكذا فإن التراب والمجال بصفة عامة، لم يعد ذلك الإطار الذي تطبق فيه السياسة المركزية بل أصبح مجالا لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية والسياسية لمختلف المجتمعات، وذلك ليس عبر إقصاء السلطة المركزية، بل عبر إشراك مختلف الفاعلين المحليين في التخطيط والتوجيه ووضع الاستراتيجيات

⁵⁶ حسناء العتيق، المرجع السابق، ص160.

⁵⁷ GUMUCHIAN H & autres, 2003, Les acteurs ces oubliés du territoire, Edition Anthropos, Paris, Page 82.

⁵⁸ جمال خلوق، التدبير الترابي بالمغرب: واقع الحال ومطلب التنمية، الطبعة الأولى، مطبعة طوب بريس، الرباط، 2009، ص 150.

⁵⁹ محمد الهيلوش، التدبير التشاركي الاستراتيجي أداة الحكامة المحلية الجيدة، أشغال الملتقى الثقافي لمدينة صفرو، تحت عنوان: المجتمع المدني والحكامة الترابية، الطبعة الأولى، الشركة العامة للتجهيز والطبع، فاس، 2011، ص83

المحلية وتسيير الشأن العام الترابي، بل ذهب البعض إلى أن ديمقراطية القرب، تفترض أن إطار تسيير الشأن العام هو التراب على أن يكون هذا الأخير مؤسسا على أساس إرادة الفاعلين عبر دينامية جماعية.

إن تحديد مفهوم التراب يتوقف على الهياكل المؤسساتية والإدارية والترابية السائدة داخل كل بلد، إلا أنه لكي يمكن رسم حدود " المحلي/الترابي " بدقة فإن الأمر يستدعي مراعات مجموعة من العناصر.⁶⁰

يدخل ضمن العنصر الأول كل العوامل السياسية والإدارية والمؤسسات، ويشمل الجهة والإقليم والجماعة، فحينما نفكر في " الترابي/المحلي " بالمغرب فإنما يتم على صعيد الجماعات الترابية التي تشمل كلا من الجهة والعمالة أو الإقليم والجماعات الحضرية والقروية.

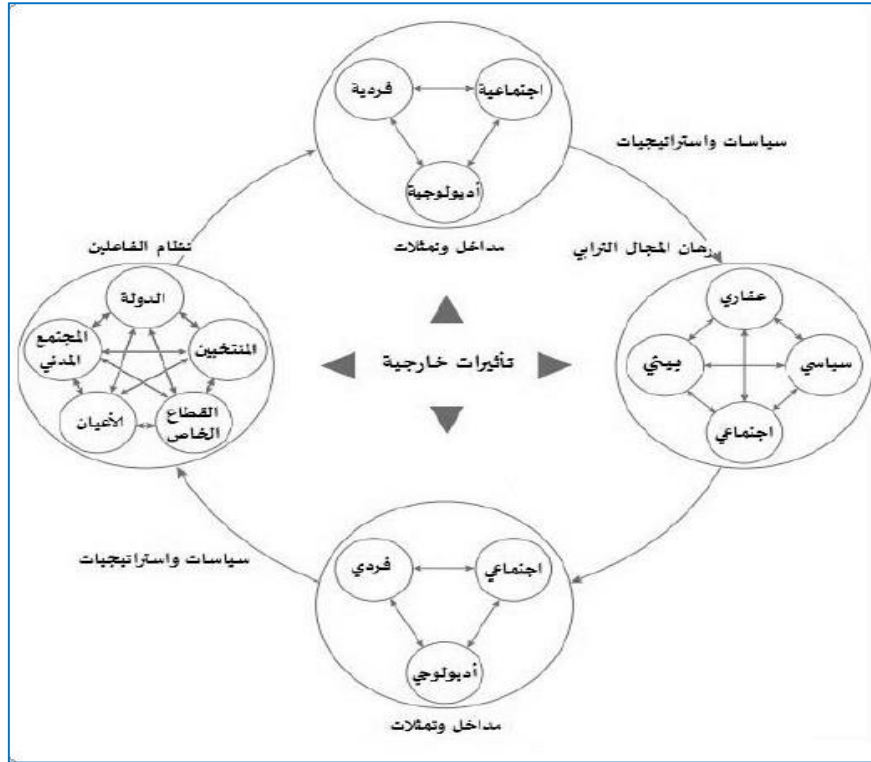
يرتبط العنصر الثاني بالبيئة أي بالخصائص والموارد الجغرافية أو الطبيعية أو الاقتصادية لجماعة ترابية ما والتي تساهم بشكل ما في صنع وتمييز شخصيتها وبذلك يمكن التمييز بين الجماعة الحضرية والجماعة القروية، وهذا التمييز يعتبر مهما لأنه يتطلب دراسات مختلفة ومتباينة تماما هنا وهناك.

يعد العنصر الثالث هاما في بعض الأحيان، إذ يرتبط بالتاريخ والثقافة والهوية الاجتماعية لجماعات ترابية. لهذا فالتراب ينبغي أن يشمل جميع هذه العناصر التي ينبغي أن تكون متطابقة، وبالتالي فإن مفهومه ينبغي أن يدرس من خلال المنظور الجغرافي والاجتماعي والاقتصادي والإداري والثقافي. ونظرا لتداخل هذه العناصر وتعقدها، فإن الأمر يعود بالطبع إلى أن التراب قد أصبح من قبيل أمر الواقع الذي لا يمكن تجاهله، وذلك نتيجة الديناميات المحلية النابعة من القاعدة أو نتيجة الاختيارات والاستراتيجيات الاقتصادية أو نتيجة تشجيع وتنظيم من طرف السلطات المركزية.

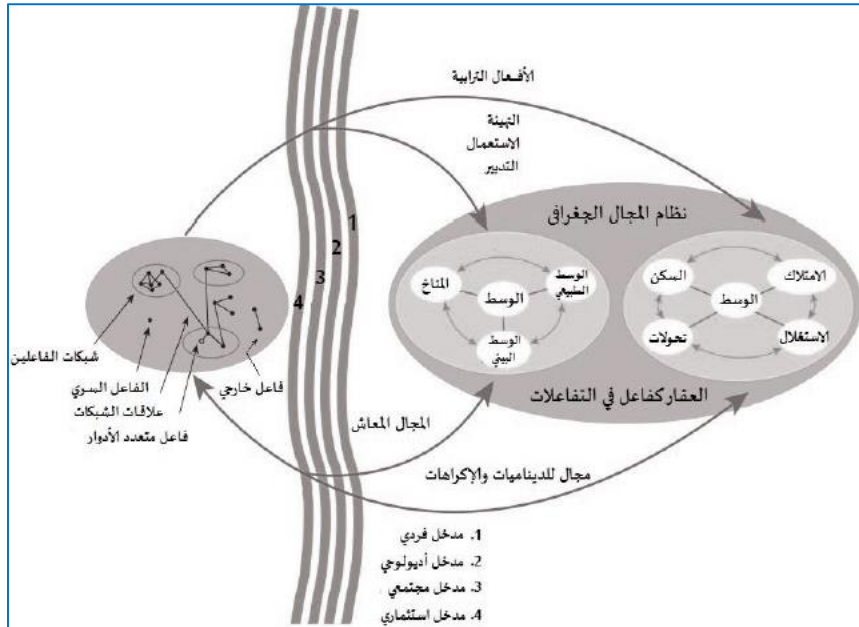
⁶⁰ المهدي بنمير، الحكامة المحلية بالمغرب وسؤال التنمية البشرية، الطبعة الأولى، مطبعة ويلي، 2010، ص 11-12.

ويمكن اختزال مفهوم التراب في الخطاطة التالية التي قدمها *Alexandre Moine*:

خطاطة 5: التراب كمنظومة مجالية ضمن المجال الجغرافي⁶¹



خطاطة 6: تطور مفهوم التراب وفاعله بالمجال الجغرافي⁶²



⁶¹ حسناء العتيق، المرجع السابق، ص160.

⁶² المرجع السابق، ص160.

وفي إطار العلاقة بين التراب و العقار، نجد أن العقار يلعب دورا مهما كواحد من أهم الموارد الترابية، والتي يحتضنها المجال الجغرافي سواء في الهوامش والوادي و أكثر أهمية في المدن الكبرى و المتوسطة و الصغرى و المجالات شبه الحضرية⁶³.

2-3-2 مفهوم إعداد التراب

نظرا لطابع الصفة المتغيرة لإعداد التراب، حيث يقول **André de Laubadère** " من السهل تكوين فكرة عما تعنيه عبارة إعداد التراب الوطني، ومن الصعب في نفس الوقت إن لم يكن مستحيلا إعطاؤها تعريفا أكيدا ومتكاملا "، فانطلاقا مما سبق، يمكن القول، على أن مفهوم إعداد التراب من المفاهيم المتعددة الأوجه، من حيث التأصيل اللغوي ومن حيث الغاية من استعماله.

فحسب الفقيه رولان يعرف إعداد التراب بكونه " علم وفن يهدف لتنظيم وتوزيع الفضاء الجهوي والوطني لمختلف الأنشطة البشرية حسب حاجات الفرد والجماعات ". كما يعرفه **Yves Madiot** على أنه " سياسة عمومية تحفيزية وانتقائية في التعامل مع النطاقات الترابية وفق صورة استشرافية للتنمية المرغوب فيها للتراب "، أما **Gerated Froncois Dumont** فيعتبر إعداد التراب أنه " إرادة عمومية لتنظيم الجغرافيا البشرية أو الاقتصادية للمجال وفق نظام متوازن ".

كما أن **Eugène Claudius-Pete** يعرف إعداد التراب بكونه " البحث في الإطار الجغرافي عن أفضل توزيع للأفراد حسب الموارد الطبيعية والأنشطة الاقتصادية ". فيما عرفه مخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية (1968-1972) بكونه " إعطاء البعد الجغرافي لعمليات التنمية الاقتصادية والاجتماعية والوصول إلى توزيع مجالي للأنشطة يمكن معه إنعاش التنمية ".

ومن بين التعاريف المعتمدة لمفهوم إعداد التراب، نجد " سياسة من أجل تنظيم وتوزيع الأنشطة البشرية في إطار جغرافي وطني مع الأخذ بعين الاعتبار حاجيات الأفراد والجماعات، ويتم ذلك حسب الإمكانيات الطبيعية وضرورات الحياة الاقتصادية " حسب الفقيه **Auby**.

أما بالنسبة للميثاق الوطني لإعداد التراب والتنمية المستدامة، فقد عرف إعداد التراب بكونه مجموع الاستراتيجيات والإجراءات الرامية إلى توزيع سليم للسكان والأنشطة الاقتصادية والتجهيزات والبنيات التحتية، والتي تأخذ بعين الاعتبار خصوصيات المجالات. وتمكن سياسة إعداد التراب الوطني من تخطيط

⁶³ حسناء العتيق، العقار مورد تنموي ورأسمال ترابي، Revue Espace Géographique et Société Marocaine، العدد الخامس، 2021، ص163.

وتنفيذ مشاريع التنمية المستدامة بطريقة منسقة ومتفق عليها، وذلك استنادا على المؤهلات القائمة والإكراهات الديمغرافية والطبيعية والاجتماعية والاقتصادية. كما أن إعداد التراب سياسة شاملة تهم قطاعات مختلفة وتقتضي تدخل عدد من المؤسسات والهيئات على المستوى المركزي وعلى الصعيد المحلي، كما تستلزم التوفر على عدد من الأدوات التقنية للتدخل والتشخيص واتخاذ القرارات.

يمكن تعريف المفهوم إعداد التراب بكونه مجموعة من التدخلات والأعمال التي تقوم بها الدولة وبإشراك مختلف الفاعلين الإداريين والاقتصاديين والاجتماعيين... من أجل الحصول على أفضل توزيع للسكان والأنشطة فوق مجال معين من خلال سياسات قطاعية. غير أن إعداد التراب لا يعني التدخل بالطريقة نفسها في جميع المجالات والمناطق التي يتشكل منها تراب المملكة، بل يقتضي الإعداد احترام الخصوصيات المحلية قبل القيام بأي مشروع تنموي.

كما يمكن تعريف إعداد التراب بأنه مجموع الإجراءات والتدابير المتخذة من أجل إعداد توقعي لمجال ترابي محدد بهدف الوصول إلى تنمية شمولية ومتوازنة يراد بها الحد من الاختلالات الاقتصادية والاجتماعية بين مختلف أجزاء هذا المجال.⁶⁴

2-3-3 إعداد التراب في المغرب

مر مفهوم إعداد التراب بعدة مراحل تاريخية، ساهمت في تطور مساره إلى يومنا هذا، فكانت الانطلاقة على المستوى العالمي، من إنشاء جمعية برلين سنة 1911، وهي التجربة التي تطورت لتشكل سياسة إعداد التراب الألماني حاليا وقد أصلها **فون هيرمن** في كتابه الدولة المنعزلة. وفي سنة 1933 بدأت بوادر التجربة بمشروع تهيئة نهر تينيسي بالولايات المتحدة الأمريكية. كما بدأت مراحل إعداد التراب بإنجلترا **بمخطط بارلو** سنة 1940، ثم بدأت الفكرة مع جون فرانسوا كريف في فرنسا سنة 1947، غير أن المنعطف الحقيقي في مسار إعداد التراب حدث سنة 1950 عندما قام **Cloudais Petit** بمدخلة في مجلس الوزراء نشرت في وثيقة بعنوان " من أجل مخطط وطني لإعداد التراب " وحددت بموجبها هوية إعداد التراب وتعريف مرجعيا لهذا المفهوم.

والمغرب بدوره شهد سيرة تاريخية أسست لمفهوم إعداد التراب، يمكن تقسيمها إلى مرحلتين:

⁶⁴ المصطفى معمر وأحمد أجعون، إعداد التراب الوطني والتعمير، المجموعة البيداغوجية لوحدة تدبير المجال، 2006،

■ مرحلة الحماية:

شهد المغرب خلال فترة الحماية تطبيق مجموعة من الأدوات والإجراءات في مجال إعداد التراب الوطني والتعمير، حيث شكلت هذه الأدوات دعائم لإنجاز بعض الأشغال العمومية، إضافة لتأطير وتوجيه التجمعات العمرانية، حيث طغى على هذه الأدوات هاجس تنظيم المجال الترابي بشكل يؤمن تمركز الرأسمال الاستعماري ويوفر شروط سيطرته.

إن ما يميز هذه الفترة، هو عمل نظام الحماية على تجميع عناصر المجتمع العصري الصناعية والتجارية داخل ما يسمى بالمغرب النافع، أي داخل فضاء محور ساحلي ما بين الدار البيضاء والقيطيرة.

■ مرحلة الاستقلال:

بحصول المغرب على استقلاله، وجد أمامه مجموعة من الوضعيات المتأزمة على جميع الأصعدة، فبالإضافة إلى انتشار السكن غير اللائق، وتزايد المضاربات العقارية، وغياب التجهيزات الضرورية، تفشت البطالة والفقر والامية بشكل كبير مما أدى إلى أزمة تنموية شاملة.

فما كان من المغرب إلا أن يعتمد مخططات تنموية للخروج من مأزق مخلفات مرحلة الاستعمار، فتبنى مجموعة من المخططات كانت بمثابة اللبنة الأساسية لتأسيس مفهوم إعداد التراب الوطني، فنجد منها:

- **المخطط الثنائي (1958-1959):** كأول مخطط عرفه المغرب بعد فترة الحماية، حيث ارتكز هذا المخطط على حل مشكل السكن عن طريق تجهيز الأراضي المعدة للبناء وتحسين ظروف السكن، وذلك بتزويد بعض التجمعات السكنية بالتجهيزات الضرورية.
- **المخطط الخماسي (1960-1964):** عمل هذا المخطط على إنشاء مؤسسة الإنعاش الوطني للمساهمة في تشغيل سكان البوادي، حيث وضع مشروع حوض سبو بمساعدة من برنامج الأمم المتحدة للتنمية والمنظمة العالمية للتغذية والزراعة، واستهدف هذا المشروع غرس وسقي مساحة قدرت بـ 4000 km². كما أن هذا المخطط وضع مشروع التنمية الاقتصادية المندمجة للريف الغربي، في إطار برنامج المساعدات التي خصصتها المنظمة العالمية للتغذية لدول حوض البحر الأبيض المتوسط، حيث استهدف استصلاح ما يناهز 25 000 هكتارا سنويا من الأراضي وتطوير أساليب استغلال الأرض والقيام بالتجهيزات الضرورية.

- **المخطط الثلاثي (1965-1967):** سعى المخطط الثلاثي إلى التقليل من مدن الصفيح، وذلك بتوفير الأراضي الصالحة للبناء مع الاهتمام بالفلاحة والسياحة، كما ركز على البعد الجهوي للتخطيط دون أن تتمكن الجهات المسؤولة من الأخذ بعين الاعتبار الوسائل التطبيقية لهذه النظرة الجديدة.
- **المخطط الخماسي (1968-1972):** اهتم المخطط الخماسي اهتماما خاصا لإعداد التراب، حيث أنشأت سنة 1968 لجنة وزارية متعددة الأطراف من أجل تفادي سلبيات الهجرة القروية، عن طريق إصدار تصاميم قروية ترمي إلى استقرار السكان بالقرى ومنحهم مساعدات تمكنهم من بناء مساكنهم بأنفسهم. كما أن هذا المخطط عرف سياسة إعداد التراب "... بكونه إعطاء بعد جغرافي لعمليات التنمية الاقتصادية والاجتماعية بهدف الوصول للتوزيع المجالي العادل للأنشطة التي من شأنها أن تحرك عجلة التنمية المجالية المتناسقة لمجموع التراب الوطني".
- وفي المجال الحضري، تم إعداد نوعين من التصاميم حسب القانون الإطار لسنة 1971، وهما التصاميم المديرية وتصاميم استعمال الأرض، فيما اعتبر ظهير 16 يونيو 1971 إطارا لتجاوز الاختلالات الجهوية بإحداثه سبع مناطق اقتصادية تستهدف التنمية في إطار إعداد التراب.
- **المخطط الخماسي (1973-1977):** حاول هذا المخطط على الربط بين التخطيط الوطني وضرورة النمو الجهوي، وبالأخص البحث عن أحسن موضع للسكان والأنشطة والتجهيزات، فعمل على توزيع الأراضي على صغار الفلاحين ودعم تدخل الدولة لضمان القروض الفلاحية.
- كما أحدثت لجنة وطنية بمقتضى مرسوم 24 يناير 1974 من أجل المساعدة الإدارية والتقنية للمجالس الجهوية، وذلك من أجل تحديد العناصر الرئيسية لسياسة النمو الجهوي، ومن أجل حل أزمة السكن تم إنشاء المؤسسات الجهوية للتجهيز والبناء⁶⁵.
- **المخطط الثلاثي (1978-1980):** أولى المخطط الثلاثي اهتماماته للقطاع الخاص وتشجيع المقاولات المتوسطة والصغرى وكذا الحث على تجهيز المناطق الصناعية مع استمرار تدخل الدولة لإنجاز المشاريع السكنية.
- **المخطط الخماسي (1985-1981):** ركز هذا المخطط على الجهوية وسياسة إعداد التراب، حيث عمل على إحداث مناصب للشغل من أجل تقليل الفوارق الاجتماعية التي برزت بسبب الجفاف والهجرة ثم ازدياد البناء العشوائي.

⁶⁵ سنة 2007 تأسست مجموعة العمران بعد اندماج عدد من المؤسسات العمومية كالوكالة الوطنية لمحاربة السكن غير اللائق والشركة الوطنية للتجهيز والبناء ثم شركة التشارك للتهيئة والبناء والإنعاش العقاري، حيث تم تحويل المؤسسات السبع الجهوية للتهيئة والبناء إلى شركات مساهمة وإدماجها في المؤسسة الجديدة. وفي تلك الفترة، اتضح أن الدولة ترغب في جعل مجموعة العمران أداة لتنفيذ السياسات العمومية في مجال السكنى الذي يعد مصيريا بالنسبة للمغرب.

- **مخطط مسار التنمية (1988-1992):** اهتم هذا المخطط بعدة مسائل تنموية، وهي: العناية بالعالم القروي سواء على مستوى البنية التحتية الطرقية، الربط بشبكات الماء والكهرباء؛ تعزيز التخطيط الجهوي؛ ثم اعتماد الخصوصية لتشجيع الاستثمار في المجال السكني.
- **مخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية (2000-2004):** أعطى هذا المخطط بدوره أهمية أولوية للعالم القروي، حيث عمل على خلق توازن بين المجال الحضري والمجال القروي. كما عمل على خلق برنامج اجتماعي لفائدة الفئات المتوسطة والمحدودة الدخل، مع بذل الجهود في محاربة السكن غير اللائق والحد من البناء العشوائي.

2-3-4 الإطار المؤسسي لسياسة إعداد التراب الوطني

فباعتبار سياسة إعداد التراب الوطني سياسة شاملة تهم مجموعة من القطاعات المختلفة، فإن هذا يحيل إلى تعدد الهيئات المؤسسية التي تسهر على تنزيل مضامينه وترجمته على أرض الواقع، سواء على المركزي أو المحلي.

■ على المستوى المركزي:

- المؤسسة الملكية؛
- المجلس الأعلى لإعداد التراب الوطني والذي جاء ليحل محل اللجنة الوزارية المختلطة؛
- اللجنة الوطنية لإعداد التراب؛
- الوزارة أو الإدارة المعنية بقطاع إعداد التراب.

■ أما على المستوى المحلي:

- الوكالة الحضرية؛
- المفتشية الجهوية لإعداد التراب والتعمير والهندسة المعمارية؛
- الجماعات المحلية.

وفي ختام هذا الجزء المتعلق بإعداد التراب، فإننا نربط مفهوم إعداد التراب في هذا العمل بدور العقار الجماعي (الجماعة الترابية) في توفير الوعاء اللازم للمساهمة في تنظيم المجال بهدف تدبيره بشكل جيد، ثم الحصول على أفضل توزيع للسكان والأنشطة الاقتصادية، بغية التقليل والتخفيف من التباينات بين المجالات بهدف تحقيق التنمية الترابية المندمجة.

4-2 الجماعة الترابية

1-4-2 مفهوم الجماعة الترابية :

تعتبر الجماعة وحدة ترابية وهي أحد مستويات التنظيم الترابي للمملكة، وهي جماعة ترابية خاضعة للقانون العام، تتمتع بالشخصية الاعتبارية والاستقلال الإداري والمالي⁶⁶، يتم تعيين حدودها الجغرافية بشكل دقيق طبقا لعدة اعتبارات، سواء اعتبارات تاريخية، سوسيو اجتماعية، قبلية، اقتصادية ومؤسسية أو سعيًا لتحقيق توازن وتعاون وتكامل بين مكونات منطقة ما. فطبقا لدستور المملكة المغربية الجديد، تم تغيير تسمية الجماعات من الجماعات المحلية إلى الجماعات الترابية.

أوكل للجماعة النهوض بخدمات القرب وذلك في إطار مبدأ التفريع. ومن هنا تأتي الجماعة الترابية باعتبارها الأداة التي يمكنها تحقيق التنمية المحلية وتنظيم أمور ساكنتها بشكل تشاركي وديمقراطي⁶⁷. والتي متعها الدستور المغربي بحرية التدبير قصد الساهمة في تحقيق التنمية البشرية والمندمجة والمستدامة.

يحمل المفهوم القانوني للجماعة، كتعبير عن اللامركزية الترابية: المعاني التالية⁶⁸:

- تدخل الجماعة في حكم القانون العام وهي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وهذه الصفة تخول لها الصلاحية لتنفيذ الأحكام القانونية (حقوق وواجبات بكل ما ينتج عنها من انعكاسات سواء على مستوى الممتلكات أو الجبايات)؛
- يتولى تدبير شؤون الجماعة المحلية أجهزة خاصة بها: مجلس منتخب، مجلس تنفيذي منتخب؛
- يخضع التدبير المحلي لنظام القانون العام قصد صيانة الوحدة الوطنية وتفاذي تبديد جهود الدولة وذلك بواسطة مراقبة إدارية أو قضائية؛
- للجماعة المحلية اختصاصات ذاتية تنقلها إليها الدولة، فالمجلس الجماعي يفصل في قضايا الجماعة ويمكنه تقديم اقتراحات وإبداء آراء حول المسائل التي تهم الجماعة والتي تدخل في اختصاص الدولة أو أي شخص معنوي آخر من أشخاص القانون العام؛
- وطبقا لدستور المملكة الجديد، تم تغيير تسمية الجماعات المحلية بالجماعات الترابية وهي الجهات والعمالات والأقاليم والجماعات؛

⁶⁶ المادة 2 من القانون التنظيمي 113-14 المتعلق بالجماعات.

⁶⁷ كريم لحرش، الميثاق الجماعي الجديد: نحو حكمة محلية لجماعة الغد، سلسلة اللامركزية والإدارة الترابية، العدد 20، الطبعة الثالثة، 2012، ص23.

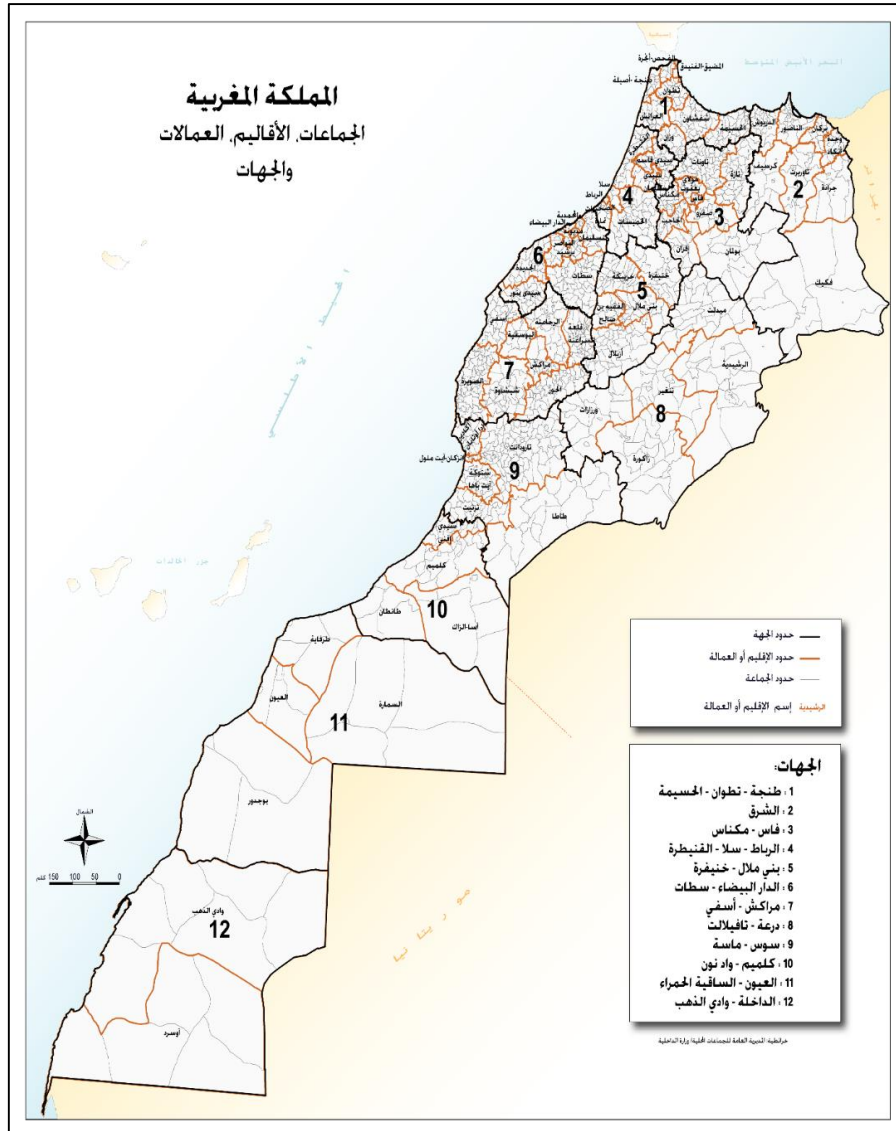
⁶⁸ البوابة الوطنية للجماعات الترابية، دليل الجماعات المحلية في أرقام، البوابة الوطنية للجماعات الترابية، 2011، ص6.

- تعتبر الجماعات الترابية اشخاص معنوية، خاضعة للقانون العام، وتسير شؤونها بكيفية ديمقراطية، بواسطة مجالس منتخبة بالإقتراع العام؛
- تحدث كل جماعة ترابية أخرى بالقانون.

2-4-2 أنواع الجماعات الترابية بالمغرب

طبقا لأحكام دستور 2011، تتكون الجماعات الترابية بالمملكة المغربي من الجهات والعمالات والأقاليم والجماعات، ويتم إحداث جماعة أخرى بالقانون. وتمارس الجماعات الترابية اختصاصات ذاتية واختصاصات مشتركة بينها وبين الدولة وأخرى منقولة إليها من هذه الأخيرة وفق الشروط والكيفيات المنصوص عليها في القوانين التنظيمية المتعلقة بكل جماعة ترابية.

خريطة 1: التقسيم الترابي للمملكة المغربية



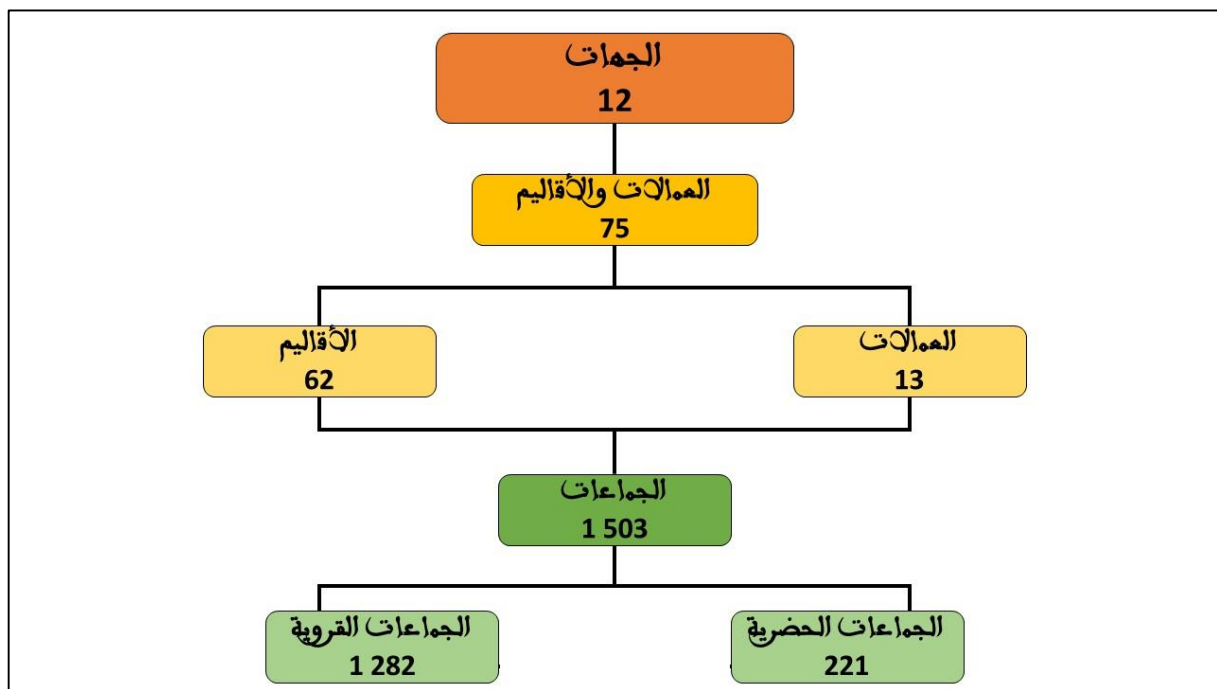
المصدر: البوابة الوطنية للجماعات الترابية / <https://www.collectivites-territoriales.gov.ma/>

تنقسم المملكة المغربية إداريا لـ 12 جهة، منذ سنة 2015، حيث ام اعتماد 12 جهة عوض 16 جهة، والجهة جماعة ترابية خاضعة للقانون العام، تتمتع بالشخصية الاعتبارية والاستقلال الإداري والمالي، وتشكل أحد مستويات التنظيم الترابي للمملكة باعتباره تنظيما لا مركزيا يقوم على الجهوية المتقدمة.

تحتوي كل جهة من هذه الجهات على مجموعة من الأقاليم والجماعات. فحسب التقسيم الترابي الجديد، تتشكل المملكة من 75 عمالة وإقليم موزعة على الشكل التالي: 13 عمالة و62 إقليم. والعمالة أو الإقليم جماعة ترابية خاضعة للقانون العام، تتمتع بالشخصية الاعتبارية والاستقلال الإداري والمالي، وتشكل أحج مستويات التنظيم الترابي.

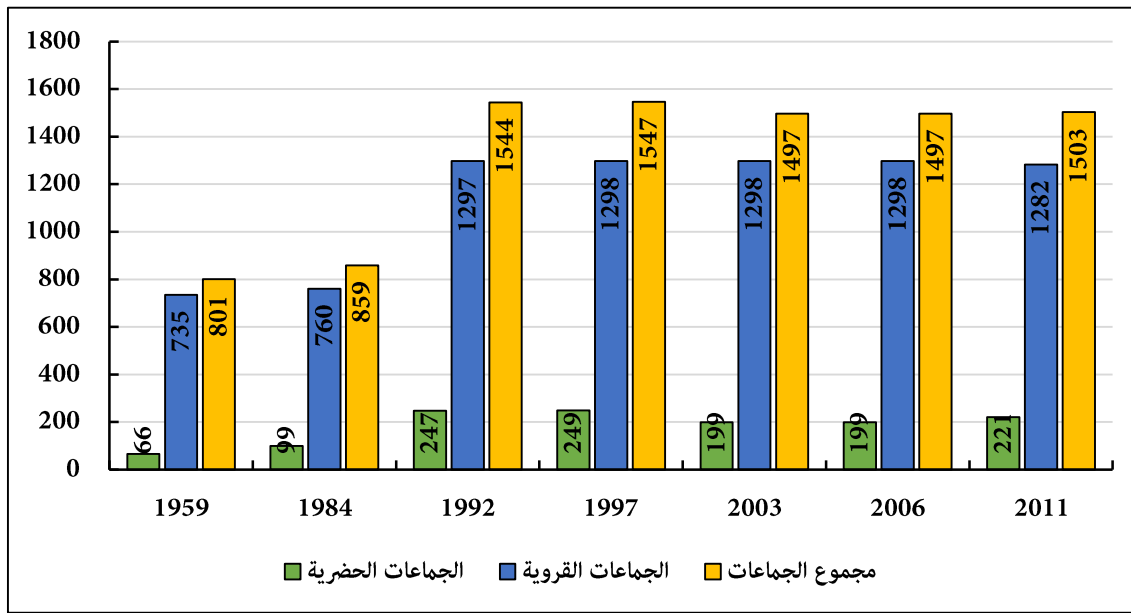
يكمّن الفرق بين العمالة والإقليم، هو أن العمالة يغلب عليها المجال الحضري أي أغلب سكانها يقطنون بالمدن أي أن عدد سكان المدن أكبر من عدد سكان القرى. أما الإقليم فيمثل عكس العمالة، أي أن عدد سكانه القرويين أكبر من عدد سكان المدن.

خطاطة 6: التقسيم الترابي للمملكة المغربية



المصدر: تركيب شخصي، 2019

مبيان 1: تطور عدد الجماعات



المصدر: تركيب شخصي، على معطيات دليل اللامركزية في أرقام للمديرية العامة للجماعات

يصل عدد الجماعات بالمغرب 1503 جماعة، موزعة بين جماعات حضرية بـ 221 جماعة حضرية و 1 282 جماعة قروية. كما أن الجماعة تشكل أحد مستويات التنظيم الترابي للمملكة، وهي جماعة ترابية خاضعة للقانون العام، تتمتع بالشخصية الاعتبارية والاستقلال الإداري والمالي.

عرف المغرب تطورا على مستوى عدد الجماعات، حيث انتقلنا من 801 جماعة سنة 1959 إلى 1547 جماعة كأعلى عدد في مرحلتي 1992 و 1997، شهد هذا العدد تراجعاً في المرحلة الحالية حيث استقر في 1503 جماعة منذ 2011. وتجدر الإشارة إلى أن دستور 2011 لا يفرق بين جماعة حضرية وجماعة قروية بل يعتبر الجماعات جماعات ترابية.

نقصد إجرائيا بالجماعة الترابية في هذا البحث، الجماعة الترابية مراكش بمقاطعاتها الخمس⁶⁹، وبشكل خاص مقاطعة المنارة مجال الدراسة.

⁶⁹ تتشكل جماعة مراكش من خمس مقاطعات، وهي: مقاطعة المنارة، مقاطعة جليز، مقاطعة المدينة، مقاطعة سيدي يوسف بن علي ومقاطعة النخيل.

خاتمة الفصل الأول:

تطرقنا خلال هذا الفصل، للإطار النظري والمفاهيمي وكذلك المفاهيم الإجرائية المؤطرة لهذا البحث، حيث قمنا بجرد مجموعة من النظريات المؤطرة لكل بحث جغرافي عموماً، ولكل بحث يوظف تقنيات نظم المعلومات الجغرافية خصوصاً، حيث تعرفنا على كل من نظرية: الموقع، التحليل المكاني، كريستلر، الجغرفة، الأثر البشري، الانتشار والمشهد الجغرافي. كما عرجنا على نظريات تؤطر مفهوم العقار في علاقته بالتنمية الاقتصادية والاجتماعية.

وفيما يتعلق بالإطار المفاهيمي، فقد فصلنا في مفهوم نظم المعلومات الجغرافية وعلاقته بمجموعة من المجالات سواء جغرافية، تخطيطية وتدبيرية. كما أشرنا لمفهوم الملك العقاري للجماعات الترابية بشقيه العام والخاص، في غضون التطرق لهما بشكل مفصل ضمن الفصل الثاني من الباب الثاني. ثم عرجنا على مفهوم إعداد التراب في علاقته بالعقار، حيث قمنا بربط مفهوم إعداد التراب في هذا العمل بدور العقار الجماعي (الجماعة الترابية) في توفير الوعاء اللازم للمساهمة في تنظيم المجال بهدف تدبيره بشكل جيد، ثم الحصول على أفضل توزيع للسكان والأنشطة الاقتصادية، بغية التقليل والتخفيف من التباينات بين المجالات بهدف تحقيق التنمية الترابية المندمجة.

وبما أننا نشغل على الأملاك العقارية لجماعة مراكش، فقد أشرنا لمفهوم الجماعة باعتبارها وحدة ترابية وأحد مستويات التنظيم الترابي للمملكة، خاضعة للقانون العام، تتمتع بالشخصية الاعتبارية والاستقلال الإداري والمالي، وإجرائيا جماعة مراكش ومقاطعة المنارة على وجه خاص.

من هذا المنطلق، سنحاول التعرف على مجال الدراسة الذي اخترناه لهذا العمل وفق محددات جغرافية واقتصادية واجتماعية وإدارية ثم تنظيمية، لما لهذا الجانب من أثر مباشر على تدبير الأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة من أجل تحقيق التنمية الترابية المنشودة.

الفصل الثاني: مجال الدراسة: المحددات الجغرافية والاقتصادية والاجتماعية

مقدمة الفصل الثاني:

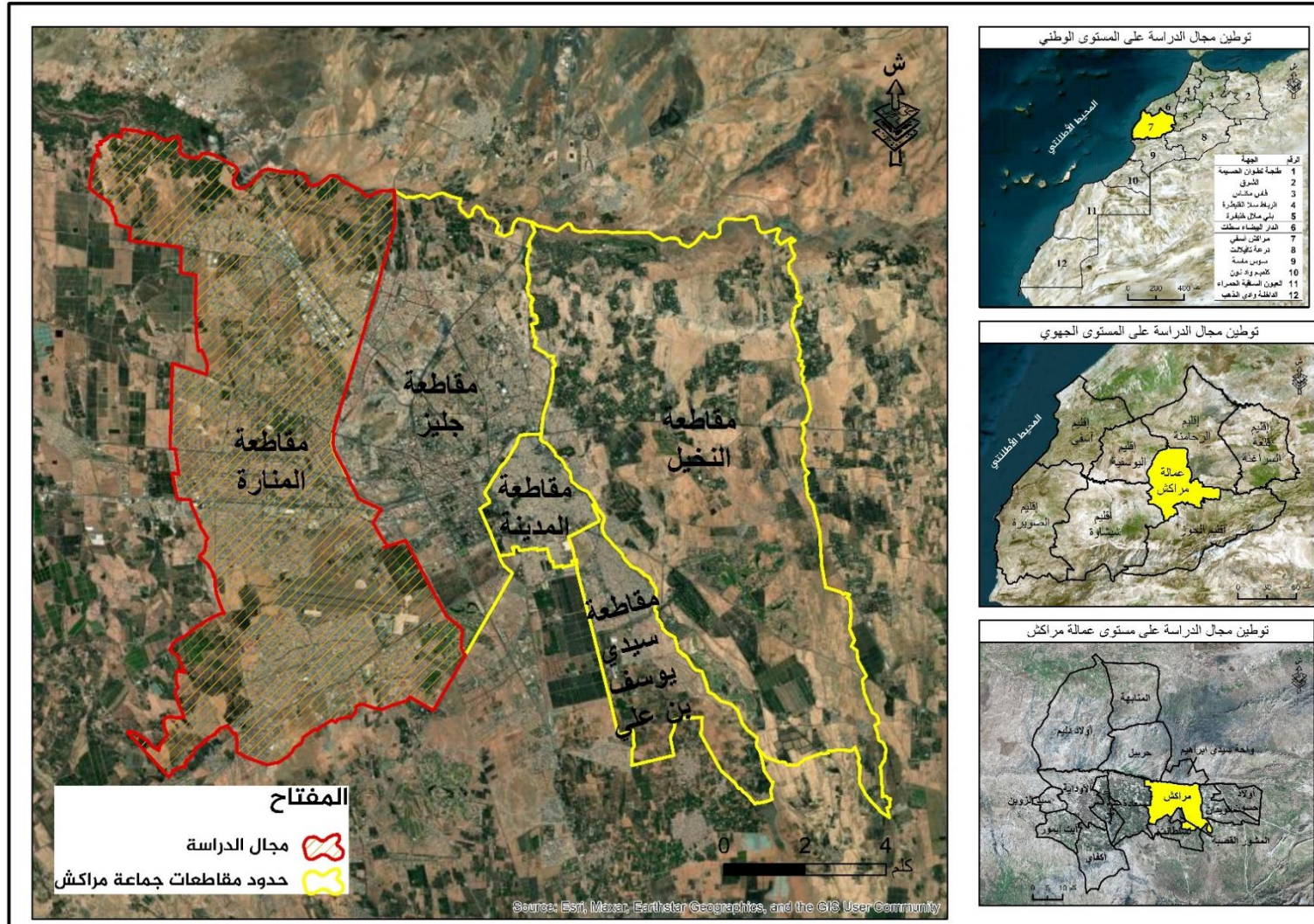
سنبرز من خلال هذا الفصل الثاني والذي اخترنا له عنوان: مجال الدراسة: المحددات الجغرافية والاقتصادية والاجتماعية، سنحاول، أهم مميزات مجال الدراسة وفق مقارنة جغرافية، وبما أننا نشتغل على مقاطعة المنارة بجماعة مراكش، فلا بد أن نشير إلى التقسيم الإداري المنظم لجماعة مراكش أولا ومقاطعة المنارة مجال الدراسة ثانيا، ثم ننتقل لتقديم المحددات الجغرافية والاقتصادية والاجتماعية لهذا المجال.

وقد اشتغلنا في هذا الفصل باعتماد مجموعة من المعطيات البيئية الجغرافية والإدارية، وكذا زيارات ميدانية كان الهدف منها التعرف على الحدود الإدارية لمجال الدراسة وتصحيح خرائط التقسيم الإداري.

1- مجال الدراسة: مقاطعة المنارة ضمن جماعة مراكش

اخترنا مقاطعة المنارة بجماعة مراكش مجالا للدراسة، في إطار منهج دراسة حالة، باعتبارها المقاطعة الأكبر مساحة والأكثر ديمغرافيا مقارنة بباقي المقاطعات، قصد التعرف بشكل دقيق على مكونات هذا المجال ودراسة الأملاك العقارية لجماعة مراكش بالمقاطعة.

خريطة 2: توطين مقاطعة المنارة – مجال الدراسة -



المصدر: عمل شخصي 2019

1-1 جماعة مراكش

تشكل الجماعة حسب المادة الثانية من القانون التنظيمي 113.14 المتعلق بالجماعات، أحد مستويات التنظيم الترابي للمملكة، وهي جماعة ترابية خاضعة للقانون العام، تتمتع بالشخصية الاعتبارية والاستقلال الإداري والمالي.

يرتكز تدبير الجماعات لشؤونها على مبدأ التدبير الحر⁷⁰ الذي يسمح بتداول السلطة بكيفية ديمقراطية وسلطة تنفيذ مداولاتها ومقرراتها.

فجماعة مراكش، كجماعة ترابية تدخل في حكم الجماعات الترابية ذات نظام وحدة المدينة، بناء على المقترضات القانونية⁷¹ المؤطرة لعمل الجماعات.

تقع جماعة مراكش وسط سهل الحوز، كما تحتضن أكبر مدينة عتيقة بالمغرب، موقعها الاستراتيجي مكنها من ربط شمال المغرب بجنوبه⁷². كما تحتضن 905 697 نسمة حسب تقرير المندوبية السامية للتخطيط الخاص بالإسقاطات الديمغرافية لجهة مراكش آسفي 2014-2030.

تبلغ مساحة جماعة مراكش حوالي 220 كلم²، كما تقع بين على:

- خط الطول: 31,630000

- خط العرض: -8,008889

تعتبر جماعة مراكش عاصمة جهة مراكش آسفي، وهي الجهة السابعة في إطار التقسيم الجهوي الجديد للمملكة المغربية. حيث تتكون هذه الجهة من ثمانية أقاليم وهي:

⁷⁰ يمثل مبدأ التدبير الحر للجماعات الترابية أحد أهم مظاهر وتجليات الحكامة الترابية المنصوص عليها دستوريا، فضلا عن كونه يشكل منعطفا في مسار تعزيز اللامركزية الإدارية، ويعتبر من أهم مقومات الجهوية المتقدمة، وآلية فعالة لربح الرهانات المطروحة فيما يتعلق بتنمية الجماعات الترابية وجعلها أقطابا حقيقية للتنمية.

⁷¹ جاء في المادة 216 من الباب الأول ضمن القسم السادس المعنون بمقتضيات خاصة بالجماعات ذات نظام المقاطعات: تخضع جماعات الدار البيضاء والرباط وطنجة ومراكش وفاس وسلا للقواعد المطبقة على الجماعات مع مراعاة مقتضيات هذا القسم وكل المقترضات التشريعية والتنظيمية الأخرى المتعلقة بهذه الجماعات.

⁷² منسقية إعداد برنامج عمل الجماعة، مونوغرافية جماعة مراكش، 2016، ص3.

جدول 2: أقاليم جهة مراكش آسفي ضمن التقسيم الجهوي الجديد

المحيط بـ km	المساحة بـ km ²	الإقليم
295	2599	عمالة مراكش
429	5870	الحوز
424	7096	شيشاوة
297	4179	قلعة السراغنة
390	5770	الرحامنة
276	3312	اليوسفية
322	3935	آسفي
429	6877	الصويرة

المصدر: تركيب شخصي، بناء على مونوغرافية جماعة مراكش.

فجماعة مراكش، تحدها:

- شمالا: جماعة واحة سيدي إبراهيم؛
- جنوبا: جماعتي المشور القصبة وتسلطانت؛
- شرقا: جماعة الويدان؛
- غربا: جماعة سعادة.

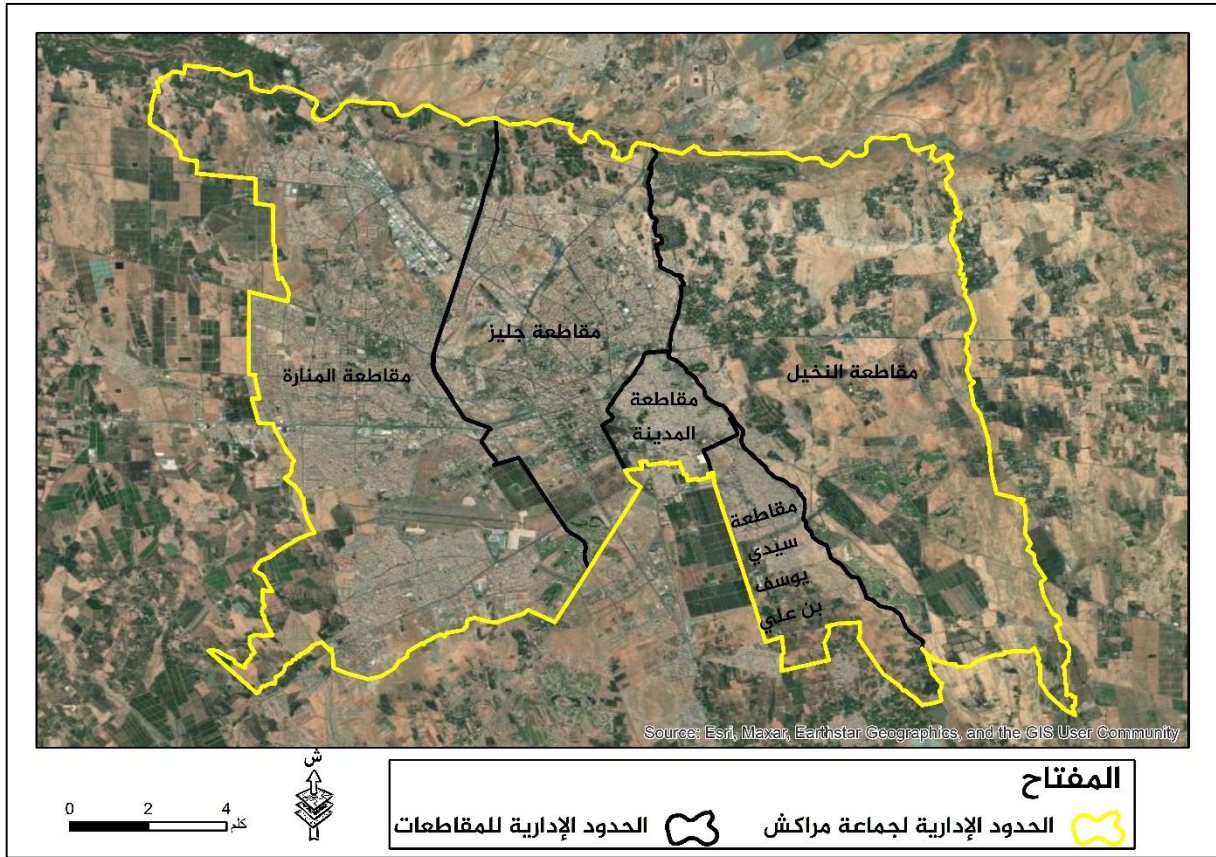
تدخل جماعة مراكش ضمن الجماعات ذات نظام المقاطعات حسب الباب الأول من القسم السادس الخاص بمقتضيات خاصة بالجماعات ذات نظام المقاطعات⁷³ المادة 216 من القانون التنظيمي رقم 113.14⁷⁴ المتعلق بالجماعات.

⁷³ المادة 216 من القانون التنظيمي 113.14: تخضع جماعات الدار البيضاء والرباط وطنجة و مراكش وفاس وسلا للقواعد المطبقة على الجماعات مع مراعاة مقتضيات هذا القسم وكل المقترضات التشريعية والتنظيمية الأخرى المتعلقة بهذه الجماعات.

المادة 217 من القانون التنظيمي 113.14: يدبر شؤون الجماعات المشار إليها في المادة 216 مجلس جماعي، وتحدث بهذه الجماعات مقاطعات مجردة من الشخصية الاعتبارية غير أنها تتمتع باستقلال إداري ومالي وتتوفر على مجالس. ويحدد بمرسوم يتخذ باقتراح من السلطة الحكومية المكلفة بالداخلية في كل حالة، عدد المقاطعات وحدودها الجغرافية وأسماءها وعدد أعضاء مجالسها الواجب انتخابهم بالمقاطعة.

⁷⁴ ظهير شريف رقم 1.15.85 صادر في 20 من رمضان 1436 (7 يوليوز 2015) بتنفيذ القانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلق بالجماعات

خريطة 3: مقاطعات جماعة مراكش



المصدر: عمل شخصي 2021

تعتبر المقاطعات هيئات مجردة من الشخصية الاعتبارية غير أنها تتمتع باستقلال إداري ومالي وتتوفر على مجالس حسب المادة 217 من القانون التنظيمي رقم 113.14. وتتكون جماعة مراكش من خمس مقاطعات وهي:

- أ- مقاطعة جليل؛
- ب- مقاطعة النخيل؛
- ت- مقاطعة المدينة؛
- ث- مقاطعة المنارة؛
- ج- مقاطعة سيدي يوسف بن علي.

فخلال مرحلة العمل الميداني، قمنا بتصحيح الحدود الإدارية للمقاطعات باستعمال صورة القمر الصناعي لمراكش والتي اعتمدناها باستخدام برنامج Sas Planet 30/12/2021، بتكبير 19،

وبمساعدة مكتب الإشراف وتتبع المشاريع بمجلس مقاطعة المنارة، حيث اعتمدنا على وثائق مشمولات الملحقات الإدارية والتي توضح التجزئات السكنية والإقامات السكنية والدواوير المكونة لكل ملحقة إدارية.

2-1 مقاطعة المنارة

تقع مقاطعة المنارة بين خطي الطول $8^{\circ} 05'$ و $8^{\circ} 02'$ وخطي العرض $31^{\circ} 34'$ و $31^{\circ} 41'$. وتحدها:

- شمالا: جماعة حربيل؛
- جنوبا: جماعة تسلطانت؛
- شرقا: مقاطعة جليز؛
- غربا: جماعة سعادة.

كما تعتبر مقاطعة المنارة أكبر مقاطعات جماعة مراكش بمساحة تقدر بـ 75 كلم²، وبمحيط يقدر 141 كلم، وتعرف هذه المقاطعة تركيبة عمرانية غير موحدة وأحياء غير مرتبطة ببعضها البعض، إضافة لتوسع عمراني ناتج عن مجموعة من الأوراش السكانية.

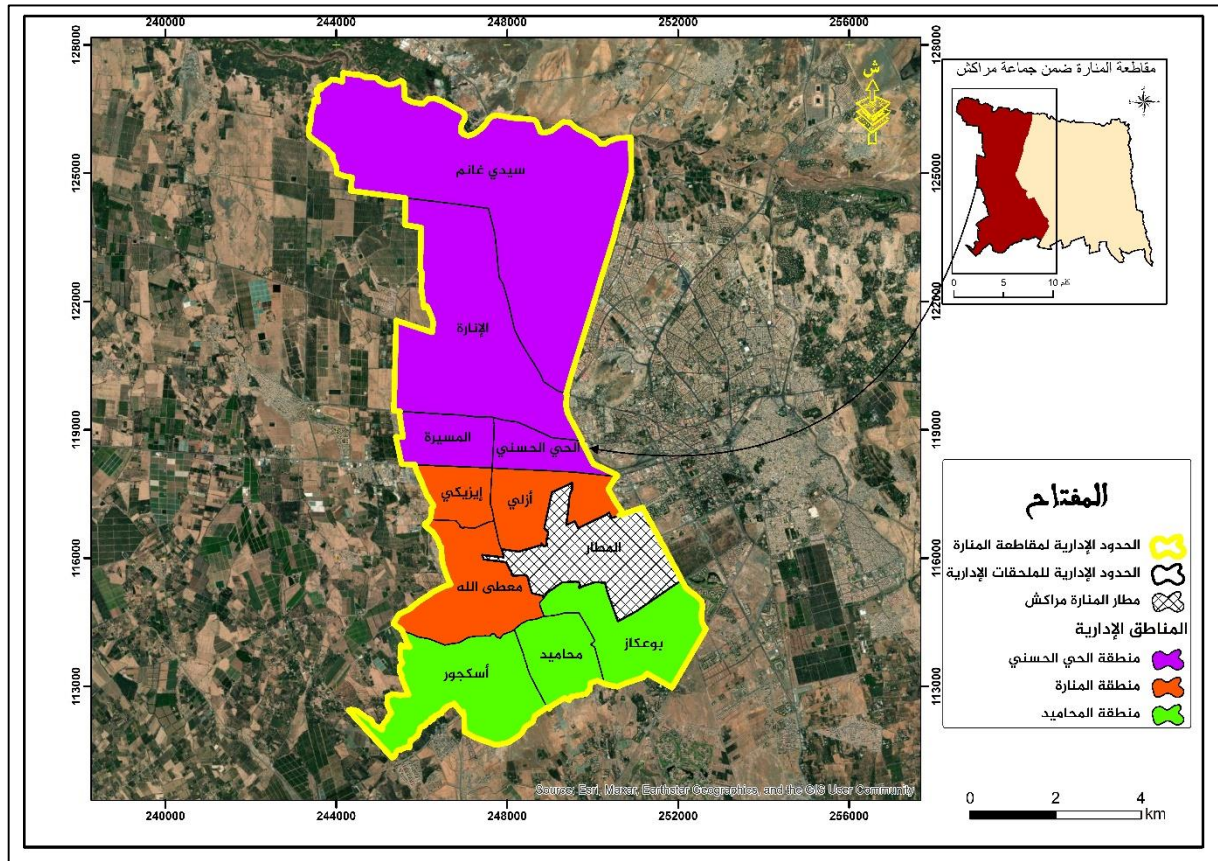
جدول: 2 مساحة مقاطعات جماعة مراكش

المقاطعة	المساحة بـ km ²
المنارة	75
النخيل	70
جليز	37
سيدي يوسف بن علي	12
المدينة	6

المصدر: تركيب شخصي، بناء على موناوغرافية جماعة مراكش.

تتشكل مقاطعة المنارة من عشر ملحقات إدارية حسب التقسيم الإداري الجديد، تنقسم إلى ثلاث مناطق.

خريطة 4: التقطيع الإداري لمقاطعة المنارة

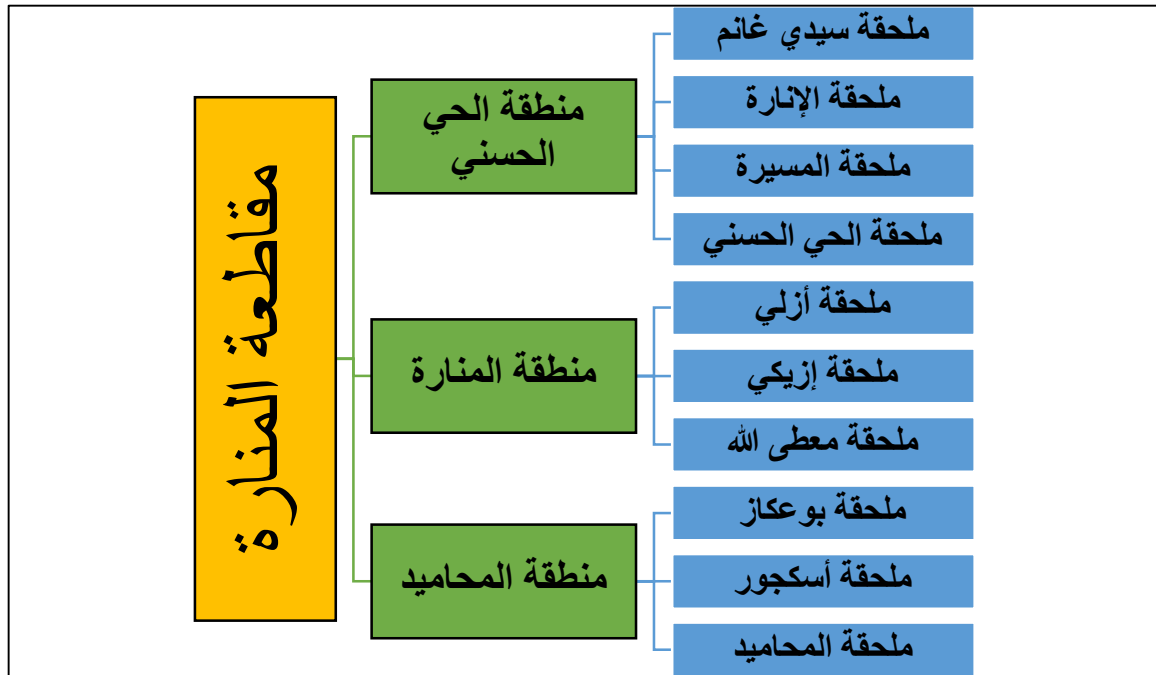


المصدر: عمل شخصي 2021

يتضح لنا، من خلال خريطة التقسيم الإداري لمقاطعة المنارة، والتي قمنا بتصحيحها بناء على المعطيات الرسمية بمقاطعة المنارة وبمساعدة مكتب الإشراف وتتبع المشاريع بمجلس مقاطعة المنارة، أن مقاطعة المنارة مقسمة إداريا إلى ثلاث مناطق إدارية، وهي:

- منطقة الحى الحسنى؛
- منطقة المنارة؛
- منطقة المحاميد.

خطة 7: التنظيم الإداري لمقاطعة المنارة



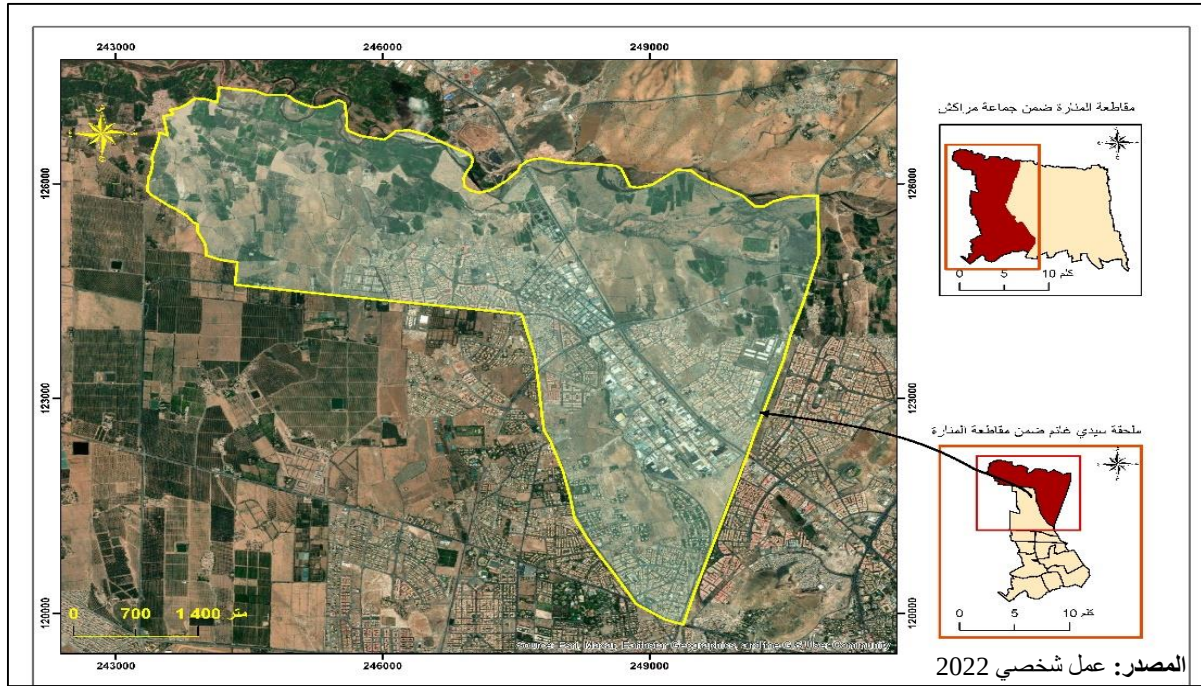
سنقوم بعرض المناطق الإدارية والملحقات الإدارية المكونة لها، باعتبارها أصغر وحدة إدارية ترابية بمقاطعة المنارة، باعتماد مقارنة خرائطية من شمال المقاطعة إلى جنوبها.

1-2-1 منطقة الحي الحسني

تعتبر منطقة الحي الحسني من أكبر المناطق الإدارية بمقاطعة المنارة مساحيا، حيث يبلغ مساحتها حوالي 41,6 كلم²، وقياس محيطها حوالي 60,7 كلم، وتتضمن كل من:

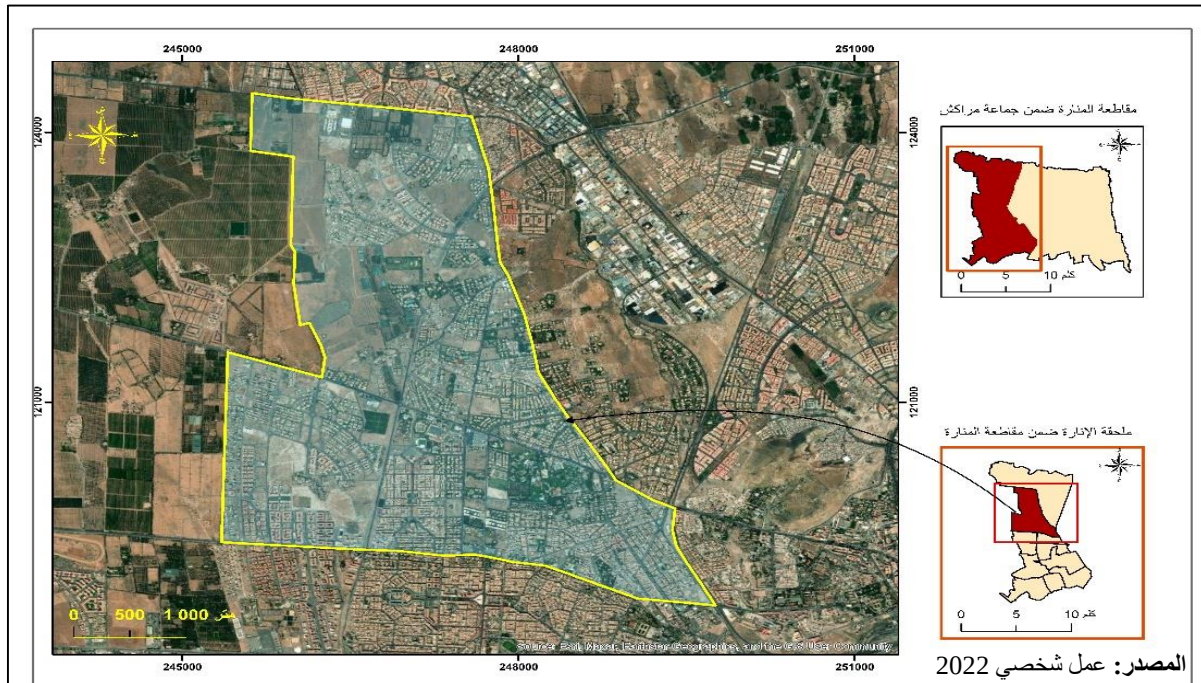
- الملحقة الإدارية سيدي غانم؛
- الملحقة الإدارية الإنارة؛
- الملحقة الإدارية الحي الحسني.

خريطة 5: الحدود الإدارية للملحقة الإدارية سيدي غانم



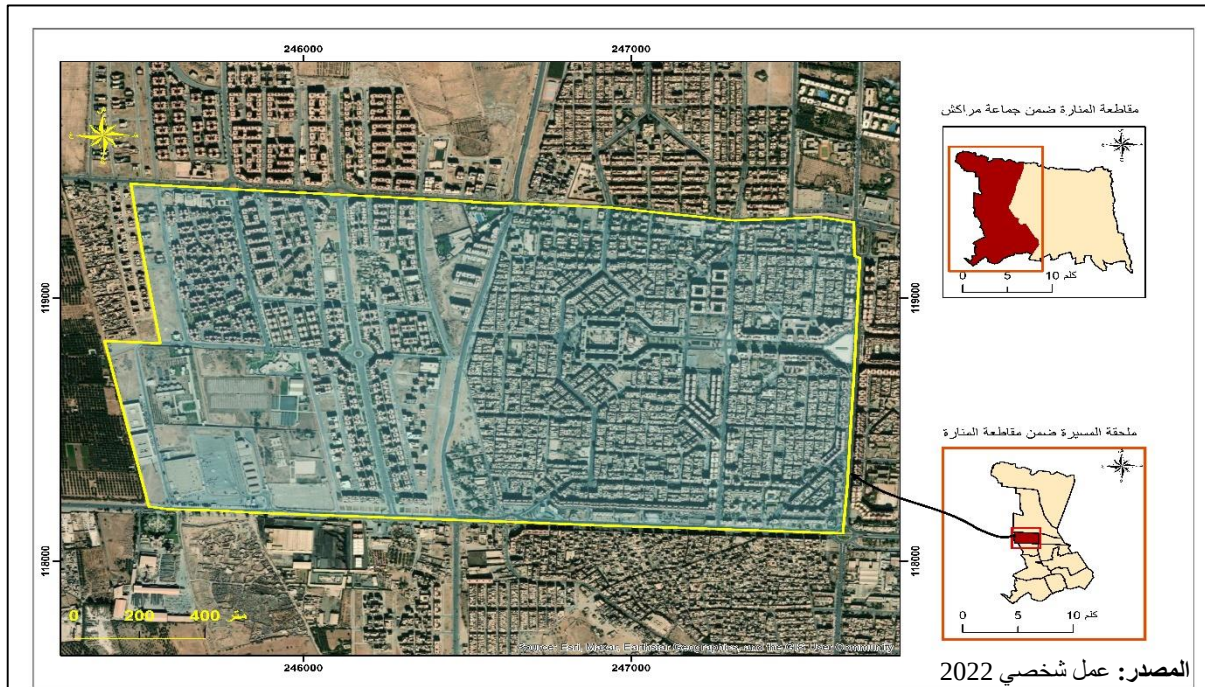
تعتبر الملحقة الإدارية سيدي غانم أكبر ملحقة بتراب مقاطعة المنارة مساحيا، حيث تبلغ مساحتها حوالي 23,7 كلم²، حيث تشكل 31,6% من مساحة مقاطعة المنارة.

خريطة 6: الحدود الإدارية للملحقة الإدارية الإنارة



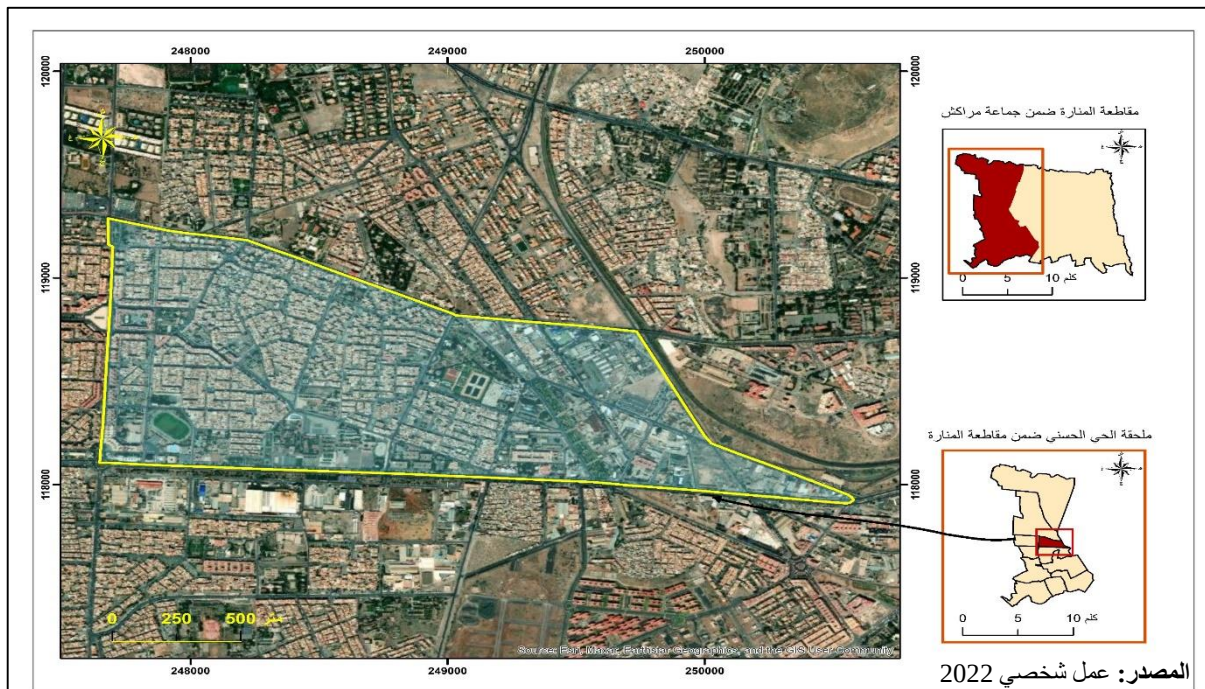
تحتل الملحقة الإدارية الإنارة المرتبة الثانية مساحيا، حيث تبلغ مساحتها حوالي 13,1 كلم²، بنسبة مئوية تقدر بـ 17,5% من مجموع مساحة مقاطعة المنارة.

خريطة 7: الحدود الإدارية للملحقة الإدارية المسيرة



تبلغ مساحة الملحقة الإدارية المسيرة 2,6 كلم²، وتشكل بذلك حوالي 3,5% من مجموع مساحة مقاطعة المنارة.

خريطة 8: الحدود الإدارية للملحقة الإدارية الحسني



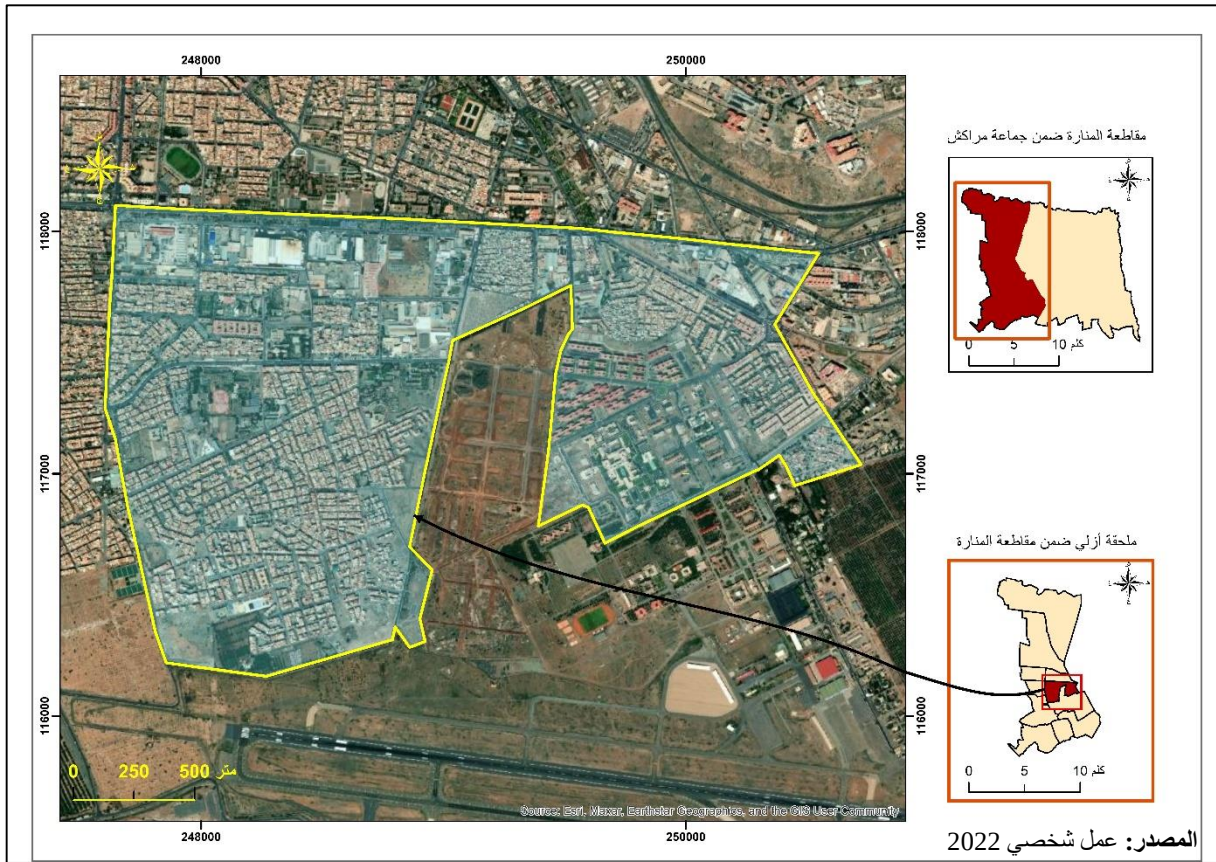
تتضمن الملحقة الإدارية الحسني مقر مقاطعة المنارة الإداري، وتبلغ مساحتها حوالي 2,1 كلم²، بنسبة مئوية تقدر بـ 2,8% من مجموع مساحة مقاطعة المنارة.

2-2-1 منطقة المنارة

تبلغ المساحة الإجمالية لمنطقة المنارة حوالي 10,8 كلم² وبمحيط يقدر بـ 29,3 كلم، وتتضمن منطقة المنارة كل من:

- الملحقة الإدارية أزلي؛
- الملحقة الإدارية إزيكي؛
- الملحقة الإدارية معطى الله.

خريطة 9: الحدود الإدارية للملحقة الإدارية أزلي



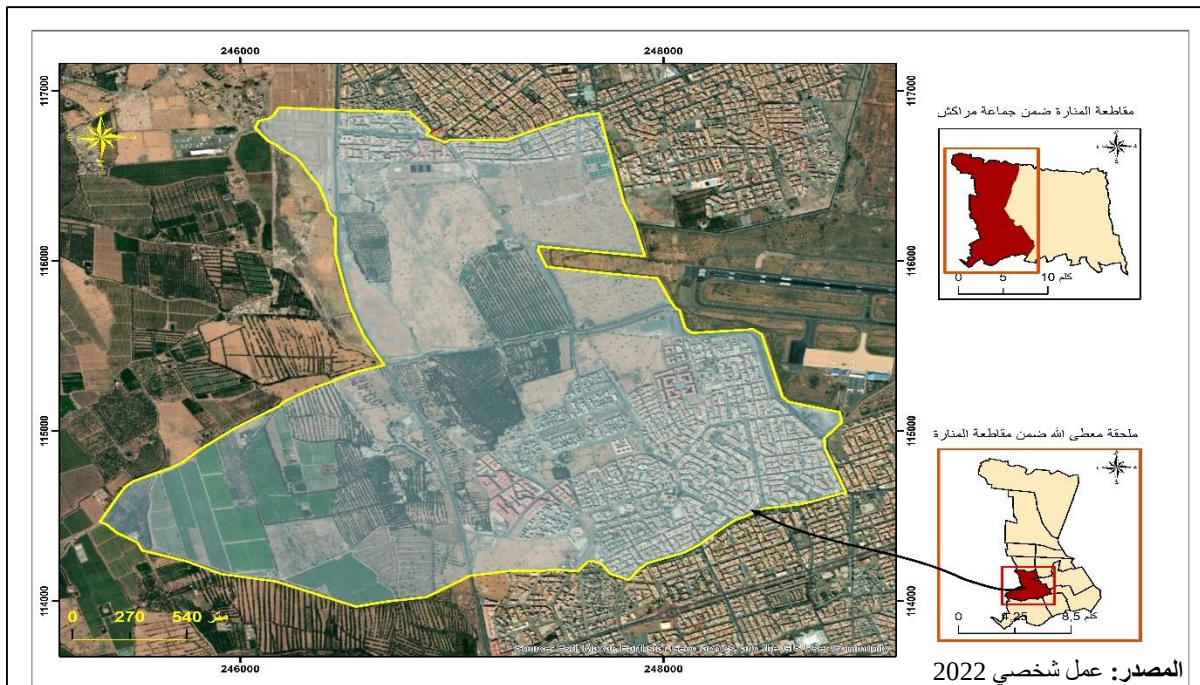
تبلغ مساحة الملحقة الإدارية أزلي حوالي 3,2 كلم²، بنسبة مئوية تقدر بـ 4,2% من مجموع مساحة مقاطعة المنارة.

خريطة 10: الحدود الإدارية للملحقة الإدارية إيزيكي



تشكل الملحقة الإدارية إيزيكي حوالي 5,2% من مساحة مقاطعة المنارة، حيث تشكل بذلك مساحة تقدر بـ 3,9 كلم².

خريطة 11: الحدود الإدارية للملحقة الإدارية معطى الله



تعتبر الملحقة الإدارية معطى الله الملحقة الثالثة بمنطقة المنارة، وتشكل حوالي 5% من مساحة مقاطعة المنارة، حيث تبلغ مساحتها 3,8 كلم².

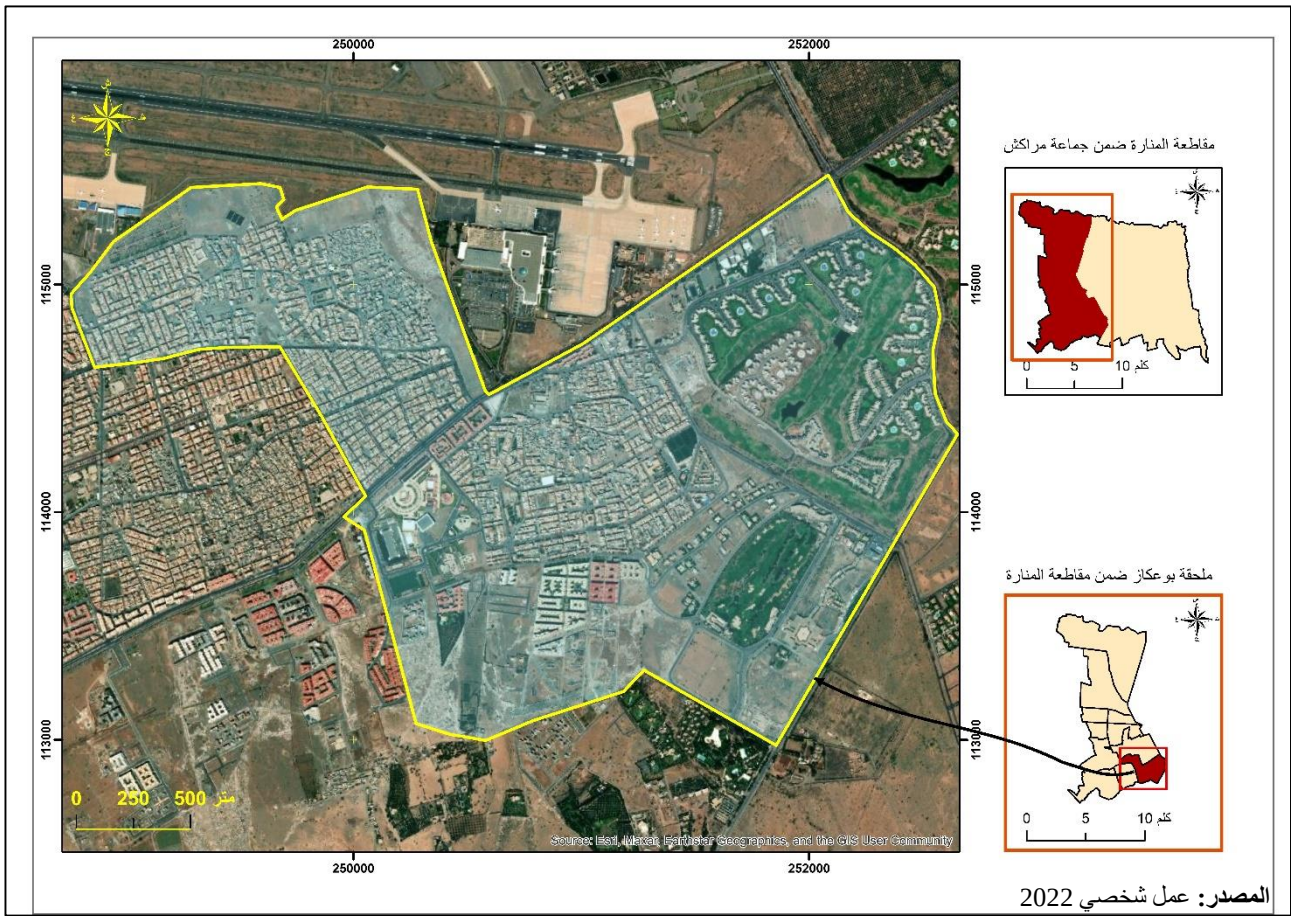
3-2-1 منطقة المحاميد

تتضمن منطقة المحاميد الملحقات الإدارية الثلاث:

- الملحقة الإدارية بوعكاز؛
- الملحقة الإدارية أسكجور؛
- الملحقة الإدارية المحاميد.

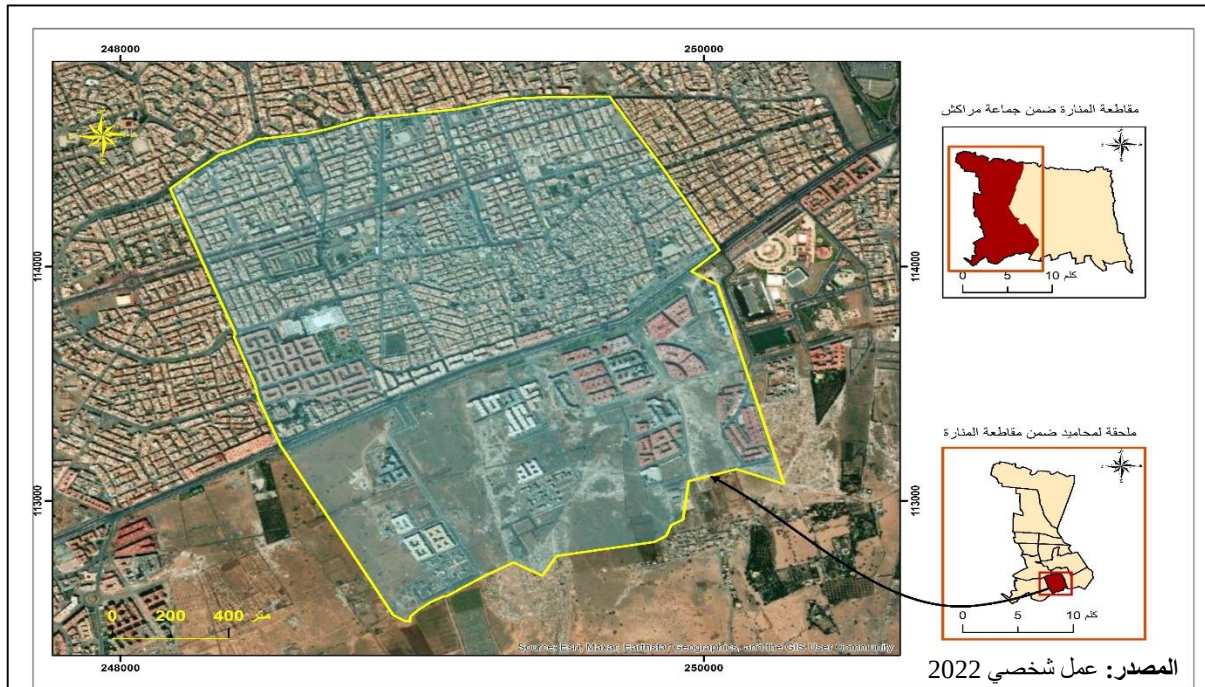
وتغطي حوالي 15,7 كلم من مساحة المقاطعة وبمحيط يقدر بـ 35,6 كلم.

خريطة 12: الحدود الإدارية للملحقة الإدارية بوعكاز



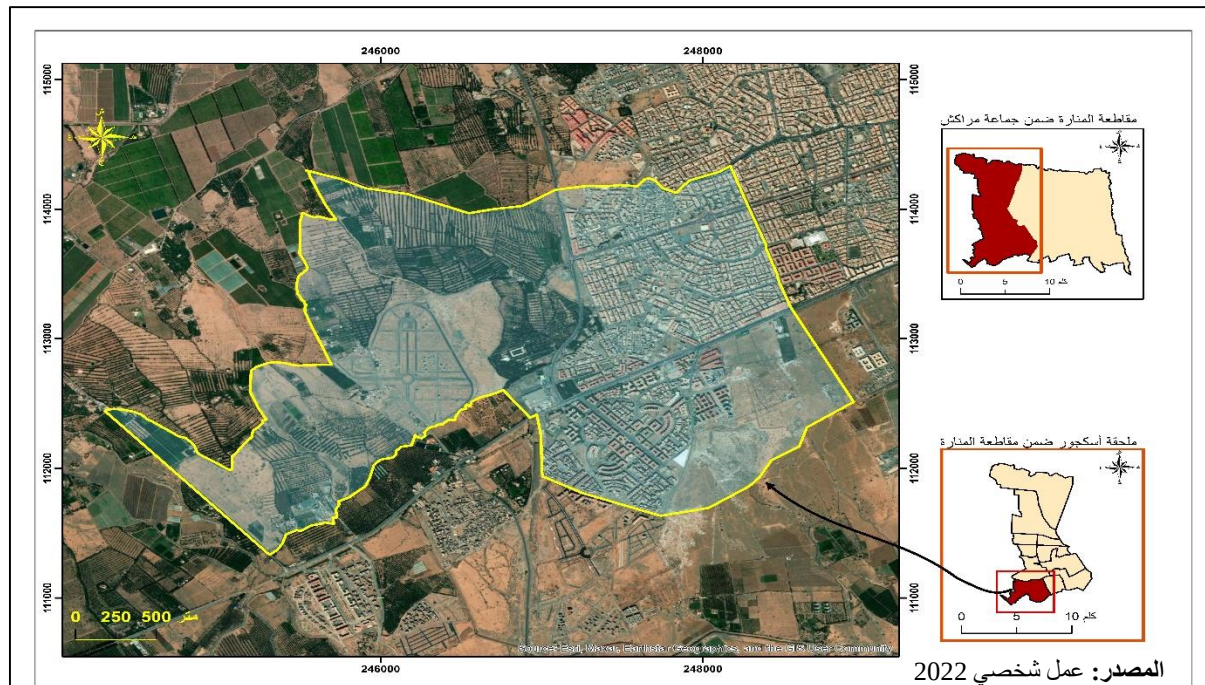
تبلغ مساحة الملحقة الإدارية بوعكاز 5,4 كلم² ، وتمثل بذلك 7,2% من مساحة مقاطعة المنارة.

خريطة 13: الحدود الإدارية للملحقة الإدارية المحاميد



تبلغ مساحة الملحقة الإدارية المحاميد حوالي 3,1 كلم²، وتشكل بذلك حوالي 4,1% من مساحة مقاطعة المنارة.

خريطة 14: الحدود الإدارية للملحقة الإدارية أسكجور



تمثل الملحقة الإدارية أسكجور حوالي 9,7% من مجموع مساحة مقاطعة المنارة، وذلك تبلغ مساحتها 7,3 كلم².

2- المحددات الجغرافية لمقاطعة المنارة

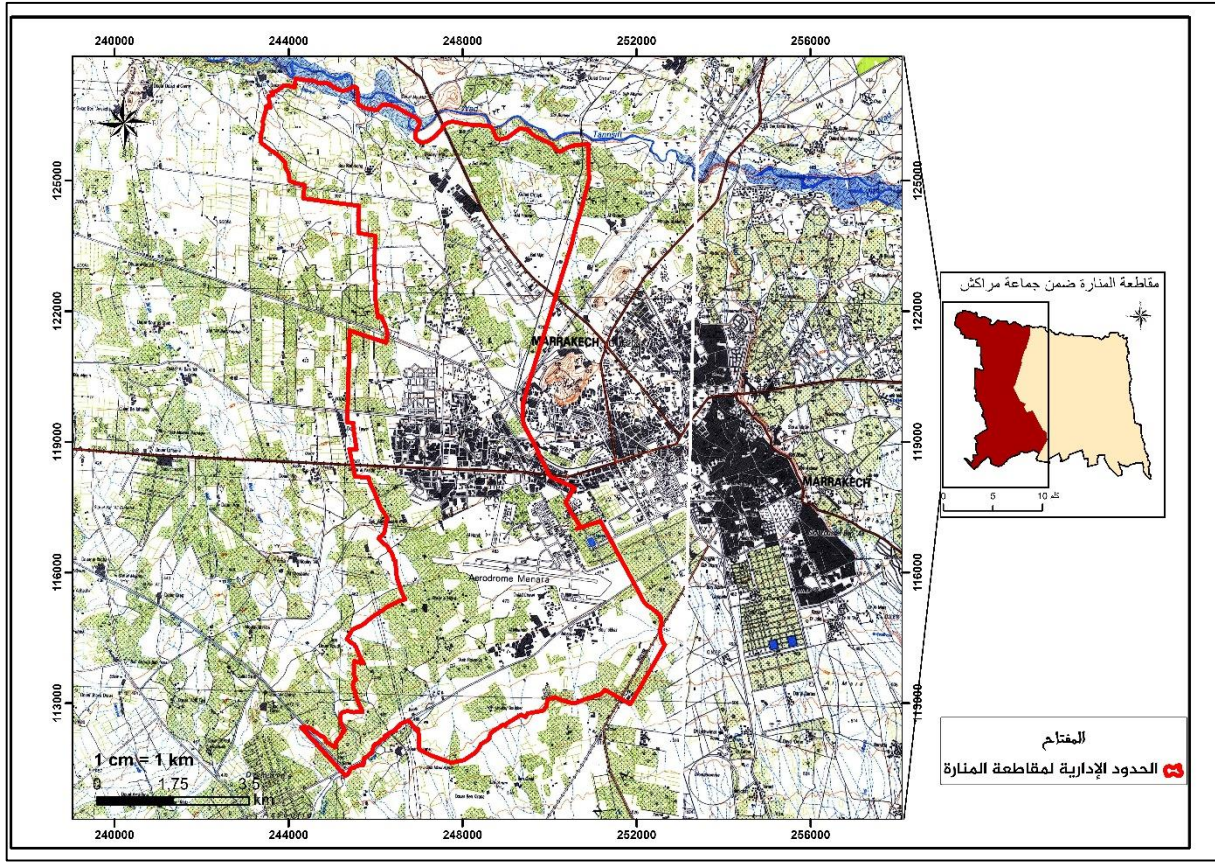
بعدما تعرفنا على الإطار الإداري لمقاطعة المنارة مجال الدراسة وفق التقسيم الإداري المعمول به، لابد من الإشارة للمحددات الجغرافية، بغية فهم عام لمجال الدراسة. حيث قسمنا هذه المحددات لقسمين:

- الإمكانيات الطبيعية؛
- الإمكانيات البشرية.

1-2 الإمكانيات الطبيعية لمقاطعة المنارة

1-1-2 البنية الطبوغرافية لمقاطعة المنارة

خريطة 15: الخريطة الطبوغرافية لمقاطعة المنارة



المصدر: عمل شخصي 2019

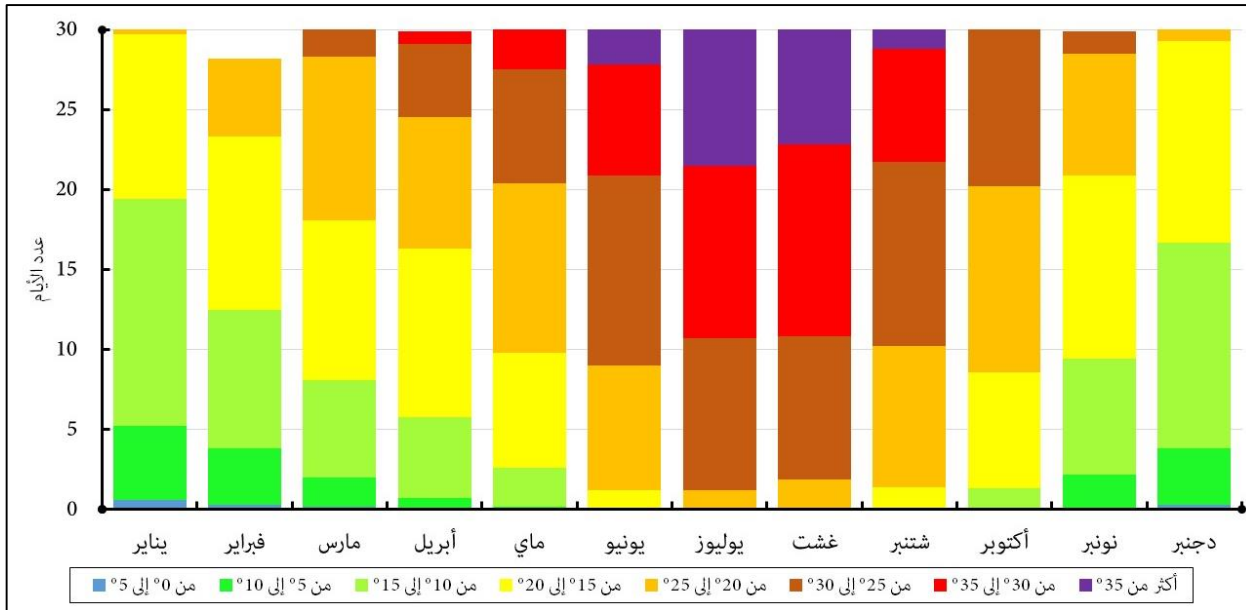
توجد مقاطعة المنارة ضمن سهل الحوز الذي يتميز بالانبساط، وبانحدار في اتجاه الشمال يصل إلى 2%، وتتخلل مجالها بعض النتوءات الصخرية المحدودة كجبل جليز وكدية العبيد، مما يجعل المقاطعة يغلب عليها طابع الانبساط، وضعية تساعد على التوسع العمراني خصوصا في اتجاه الغرب، الذي لا تعيق تمدده أي تضرس صخري أو ما شابهه، كما أن التنقلات الحضرية بالمقاطعة تكون سهلة.

2-1-2 المناخ بمقاطعة المنارة

أ- الحرارة بمقاطعة المنارة

يتميز المناخ بمقاطعة المنارة بقلة التساقطات وعدم انتظامها خلال الفصل المطير، كما يتسم فصل الصيف بالطول والحرارة المرتفعة.

مبيان 2: درجات الحرارة بمقاطعة المنارة



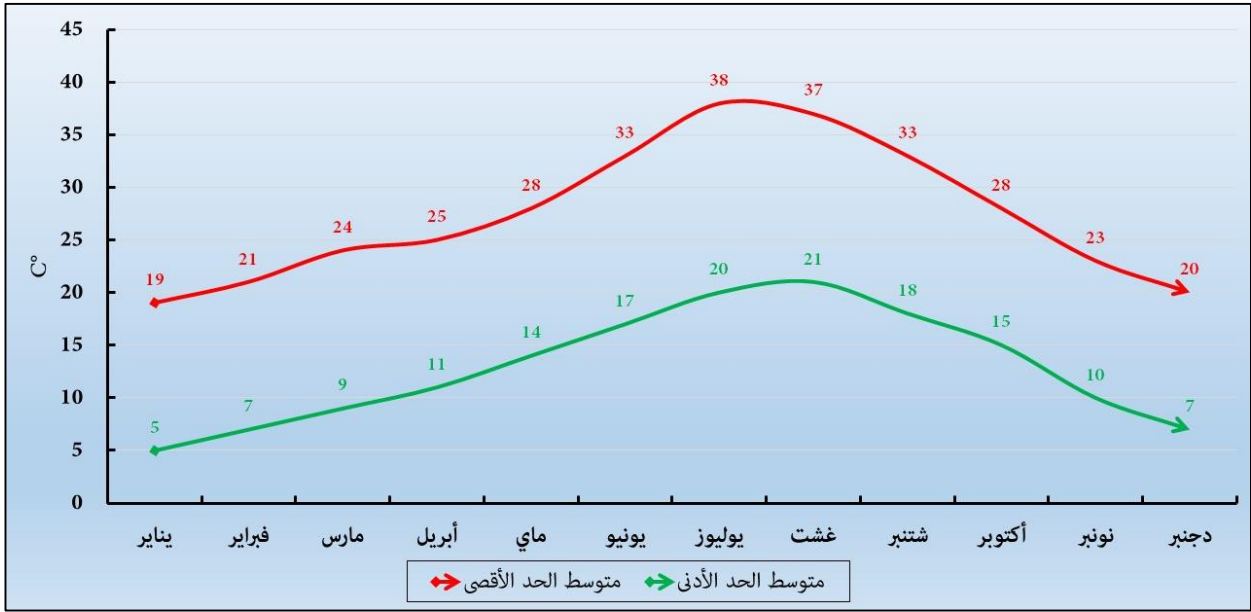
المصدر: الموقع الإلكتروني <https://www.meteoblue.com/>؛ بتصرف

يظهر الرسم البياني لدرجة الحرارة بمقاطعة المنارة، عدد الأيام حسب درجات الحرارة المسجلة بهذه المقاطعة شهريا. فنلاحظ أن درجة الحرارة تتجاوز 35° ابتداء من شهر يونيو إلى شهر غشت بعدد أيام على التوالي 2,2، 2,5، 3,9، 3,8 و 1,2.

ب- المدى الحراري بمقاطعة المنارة

يبلغ متوسط الحرارة العليا بمقاطعة المنارة 38° خلال شهر يوليو، أما متوسط الحرارة الدنيا فيصل إلى 5° خلال شهر يناير.

مبيان 3: متوسط درجة الحرارة بمقاطعة المنارة



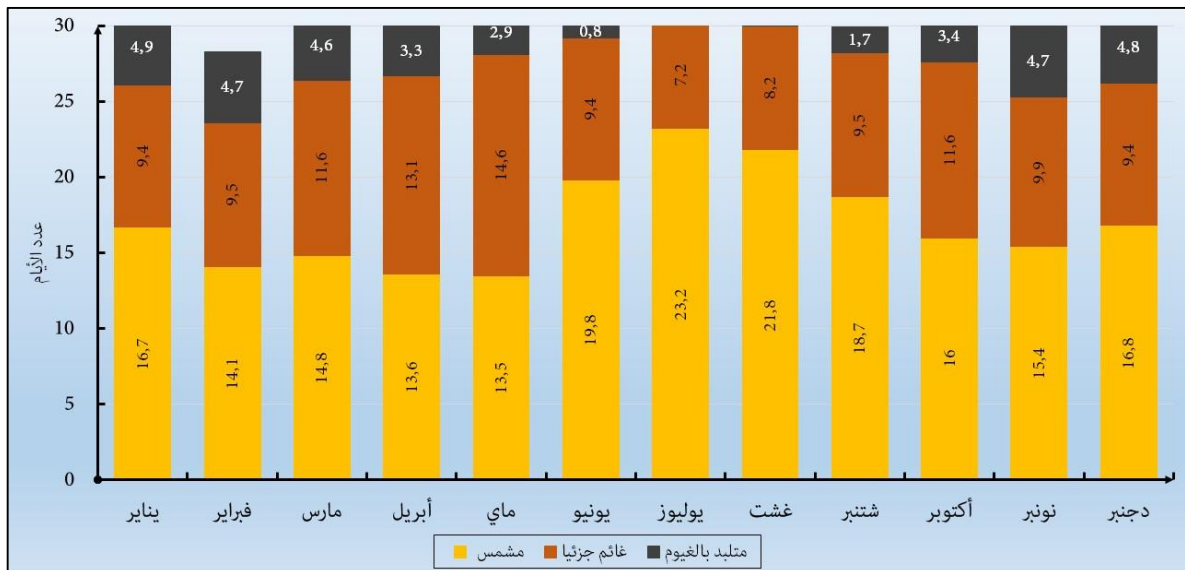
المصدر: الموقع الإلكتروني <https://www.meteoblue.com/>؛ بتصرف

تؤكد التغيرات الحرارية الشهرية والسنوية لمقاطعة المنارة، وجود فصلين متميزين، فصل حار وآخر بارد، فقد سجلت درجات الحرارة العليا في شهر يوليو و غشت، وبالمقابل إن درجة الحرارة الدنيا عامة في شهري يناير وفبراير.

ت- التساقطات المطرية بمقاطعة المنارة

بالنسبة لمقاطعة المنارة، فإن الأيام المشمسة تفوق عدد الأيام الأخرى التي تشهد غيوما جزئية أو متلبدة الغيوم.

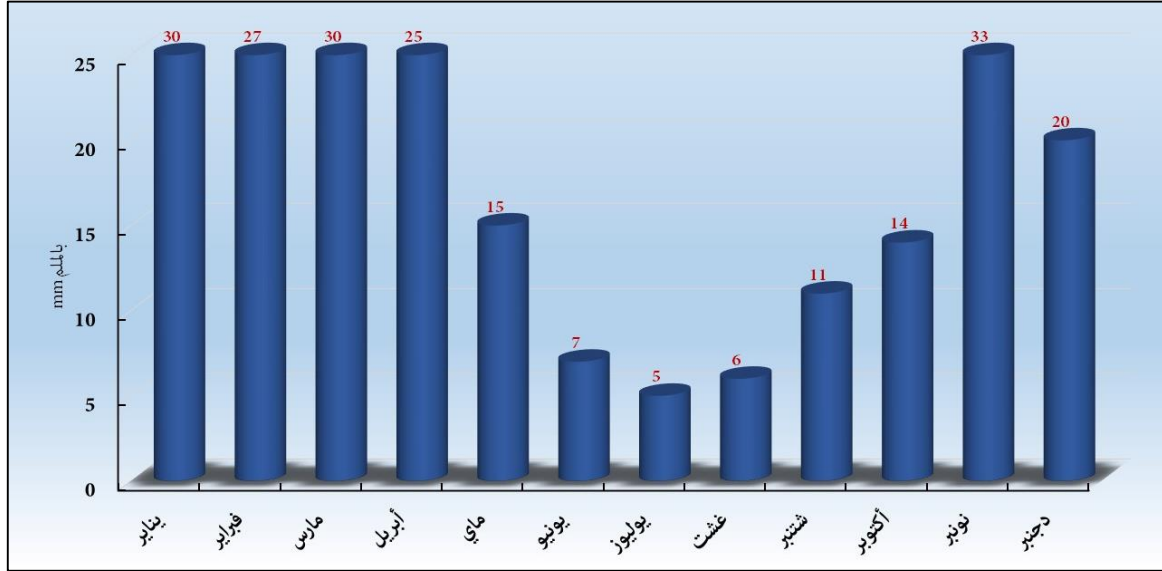
مبيان 4: حالات الطقس حسب عدد الأيام بمقاطعة المنارة



المصدر: الموقع الإلكتروني <https://www.meteoblue.com/>؛ بتصرف

أما بالنسبة للتساقطات المطرية، فتتلقى مقاطعة المنارة تساقطات تبلغ في المتوسط 223 ملم سنوياً، وبذلك تصنف ضمن المناطق الجافة.

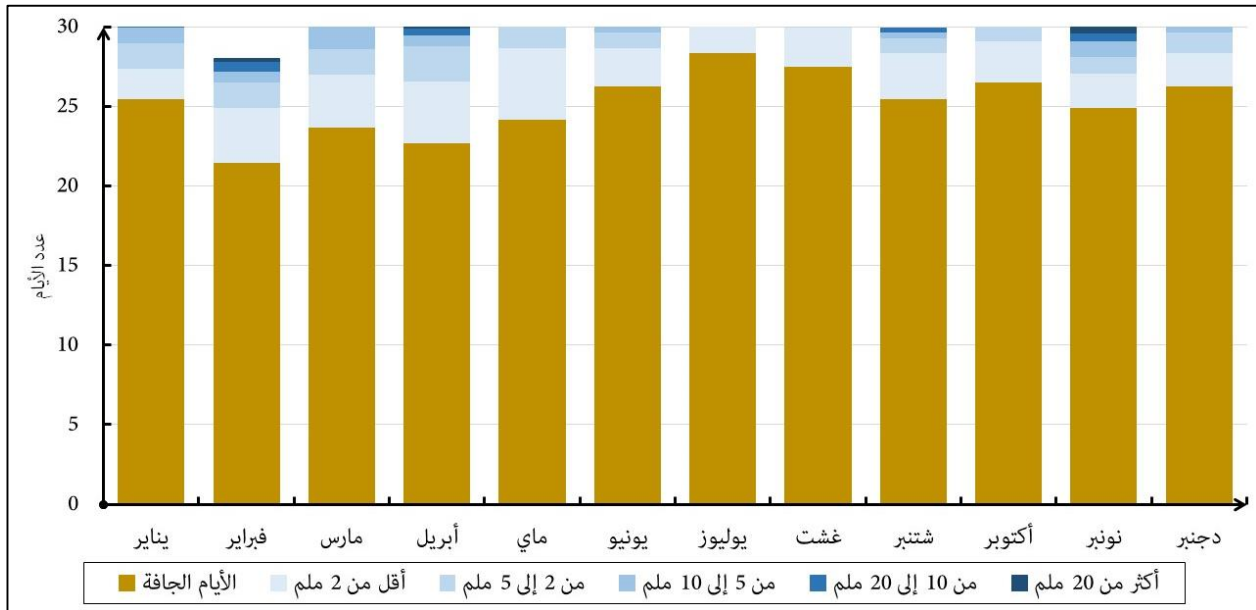
مبيان 5: التساقطات بمقاطعة المنارة



المصدر: الموقع الإلكتروني <https://www.meteoblue.com/>؛ بتصريف

يلاحظ من خلال الرسم المبياني، أن التساقطات بمقاطعة المنارة تتميز بعدم انتظامها عبر الفصول والسنوات.

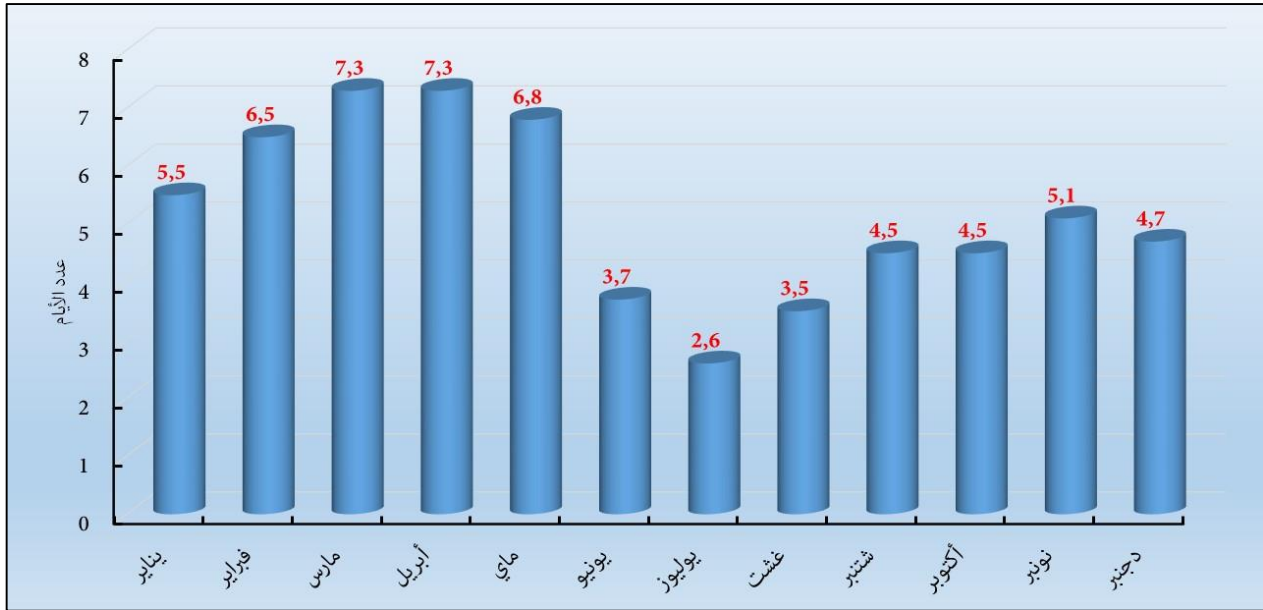
مبيان 6: التساقطات بملم حسب الأيام بمقاطعة المنارة



المصدر: الموقع الإلكتروني <https://www.meteoblue.com/>؛ بتصريف

فبالرغم من وجود تساقطات مطرية وبوثرية شهرية، إلا أن الأيام الجافة خلال السنة تغطي بشكل كبير مقارنة مع الأيام التي تشهد بعض التساقطات. وهذا ما يفسر تصنيف هذه المنطقة من المناطق الشبه الجافة، حيث تتراوح أيام التساقطات بالمقاطعة ما بين 2,6 يوم خلال شهر يوليوز كأدنى معدل، و 7,3 يوم خلال شهري مارس وأبريل كأعلى معدل.

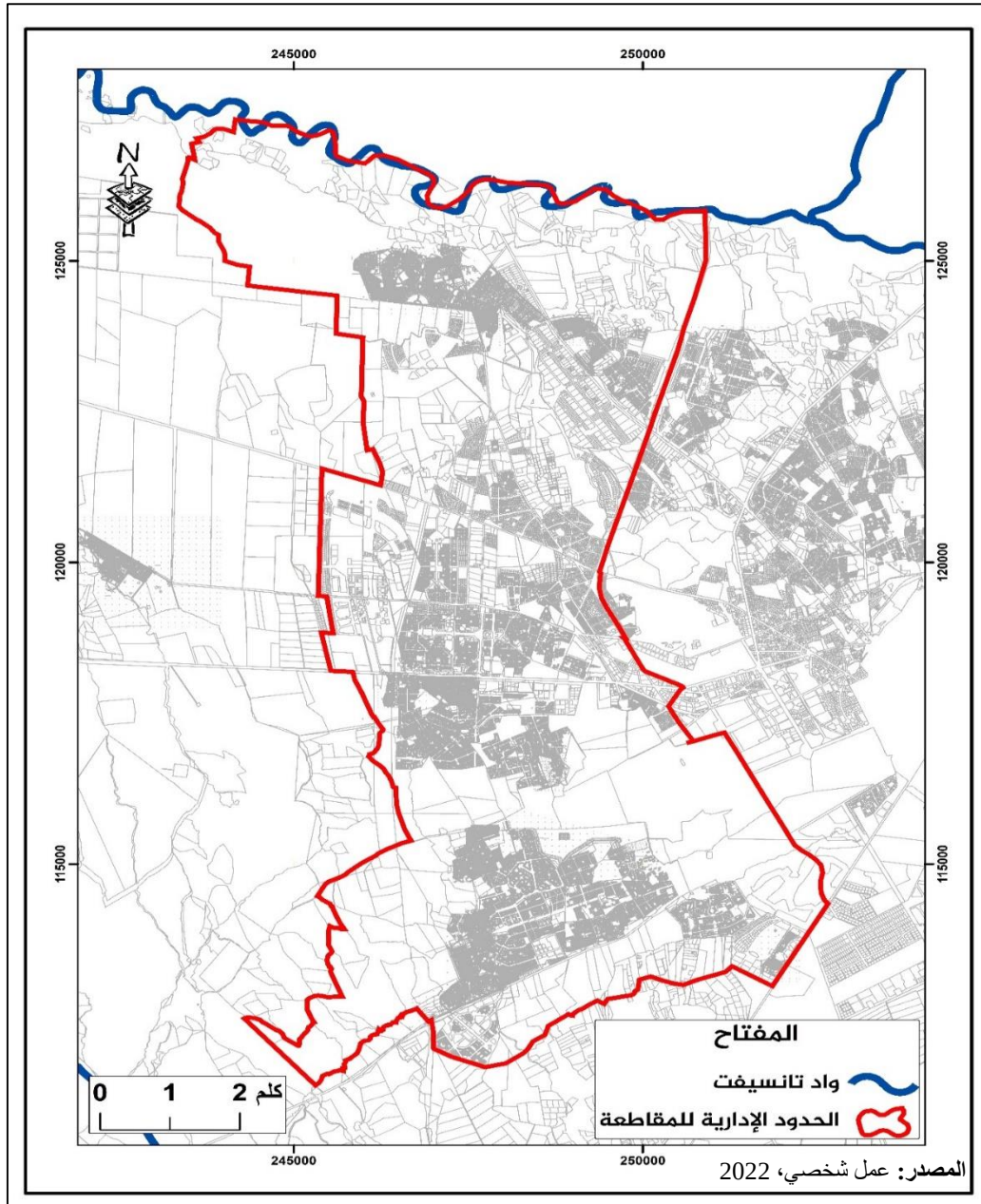
مبيان 7: التساقطات حسب عدد الأيام بمقاطعة المنارة



المصدر: الموقع الإلكتروني <https://www.meteoblue.com/>؛ بتصرف

3-1-2 الهيدرولوجيا بمقاطعة المنارة

خريطة 16: الشبكة المائية بمقاطعة المنارة



يمر واد تانسيفت من الحدود الشمالية لمقاطعة المنارة، ويمثل الحدود الطبيعية بين المقاطعة وجماعة حربيل. إضافة لوجود بعض المجاري المائية الجافة والتي تخترق تراب المقاطعة، و نذكر على سبيل المثال، واد البهجة...

2-2 الإمكانات البشرية لمقاطعة المنارة

1-2-2 السياق الديمغرافي

جدول 3: عدد سكان مقاطعة المنارة

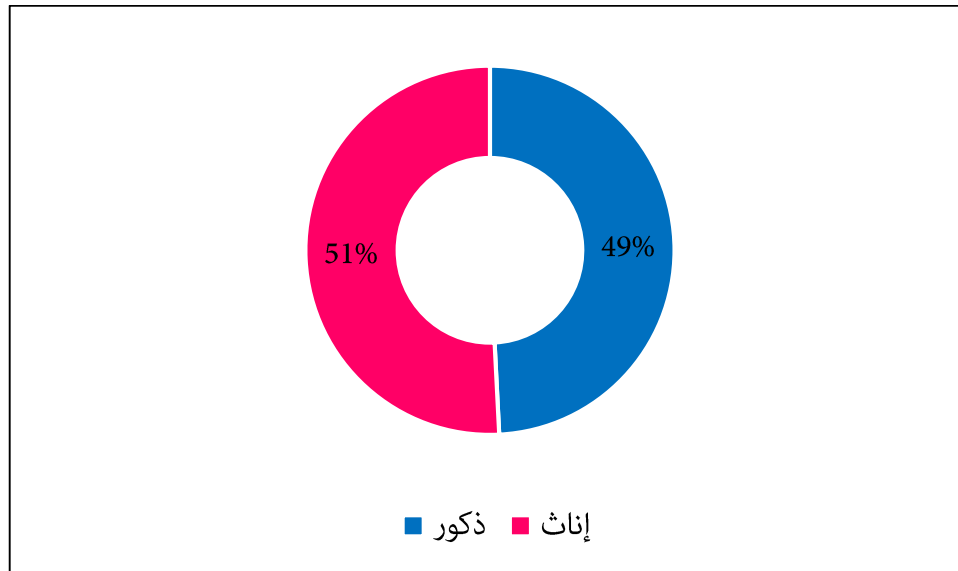
عدد السكان	عدد الأسر	الكثافة السكانية
409 829	94 686	5 464 ن/كلم

المصدر: تركيب شخصي، بناء على إحصائيات المندوبية السامية للتخطيط، 2014

بلغت ساكنة مقاطعة المنارة 409 829 نسمة حسب الإحصاء العام للسكان والسكنى برسم سنة 2014، كما عرفت تزايد عدد الساكنة بحلول سنة 2022 حيث وصل عدد السكان بالمقاطعة 516 789⁷⁵ نسمة. ويرجع هذا الارتفاع إلى التوسع العمراني الذي تتميز به مقاطعة المنارة مقارنة بباقي المقاطعات، حيث تعرف المقاطعة دينامية عمرانية متسارعة من خلال برامج السكن الاقتصادي والاجتماعي.

2-2-2 توزيع السكان حسب الجنس

مبيان 8: السكان حسب الجنس



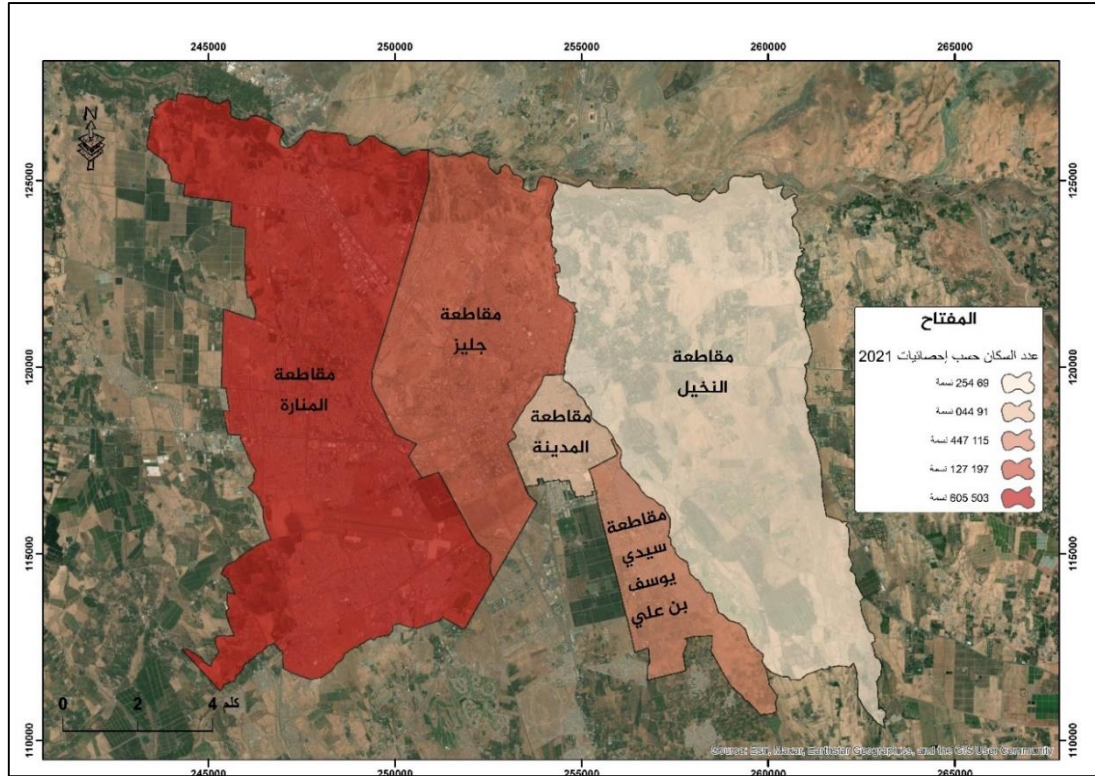
المصدر: تركيب شخصي، بناء على إحصائيات المندوبية السامية للتخطيط، 2014

⁷⁵ تم اعتماد هذا العدد بناء على تقرير المندوبية السامية للتخطيط المعنون بالاسقاطات الديمغرافية في أرقام 2014-2030 الخاص بجهة مراكش أسفي

يلاحظ على مستوى توزيع سكان مقاطعة المنارة حسب الجنس، ارتفاع نسبة الذكور بنسبة 2% مقارنة بنسبة الإناث. حيث يشكل الذكور 51% من ساكنة المقاطعة، في حين تمثل النساء 48% من مجموع الساكنة.

3-2-2 مقارنة سكان المقاطعة مع ساكنة الجماعة والإقليم والجهة

خريطة 17: عدد ساكنة 76 مقاطعات جماعة مراكش

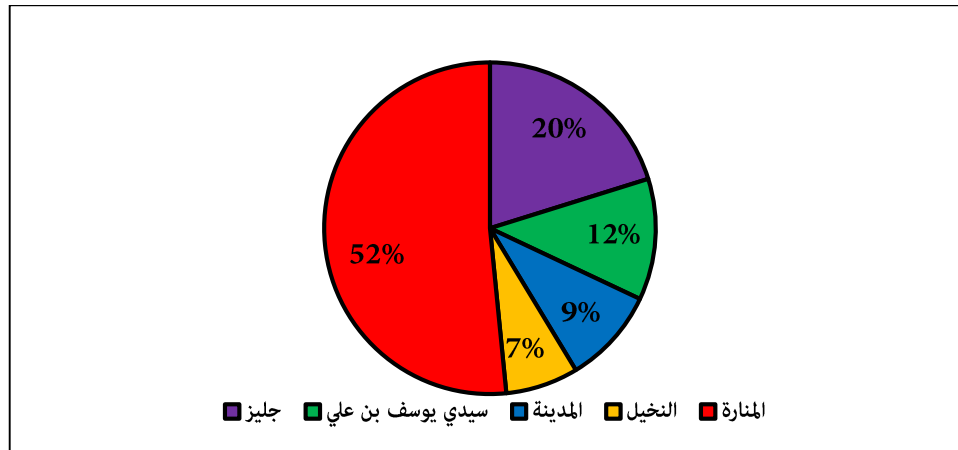


المصدر: عمل شخصي بناء على معطيات المندوبية السامية للتخطيط.

يحتضن تراب مقاطعة المنارة أكبر تجمع سكاني مقارنة مع ساكنة باقي مقاطعات جماعة مراكش، حيث يشكل عدد سكانها حوالي 52% من مجموع ساكنة الجماعة، بعدد سكان يقدر بـ 516 789 نسمة. وسيصل عدد ساكنة مقاطعة المنارة إلى 612 709 نسمة بحلول سنة 2030.

⁷⁶ تم اعتماد عدد السكان حسب تقرير المندوبية السامية للتخطيط الخاص الاسقاطات الديمغرافية في أرقام 2014-2030 لجهة مراكش آسفي.

مبيان 9: نسبة ساكنة مقاطعات جماعة مراكش



المصدر: تركيب شخصي، بناء على إحصائيات المندوبية السامية للتخطيط.

يرجع السبب في هذا، إلى وفرة الوعاء العقاري بتراب المقاطعة مما خلق دينامية عمرانية سريعة، وذلك من خلال مجموعة من البرامج السكنية، سواء السكن الاقتصادي أو الاجتماعي أو السكن الفردي عن طريق جاهزية مجموعة من تصاميم التهيئة بتراب المقاطعة.

إضافة إلى ذلك، أسهم موقع المقاطعة وحدودها الإدارية مع الجماعات المجاورة في النمو الديمغرافي للجماعة، فنجد غربا جماعة سعادة القروية، وشمالا جماعة حربيل القروية ثم جنوبا جماعة تسلطانت القروية، مما يسمح لها بإمكانيات التوسع العمراني في اتجاهات ثلاث: شمالا، جنوبا وغربا، مما يميزها كحاضنة للنمو الديمغرافي الذي تشهده الجماعة عموما، والمقاطعة على وجه الخصوص.

جدول 4: مقارنة عدد ساكنة مقاطعة المنارة بعدد ساكنة الإقليم و الجهة⁷⁷

السنة	مقاطعة المنارة	جماعة مراكش	عمالة مراكش	جهة مراكش آسفي
2014	408 544	909 672	1 327 397	4 510 691
2020	490 231	967 987	1 405 373	4 774 413
2030	612 709	1 029 934	1 496 099	5 142 271

المصدر: عمل شخصي بناء على معطيات الاسقاطات الديمغرافية بالمديرية الجهوية للتخطيط لجهة مراكش آسفي.

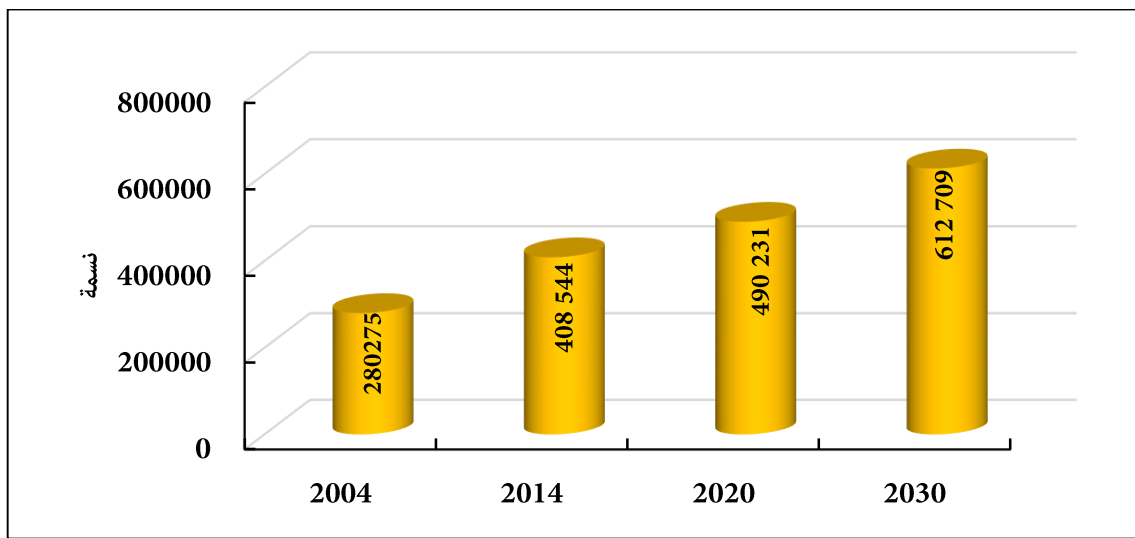
⁷⁷ للإشارة، فقد تم اعتماد آخر الإحصائيات بجهة مراكش آسفي حسب الاسقاطات الديمغرافية بالمديرية الجهوية للتخطيط لجهة مراكش آسفي.

بمقارنة عدد سكان مقاطعة المنارة مع عدد سكان عمالة مراكش المقدر بـ 1 405 373، فإن ساكنة مقاطعة المنارة تمثل حوالي 35% من مجموع ساكنة عمالة مراكش. كما تمثل 10% من مجموع ساكنة جهة مراكش آسفي.

4-2-2 تطور عدد سكان مقاطعة المنارة

تشهد مقاطعة المنارة نمو ديمغرافيا سريعا، حيث عرف عدد سكانها تزايدا ملحوظا منذ سنة 2004 مرورا بسنة 2014 وصولا لآخر عدد رسمي يهم سنة 2021.

مبيان 10: التطور الديمغرافي بمقاطعة المنارة

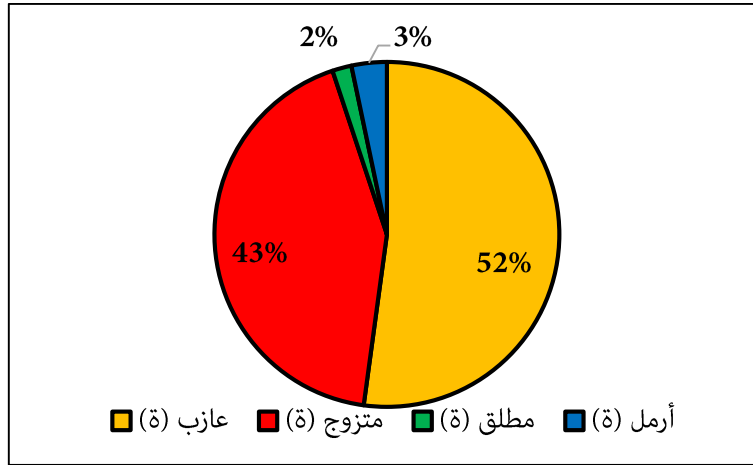


المصدر: عمل شخصي بناء على معطيات الاسقاطات الديمغرافية بالمديرية الجهوية للتخطيط لجهة مراكش آسفي.

يلاحظ من خلال المبيان أعلاه، تطور عدد سكان المقاطعة من 280 275 نسمة خلال سنة 2004، إلى 408 544 نسمة سنة 2014 بنسبة نمو تقدر بـ 32%، وخلال سنة 2020 قدرت ساكنة مقاطعة المنارة بـ 490 231 نسمة بنسبة نمو 18% مقارنة بسنة 2014. فيما ستعرف المقاطعة تطورا ديمغرافيا بحلول سنة 2030، حيث سيصل عدد الساكنة 612 709 نسمة، وذلك راجع للزحف العمراني الكبير الذي تشهده المقاطعة.

5-2-2 الحالة العائلية لسكان مقاطعة المنارة

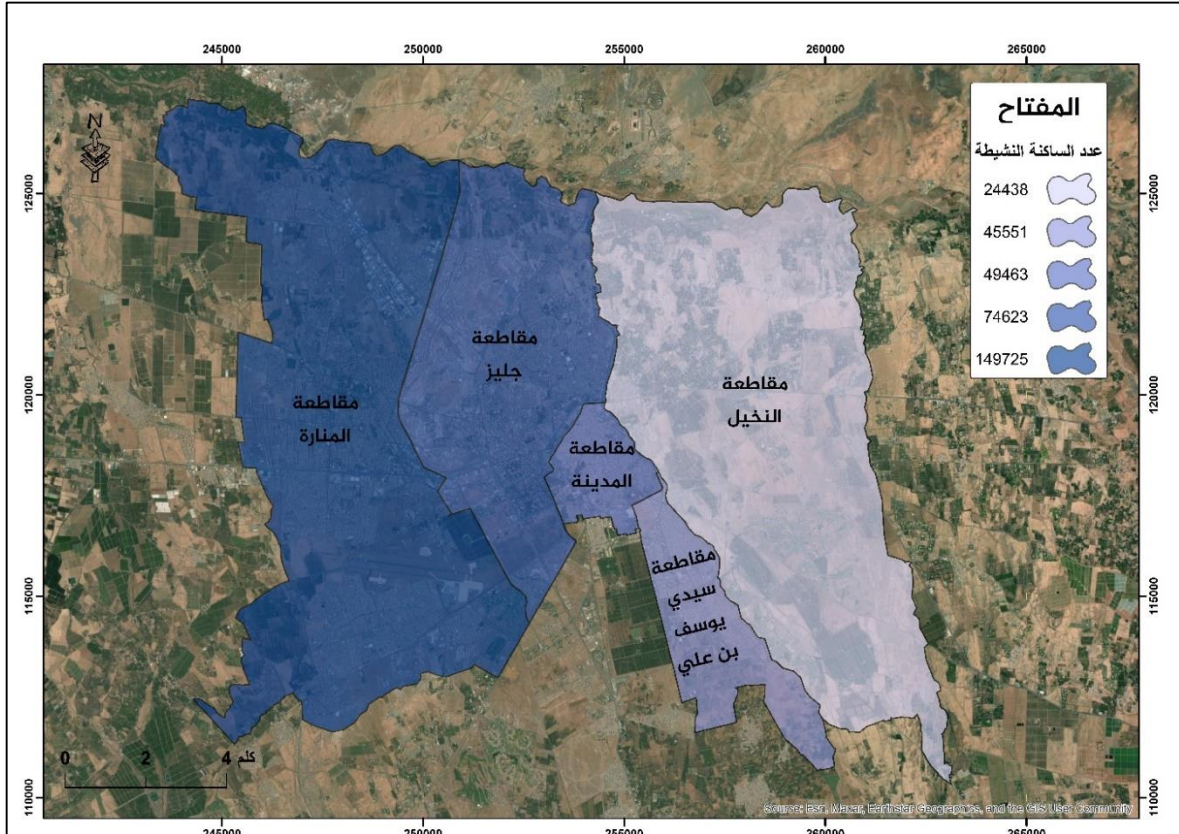
مبيان 11: سكان مقاطعة المنارة حسب الحالة الاجتماعية



تشكل نسبة العنوسة، النسبة الأكبر بين مختلف الحالات العائلية بمقاطعة المنارة، وبما أن هذه النسبة تم احتسابها انطلاقاً من مجموع الساكنة بما في ذلك الأطفال والقاصرين، فبالتالي تبقى هذه النسبة في إطار المعقول والمقبول.

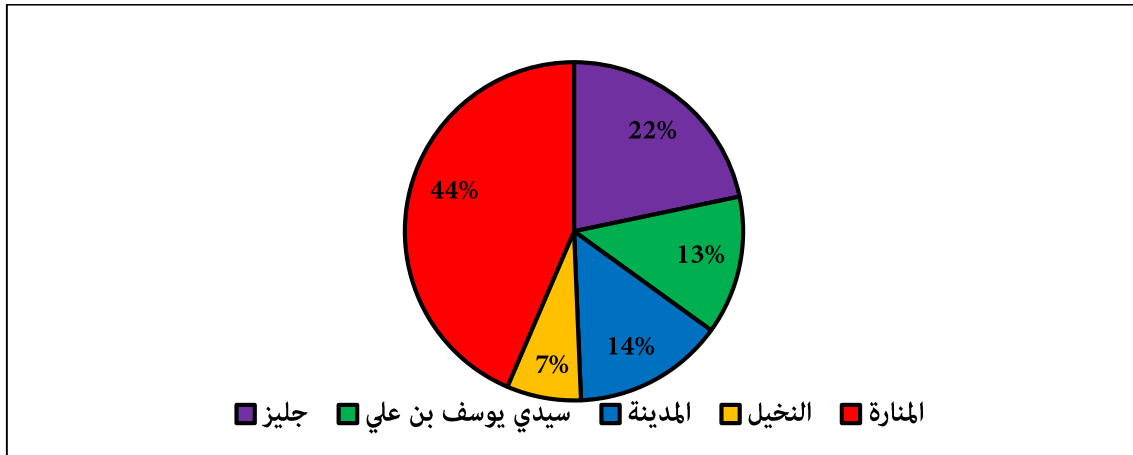
6-2-2 معدل نشاط سكان مقاطعة المنارة

خريطة 18: الساكنة النشيطة حسب مقاطعات جماعة مراكش



المصدر: عمل شخصي بناء على معطيات المندوبية السامية للتخطيط 2014.

مبيان 12: نسبة الساكنة النشيطة بجماعة مراكش



تحتل مقاطعة المنارة الصدارة بالنسبة لعدد الساكنة النشيطة مقارنة مع باقي المقاطعات المكونة لجماعة مراكش، فنجد حوالي 149 725 فرد نشيط بالمقاطعة، أي 36,5% من مجموع ساكنة المقاطعة. كما أن مقاطعة المنارة تمثل 44% من الساكنة النشيطة من مجموع الساكنة النشيطة بتراب جماعة مراكش.

3- المحددات الاقتصادية لمقاطعة المنارة

تشكل الأنشطة الاقتصادية بمقاطعة المنارة، عامل جذب بالنسبة للساكنة المجاورة للمقاطعة، الشيء الذي أدى إلى تزايد الضغط على النسيج العمراني والمرافق السكنية بتراب المقاطعة، ومن ثمة ارتفاع الطلب على السكن، مما أدى وسيؤدي إلى توسع المقاطعة خصوصا والمدينة على وجه العموم، ومساهمتها في استهلاك المجال ببنياتها التحتية الاجتماعية ومنشآتها الاقتصادية من جهة ثانية.

1-3 المنشآت الصناعية بمقاطعة المنارة

تركزت أولى الوحدات الصناعية التحويلية بجماعة مراكش في عهد الحماية، بالحي الصناعي الموجود بتراب مقاطعة المنارة، على الطريق المؤدية لمدينة الصويرة. وقد عرف هذا الحي توسعا خلال الستينيات من القرن الماضي لتصل مساحته إلى 160 ha⁷⁸، وبلغت وحداته الصناعية 54 وحدة، اختصت في الصناعة التحويلية، كالنسيج والصناعة الميكانيكية، وفي السنين الأخيرة، بدأ هذا الحي يعرف مشاكل متعددة مرتبطة بصعوبة الولوج إليه، بسبب توسع المدينة في هذا الاتجاه وتزايد الضغط على المحاور الطرقية المحاذية له،

⁷⁸Debbi F, *Agendas 21 locaux, Profil environnement de Marrakech*, 2004, P 58.

لأنه أصبح يتموقع وسط تجمعات سكنية كبيرة مثل : حي أزلي، وحي إيزيكي وأحياء المسيرات الثلاث. ينضاف لهذا مشكل البنية التحتية التي تأثرت بشكل سلبي بأنشطة هذه الوحدات⁷⁹.

دفع هذا بالجهات المعنية إلى التفكير في إحداث منطقة صناعية جديدة، فاستقر الأمر على منطقة سيدي غانم بتراب مقاطعة المنارة، شمال المدينة، على طريق آسفي، والتي تقدر مساحتها بـ 125 ha، وذلك في السبعينيات من القرن الماضي.

كما تمت توسعته بإضافة منطقة أخرى صناعية بجواره، وتحمل اسم المسار على مساحة 144 ha، في مطلع القرن 21. وذلك من أجل تقوية الجاذبية الصناعية لجماعة مراكش عموما ولمقاطعة المنارة على وجه الخصوص، ونقل الأنشطة الصناعية من الحي الصناعي القديم إلى شمال الجماعة بجوار طريق آسفي. إن انتشار الأنشطة الصناعية في مناطق مختلفة بمقاطعة المنارة، يساهم في توسع مجالها الحضري، كما أن هذه الأحياء الصناعية الجديدة أصبحت بدورها محاطة بأحياء سكنية كبيرة، الأمر الذي سيدفع إلى التفكير مستقبلا في نقلها إلى مناطق أخرى كسيدي بو عثمان بطريق الدار البيضاء، وقد برزت بوادر هذا التفكير من خلال تصميم التهيئة القطاعي الخاص بالحي الصناعي.

جدول 5: توزيع الحرف على مستوى رقم المعاملات والتشغيل بمراكش خلال سنة 2014

الحرف	نسبة المعاملات %	نسبة التشغيل %
البناء التقليدي	22,73 %	25 %
الملابس التقليدية	20,3 %	29 %
الخشب	17,61 %	13 %
المنتجات الجلدية	7,53 %	10 %
الحديد المطروق	8,38 %	5 %
الأغطية	4,25 %	5 %
حرف أخرى	19,2 %	13 %

المصدر: التقرير السنوي لمندوبية الصناعة التقليدية بمراكش سنة 2015.

يبين هذا الجدول تركيز أنشطة الصناعة التقليدية بجماعة مراكش بشكل قوي في مجال المعمار التقليدي والملابس التقليدية والخشب، وكل هذه الحرف تمثل نحو ثلثي رقم المعاملات والتشغيل بمراكش. وازدهرت أهم هذه الأنشطة في ارتباط وثيق بالحركة العمرانية التي شهدتها الجماعة، خاصة فيما يتعلق

⁷⁹ منسقية إعداد برنامج عمل الجماعة، مرجع سابق، ص 22.

بالمنشآت السياحية التي يرغب أصحابها في إغراء السياح بالطابع التقليدي لل بنايات. حيث تعد أسواق المنتجات التقليدية من أبرز عناصر الجذب السياحي إلى المدينة العتيقة بمراكش.

2-3 السياحة

أصبحت جماعة مراكش مختصة في الأنشطة السياحية، وتمثل قطبا سياحيا جهويا ووطنيا ودوليا، حيث إنها عرفت زيادة في استقبال عدد السياح وارتفاع عدد لياالي المبيت، ويدعمها في ذلك توفرها على تراث مادي وآخر غير مادي، وكذلك وجود أسواق وظيفية ترتبط أساسا بالصناعة التقليدية، ووجود مطاعم ومقاهي، ومنتزهات ووكالات أسفار، ووسائل النقل السياحي والمدارس الفندقية، ومراكز تكوين المرشدين السياحيين⁸⁰.

يجعل هذا، الجماعة تتوفر على بنية سياحية قوية، تساعد على تغطية الطلبات السياحية، إذ تتوفر على ما يزيد عن 776 فندق مصنف، توفر حوالي 60.000 سرير، في انتظار أن يصل هذا العدد إلى 85000 سرير في أفق 2020⁸¹، تحتضن فيها الفنادق المرتبة في لائحة 4 و5 نجوم بالتتابع على النصيب الأكبر من الأسرة، إضافة إلى 980 دار الضيافة⁸². مما جعل مدينة مراكش تحتل المرتبة الأولى على المستوى الوطني خلال شهري يناير و فبراير سنة 2015، من حيث عدد لياالي المبيت⁸³: وتنتشر هذه المنشآت السياحية بكل من جليز، وطريق أورिका وطريق تحناوت وأزميز. وقد تعزز هذا القطاع بالاستفادة من رخص الاستثناء التي أعطت أهمية بالغة للمشاريع ذات الطابع السياحي والعقاري، وذلك ابتداء من سنة 2003. غير أن مقاطعة المنارة لا تتوفر إلا على ثلاث وحدات سياحية بترابها، هذا بسبب التخطيط العمراني الذي يرى في هذه المقاطعة مجالا للتوسع العمراني السكني.

3-3 الأسواق والفضاءات التجارية الكبرى بمقاطعة المنارة

تعتبر مقاطعة المنارة قطبا للتسوق، إذ تحتضن عددا من الأسواق والمراكز التجارية، وأسواق وظيفية للصناعة التقليدية تباع فيها المنتجات التقليدية. وإلى جانب هذه المرافق التجارية توجد أسواق تعود ملكيتها للجماعة، وتدخل ضمن أملاكها العقارية الجماعية، ك:

- سوق الجملة للخضر والفواكه بتراب الملحقة الإدارية سيدي غانم؛
- سوق السمك بتراب الملحقة الإدارية بوعكاز؛
- المجزرة الجماعية بتراب الملحقة الإدارية الحي الحسني.

⁸⁰ منسقية إعداد برنامج عمل الجماعة، مرجع سابق، ص25.

⁸¹ المرجع نفسه، ص25.

⁸² المرجع السابق، ص25.

⁸³ المرجع السابق، ص25.

كما تنتشر أسواق أخرى متفرقة تقوم بتجارة القرب، تتمثل في الأسواق الجماعية بالخصوص، ويصل عددها إلى أكثر من 20 سوقا حضريا تستوعب عدد من التجار.

وتحتضن مقاطعة المنارة كذلك أسواقا عصرية تابعة للخواص بدورها تشغل مساحات شاسعة، وهي مخصصة للتوزيع الضخم، وموزعة على تراب المقاطعة، ك:

- فضاء مرجان المسيرة بطريق الصويرة؛
- فضاء مرجان ماركيت؛
- فضاءات كارفور التجارية؛
- فضاء أسواق السلام.

والملاحظ أن المقاطعة تحتضن أسواقا أخرى عشوائية، كالأسواق الموجهة لبيع الأشياء المستعملة، كسوق (لافيراي) بطريق آسفي - شمال الحي الصناعي بتراب الملحقة الإدارية سيدي غانم.

فبالرجوع لمقاطعة المنارة، فإنها تتوفر على أربع مناطق صناعية، وهي:

- المنطقة الصناعية سيدي غانم؛
- المنطقة الصناعية أزلي؛
- المنطقة الصناعية المسار؛
- المنطقة الصناعية الضحى.

تتشكل أغلب القطاعات الصناعية بمقاطعة المنارة من:

- قطاع الصناعات الغذائية؛
- قطاع الصناعات الشبه كيميائية؛
- قطاع النسيج بحوالي 60 وحدة؛
- قطاع الصناعة التقليدية بحوالي 10 وحدات؛
- قطاع التجارة بحوالي 74 وحدة؛
- قطاع الخدمات بحوالي 24 وحدة؛

وفي قلة الوحدات السياحية بتراب المقاطعة، حيث لا تتعدى 3 وحدات سياحية، فإن الأنشطة الاقتصادية بها يغلب عليها الطابع التجاري بشكل كبير.

4-3 مطار المنارة الدولي

تحتضن مقاطعة المنارة المطار المنارة الدولي، وهو الذي يحتل الرتبة الثانية وطنيا بعد مطار محمد الخامس بالدار البيضاء. تم بناءه سنة 2000، ويسير من طرف المكتب الوطني للمطارات ⁸⁴ ONDA والخطوط الجوية الملكية، حيث تصل طاقته الاستيعابية إلى حوالي 70 طائرة.

صورة 1: مطار مراكش المنارة



المصدر: صورة موقع <https://www.map.ma/>

تبلغ مساحة مطار المنارة الدولي حوالي 22 هكتارا وبطاقة استيعابية تقدر بـ 9 ملايين مسافرا سنويا يرتبطون غالبا برحلات جوية قادمة أو مغادرة نحو أوروبا.

يتكون مطار المنارة الدولي من مدرج طوله 3 100 متر ⁸⁵ وعرضه 45 مترا، وموقف للطائرات تبلغ مساحته 125 100 متر مربع بطاقة استيعابية تقدير بـ 39 طائرة ذات الأحجام المتوسطة والكبيرة. كما يتوفر مطار المنارة الدولي على موقف للسيارات بطاقة استيعابية تقدر بـ 1 550 سيارة.

⁸⁴ ONDA : Office National des Aéroports

⁸⁵ الموقع الرسمي المكتب الوطني للمطارات <https://www.onda.ma/> بتاريخ 16 نونبر 2021

4- المحددات الاجتماعية

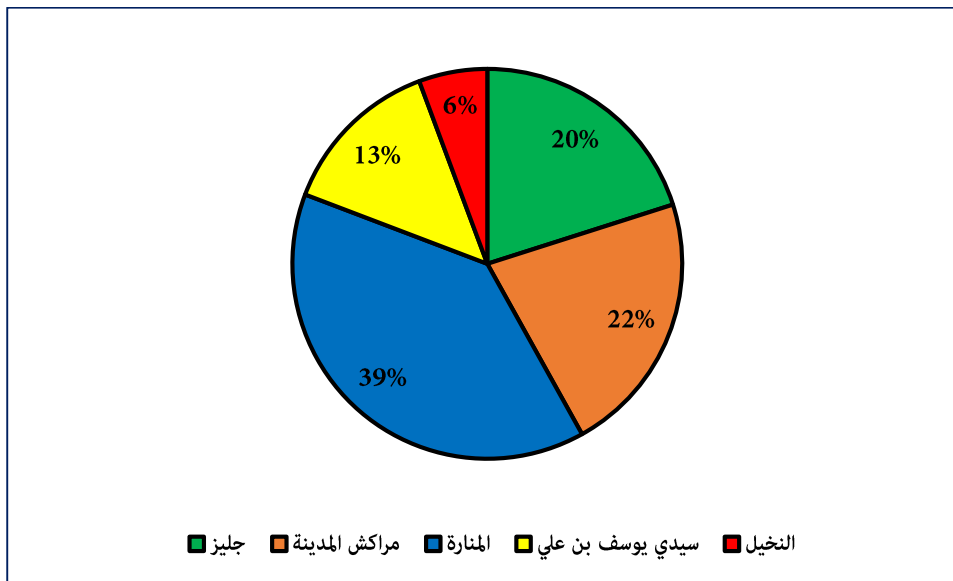
1-4 المؤسسات التعليمية العمومية بمقاطعة المنارة

بلغ عدد المؤسسات التعليمية بمقاطعة المنارة حوالي 89 مؤسسة برسم الموسم الدراسي -2019
2018⁸⁶، موزعة على الشكل التالي:

- 51 مؤسسة للتعليم الابتدائي العمومي
- 23 مؤسسة للتعليم الثانوي الإعدادي
- 16 مؤسسة للتعليم الثانوي التأهيلي

يلاحظ كذلك أن مقاطعة المنارة تمثل حوالي 39% من مجموع عدد المؤسسات التعليمية العمومية بتراب جماعة مراكش.

مبيان 13: نسبة المؤسسات التعليمية العمومية بجماعة مراكش حسب المقاطعات



المصدر: تركيب شخصي بناء على معطيات دليل المؤسسات التعليمية للمديرية الإقليمية مراكش للتربية والتكوين.

تعكس هذا النسبة الدينامية الحضرية التي يشهدها تراب المقاطعة باعتباره مجالا استقطابيا على مستوى البنية العقارية.

⁸⁶ دليل المؤسسات التعليمية العمومية والخصوصية، المديرية الإقليمية للتربية والتكوين مراكش، جهة مراكش آسفي.

1-1-4 التعليم الأولي بمقاطعة المنارة

جدول 6: عدد أقسام التعليم الأولي بمقاطعات جماعة مراكش

عدد أقسام التعليم الأولي					المقاطعة
النخيل	سيدي يوسف بن علي	المنارة	مراكش المدينة	جليز	
0	17	329	8	189	التعليم الأولي الخصوصي
5	15	19	32	15	التعليم الأولي العمومي
26	44	220	55	69	التعليم الأولي التقليدي

المصدر: تركيب شخصي بناء على معطيات دليل المؤسسات التعليمية للمديرية الإقليمية مراكش للتربية والتكوين.

من خلال الجدول السابق، يتبين لنا هيمنة أقسام التعليم الأولي بتراب مقاطعة المنارة مقارنة بباقي مقاطعات جماعة مراكش، وذلك بنسبة تقديرية 54%، موزعة على الشكل التالي بتراب المقاطعة:

- 58% عدد أقسام التعليم الأولي الخصوصي؛
- 39% عدد أقسام التعليم الأولي التقليدي؛
- 3% عدد أقسام التعليم الأولي العمومي.

2-1-4 التعليم الابتدائي بمقاطعة المنارة

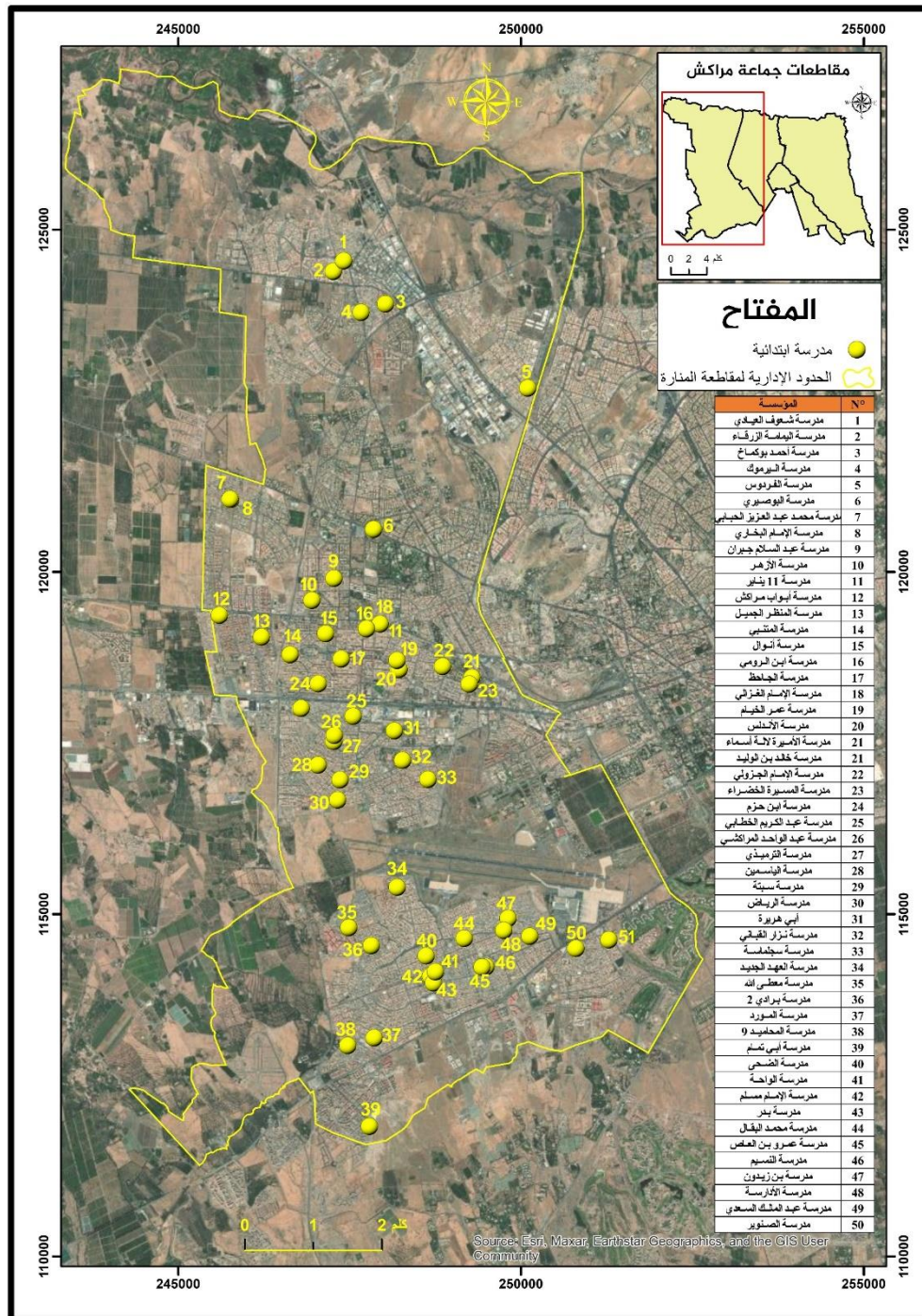
■ التعليم الابتدائي العمومي بمقاطعة المنارة

جدول 7: مقارنة وتوزيع التلاميذ والحجرات بمؤسسات التعليم الابتدائي العمومية بمقاطعات جماعة مراكش

عدد التلاميذ لكل حجرة	عدد الحجرات	عدد المؤسسات	المقاطعات
55	105	12	النخيل
39	309	21	سيدي يوسف بن علي
22	485	34	مراكش المدينة
30	350	25	جليز
49	699	51	المنارة
	1 948	143	المجموع

المصدر: تركيب شخصي بناء على معطيات دليل المؤسسات التعليمية للمديرية الإقليمية مراكش للتربية والتكوين.

خريطة 19: التوزيع الجغرافي لمؤسسات التعليم الابتدائي العمومي بمقاطعة المنارة



المصدر: عمل شخصي بناء على العمل الميداني 2022.

يتبين من خلال قرأتنا لهذه المعطيات، أن مقاطعة المنارة تحتل الصدارة بعدد الحجرات المخصصة للمستوى الابتدائي العمومي مقارنة بتوزيع هذا العدد مع باقي المقاطعات. فتشكل عدد حجرات التعليم الابتدائي بمقاطعة المنارة حوالي 36% من مجموع الحجرات بجماعة مراكش، تليها مقاطعة مراكش المدينة

بنسبة تقدر بـ 25%، ثم مقاطعة جليز، ومقاطعة سيدي يوسف بن علي فمقاطعة النخيل بنسب تقديرية 18% و16% و5% على التوالي.

فبالرغم من كون مقاطعة المنارة تحتل الصدارة من حيث عدد الحجرات المخصصة للتعليم الابتدائي مقارنة بباقي المقاطعات، إلا أنها لا تزال تعاني من الخصاص، حيث نجد أن بالمقاطعة حجرة لكل 49 تلميذا وتحتل بذلك المرتبة الثانية مقارنة مع مقاطعة النخيل التي تعاني بشكل كبير من مشكل الاكتضاض حيث نجد حجرة لكل 55 تلميذا، في حين أن باقي المقاطعات تعد فيها الأرقام إلى حد ما مقبولة في هذا الشأن. وهو ما يتطلب التدخل لمعالجة هذا الخصاص الذي تعاني منه المقاطعتين المذكورتين في إطار تخطيط يعتمد على تشخيص الوضعية العقارية، والتطور الديمغرافي والعمراني بالمقاطعتين.

■ التعليم الابتدائي الخصوصي بمقاطعة المنارة

جدول 8: توزيع مؤسسات التعليم الابتدائي الخصوصي بمقاطعات جماعة مراكش

عدد المؤسسات	المقاطعات
0	النخيل
9	سيدي يوسف بن علي
0	مراكش المدينة
57	جليز
83	المنارة

المصدر: تركيب شخصي بناء على معطيات دليل المؤسسات التعليمية للمديرية الإقليمية مراكش للتربية والتكوين.

يسجل غياب التعليم العمومي الخصوصي بكل من مقاطعتي المدينة والنخيل، في حين نسجل هيمنة هذا القطاع بمقاطعة المنارة بنسبة 56% تليها مقاطعة جليز بنسبة 38%، وفي الأخير مقاطعة سيدي يوسف بن علي بنسبة 6%.

يعزى هذا الانتشار والتوزيع غير المتوازيين إلى التفاوتات الاجتماعية بين مقاطعات جماعة مراكش ثم وفرة الوعاء العقاري بمقاطعة المنارة نظرا لآثار التوسع العمراني الذي تشهده المقاطعة و المتزايد في اتجاه غربها.

3-1-4 التعليم الثانوي الإعدادي بمقاطعة المنارة

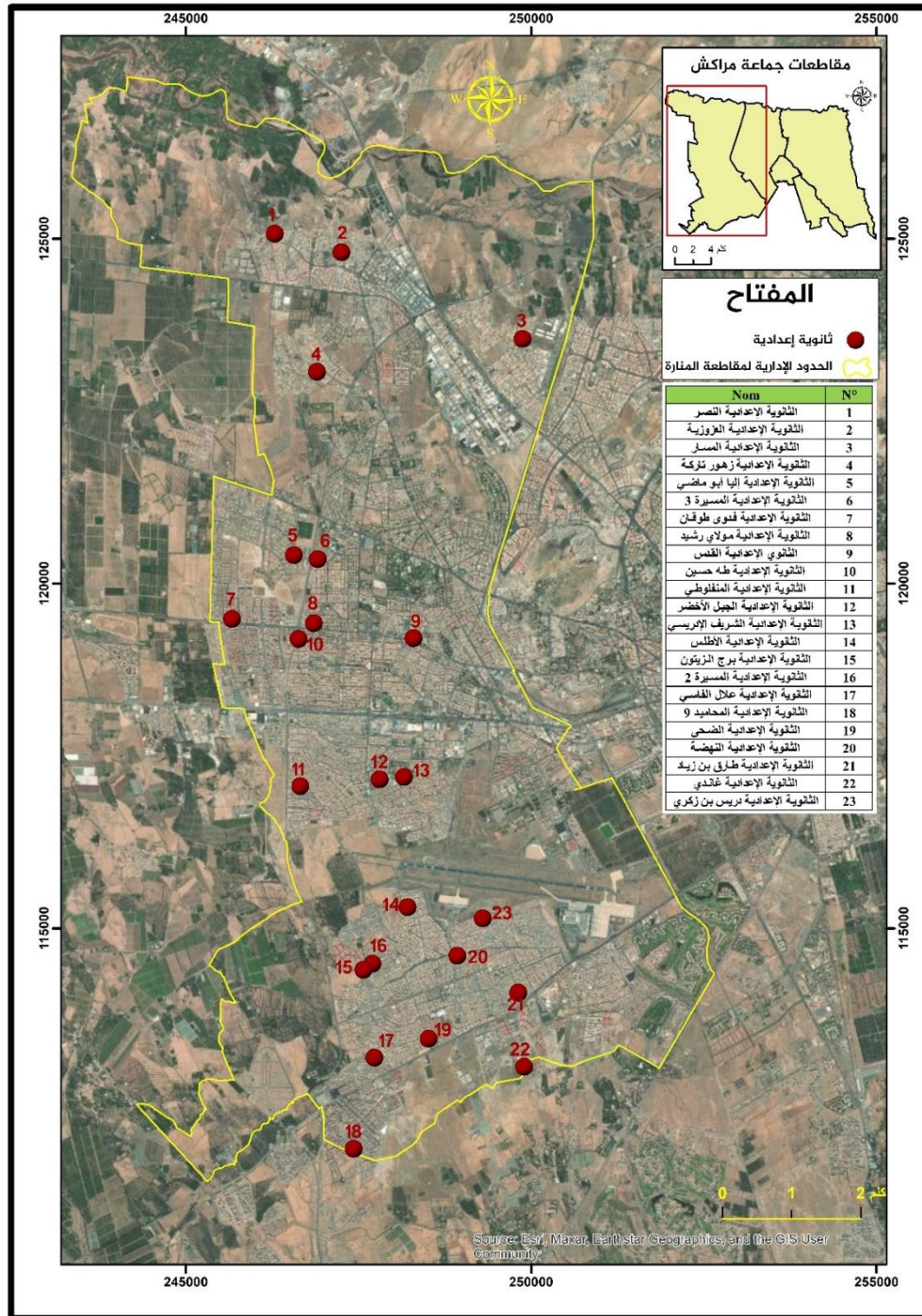
■ التعليم الثانوي الإعدادي العمومي:

جدول 9: مقارنة وتوزيع التلاميذ والحجرات بمؤسسات التعليم الثانوي الإعدادي العمومية بمقاطعات جماعة مراكش

المقاطعات	عدد المؤسسات	عدد الحجرات	عدد التلاميذ لكل حجرة
النخيل	1	29	50
سيدي يوسف بن علي	6	162	48
مراكش المدينة	10	320	22
جليز	11	290	23
المنارة	23	453	46
المجموع	51	1 254	

المصدر: تركيب شخصي بناء معطيات دليل المؤسسات التعليمية للمديرية الإقليمية مراكش للتربية والتكوين.

خريطة 20: التوزيع الجغرافي لمؤسسات التعليم الثانوي الإعدادي الثانوي بمقاطعة المنارة



المصدر: عمل شخصي بناء على العمل الميداني 2022.

كما هو الشأن بالنسبة لعدد المؤسسات التعليمية الابتدائية العمومية والتي احتلت فيه مقاطعة المنارة الصدارة، فإن مقاطعة المنارة تحتضن حوالي 43% من مجموع عدد المؤسسات التعليمية الثانوية الإعدادية العمومية بمقارنة بباقي مقاطعات جماعة مراكش.

يلاحظ كذلك أن توزيع هذه المؤسسات على مستوى تراب الجماعة يعاني من عدم التوازن، سواء على مستوى عدد المؤسسات أو على مستوى عدد الحجرات وهو الشيء الذي يؤثر بشكل كبير على نصيب التلاميذ من الحجرات الدراسية. حيث يمثل عدد الحجرات بمقاطعة المنارة حوالي 36% من مجموع الحجرات بالجماعة، تليه مقاطعة المدينة ومقاطعة جليز ومقاطعة سيدي يوسف بن علي ثم مقاطعة النخيل بنسب مئوية تقدر بـ 26% و 23% و 13% ثم 2% على التوالي.

■ التعليم الثانوي الإعدادي الخصوصي:

جدول 10: توزيع مؤسسات التعليم الثانوي الإعدادي الخصوصي بمقاطعات جماعة مراكش

عدد المؤسسات	المقاطعات
0	النخيل
1	سيدي يوسف بن علي
0	مراكش المدينة
28	جليز
35	المنارة

المصدر: تركيب شخصي بناء على معطيات دليل المؤسسات التعليمية للمديرية الإقليمية مراكش للتربية والتكوين.

ينتشر هذا النوع من التعليم بتراب مقاطعة المنارة بشكل كبير مقارنة مع باقي المقاطعات، باستثناء مقاطعتي النخيل والمدينة اللتان تسجلان غيابا تاما لمؤسسات التعليم الثانوي الإعدادي الخصوصية. ويفسر ذلك بالسياق الديمغرافي الذي تشهده مقاطعة المنارة بالإضافة لوجود الوعاء العقاري للاستثمار بوفرة.

4-1-4 التعليم الثانوي التأهيلي بمقاطعة المنارة

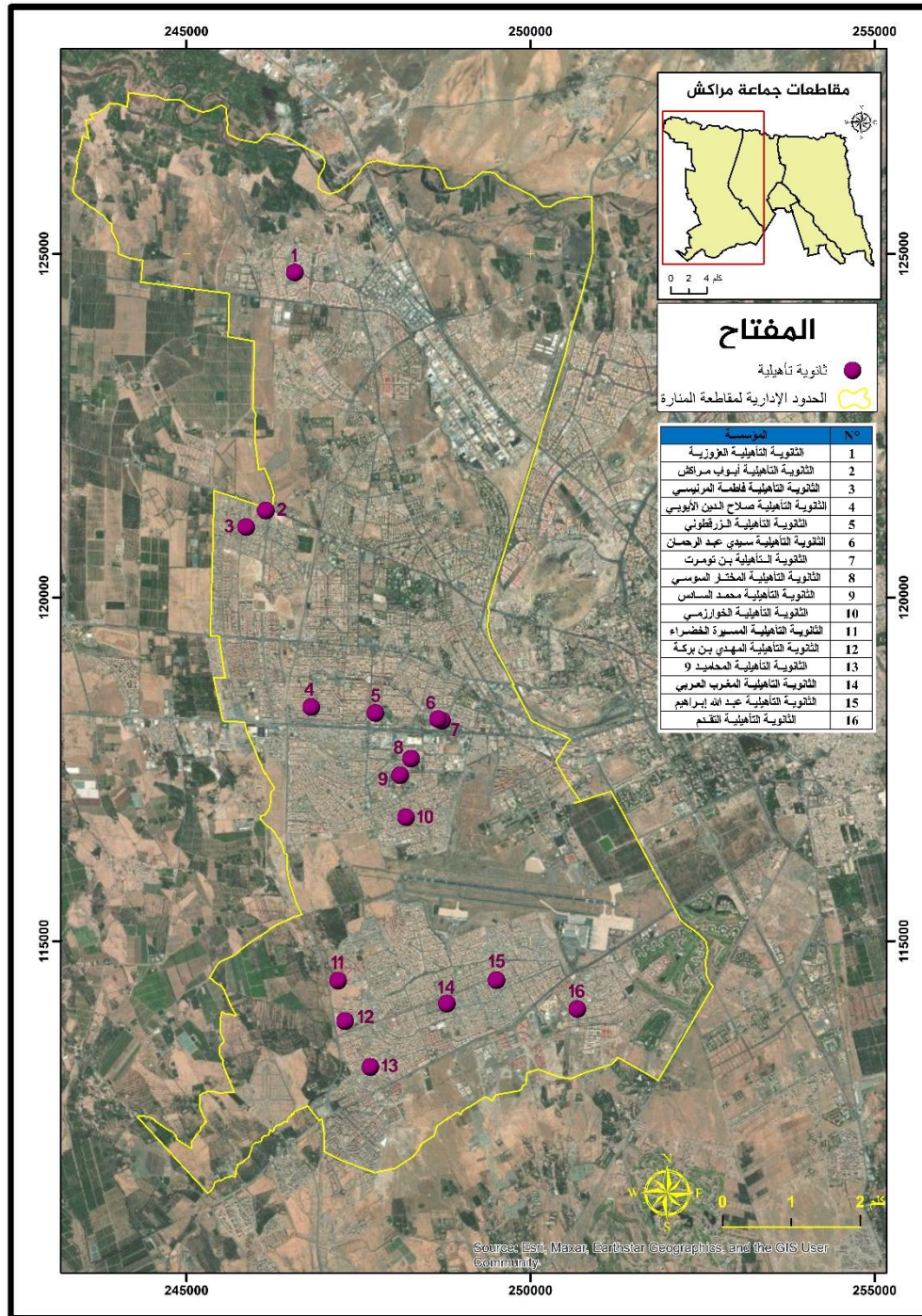
■ التعليم الثانوي التأهيلي العمومي:

جدول 11: مقارنة وتوزيع التلاميذ والحجرات بمؤسسات التعليم الثانوي التأهيلي العمومية بمقاطعات جماعة مراكش

عدد التلاميذ لكل حجرة	عدد الحجرات	عدد المؤسسات	المقاطعات
0	0	0	النخيل
41	102	4	سيدي يوسف بن علي
21	217	6	مراكش المدينة
25	331	10	جليز
44	382	16	المنارة
	1 032	37	المجموع

المصدر: تركيب شخصي بناء على معطيات دليل المؤسسات التعليمية للمديرية الإقليمية مراكش للتربية والتكوين.

خريطة 21: التوزيع الجغرافي لمؤسسات التعليم الثانوي التأهيلي العمومي بمقاطعة المنارة



المصدر: عمل شخصي بناء على العمل الميداني 2022.

يتضح لنا انطلاقاً من هذه الخريطة، أن مقاطعة المنارة تسجل أعلى عدد للمؤسسات التعليمية الثانوية التأهيلية بـ 16 مؤسسة مقارنة بباقي مقاطعات الجماعة، وبذلك فإن مقاطعة المنارة تحتضن حوالي 46% من مجموع عدد المؤسسات التعليمية الثانوية التأهيلية العمومية بالجماعة. وبالرغم من احتلالها للصدارة

بأكبر عدد للمؤسسات التعليمية الثانوية التأهيلية العمومية، إلا أنها لاتزال تعاني من مشكل الاكتضاض، حيث نجد قسما لكل 44 تلميذ.

■ التعليم الثانوي التأهيلي الخصوصي:

جدول 12: توزيع مؤسسات التعليم الثانوي التأهيلي الخصوصي بمقاطعات جماعة مراكش

عدد المؤسسات	المقاطعات
0	النخيل
0	سيدي يوسف بن علي
0	مراكش المدينة
18	جليز
17	المنارة

المصدر: عمل شخصي بناء على معطيات دليل المؤسسات التعليمية للمديرية الإقليمية مراكش للتربية والتكوين.

يلاحظ أن مؤسسات التعليم الثانوي التأهيلي تتمركز في كل من مقاطعتي جليز بـ 18 مؤسسة، والمنارة بـ 17 مؤسسة فقط مقارنة بباقي مقاطعات جماعة مراكش. ويمكن تفسير ذلك بالتفاوتات الاجتماعية والاقتصادية والدينامية الديمغرافية التي تشهدها مقاطعتي المنارة وجليز كمجالين للجذب العمراني والاجتماعي والاقتصادي والمهني.

2-4 مراكز التكوين المهني بمقاطعة المنارة

تحتضن مقاطعة المنارة عدة مؤسسات ومراكز للتكوين المهني، تلبي حاجيات الفئات المعنية من تلاميذ وخريجين، غير أن هذه المؤسسات تبقى قليلة وغير موزعة مجاليا بشكل عادل، حيث تتمركز في الملحقة الإدارية أزي بما يعادل 70% من مجموع مؤسسات التكوين المهني بتراب المقاطعة.

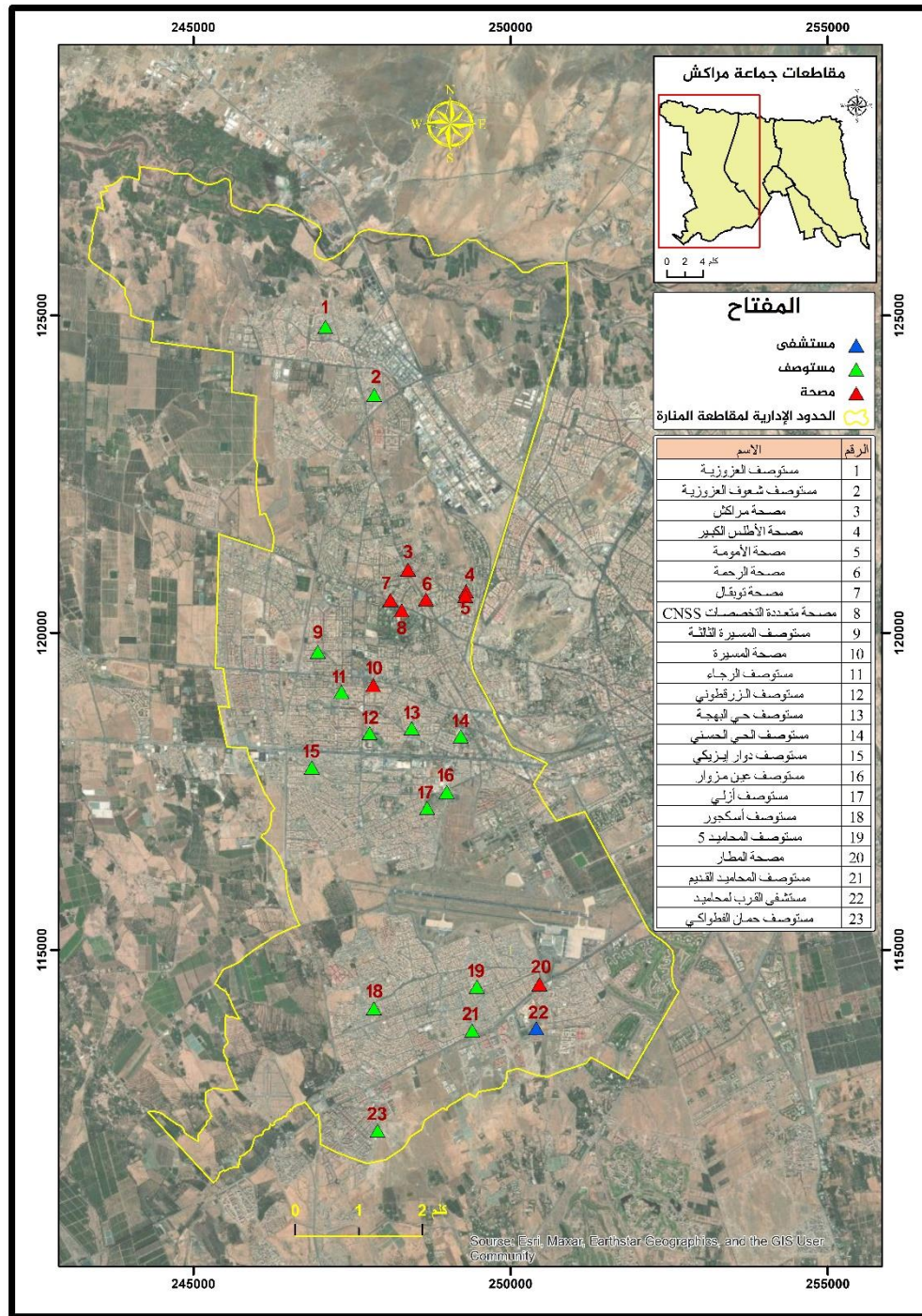
جدول 13: مؤسسات ومراكز التكوين المهني بتراب مقاطعة المنارة

المؤسسة	العنوان	الشعب
المعهد العالي للصناعة - أزي	الحي الصناعي أزي، ص.ب 90، إزيكي	- الأشغال الكبرى - إلكتروميكانيك الأنظمة التلقائية - الهندسة الطبوغرافية - كهرباء الصيانة الصناعية الصيانة الفندقية التقني - إصلاح السيارات
المعهد العالي للتسيير والإعلاميات	الحي الصناعي أزي، ص.ب 82 إزيكي	- تقنيات تنمية المعلومات - تقنيات الشبكات المعلوماتية - الطبع المعلوماتي - تقنيات كتابة الإدارة
المعهد المتخصص للتكنولوجيا التطبيقية، الصيانة الفندقية	الحي الصناعي أزي، ص.ب 165	- إلكتروميكانيك الأنظمة التلقائية - كهرباء الصيانة الصناعية - التبريد التجاري والتكييف - محاسب بالمقاولات - عامل في صيانة هندسة التكييف - كهرباء الصيانة الصناعية
معهد التكنولوجيا التطبيقية أزي	أزي، طريق الصويرة، ص.ب 82، مراكش	- التركيب المعدني - تركيب وإصلاح آلات التبريد - الإللكتروميكانيك - ميكانيكي عام متعدد الكفاءات - مصلح مركبات السيارات - عامل متعدد الكفاءات في التركيب المعدني - كهرباء الإنشاءات
مركز التأهيل المهني المسيرة	زنقة أبو عبيدة، ص.ب 1394، مراكش	- عامل مؤهل في الفصالة والخياطة - الملابس الجاهزة الصناعية
معهد الفنون التقليدية مراكش	زنقة تاركا، المسيرة 3، ص.ب 4720، مراكش	- النجارة الفنية المصنوعات الجلدية - الحدادة الفنية - القطاع : الفلاحة
مركز التكوين المهني أزي	حي أزي، زنقة الصويرة، مراكش	- عامل على الحاسوب - الفصالة والخياطة العصرية - المطبخ الحلاقة - بائعة حاسوبية

المصدر: عمل شخصي بناء على معطيات صفحة الفيسبوك Tawjih Pro.

3-4 المؤسسات الصحية بمقاطعة المنارة

خريطة 22: التوزيع الجغرافي للمؤسسات الصحية بتراب مقاطعة المنارة



المصدر: عمل شخصي بناء على العمل الميداني 2022.

توجد بتراب مقاطعة المنارة مجموعة من المؤسسات الصحية والتي تعمل على تلبية الحاجيات الصحية لسكان المقاطعة على وجه الخصوص ولساكنة جماعة مراكش وضواحيها على وجه العموم.

وتتوزع هذه المؤسسات بتراب المقاطعة كما هو موضح ضمن الخريطة أعلاه، بين مستشفى متعدد التخصصات بقطب المواطن بالمحاميد، ثم بمستوصفات للقرب تمثل حوالي 61% من مجموع هذه المؤسسات بتراب المقاطعة، وكذلك بمصحات خاصة تشكل حوالي 35% من المؤسسات الصحية.

يلاحظ كذلك أن التوزيع الجغرافي للمستوصفات الصحية يتميز بنوع من التوازن المجالي على مستوى التوزيع والتغطية، في حين أن المصحات الخاصة تتمركز في مناطق الأحياء السكنية الراقية (فيلا، منازل كبيرة...) بالإضافة لقربها من مركز المدينة. في حين نلاحظ غياب تام لهذه المصحات بالجهة الغربية للمقاطعة، مما يحتم على مدبري الشأن المحلي، التخطيط الجيد وتوفير الوعاء العقاري اللازم للاستثمار في مثل المؤسسات قصد تلبية حاجيات الساكنة الصحية.

خاتمة الفصل الثاني:

تعتبر مقاطعة المنارة أكبر مقاطعات جماعة مراكش بمساحة تقدر بـ 75 كلم²، وبمحيط يقدر 141 كلم، وتعرف هذه المقاطعة تركيبة عمرانية غير موحدة وأحياء غير مرتبطة ببعضها البعض، إضافة لتوسع عمراني ناتج عن مجموعة من الأوراش السكانية.

كما تعرفنا من خلال هذا الفصل، على مجال الدراسة بمحدداته الجغرافية والاقتصادية والاجتماعية، بدأنا دراسة مجال الدراسة، بالإشارة للتقسيم الإداري لجماعة مراكش ومقاطعاتها الخمس، ثم فصلنا في التقطيع الإداري لمقاطعة المنارة مجال الدراسة، حيث تتشكل مقاطعة المنارة من ثلاث مناطق، تتضمن عشر ملحقات إدارية، تشكل بذلك أصغر وحدة إدارية ترابية بالمقاطعة. كما أنه يغلب على مقاطعة المنارة، طابع الانبساط، هذه الوضعية تساعد على التوسع العمراني خصوصا في اتجاه الغرب، الذي لا تعيق تمدده أي تضرس صخري أو ما شابهه، كما أن التنقلات الحضرية بالمقاطعة تكون سهلة.

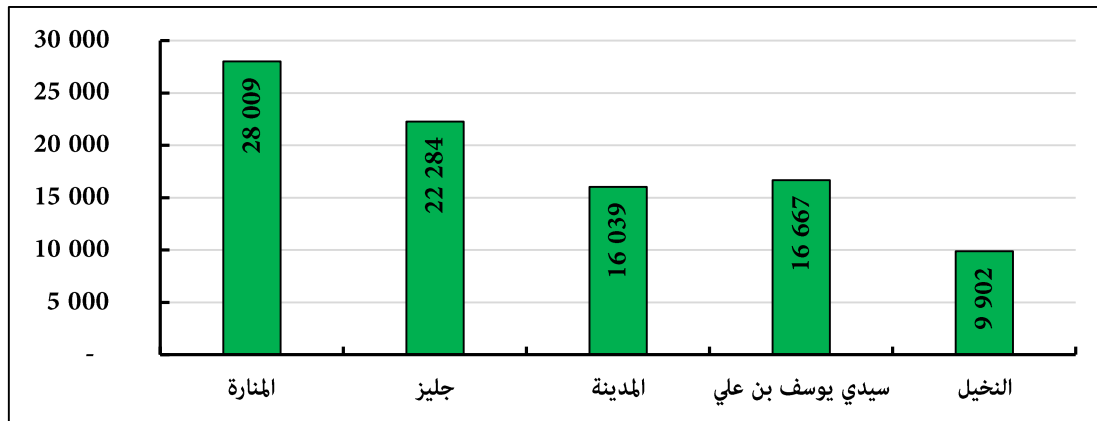
وفي إطار السياق الديمغرافي، يحتضن تراب مقاطعة المنارة أكبر تجمع سكاني مقارنة مع ساكنة باقي مقاطعات جماعة مراكش، حيث يشكل عدد سكانها حوالي 52% من مجموع ساكنة الجماعة، بعدد سكان يقدر بـ 516 789 نسمة. هذا النمو الديمغرافي يؤثر في حاجيات الساكنة وفي علاقتها بالمجالس المنتخبة المدبرة للشأن المحلي، سواء تعلق الأمر بمجلس جماعة مراكش، أو مجلس مقاطعة المنارة. وحتى نتمكن من فهم جيد للسياق الإداري والتنظيمي لمقاطعة المنارة، فإننا خصصنا الفصل الثالث لهذه الغاية، حيث سنركز على المحددات الإدارية والتنظيمية بالجماعة والمقاطعة.

الفصل الثالث: المحددات الإدارية والتنظيمية بجماعة مراكش ومقاطعة المنارة

مقدمة الفصل الثالث:

عرف المغرب إجراء انتخابات جماعية في الثامن من شتنبر 2021، وانطلاقا من هذه الاستحقاقات، فإن جماعة مراكش شهدت تغيرات على مستوى السياسي، وخصوصا على مستوى الأحزاب المسيرة للمجلس الجماعي ولباقي مجالس المقاطعات. حيث أدلى حوالي 92 901⁸⁷ مواطن ومواطنة بأصواتهم بجماعة مراكش موزعة على المقاطعات الخمس حسب التوزيع التالي:

مبيان 14: عدد الأصوات الصحيحة المدلى بها خلال انتخابات 8 شتنبر 2021 حسب مقاطعات جماعة مراكش



المصدر: عمل شخصي بناء على معطيات الموقع الرسمي للانتخابات/ <http://www.elections.ma>

مثلت مقاطعة المنارة حوالي 30,1% من إجمالي عدد المصوتين بالانتخابات، تليها مقاطعة جليز بنسبة 24%، فمقاطعة المدينة بـ 17,3% ومقاطعة سيدي يوسف بن علي بـ 17,9% ثم مقاطعة النخيل بـ 10,7% من مجموع عدد المصوتين، ويفسر هذا الاختلاف بعدد الساكنة وكذا عدد المقاعد المخصصة لكل مقاطعة، حيث خصصت لمقاطعة المنارة 40 مقعدا، ثم 38 مقعدا لمقاطعة جليز، و37 مقعدا لمقاطعتي المدينة وسيدي يوسف بن علي، في حين خصص 28 مقعدا لمقاطعة النخيل.

سنحاول من خلال هذا الفصل، التعرف على المحددات الإدارية والتنظيمية بجماعة مراكش ومقاطعة المنارة، عبر استحضار الانتماء الحزبي للمكتب المسير للمجلسين، والفئة العمرية لمدبري الشأن المحلي بالمجلسين، والبعد النوعي والمستوى التعليمي وأخيرا التنظيم الإداري.

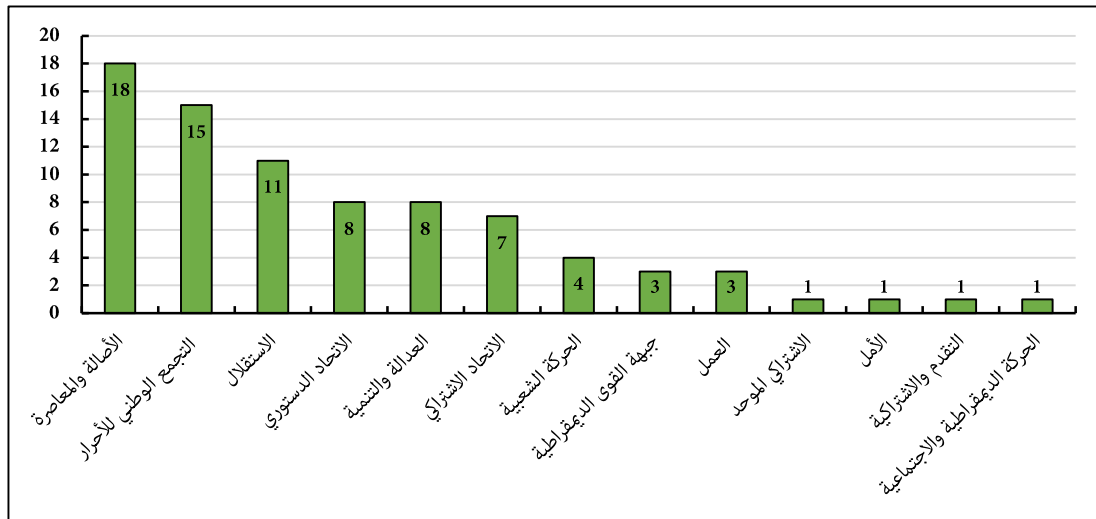
⁸⁷ تم اعتماد هذا الرقم بناء على عدد الأصوات المعبر عنها بجماعة مراكش خلال الانتخابات الجماعية للثامن من شتنبر 2022 من الموقع الرسمي للانتخابات www.elections.ma

1- المجلس الجماعي لمراكش (2021-2026)

يتكون المجلس الجماعي لجماعة مراكش من 81 عضواً، يتشكلون من تمثيلات حزبية عديدة مرجحة لصالح حزب الأصالة والمعاصرة بـ 18 عضواً، يليه حزب التجمع الوطني للأحرار بـ 15 عضواً، وبـ 11 عضواً يحتل حزب الاستقلال المرتبة الثالثة. كما يسجل حضور العنصر النسوي ضمن مكونات هذا المجلس، ويتألف مكتبه المسير من أغلبية أعضاء ينتمون للحزب المذكور، يوجد من بينهم رئيسة المجلس.

1-1 الانتماء الحزبي بمجلس جماعة مراكش

مبيان 15: الانتماء الحزبي لأعضاء المجلس الجماعي بمراكش



المصدر: عمل شخصي بناء على معطيات الموقع الرسمي لجماعة مراكش www.ville-marrakech.ma.

جدول 14: النسب المئوية لتمثيلية الأحزاب بمجلس جماعة مراكش

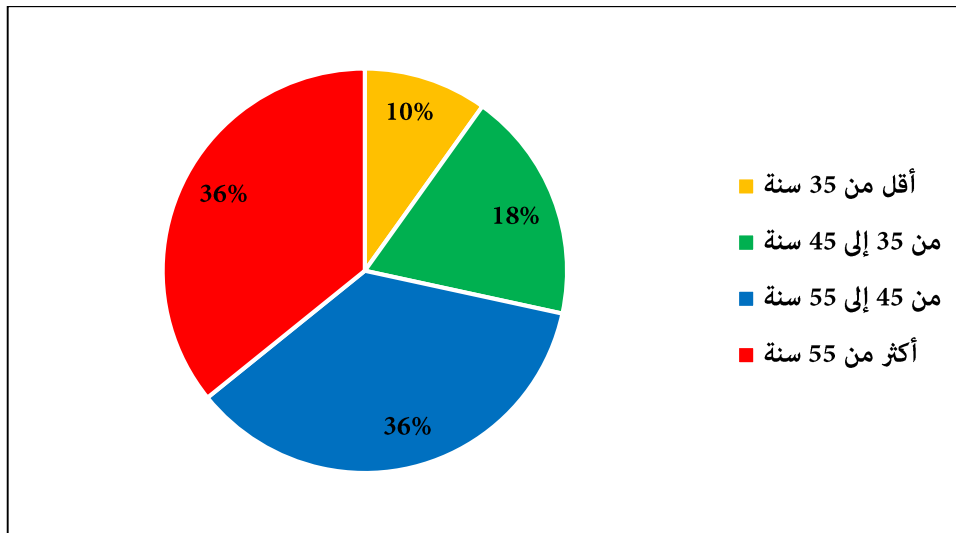
النسبة	الهيئات السياسية
22,22%	حزب الأصالة والمعاصرة
18,52%	حزب التجمع الوطني للأحرار
13,58%	حزب الاستقلال
9,88%	حزب الاتحاد الدستوري
9,88%	حزب العدالة والتنمية
8,64%	حزب الاتحاد الاشتراكي للقوات الشعبية
4,94%	حزب الحركة الشعبية
3,70%	حزب جبهة القوى الديمقراطية
3,70%	حزب العمل
1,23%	حزب الاشتراكي الموحد
1,23%	حزب الأمل
1,23%	حزب التقدم والاشتراكية
1,23%	حزب الحركة الديمقراطية والاجتماعية

المصدر: عمل شخصي بناء على معطيات الموقع الرسمي للانتخابات <http://www.elections.ma>.

يصل عدد الأحزاب السياسية المشكلة للمجلس إلى 13 حزبا، في مقدمتهم حزب الأصالة والمعاصرة. وكما هو مبين في المبيان السابق، فإن أعضاء المجلس الجماعي لمراكش ينتمون لأحزاب سياسية مختلفة، يتصدرهم حزب الأصالة والمعاصرة بـ 18 عضواً وبنسبة 22,22%، يليه حزب التجمع الوطني للأحرار بـ 15 عضواً بنسبة 18,52%، وفي المرتبة الثالثة حزب الاستقلال بـ 11 عضواً بنسبة 13,58%، فيما باقي الأحزاب تتراوح عضويتها بين عضو واحد إلى 8 أعضاء وبنسب تتراوح ما بين 1,23% إلى 9,88%.

2-1 الفئات العمرية لأعضاء المجلس الجماعي بمراكش

مبيان 16: أعضاء المجلس الجماعي بمراكش حسب الفئات العمرية

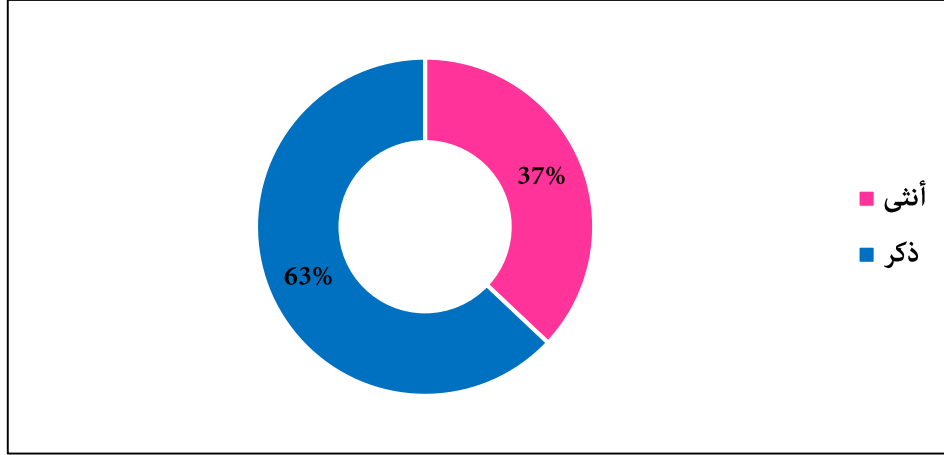


المصدر: عمل شخصي بناء على معطيات الموقع الرسمي للانتخابات/ <http://www.elections.ma>

يتكون المجلس الجماعي بمراكش من فئات عمرية مختلفة، حيث تشكل الفئة العمرية الأقل من 35 سنة حوالي 10% من مجموع الأعضاء، كما تمثل نسبة 18% الفئة العمرية المتراوحة بين 35 و45 سنة، إضافة إلى ذلك، فإن الفئة العمرية المتراوحة بين 45 و55 سنة والفئة العمرية الأكثر من 55 سنة تشكل حوالي 36% لكل فئة من مجموع الأعضاء. مما يفيد أن مكونات المجلس الجماعي تتشكل من أغلبية شابة سيكون لها التأثير الإيجابي على مسار تدبير الشأن المحلي والدفع بعجلة التنمية.

3-1 البعد النوعي بالمجلس الجماعي بمراكش

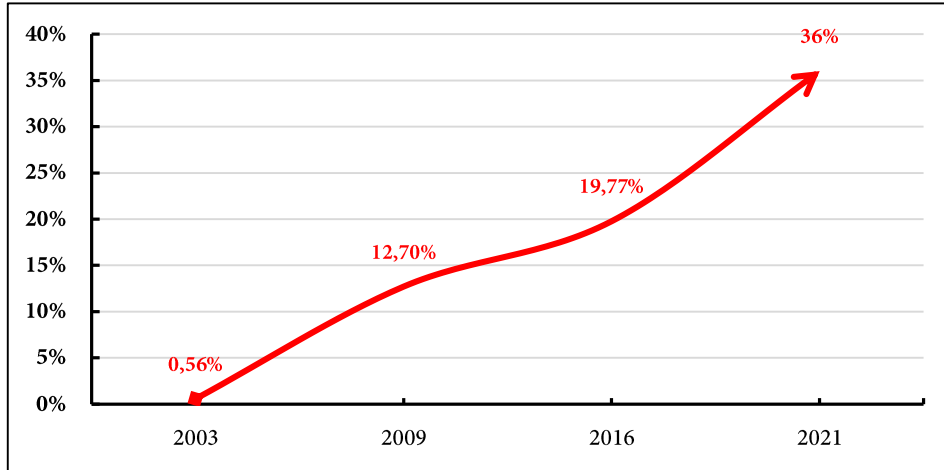
مبيان 17: أعضاء المجلس الجماعي بمراكش حسب الجنس



المصدر: عمل شخصي بناء على معطيات الموقع الرسمي لجماعة مراكش www.ville-marrakech.ma.

شهدت التمثيلية النسائية بمجلس جماعة مراكش تحولا كبيرا، حيث تترأس مجلسه امرأة، إضافة إلى أن النساء بالمجلس تشكل 37% من مجموع الأعضاء مقابل 63% بالنسبة للرجال، وهي نسبة عالية مقارنة بالمجلس السابق، حيث شكلت النساء 19,77% من مجموع الأعضاء برسم انتخابات 2015، و12,7% برسم انتخابات 2009 و 0,56% برسم انتخابات سنة 2003 ويعزى ذلك إلى مقتضيات القانونية الجديدة⁸⁸، والتي خصصت لكل ثلاثة مقاعد للنساء ضمن لائحة أعضاء مجلس كل مقاطعة⁸⁹.

مبيان 18: تطور تمثيلية النساء بمجلس جماعة مراكش



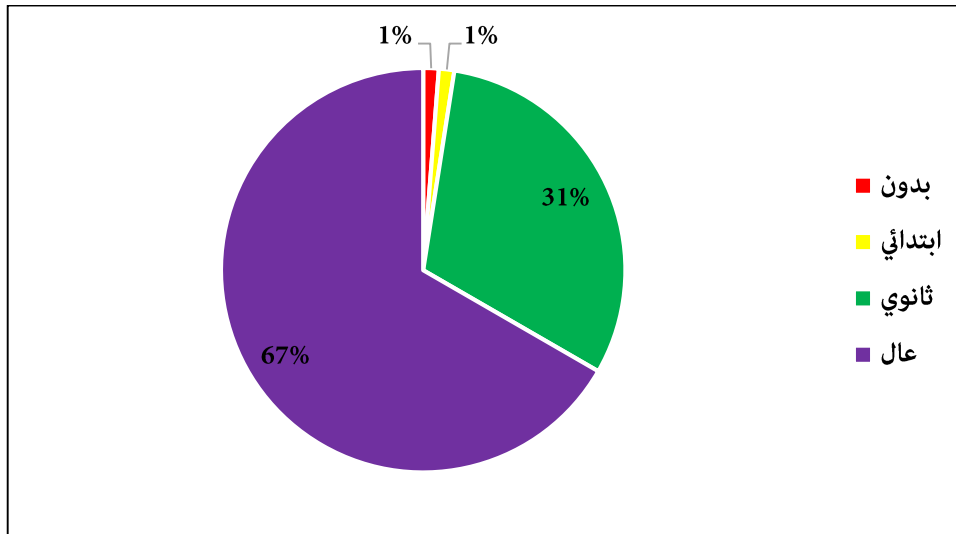
المصدر: عمل شخصي بناء على معطيات الموقع الرسمي لجماعة مراكش www.ville-marrakech.ma.

⁸⁸ القانون التنظيمي رقم 06.21 الذي يقضي بتغيير وتنظيم القانون التنظيمي 59.11 المتعلق بانتخاب أعضاء مجالس الجماعات الترابية ولاسيما المادة 128 المكررة، والتي تنص في فقرتها الثالثة: بالنسبة لمجالس الجماعات المقسمة إلى مقاطعات: ثلث المقاعد الواجب شغلها على صعيد مجلس الجماعة برسم كل مقاطعة مع رفع العدد عند الاقتضاء إلى العدد الصحيح الأعلى، شريطة ألا يقل هذا العدد برسم كل مقاطعة عن ثلاثة مقاعد، وثلث المقاعد الواجب شغلها في كل مجلس مقاطعة مع رفع العدد عند الاقتضاء إلى العدد الصحيح الأعلى.

⁸⁹ موناغرافية جماعة مراكش، ص50.

4-1 المستوى التعليمي لأعضاء المجلس الجماعي بمراكش

مبيان 19: توزيع أعضاء المجلس الجماعي بمراكش حسب المستوى التعليمي

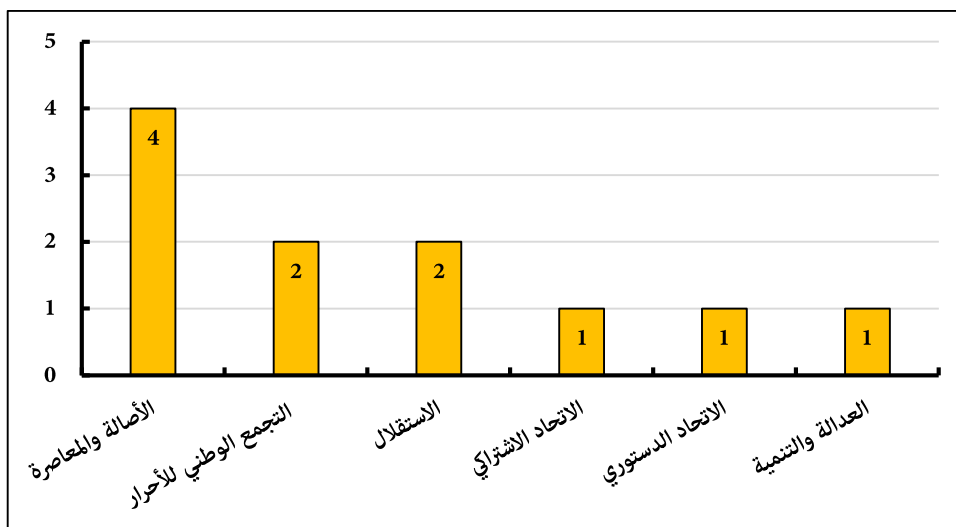


المصدر: عمل شخصي بناء على معطيات الموقع الرسمي للانتخابات/ <http://www.elections.ma>

نلاحظ من خلال المبيان أعلاه، أن المستوى التعليمي لأعضاء المجلس الجماعي بمراكش برسم الفترة الانتدابية 2021-2026، ينقسم إلى 4 مستويات، حيث يشكل أعضاء المجلس الذين مستواهم التعليمي ابتدائي حوالي 1%، و31% مستواهم ثانوي في حين يمثل الأعضاء الذين مستواهم التعليمي عال حوالي 67%، وهذا إن دل على شيء فإنه يدل على التطور الإيجابي الذي يشهده الفاعلون في تدبير الشأن المحلي.

5-1 المكتب المسير للمجلس الجماعي بمراكش

مبيان 20: التشكيلة السياسية للمكتب المسير

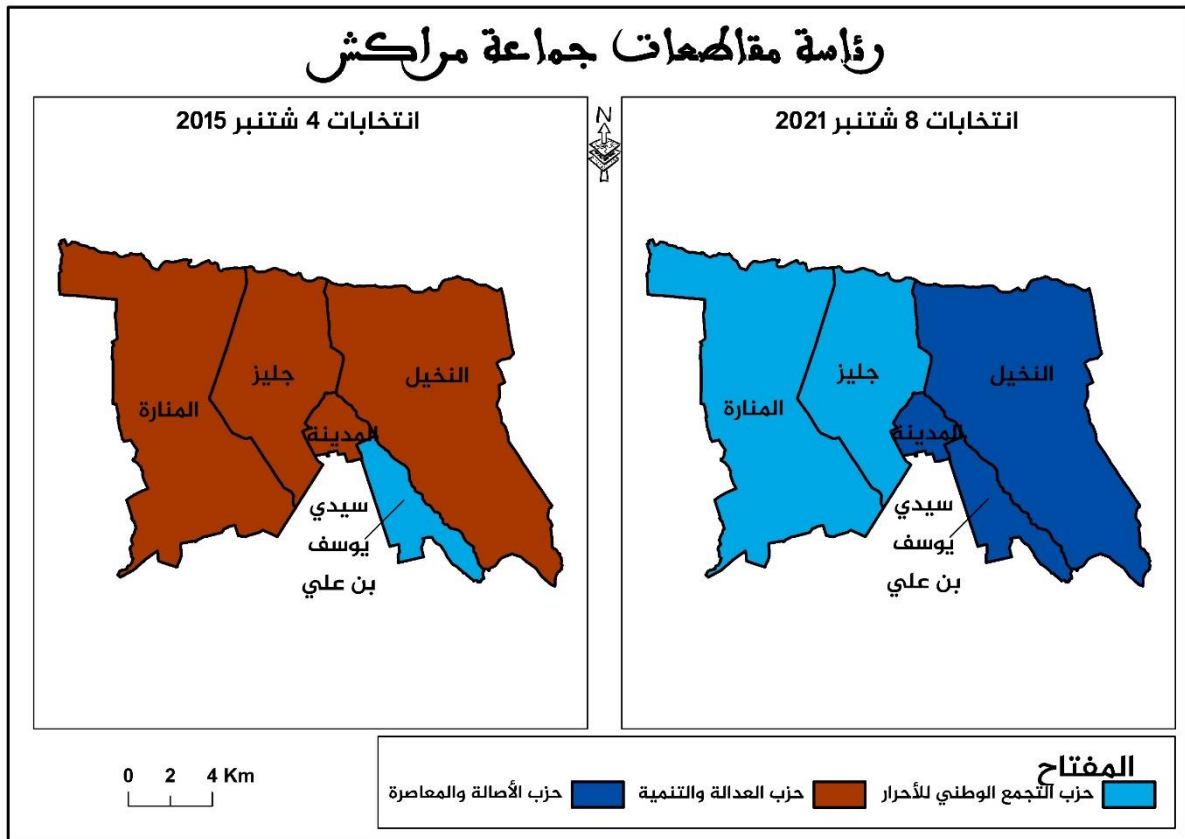


المصدر: عمل شخصي بناء على معطيات الموقع الرسمي لجماعة مراكش www.ville-marrakech.ma

يتكون مكتب المجلس الجماعي لمراكش من رئيسة المجلس وعشرة نواب، موزعون على ستة أحزاب:

- حزب الأصالة والمعاصرة بنسبة 36%؛
 - حزب التجمع الوطني للأحرار والاستقلال بنسبة 18%؛
 - وبنسبة 9% لكل من حزب الاتحاد الاشتراكي وحزب الاتحاد الدستوري ثم حزب العدالة والتنمية.
- كما تجدر الإشارة أن تشكيلة المكتب أخذت بعين الاعتبار مقاربة النوع من خلال إشراك أربع نساء مما جعلهن يشكلن 36% من مجموع أعضاء المكتب.

خريطة 23: رئاسة مقاطعات جماعة مراكش بين 2015 و2021

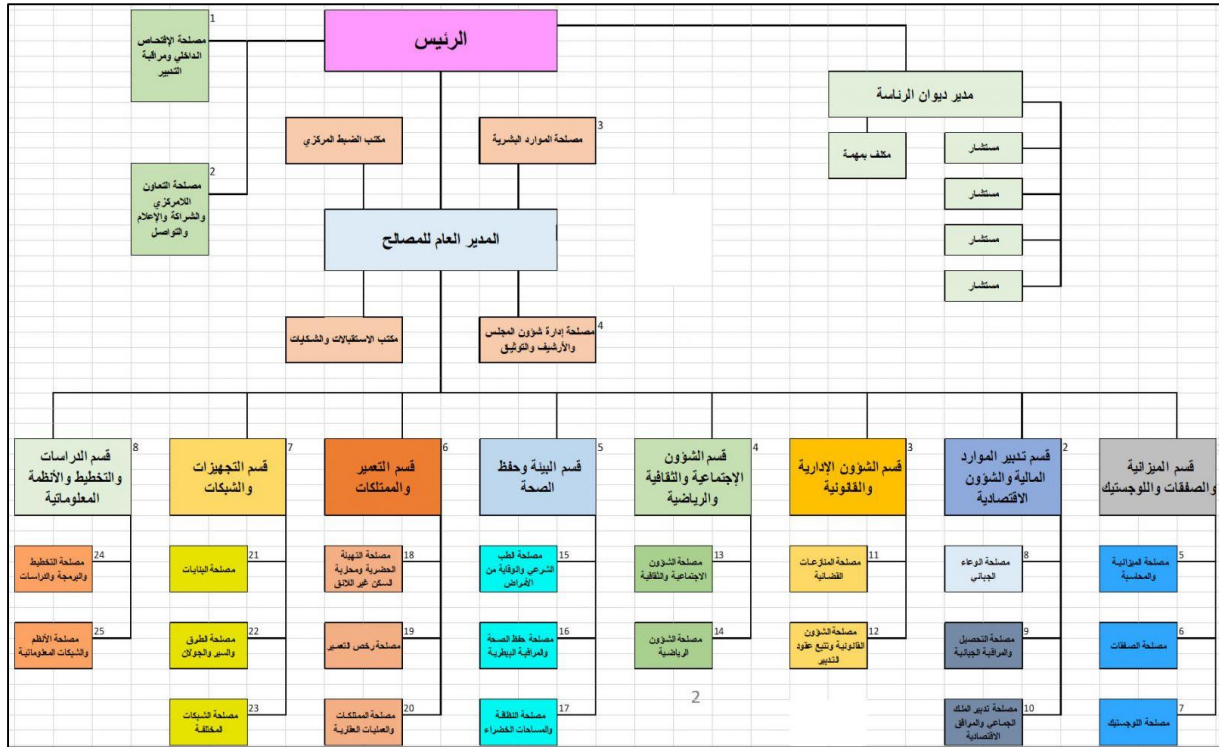


المصدر: عمل شخصي، 2021.

تماشياً مع التوجه العام الذي أفرزته الانتخابات الجماعية لثمان من شتنبر 2021 بجماعة مراكش والتي أعطت الصدارة لحزب الأصالة والمعاصرة بترأسه للمجلس الجماعي، فإن رئاسة مجالس المقاطعات قسمت بين حزبي الأصالة والمعاصرة والتجمع الوطني للأحرار، حيث ترأس حزب الأصالة والمعاصرة ثلاث مقاطعات وهي مقاطعة النخيل، مقاطعة المدينة ومقاطعة سيدي يوسف بن علي، في حين ترأس حزب التجمع الوطني للأحرار مقاطعتي جليز والمنارة.

6-1 التنظيم الإداري لجماعة مراكش

خطاطة 8: التنظيم الإداري لجماعة مراكش



المصدر: الموقع الرسمي لجماعة مراكش www.ville-marrakech.ma.

يتكون التنظيم الإداري لجماعة مراكش من عدة أقسام ومصالح، بالإضافة إلى مكتب الرئيسة وديوان الرئاسة. حيث يتشكل التنظيم الإداري بالجماعة من 8 أقسام و25 مصلحة، وتوزيع هذه الأقسام كالآتي:

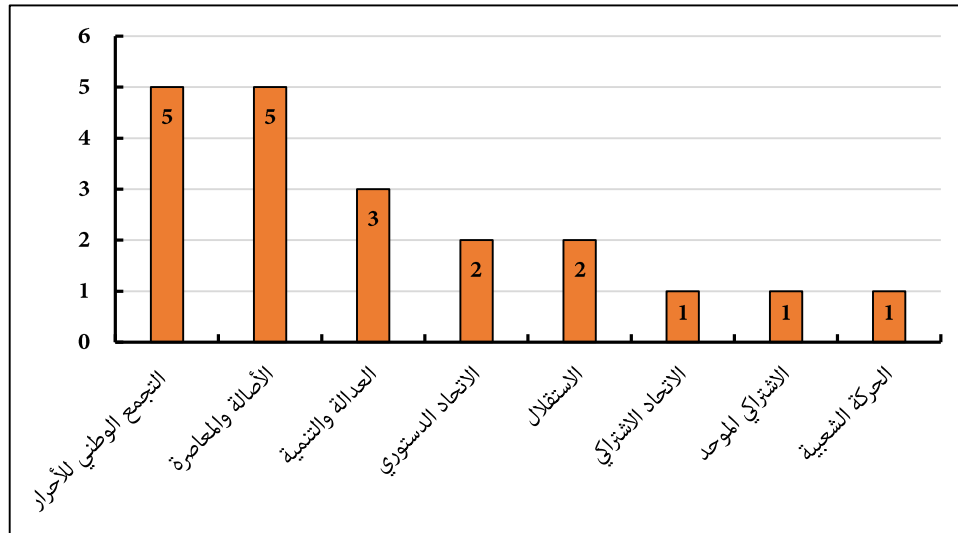
- قسم الميزانية والصفقات واللوجستيك؛
- قسم تدبير الموارد المالية والشؤون الاقتصادية؛
- قسم الشؤون الإدارية والقانونية؛
- قسم الشؤون الاجتماعية والثقافية والرياضية؛
- قسم البيئة وحفظ الصحة؛
- قسم التعمير والممتلكات؛
- قسم التجهيزات والشبكات؛
- قسم الدراسات والتخطيط والأنظمة المعلوماتية.

2- مجلس مقاطعة المنارة

يتكون مجلس مقاطعة المنارة 20 عضواً، يتشكلون من تمثيلات حزبية متعددة، يترأس حزب التجمع الوطني للأحرار رئاسة المجلس، فيما تنقسم الصدارة العددية لأعضاء المجلس بين حزب التجمع الوطني للأحرار والأصالة والمعاصرة بـ 5 أعضاء لكل حزب، يليهما حزب العدالة والتنمية بثلاثة أعضاء، ثم حزب الاستقلال والاتحاد الدستوري بـ 2 أعضاء لكل حزب، كما يمثل حزب الحركة الشعبية وحزب الاتحاد الاشتراكي وحزب الاشتراكي الموحد بـ 1 عضو لكل منهم. كما يسجل حضور العنصر النسوي ضمن مكونات هذا المجلس بـ 7 نساء.

1-2 الانتماء الحزبي لأعضاء مجلس مقاطعة المنارة

مبيان 21: الانتماء الحزبي لأعضاء مجلس مقاطعة المنارة

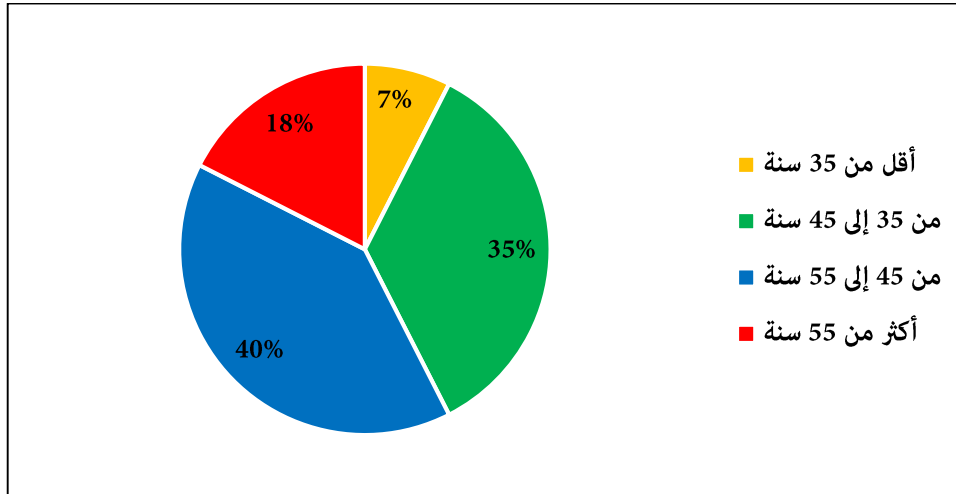


المصدر: عمل شخصي بناء على معطيات الموقع الرسمي لجماعة مراكش www.ville-marrakech.ma.

يصل عدد الأحزاب السياسية المشكلة لمجلس مقاطعة المنارة إلى 8 أحزاب، في مقدمتهم حزب التجمع الوطني للأحرار والأصالة والمعاصرة. وكما هو مبين في المبيان أعلاه، فإن أعضاء مجلس مقاطعة المنارة ينتمون لأحزاب سياسية مختلفة، يتصدرهم حزب التجمع الوطني للأحرار والأصالة والمعاصرة بـ 5 أعضاء ونسبة 25% لكل حزب، يليهما حزب العدالة والتنمية بـ 3 أعضاء بنسبة 15%، ثم حزب الاتحاد الدستوري والاستقلال بـ 2 أعضاء لكل حزب بنسبة 10%، فيما باقي الأحزاب تتمثل بـ 1 عضو واحد عن كل حزب بنسبة 5% لكل حزب.

2-2 الفئات العمرية لأعضاء مجلس مقاطعة المنارة

مبيان 22: الفئة العمرية لأعضاء مجلس مقاطعة المنارة

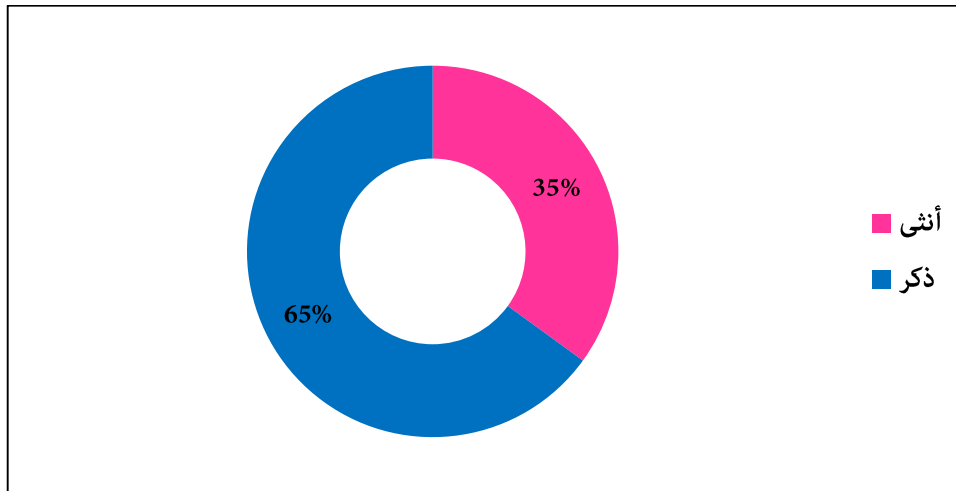


المصدر: عمل شخصي بناء على معطيات الموقع الرسمي للانتخابات/ <http://www.elections.ma>

يتكون مجلس مقاطعة المنارة من فئات عمرية مختلفة، حيث تشكل الفئة العمرية الأقل من 35 سنة حوالي 7% من مجموع الأعضاء، كما تمثل نسبة 35% الفئة العمرية المتراوحة بين 35 و45 سنة، إضافة إلى ذلك، فإن الفئة العمرية المتراوحة بين 45 و55 سنة تشكل حوالي 40%، في حين الفئة العمرية الأكثر من 55 سنة تشكل حوالي 18% لكل فئة من مجموع الأعضاء. مما يفيد أن مكونات المجلس الجماعي تتشكل من أغلبية شابة سيكون لها التأثير الإيجابي على مسار تدبير الشأن المحلي والدفع بعجلة التنمية.

3-2 البعد النوعي بمجلس مقاطعة المنارة

مبيان 23 : أعضاء مجلس مقاطعة المنارة حسب الجنس

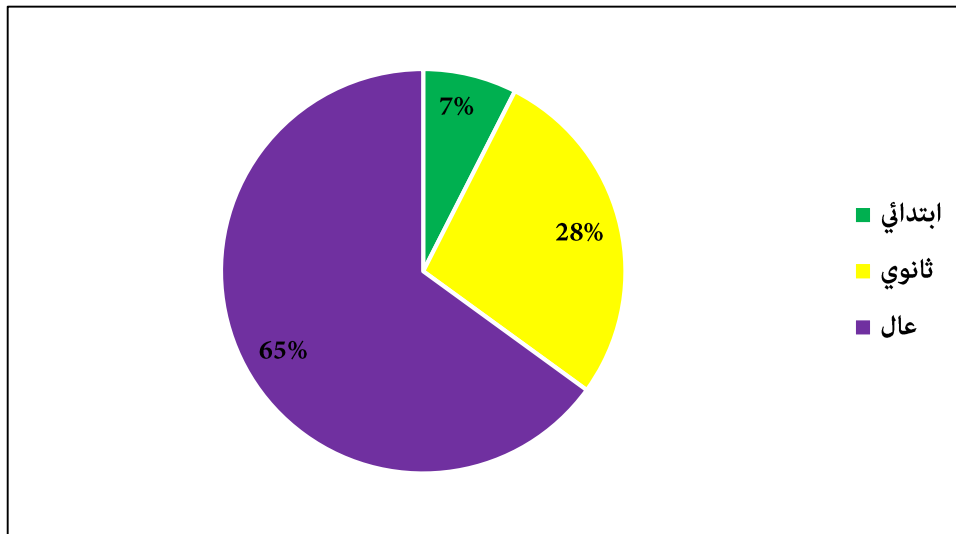


المصدر: عمل شخصي بناء على معطيات الموقع الرسمي للانتخابات/ <http://www.elections.ma>

وكما هو الشأن بالنسبة لمجلس جماعة مراكش، فإن مجلس مقاطعة المنارة يعرف تمثيلية نسائية مهمة، حيث تشكل النساء بالمجلس 35% من مجموع الأعضاء مقابل 65% بالنسبة للرجال، وهي نسبة مهمة، ويعزى ذلك إلى المقتضيات القانونية الجديدة، والتي خصصت لكل ثلاثة مقاعد للنساء ضمن لائحة أعضاء مجلس كل مقاطعة.

4-2 المستوى التعليمي لأعضاء مجلس مقاطعة المنارة

مبيان 24: المستوى التعليمي لأعضاء مجلس مقاطعة المنارة



المصدر: عمل شخصي بناء على معطيات الموقع الرسمي للانتخابات / <http://www.elections.ma/>

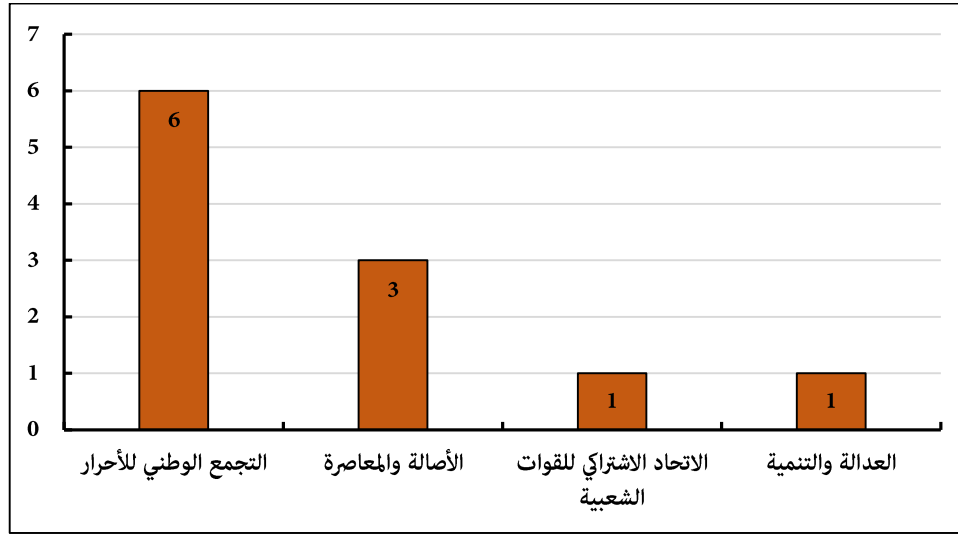
من خلال المبيان أعلاه، نلاحظ أن المستوى التعليمي لأعضاء مجلس مقاطعة المنارة 2021، ينقسم إلى 3 مستويات، وهي:

- المستوى الابتدائي: حيث أن حوالي 7% من مجموع أعضاء، مستواهم التعليمي ابتدائي؛
- المستوى الثانوي: والذي يمثل حوالي 28% من مجموع أعضاء المجلس؛
- المستوى العالي: حيث يتشكل المجلس من 65% من الأعضاء مستواهم التعليمي عال 67%.

يتوفر مجلس مقاطعة المنارة على أعضاء ذو مستوى تعليمي عال، كما هو الشأن بالنسبة للمستوى التعليمي لأعضاء مجلس جماعة مراكش، مما سيؤثر حتما على المشهد العام لتدبير الشأن المحلي بتراب المقاطعة.

5-2 المكتب المسير لمجلس مقاطعة المنارة

مبيان 25: التشكيلة السياسية للمكتب المسير لمجلس مقاطعة المنارة



المصدر: عمل شخصي بناء على معطيات تشكيل المكاتب.

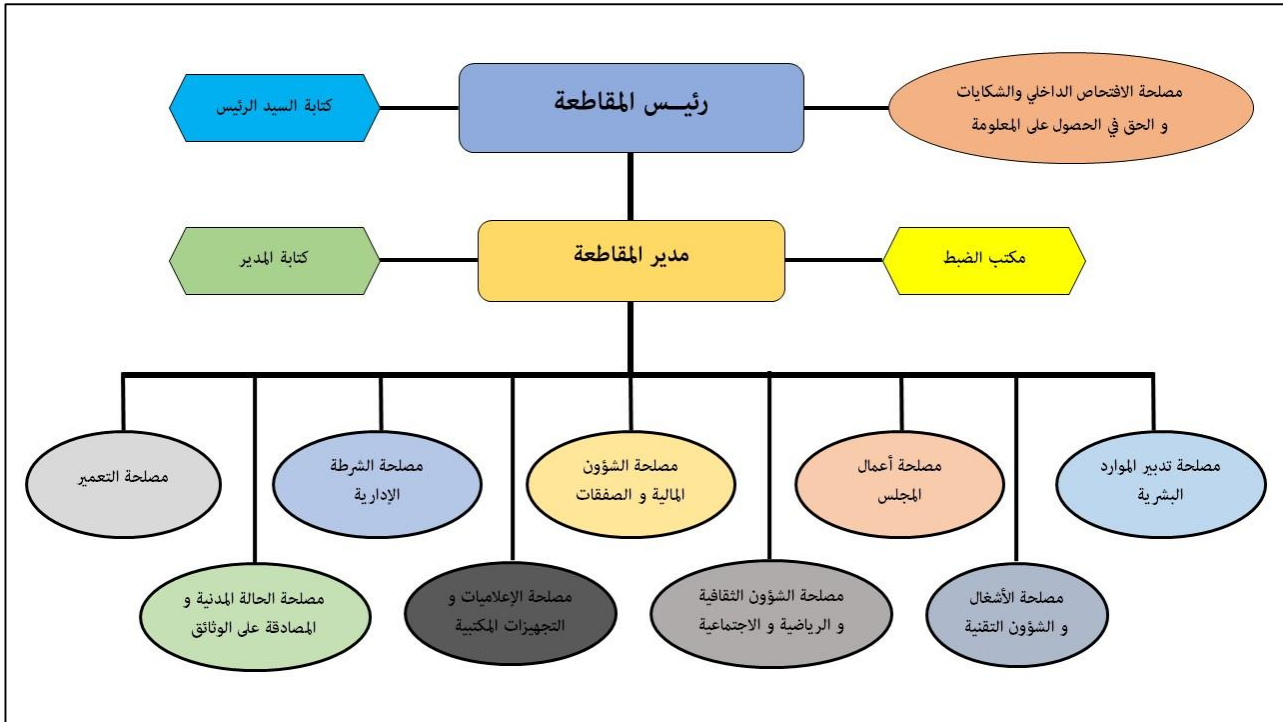
يتكون مكتب مجلس مقاطعة المنارة من رئيس المجلس وعشرة نواب، موزعون على أربعة أحزاب:

- حزب التجمع الوطني للأحرار بنسبة 55%؛
- حزب الأصالة والمعاصرة بنسبة 27%؛
- حزب الاتحاد الاشتراكي للقوات الشعبية والعدالة والتنمية بنسبة 9% لكل من حزب.

تجدر الإشارة كذلك، إلى أن تشكيلة المكتب أخذت بعين الاعتبار مقارنة النوع من خلال إشراك عضوتين بنسبة 18% من مجموع أعضاء المكتب.

6-2 التنظيم الإداري بمقاطعة المنارة

خطة 9 : التنظيم الإداري بمقاطعة المنارة



المصدر: مجلس مقاطعة المنارة، بتصرف.

تتكون إدارة مجلس مقاطعة المنارة من الهياكل التالية:

- رئيس مجلس المقاطعة؛
- مدير المقاطعة؛
- المصالح وعددها عشرة.

وبناء على قرار رئيس المجلس الجماعي بمراكش المرقم بعدد 1/2021 بتاريخ 12 أكتوبر 2021،

فإن المهام العامة لكل عنصر من هياكل إدارة مجلس مقاطعة المنارة محددة كما في الآتي⁹⁰:

⁹⁰ قرار رئيس المجلس الجماعي لمراكش والذي يقضي بتنظيم وتحديد اختصاصات إدارات مجالس المقاطعات الخمس التابعة لجماعة مراكش بشكل موحد:

- إدارة مجلس مراكش المدينة؛
- إدارة مجلس المنارة؛
- إدارة مجلس جليل؛
- إدارة مجلس سيدي يوسف بن علي؛
- إدارة مجلس النخيل.

2-6-1 الرئاسة :

فبمقتضى القانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلق بالجماعات، فإن لرئيس مجلس مقاطعة المنارة صلاحيات ك:

- منفذ لمداولات المجلس ومقرراته ويتخذ القرارات المتعلقة بتنظيم الإدارة الجماعية وتحديد اختصاصاتها؛
- مسير للمصالح الإدارية للجماعة، كما يعتبر الرئيس التسلسلي للعاملين بها، ويسهر على تدبير شؤونهم كما يتولى التعيين في المناصب بإدارة الجماعة طبقا للنصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل.

كما يتولى رئيس المقاطعة تدبير المسار المهني للموارد البشرية العاملة بإدارة المقاطعة.

2-6-2 مديرية المقاطعة :

يتوفر مدير المقاطعة على كتابة خاصة به ويلحق به مكتب الضبط، كما يتولى بتفويض وتحت مسؤولية رئيس مجلس المقاطعة ومراقبته، الإشراف على إدارة المقاطعة وتنسيق العمل الإداري بمصالحها والسهر على حسن سيره والتوقيع على مختلف المراسلات والأوراق الإدارية التي تهم الموظفين.

كما أن مكتب الضبط يقوم بتسجيل الواردات والصادرات ومسك السجلات الخاصة بها وتوزيع البريد الصادر والوارد عن مختلف مصالح المقاطعة وحفظ أرشيف المكتب.

2-6-3 مصلحة الافتحاص الداخلي والشكايات والحق في الحصول على المعلومة :

إضافة إلى الكتابة الخاصة برئيس المقاطعة، تلتحق بالرئاسة مصلحة الافتحاص الداخلي والشكايات والحق في الحصول على المعلومة، وتتولى هذه المصلحة المهام التالية:

- إعداد مخططات الافتحاص الداخلي وتعيين خريطة تدبير المخاطر بالمقاطعة، كما تسهر على تنفيذ مهمات التدقيق والافتحاص الداخلي؛
- إعداد تقارير الافتحاص الداخلي طبقا للمساطر المعمول بها وتوجيهها تحت إشراف مدير المقاطعة للسيد رئيس المجلس؛
- تلقي الشكايات والتنسيق مع مختلف المصالح المعنية من أجل إجابة المواطنين في أقرب الآجال؛
- تدبير طلبات الحصول على المعلومات.

2-6-4 مصلحة تدبير الموارد البشرية :

تقوم مصلحة تدبير الموارد البشرية بإعداد وإنجاز جميع الوثائق والملفات التي لها علاقة بالموظفين كالمذكرات الخاصة بتعيين الموظفين والرخص الإدارية وبطاقات التنقيط وشواهد العمل وشواهد الأجرة وجداول الترقيات وجداول الكفاءة المهنية وملفات العمال الموسمين وملفات الموظفين المحالين على المعاش.

2-6-5 مصلحة أعمال المجلس :

تقوم مصلحة أعمال المجلس بـ:

- إعداد وتوثيق مختلف أعمال المجلس من دورات واجتماعات المكتب المسير واللجان وذلك عن طريق تحرير جميع المحاضر المتعلقة بها؛
- السهر على إرسال جميع الدعوات الخاصة باجتماعات المجلس واللجان والمقررات ومحاضر الدورات داخل الأجل القانونية؛
- القيام بتنسيق أشغال ندوة الرؤساء.

2-6-6 مصلحة الشؤون المالية والصفقات :

تقوم مصلحة الشؤون المالية والصفقات بالمهام التالية:

- إعداد وتتبع صرف حساب النفقات من المبالغ المرصودة المصادق عليه من طرف مجلس المقاطعة؛
- تتبع ملفات أداء التعويضات الخاصة برئيس المجلس ونوابه وكاتب المجلس ونائبيه ورؤساء اللجان الدائمة ونوابهم؛
- إعداد ملفات الصفقات وسندات الطلب الخاصة بالمقاطعة وإعداد وتتبع ملفات أداء مستحقات الشركات المتعاقدة معها؛
- أداء فواتير مختلف الشبكات: الماء، الكهرباء والهاتف.

2-6-7 مصلحة الشرطة الإدارية :

تقوم مصلحة الشرطة الإدارية بالمهام التالية:

- تلقي التصاريح المتعلقة بمزاولة الأنشطة الاقتصادية من الصنف الثالث ومنح رخص الأنشطة الاقتصادية التي تم تفويضها من طرف رئيس المجلس الجماعي لرئيس مجلس المقاطعة؛

- تلقي تصاريح الأنشطة المهنية غير المنظمة؛
- البث في طلبات رخص شغل الملك العمومي المفوضية لرئيس مجلس المقاطعة؛
- تدبير محال السير والجولان وتسمية الأزقة والشوارع بتراب المقاطعة وذلك بتنسيق مع المصالح الخارجية المختصة وجماعة مراكش.

2-6-8 مصلحة الشؤون الثقافية والاجتماعية والشؤون الرياضية :

- تقوم مصلحة الشؤون الثقافية والاجتماعية والشؤون الرياضية بالمهام التالية:
- إعداد وتنفيذ مختلف البرامج الثقافية والاجتماعية المصادق عليها من طرف مجلس المقاطعة وتتبع ومواكبة مختلف هذه البرامج والأنشطة سواء تلك المنجزة من طرف المقاطعة أو المنجزة من طرف جمعيات المجتمع المدني؛
 - الإشراف على سير المرافق السوسيو ثقافية المتواجدة بتراب المقاطعة مع المساهمة في الإشراف على عملية توزيع الدعم على الجمعيات الثقافية والاجتماعية؛
 - إعداد وتنفيذ مختلف البرامج الرياضية المصادق عليها من طرف مجلس المقاطعة وتتبع ومواكبة مختلف هذه البرامج والأنشطة سواء تلك المنجزة من طرف المقاطعة أو المنجزة من طرف الفرق والجمعيات الرياضية؛
 - تتبع ومواكبة المخيمات الصيفية المدعمة من طرف المقاطعة؛
 - الإشراف على سير المرافق الرياضية والمساح المتواجدة بتراب المقاطعة مع المساهمة في الإشراف على عملية توزيع الدعم على الفرق والجمعيات الرياضية.

2-6-9 مصلحة التعمير :

- تعمل مصلحة التعمير على:
- استقبال المرتفقين الراغبين في الحصول على رخص البناء ورخص استئناف الأشغال ورخص السكن وتسجيل ملفاتهم عبر مكتب ضبط داخلي؛
 - التأكد من توفر هذه الملفات على جميع الوثائق اللازمة، تقوم بدراستها في إطار لجنة إدارية مختلطة مختصة بإعداد جميع الرخص ذات الصلة وتسليمها لأصحابها بعد احتساب الرسوم الواجب أدائها لفائدة الجماعة؛
 - البث في طلبات الحصول على رخص الترميم وشواهد الربط بالماء والكهرباء وتسليم الرخص المتعلقة بها للمعنيين بالأمر؛

- تتبع ملفات السكن غير اللائق بتراب المقاطعة وتقديم مقترحات بشأنها وتتبع ملفات الدور الأيلة للسقوط؛
- مراقبة وتتبع عمليات البناء والتهيئة والترميم بالنفوذ الترابي للمقاطعة وإخطار السلطات المختصة بالمخلفات التي تم ضبطها في مجال التعمير؛
- البث في الشكايات التي لها علاقة بالتعمير بتنسيق مع مصلحة الشكايات بالمقاطعة؛

2-6-10 مصلحة الأشغال والشؤون التقنية :

تقوم مصلحة الأشغال والشؤون التقنية بالمهام التالية:

- إعداد وإنجاز وتتبع مختلف برامج الأشغال الصيانة التي سطرها المجلس؛
- بتتبع ومواكبة الأشغال المنجزة من طرف جماعة مراكش سواء في قطاع النظافة أو في الإنارة العمومية بتراب المقاطعة؛
- تدبير الوقود والزيوت؛
- البث في الشبكات التي تهم قطاع الأشغال بتنسيق مع مصلحة الشكايات بالمقاطعة؛
- صيانة وتتبع أشغال تهيئة المناطق الخضراء التابعة للمقاطعة وتدبير عمليات السقي والبث في طلبات إزالة أشجار النخيل وبعض الشكايات ذات الصلة؛
- تدبير وصيانة الآليات والمعدات الخاصة بالمقاطعة والسهر على علميات التزيين في المناسبات والحفلات؛
- تقويم بتدبير المخزن الخاص بمواد البناء وبيع بعض التدخلات الطفيفة في مجال التجارة والترصيص والبناء والصباغة وغيرها.

2-6-11 مصلحة الإعلاميات والتواصل والتجهيزات المكتبية :

تقوم مصلحة الإعلاميات والتواصل والتجهيزات المكتبية بالمهام التالية:

- تحقيق البرنامج التواصلي للمقاطعة مع مختلف الفاعلين؛
- نشر إنجازات المجلس بمختلف وسائل النشر، والتغطية الإعلامية الأنشطة المجلس بواسطة مختلف وسائل التوثيق؛
- إدارة الموقع الرسمي للمقاطعة وتحيين معطياته وأخباره، كما نشر الأخبار والإعلانات المتعجلة بالخدمات الجماعية من خلال البوابة الالكترونية الخاصة بالمقاطعة؛
- تدبير العناد المعلوماتي وكذا مختلف التجهيزات المكتبية.

2-6-12 مصلحة الحالة المدنية والمصادقة على الوثائق :

تعمل مصلحة الحالة المدنية والمصادقة على الوثائق بالمهام التالية:

- التنسيق بين مختلف مكاتب الحالة المدنية الفرعية التابعة للمقاطعة وبعملية تصحيح الإمضاء ومطابقة النسخ لأصولها لفائدة المرتفقين؛
- تسلم جميع المراسلات والدوريات المتعلقة بالحالة المدنية الواردة على رئيس المقاطعة من طرف المصالح الخارجية وتوزيعها على المكاتب الفرعية المختصة التابعة للمقاطعة.

خاتمة الفصل الثالث:

تعرفنا من خلال هذا الفصل، على المحددات الإدارية والتنظيمية بجماعة مراكش ومقاطعة المنارة، بغية دراسة للنخب المسيرة للمجلس الجماعة ومجلس المقاطعة. حيث يصل عدد الأحزاب السياسية المشكلة للمجلس إلى 13 حزبا، في مقدمتهم حزب الأصالة والمعاصرة، كما أن أعضاء المجلس الجماعي لمراكش ينتمون لأحزاب سياسية مختلفة. كما يتكون مجلس مقاطعة المنارة من 20 عضوا، يتشكلون من تمثيلات حزبية متعددة، يترأس حزب التجمع الوطني للأحرار رئاسة المجلس. كما يسجل حضور العنصر النسوي ضمن مكونات هذا المجلس بـ 7 نساء.

لاحظنا كذلك، أن المستوى التعليمي لأعضاء المجلس الجماعي بمراكش برسم الفترة الانتدابية -2026
2021، ينقسم إلى 4 مستويات (بدون 1%، ابتدائي 1%، ثانوي 31% و عال 67%)، وكما هو الشأن بالنسبة لأعضاء مجلس مقاطعة المنارة، حيث أن المستوى التعليمي لأعضائها يتوزع لثلاث مستويات (ابتدائي 7%، ثانوي 28% و عال 65%). وهذا إن دل على شيء فإنه يدل على التطور الإيجابي الذي يشهده الفاعلون في تدبير الشأن المحلي.

إن توفر الجماعات الترابية على الكفاءة والتجربة وروح المواطنة، من شأنه الدفع بقوة بالجماعات لتحقيق التنمية الترابية المنشودة، حيث أن مستوى التدبير بالنسبة للنخب من أبرز المؤشرات في تقييم مستوى جودة الخدمات المقدمة للسكان. هذه الخدمات التي تحتاج لتوفير وعاء عقاري ملائم ومناسب، سواء تعلق الأمر بالرصيد العقاري للجماعة أو توفير رصيد جديد.

خاتمة الباب الأول

قسمنا هذا الباب النظري والمفاهيمي والجغرافي لموضوع بحثنا، إلى ثلاثة فصول، انطلقنا من التأطير النظري والمفاهيمي للبحث من خلال الفصل الأول، بجرد مجموعة من النظريات المؤطرة لعمل نظم المعلومات الجغرافية ومفهوم العقار، ثم حددنا مجموعة من المفاهيم الرئيسية للعمل إضافة لتقديم التعاريف الإجرائية ارتباطا بموضوع الدراسة.

حاولنا بعد ذلك، التعرف عن قرب ومن خلال مضامين الفصل الثاني، على المحددات الجغرافية والاقتصادية والاجتماعية لمجال الدراسة، عبر عرض للإمكانيات الطبيعية والبشرية لمقاطعة المنارة، وأخيرا حاولنا من خلال الفصل الثالث تقديم المحددات الإدارية والتنظيمية لجماعة مراكش عموما ولمقاطعة المنارة خصوصا، حيث أن العلاقة بين الجماعة والمقاطعة على مستوى تدبير الأملاك العقارية علاقة تنظيمية تدبيرية.

ومن هنا يمكننا طرح التساؤل التالي:

كيف تدبر الجماعات الترابية أملاكها العقارية؟ وما هي أبرز المحطات التاريخية التي رسمت معالم تدبير الجماعات الترابية لأملاكها العقارية؟

الباب الثاني:

الأملاك العقارية للجماعات الترابية بالمغرب:

مقاربة تاريخية وقانونية وتدريبية

مقدمة الباب الثاني

بعدما تعرفنا من خلال مضامين الباب الأول، على مجال الدراسة، من حيث المحددات الجغرافية والاقتصادي والاجتماعية والتنظيمية الإدارية، سنتطرق في الباب الثاني لموضوع الأملاك العقارية الجماعية وفق مقاربة تاريخية قانونية وتنظيمية تدبيرية، ثم سنقف على كيفية تدبير الجماعات لأملأها العقارية وكذلك تدبير الأملاك العقارية الموضوعة رهن المقاطعات بالنسبة للجماعات ذات نظام المقاطعات.

سنحاول التعرف، من خلال هذا الباب، على المراحل التاريخية التي رسمت معالم تدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية بالمغرب باعتماد المنهج التاريخي والمنهج الاستنباطي، حيث سنتطرق لتدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية بالمغرب بداية من فترة الحماية إلى آخر قانون رقم 57.19، والذي يعتبر بمثابة أول قانون يتعلق بتنظيم الأملاك العقارية الجماعية بشكل واضح.

ثم بعد ذلك سنعرض أهم مضامين القانون رقم 57.19 المتعلق بالأملاك العقارية للجماعات الترابية، وربطه بالمقتضيات التي تعالج تدبير هذه الأملاك بالجماعات ذات نظام المقاطعات وبالأخص مقاطعة المنارة.

قمنا بتقسيم هذا الباب لثلاثة فصول:

- **الفصل الأول: التأطير التاريخي والقانوني لتدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية بالمغرب**
- **الفصل الثاني: نظام تدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية**
- **الفصل الثالث: دينامية الأملاك العقارية للجماعات الترابية وتحقيق التنمية الترابية**

الفصل الأول: التأطير التاريخي والقانوني لتدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية بالمغرب

مقدمة الفصل الأول:

من خلال هذا الفصل المعنون بالتأطير التاريخي والقانوني لتدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية بالمغرب، سنحاول تقديم تأطير مفصل لجميع المراحل التاريخية والقانونية اللتان ساهمتا في مسألة تدبير هذا النوع الأملاك العقارية بصفة عامة، وتدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية بجماعة مراكش على وجه الخصوص. وذلك بهدف الوقوف على سيرورة تطور تدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية بالمغرب. كما أن معرفة التطور التاريخي لأنظمة تدبير الأملاك العقارية تمكن من فهم العديد من العلاقات التي تربط بينها وأيضا تمكن من التشخيص والتخطيط الجيدين.

سنتعرف، من هذا المنطلق، على مجمل القوانين المؤطرة لتدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية خلال مرحلة الحماية، ثم سنخرج بعد ذلك لفترة ما بعد استقلال المغرب، وذلك وفق مقارنة تاريخية قانونية.

1- الإطار التشريعي المنظم للعقار بالمغرب:

يعرف المغرب تنوعا تشريعيا في الميدان العقاري يعكس نفس التنوع الذي تعرفه أنظمتها العقارية، هذه الأنظمة التي تستمد شرعيتها إما من تدخل المشرع مباشرة أو من بعض الأعراف والتقاليد التي طبعت الموروث الثقافي والحضري والاثني لتاريخ المغرب، فكان لكل هذه العوامل تأثير مباشر على هذه الأنظمة العقارية السائدة بالمغرب من حيث تعددها وتنوعها بتنوع طرق استغلالها من جهة وبتنوع الموروث الثقافي الذي ساهم في تكوينها من جهة ثانية⁹¹.

شهد المغرب، في مساره نحو تأسيس الترسنة القانونية المنظمة للعقار، عبور مجموعة من المراحل التي أسست لتنوع النصوص القانونية. يرجع هذا التنوع لعدة أسباب اجتماعية واقتصادية وسياسية. فإذا كان العقار ببلادنا من حيث النظام القانوني الذي يحكمه ينقسم إلى عقار محفظ وعقار غير محفظ فإنه يتميز كذلك بتنوع وتعدد أنظمتها العقارية، فهناك الوقف والملك العام للدولة والملك الخاص للدولة وأراضي الكيش وأراضي الجموع وأراضي الجماعات الترابية⁹².

⁹¹ أحمد العطاري، المساطر الخاصة للتحفيظ العقاري، سلسلة دراسات وأبحاث، الجزء الأول، 2018، ص 24.
⁹² أحمد الشحيتي، التحفيظ العقاري بين إكراهات التعميم وازدواجية النظام العقاري، العقار والتعمير والاستثمار، الجزء الأول، 2017، ص 74.

كما تتميز الترسانة القانونية التشريعية المنظمة للعقار بالمغرب بتقادمها وطبيعتها المعقدة، بالنظر إلى موروث اجتماعي وقانوني معقد، مما نجم عنه تعدد في النصوص القانونية المنظمة للعقار وفي فترات زمنية مختلفة. وبتعدد القواعد القانونية المطبقة على الملكية العقارية بالمغرب، نتج عنه عدة اختلالات، نذكر منها:

- غياب رؤية شمولية ومندمجة لتحيين وتحديث المنظومة القانونية المؤطرة لقطاع العقار؛
- عدم توفر المراسيم التطبيقية والآليات التنظيمية اللازمة لتنزيل النصوص التشريعية؛
- قصور في التنسيق والاتقائية، حيث تتم صياغة النصوص التشريعية والتنظيمية وفق مقاربة منفردة لكل قطاع وزاري على حدة؛
- عدم ملاءمة مختلف النصوص القانونية المنظمة لمجال العقار مع باقي القوانين المتعلقة باستعماله، لاسيما في مجال التعمير وإعداد التراب.

يدخل ضمن هذا التقادم على مستوى الترسانة القانونية للعقار بصفة عامة، عقارات الجماعات الترابية، حيث تم تدبير هذه الأخيرة بمقتضيات قانونية يمكن تقسيمها إلى ثلاثة أقسام، وهي:

- الأنظمة القانونية خلال فترة الحماية؛
- الأنظمة القانونية ما بعد الاستقلال؛
- القانون 57.19 المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية.

يمكن القول، أنه من المنظور التاريخي، أن بداية تنظيم أملاك الجماعات الترابية بمفهومها القانوني الحديث، لم ير النور بالمغرب إلا مع دخول نظام الحماية الفرنسية في مطلع هذا القرن، وتحديدًا بصور قانون 1914 المتعلق بالأملاك العمومية للدولة. ثم، تلت، بعد ذلك، تشريعات وأنظمة أخرى تتعلق بأملاك البلديات ابتداء من سنة 1921، في الوقت الذي لم يقع فيه الاهتمام بتنظيم أملاك الجماعات القروية إلا في حقبة متأخرة نسبيًا، وذلك بصور قانون 1954 المتعلق بأملاك الفئات المزودة بجماعات إدارية⁹³.

ظلت هذه التشريعات، ولا تزال تشكل الإطار القانوني والتنظيمي المسير لتدبير أملاك الدولة والجماعات، وإذا قمنا بقراءة لمختلف هذه النصوص التي تكون الإطار القانوني والتنظيمي لممتلكات لجماعات المحلية بالمغرب، سنجد بأن هذه النصوص تتميز بتعددتها وقدمها باستثناء آخر قانون المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية، ألا وهو القانون رقم 57.19.

⁹³ محمد بوجيدة وميلود بوخال، مرجع سابق، ص21.

حتى نتمكن من إبراز عيوب وثغرات الإطار القانوني التنظيمي للأملاك الجماعات الترابية، لابد لنا أن نستعرض أهم النصوص القانونية والتنظيمية حسب سياقها التاريخي. وتتمثل أهمية البعد التاريخي القانوني في فهم المسار التطوري للمنظومة العقارية بصفة عامة ومنظومة عقارات الجماعات الترابية على وجه الخصوص، فيمكن تفسير هذه التعددية من حيث الأنظمة القانونية التنظيمية للعقار بالمغرب يتنوع طبيعة العقارات بالإضافة لتنوع الفاعلين في تدبيره.

2- تدبير الأملاك العقارية الجماعية خلال فترة الحماية:

عرف المغرب خلال فترة الحماية الممتدة من 1912 إلى سنة 1959 ترسانة قانونية منظمة لتدبير الأملاك الجماعية، مما يطرح مجموعة من الإشكالات التدبير والمتمثلة في ضرورة تحيين هذه النصوص القانونية المنظمة.

1-2 مرسوم الصدر الأعظم لسنة 1912

يعتبر هذا المرسوم⁹⁴ بمثابة أول وثيقة صدرت في هذا الموضوع في عموميته حول الملك العام للدولة. حيث تطرق في الباب الأول إلى مجموع الأملاك التي لا يجوز بيعها ثم في الباب الثاني فصل في الأملاك التي يجوز بيعها. وبذلك يكون هذا المرسوم قد وضع اليد على آليات تحديد وتحديد الأملاك العامة للدولة.

⁹⁴ الاسم الحقيقي لهذا المرسوم كما ورد بالجريدة الرسمية عدد 1 الصادر في 1 فبراير 1913 هو: ضابط لبيع الأملاك الايالة الشريفة.

2-2 ظهور فاتح يوليو 1914 في شأن الأملاك العمومية الإيالة الشريفة

نص هذا الظهير في فصله الأول على تحديد الأملاك العمومية⁹⁵ للدولة، ولعل أهم ما تضمنه هذا الظهير هو منع تفويت الأملاك العمومية، والفصل الرابع منه ينص على أنه: لا يقبل التفويت بالأملاك العمومية ولا تسقط حقوق الملكية فيها بمضي الزمان⁹⁶.

يعتبر هذا القانون، من الناحية التاريخية، أو نص قانوني في المغرب يتصدى لتنظيم الأملاك العمومية بمفهومها الحديث، ويضع لها أحكاما وقواعد تدبيرها، وهي نفس القواعد تدبيرها، وهي نفس الأحكام التي سارت عليها النصوص المنظمة للأملاك الجماعات البلدية والقروية فيما بعد، سواء فيما يتعلق بوضع معيار لتمييز الأملاك العامة وتحديد طريقة تخصيصها، أو فيما يتعلق بالقواعد العامة لحماية تلك الأملاك والمحافظة عليها⁹⁷.

2-3 ظهور 30 نونبر 1918 في شأن شغل الملك العمومي مؤقتا

يعتبر هذا الظهير بمثابة قفزة مهمة في تدبير الأملاك العمومية للدولة، حيث نص بشكل صريح ب: "الترخيص للجماعات و الأفراد في إشغال بعض الأملاك المذكورة مؤقتا إذا كان لا يضر ذلك بالمنفعة العمومية"⁹⁸. غير أن هذا الظهير استثنى هذا الظهير الرخص المتعلقة بحق استعمال الماء حيث تمت الإشارة في الفصل الأول من ظهور 30 نونبر 1918 من أنه: "سيقع تنظيمها بضابط خاص".

تعتبر الأحكام والقواعد التي تحكم العلاقة بين الدولة والمرخصين للانتفاع بأملكها العمومية هي نفسها التي تنظم العلاقة بين الجماعات والمتعاملين معها.

⁹⁵ "... تدخل في عداد الأملاك العمومية الأملاك الآتية وهي:

- أولا شاطئ البحر الذي يمتد إلى الحد الأقصى من مد البحر عند ارتفاعه مع منطقة مساحتها ستة أمتار تقاس من الحد المذكور.
- ثانيا الأخلجة والمراسي والاموان وملحقاتها.
- ثالثا المنارات والفنارات والعلامات التي توضع للإنذار بالخطر وكافة الأعمال الممددة للإضاءة والإنذار بالمخاطر في الشواطئ وملحقاتها.
- رابعا مجاري المياه مهما كان نوعها مع متابعها.
- خامسا الآبار المعروفة بالارتوازية والتي يفجر منها الماء وأيضا الآبار والموارد العمومية.
- سادسا البحيرات الكبيرة والصغيرة والمستنقعات والسياح.
- سابعا الترع التي تسير فيها المراكب والتي تستعمل للري أو التي تجفف وتعتبر اشغالا عمومية.
- ثامنا الحواجز والسدود والقنوات وأشغال التقنية وغيرها مما يحدث بصفة أشغال عمومية وذلك لوقاية الأراضي من طغيان المياه أو لحاجات المدن أو لاستخدام قوة الماء.
- تاسعا الطرق والأزقة والسبل والسكك الحديدية الخارجية والكهربائية والجسور وعلى العموم طرق المواصلات أيا كان نوعها التي يستخدمها العموم.
- عاشرًا الأسلاك التلغرافية والتلفزية والأبنية الحديدية المعدة للتلغراف السلكي.
- حادي عشر كل الاستحكامات. والتحصينات المتعلقة بالمواقع الحربية والمراكز العسكرية وتوابعها على العموم كل الأراضي والأعمال التي يمكن للأفراد أن يملكوها لأنها مشاعة.

⁹⁶ الفصل الرابع من ظهور فاتح يوليو 1914 في شأن الأملاك العمومية للإيالة الشريفة

⁹⁷ محمد بوجيدة وميلود بوخال، مرجع سابق، ص22.

⁹⁸ ديباجة ظهور 30 نونبر 1918 في شأن شغل الملك العمومي مؤقتا.

2-4-4 ظهير 19 أكتوبر 1921 المتعلق بالأملاك المختصة بالبلديات

ركز هذا الظهير على تصنيف الأملاك العمومية البلدية، حيث حددها في الفصل الثاني على أن: " تدخل في عدد الأملاك العمومية البلدية جميع الأملاك التي خصصت بها صريحا ويمكن أن تشمل الأملاك البلدية المشار إليها أولا الأزقة والطرق والرحبات والأجنحة العمومية وكذلك ما يعتبر تابعا لما ذكر من الأزقة والطرق الخ ك بعض الاشغال والآثار والبنائية (مل التماثيل وما شاكلها) وأيضا عيون الماء والتجهيزات المعدة للإضاءة..."

إضافة لذلك فقد حدد هذا الظهير في فصله الخامس أنواع الأملاك التي تدخل ضمن الأملاك الخصوصية للبلدية، حيث أشار أن هذه الأملاك الخصوصية هي⁹⁹: "... جميع الأملاك التي تملها البلديات ولم تكن قد خصصت صريحا بأملكها العمومية إما تفويتها أو معاوضتها فيجب أن يرخص بهما بقرار من وزيرنا الصدر الأعظم."

تجدر الإشارة إلى أن هذا الظهير مكن للبلديات (الجماعات) من تنمية رصيدها العقاري سواء من خلال اقتنائها لعقارات بالشراء أو المعاوضة أو إحالة الدولة إليها بعض أملكها الخاصة بعوض ليتم تسجيلها في الأملاك البلدية الخاصة، والتي يمكن للبلدية (الجماعة) أن تتصرف فيها في إطار المنفعة العمومية¹⁰⁰، كما هو منصوص عليه في الفصل السادس من هذا الظهير على أنه: "يمكن أن يشتمل الملك الخصوص للبلدية بنوع خاص.

أولا: على العقارات أو الأبنية التي اشترتها البلديات أو بنتها على نفقتها لتخصصها بإدارات ذات مصالح بلدية أو لتستغلها بقصد استفادها.

ثانيا: قطع الأراضي اللازمة للتجزئة بداخل منطقة المدينة والتي تكون قد تخلت عنها الدولة من ملكها الخاص للبلديات بعوض. ولا يجوز للبلديات أت تبيع قطع الأراضي المذكورة إلا لتبتاع بثمنها عقارات غيرها لتصير غير الثمن في صوائر غير اعتيادية ذات منفعة عمومية تأتي بمداخل.

فيما أعطى الفصل السادس صلاحية كيفية تدبير الأملاك البلدية للصدر الأعظم وبشأن تقييدها بناء على اقتراحات المدير العام للأشغال العمومية ومدير المالية العام ومدير الأمور الدينية.

⁹⁹ ظهير 19 أكتوبر 1921 المتعلق بالأملاك المختصة بالبلديات.

¹⁰⁰ قليبوي محمد علي، تدبير الأملاك الجماعية العامة - دراسة حالة المجلس الجماعي بمراكش- بحث لنيل دبلوم الماستر في القانون العام، 2009، ص18.

أما الفصل السابع فقد نص على أنه¹⁰¹: "تسلم مجاناً وعلى وجه التملك المطلق للبلديات المشار إليها العقارات التي هي من الأملاك الخاصة بالدولة الشريفة والمخصصة الآن بإدارات عمومية ذات منفعة وذلك لتضم إلى أملاكها الخصوصية بشرط أن تقوم البلديات ذات المصلحة فيما ذكر بالمحافظة عليها وصيانتها وأن تتكفل ببقاء مباشر الحرمات وغيرها من الالتزامات التي ربما تترتب على العقارات المشار إليها".

إن ظهير 19 أكتوبر 1921 والنصوص المغيرة والمتممة له جاءت لتنظيم أملاك البلديات فقط ولا تمتد أحكامها وقواعدها للمراكز المستقلة التي لا توجد، من الناحية التشريعية والتنظيمية، أية نصوص تنظيم أملاكها. غير أن الواقع العملي يفيد بأن هذه المراكز، كانت تخضع في تدبير أملاكها للنصوص المنظمة لأملاك البلديات على اعتبار أنها كانت تشكل إلى جانب هذه الأخيرة ما كان يعرف بالجماعات الحضرية¹⁰².

2-5 القرار الوزاري الصادر في 31 دجنبر 1921 المنظم لطريقة تدبير الأملاك المختصة

بالبلديات

تطرق هذا القرار الوزاري لمجموعة من الإجراءات المنظمة لطرق تدبير الأملاك العمومية والأملاك الخاصة بالبلديات كما هو الشأن بالنسبة للفصل الأول منه، حيث نص على أن: "الأملاك العمومية والأملاك الخاصة بالبلديات تقييد في كناش خصوص يعرف بكناش مشمولات الأملاك الخاصة بالبلديات يذكر فيه لكل ملك من هذه الأملاك نوعه وأصله ورسم ملكيته وتاريخ دخوله في الأملاك البلدية وإن كان عقارا فتبين مساحته وموقعه ويقيد فيه أيضا التبرئة من الأملاك التي وقع بيعها أو معاوضتها أو العقارات التي جرت تجزئتها.

يقسم الكناش المذكور إلى قسمين تقييد في إحداهما الأملاك العمومية وفي الآخر الأملاك الخاصة بالبلديات".

2-6 ظهير 14 نونبر 1949 المتعلق بمنح الرخص المتعلقة باحتلال الملك العمومي البلدي

أجاز هذا الظهير للبلديات منح الرخص لاستغلال أملاكها العمومية، كما أجاز لها تحديد ثمن المواد والمحاصيل التي يود هؤلاء بيعها فوق أملاكها العامة وملحقاتها، إما مباشرة أو بواسطة قائمة الأرباح المعينة¹⁰³ وذلك حسب الفصل الأول منه، حيث نص على أنه: "يجوز أن تكون الرخص التي تمنحها

¹⁰¹ ظهير 19 أكتوبر 1921 المتعلق بالأملاك المختصة بالبلديات.

¹⁰² محمد بوجيدة وميلود بوخال، أملاك الجماعات المحلية وهيئاتها، منشورات المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، سلسلة دلائل التسيير، 1998، ص23.

¹⁰³ محمد الإمام ماء العينين، نظام الأملاك الجماعية ورهانات التنمية المحلية بالمغرب، أطروحة لنيل الدكتوراه في الحقوق، جامعة محمد الأول، كلية الحقوق، وجدة، 2007، ص 40.

البلديات لإشغال أملاكها العمومية قصد استغلال صالات البيع والحوانيت والمواقع متوقفة على ما يتعهد به أصحاب الرخص المذكور وهو أن يراعوا ثمن بيع المواد والمحصولان الذي تعينه لهم البلديات مباشرة أو بواسطة قائمة الأرباح المعينة".

غير أن مجموعة من القراءات، رأت في نصوص هذا القانون أنها ولدت "ميتة" وسقطت بعد تنفيذها. وذلك من خلال طرح يبرر هذا الأمر: " إذا كان أهم إجراء جاء به هذا النص القانوني هو إعطاؤه للبلديات سلطات استثنائية إزاء المتعاملين معها من الخواص، بحيث أجاز لها أن تعين لهم صمن بيع المواد والمحصولات التي يودون بيعها فوق أملاكها العامة وملحقاتها إما مباشرة أو بواسطة قائمة الأرباح المعينة، فإن هذا الإجراء، كما يكتشف الواقع عن ذلك، لم يكن بالإمكان تنفيذه من لدن البلديات لكون غالبية المواد التي تعرض للبيع فوق الأملاك العامة وملحقاتها وتوابعها تخضع أسعارها لقانون العرض والطلب، حيث تتأثر هذه الأسعار، هبوطا أو صعودا، بمتغيرات السوق، وهي متغيرات لا يمكن التحكم فيها من طرف البلديات بأي حال من الأحوال. فضلا عن ذلك، ولو افترضنا جدلا أن المواد المعروضة فوق الأملاك العمومية تعتبر واحدة من المواد المقننة التي تحدد أسعارها من لدن السلطات المختصة، فإن السلطات المختصة، فإن البلديات لا تعد من الوجهة التنظيمية والعلمية إحدى هذه السلطات"¹⁰⁴.

3- تدبير الأملاك العقارية الجماعية ما بعد الاستقلال

بعد أن تعرفنا على الترسانة القانونية المحددة والمنظمة لتدبير الأملاك العامة بالمغرب في فترة الحماية، فإن مرحلة ما بعد الاستقلال إلى يومنا هذا، تميزت بإصدار مجموعة من القوانين المتممة والمكملة للقوانين الصادرة في فترة الحماية. وذلك بالتعرف على هذه القوانين انطلاقا من مرسوم 4 فبراير 1959، إلى غاية القانون المنظم للجماعات الترابية 113.14.

3-1 مرسوم 4 فبراير 1959 رقم 2.58.1341 تحدد بموجبه كيفية تسيير أملاك الجماعة القروية

يعتبر هذا المرسوم بمثابة حجر الزاوية بالنسبة لتنظيم الأملاك الجماعية القروية بالمغرب، بالرغم من كون هذا المرسوم صدر في فترة متأخرة قياسا إلى تاريخ تأسيس الجماعات القروية والذي يعود إلى سنة 1916، مما يعني أن هذه الأملاك كانت تدار دون سند قانوني أو إجراءات قانونية مسطرية، وهو ما

¹⁰⁴ محمد بوجيدة وميلود بوخال، مرجع سابق، ص23.

انعكس سلبا على وضعية هذه الأملاك، حيث توجد لدى بعض الجماعات القروية أملاك لا يعرف أصلها ولا توجد مستندات تاريخية لها¹⁰⁵.

وتتمظهر هذه الالتفاتة القانونية لهذا النوع من الأملاك، من خلال ما نص عليه الفصل الأول من هذا المرسوم، حيث أشار على أن¹⁰⁶: "الأموال التابعة للملك العمومي والملك الخصوصي للجماعات القروية تقيد في سجل خصوصي يدعى سجل محتويات الأموال الجماعية، يبين فيه فيما يخص كل واحد من هذه الأموال نوعه وأصله ورسم ملكيته وتاريخ تسجيله في الملك الجماعي، وإذا كان الأمر يتعلق بعقارات، تبين في السجل المساحة والموقع، ويجب أن يشار فيه كذلك إلى البراءة من الأموال المباعة أو المعوضة أو العقارات المجزأة وينقسم السجل المذكور إلى قسمين، قسم تضمن فيه الأموال التابعة للملك العمومي، والقسم الآخر تضمن فيه الأموال التابعة للملك الخصوصي".

2-3 ظهير 30 شتنبر 1976 المتعلق بالتنظيم الجماعي¹⁰⁷

قبل التطرق لأهم ما جاء به ظهير 30 شتنبر 1976 لابد من الإشارة إلى أن الميثاق الجماعي الأول¹⁰⁸ المؤرخ بـ 24 يونيو 1960، لم يركز بشكل كبير على مسألة تدبير الأملاك الجماعية. حيث تمت الإشارة في الفصل 36 من الباب الثاني والمعنون بسلط رئيس المجلس الجماعي، من هذا الميثاق على أن: "... بوجه عام يحافظ على أملاك الجماعة ويقوم بتسييرها وينفذ مقررات المجلس الجماعي..."

أما بخصوص ظهير 30 شتنبر 1976 المتعلق بالتنظيم الجماعي، فقد صرح في مرات عديدة وبشكل واضح على المحافظة على الممتلكات الجماعية وتدبير شؤونها.

فقد جاء في البند 9 من الفصل 31 على أن من بين اختصاصات المجلس التقرير في: "... الاشتراكات أو التقويتات أو المعاملات أو المفاوضات المتعلقة بعقارات الملك الخاص وأعمال تدبير الملك العمومي..."

بالإضافة إلى ما نص عليه البند 4 من الفصل 42 على أن الرئيس يقوم طبقا لمقررات المجلس ب: "... القيام بصفة عامة بالمحافظة على ممتلكات الجماعة وإدارة شؤونها".

¹⁰⁵ محمد بوجلي، تدبير الأملاك العقارية الجماعية بالمغرب، بحث لنيل دبلوم الماستر في الهندسة المجالية، 2016، ص 11.

¹⁰⁶ مرسوم 4 فبراير 1959 رقم 2.58.1341 تحدد بموجبه كيفية تسيير أملاك الجماعة القروية.

¹⁰⁷ الجريدة الرسمية عدد 3335 مكرر بتاريخ 6 شوال 1396 الموافق ل فاتح أكتوبر 1976، ص 3025.

¹⁰⁸ الجريدة الرسمية عدد 2487 بتاريخ 29 الحجة 1379 الموافق ل 24 يونيو 1960، ص 1970.

إلا أن من سلبيات هذا الظهير هو جعله مسألة تدبير الملك العمومي خاضعة لمصادقة سلطة الوصاية¹⁰⁹ كما هو واضح في ديباجة الفصل 31: "إن مقررات المجلس الجماعي الخاضعة بالمشاريع الآتية لا تكون قابلة للتنفيذ إلا إذا صادقت عليها السلطة الإدارية العليا".

3-3 القانون رقم 89.30¹¹⁰ المحدد بموجبه نظام الضرائب المستحقة لفائدة الجماعات المحلية وهيئاتها والمؤرخ في 21 نونبر 1989

يعتبر هذا القانون بمثابة الإطار التنظيمي الذي يمكن الجماعات المحلية من تنمية مواردها المالية، وذلك عن طريق استخلاص مجموعة من الرسوم المقررة. وتدخل ضمن هذه الرسوم، الرسم المفروض على البروزات والأملاك الجماعية، كما هو منصوص عليه في المادة 2 من الفصل الأول المعنون ببيان الضرائب والرسوم المستحقة للجماعات المحلية وهيئاتها، حيث حددت هذه المادة مجموع الرسوم منها¹¹¹:

"... – الرسم على البروزات والأملاك الجماعية العامة؛

- الرسم المفروض على شغل الأملاك الجماعية العامة مؤقتا لأراضي ترتبط بالبناء؛
- الرسم المفروض على شغل الأملاك الجماعية العامة مؤقتا لأغراض تجارية أو صناعية أو مهنية؛
- الرسم المفروض على شغل الأملاك الجماعية العامة مؤقتا بمنقولات أو عقارات ترتبط بممارسة أعمال تجارية أو صناعية أو مهنية..."

4-3 الظهير الشريف المؤرخ في 17 يونيو 1992 والمنفذ للقانون 12.90 المتعلق بالتعمير

تطرق القانون 12.90 المتعلق بالتعمير مع مسألة الأملاك العقارية الجماعية على أساس أنها رقعة أرضية تستوجب تنميتها في إطار تطبيق مخطط توجيه التهئية العمرانية، وذلك حسب المادة الثانية من القانون التعمير.

إضافة إلى ذلك فقد تمت الإشارة إلى الأملاك الجماعية العامة من خلال المادة 80 من قانون التعمير وذلك ضمن باب العقوبات، حيث تنص هذه المادة على أنه: "إذا أقيم بناء على ملك من الأملاك العامة جاز

¹⁰⁹ محمد بوجلي، تدبير الأملاك العقارية الجماعية بالمغرب، بحث لنيل دبلوم الماستر في الهندسة المجالية، 2016، ص11.

¹¹⁰ الجريدة الرسمية عدد 4023 بتاريخ 6 جمادى الأولى 1410 المرافق ل 6 دجنبر 1989 ، ص 1573.

¹¹¹ القانون رقم 89.30 المحدد بموجبه نظام الضرائب المستحقة لفائدة الجماعات المحلية وهيئاتها والمؤرخ في 21 نونبر 1989

للسلطة المحلية بالرغم من القواعد الإجرائية المقررة في هذا الباب أن تقوم تلقائيا بهدمه على نفقة مرتكب المخالفة، وذلك دون إخلال بتطبيق العقوبة المقررة على المخالفة المرتكبة".

يتضح من خلال هذه المادة أن قانون التعمير تناول فقط الجانب المتعلق بالبناء فوق الملك العمومي، وأعطى صلاحية هدمه للسلطة المحلية عوض المجلس الجماعي¹¹².

3-5- ظهير شريف رقم 1.02.297 الصادر في 25 من رجب 1423 (13 أكتوبر 2002) بتنفيذ القانون رقم 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي¹¹³

يعتبر هذا القانون بمثابة الميثاق الجماعي الذي يحدد للجماعات أدوارها واختصاصاتها داخل مجالها الترابي.

أما فيما يتعلق بتدبير الأملاك العامة فقد جاء في الباب الرابع المعنون بالاختصاصات، وخاصة المادة 37 منه والمعنونة بالمالية والجبايات والأملاك الجماعية، على أن: "...

- يسهر على تدبير الأملاك الجماعية والمحافظة عليها وصيانتها، ولهذه الغاية:
- يقوم، طبقا للقوانين والأنظمة الجاري بها العمل، بتحديد الأملاك العامة الجماعية وترتيبها وإخراجها من حيز الملك العمومي؛
- يبت في الاقتناءات والتفويتات والمعاوزات والاكتراءات وكل المعاملات المتعلقة بعقارات الملك الخاص؛
- يصادق على جميع أعمال تدبير أو احتلال الملك العمومي الجماعي مؤقتا؛
- يقرر في شأن تخصيص أو تغيير تخصيص البنايات العمومية والأملاك الجماعية طبقا للقوانين والأنظمة المعمول بها.¹¹⁴

¹¹² محمد بوجلي، تدبير الأملاك العقارية الجماعية بالمغرب، بحث لنيل دبلوم الماستر في الهندسة المجالية، 2016، ص11.

¹¹³ الجريدة الرسمية عدد 5058 بتاريخ 16 رمضان 1423 الموافق ل 21 نونبر 2020، 3468

¹¹⁴ البند السادس من المادة 37 من الفصل الأول ضمن الباب الرابع المعنون بالاختصاصات، ص3473

3-6- ظهير شريف رقم 1.08.153 صادر في (18 فبراير 2009) بتنفيذ القانون رقم 17.08 المغير والمتمم بموجبه القانون رقم 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي كما تم تغييره وتتمته

أهم ما ورد في هذا القانون، يخص الجانب المتعلق بتطور اختصاص كل من الجهاز التداولي والجهاز التنفيذي في مجال تدبير الأملاك الجماعية.¹¹⁵

3-7- القانون رقم 111.14 المتعلق بالجهات¹¹⁶

تعتبر الأملاك العقارية للجهة من أهم الموارد التي من شأنها تنمية مداخيلها المالية، حيث تعمل على تحقيق التوازن داخل الجهة، لأن العقار بالجهة يعتبر محور جميع السياسات العمومية الجهوية الرامية للقيام بالمشاريع وكذا التشجيع على الاستثمار جهويا.

كما يعتبر القانون رقم 111.14 بمثابة قانون تنظيمي، ويدخل القانون التنظيمي من الناحية التراتبية القانونية في الترتيب الثاني بعد الدستور والذي يعتبر أسمى قانون في البلاد.

فقد تمت الإشارة في هذا القانون إلى تدبير الأملاك العمومية للجهة في المادة 98 ضمن القسم الثالث والمعنون بصلاحيات مجلس الجهة ورئيسه، حيث أكدت هذه المادة على أن الجهة موكول إليها القيام ب: "...

- تدبير أملاك الجهة والمحافظة عليها وصيانتها؛
- اقتناء العقارات اللازمة لاضطلاع الجهة بالمهام الموكولة إليها أو مبادلتها أو تخصيصها أو تغيير تخصيصها طبقا للقوانين والأنظمة الجاري بها العمل.¹¹⁷

3-8- القانون رقم 112.14 المتعلق بالأقاليم والعمالات

تمت الإشارة إلى تدبير أملاك العمالة أو الإقليم في المادة 93 ضمن القسم الثالث والمعنون بصلاحيات مجلس العمالة أو الإقليم ورئيسه، وبالأخص في الفقرة الثانية المعنونة بالتنمية والمرافق العمومية، حيث نصت هذه المادة على أن مجلس العمالة أو الإقليم موكول إليه: "...

- تدبير أملاك العمالة أو الإقليم والمحافظة عليها وصيانتها؛

¹¹⁵ محمد بوجلي، تدبير الأملاك العقارية الجماعية بالمغرب، بحث لنيل دبلوم الماستر في الهندسة المجالية، 2016، ص14.

¹¹⁶ الجريدة الرسمية عدد 6380 بتاريخ 6 شوال 1436 الموافق ل 23 يوليوز 2015، ص 6585

¹¹⁷ المادة 98 من القسم الثالث المعنون بصلاحيات الجهة ورئيسه، ص6601.

- اقتناء العقارات اللازمة لاضطلاع العمالة أو الإقليم بالمهام الموكولة له أو مبادلتها أو تخصيصها أو تغيير تخصيصها طبقاً للقوانين والأنظمة الجاري بها العمل.¹¹⁸

9-3 القانون 113.14 المتعلق بالجماعات الترابية¹¹⁹

من خلال القسم الخامس المعنون بالنظام المالي للجماعة ومصدر مواردها المالية، تمت الإشارة في المادة 209 من الباب الثامن منه، على أن: "تتكون الأملاك العقارية للجماعة من أملاك تابعة لملكها العام وملكها الخاص.

يمكن للدولة أن تفوت للجماعة أو تضع رهن إشارتها أملاكاً عقارية لتمكينها من ممارسة الاختصاصات المخولة لها بموجب أحكام هذا القانون التنظيمي.

يحدد نظام الأملاك العقارية للجماعة والقواعد المطبقة عليها بموجب قانون طبقاً لأحكام الفصل 71 من الدستور¹²⁰.

يتضح بشكل جلي على أن المشرع أولى اهتماماً كبيراً لتدبير الأملاك العقارية الجماعية في القانون 113.14 وذلك على مستويين:

- شكلاً: بتخصيص باب للأملاك العقارية الجماعية؛
- مضموناً: بالتنصيص على تحديد نظام للأملاك العقارية الجماعية والقواعد المطبقة عليها.

فبالرغم من الجهود المبذولة من أجل تحيين الترسنة القانونية المنظمة للعقار، والتي تمثلت في سن مجموعة من النصوص القانونية، فإن هذه الترسنة لاتزال تسجل بعض الاختلالات وتفتقر إلى الالتقائية¹²¹.

¹¹⁸ المادة 93 من القاسم الثالث المعنون بصلاحيات مجلس العمالة أو الإقليم ورئيسه، ص 6640.

¹¹⁹ الجريدة الرسمية عدد 6380 بتاريخ 6 شوال 1436 الموافق ل 23 يوليوز 2015، ص 6660.

¹²⁰ المادة 209 من الباب الثامن المعنون بالأملاك العقارية للجماعة، ص 6696.

¹²¹ المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، العقار عامل استراتيجي من أجل تحقيق تنمية مستدامة ومدمجة تضمن الإنصاف والتماسك الاجتماعي، ص 6.

10-3 القانون رقم 57.19¹²² المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات:

يأتي هذا القانون لاستكمال الترسانة القانونية المنظمة والمؤطرة لتدبير عمل الجماعات الترابية، وذلك من خلال مراجعة شاملة للإطار القانوني المنظم للأملاك العقارية الخاصة بالجماعات الترابية. مما يمكنه من تحقيق أهداف متعددة تسير نحو تحقيق التنمية الترابية.

يهدف هذا القانون، حسب المادة الأولى من أحكام هذا القانون، إلى تحديد نظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية والقواعد المطبقة عليها، وذلك وفق المقننات القانونية وطبقاً لأحكام المادة 222 من القانون التنظيمي رقم 111.14 المتعلق بالجهات، والمادة 200 من القانون التنظيمي رقم 112.14 المتعلق بالعمالات والأقاليم، والمادة 209 من القانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلق بالجماعات. وهو بمثابة الإطار المرجعي وخارطة الطريق للجماعات الترابية في تحديد أملاكها العقارية وفي كيفية تدبيرها.

فبموجب هذا القانون، تم نسخ النصوص القانونية السابقة، والتي عرفت المادة 49 بـ:

- الظهير الشريف الصادر في 17 من صفر 1340 (19 أكتوبر 1921) المتعلق بالأملاك المختصة بالبلديات كما تم وقع تغييره وتتميمه؛
- الظهير الشريف الصادر في 22 من محرم 1369 (14 نوفمبر 1949) في شأن منح بعض الرخص في إشغال الملك العمومي البلدي؛
- الظهير الشريف الصادر في 26 من شوال 1373 (28 يونيو 1954) بشأن أملاك الجماعات القروية كما وقع تغييره وتتميمه؛
- الظهير الشريف رقم 1.62.308 الصادر في 17 من ربيع الآخر 1383 (7 سبتمبر 1963) بالإذن في التخلي للجماعات القروية بدون عوض عن قطع أرض مخزنية لازمة لبناء "دور جماعية".

وسنعمد على مقتضيات هذا القانون في الدراسة الجغرافية للأملاك العقارية بجماعة مراكش وبمقاطعة المنارة كحالة للدراسة من خلال الفصل الثاني وباقي فصول هذا البحث.

¹²² ظهير شريف رقم 1.21.74 صادر في 3 ذي الحجة 1442 (14 يوليوز 2021) بتنفيذ القانون رقم 57.19 المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات

4- البنيات العقارية بالمغرب

من خلال القراءة التاريخية القانونية لتدبير الأملاك العقارية بالمغرب، يمكننا القول أنه، خلال فترة ما قبل الاستعمار، كانت الأرض تعتبر ملكا مشتركا يجب العمل على أن يكون مثمرا. وكانت الملكية بمثابة حق متفق عليه ومُعترف به أكثر من كونها تملكا مثبتا بشكل رسمي. وفي مرحلة لاحقة، بدأ قطاع العقار يشهد، بشكل تدريجي، تنوعا في أنظمتها، إلى أن وصل إلى ما نعرفه اليوم في المغرب.

تتجلى أهم خصائص الأملاك العامة في المغرب في طابعها المركب، وخضوعها لعدة أنظمة قانونية (الشريعة الإسلامية، الأعراف والقانون الحديث...); وتعد هذه الوضعية انعكاسا لمعطيات تاريخية جعلت التقليدي يمتزج بما هو حديث والعكس. فالأملاك العامة في المعنى الغربي للمصطلح هي ظاهرة حديثة في المغرب رغم وجود مؤسسات قانونية إما دينية أو عرفية (الأراضي الجماعية والأحباس العامة...) التي تتمتع بنفس خصائص الملك العام¹²³.

أما الفترة الاستعمارية، فقد عرفت ظهور نظام عقاري جديد، يقوم على التحفيظ الاختياري للملكية، إلى جانب أشكال الملكية الأخرى التي ينظمها العرف أو الأحكام الشرعية، وظلت الأحكام الشرعية تنظم الأملاك غير المحفظة من خلال أنماط نقل الملكية المنصوص عليها في الشريعة الإسلامية.

أما فترة ما بعد الاستعمار، فقد شهدت استعادة الأراضي من المعمرين ونقلها إلى ملكية الدولة، دون مراعاة أصل هذه الممتلكات، ودون التشكيك في النظام العقاري، الذي فرضته السلطات الاستعمارية، لكن مع إدخال بعض التعديلات في إطار الإصلاح الزراعي¹²⁴.

تعتبر الملكية العقارية بالمغرب متميزة، ومتنوعة في مكوناتها. حيث، ينظر لطبيعة النظام العقاري الوطني من زاويتين: الأولى زاوية التعدد في الهياكل والأراضي والثانية زاوية الازدواجية في البنية والمضمون. والتي تعود إلى السياسات العقارية المتبعة من قبل الحكومات المتعاقبة المتبعة من قبل الحكومات المتعاقبة منذ حصول البلاد على استقلالها¹²⁵.

¹²³ بوعزاوي بوجمعة، القانون الإداري للأملك، الطبعة الأولى، 2013، ص 19.

¹²⁴ المجلس الاقتصادي والبيئي، العقار عامل استراتيجي من أجل تحقيق تنمية مستدامة ومدمج تضمن الإنصاف التماسك الاجتماعي، ص 5.
¹²⁵ DOUBERBALA Najib, « Les systèmes de propriété foncière au Maghreb Le cas du Maroc » Cahiers Option Méditerranéennes. Vol36, CIHEAM, 1999, Page 47

جدول 15: توزيع مختلف الأنظمة العقارية بالمغرب

النظام العقاري	الخصائص الرئيسية: الإمكانيات والإكراهات
الملك الخاص	- المساحة الاجمالية: 8,5 _ مليون هكتار، أي ما يمثل 12% من المساحة الوطنية؛ - تصل نسبة التحفيز الإجمالي 31,6%، وتبلغ المساحة التي لم يتم تحفيزها بعد 5 ملايين هكتار.
الملك الخاص للدولة	- المساحة الإجمالية: ما يناهز 2 مليون هكتار، يمكن أن نضيف إليها مساحة 35 مليون هكتار من المناطق الصحراوية؛ - تم تركيز الجهود على مساحة 2 مليون هكتار المشار إليها، بينما تحكم حساسيات اجتماعية وسياسية المساحة المتبقية؛ - صعوبة وضع مخطط يمتد في الزمن ويرتكز على برامج يقدم معطيات رقمية وكمية مدققة، ويحدد وتيرة تحفيز نطاق محدد ومخطط له.
الملك العام للدولة	- المساحة الاجمالية: مليون هكتار؛ - إشكالية تحديد الملك وتحفيزه التي تؤثر حتى على تحفيز الأملاك الخاصة المجاورة له.
الملك الغابوي	- المساحة الاجمالية: 9 مليون هكتار؛ - تم تحفيز 3 مليون هكتار ما بين سنتي 2016 و2017؛ - تم توقيع اتفاقية بين الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية والمندوبية السامية للمياه والغابات ومحاربة التصحر، تهدف إلى تحفيز المساحة الكلية للملك الغابوي في أفق سنة 2021.
أراضي الجموع	- المساحة الاجمالية: 15 مليون هكتار، أي ما يمثل 21% من مساحة البلاد؛ - تم تحفيز 1,2 مليون هكتار ما بين سنتي 2010 و2015؛ - تم تحفيز 700 000 هكتار في 2016 و850 000 هكتار في 2017؛ - تم تسريع وتيرة تحفيز أراضي الجموع، ارتكاز على الاتفاقيات الموقعة بين الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية ومديرية الشؤون القروية بوزارة الداخلية، كما ساهمت في ذلك الأهداف الكمية المحددة حسب الجهات.
أراضي الأوقاف	- المساحة الاجمالية: 800 000 هكتار في المدن، والتي لم تتم بعد عمليات تحديد موقعها ومساحتها ووضع المعطيات الخرائطية قبل تأمين/تحفيز الأملاك.
الأراضي الخلفية	- تهم بشكل خاص المنطقة الشمالية من البلاد (ما عدا طنجة)؛ - نظام عقاري مرتبط بتاريخ البلاد والإرث الذي خلفته الحماية الإسبانية: يتم التفريق بين الأملاك المخزنية وأراضي المجموعات السلالية من خلال تعريف الرسوم الخلفية التي لا يتم الاعتراف بها بموجب القانون كرسوم للملكية من قبل نظام التحفيز؛ - العمل جار بين الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية ووزارة الداخلية لوضع استراتيجية خاصة بهذه المنطقة من شمال البلاد، وهو ما يتطلب، بالإضافة إلى التدابير التقنية، اتخاذ قرارات سياسية حقيقية لتحويل الرسوم الخلفية إلى حقوق ملكية عينية.

المصدر: المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي: العقار عامل استراتيجي من أجل تحقيق تنمية مستدامة ومدمجة تضمن الإنصاف والتماسك الاجتماعي، ص: 9

يلاحظ أن البنية العقارية بالمغرب تتميز بالتعدد والتنوع. هذا التنوع، له آثار على الصيغة القانونية المناسبة لتدبيره وكذا التداخل بين خصائص كل نظام عقاري. فبالنسبة لمستوى تعدد الأنظمة العقارية بالمغرب، نجد:

- أراضي الجموع أو السلالية؛
- أراضي الكيش؛
- أراضي الأوقاف أو الأحباس؛
- أملاك الدولة؛
- أملاك الجماعات الترابية.

يلاحظ كذلك أن هذه الأنظمة المتنوعة لا توجد في كل المناطق المغربية، بل إن بعضها يوجد في مناطق معينة والبعض الآخر يوجد في مناطق أخرى، وذلك حسب تطور كل منطقة وحسب المراحل التاريخية التي مرت منها الملكية العقارية هناك¹²⁶.

1-4 أراضي الجموع أو الأراضي السلالية :

تجمع معظم الدراسات المهمة بالأراضي الجماعية على نعت هذه الأخيرة بكونها أراضي تملكها جماعات قبلية في شكل "دواوير"، أو "قبائل" أو "عائلات"، أصبحت حقوق الفرد فيها غير متميزة عن حقوق الجماعة، أي أن الحقوق فيها مشاعة وتسند رئاسة تسييرها لمجموعة رؤساء العائلات المشكلة للجماعات القبلية في إطار يطلق عليه "مجلس الوصايا"¹²⁷.

إن هذا النوع من الأملاك موغل في القدم، وربما رافق نشأة الجماعات الإنسانية الأولى، ولا سيما في شمال إفريقيا، وهي تمثل مرحلة من مراحل تملك الأرض، حيث تصبح هذه الأخيرة غير قابلة للتفويت وغير قابلة للتملك بالتقادم. حيث تنتمي أراضي الجموع لمجموعات إثنية (قبائل، فخذات ودواوير) وغالبا ما تسيير من قبل أرباب العائلات أو نواب الجماعات المنتدبين لهذا الغرض¹²⁸.

نظام الأراضي الجماعية، تهم الأراضي التابعة للجماعات والقبائل، والتي تم تحويلها بفعل القوانين الصادرة خلال فترة الحماية - وعلى سبيل الذكر ظهير 26 رجب 1337 (27 أبريل 1919) بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات وضبط تدبير شؤون الأملاك الجماعية وتقويتها- إلى ملكية غير قابلة للتفويت كما

¹²⁶ مقداد الهادي، السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكنى، ص75.

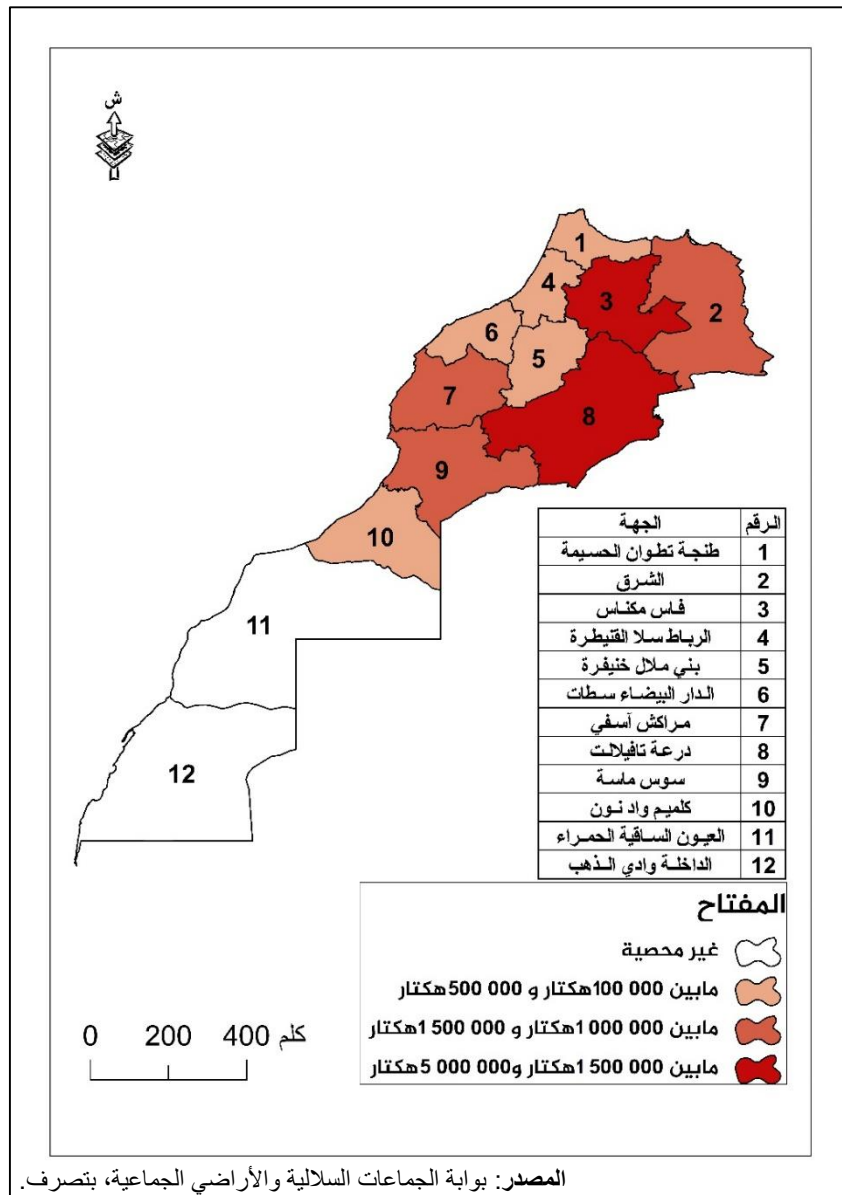
¹²⁷ عبد الكريم بالزاغ، أراضي الجموع، محاولة لدراسة بنيتها السياسية والاجتماعية ودورها في التنمية، الطبعة الأولى، 1998، ص15.

¹²⁸ بوعزاوي بوجمعة، القانون الإداري للأملاك، الطبعة الأولى 2013، ص21.

نص على ذلك الفصل الرابع من ظهير 27 أبريل 1919، حيث نص بشكل صريح "إن الأراضي الجماعية غير قابلة للتقادم ولا للتقويت ولا للحجز".

تم تقسيم مجموع المساحات الجماعية الصالحة للزراعة، على أرض الواقع، بين ذوي الحقوق على فترات معينة ويتم التصرف بها بشكل حر. فحق الملكية بهذه العقارات هو في اسم " الجماعة السلالية"، وهي لا تشبه الجماعة الترابية ولا نوع الشركات ولا الجمعيات أو التعاونيات. وهو ما يمنع تقويت، أو تملك هذه العقارات لفائدة الأفراد بما فيهم ذوي الحقوق أنفسهم¹²⁹.

خريطة 24: الأراضي السلالية بالمغرب



¹²⁹ عرشان احمو، الأراضي الجماعية وآفاق التنمية الترابية بمنطقة الغرب، واقع الأراضي الجماعية ومسألة التنمية بمنطقة الغرب، الجزء الأول، يونيو 2021، ص60.

يتكون الرصيد العقاري للجماعات السلالية من حوالي 15 مليون هكتار، موزعة على 4 563 جماعة سلالية بتراب المملكة المغربية، وقد يحدث في بعض الأحيان أن تكون الجماعة السلالية مالكة لعقار أو عقارات فوق تراب عمالتين أو إقليمين أو أكثر، وفي مثل هكذا حالات، يتم إلحاق هذه الجماعة السلالية بالعمالة أو الإقليم الذي توجد فيه أكبر نسبة من المساحة الإجمالية لعقارتها.

ويمكن التمييز بين الجماعية السلالية وبين الجماعة الترابية، في كون الجماعات السلالية عبارة عن تشكيل قبلي أو عشائري، تربط بينهم مجموعة من الروابط العائلية أو العرقية، والاجتماعية وكذا الدينية، حيث أن الأملاك الجماعية تعتبر ملكية شائعة بين جميع الأفراد المكونة للجماعة، مع وجود حق الانتفاع فيما بينهم. أما الجماعات الترابية، فهو تقسيم إداري، يضم مجموعة من القرى والدواوير فتسمى جماعة قروية، أو يضم مجموعة من الأحياء داخل المدن فتسمى جماعة حضرية.

2-4 أراضي الكيش أو الجيش :

يقصد بأراضي الكيش أو الجيش، تلك العقارات التي تم منحها من قبل السلاطين قديما لفائدة القبائل وبعض الجماعات مقابل الخدمات المقدمة والتي يغلب عليها طابع العسكرية، من أجل استغلالها والانتفاع بها، مع الاحتفاظ بالملكية التامة لصالح الدولة.

تعد أراضي الجيش شكلا من أشكال النظام العقاري بالمغرب، وهي أراضي يصعب تحديد نظامها بدقة بسبب تعدد وقدم مصدرها الذي يرجع إلى القرن السادس عشر من جهة، والتطور التاريخي المعقد الذي جعلها تخضع لأنظمة قانونية مختلفة من جهة أخرى¹³⁰.

يعود نظام أراضي الكيش، إلى عهد الدولة السعدية، والتي استعملت مجموعات حربية (جيش لمحاربة البرتغال)، مقابل بعض التعويضات والمنح المالية والعطايا العقارية. وفيما بعد، هذه التشكيلة من أراضي الجيش عرفت عدة تحولات، لتستقر على الشكل الحالي، ابتداء من فترة حكم السلطان مولاي إسماعيل¹³¹.

تتميز أراضي الكيش عن أراضي الجماعات السلالية، في كون أن أراضي الكيش تعتبر مؤسسة تشتغل في شكل مرفق عام للدفاع، وهي هي بمثابة امتياز للقبائل.

إن حق انتفاع أفراد الكيش هو حق لا يقبل الانتقال عن طريق البيع ولا عن طريق الوراثة نظرا لعدم قابليته للتملك الخاص من طرف أفراد الكيش، غير أن خاصية عدم القابلية للتصرف أصبحت متجاوزة على

¹³⁰ محمد مومن، أراضي الجيش التأصيل التاريخي والنظام القانوني، مجلة أملاك الدولة، العدد 1، 2012، ص35.

¹³¹ عرشان احمو، مرجع سابق، ص61.

المستوى العملي. فبعد وفاة السلطان مولاي الحسن الأول ساد الاعتقاد لدى بعض قبائل الكيش بكونها مالكة الأراضي المخصصة لها وأنها تنتقل بين أفرادها بالوراثة، إضافة إلى ذلك قامت سلطات الاستعمار بتسليم البعض منها بصفة نهائية للسكان المقيمين عليها كجيش الأوداية مثلاً¹³².

تعرف هذه الأراضي عدة إكراهات بفعل عدم مرونة نظامها وضبابيته، بسبب الوضعيات الفعلية التي خلفها على الأراضي، من طرف ذوي الحقوق وغيرهم، وجعل هذه الأراضي لا تستجيب لمتطلبات التنمية الضرورية، رغم إمكانياتها الهائلة، سواء في المجال الفلاحي أو الصناعي للدولة، في تسخيرها لخدمة المصلحة العامة، والأهداف التنموية المخطط لها من طرف السلطات العمومية. ويحيلنا هذا النظام العقاري، بفعل تواجده بالمدن الرئيسية بالمغرب، إلى عدة مشاريع تنموية منجزة من قبل الدولة أو المؤسسات العمومية أو الجماعات الترابية. ونشير هنا إلى عدة حالات منها مدينة مراكش، حيث تم إنجاز مدينة تامنصورت، وبمدينة الرباط حيث تتواجد قبيلة جيش الأوداية، والتي، لعدة سنوات يحتج سكانها على إنجاز أي مشروع، بفعل تواجد أراضيهم بمواقع حيوية بمدينة الرباط وتمارة، مع المطالبة بالتعويض الملائم لأفرادها¹³³.

3-4 الأوقاف العامة

يستمد هذا النوع من العقار أسسه من الدين الإسلامي، حيث أجازهُ الرسول صلى الله عليه وسلم من أجل الصالح العام للأمة. ويستند في قوله صلى الله عليه وسلم لما استأمره عمر بن الخطاب رضي الله عنه في شأن أرض له بخيبر¹³⁴: إن شئت حبست أصلها وتصدق بها، فتصدق بها عمر، أنها لا يباع أصلها ولا يورث ولا يوهب" متفق عليه.

يعتبر الوقف مؤسسة إسلامية بامتياز، يقوم على إقصاء بعض الممتلكات من المعاملات كالبيع والشراء والهبة والوصية والرهن ورصدها بما يعود بالخير على الأمة كبناء المساجد والمستشفيات ودور الأيتام، فالغاية من هذا النظام العقاري التقرب إلى الله عز وجل.

تنظم الأوقاف قانونيا بناء على مقتضيات الفصل 137 من ظهير 19 رجب 1333 الموافق لـ 02 يونيو 1915، حيث عرف الوقف على أنه عبارة عن أموال أوقفها المسلم ويكون المتمتع بها لفائدة أنواع المستفيدين الذين عينهم الواقف. وذلك أن الحبس الخيري هو الذي تكون فيه الجهة الموقوف عليها منذ البداية

¹³² بو عزاي بوجمعة، مرجع سابق، ص 26.

¹³³ عرشان احمو، مرجع سابق، ص 62.

¹³⁴ عن عبد الله بن عمر رضي الله عنهما قال: قد أصاب عمر أرضاً بخيبر. فأتى النبي صلى الله عليه وسلم يستأمره فيها. فقال: يا رسول الله، إني أصبت أرضاً بخيبر، لم أصب مالا قط هو أنفس عندي منه، فما تأمرني به؟ فقال: إن شئت حبست أصلها، وتصدق بها. قال: فتصدق بها، غير أنه لا يباع أصلها، ولا يوهب، ولا يورث. قال: فتصدق عمر في الفقراء، وفي القربى، وفي الرقاب، وفي سبيل الله، وابن السبيل، والضيف. لا جناح على من وليها أن يأكل منها بالمعروف، أو يطعم صديقاً، غير مُتَمَوِّلٍ فيه.

جهة من جهات البر والإحسان، كأن يحبس شخص عقارا ليكون مسجدا أو يستعمل دخله في الصدقة على الفقراء.

حسب مدونة الأوقاف¹³⁵، تم تعريف الوقف بكونه كل مال حبس أصله بصفة مؤبدة أو مؤقتة، وخصصت منفعته لفائدة جهة بر وإحسان عامة أو خاصة. ويتم إنشاؤه بعقد أو بوصية أو بقوة القانون. وقسم المشرع الوقف لثلاثة أنواع: وقف عام أو مقعب أو مشترك. وأركان الوقف أربعة وهي: الواقف والموقوف عليه والمال الموقوف والصيغة.

الوقف العام هو كل وقف خصصت منفعته ابتداء أو مالا لوجوه البر والإحسان وتحقيق منفعة عامة. كما تعتبر وقفا عاما بقوة القانون على عامة المسلمين جميع المساجد والزوايا والأضرحة والمقابر والأضرحة والمقابر الإسلامية، ومضافاتها والأملاك الموقوفة عليها.

تطرح الأوقاف العامة إشكالا حول طبيعتها القانونية. فتخصيصها للنفع العام، وعدم قابليتها للتفويت، وتبديرها من قبل وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، فضلا عن نظام الحماية المتشدد الذي يحميها كعدم جواز حجزه أو كسبه بالحيازة أو التقادم وعدم التصرف فيه، يضعها في دائرة الأملاك العامة، لكن أصل تملكها خاص ينفي عنها تلك الصفة بمعيار القضاء الفرنسي (لا يدرج في دائرة الأملاك العامة إلا أملاك الشخص المعنوي العام). لذلك لا ينبغي، عند محاولة تصنيف الأملاك في المغرب، الانسياق كليا وراء النظريات والمعايير الفرنسية، والاكتفاء بهذه الثنائية ملك عام – ملك خاص، بل لا بد من الأخذ بالاعتبار الواقع المركب للأملاك في المغرب ومصادرها المتنوعة¹³⁶.

4-4 أملاك الدولة :

تنقسم أملاك الدولة لقسمين، أملاك الدولة العامة وأملاك الدولة الخاصة.

4-4-1 أملاك الدولة العامة :

يتكون ملك الدولة العام من مجموع الأملاك المخصصة للمنفعة العامة والتي لا يجوز لأي أحد أن ينفرد بتملكها، ويتميز بعدم قابليته للتفويت أو الحجز أو الاكتساب بالتقادم. ويتألف من الملك العام البحري والطرقي والمينائي والجوي (المطارات) والسككي وغيرها من الأملاك المخصصة لاستعمال العموم.

¹³⁵ الظهير الشريف رقم 1.09.236 صادر في 08 ربيع الأول 1431 (23 فبراير 2010) يتعلق بمدونة الأوقاف، جريدة رسمية عدد 5874 بتاريخ 14 يونيو 2010.

¹³⁶ بوعزاوي بوجمعة، مرجع سابق، ص29.

ينظم أملاك الدولة العامة ظهير فاتح يوليوز 1914 كما وقع تغييره وتتميمه، وكذا ظهير 30 نونبر 1918 بشأن الاحتلال المؤقت للملك العمومي كما وقع تغييره وتتميمه. وتتكلف السلطة الحكومية المكلفة بالتجهيز بتدبير أملاك الدولة العامة، باستثناء الأملاك العامة البلدية التي تسهر على تدبيرها الجماعات الترابية.

من الإكراهات المرتبطة بتنظيم وتدبير الملك العام للدولة، مما يصعب معه التحكم فيها واستيعابها جميعا، ويترتب عليها تنامي ظاهرة الترامي على الملك، وصعوبة تسوية الوضعية القانونية لرصيد عقاري مهم، مما يجعل جزءا من الرصيد العقاري العام للدولة خارج أية معلومة قانونية، وبالتالي خارج الدورة الاقتصادية، نجد¹³⁷:

- تعدد الجهات الإدارية الموكل لها صلاحيات تدبير شؤون الملك العام، إما مباشرة أو بطريقة غير مباشرة (وزارة التجهيز والنقل واللوجستيك، المكتب الوطني للكهرباء والماء الصالح للشرب، المكتب الوطني للسكك الحديدية، الوكالة الوطنية للموانئ...)
- عدم إمكانية حصر مكونات الملك العام بشكل دقيق في ظل غياب قاعدة بيانات تتضمن كافة المعطيات المتعلقة بهذا الملك سواء من حيث امتداده الجغرافي أو من حيث مساحته، أو من حيث مكوناته وطبيعتها، ومدى قابليتها للتعبئة؛
- ضعف مساطر مراقبة الملك العام بسبب قلة الموارد المادية والبشرية الموضوعة رهم إشارة المصالح المكلفة وعدم نجاعة طرق المراقبة، مما لا يسمح لها بمراقبة جميع أنواع الملك العام المتواجدة بنفوذها الترابي.

2-4-4 أملاك الدولة الخاصة :

إن ملك الدولة الخاص (الأملاك المخزنية سابقا) غالبا ما يعرف انطلاقا من الملك العام فيقال بأن نطاق الأملاك الخاصة هو جميع الأملاك التي تملكها الأشخاص المعنوية العامة والتي لا تدخل في نطاق الأملاك العامة. وبدقة أكثر، تدخل في نطاق هذه الأملاك جميع الأملاك التي تتوفر عليها الجماعات العمومية والتي لم تخصص لاستعمال العموم أو لفائدة مرفق عام¹³⁸.

¹³⁷ تقرير تركيبي حول واقع قطاع العقار بالمغرب، أهم عناصر التشخيص، من المناظرة الوطنية في موضوع السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، ص7.

¹³⁸ بو عزاوي بوجمعة، مرجع سابق، ص29.

يتكون الملك الخاص للدولة من مجموع الأملاك العقارية وكذا المنقولات العائدة ملكيتها للدولة والتي لا تدخل ضمن الملك العمومي، وتنقسم إلى نوعين من الأملاك، يخضع كل واحد منهما لنظام قانوني مستقل ويتعلق الأمر بـ:

- ملك خاص خاضع في تدبيره لوزارة الاقتصاد والمالية (مديرية أملاك الدولة)
 - ملك خاص غابوي خاضع في تدبيره للمندوبية السامية للمياه والغابات ومحاربة التصحر.
- كما يخضع الملك الخاص للدولة من حيث المبدأ لقواعد قانون الالتزامات والعقود (القانون المدني)، لكونه قابل للتفويت والتصرف بشتى الطرق (بيع، كراء، معاوضة، تخصيص وغيرها). ويتميز الرصيد العقاري للدولة (الملك الخاص) بالتنوع حيث نجد¹³⁹:
- العقارات المبنية المخصصة للمرافق العمومية مثل البنيات الإدارية والمؤسسات التعليمية والتجهيزات الصحية؛
 - المساكن العائدة للدولة (الملك الخاص) والتي يستغل جزء منها موظفو الإدارات العمومية؛
 - عقارات عارية حضرية، سبه حضرية وقروية؛
 - المنقولات المتكونة من المعدات المتلاشية والحطام البري والبحري وكذا المنقولات المسلمة من مختلف محاكم المملكة.

كما يعرف الملك الخاص بكونه مجموع العقارات التي تملكها الدولة، والتي لا تدخل في خانة الأملاك العامة، وتعتبر هذه الأملاك قابلة للتفويت من أجل التهيئة والتنمية الترابية في شموليتها.

فالملك الخاص للدولة يتميز عن أراضي الجماعات السلالية على مستوى الانتفاع (الدولة هي المنتفعة في حالة الملك الخاص مقابل الجماعات السلالية فيما يخص أراضي الجموع، وعلى مستوى التسيير (مديرية الأملاك المخزنية تسيير ملك الدولة الخاص، في حين يتولى النواب ومجلس الوصايا تسيير والبت في منازعات أراضي الجماعات السلالية). فإن الملك الخاص وإن كان يشترك مع أراضي الكيش في الطرف المالك الذي هو الدولة والجهة التي تتولى التسيير (مديرية الأملاك المخزنية) فإنه يختلف عنها على مستوى الانتفاع، باعتبار أن القبائل المنتسبة للجيش هي التي كانت تستغل هذه الأراضي¹⁴⁰.

¹³⁹ البوابة الإلكترونية لمديرية أملاك الدولة، <https://www.domaines.gov.ma/> بتاريخ 11 فبراير 2021

¹⁴⁰ بو عزاوي بوجمعة، مرجع سابق، ص32.

5-4 أملاك الجماعات الترابية

تشكل الأملاك العقارية للجماعات الترابية ثروة وطنية واحتياطا عقاريا، ورافعة أساسية لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية المحلية، وذلك بفضل الموارد المالية التي تدرها على ميزانيات هذه الجماعات، لكونها توفر الوعاء العقاري اللازم لإنعاش الاستثمارات العامة والخاصة.

يقصد بالأملاك العقارية للجماعات الترابية، مختلف الممتلكات التابعة لها، كإحدى الموارد الأساسية في تحقيق التنمية المحلية، إذ تمكنها من الوعاء العقاري اللازم لجعلها قادرة على القيام بالمهام المنوطة بها، من قبيل تنظيم الأشخاص والأمتعة في ظروف جيدة كشبكة الطرق والمواصلات الحضرية، الأزقة، الساحات، المرائب، الأرصفة... وتوفير ظروف النظافة والصحة العمومية وحماية البيئة من قبيل إنشاء الحدائق، المنتزهات، الساحات الخضراء... وكذلك ضمان سير المصالح العمومية كمقر الجماعة، المرافق الإدارية والثقافية والاجتماعية والرياضية... ثم تنفيذ وثائق التعمير وتحقيق التجهيزات العمومية المخططة في هذه الوثائق، ثم إحداث المناطق الصناعية والسياحية والترفيهية، والإسهام بعقارات في مشاريع اقتصادية وذلك بالاشتراك مع القطاع العام أو الخاص، بالإضافة إلى استغلال العقارات قصد تنمية الموارد المالية المحلية، ثم التحكم في التوسع العمراني والحضري.

تحظى الجماعات الترابية بأرصدة عقارية مهمة، إلا أنه يلاحظ غياب إحصاء دقيق وشامل للممتلكات على مستوى كل جماعة محلية¹⁴¹، بالإضافة إلى ضعف ضبط السجلات الخاصة بها. وبالرغم من الجهود التي تبذلها الجماعات الترابية في مجال تنظيم وتدبير ممتلكاتها، فإنها لا زالت تسجل عدة اختلالات، تتمثل أساسا في¹⁴²:

- تعقد تطبيق بعض المساطر المرتبطة بتدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية وتعدد الجهات الإدارية المتدخلة في هذا التدبير؛
- ضعف الإمكانيات المالية للجماعات وافتقار معظمها، وخاصة الجماعات القروية، إلى الوسائل المادية والتجهيزات الضرورية لتدبير ممتلكاتها؛
- ضعف الكفاءات والتأطير وعدم اعتماد الأساليب الحديثة في مجال تدبير واستغلال الممتلكات الجماعية في معظم الجماعات؛
- ضعف استغلال الممتلكات الجماعية، بحيث لا يساهم إلا بقسط ضئيل في مواردها المالية؛

¹⁴¹ هذا هو صلب موضوع أطروحتنا من خلال استعمال نظم المعلومات الجغرافية كمساهمة في تشخيص وإحصاء الأملاك العقارية الجماعية.
¹⁴² تقرير تركيبي حول واقع قطاع العقار بالمغرب، أهم عناصر التشخيص، من المناظرة الوطنية في موضوع السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، ص 8.

- بطة تصفية وضعية وتحفيز مختلف الأملاك الخاصة للجماعات الترابية.

تظهر دراسة وضعية قطاع العقار بالمغرب تنوع الأنظمة العقارية، بين أراضي الملك (الملكية الخاصة) وغيرها من الأراضي التي لا تدخل ضمن الملكية الخاصة، وتضم الملك العام للدولة، والملك الخاص للدولة، والملك الغابوي، وأراضي الجموع، وأراضي الجيش، وأراضي الأوقاف. وتختلف هذه الأراضي عن بعضها البعض من حيث القواعد المتعلقة بحق الانتفاع والتصرف والإرث المنصوص عليها في الأحكام الخاصة التي تنظمها.

كما يلاحظ أن الملكية الخاصة تهمين بشكل كبير على الوعاء العقاري الوطني، حيث يمثل هذا النمط العقاري حوالي 75%، حيث تعد ملكية هذه الأراضي ملكية خاصة تعود لشخص واحد أو عدة أشخاص. أما بالنسبة لباقي الأراضي، فإنها إما مملوكة إما للدولة أو الجماعات الترابية، وتتشكل هذه الأملاك بالأساس من الملك العام للدولة أو الملك الخاص للدولة أو الملك الغابوي وأراضي الجموع وأراضي الجيش والأملاك الوقفية.

خاتمة الفصل الأول

تعرفنا في هذا الفصل على السيرة التاريخية القانونية لتحديد وتدبير الأملاك الجماعية العامة، فبالرجوع للترسانة القانونية المؤطرة لهذا الملك، يتضح على أن الملك العام الجماعي يتميز عن الملك العام للدولة بكونه منظم بمقتضى ظهير 19 أكتوبر 1921 والذي كان له الفضل في تحديد الملك العام الجماعي، وفي تحديد الأجهزة القائمة على تدبيره، غير أن هذا التحديد ليس قطعياً بقدر ما هو تحديداً إجرائياً فقط، لأن هناك عدة عمليات تدبيرية تهم الملك العام الجماعي لا يمكن أن تتم بمعزل عن الإطار القانوني المنظم لتدبير كلا الصنفين من الأملاك العامة¹⁴³.

إن أبرز ملاحظة يمكننا إثارتها حول موضوع الإطار القانوني لتنظيم الأملاك العقارية بالمغرب عموماً، أن هذه الترسنة القانونية تتسم بالقدم والتعدد إذ نجد أن معظمها يعود لفترة الحماية ارتباطاً بسياقات تاريخية معينة. غير أن التطور الذي شهدته الترسنة القانونية بالمغرب، أدت لسن القانون رقم 57.19 المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية كخارطة طريق لتدبير هذا النوع من الأملاك، والذي سنتطرق لمضامينه خلال محاور الفصل الثاني.

¹⁴³ قلابوي محمد علي، تدبير الأملاك الجماعية العامة (دراسة حالة المجلس الجماعي بمراكش)، بحث لنيل دبلوم الماستر في القانون العام، لسنة 2008/2009، ص 15

الفصل الثاني: نظام تدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية

مقدمة الفصل الثاني:

نظرا لأهمية تدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية ضمن مواردها الذاتية، فقد أولى المشرع المغربي أولوية كبيرة لتدبير شؤونها والمحافظة عليها. من خلال هذا الفصل سنتعرف عن قرب مضامين نظام تدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية وفق القانون رقم 57.19 المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية¹⁴⁴، الصادر بـ 14 يوليوز 2021، والذي يعتبر بمثابة خارطة طريق نحو حكمة تدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية، حيث يهدف إلى تحديد نظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية والقواعد المطبقة عليها.

1- طبيعة الأملاك العقارية للجماعات الترابية

تشمل الأملاك العقارية للجماعات الترابية، مجموع الأملاك العقارية التي ترجع ملكيتها لهذه الجماعات. وصنف المشرع المغربي من خلال القانون 57.19 المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية من خلال مادته الثانية، الأملاك العقارية الجماعية للجماعات الترابية إلى صنفين:

- أملاك عقارية عامة؛
- أملاك عقارية خاصة.

كما تشير المادة نفسها¹⁴⁵، إلى أن أملاك الجماعات الترابية هي جميع العقارات المقتناة بالتراضي أو عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، إضافة إلى العقارات المكتسبة ملكيتها عن طريق المبادلة، والمنقولة ملكيتها إلى الجماعات الترابية من طرف الدولة، أو جماعة ترابية أخرى، أو مؤسسة عمومية.

¹⁴⁴ ظهير شريف رقم 1.21.74 صادر في 3 ذي الحجة 1442 (14 يوليوز 2021) بتنفيذ القانون رقم 57.19 المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية.

- القانون 57.19 ينسخ ابتداء من تاريخ تنفيذه النصوص الآتية:

- الظهير الشريف الصادر في 17 من صفر 1340 (19 أكتوبر 1921) المتعلق بالأملاك المختصة بالبلديات كما وقع تغييره وتنظيمه.
- الظهير الشريف الصادر في 22 من محرم 1369 (14 نوفمبر 1949) في شأن منح بعض الرخص في إشغال الملك العمومي البلدي.
- الظهير الشريف الصادر في 26 من شوال 1373 (28 يونيو 1954) بشأن أملاك الجماعات القروية كما وقع تغييره وتنظيمه.
- الظهير الشريف رقم 1.62.308 الصادر في 17 من ربيع الآخر 1383 (7 سبتمبر 1963) بالإذن في التخلي للجماعات القروية بدون عوض عن قطع أرض مخزنية لازمة لبناء "دور جماعية"

¹⁴⁵ المادة الثانية من القانون رقم 57.19 المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية.

1-1 الأملاك العقارية العامة للجماعات الترابية

يراد بالأملاك العقارية العامة للجماعات الترابية، جميع الأملاك التي تمتلكها الجماعات الترابية ملكية قانونية تامة والمخصصة إما لاستعمال العموم أو لتسيير المرافق العمومية المحلية.

ويدخل ضمن الأملاك العقارية العامة للجماعات الترابية، جميع الأملاك التي خصصت بها بشكل صريح تطبيقا لمقتضيات الفصل الثاني من ظهير 17 صفر 1340 موافق 19 أكتوبر 1921 المتعلق بالأملاك المختصة بالبلديات، وكذا الفصلان 2 و3 من ظهير 28 شوال 1373 موافق 28 يونيو 1954 المتعلق بأملاك الجماعات القروية، ولا سيما:

- الطرق وملحقاتها غير المصنفة ضمن الملك العام للدولة؛
- المساحات الخضراء العامة وميادين الألعاب والمساحات المباحة المختلفة كالمساحات المخصصة للتظاهرات الثقافية والترفيهية والرياضية والبيئية؛
- التجهيزات العمومية المخصصة للاستعمال الإداري والثقافي والاجتماعي والرياضي والبيئي؛
- منشآت وتجهيزات الإنارة العمومية والماء الصالح للشرب والتطهير؛
- الأسواق الأسبوعية؛
- المجازر التابعة للجماعات الترابية.

إضافة لذلك تدخل ضمن الأملاك العقارية للجماعات الترابية الأراضي التي تمتلكها الجماعة والمخصصة لاستقبال تجهيزات وتجهيزات عمومية بمقتضى وثيقة التعمير.

كما أن هذه العقارات العامة للجماعات لا تقبل التقويت أو الحجز عليها أو تملكها بالتقادم، إضافة إلى ذلك لا يمكن أن يكون موضوع حقوق عينية عقارية أو أية حقوق أخرى. وبذلك تسجل الأملاك العقارية للجماعات الترابية ضمن سجل للمحتويات على صعيد كل جماعة ترابية.

فمن خلال ما سبق، يمكننا القول على أن الملك العقاري العام للجماعات الترابية يراد به كل الممتلكات الجماعية التي تملكها ملكية قانونية تامة مخصصة إما لاستعمال العموم أو لتسيير المرافق العامة وبهذه الصفة لا يمكن لهذا الملك أن يكون موضوع ملكية خاصة¹⁴⁶.

¹⁴⁶ دليل أملاك الجماعات المحلية، وزارة الداخلية المغربية، المديرية العامة للجماعات المحلية، سلسلة دليل المنتخب، الطبعة الأولى 2009، ص2.

2-1 الأملاك العقارية الخاصة للجماعات الترابية :

تعتبر جميع العقارات التي تملكها الجماعات الترابية والتي لا تدخل ضمن أملاكها العامة، ملكا خاصا للجماعات.

يمكن القانون 57.19 وخصوصا المادة 41 من أن تضع الجماعة الترابية رهن إشارة الدولة أو جماعة ترابية أخرى أو مؤسسة عمومية، بقرار لرئيس المجلس، عقارات تابعة لها وذلك من أجل تخصيصها لمصلحة عامة تدخل في اختصاص الطرف المستفيد، كل هذا في إطار اتفاقية مبرمة بين الأطراف المعنية.

الأملاك العقارية الخاصة عكس الأملاك العقارية العامة للجماعات، حيث أن هذه الأخيرة لا يمكن أن تكون موضوع ملكية خاصة، كما لا يجوز امتلاكها بالتقادم أو الحجز عليها، كما يمنع الغير من ادعاء أي حق عليها.

أما بالنسبة للأملاك الخاصة للجماعات الترابية، فيحق للجماعات التصرف فيها تصرف الأشخاص في أملاكهم الخاصة مع ضرورة مراعاة الضوابط القانونية التي يفرضها الطابع العمومي لتدبير هذه الأملاك.

ومن مميزات الملك الخاص، هو أن إدراجه ضمن الأملاك الخاصة لا يتطلب مبدئيا أي إجراء شكلي خلافا لما هو الشأن بالنسبة لترتيب الأملاك العامة. وخلافا للأملاك العامة، فإن الأملاك الخاصة يمكن أن تكون موضوع تفويت أو مبادلة أو كراء أو تخصيص. غير أن هذه العمليات تخضع لمجموعة من القواعد والمساطر الخاصة لحمايتها وضمان استعمالها لأغراض المصلحة العامة¹⁴⁷.

2- التمييز بين الأملاك العقارية العامة والأملاك العقارية الخاصة

فيما يخص التمييز بين الأملاك العقارية الجماعية العامة والخاصة، فإن الآراء الفقهية القانونية عرفت انقساما واختلافا، لكن يمكن إجمالها في ثلاث مدارس¹⁴⁸:

1-2 المدرسة الطبيعية

المدرسة الطبيعية استندت في تحديد الملك العام على المعيار المستمد من طبيعة الأملاك. حيث يركز هذا المعيار على طبيعة الأملاك، أي أن هناك أملاكاً قابلة للتملك الخاص وأملاك غير قابلة للتملك الخاص.

¹⁴⁷ دليل أملاك الجماعات المحلية، مرجع سابق، ص3.
¹⁴⁸ معاد أيت بورحيم، النظام القانوني للأملاك العقارية الخاصة للجماعات، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، ماستر القانون العقاري والتوثيق، 2021، ص22.

ترتكز هذه المدرسة في تمييز الملك العام عن الملك الخاص على صفته الجوهرية، حيث أن المنطلق الذي اعتمد عليه أنصار¹⁴⁹ هذا الاتجاه هو كل ملك غير قابل بطبيعته للتملك الشخصي هو ملك عام. وعلى النقيض من ذلك، فإن كل ملك يسمح تكوينه الطبيعي بالتملك الشخصي فإنه يعتبر ملكا خاصا¹⁵⁰.

تعتبر الشوارع، على سبيل المثال، أملاكاً عامة نظراً لطبيعتها التي لا تسمح بالتملك الخاص، ولا يحتاج لنص قانوني لإضفاء صفة التملك العمومي عليها، وبذلك فإن معيار تحديد الملك العام هو عدم القابلية للتملك الشخصي.

ومن رواد الاتجاه الطبيعي، الفقيه **برودون** الذي يعتبر من أوائل المنادين بالمعيار الطبيعي كأساس لتمييز الملك العام عن الملك الخاص، حيث اعتمد في نظريته على بعض مواد القانون المدني الفرنسي. غير أنه تعرض لبعض الانتقادات التي اتهمته بأنه حمل النصوص القانونية ما لا تتحمله ونسب إليها ما لم تكن تقصده، حيث أن التفرقة بين الملك العام والخاص لم تكن وقتئذ قد تبلورت في ذهن المشرع الفرنسي، فهذا الأخير حينما استعمل تعبير الملك العام **Domaine Public** أو ملك الدولة **Domaine de l'Etat**، فإنه لم يكن ينوي تمييز الملك العام عن غيره من أملاك، بل كان يقصد بهذا التعبير بصورة عامة جميع أملاك الدولة كيفما كان نوعها¹⁵¹.

على هذا الأساس، حاول الأستاذ **برتلمي**، وهو من أنصار الاتجاه الطبيعي في أوائل هذا القرن، تجاوز الأخطاء التي وقع فيها سلفه، مقدماً تبريرات للمعيار الطبيعي خارج نطاق القانون المدني. ومن ثم، فإن سنده في إثبات الملكية العامة هو المنطق والاستدلال العقلي. إذ مما لا يمكن أن يتصوره العقل أن يسعى إنسان ما إلى تملك جزء من الشارع العمومي أو جزء من ميناء أو نهر أو حديقة عمومية. فهذه الأملاك، في نظره، لا يمكن أن تكون قابلة للتملك الشخصي إما بحكم طبيعتها الظاهرة مثل الأنهار، وإما بسبب ما يدخل على هذه الطبيعة من تغيير بهدف تخصيصها للاستعمال العمومي مثل الطرق العمومية والحدائق العامة وغيرها¹⁵².

¹⁴⁹ يعتبر الفقيه ديكروك من أهم من دافع عن هذا المعيار، معتبراً أن الصفة العامة للملك تكون متوفرة له بحكم الطبيعة، وأن اعتراف الإدارة بهذه الصفة ليس سوى عملاً كاشفاً لا ينشأ عنه جديد. (بوعزاوي بوجمعة، 2013، القانون الإداري للأملاك، ص 44)

¹⁵⁰ محمد بوجيدة، ميلود بوخال، مرجع سابق، ص 30.

¹⁵¹ محمد بوجيدة، ميلود بوخال، مرجع سابق، ص 30.

¹⁵² محمد بوجيدة، ميلود بوخال، مرجع سابق، ص 31.

2-2 المدرسة التخصيصية

ظهرت هذه المدرسة بعد الانتقادات التي واجهت المدرسة الطبيعية، حيث تركز مدرسة التخصيص على معيار عدم وجود أشياء لا تقبل التملك الخاص، فبذلك طرحوا بمعيار المدرسة الطبيعية جانبا وأخذوا بمعيار تخصيص الملك.

فالأملاك عند أصحاب مدرسة المرفق العام، لا تعتبر أملاكاً عامة إلا إذا كانت مخصصة لتسيير وإدارة مرفق من المرافق العمومية، فهي وحدها التي يمكن نعتها بهذه الصفة. ومن ثم، فإن المعيار المميز للملكية العامة لا يكمن عندهم في عدم قابليتها للتملك الخصوصي بحكم طبيعتها، كما ذهب إلى ذلك أنصار الاتجاه الطبيعي، وإنما المعيار المميز عندهم لهذه الأملاك هو تهيئة الإنسان لها وتخصيصها لمرفق عام¹⁵³.

غير أن المدرسة التخصيصية، انقسمت في شأن المقصود بالتخصيص، بين من يرى أن التخصيص ينبني على فكرة المرفق العام، ومن يربطها بفكرة المنفعة العامة.

أ- التخصيص للمرفق العام:

أنصار المدرسة التخصيصية يروا أن معيار تحديد الملك العام يكمن في تخصيصه المباشر للمرفق العام¹⁵⁴.

ب- التخصيص للمنفعة العامة:

بالنسبة لأنصار هذا المعيار، فكل الأملاك العامة تتأسس على فكرة التخصيص للمنفعة العامة، ويروا أن للتخصيص وحده أثر إلحاق الصفة العامة بالملك، ويكون هذا التخصيص إما لاستعمال الجمهور المباشر وإما لمرفق عام¹⁵⁵.

3-2 مدرسة الاتجاه المختلط

يعتبر ما توصلت إليه لجنة تعديل القانون المدني الفرنسي في جلستها بتاريخ 6 نونبر 1947، آخر اجتهاد فقهي في تحديد الملكية العامة، حيث عرفت الملك العام بما يلي¹⁵⁶: " في حالة عدم وجود مقتضيات مخالفة لهذا القانون، لا تعتبر أملاك الجماعات العمومية والمؤسسات العامة من الأملاك العامة، إلا إذا كانت

¹⁵³ محمد بوجيدة، ميلود بوخال، مرجع سابق، ص31.

¹⁵⁴ بوغزاوي بوجمعة، مرجع سابق، ص46.

¹⁵⁵ بوغزاوي بوجمعة، مرجع سابق، ص47.

¹⁵⁶ محمد بوجيدة، ميلود بوخال، مرجع سابق، ص33.

موضوعة تحت التصرف المباشر للجمهور، أو إذا كانت مخصصة لمرفق عام، وفي هذه الحالة الأخيرة ينبغي أن تكون هذه الأملاك، بحكم طبيعتها أو بفعل إعدادها إعدادا خاصا، قد خصصت كلية أو بصفة أساسية للغرض الخاص بهذا المرفق¹⁵⁷.

فمن خلال هذا التعريف، يتبين لنا عناصر الملك العام، وهي كالتالي¹⁵⁸:

- أن يكون في ملكية شخص اعتباري عام، كالدولة أو الجماعات الترابية والمؤسسات العامة؛
- أن يكون مخصصا تخصيصا عاما، سواء كان هذا التخصيص لفائدة الجمهور، أو لتسيير مرفق من المرافق العمومية؛
- أن يكون الملك المخصص للمرفق العام، قد أعد إعدادا خاصا يتلاءم مع الوظائف والأغراض التي يهدف إليها المرفق، وهو ما يؤدي إلى ظهور نظرية توابع الملك العام.

يبقى السؤال المطروح، كيف تعامل المشرع المغربي مع تعدد هذه الاتجاهات النظرية؟

في سياق الجواب على هذا السؤال، لم يقدم المشرع المغربي جردا شاملا حصريا لكافة الأملاك العقارية العامة التي تمتلكها الجماعات الترابية، وإنما اكتفى بإعطاء أمثلة، ثم إنه قدم في مقابل ذلك، تعريفا للأملاك الخاصة، بأنها جميع الأملاك التي لا تدخل في دائرة الأملاك العامة.

جدول 16: معطيات موجزة حول الأراضي التي لا تدخل ضمن الملكية الخاصة

النظام العقاري	المكونات	الجهة الوصية / التدبير	المرجعية القانونية
الملك العام للدولة	مجموع الأملاك المخصصة للمنفعة العامة والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة (الملك العام البحري والطرفي والمينائي والجوي والسككي وغيرها من الأملاك المخصصة لاستعمال العموم)	تتولى السلطة الحكومية المكلفة بالتجهيز وتدبير أملاك الدولة العامة، باستثناء الأملاك العامة البلدية التي تسهر على تدبيرها الجماعات الترابية	ظهير فاتح يوليوز 1914 كما وقع تغييره وتتميمه، ظهير 30 نونبر 1918 بشأن الاحتلال المؤقت للملك العمومي
الملك الخاص للدولة	مجموع العقارات التي تملكها الدولة، والتي لا تدخل في عدد الأملاك العامة. وتعد هذه الأملاك قابلة للتقويت من أجل التهيئة الحضرية أو التنمية السياحية أو الصناعية	مديرية أملاك الدولة التابعة لوزارة الاقتصاد والمالية	المرسوم المتعلق بتنظيم وزارة الاقتصاد والمالية وقواعد القانون العام المنظمة للعقار

¹⁵⁷ Delaubader, *traité élémentaire de droit administratif*, 1980 Tome II, page 123.

¹⁵⁸ محمد بوجيدة، ميلود بوخال، مرجع سابق، ص 49.

الملك الغابوي	تشكيلات طبيعية وغابوية وغيرها، وهو ملك غير قابل للتقويت، غير أنه يمكن أن يكون موضوع مبادلة مع الخواص، كما يمكن أن يكون موضوع اقتطاع وضم للملك الخاص للدولة حتى يتسنى تقويته لأجل المنفعة العامة.	المندوبية السامية للمياه والغابات ومحاربة التصحر	ظهر 10 أكتوبر 1917 المتعلق بالمحافظة على الغابات واستغلالها كما وقع تغييره وتنميته، بالإضافة إلى نصوص تشريعية أخرى
أراضي الجموع احتياط عقاري حيوي بالنسبة للعام القروي	تتشكل بالأساس من الأراضي المملوكة للجماعات السلالية، وتعد من أقدم أشكال احتلال الأراضي بالمغرب. ويدخل تسيير الأملاك الجماعية (بما فيها الأراضي) ضمن الاختصاص الحصري للجماعة (جمعية المندوبين أو النواب)	مديرية الشؤون القروية بوزارة الداخلية	ظهر 27 أبريل 1919 بنتظيم الوصاية الإدارية على الجماعات وتنظيم تسيير وتقويت الأملاك الجماعية كما وقع تغييره وتنميته.
أراضي الجيش ثروة عقارية أصبحت طي الإهمال	أراضي تدخل ضمن الملك الخاص للدولة، وتم تسليمها منذ عهد بعيد إلى بعض المجموعات القبلية قصد استغلالها والتصرف فيها مقابل الخدمات التي أسدوها للجيش السلطاني. وتتواجد كل هذه الأراضي تقريبا اليوم في منطقة الحوز (مراكش)		أراضي لا ينظمها قانون خاص
أراضي الأوقاف تمثل رصيда هاما	كل ما حبس أصله بصفة مؤبدة أو مؤقتة، وخصصت منفعته لفائدة جهة بر وإحسان عامة أو خاصة. (رصيد يتكون من الأراضي الفلاحية والمقالع والأملاك ذات العائد التي تتكون من محلات سكنية وتجارية وحرفية والأراضي العارية بالمدارات الحضرية والمقابر والأماكن التي تقام فيها الشعائر الدينية من مساجد وزوايا وأضرحة)	وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية	مدونة الأوقاف الصادرة بمقتضى الظهير الشريف رقم 1.09.236 الصادر في 8 ربيع الأول 1431 (23 فبراير 2010)

المصدر: المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي: العقار عامل استراتيجي من أجل تحقيق تنمية مستدامة ومدمجة تضمن الإنصاف والتماسك الاجتماعي

3- الأجهزة المتدخلة في تدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية

يتطلب التدبير الجيد للأملاك العقارية للجماعات الترابية، في إطار حكمة ترابية جيدة، وجود أجهزة فعالة يتدخل فيها الإداري والمنتخب والتقني، لذلك سنتطرق للأدوار المنوطة بكل من هذه الأجهزة بغية تحديد المسؤوليات.

يمكننا القول على أن تدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية تعترضه مجموعة من الإكراهات والمعوقات، التي تعيق تدبيره بشكل جيد وفعال، وترتبط هذه المعوقات بالقصور القانوني على مستوى النصوص المؤطرة لتدبير هذه الأملاك.

وتنقسم الأجهزة المدبرة للأملاك العقارية للجماعات الترابية إلى قسمين:

- الأجهزة الإدارية؛
- الأجهزة المنتخبة.

1-3 الأجهزة الإدارية

تتكون الأجهزة الإدارية المكلفة بتدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية، من لجن إدارية وسلطة للمراقبة. فاللجن الإدارية تتكون من أعضاء دائمين وأعضاء غير دائمين.

1-1-3 الأعضاء الدائمون للجنة الإدارية

يتشكل الأعضاء الدائمون من:

- السلطة المحلية (الباشا أو القائد) بصفته رئيس؛
- رئيس مديرية أملاك الدولة الخاصة بصفته كاتباً يتولى في إطار هذه المهمة إعداد محاضر اجتماعات اللجنة وتوجيهها بعد إمضائها من قبل الأعضاء؛
- مفتش التعمير أو مندوبه؛
- ممثل الجماعة الترابية التي طلب الاقتناء أو تحديد قيمة العقار بالنسبة لعمليات عقارية أخرى كالمعاوضات والتعويضات والأكرية.

2-1-3 الأعضاء غير الدائمين للجنة الإدارية

يختلف أعضاء هذه اللجنة حسب طبيعة العقار، إذا تعلق الأمر بأرض حضرية مبنية أو غير مبنية، تتشكل اللجنة من:

- مفتش الضرائب الحضرية أو منتدبه؛
- قابض التسجيل والتنبر.

أما إذا تعلق الأمر بأرض قروية مبنية أو مهياة أو غير مبنية أو غير مهياة، فالأعضاء غير الدائمين يتشكلون من:

- الممثل الإقليمي لوزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي أو منتدبه؛
- مفتش الضرائب القروية أو مندوبه.

كما يمكن أن يحضر اجتماعات اللجنة الإدارية للتقييم على سبيل الاستشارة، ممثل قسم التعمير بالجماعة المعنية ورئيس مصلحة الممتلكات وغيرهم من الأشخاص كلما استدعت الضرورة ذلك.

يتجلى دور اللجنة الإدارية في تحديد قيمة العقار موضوع العملية، والتأكد من مدى ملائمة للمشروع المزمع إنجازه. وللقيام بهذا الدور يمكن للجنة عقد اجتماعات كلما طلب الجماعة تحديد قيمة عقار معين وتستدعى من طرف رئيسها أي ممثل السلطة المحلية في ظرف 15 يوما الموالية لتقديم الطلب.

أما عن المعايير التي تعتمدها اللجنة لتحديد قيمة العقارات فهي كثرة ومتنوعة تختلف حسب طبيعة العقار، كما أنها معايير غير محددة بل هي عبارة عن اجتهادات لأعضائها. ويعتبر رأي اللجنة الإدارية هو رأي تقني محض واستشاري فقط بالنسبة لمجلس الجماعة، غير أنه مفيد، لأنه ينبع عن خبرة وتجربة أعضاء اللجنة.

3-1-3 سلطة المراقبة

إذا كانت للجماعات الترابية سلطات واسعة في تدبير أملاكها العقارية، انطلاقاً من مبدأ التدبير الحر، فإن هذه السلطات مقيدة بضرورة خضوع جميع العمليات العقارية التي تبرمها الجماعة لتأشيرة سلطة المراقبة التي تتمثل حسب الأحوال في وزير الداخلية، ووالي الجهة، وعامل العمالة أو الإقليم.

من مستجدات القانون رقم 57.19 المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية، هو توحيد الجهة المختصة في التأشير على العمليات المرتبطة بهذه الأملاك في عامل العمالة أو الإقليم، مما من شأنه أن يعمل على تحقيق الانسجام مع النصوص التشريعية خاصة القانون التنظيمي 113.14 المتعلق بالجماعات.

تعمل سلطة المراقبة على مراقبة المقررات المتعلقة بتدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية، من خلال التأكد من مدى مطابقتها للقانون أو مخلفاته له، وتصدر بذلك قرارا إما بالإذن أو الرفض، غير أن قرار الرفض يجب أن يكون معللا.

وبالرجوع للمادة 118 من القانون التنظيمي 113.14 المتعلق بالجماعات، نجدها تنص على أن المقررات ذات الوقع المالي على النفقات أو المداخل، لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد التأشير عليها من قبل عامل العمالة أو الإقليم أو من ينوب عنه، داخل آجال عشرين يوما من تاريخ التوصل بها من رئيس المجلس. وقد تكون التأشير ضمنية في حالة عدم اتخاذ أي قرار بشأن هذه المقررات بعد انصرام آجال عشرين يوما، ويعتبر سكون سلطة المراقبة بمثابة تأشير.

2-3 الأجهزة المنتخبة

سنتناول من خلال الأجهزة المنتخبة المكلفة بتدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية، إبراز دور المجلس الجماعي في تدبير الأملاك العقارية للجماعة، ثم دور رئيس المجلس الجماعي.

1-2-3 مجلس الجماعة

يعتبر مجلس الجماعة السلطة التقديرية في مجال تدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية، وذلك في إطار مبدأ التدبير الحر، الذي يعطي لكل جماعة بمقتضاه وفي حدود اختصاصاتها سلطة التداول بكيفية ديمقراطية وسلطة تنفيذ مداولاتها ومقرراتها.

فتطبيقا للمادة 92 من القانون التنظيمي 113.14، يتولى مجلس الجماعة التداول في مجموعة من المواضيع التي تهم الأملاك العقارية للجماعة، حيث يتولى إصدار مقرر بشأنها، إما في دورة عادية أو استثنائية، وذلك إما بالقبول أو الرفض. وتتجلى هذه المواضيع في:

- الهبات والوصايا الممنوحة للجماعات؛
- تدبير أملاك الجماعة والمحافظة عليها وصيانتها؛

- اقتناء العقارات اللازمة لاضطلاع الجماعة بالمهام الموكولة إليها أو مبادلتها أو تخصيصها أو تغيير تخصيصها طبقاً للقوانين والأنظمة الجاري بها العمل؛
- تحديد شروط المحافظة على الملك الغابوي في حدود الاختصاصات المخولة له بموجب القانون.

كما نص القانون رقم 57.19 المتعلق بالأملاك العقارية للجماعات الترابية، على ضرورة الموافقة القبلية لمجلس الجماعة الترابية على دفتر التحملات والثلث الافتتاحي المحدد من قبل لجنة الخبرة الإدارية قبل إجراء المزايدة العمومية.

إضافة لذلك، فيتداول مجلس الجماعة بشأن قبول الهبات والوصايا الممنوحة للجماعات الترابية، غير أن صعوبة انعقاد مجلس الجماعة لسبب من الأسباب أو لطول إصدار مقرر قبول الهبات أو الوصايا قد يؤثر على مصالح الجماعة. وبالرجوع لمواد القانون رقم 57.19 المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية، نجد أنه لم ينظم هذه المسألة، مما يستدعي التنصيص عليها مستقبلاً، من خلال إعطاء الإمكانية لرئيس مجلس الجماعة الترابية بأن يقلل الهبات كإجراء تحفظي في انتظار مداولة مجلس الجماعة الترابية.

وبالتالي يتبين من هذه الاختصاصات، أن مجلس الجماعة يلعب دوراً مهماً في تدبير الأملاك العقارية للجماعة، حيث يعتبر نقطة الانطلاقة لكل العمليات المتعلقة بتدبير هذه الأملاك، كما يمكنه أن يتبنى موقفاً إيجابياً فيقبل العملية العقارية أو بيدي ملاحظاته، أو موقفاً سلبياً فيرفض العملية، مما يبرز السلطة التقريرية الممنوحة للجماعة، حيث يمكنها أن تدبر شؤونها باستقلالية انطلاقاً مما تخوله لها الشخصية المعنوية والاستقلال المالي والإداري.

2-2-3 رئيس مجلس الجماعة

يعتبر رئيس مجلس الجماعة، الجهاز التنفيذي للجماعة، حيث يتولى تنفيذ المقررات الصادرة عن مجلس الجماعة، ونظراً للدور الذي يلعبه وأهميته فقد أوكل المشرع مجموعة من الاختصاصات المتعلقة بتدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية، حيث يتولى:

- تنفيذ الميزانية؛
- يقوم بإبرام ومراجعة الأكرية وعقود إيجار الأشياء؛

- تدبير أملاك الجماعة والمحافظة عليها، ولهذه الغاية، يسهر على مسك وتحيين سجل محتويات أملاكها وتسوية وضعيتها القانونية، ويقوم بجميع الأعمال التحفظية المتعلقة بحقوق الجماعة؛
- يباشر أعمال الكراء والبيع والاقتناء والمبادلة وكل معاملة تهم الأملاك العقارية للجماعة.

أعطى المشرع المغربي، من خلال القانون رقم 57.19 المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية، لرئيس مجلس الجماعة، صلاحية إبرام جميع العقود المتعلقة بتفويت أو كراء أو معاوضة الأملاك العقارية للجماعة، وذلك نظرا للدور المحوري الذي يقوم به رئيس مجلس الجماعة في تنفيذ مقررات المجلس.

4- تدبير الأملاك العقارية بالجماعات ذات نظام المقاطعات

1-4 نظام المقاطعات

لا تشكل المقاطعات نظاما خاصا في التدبير الترابي المغربي، كما هو الشأن بالنسبة للأنظمة الخاصة المنصوص عليها في القانون التنظيمي المتعلق بالجماعات، بل بالإمكان اعتبار المقاطعات صيغة داخلية وموازية لتدبير بعض الجماعات، التي عددها القانون على سبيل الحصر، وجعلها تتمتع إلى جانب مجلس الجماعة الأصلي بمقاطعات، أي هيئات ترابية ثانوية وتابعة للمجلس الجماعي، أنيط بها الاضطلاع بقضايا الجوار، وهي غير متمتعة بالشخصية الاعتبارية، إلا أنها تتوفر على الاستقلال الإداري والمالي وعلى مجالس¹⁵⁹.

وترجع مبررات وأسباب تبني هذا النمط في التدبير الترابي إلى الإصلاحات التي واكبت مجموعة من الجماعات، حيث أعطى المشرع المغربي الانطلاقة لهذا النمط التدبيري الترابي مع مقتضيات الميثاق الجماعي رقم 78.00، حيث أقر من خلاله هذا النوع من التنظيمات الإدارية، وقد اعتمد خلال هذه المرحلة على المعيار السكاني كمعيار لتحديد الجماعات التي ستعرف تطبيق نظام المقاطعات. ليتم بعد ذلك تحديد وتسمية الجماعات التي ستخضع لهذا التنظيم مع القانون رقم 17.08 الذي بموجبه تم تعديل الميثاق الجماعي.

وقد احتفظ القانون التنظيمي 113.14 المتعلق بالجماعات الترابية على ذات المعيار، حيث حددت الجماعات المعنية بهذا النمط في ست جماعات، وهي:

¹⁵⁹ سعيد جفري، التنظيم الترابي بالمغرب، مكتبة الرشاد، سطات، 2018، ص229.

- جماعة الدار البيضاء؛
- جماعة الرباط؛
- جماعة سلا؛
- جماعة فاس؛
- جماعة طنجة؛
- جماعة مراكش.

وتبقى هذه المقاطعات مجردة من الشخصية الاعتبارية على الرغم من توفرها على استقلال مالي وإداري.

وبما أننا نشتغل على الأملاك العقارية للجماعة مراكش، واخترنا مقاطعة المنارة مجالا للدراسة، فلا بد من التطرق للعلاقة القائمة بين تدبير هذا النوع من الأملاك بتراب المقاطعات، وما هي أوجه التعاون بين الجماعة والمقاطعات التابعة لها في تدبير أملاكها.

2-4 اختصاصات مجالس المقاطعات ضمن الجماعة الترابية

تعتبر المقاطعة تنظيم ترابي جغرافي حدد بموجب القانون بالنسبة للجماعات الترابية من أجل مساعدتها على تحقيق الأهداف التنموية المنشودة، إضافة إلى التسيير وتدبير الشأن المحلي.

فقد حدد المشرع المغربي اختصاصات مجلس المقاطعة وكذا رئيسه، فبناء على مقتضيات القانونية التي جاء بها القانون التنظيمي 113.14، فقد نص على أن مجلس المقاطعة يفصل بمداوالاته في قضايا الجوار المسندة إليه، وذلك بمقتضى القانون، فيبدي رأيه في جميع المسائل التي تهم سواء كليا أو جزئيا الدائرة الترابية للمقاطعة، كلما استوجبت ذلك القوانين والأنظمة الجاري بها العمل أو طلب منه ذلك من قبل المجلس الجماعي.

فنتعتبر قضايا الجوار من الاختصاص العام والمرجعي في صلاحيات مجالس المقاطعات، ويقصد بقضايا الجوار، القضايا التي تهم الساكنة المحلية بشكل مباشر، وخاصة في إطار الوحدات الإدارية التابعة، وتطال هذه القضايا جملة من الميادين والمجالات اللصيقة بالحاجيات المحلية للساكنة، أكانت ذات طابع اجتماعي أو اقتصادي أو ثقافي أو رياضي¹⁶⁰.

¹⁶⁰ سعيد جفري، مرجع سابق، ص236.

وقد قسم المشرع صلاحيات واختصاصات مجلس المقاطعة لقسمين:

- الصلاحيات المتعلقة بقضايا الجوار؛
- الصلاحيات المتعلقة بتقديم الاقتراحات وإبداء الرأي.

3-4 الصلاحيات المتعلقة بقضايا الجوار

يمارس مجلس المقاطعة جملة من الصلاحيات الذاتية، إلا أنها صلاحيات تمارس لحساب وتحت مسؤولية المجلس الجماعي، وتهم هذه الصلاحيات الميادين التي تهم كليا أو جزئيا النفوذ الترابية للمقاطعة. وسنوضح دور هذه الصلاحيات في مجال تدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية.

أ. الصلاحيات التي تهم كليا النفوذ الترابية للمقاطعة

تهم هذه الصلاحيات الميادين التالية:

- الدراسة والتصويت على النفقات من المبالغ المرصودة المخصصة للمقاطعة؛
- التقرير في شأن تخصيص الاعتمادات الممنوحة من لدن مجلس الجماعة، في إطار المخصص الإجمالي للتسيير؛
- الدراسة والتصويت على مقترحات الاستثمار، التي تعرض على المجلس الجماعي للبحث فيها؛
- السهر على تدبير وصيانة الأملاك التابعة للملك العمومي أو الخاص، المرتبطة بمزاولة صلاحيات مجلس المقاطعات والحفاظ عليها؛
- القيام باتفاق مع مجلس الجماعة وبدعم منه، بصفته الخاصة أو بتعاون مع كل طرف يعنيه الأمر، بكل الأعمال التي من شأنها إنعاش الرياضة والثقافة، والبرامج الموجهة للطفولة والمرأة والمعاقين أو للأشخاص الذين يوجدون في وضعية صعبة؛
- المشاركة في التعبئة الاجتماعية وتشجيع الحركة الجموعية، وفي اتخاذ المبادرة لإنجاز مشاريع التنمية التشاركية؛
- إقامة التجهيزات ووضع برنامج تهيئتها وصيانتها وطرق تسييرها، عندما تكون هذه التجهيزات موجهة أساسا إلى سكان المقاطعة، ويتعلق الأمر بتجهيزات الأسواق وأماكن البيع والمنتزهات، والحدائق العمومية والساحات الخضراء التي تقل مساحتها عن هكتار واحد، ودور الحضانة ورياض الأطفال ودور الشباب، ودور العجزة والأندية النسوية،

وقاعات الحفلات والخزانات والمراكز الثقافية والمعاهد الموسيقية والبنيات التحتية الرياضية، ولاسيما الملاعب الرياضية والمساح وتهيئة الأزقة وشراء العتاد المكتبي والمعلوماتي وصيانتها.

ب. الصلاحيات التي تهم جزئيا النفوذ الترابية للمقاطعة

يتعلق الأمر هنا بحالات التدخل الخاصة في إنجاز التجهيزات التي تغطي تراب مقاطعتين أو أكثر، أو عندما تخصص تلك التجهيزات لحاجيات تفوق حاجيات أكثر من مقاطعة واحدة.

4-4 الصلاحيات المتعلقة بتقديم الاقتراحات وإبداء الرأي

أعطى المشرع المغربي الحق لمجالس المقاطعات في تقديم الاقتراحات وإبداء الرأي، في مجموعة من الميادين التي تهم النفوذ الترابية للمقاطعة.

أ. الصلاحيات المتعلقة بتقديم الاقتراحات

مكن القانون لمجلس المقاطعة، الحق في تقديم الاقتراحات حول كل المسائل التي تهم المقاطعة، وحددها في الآتي:

- كل الأعمال التي من شأنها تحفيز وإنعاش التنمية الاقتصادية والاجتماعية للمقاطعة؛
- كل الأعمال التي من شأنها إنعاش السكن وتحسين مستوى الحياة وحماية البيئة داخل حدود المقاطعة؛
- التدابير الواجب اتخاذها للحفاظ على الصحة والنظافة العموميتين؛
- تسمية الطرق والساحات العمومية الكائنة بتراب المقاطعة؛
- الأعمال المتعلقة بتعبئة المواطنين وتشجيع التنمية التشاركية أو الجموعية، كذا عمليات التضامن أو ذات الطابع الإنساني التي تهم سكان المقاطعة.

ب. الصلاحيات المتعلقة بإبداء الرأي

اعترف القانون أيضا لمجلس المقاطعة بالحق في إبداء الرأي، وعمل على إقرار ذلك في جملة من المسائل والصلاحيات اللصيقة بالتدبير الاعتيادي لشؤون المقاطعة، أعلق الأمر بالتعمير أو برنامج عمل الجماعة، أو بالمجال العمراني السكني، أو مجال تدبير الأملاك العمومية والخاصة بالجماعة الداخلة في

النفوذ الترابي للمقاطعة، أو مجال الدعم والإعانات التي يقترح مجلس الجماعة منحها للجمعيات، التي تمارس نشاطها داخل أو لفائدة سكان المقاطعة المعنية.

5-4 الأملاك العقارية للجماعات الترابية الموضوعة رهن إشارة المقاطعات

أعطى المشرع المغربي للمجالس الجماعية الحق في وضع رهن إشارة مجالس المقاطعات الأملاك المنقولة والعقارات الضرورية لمزاولة صلاحياته، غير أن هذه الأملاك والعقارات تظل في ملكية الجماعة والتي تحتفظ بكل الحقوق وتحمل كل الالتزامات المرتبطة بملكيتها.

ويتم هذا الوضع في إطار جرد للبنايات والأملاك العقارية الأخرى والتجهيزات والمعدات والعربات والأدوات والأملاك المنقولة الأخرى الضرورية لمزاولة الصلاحيات الموكولة إلى مجلس المقاطعة بمقتضى القانون المنظم للجماعات الترابية من طرف رئيس المجلس الجماعي ورئيس مجلس المقاطعة.

كما أشار المشرع من خلال المادة 231 من القانون التنظيمي للجماعات الترابية، ... السهر على تدبير وصيانة الأملاك التابعة للملك العمومي أو الخاص المرتبطة بمزاولة صلاحياته والحفاظ عليها. إضافة إلى إقامة التجهيزات وبرنامج تهيئتها وصيانتها وطرق تسييرها عندما تكون هذه التجهيزات موجهة أساسا إلى سكان المقاطعة، وحددها المشرع في:

- الأسواق وأماكن البيع؛
- المنتزهات والحدائق العمومية والساحات الخضراء التي تقل مساحتها عن هكتار واحد؛
- دور الحضانة ورياض الأطفال؛
- دور الشباب؛
- دور العجزة؛
- الأندية النسوية؛
- قاعات الحفلات؛
- الخزانات والمراكز الثقافية والمعاهد الموسيقية؛
- البنيات التحتية الرياضية ولاسيما الملاعب الرياضية والقاعات المغطاة والمعاهد الرياضية والمساح؛
- تهيئة الأزقة.

يمكن أن يقترح على رئيس مجلس الجماعة، في إطار الصلاحيات المخولة لرئيس مجلس المقاطعة، مشاريع الاتفاقيات التي تتعلق بالهبات والوصايا والمساعدات كيفما كان نوعها والتي يمكن تعبئتها من أجل إنجاز مشروع أو نشاط يدخل في صلاحيات مجلس المقاطعة.

خاتمة الفصل الثاني

من خلال هذا الفصل، نكون قد تعرفنا على نظام تدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية سواء على مستوى الجماعة أو بالنسبة للجماعات التي تتكون من مجال مقاطعات. فتعرفنا على الكيفية التي من خلالها تدبر الجماعة أملاكها وكيفية تعزيز وعائها العقاري، إضافة إلى الصلاحيات المخولة للمقاطعات في تدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية.

تدخل العقارات المنقولة ملكيتها إلى الجماعات الترابية تطبيقا لمقتضيات تسريعية أو بموجب مقررات قضائية، ضمن أملاك الجماعات الترابية. إضافة لذلك نجد العقارات المنقولة إلى الجماعات الترابية عن طريق الهبات أو الوصايا، أو المكتسبة ملكيتها عن طريق الحيازة المستوفية للشروط القانونية طبقا للتشريع.

تتوفر كذلك الجماعات الترابية مثلها مثل الدولة على مجموعتين من الأملاك: أملاك عقارية عامة وأملاك عقارية خاصة.

ويبقى السؤال المطروح كيف يمكن للجماعات تحقيق التنمية الترابية المنشودة الاعتماد على أملاكها العقارية؟ وكيف تعمل على تنميتها وديناميتها؟

الفصل الثالث: دينامية الأملاك العقارية للجماعات الترابية وتحقيق التنمية الترابية

مقدمة الفصل الثالث:

تعتبر الجماعات الترابية وحدات خاضعة للقانون العام، ومجالا جغرافيا، لها القدرة على الاضطلاع بأدوارها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية للجماعة. وفي هذا السياق، تملك الجماعات الترابية أملاكاً عقارية، تعتبر رافعة أساسية لتنمية مواردها الذاتية و إغنائها، من خلال توفير احتياط من الوعاء العقاري اللازم لجعلها قادرة على القيام بالمهام المنوطة بها بالفعالية الموجودة، ومن بين هذه المهام نذكر¹⁶¹:

- تنظيم تنقل الأشخاص والأمتعة في ظروف مرضية (شبكة الطرق والمواصلات الحضرية، الأزقة، الساحات، المرائب، الأرصفة...);
- توفير ظروف النظافة والصحة العمومية وحماية البيئة (حدائق، منتزهات، ساحات خضراء...);
- ضمان سير المصالح العمومية المحلية (مقر الجماعة، مرافق إدارية، ثقافية، اجتماعية ورياضية...);
- إحداث المناطق الصناعية والسياحية والترفيهية؛
- المساهمة بعقارات في مشاريع اقتصادية وذلك بالاشتراك مع القطاع العام أو الخاص؛
- استغلال العقارات قصد تنمية الموارد المالية المحلية؛
- التحكم في التوسع العمراني والحضري.

من هنا، سنتطرق في هذا الفصل إلى مسألة تنمية الرصيد العقاري للجماعات الترابية، وسنحلل، في نقطة ثانية، موقع الأملاك العقارية للجماعات الترابية في إعداد التراب والتنمية، وسنبين، في نقطة أخرى أكرهات تدبير الأملاك العقارية لجماعة مراكش وآفاق تطويرها.

¹⁶¹ دليل أملاك الجماعات المحلية، مرجع سابق، ص2.

1- تنمية الرصيد العقاري للجماعات الترابية

إن الجماعات الترابية مطالبة باعتماد مقاربات تتميز بالتنوع في تدبيرها لأملأها العقارية وتنميتها، لجعلها موردا ماليا هاما لميزانياتها وكذا توفير الوعاء العقاري اللازم لإنجاز وتنزيل مجموعة من المشاريع التنموية (اقتصادية، اجتماعية، ثقافية، رياضية...).

فإذا كانت للعقارات قيمة مالية مرجعية أساسية، تتمثل في قيمتها المحاسبية عند تقويتها، فلها أيضا قيمة أخرى تتمثل في مردوديتها المالية عند استغلالها للكراء أو الاحتلال المؤقت. لهذا فالجماعات الترابية مدعوة للعمل على إغناء رصيدها العقاري، للرفع من مواردها المالية الذاتية وتشجيع الاستثمار على المستوى المحلي.

وبما أن هذه الجماعات استمدت معظم أملاكها من أملاك الدولة الخاصة والعامة، التي سلمت لها عند تأسيسها الأولي، فهي مطالبة باللجوء إلى الاقتناء من جميع الأنظمة العقارية وطلب استغلال الأملاك التابعة لها بالكراء أو الاحتلال المؤقت أو التخصيص، لتعزيز رصيدها العقاري.

كما يمكن للجماعات الترابية العمل في زيادة وتنمية أرصدها العقارية كلما دعت الضرورة لذلك، أو كلما استجاب الملك العقاري لمعيار تخصيصه للمنفعة العامة، وذلك بجعله مخصصا لتقديم خدمة عمومية ضمن مرفق عمومي، وبالتالي إشباع حاجيات الساكنة والمرتفقين.

1-1 الأملاك العقارية العامة للجماعات الترابية

تتكون الأملاك العقارية العامة للجماعات الترابية من العقارات المخصصة للاستعمال العمومي أو لتسيير المرافق العامة بتراب الجماعة. وتندرج ضمن هذه الأملاك، جميع الأملاك التي خصصت بها صريحا بكيفية شكلية أو تلقائية.

فبطبيعتها العمومية، لا يمكن لهذه الأملاك التقويت أو الحجز عليها، أو تملكها بالتقادم، أو نزع ملكيتها لأجل المنفعة العامة، كما أن المرافق التابعة للملك العام للجماعات الترابية لا يمكن أن تكون محل إيجار أو كراء، بل موضوع رخصة احتلال مؤقت فقط، غير دائمة، يمكن سحبها وفق الشكليات والشروط المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل¹⁶².

¹⁶² دليل أملاك الجماعات المحلية، وزارة الداخلية المغربية، المديرية العامة للجماعات المحلية، سلسلة دليل المنتخب، الطبعة الأولى 2009، ص14.

غير أنه، ومع انتفاء صفة المنفعة العامة عن هذه الممتلكات العقارية، لا يبقى عليها ضمن الأملاك العامة، حيث انتفت عنها صفة العمومية، فقد رخص المشرع في مثل هذه الحالات عل استخراج هذه الأملاك العقارية وإعادة ترتيبها ضمن الأملاك العقارية الخاصة بالجماعة. حتى تتمكن الجماعة الترابية من الصرف فيها وفق الإجراءات القانونية الجارية على تدبير الأملاك العقارية الخاصة للجماعات الترابية.

1-1-1 الترتيب والاستخراج

يعتبر الترتيب إجراء قانونيا، بمقتضاه يتم تقييد عقار من العقارات ذات الملكية الخاصة للجماعات الترابية في عداد الأملاك العقارية العامة. أما الاستخراج، فهو العكس تماما، ويراد به إخراج الأملاك العقارية من عداد الأملاك العامة للجماعات الترابية وتقييده ضمن الأملاك العقارية الخاصة للجماعات الترابية.

ويتم الترتيب أو الاستخراج بإحدى الطريقتين:

- الترتيب والاستخراج الشكلي؛
- الترتيب والاستخراج التلقائي.

أ. الترتيب والاستخراج الشكلي

تتم عملي الترتيب ضمن الأملاك العقارية العامة للجماعات الترابية والاستخراج منها بموجب قرار لوزير الداخلية، بناء على مداولة المجلس الجماعي وتراعى حقوق الأسبقية للملاكين المجاورين في الاقتناء، إذا كان هذا الاستخراج لا يهم سوى جزء من طريق عمومي، أما بالنسبة للعمالات أو الأقاليم وللجهات، فإن مداولات مجالسها، المتعلقة بالترتيب أو الاستخراج فتتم المصادقة عليها بموجب قرار لوالي الجهة¹⁶³.

ب. الترتيب والاستخراج التلقائي

خلافًا للمبدأ العام، فإن القطع الأرضية المقتناة من طرف الجماعات الترابية بغية تهيئة المدن، وكذا القطع الأرضية التي توجد ضمن الملك الخاص، والتي تم تخصيصها لتهيئة المدن، تدخل الملك العام مباشرة، ودون إجراء شكلي خاص. ويقع الاستخراج من الملك العام بنفس الطريقة، أي دون اتباع أي إجراء شكلي

¹⁶³ دليل أملاك الجماعات المحلية، وزارة الداخلية المغربية، المديرية العامة للجماعات المحلية، سلسلة دليل المنتخب، الطبعة الأولى 2009، ص14.

وذلك في حالة تغيير التهيئة أو عدم إنجازها. وتجدر الإشارة إلى أن طرق التجزئات أو المجموعات السكنية وشبكات الماء والمجاري والكهرباء والمساحات غير المبينة المغروسة، تلحق مجاناً بالأملاك العقارية العامة للجماعات الترابية. ويتم هذا الإلحاق بمقتضى محضر يجب تقييده باسمها في الصك العقاري الأصلي للعقارات موضوع التجزئات أو المجموعات السكنية، ويأشر هذا التقييد مجاناً بطلب من الجماعة التي يعينها الأمر¹⁶⁴.

ت. مسطرة الترتيب والاستخراج

من أجل تفعيل عمليات الترتيب والاستخراج، فإن مجلس الجماعة الترابية يتداول في هذه العمليات، ولا يتكون مقرراته قابلة للتنفيذ إلا المصادقة عليها بقرار من وزير الداخلية أو والي الجهة.

ويتكون ملف العمليات من الوثائق التالية في ثلاثة نظائر أصلية¹⁶⁵:

- مذكرة تقديم تبين أسباب وأهداف الترتيب أو الاستخراج؛
- مشروع قرار الترتيب أو الاستخراج؛
- محضر مداولات المجلس، مذيّل بمقرر الترتيب أو الاستخراج، مع بيان موقع العقار موضوع العملية، المساحة، ورقم تقييده في سجل المحتويات، وتخصيصه ومراجعته العقارية؛
- تصميم تجزيئي يبين موقع العقار موضوع العملية ويرسم حدوده، يحمل توقيع الأمر بالصرف والمهندس الذي قام بإعداده؛
- سند ملكية العقار موضوع الترتيب أو الاستخراج؛
- مذكرة معلومات للوكالة الحضرية، تبين التخصيص المعد للعقار في وثيقة التعمير السارية المفعول؛
- تقرير السلطة الإقليمية في الموضوع.

2-1-1 تعيين الطرق والمسالك والممرات والأزقة

يعتبر التعيين إجراء قانونياً يمكن الجماعات الترابية من تأكيد طابع الملكية العامة للطرق والمسالك والأزقة المستعملة وبيان حدودها الحقيقية، وذلك درءاً لأي ترام عليها أو نزع محتمل بخصوصها. ويتم هذا

¹⁶⁴ المرجع السابق، ص 14.

¹⁶⁵ المرجع السابق، ص 15.

الإجراء بقرارات تتخذ من طرف رئيس المجلس المعني بالأمر، بعد مداولات هذا الأخير في الموضوع، وتكون هذه القرارات مصحوبة بخريطة تحدد رسم الطريق العام.

أ. المصادقة

يتولى رئيس المجلس الجماعي تنفيذ القرار المتخذ بعد مداولة المجلس، ويتم هذا التنفيذ بإصدار مشروع قرار يحدد فيه نوع العملية، وحدود الطرق أو المسالك أو الممرات أو الأزقة المزمع تعيينها لتأكيد طابع ملكيتها العامة، مع الإشارة لعرضها ونقطة بدايتها ونهايتها.

بعد ذلك يعرض مشروع القرار والتصميم الملحق به على الوالي أو العامل المختص قصد التأشير عليهما مشفوعين بالوثائق التالية:

- مذكرة تقديم في الموضوع؛
- محضر مداولات المجلس مذيّل بمقرره في الموضوع؛
- تصميم موقعي يرسم حدود الطريق موضوع عملية التعيين، موقع عليه من طرف رئيس المجلس والمهندس الذي أعده؛
- تقرير يبرز رأي السلطة المحلية حول المشروع.

ب. التعيين

بعد التأشير على المشروع القرار والتصميم المرفق به وفقاً لما سلف، يتخذ رئيس مجلس الجماعة المعنية بالأمر، التدابير اللازمة لتنفيذ محتوى هذا القرار، وذلك كما يلي¹⁶⁶:

- تطبيق إجراءات الإشهار المنصوص عليها في المادة 81 من القانون 12-90 المتعلق بالتعمير، وذلك بـ:

- نشر النص الكامل للقرار في الجريدة الرسمية؛
- تعليق إعلان بخصوص هذا القرار والتصميم الملحق به بمقر الجماعة، لتمكين كل من يهمه الأمر، داخل أجل سنة من تاريخ النشر في الجريدة الرسمية، من الاطلاع عليهما، وإبداء رأيه حول مضمونهما.

¹⁶⁶ دليل أملاك الجماعات المحلية، مرجع سابق، ص16.

- التعجيل بتحفيظ القطع الأرضية موضوع العملية في اسم الجماعة، عند عدم وجود إيه منازعة.

ويصبح هذا القرار نهائيا وملزما للجميع بعد انصرام الأجل المذكور أعلاه، في حالة عدم وجود أي تعرض أو نزاع.

3-1-1 الاحتلال المؤقت للأملاك العقارية العامة للجماعات الترابية

يعتبر الاحتلال المؤقت¹⁶⁷ للملك العقاري العام حق استغلال خصوصي لملك عام تابع للجماعات الترابية، بهدف ممارسة نشاط تجاري، صناعي، أو مهني من طرف شخص معنوي أو ذاتي، وذلك بموجب قرار جماعي مقابل أداء إتاوة سنوية أو كل ثلاثة أشهر، يحدد مقدارها على أساس مساحة القطعة الأرضية، موقعها، نوع الاستغلال، إما بناء على القرار الجبائي أو حسب تقديرات اللجنة الإدارية المكلفة بتقويم العقارات، على أن تعتمد هذه التقديرات كأساس لإجراء طلبات العروض¹⁶⁸.

غير أن هذا الاحتلال المؤقت للأملاك العقارية العامة للجماعات الترابية، يجب ألا يحول دون أداء الملك للوظيفة التي من أجلها تم ترتيبه ضمن الأملاك العقارية العامة.

ويتم الترخيص بالاحتلال المؤقت بقرار:

- لرئيس المجلس الجماعي بالنسبة للجماعات الترابية؛
- للباشا بالنسبة لجماعات المشور؛
- للوالي أو العامل بالنسبة للعمالات والأقاليم؛
- للوالي بالنسبة للجهات.

4-1-1 نزع الملكية لأجل المنفعة العامة

يمكن للجماعات الترابية أن تطبق مسطرة نزع الملكية لاقتناء عقارات يستوجبها إنجاز مشاريع اجتماعية أو اقتصادية أو ثقافية ذات منفعة عامة يصعب أو يستحيل اقتناؤها بالتراضي. ويمكن هذا الامتياز من إجبار ملاكي العقارات، وغيرهم ممن بيدهم حقوق العقارات اللازمة للمشاريع المزمع إنجازها، على

¹⁶⁷ يخضع الترخيص بالاحتلال المؤقت للملك العام التابع للجماعات الحضرية لأغراض الإشهار للشروط المنصوص عليها في الدورية الوزارية عدد 118 بتاريخ 02 يوليوز 2001 حول تنظيم الإشهار بالطرق العمومية وملحقاتها وتوابعها.

¹⁶⁸ دليل أملاك الجماعات المحلية، المرجع نفسه، ص 16.

التخلي عن ملكية عقاراتهم وحقوقهم لفائدتها، برضاهم أو رغما عن إرادتهم في حالة وجود مانع قانوني أو واقعي يحول دون إبرام هذا التراضي¹⁶⁹.

2-1 الأملاك العقارية الخاصة للجماعات الترابية

إن تدبير الجماعات الترابية لأملكها العقارية يخضع لعدد من القواعد والإجراءات المسطرية الخاصة بها، بهدف تنميتها وحمايتها والمحافظة عليها، ثم تسخيرها لأجل المصلحة العامة، سواء فيما يتعلق بالتصرف فيها أو استغلالها.

1-2-1 العمليات العقارية

مكن المشرع الجماعات الترابية من حق التصرف في أملكها العقارية، وباعتبار التصرف أوسع حق للملكية، فيخول للجماعات الترابية:

- اكتساب ملكية عقارات بواسطة الاقتناء أو المعاوضة أو الوصية أو الهبة؛
- نقل ملكيتها بالتقويت لفائدة الغير؛
- المساهمة بها في إطار شراكة مع القطاع الخاص أو العام أو شبه العام؛
- إيجارها أو وضعها رهن الإشارة خدمة للمنفعة العامة.

أ. الاقتناء

يعتبر الاقتناء إجراء قانوني تحصل بموجبه الجماعات الترابية على ملكية عقار أو حق عيني في مقابل دفع ثمنه للطرف المتعاقد معها. كما يمكن للجماعات الترابية اقتناء العقارات التي تحتاجها من الأشخاص العامة أو الخاصة، مقابل أداء ثمنها. ويقسم المشرع الاقتناء لنوعين:

- الاقتناء بالمرضاة؛
- الاقتناء الإجباري عن طريق نزع الملكية لأجل المنفعة العامة.

¹⁶⁹ دليل أملاك الجماعات المحلية، مرجع سابق، ص18.

ب. التفويت

التفويت أو البيع هي عملية عقارية تنقل الجماعات الترابية بموجبها حق ملكية عقار من أملاكها الخاصة، لشخص من أشخاص القانون العام أو الخاص، مقابل ثمن يلتزم هذا الأخير بدفعه بها، طبقاً للنصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل¹⁷⁰.

والتفويت نوعان:

- التفويت عن طريق المزايدة العمومية؛
- التفويت بالمرضاة.

ويتم التفويت باعتماد مبدأ المزايدة العمومية، ولا يمكن اللجوء إلى التفويت بالمرضاة إلا في الحالات المنصوص عليها في القانون.

ت. المبادلة أو المعاوضة

المبادلة أو المعاوضة العقارية هو عقد يتنازل بموجبه كل المتعاقدين للآخر عن عقار مقابل عقار آخر. وتسري على المعاوضة نصوص تشريعية وتنظيمية كما تخضع لنفس المساطر المطبقة بالنسبة للاقتناء والتفويت.

وقد قسمت هذه المعاوضة لقسمين:

- المعاوضة بدون مدرك أو معدل حين تكون قيمة العقارين المتبادل بهما متساوية؛
- معاوضة بمدرك:
 - تؤديه الجماعة الترابية المعنية لفائدة الشخص المتبادل معه عندما تفوق قيمة عقار هذا الأخير قيمة عقارها؛
 - يؤديه الطرف الآخر للجماعة الترابية المعنية، عندما تفوق قيمة العقار الذي هو في ملكيتها قيمة عقاره.

¹⁷⁰ دليل أملاك الجماعات المحلية، مرجع سابق، ص8.

ث. الهبات والوصايا

الهيئة عقد تبرع تستفيد بموجبه الجماعات الترابية من عقار أو منقول بدون عوض. والوصية عقد تستفيد منه الجماعات الترابية بجزء من تركة عاقده، يلزم بموته في حدود الثلث، ما لم يجر الورثة أكثر من ذلك. ولا تخضع لمصادقة سلطة الوصاية، الهبات والوصايا، التي تجريها مجالس الجماعات الترابية والعمالات والأقاليم، إذ يتم تنفيذها من طرف الأمر بالصرف بمجرد إقرارها من قبل المجلس المعني بالأمر¹⁷¹.

ولكي تصح الهبة أو الوصية، فلا بد لها أن تتوفر على الأركان الآتية:

- الأهلية والرضى الشخصي للواهب أو للموصي؛
- قبول الهبة أو الوصية من قبل المجلس؛
- حيابة الشيء الموهوب؛
- وفاة الموصي بالنسبة للوصية.

كما يتكون ملف الهبات أو الوصايا من نفس وثائق الاقتناءات، باستثناء مذكرة حول توفر الاعتمادات ومحضر اللجنة الإدارية للتقويم، مع إضافة عقد الهبة أو الوصية الذي يثبت حسن نية الواهب أو الموصي.

2-2-1 استغلال الأملاك العقارية الخاصة للجماعات الترابية

أ. الأكرية

مكنت المقتضيات القانونية الجماعات الترابية من أن تقوم بكراء أملاكها الخاصة لفائدة الدولة أو مؤسسة عمومية أو الخواص كأشخاص ذاتيين أو معنويين، مقابل أداء واجب الكراء المتفق عليه. وتصنف الأكرية لصنفين حسب معيار الزمن:

- أكرية عادية: ويقصد بها الأكرية التي لا تتجاوز مدتها ثماني عشرة سنة، وبدورها تقسم لقسمين:

- أكرية تساوي أو تقل مدتها عن عشر سنوات؛
- أكرية تتجاوز مدتها عشر سنوات.

¹⁷¹ دليل أملاك الجماعات المحلية، وزارة الداخلية المغربية، المديرية العامة للجماعات المحلية، سلسلة دليل المنتخب، الطبعة الأولى 2009، ص10.

- أكرية طويلة الأمد: يقصد بها الأكرية التي تتجاوز مدتها ثماني عشرة سنة ولا تتعدى تسعا وتسعين سنة. وتحدد هذه المدة حسب نوع المشروع المزمع تسخير العين المكتراة لإنجازه.

ب. تخصيص الأملاك العقارية للجماعات الترابية

يقصد بتخصيص الأملاك العقارية للجماعات الترابية، بوضعها رهن إشارة الدولة أو جماعة ترابية أخرى أو مؤسسات أو جمعيات معترف لها بالمنفعة العامة، بهدف استعمالها للمصالح العمومية التابعة لها. ويتم هذا التخصيص بالمجان لمدة معينة يحددها الطرفان، وتبقى هذه العقارات في ملكية الجماعة الترابية¹⁷².

وتستمد شرعية عمليات تخصيص الأملاك العقارية للجماعات الترابية من مقتضيات الخاصة بها، والواردة في النصوص التشريعية والتنظيمية، منها:

- الفصل التاسع¹⁷³ من الظهير الشريف بتاريخ 19 أكتوبر 1921 المتعلق بالأملاك المختصة بالبلديات؛
- الفصل السادس¹⁷⁴ من القرار الوزيري الصادر في 31 دجنبر 1921 لتطبيقه؛
- الفقرة الأخيرة¹⁷⁵ من المادة 37 من الميثاق الجماعي؛
- الباب الثامن¹⁷⁶ القانون التنظيمي 113.14 المتعلق بالجماعات؛

¹⁷² دليل أملاك الجماعات المحلية، وزارة الداخلية المغربية، المديرية العامة للجماعات المحلية، سلسلة دليل المنتخب، الطبعة الأولى 2009، ص13.
¹⁷³ الفصل التاسع: تسلم مجانا وعلى وجه التملك المطلق للبلديات المشار إليها العقارات التي هي من الأملاك الخاصة بالدولة الشريفة والمخصصة الآن بإدارات عمومية ذات منفعة وذلك لتضم إلى أملاكها الخصوصية بشرط أن تقوم البلديات ذات المصلحة فيما ذكر بالمحافظة عليها وصيانتها وأن تتكفل ببقاء مباشرة الحرمات وغيرها من الالتزامات التي ربما تترتب على العقارات المشار إليها. ويصدر وزيرنا الصدر الأعظم قرارا يتضمن قائمة الأملاك المذكورة بناء على اقتراح مدير المالية العام والمدير العام للأشغال العمومية ومدير الأمور المدنية، ويضاف إلى القرار المذكور بيان بمشمولات الأملاك التي سلمت للبلديات مع خرائطها وماهي مخصصة به حاليا. (عدد 446 الجريدة الرسمية)

¹⁷⁴ الفصل السادس: إن تخصيص العقارات البلدية يعينه مدير إدارة الأمور المدنية إذا كان ما ذكر من التخصيص لم يبين في القرار الوزيري المنصوص عليه في الفقرة الثانية من الفصل التاسع من الظهير الشريف المؤرخ بـ 19 أكتوبر سنة 1921.

¹⁷⁵ الفقرة الأخيرة: يقرر في شأن تخصيص أو تغيير تخصيص البنايات العمومية والأملاك الجماعية طبقا للقوانين والأنظمة المعمول بها.

¹⁷⁶ الباب التاسع: المادة 209: تتكون الأملاك العقارية للجماعة من أملاك تابعة لملكها العام وملكها الخاص. يمكن للدولة أن تفوت للجماعة أو تضع رهن إشارتها أملاك عقارية لتمكينها من ممارسة الاختصاصات المخولة لها بموجب أحكام هذا القانون التنظيمي. يحدد نظام الأملاك العقارية للجماعة والقواعد المطبقة عليها بموجب قانون طبقا لأحكام الفصل 71 من الدستور.

3-1 التجزئات العقارية والمجموعات السكنية

في إطار تعزيز الرصيد العقاري للجماعات الترابية، أعطى المشرع للجماعات الترابية الحق في الحصول على رصيد عقاري من خلال التجزئات السكنية المقرر بناؤها بتراب الجماعة. حيث أكد المشرع من خلال القانون 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات¹⁷⁷ من خلال المادة 18، على أنه لا يجوز الإذن في إحداث تجزئات عقارية، إلا إذا كانت مشاريعها تنص على مجموعة من الأشغال والتجهيزات، من بينها:

- إقامة الطرق الداخلية ومواقف السيارات؛
- تهيئة المساحات غير المبنية كالمساحات والمناطق الخضراء والملاعب؛
- المساحات المخصصة للتجهيزات الجماعية، والمنشآت ذات المصلحة العامة التي تقتضيها متطلبات التجزئة من مركز تجاري ومسجد وحمام وفرن ومدرسة ومستوصف ومساحات معدة للنشاطات الرياضية.

كما أعطى المشرع المغربي الحق للجماعات الترابية وكذا الجهات المختصة بتسليم الإذن في القيام بإحداث التجزئات، أن تربط إذنها هذا بإدخال تعديلات على المشروع العقاري المراد إنجازها، إذا رأت منفعة في ذلك، كما أجاز لها القانون على سبيل المصال أن تفرض على صاحب التجزئة:

- إنشاء ارتفاعات تستجيب لما تقتضيه متطلبات الأمن العام والصحة والمرور والمتطلبات الجمالية؛
- الاحتفاظ بالأشجار الموجودة في الأرض المراد تجزئتها؛
- تكوين مساحات احتياطية إضافية تخصص للتجهيزات الجماعية والمنشآت ذات المصلحة العامة التي يستلزمها إحداث التجزئة.

كما أن المشرع أعطى الحق لصاحب التجزئة الحصول على تعويض على الارتفاعات المنشأة، ما عدا تلك التي تنشأ لما تقتضيه متطلبات الأمن العام والصحة والمرور والمتطلبات الجمالية وضرورة الاحتفاظ بالأشجار الموجودة في الأرض المراد تجزئتها. ويقصد بهذه الارتفاعات، أي ارتفاع يتعلق بتكوين مساحات احتياطية إضافية. ووضع شرط لاستحقاق هذه التعويضات، حيث لا يستحق التعويض إلا إذا كانت المساحة المخصصة لذلك تزيد على:

¹⁷⁷ ظهير شريف رقم 1.92.7 صادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) بتنفيذ القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.

- 25% من المساحة الكلية، إذا كان متوسط مساحة البقع الناتجة عن التجزئة يساوي أو يتعدى 1 000 متر مربع؛
- 30% من المساحة الكلية، إذا كان متوسط مساحة البقع الناتجة عن التجزئة يقل عن 1 000 متر مربع ويساوي أو يفوق 600 متر مربع؛
- 35% من المساحة الكلية، إذا كان متوسط مساحة البقع الناتجة عن التجزئة يقل عن 600 متر مربع ويساوي أو يفوق 350 متر مربع؛
- 40% من المساحة الكلية، إذا كان متوسط مساحة البقع الناتجة عن التجزئة يقل عن 350 متر مربع و يساوي أو يتعدى 200 متر مربع؛
- 45% من المساحة الكلية، إذا كان متوسط مساحة البقع الناتجة عن التجزئة يقل عن 200 متر مربع ويساوي أو يفوق 100 متر مربع؛
- 50% من المساحة الكلية، إذا كان متوسط مساحة البقع الناتجة عن التجزئة يقل عن 100 متر مربع.

ولا يستحق التعويضات المذكورة إلا عن المساحة الإضافية التي تزيد عن النسب المحددة.

2- موقع الأملاك العقارية للجماعات الترابية في إعداد التراب والتنمية الترابية

يلعب العقار دورا حيويا في تحقيق التنمية الترابية، في شتى تجلياتها، باعتباره الأرضية الأساسية، التي تنبني عليها السياسات العمومية للدولة في مختلف المجالات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والبيئية. وذلك من خلال توفير الوعاء العقاري اللازم، لإنجاز البنيات التحتية الأساسية والمرافق العمومية، وتوفير السكن المتنوع، الذي يستجيب لحاجيات مختلف الفئات العمرية الاجتماعية والمرافق العمومية. فضلا عن دعم الاستثمار في مختلف المجالات الفلاحية والصناعية والسياحية والخدمات وغيرها.

كما أن العقار، يتموقع بصفة عامة في صلب السياسات التنموية، حيث لا يمكننا التحدث عن نجاح أية سياسة عمومية تنموية وطنية كانت أم محلية، ما لم يتم ضبط وتشخيص المجال العقاري وتأمينه بغية حسن تدبيره واستعماله وتعبئته. كما أنه تدخل ضمن الأملاك العقارية للجماعات الترابية الأراضي التي تمتلكها الجماعة والمخصصة لاستقبال تجهيزات وتجهيزات عمومية بمقتضى وثيقة التعمير.

إن عمليات التعمير، تتطلب رصيда عقاريا كافيا لمواجهة الطلبات المتزايدة في المجال العمراني، وقد أدى ارتفاع معدل النمو الديمغرافي داخل المدن وتزايد الهجرة القروية وإحداث المناطق الصناعية داخل المدن وإحداث المناطق الصناعية والتجارية والسكنية، إضافة إلى التجهيزات الأساسية والمرافق الاجتماعية المختلفة إلى تزايد الطلب على الأراضي بالمناطق الحضرية، وفي مقابل هذا التزايد المستمر، تعرف السوق العقارية الحضرية، وفي مقابل هذا التزايد المستمر، تعرف السوق العقارية وضعية لا تتماشى مع الحاجيات المطلوبة للنمو الحضري بتوفير رصييد عقاري كاف وملائم لأعمال التهيئة والتعمير¹⁷⁸.

وفيما يتعلق بالتعمير وإعداد التراب، فإن سياسة الدولة تهدف إلى تهيئة وتدبير المجال بهدف تخطيط التوسع العمراني. وفي هذا الإطار، نجد العقار بصفة عامة في صلب جميع السياسات العمومية في مجال التعمير وإعداد التراب باعتباره حجر الأساس لجميع هذه السياسات.

وبما أن التعمير يمثل مجموع العمليات التي تهدف إلى تنظيم المجال، فإن هذه العمليات تحتاج إلى رصييد عقاري كاف، وهذا شيء طبيعي بالنظر إلى ارتفاع النمو الحضري واتساع رقعة المناطق الحضرية، ولعل من أهم المشاكل التي تعرفها سياسة التعمير وإعداد التراب هو ميل الأفراد إلى العيش بالمدن، باعتبار المدينة مجال لتحقيق رغباتهم من شغل وسكن وتدرس ومرافق اجتماعية، ثقافية، رياضية...

¹⁷⁸ فتيحة بشتاوي، التسويق الترابي ودينامية المجال، منشورات المجلة المغربية للأنظمة القانونية والسياسية، 2018، ص 265.

غير أنه، وبتعدد الوافدين على المدن تتعدد الحاجيات والمشاكل، ثم إن تعدد حاجيات الجماعة وتطور ممارسة السلطات العمومية، كلها عوامل أدت إلى تغيير مفهوم وظيفة الأرض، وإلى وعي السلطات العمومية بالدور الهام الذي أصبح يلعبه الرصيد العقاري بصفة عامة والرصيد العقاري للجماعات الترابية بصفة خاصة في مجال التهيئة وتنظيم المجال، كتوسيع المناطق الحضرية، إنشاء برامج تنمية سكنية، تشجيع النشاط الاقتصادي في المناطق الصناعية والتجارية والسياحية، خلق وتجهيز المرافق العمومية لفائدة المواطنين¹⁷⁹ في إطار مرافق القرب والتنمية.

تتجلى القيمة الوظيفية لإعداد التراب في علاقته بحكمة تدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية، وذلك في خيارات تحقيق التنمية الترابية المتناسقة والمتوازنة بين جميع مكونات التراب، من خلال العمل على التوزيع العادل للثروات والأنشطة من خلال التوزيع العادل للأشخاص والموارد بهدف تحسين ظروف العيش وتحقيق التنمية الترابية المندمجة.

وبما أن الجماعات الترابية باعتبارها فاعلا في التنمية الترابية الشاملة، فإنها تعمل على استغلال رصيدها العقاري أو توسيعه من خلال الصلاحيات التي خولها القانون لها، من قبيل شراء الأراضي أو نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وذلك في إطار تجهيزها أو تهيئتها لتحقيق عمليات ذات آثار إيجابية على قضايا التعمير وإعداد التراب والتخطيط الحضري، كمحاربة البناء العشوائي ودور الصفيح وتوفير السكن للفئات الاجتماعية ذات الدخل المحدود بتعاون مع أطراف أخرى من الخواص والمؤسسات العمومية والدولية¹⁸⁰.

كما يمكننا القول على أن العلاقة بين إعداد التراب وحكمة تدبير الأملاك العقارية علاقة وطيدة تكاملية، تبرز في مجموع التدابير والإجراءات العملية المتخذة من أجل إعداد توقعي واستشراقي للمجالات الترابية والتي تدخل الأملاك العقارية للجماعات الترابية ضمنها، بهدف إقرار التوازن المجالي والإنماء الاقتصادي والاجتماعي لجميع مكونات التراب.

فنظرا للأدوار الجديدة التي أصبحت تقوم بها الجماعات الترابية في مجال التنمية الشاملة والمندمجة، فإنه أصبح من اللازم عليها تكوين رصيد عقاري يؤمن عمليات الاستثمار والاستقرار السكاني، وهو ما يعرف بسياسة الاحتياط العقاري، ويعني الاحتياط العقاري مجموع الأراضي التي تعمل الدولة أو

¹⁷⁹ فتيحة بشتاوي، مرجع سابق، ص 270.

¹⁸⁰ المرجع السابق، ص 118.

الجماعات الترابية على اقتنائها من أجل استعمالها عند الحاجة التي قد تحدث على المدى المتوسط أو البعيد (5 سنوات أو أكثر)، وإنجاز التجهيزات الأساسية والمرافق وعمليات التعمير بشكل عام¹⁸¹.

وما دام أن العقار يعتبر عنصرا أساسيا للاستثمار ووسيلة للدخار وعاملا للإنتاج في مجال النشاط الفلاحي، ووعاء لاستقبال الاستثمارات في قطاعات مختلفة، فقد أصبح من اللازم أن يحظى الاستثمار العقاري للجماعات الترابية بالأولوية من لدنها، وفق تصور يستجيب للتوجيهات السامية التي جاءت متضمنة في الرسالة الموجهة إلى الوزير الأول بتاريخ 9 يناير 2002 والمتعلقة بموضوع التدبير اللامركز للاستثمار¹⁸².

كما أن عملية تكوين الاحتياطات العقارية، تدخل في إطار السياسة التقديرية التي ينبغي أن تقوم عليها سياسة التعمير وإعداد التراب، فهي تساعد الدولة والجماعات الترابية على تكوين رصيدها العقاري وتجديده بشكل مخطط ومعقلن، كما تساعد على وضع على وضع سياسة عقارية بعيدة المدى وتوجيه التوسيع العمراني بشكل ممنهج وعقلاني¹⁸³.

3- إكراهات تدبير الأملاك العقارية لجماعة مراكش وآفاق التطوير

بالرغم من الجهود التي تبذلها الجماعات الترابية من أجل تهيئة المجال الحضري، لكونها تمنح للملكية الخاصة طابعها العمراني بفضل التجهيزات الأساسية والمرافق الاجتماعية الضرورية. هذه الوضعية يستفيد منها أصحاب الأراضي المتواجدة بالمناطق المراد تهيئتها، حيث ترتفع قيمة ممتلكاتهم ويرتفع الطلب عليها، إلا أنهم يقومون بتجميد تلك الأراضي للمراهنة على ارتفاع قيمتها، وبتصرفهم هذا فإنهم يعرقلون برامج التعمير، كما يراهنون على تحقيق مردودية لا تتطلب مجهودا أو استثمارة من طرفهم¹⁸⁴.

يكشف تشخيص واقع تدبير قطاع العقار بالمغرب، في ارتباطه بالتنمية، عن جملة من الاختلالات التي من شأنها أن تثني العقار عن القيام بوظيفته التنموية بالفعالية والنجاعة المطلوبين، وهي الإكراهات التي أمكن رصدها على جملة من المستويات¹⁸⁵:

¹⁸¹ المرجع نفسه، ص 309.

¹⁸² فتية بشتاوي، مرجع سابق، ص 308.

¹⁸³ مقداد الهادي، السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكنى، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء، 2000، ص 117.

¹⁸⁴ فتية بشتاوي، مرجع سابق، ص 271.

¹⁸⁵ المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، العقار، عامل استراتيجي من أجل تحقيق تنمية مستدامة ومدمجة تضمن الإنصاف والتماصك الاجتماعي، ص 10.

جدول 17: العقار والاكراهات التنموية

القطاعات الرئيسية	النتائج المستهدفة	إكراهات خاصة
التخطيط التهيئة العمرانية التنظيم الحضري والتطبيق وإقامة البنايات التحتية والمنشآت والتجهيزات العمومية	تهيئة وتدبير المجال من أجل تخطيط التوسع العمراني في هذا الإطار، يوجد العقار في صلب سياسة الدولة في مجال التعمير باعتباره المادة الخام لهذه السياسة	- استنزاف العقار العمومي؛ - بطء مسطرة إنجاز واعتماد المخططات التوجيهية وتصاميم التهيئة؛ - تواتر اللجوء إلى منح الاستثناءات (سواء المبررة أو غير المبررة)، مع ما ينطوي عليه ذلك من مخاطر الانزلاقات وعدم التجانس؛ - المضاربة العقارية؛ - عدم تحيين الخريطة العقارية؛ - ضعف نسبة العقارات المحفظة.
السكن توفير سكن لائق	يعتبر العقار عنصرا أساسيا تركز عليه سياسة الدولة في مجال النهوض بحق المواطن في الولوج إلى السكن تأمين الولوج إلى الملكية العقارية، توفير العرض السكني المتنوع، وخلق المدن الجديدة والأقطاب الحضرية	- تراجع الاحتياطات العقارية الموجهة للبناء والارتفاع المفرط لأثمان العقار داخل المجال الحضري؛ - استفحال ظاهرة المضاربة العقارية وغياب آليات فعالة لضبط السوق العقارية ومراقبتها؛ - عدم ملائمة التنظيمات المعتمدة بوثائق التعمير للبرامج السكنية العمومية والخاصة.
الفلاحة تعزيز التنمية الفلاحية والقروية	تعتبر الفلاحة قطاعا حيويا بالنظر إلى عدد مناصب الشغل التي تخلقها وموقعها في الاقتصاد الوطني وكذا دورها في التنمية القروية. يحتل العقار مكانة هامة في هذا الإطار باعتباره البنية الأساسية التي تقوم عليها النشاط الفلاحي بمختلف أنواعه.	- صغر مساحة الاستغلاليات الفلاحية؛ - عدم تعميم نظام التحفيظ العقاري؛ - الاستثناءات التي تمنحها اللجان الجهوية للاستثمار لإنجاز مشاريع فوق الأراضي الفلاحية المسقية، والتي تسلم لها شهادات عدم الصبغة الفلاحية، مما يفاقم من تقلص مساحة الأراضي المسقية.
الصناعة تشجيع الاستثمار المنتج	يشكل العقار الصناعي عاملا رئيسيا في تعزيز جاذبية الاقتصاد. بذل المغرب منذ الاستقلال جهودا كبيرة لضمان توفير عرض ملائم في العقار الصناعي وتلبية الحاجيات التنموية لهذا القطاع. بيد أن هذا العرض يبقى، كما وكيفان دون مستوى حاجيات الصناعيين، سواء من حيث الحجم أو الجودة أو تنافسية المناطق المخصصة للأنشطة الصناعية.	- المنطق السائد هو الفرص العقارية وليس ملائمة العرض مع الحاجيات وضمان التقائية عوامل تنافسية المناطق الصناعية (اللوجستيك والتجهيزات واحترام المعايير البيئية والقرب من أحواض التشغيل ومراكز التكوين والبحث والنقل وغير ذلك) - تفاقم ظاهرة المضاربة في العقار الصناعي؛ - ارتفاع أسعار العقار في المناطق التي تمتاز بجاذبية وطلب كبيرين من حيث الاستثمار؛ - ارتفاع كلفة ربط المناطق الصناعية بشبكات الماء وقنوات التطهير، مما يزيد في أسعار الأراضي الصناعية، سيما بالنسبة الصناعية المعزولة.
السياحة	يعرف الطلب على العقار في مجال السياحة تزايدا	- عدم توفر احتياطي عقاري خاص بالمشاريع السياحية؛

النهوض بالاستثمار في القطاع	ملحوظا بفعل إطلاق الدولة لجملة من الاستراتيجيات والبرامج، كان آخرها رؤية 2020 للسياحة، التي تهدف إلى جعل السياحة ركيزة أساسية للاقتصاد الوطني.	- انعدام الالتقائية وضعف التنسيق بين الفاعلين العموميين فيما يخص تعبئة العقار العمومي والخاص لتنفيذ الاستراتيجيات والمشاريع السياحية المتعلقة بها؛ - تعقد المساطر الإدارية المتعلقة بتعبئة العقار العمومي خدمة للمشاريع السياحية بسبب تعدد المتدخلين والمساطر وطرق التدبير.
-----------------------------	--	--

المصدر: المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي: العقار عامل استراتيجي من أجل تحقيق تنمية مستدامة ومدمجة تضمن الإنصاف والتماسك الاجتماعي، ص 10.

فكما هو الشأن بالنسبة لجماعة مراكش، فإن الوثيقة المرجعية في تشخيص وضعية الأملاك العقارية للجماعات الترابية بالجماعة، والتي تتمثل في سجلات محتويات الأملاك العقارية الجماعية بصنفها العام والخاص، والتي من المفروض أن تعكس الوضعية المادية لجميع ممتلكات الجماعة، أبانت عن وجود مجموعة من الاختلالات في تصنيف هذه الأملاك العقارية، وفي مدى مطابقتها لواقع الحال للخريطة المادية للأملاك العقارية للجماعة.

يرجع المشكل بالأساس إلى عدم الالتئام بقطاع الأملاك العقارية الجماعية خلال الفترات الانتدابية للمجالس المتعاقبة على تدبير الشأن المحلي لمدينة مراكش، خلال فترة الحماية وما بعدها، ثم ضعف تأطير الموارد البشرية المكلفة بالإشراف على تدبير هذا القطاع، فأى مشكل تدبيري على مستوى الأملاك العقارية فهو يعرقل فرص الاستثمار.

وهكذا فإن التشخيص الحقيقي والمادي لوضعية الأملاك العقارية الجماعية فرضت اعتماد مجموعة من التدابير والإجراءات العملية واعتماد مقاربات جديدة تستهدف استجلاء مكامن الخلل وتدارك الوسائل والآليات الكفيلة بتسوية وضعية الأملاك العقارية الجماعية وذلك من خلال ما يلي¹⁸⁶:

- إجراء مسح عقاري كاتوغرافي للأملاك الجماعية: يستهدف هذا الإجراء أعمال مقارنة شمولية تقنية الهدف منها تجميع جميع البيانات الكاروغرافية انطلاقا من مسح ميداني تضم بين ثناياها تصنيف الأملاك العقارية الجماعية بصنفها العام والخاص.
- استثمار المسح الخرائطي المذكور في إطار مشروع التحديد الجغرافي للأملاك العقارية لجماعة مراكش ضمانا لاستثمار المعطيات التقنية كلما استدعت الضرورة تعبئة العقار الجماعي للقيام بمشاريع تنموية.

¹⁸⁶ برنامج عمل جماعة مراكش 2017-2022، الورقات التأطيرية للمحاور الرئيسية، المحور الثالث: تدبير الممتلكات العقارية الجماعية، ص131.

■ إدماج الرصيد العقاري للجماعة ضمن برنامج عملها، وذلك من خلال التدخلات التالية:

أ. تعبئة الرصيد العقاري للجماعة لترجمة إنجاز المشاريع المزمع تخطيطها وبرمجتها من طرف مختلف الفاعلين المحليين وعلى مستوى جميع الأصعدة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية؛

ب. توظيف أمثل للأملاك العقارية للجماعة في إطار أعمال مبدأ الحكامة الجيدة في الاستفادة من خدمات المرفق العام الجماعي بتوظيف آليات ومساطر استغلال هذه الممتلكات بعد أن تكون قد خضعت لمعالجة قانونية منسجمة مع وظائفها ونوعيتها؛
ت. تعبئة الأملاك العقارية للجماعة لتنمية الموارد المالية للجماعة وذلك عن طريق تحيين الوضعية الأكرية واستغلال الملك العام الجماعي ومراجعة الواجبات الكرائية.

وعموما فإن ورش مخطط تدبير الأملاك العقارية الجماعية لجماعة مراكش يستلزم توظيف مقاربة شمولية ذات مدى آني ومتوسط وبعيد. وهذا ما سنحاول المساهمة فيه، من خلال إدماج آليات نظم المعلومات الجغرافية في حكمة تدبير الأملاك العقارية للجماعة بمقاطعة المنارة كمجال للدراسة. سنعمل على ذلك من خلال جرد الأملاك العقارية للجماعة بتراب مقاطعة المنارة، في إطار تعميق العمل مستقبلا من خلال مسح شامل مختلف المناطق بغية تكوين قاعدة بيانات عقارية جماعية شاملة.

خاتمة الفصل الثالث:

في ختام الفصل الثالث من الباب الثاني، نكون قد أبرزنا الأدوار الأساسية التي يلعبها العقار بصفة عامة والأملاك العقارية للجماعات الترابية بصفة خاصة في سيرورة عجلة التنمية، فالمشرع المغربي أعطى للجماعات الترابية أبوابا متعددة لتنمية رصيدها العقاري، وذلك حسب طبيعة الوعاء العقاري، عاما أو خاصا، حيث تطرقنا لعمليات الترتيب والاستخراج، ثم نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وكذلك عمليات الاقتناء والتفويت والمبادلة أو المعاوضة و الهبات والوصايا، ثم تنمية الرصيد العقاري كذلك من خلال العقارات المخصصة كتجهيزات جماعية عمومية من خلال التجزئات العقارية والمجموعات السكنية.

كما وضحنا موقع الأملاك العقارية للجماعات الترابية في إعداد التراب والتنمية، من خلال تكوين الجماعات للاحتياط العقاري اللازم، والذي ستعمل الجماعات من خلال استعماله عند الحاجة التي قد تحدث، سواء على المدى المتوسط أو البعيد، وكذلك من خلال إنجاز التجهيزات الأساسية والمرافق وعمليات التعمير.

غير أنه تدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية، يعاني من مجموعة من الإكراهات، التي تحول دون تحقيق الأدوار التنموية للعقار عامة وللأملاك العقارية للجماعات الترابية خاصة. ولعل أبرز إكراه يعاني منه تدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية يتجلى في العسر الوظيفي الذي على مستوى تدبير الجماعات لأملكها العقارية.

كما أشرنا في الجزء الأخير لهذا الفصل، على أن جماعة مراكش، وبناء على الوثيقة المرجعية في تشخيص وضعية الأملاك العقارية للجماعات الترابية بالجماعة، ومتمثلة في سجلات محتويات الأملاك العقارية الجماعية بصنفها العام والخاص، والتي من المفروض أن تعكس الوضعية المادية لجميع ممتلكات الجماعة، أبانت عن وجود مجموعة من الاختلالات في تصنيف هذه الأملاك العقارية، وفي مدى مطابقتها لواقع الحال للخريطة المادية للأملاك العقارية للجماعة.

خاتمة الباب الثاني

يعتبر العقار عامل إنتاج استراتيجي ورافعة أساسية للتنمية المستدامة بمختلف أبعادها. ومن ثم، فالعقار هو الوعاء الرئيسي لتحفيز الاستثمار المنتج، المدر للدخل والموفر لفرص الشغل، ولإنصاف المشاريع الاستثمارية في مختلف المجالات الصناعية والفلاحية والسياحية والخدماتية وغيرها¹⁸⁷.

تشكل الأملاك العقارية للجماعات الترابية بالمغرب مجالا جغرافيا، حيث تتجلى خصائص الأملاك العقارية في المغرب في طابعها المركب، وخضوعها لأنظمة قانونية متعددة.

كما أن الجماعات الترابية بالمغرب تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي بناء على مقتضيات القانونية، وتعطيها هذه الصفة مجموعة من الحقوق منها الحق في تملك أملاك عقارية عامة وخاصة، تعمل على تدبيرها وحمايتها وتطويرها. إضافة لذلك فإن الجماعات الترابية بالمغرب تحصل على أملاكها العقارية من عدة طرق ومصادر منها:

- الاقتناء مجانا أو بتعويض من طرف الجماعة؛
- نقل الملكية إلى الجماعة من طرف الدولة أو جماعة أخرى أو تطبيقا لمقتضيات قانونية؛
- نقل الملكية للجماعة عن طريق الهبات أو وصايا.

حاولنا من خلال هذا الباب، التعرف على المراحل التاريخية التي رسمت معالم تدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية بالمغرب باعتماد المنهج التاريخي والمنهج الاستنباطي، حيث تطرقنا لتدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية بالمغرب بداية من فترة الحماية إلى آخر نص قانوني متعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية.

فمن خلال تقسيمنا لهذا الباب، ركزنا في الفصل الأول على استحضار مجموعة من القوانين والتشريعات التي ساهمت في تدبير الجماعات لممتلكاتها، سواء تعلق الأمر بفترة الحماية أو بعد الاستقلال. ثم عرجنا على نظام تدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية وفق مقتضيات القانون الجديد 57.19 المتعلق بنظام تدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية، حيث يعتبر هذا القانون بمثابة الجامع الشامل للترسانة القانونية المنظمة لتدبير الأملاك العقارية قبل صدور هذا القانون.

¹⁸⁷ مقتطف من الرسالة الملكية الموجهة إلى المشاركين في المناظرة الوطنية حول موضوع: السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، 2015، ص2.

وفي ختام هذا الباب، قمنا بإبراز العلاقة بين تدبير الجماعات الترابية لأملكها العقارية وإعداد التراب والتعمير، حيث تتموقع الأملاك العقارية للجماعات الترابية بصفة عامة في صلب السياسات التنموية المحلية، كما أنه لا يمكننا التحدث عن نجاح أية سياسة عمومية تنموية، ما لم يتم ضبط وتشخيص المجال العقاري، بالرغم من الإكراهات التي تواجه آليات تدبيره.

وحتى تتمكن الجماعات من توظيف رصيدها العقاري بشكل تحقق به أهدافها والتنمية الترابية، فهي مطالبة بضبط أملكها العقارية وتسوية وضعيتها القانونية، إضافة لتنمية احتياطاتها العقارية بهدف مواجهة الحاجيات التنموية المستقبلية.

وانطلاقا مما سبق، وارتباطا بصلب موضوع أطروحتنا، يمكننا طرح التساؤل التالي:

كيف ستساهم الجغرافيا عن طريق توظيف نظم المعلومات الجغرافية في حكمة تدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية؟ وذلك بتقاطعها مع المقاربة القانونية.

الباب الثالث:

إسهام نظم المعلومات الجغرافية في حكمة

تدبير الأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة

المنارة

مقدمة الباب الثالث

بعدما تعرفنا خلال البابين السابقين على كل ما يتعلق بتدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية وفق مقاربات تاريخية قانونية وتدبيرية، سنتطرق في هذا الباب، لتدبير هذه الأملاك وفق المنهج الجغرافي من خلال توظيف نظم المعلومات الجغرافية، حيث سنركز على تشخيص واقع حال الأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة، ثم سندرس التوزيع المجالي لهذه الأملاك في إطار العدالة المجالية وعلاقتها بالتنمية الترابية. وبعدها سنخرج على إبراز دور توظيف تقنيات نظم المعلومات الجغرافية في التحليل الإحصائي المكاني لتوزيع الأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة، من خلال تطبيق مجموعة من الأدوات الإحصائية المكانية بغية تعميق فهم توزيع وانتشار الأملاك العقارية بمجال الدراسة.

لذا، قسمنا هذا الباب إلى ثلاثة فصول، وهي:

- الفصل الأول: الأنظمة العقارية والتهيئة الحضرية بجماعة مراكش
- الفصل الثاني: واقع حال الأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة
- الفصل الثالث: التحليل الإحصائي المكاني للأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة

الفصل الأول: الأنظمة العقارية والتهيئة الحضرية بجماعة مراكش

مقدمة الفصل الأول:

تتوفر جماعة مراكش على بنيات عقارية متعددة، تتوزع جغرافيا في جميع المقاطعات الخمس، حيث كانت تشكل الأملاك العقارية للدولة، احتياطا عقاريا أساسيا للجماعة، قصد تهيئة وإنجاز التجهيزات العمومية وتنزيل مجموعة من البرامج التنموية، إلا أنها، وفي إطار تشجيع الاستثمار ورخص الاستثناء، قامت الدولة بالتنازل عن أجزاء من ممتلكاتها لفائدة الخواص. ومن هنا، سنحاول من خلال هذا الفصل التعرف البنية العقارية بجماعة مراكش، في إطار تدبير العقار بالجماعة تمهيدا للتعرف على تدبير هذه الأملاك بمقاطعة المنارة مجال الدراسة.

1- تهيئة وتدبير العقار بجماعة مراكش

تعتبر سياسة التعمير التي كانت متبعة منذ الاستقلال، والتي كانت قائمة على إعطاء أهمية بالغة للجهة الغربية لمدينة مراكش، وبالأخص الحي الشتوي، حي جليز، كانت سببا في جعل مناطق أخرى تحرم من التجهيزات والمرافق العمومية، وبذلك وجود عدم توازن على مستوى تغطية المرافق لحاجيات الساكنة، مما أدى لخلق تفاوتات مجالية عانت منها المدينة لسنوات.

وخاصة وأنها بدأت تظهر فيها كتل عمرانية محيطة بالنسيج العتيق للمدينة، وتشهد توسعا سريعا وغير متحكم فيه، مما جعل المدينة تنمو في اتجاه معاكس لسياسة التعمير بالمدينة، وتفاقت هذه الوضعية التي اتضحت نتائجها مع الإحصاء العام لسنة 1971، الشيء الذي دفع إلى إعادة النظر في هذه السياسة، حيث تم اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة الحضرية لسنة 1995¹⁸⁸.

عرفت جماعة مراكش منذ الاستقلال إنجاز 12 تصميم تهيئة، توزعت بين ما هو قطاعي يشمل الحي الشتوي، والحي الصناعي بسيدي غانم، أو تصاميم التهيئة لوحدات إدارية.

¹⁸⁸ مونوغرافية جماعة مراكش، 2016، ص12

جدول 18: تصاميم التهيئة بجماعة مراكش

أنواع التصاميم	المناطق التي تغطيها	تاريخ الإنجاز	عدلت بتاريخ	مصادق عليها
التصاميم القطاعية (حسب الأحياء)	الحي الشتوي (196)	1974		لا
	الحي الشتوي 2 (14)	1970	1987	
	الحي الصناعي (270)	1973	1975	
	حي أسيف (406)	1972	1978	
	حي أمرشيش	1974	1986	
	أزلي	2013		
	المحاميد الجنوبي	2014		نعم
التصاميم حسب الوحدات الإدارية	جليز (229)	1974	1977	لا
	سيدي يوسف بن علي (317)	1986		
	المدينة القديمة (670)	1970		لا
	النخيل (6700)	1996		نعم (2010)
	المشور القصبة	1996		نعم (2010)

المصدر: مونوغرافية مراكش، 2016، ص 13.

يعد العقار في ارتباطه بالتهيئة الحضرية، المادة الخام للتخطيط الترابي، حيث أن تنزيل المخططات التنموية رهين بالوضعية والعقارية. فوجود وعاء عقاري مناسب، قد يسمح بفتح مجالات جديدة في ميدان التعمير، أو قد يقف عائقا أمام تنزيل المشاريع التنموية.

لم تتم مواكبة سياسة التعمير بالمغرب، بتخطيط عقاري قائم على تعبئة احتياطات عقارية عمومية، تتخذ كسلاح فعال للتحكم في السوق العقارية، وتبسيط سبل تنزيل اختيارات وثائق التعمير على أرض الواقع¹⁸⁹.

¹⁸⁹ أحمد المالكي، قراءة في بعض إشكالات السياسة الحضرية العمرانية بالمغرب وآثارها على التأهيل الحضري، ص 27.

2- البنية العقارية بجماعة مراكش

يعتبر العقار، مما لا شك فيه، المادة الخام للتخطيط العمراني وعمود الأساس لتحقيق التنمية الترابية، غير أن تنزيل المخططات و البرامج التنموية رهين بالوضعية العقارية، فهي إما تسمح بفتح مناطق جديدة للتعمير، أو العكس، كما هو حال العقار غير محفظ بالوسط الحضري، الذي لا يمكن تهيئته ولا تجزئته¹⁹⁰. كما أن سياسة التعمير بالمغرب لم تتم مواكبتها بتخطيط عقاري قائم على تعبئة احتياطات عقارية عمومية، تتخذ كسلاح فعال للتحكم في السوق العقارية، وتبسيط سبل تنزيل اختيارات وثائق التعمير على أرض الواقع¹⁹¹.

يعد تعدد الأنظمة العقارية من بين التعقيدات التي تعاني منها جماعة مراكش، على مستوى البنية العقارية، حيث تتوزع بين ما يدخل ضمن الأملاك العقارية للدولة، والأملاك العقارية للجماعات الترابية، وكذا الملك الخاص، كما تنفرد جماعة مراكش بوجود نظام عقاري تنفرد به جماعة مراكش، إلا وهو "حق الزينة"¹⁹²، هذا النظام العقاري الذي يوجد بوفرة داخل النسيج العمراني العتيق.

يشهد إذن، تعدد الأنظمة العقارية بتراب جماعة مراكش، توزيعا جغرافيا غير متساو. حيث كانت تشكل الأملاك العقارية للدولة احتياطا عقاريا أساسيا للجماعة قصد تهيئة وإنجاز التجهيزات العمومية وتنزيل مجموعة من البرامج التنموية، إلا أنها، وفي إطار تشجيع الاستثمار ورخص الاستثناء قامت الدولة بالتنازل عن أجزاء من ممتلكاتها لفائدة الخواص.

يغطي الاحتياط العقاري العمومي بجماعة مراكش ما يزيد على 4 720 هكتار، يتم تنظيمه وفق منظومة قانونية متعددة. ويتشكل هذا الرصيد العقاري من الأملاك الخاصة للدولة، الأملاك المحبسة، أراضي الجموع، والأملاك الجماعية.

1-2 أملاك الدولة الخاصة

تمثل أملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة حوالي 43% من الاحتياط العقاري بجماعة مراكش، أي حوالي 2 017 هكتارا. وتتوزع جغرافيا بين المقاطعات الخمس للجماعة، حيث تحتضن مقاطعة المنارة

¹⁹⁰ أحمد المالك، المرجع السابق، ص 27.

¹⁹¹ المرجع نفسه،

¹⁹² حسب المادة 131 من الباب التاسع من القانون 39.08 تعرف حق الزينة كالاتي: الزينة حق عيني يهول صاحبه ملكية البناء الذي شيده على نفقته فوق أرض الغير. ينشأ هذا الحق بالعقد مع تشييد البناء، وينتقل بالشفعة أو بالإرث أو بالوصية. ولا يمكن ترتيب حق الزينة على حقوق مشاعة إلا باتفاق جميع الشركاء. كما اشارت المادة 134 على أنه يجب ألا تتجاوز مدة حق الزينة أربعين سنة، فإذا نص العقد على مدة أطول أو سكت عن تحديد المدة فإن المدة المعتبرة هي أربعون سنة.

حوالي 51% من هذا الاحتياط العقاري، وتحتل بذلك الصدارة بالنسبة لباقي المقاطعات، ويرجع السبب في ذلك لكون مقاطعة المنارة هي الأكبر مساحة مقارنة بباقي المقاطعات، جراء التطور العمراني الذي شهدته وتشهده مقاطعة المنارة. إذ تتوفر هذه الأخيرة، على قدر كبير من هذه الأملاك، وبها أراضي مسقية، وهي سهلة الاستغلال العقاري، مقارنة مع الأنظمة العقارية الأخرى، حيث ساهم هذا النوع من العقار في دعم القطب الجهوي باستقباله للعديد من المشاريع ذات البعد الجهوي كسوق السمك بالجملة بالمحاميد والمحطة الطرقية بمنطقة العزوزية بالملحقة الإدارية سيدي غانم.

كما أنجزت بهذا العقار مجموعة من المشاريع الكبرى من قبل الخواص، مثل "أبواب مراكش" بمقاطعة المنارة، كما عُبئت عقارات أخرى بهذا الشأن، من أجل إنجاز مشاريع عقارية وسياحية، أهمها المعدن بالنخيل، والشريفية بطريق تاحناوت والمنطقة السياحية أكدال. وقد تسبب هذا في تراجع الاحتياط من هذه الأملاك، رغم أنه يمكن أن يشكل احتياطا استراتيجيا تتحكم فيه الدولة من أجل تلبية الحاجيات المتزايدة في ميدان التجهيزات الأساسية الكبرى، والمناطق الخضراء والاستجابة كذلك لطلبات السكن الاجتماعي¹⁹³.

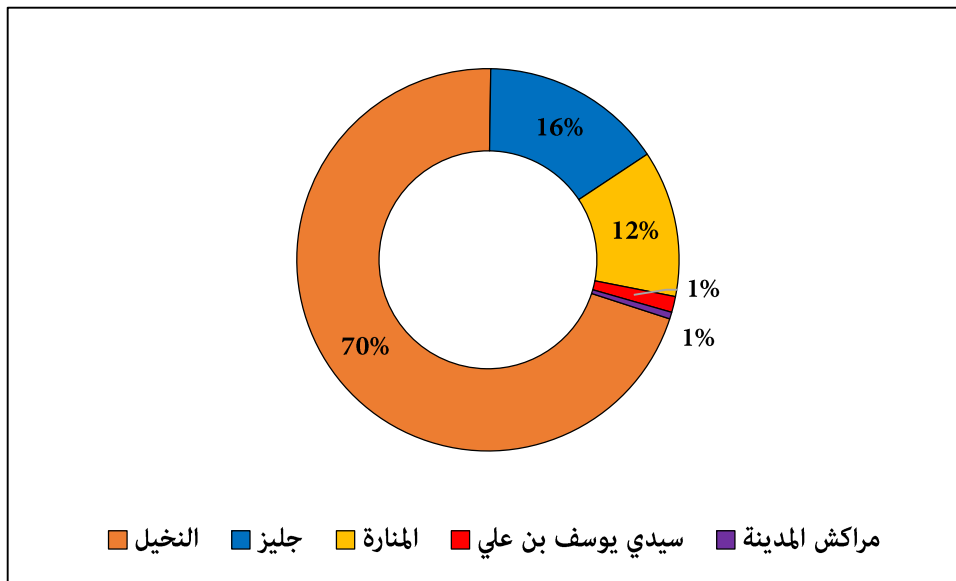
2-2 الأملاك المحبسة

يعتبر العقار المحبس من الأنظمة العقارية القديمة بالمغرب، كما يوجد بمدينة مراكش نظرا لتاريخها العريق، حيث كانت تشكل عاصمة سلطانية، واستوطنت بها زوايا متعددة، الشيء الذي كان يحفز السكان والمحسنين على تقديم الهبات على شكل قطع أرضية أو أشجار مثمرة لفائدة هذه الزوايا أو بعض الأشخاص أو العائلات.

ويوجد أغلب هذا النوع من الأنظمة العقارية بالشمال الشرقي لجماعة مراكش بمقاطعة النخيل، غير أنه أصبح ينفتح على التعمير، الشيء الذي يهدد وجوده، لأنه لا يتجدد. وتمثل حوالي 43% من أغلبية الاحتياط العمومي، أي 1 935 هكتارا، وتتنوع بتفاوتات على مقاطعات جماعة مراكش.

¹⁹³ موناو غرافية جماعة مراكش، 2016، ص16.

مبيان 26: توزيع الأملاك المحبسة حسب مقاطعات جماعة مراكش



المصدر: تركيب شخصي بناء على معطيات مونوغرافية مراكش.

تحتل مقاطعة النخيل الصدارة بنسبة توزيع الأملاك المحبسة بجماعة مراكش، حيث تتضمن 70% من مجموع احتياط الأملاك المحبسة، ثم تليها مقاطعة النخيل بنسبة 16%، ومقاطعة المنارة بـ 12%.

غير أن هذا النوع من العقار يظل صلبا لا يسعف الدينامية السوسيو مجالية والاقتصادية والعمرانية، ويحول دون تنفيذ مقتضيات وثائق التعمير واختيارات التهيئة، فهو رصيد عقاري بالغ الأهمية بالجماعة، ويمكن أن يساهم في تسهيل عمليات التعمير، لكن هذه العملية تظل رهينة بمدى قبول السلطات العمومية تجاوز مشكل مسطرة التفويت، التي لازالت معقدة بالنظر إلى طبيعة هذا النظام العقاري. إذ لا يمكن ذلك إلا بعد الحصول على ترخيص بمقتضى ظهير، شريطة تعويض المالك، وقد تم تفويت جزء بسيط من هذا العقار لمؤسسة العمران، وذلك بمقاطعة النخيل، من أجل إعادة هيكلة دواوير: التونسي، البون والفخارة¹⁹⁴.

3-2 أراضي الجموع

تمثل أراضي الجموع حوالي 11% من الاحتياط العقاري العمومي بجماعة مراكش، أي حوالي 510 هكتارا توجد بتراب مقاطعة المنارة.

¹⁹⁴ مونوغرافية جماعة مراكش، 2016، ص16.

4-2 الملك الجماعي

يمثل الملك الجماعي الخاص حوالي 4% من الاحتياط العقاري بجماعة مراكش، أي 175 هكتاراً، ويوجد بشكل كبير مقاطعتي المنارة وجليز، ويتخذ شكل بقع أرضية متفرقة، أغلبها غير محفظ، لأن هذه العملية مكلفة مالياً، كما تتطلب إجراءات تقنية معقدة ترتبط بتحديد هذه العقارات وإعداد ملفات تقنية حولها¹⁹⁵.

5-2 الملك الخاص

يمثل هذا النظام العقاري حوالي 42% من البنية العقارية المكونة للجماعة، كما يشكل هذا العقار عائداً أمام الدينامية التنموية بجماعة مراكش، حيث يجعل من جميع السياسات العمومية التنموية تمر من آلية نزع الملكية لأجل المصلحة العامة، وبذلك يشكل عائداً لأن مسطرة نزع الملكية جد صعبة وقد تصل لسنوات عدة.

كما أن الاحتياط العقاري الجماعي منعدم في بعض المناطق كمقاطعتي النخيل وسيدي يوسف بن علي، مما سيترتب عنه مجموعة من الإشكالات على مستوى السوق العقاري، حيث يجعل الدولة و الجماعة غير قادرتين على التدخل في خلق توازنات للحد من المضاربات العقارية، ومن جانب آخر، أن هذه الحالة لها أثر على المشاريع التنموية، حيث يصبح العقار عائداً أمام أي شكل من أشكال التدخل كتأهيل وتهيئة بعض المناطق¹⁹⁶.

إلى جانب ذلك، يوجد بتراب جماعة مراكش احتياط عقاري مهم، ترجع ملكيته للمؤسسة العسكرية، بجوار السكة الحديدية، وجبل جليز، والقاعدة الجوية العسكرية، ويمكن أن يفتح هذا العقار مستقبلاً للتعمير إذا لم تغير وظيفته، خاصة وأن مجال واسع منه أقيمت فوقه دواوير عشوائية كثكنة الغول و أحمد قرماش¹⁹⁷.

¹⁹⁵ مونوغرافية جماعة مراكش، 2016، ص17.

¹⁹⁶ المرجع السابق، ص19.

¹⁹⁷ المرجع السابق، ص19.

6-2 الأراضي غير المبنية (العارية)

يقصد بالأراضي غير المبنية (TNB) Terrain Non Bâti، الأراضي العارية، وتنقسم إلى¹⁹⁸:

- **أراضي عارية مجهزة:** أي أرض موصولة بشبكة من الطرق والممرات ويمكن تزويدها بالماء الصالح للشرب والطاقة وربطها كذلك بقنوات الصرف الصحي؛
- **أراضي عارية غير مجهزة:** أرض لا تتوفر فيها إما جزئيا أو كليا مزايا الأرض العارية المجهزة؛
- **أرض عارية مجهزة مخصصة للعمارة:** أرض مخصصة لإقامة مبنى به عدة طوابق، مخصصة للسكن أو لنشاط مهني، وتتألف من أجزاء خاصة وأخرى مشتركة؛
- **أرض عارية مجهزة لإقامة سكنية (مغلقة ومحروسة):** أرض مخصصة لإقامة مبان متعددة الطوابق محمية بجدار محيط بها أحيانا ومحدودة الولوج لفائدة الساكنة أو الأشخاص المخولين مع توفرها على معدات الحراسة والحماية ومرافق مشتركة للترفيه (حمام سباحة، ملعب، حديقة...)
- **أرض عارية مجهزة مخصصة للسكن الفردي:** أرض مخصصة لإقامة سكن لعائلة واحدة مع أجزاء مشتركة فقط لجميع أفراد الأسرة، بعكس السكن الجماعي الذي يستوعب مجموعة من الأسر في نفس المبنى. وقد تتوفر الأرض العارية المجهزة للسكن الفردي على واجهة واحدة أو اثنتين أو أكثر؛
- **أرض عارية مجهزة للسكن الاقتصادي أو الاجتماعي:** المقصود أرض مخصصة لإقامة مبنى به عدة شقق سكنية اقتصادية أو اجتماعية ينظمها القانون ومحددة الثمن سلفا؛
- **أرض عارية مجهزة للمرافق الخاصة الهادفة للربح:** أرض مخصصة لإقامة نشاط اجتماعي أو ثقافي يتم تفويتها للخواص سواء أشخاصا ذاتية أو اعتبارية مثل مدرسة خاصة، عيادة طبية، حمام، صالة رياضية، قاعة حفلات، نادي خاص، قاعة الألعاب خاصة، صالة عرض؛

¹⁹⁸ البوابة الإلكترونية للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية <https://www.ancfcc.gov.ma/> بتاريخ 30 يوليوز 2022

- **أراضي عارية مجهزة للفيلا:** أرض مخصصة لإقامة بناية سكنية تتميز بجدار محيط بها، وتتوفر على مرافق وملحقات وحديقة ومسبح عند الاقتضاء؛

- **أرض عارية مجهزة للفيلا (مغلقة محروسة):** أرض مخصصة لإقامة سكنية تقع في منطقة مغلقة ومحمية بجدار ومحدودة الولوج لفائدة الساكنة أو الأشخاص المخولين مع توفرها على معدات الحراسة والحماية ومرافق مشتركة للترفيه (حمام سباحة، ملعب، حديقة...).

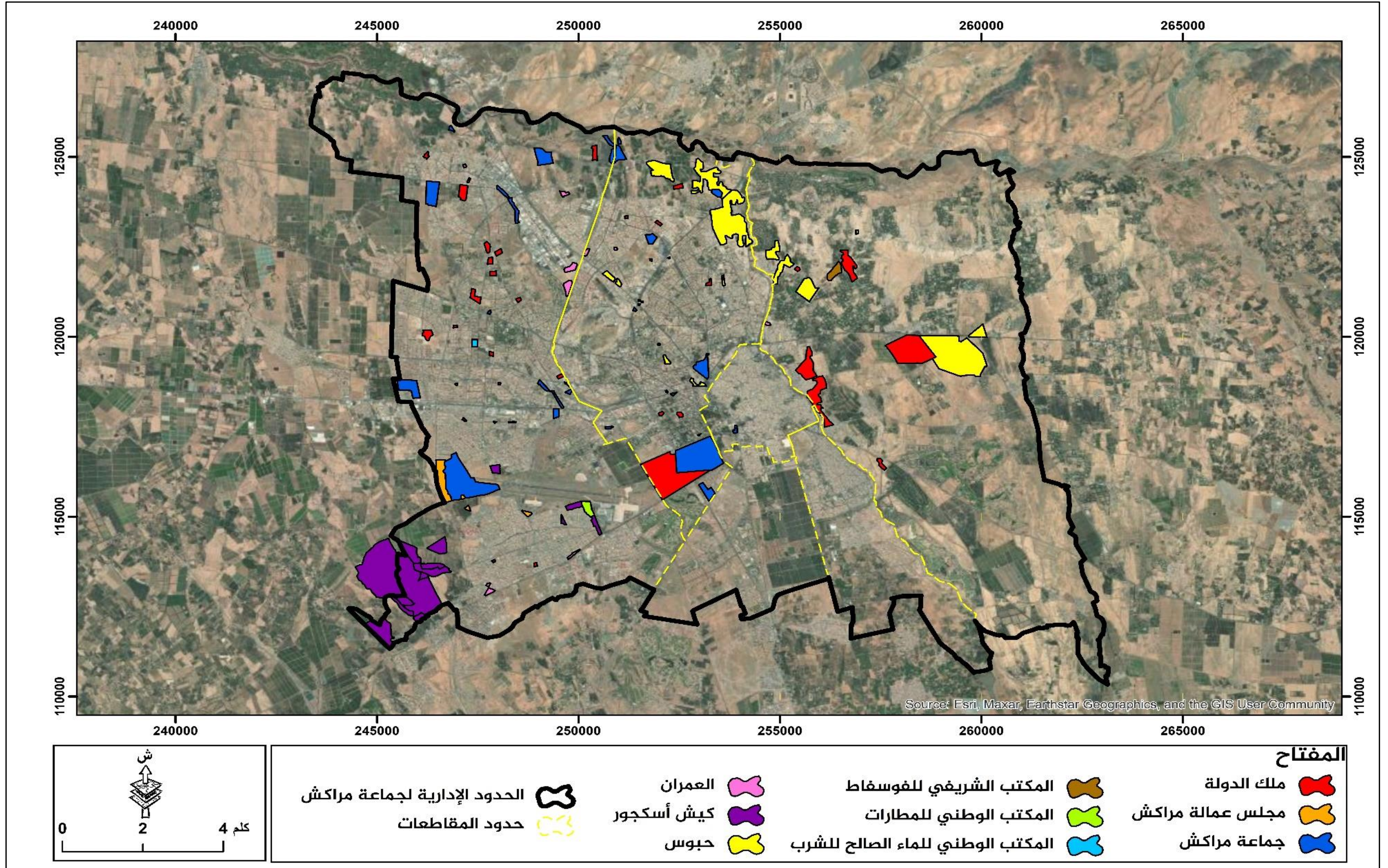
- **أرض عارية مجهزة للسياحة:** أرض مخصصة لبناء منشآت معدة لمجموعة من الأنشطة الاقتصادية والخدمات المتكاملة والواضحة المعالم، يتم استغلالها بصفة منتظمة كقطب طبيعي أو ثقافي أو ترفيهي ومجهزة لاستقبال السياح، والمتنزهون والزوار المحليين؛

- **أرض عارية مجهزة للحرف اليدوية:** أرض مخصصة لإقامة بناء معد لنشاط اقتصادي يهدف إلى توفير منتجات أو خدمات بفضل المعرفة والتقنية المتميزتين خارج السياق الصناعي؛

- **أرض عارية مجهزة للصناعة:** أرض مخصصة لإقامة بناء معد لنشاط اقتصادي يجمع بين مختلف عوامل الإنتاج (المرافق، الإمدادات، العمل والمعرفة) بهدف تزويد السوق بالموارد والسلع.

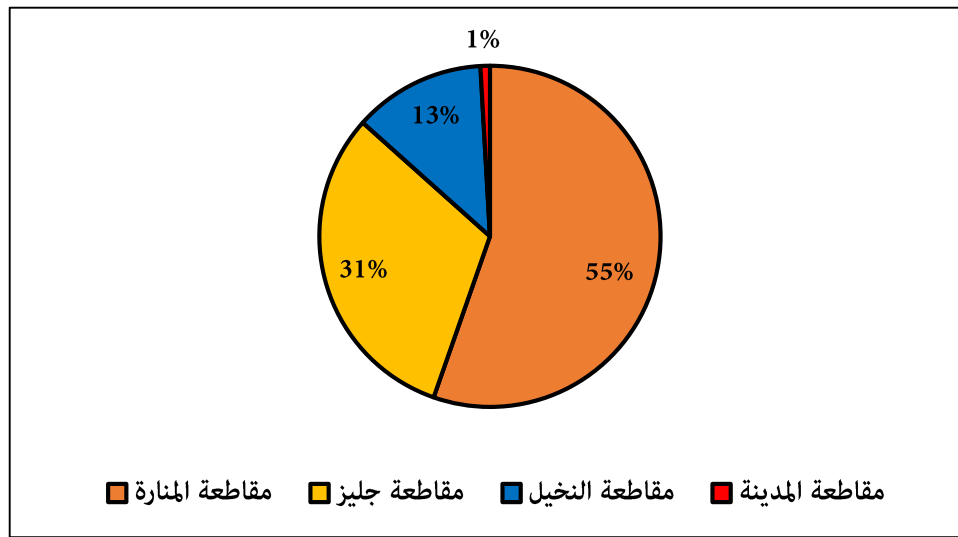
تشكل الأراضي غير المبنية رصيда عقاريا هامة في إطار التخطيط الحضري التنموي بجماعة مراكش، وذلك من خلال تحديد هذه الأراضي ثم التعرف على مالكيها. غير أنه تجدر الإشارة إلى أن عدد كبيرا من هذه الأراضي غير محفظة أو في طور التحفيظ.

خريطة 25: الأراضي العارية لجماعة مراكش



المصدر: فيصل شاكر، عمل شخصي بناء على معطيات مجلس مقاطعة المنارة، 2022.

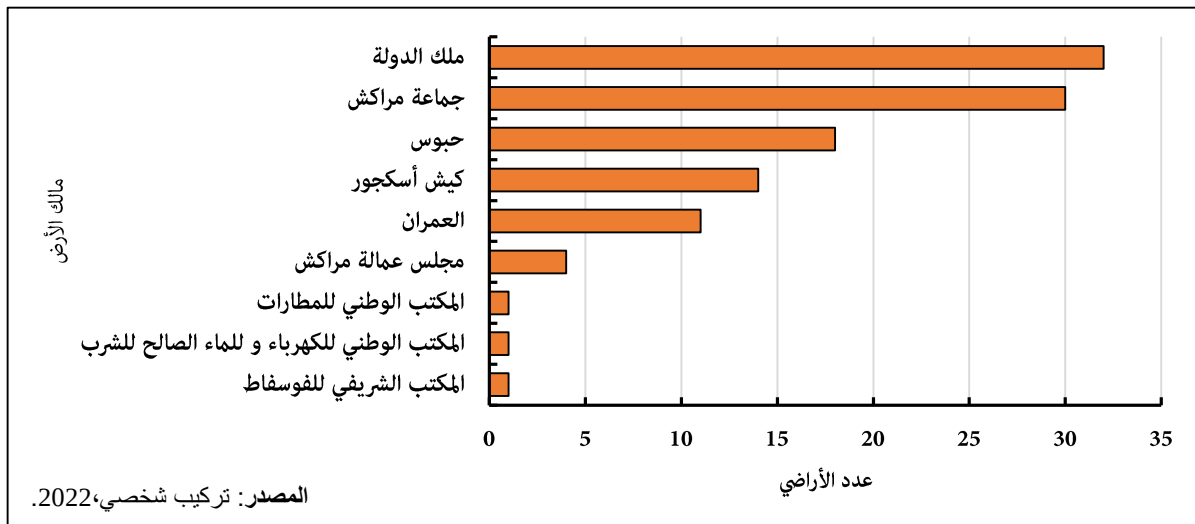
مبيان 27: توزيع ملكية الأراضي العارية بجماعة مراكش



المصدر: تركيب شخصي، 2022.

تحتضن مقاطعة المنارة حوالي 55% من عدد الأراضي العارية من مجموع الأراضي العارية بجماعة مراكش، ويرجع السبب في ذلك لكون الجماعة تشهد توسعا عمرانيا في اتجاه الغرب، مما يؤثر بشكل كبير على البنية العقارية للمقاطعة.

مبيان 28: ملكية الأراضي العارية بجماعة مراكش



المصدر: تركيب شخصي، 2022.

تشكل الأراضي العارية التابعة لأمالك الدولة حوالي 29% من مجموع الأراضي العارية بتراب جماعة مراكش، تليها الأراضي التابعة لجماعة مراكش بنسبة 27%، ثم أراضي الحبوس بـ 16%. وتعتبر هذه الأراضي رصيذا عقاريا يمكن استثماره تنمويا من خلال توفير الوعاء العقاري اللازم لتنفيذ البرامج التنموية، ويمكن ذلك من خلال رصد جميع العقارات المخصصة لبناء المرافق الجماعية كما سنوضح من خلال الفصل الثاني.

3- الدواوير بتراب مقاطعة المنارة

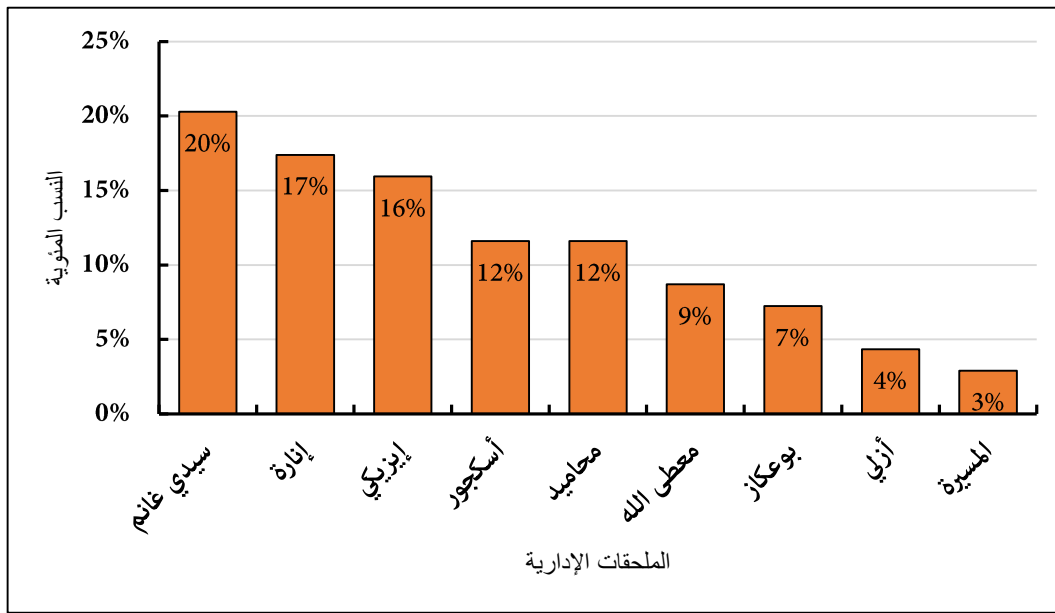
تعتبر مقاطعة المنارة أكبر مقاطعة حاضنة للدواوير بتراب جماعة مراكش، حيث يصل عدد الدواوير بالمقاطعة إلى 69 دواراً، الشيء الذي لا يزال يؤثر على المشهد الحضري بالمقاطعة. فبالرغم من الزحف العمراني الحديث الذي يشهده هذا المجال، فإن النسيج غير المهيكل لا يزال حاضراً وبقوة، حيث أن أغلب أحياء مقاطعة المنارة تضم دواراً أو أكثر مما يجعل النسق العمراني غير منسجم، ويتجلى ذلك في وجود دواوير بجوار مناطق سكنية فاخرة، عمارات وفيلات...

فبالرجوع إلى مراحل ظهور الدواوير بتراب المقاطعة، فإن بعض الدواوير ظهرت منذ القرن 19، حيث تكونت بفعل ترحيل عدد كبير من الأسر من قبائل متفرقة (مسفوة، زمران، المنابهة) حيث يعتبر دوار بوعكاز نموذجاً لها، دوار تكون في الأصل من 38 أسرة بعضها من المنابهة، وقد حصل هؤلاء السكان على ظهير من توقيع السلطان محمد بن عبد الرحمان سنة 1843 وبموجبه تم إعفاؤهم من الضرائب بسبب ما يقدمونه من خدمات (حراسة باب المدينة ورعاية الخيول السلطانية). أما المحاميد، فهو دوار سكنته جماعة من الجنوب، وهم خدام احترفوا مهنة البناء. أي أن مجموعة من الدواوير التي ظهرت في هذه الفترة، كانت نتيجة سياسة الدولة الهادفة إلى إحداث نقط دفاعية عن العاصمة الخليفة¹⁹⁹.

تشهد دواوير مقاطعة المنارة، تكتلاً سكانياً مهماً، حيث أن متوسط عدد الأسر بالدواوير هو 180 أسرة، فنجد أن 48% من هذه الدواوير يقطن بها أقل من 100 أسرة، و 14,5% من الدواوير يقطن بها ما بين 100 و 500 أسرة، و 38% من الدواوير يقطن بها ما بين 500 و 1000 أسرة، في حين أن 7% من الدواوير يتجاوز عدد الأسر القاطنين بها 1000 أسرة.

¹⁹⁹ حسن المبارك، المجال شبه الحضري بين المنظور التقني الإداري والتحليل الجغرافي، حالة الدواوير الهامشية بضاحية مدينة مراكش، الجغرافية التطبيقية في المغرب، سلسلة ندوات ومناظرات رقم 122، 2005، ص 32-33.

مبيان 29: توزيع الدواوير بالملحقات الإدارية لمقاطعة المنارة



المصدر: تركيب شخصي، 2022.

تتوزع الدواوير بجميع الملحقات الإدارية لمقاطعة المنارة باستثناء تراب الملحقة الإدارية الحي الحسني، ويوجد أكبر عدد للدواوير بالملحقة الإدارية سيدي غانم بنسبة 20%، ثم تليها ملحقة الإنارة بنسبة 17%، إيزيكي وفي الأخير الملحقة الإدارية المسيرة بنسبة 3% من مجموع عدد الدواوير بالمقاطعة.

وفي إطار التوجيهات الملكية السامية الهادفة إلى محاربة السكن غير اللائق بجميع تجلياته وتحسين ظروف عيش الساكنة مع المحافظة على البيئة وتحقيق التنمية المستدامة، بالإضافة إلى تيسير استفادة المواطنين والمواطنات من الحق في الولوج إلى السكن اللائق والعيش في بيئة سليمة، فقد تم اعتماد برنامج وطني أطلق عليه اسم برنامج "مدن بدون صفائح" يستهدف 85 مدينة أو مركزا حضريا على الصعيد الوطني، حيث سيستفيد منه حوالي 421 700 أسرة.

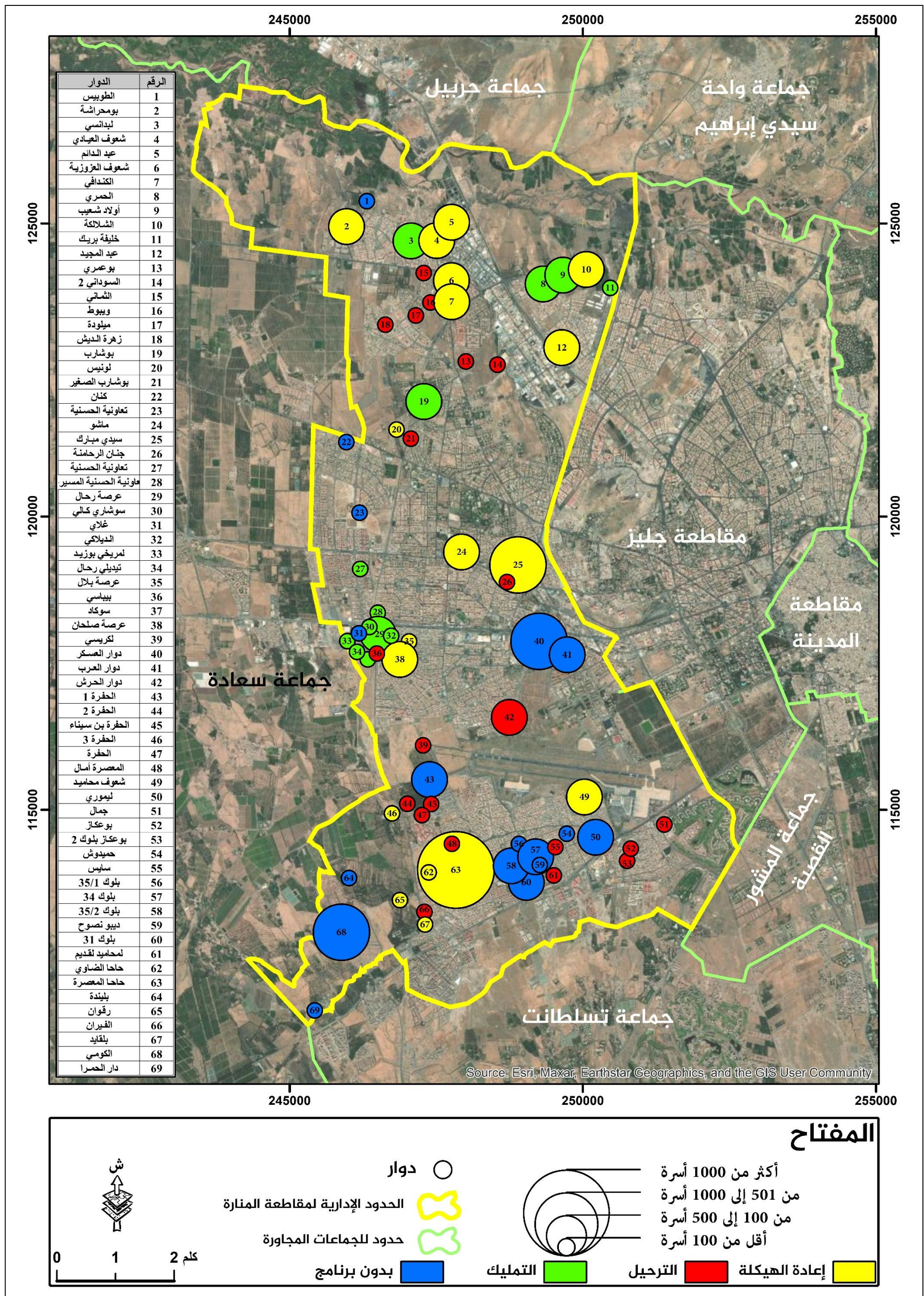
ووزع البرنامج مهامها على مجموعة من الفاعلين الأساسيين في هذا البرنامج، حيث وكل لـ:

- السلطات المحلية: عملية التنسيق على الصعيد المحلي، وتحديد لوائح الأسر المعنية ثم المصادقة عليها، إلى جانب تأطير عملية الترحيل وهدم البراريك وتكثيف المراقبة للحد من انتشار الظاهرة.
- وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة: عملية التأطير والدعم المالي وتعبئة العقار المناسب ووضعها رهن إشارة المتدخل الذي سيتولى عملية الإنجاز.
- صاحب المشروع المنتدب: عملية التتبع التقني لمشاريع إنجاز التجزئات، الشقق أو مشاريع إعادة الهيكلة المخصصة لهذا البرنامج.

- الجماعات المحلية: تعبئة العقار الجماعي ومنح الرخص الإدارية والمواكبة الاجتماعية للأسر، وذلك من خلال تسريع منح رخص البناء، ثم تأطير الساكنة المعنية بالبرنامج من أجل الانخراط الفعلي في إنجاح البرنامج وكذا المساهمة المادية عند الاقتضاء، وفي توفير التجهيزات الأساسية والمرافق الضرورية لفائدة الأسر المعنية.

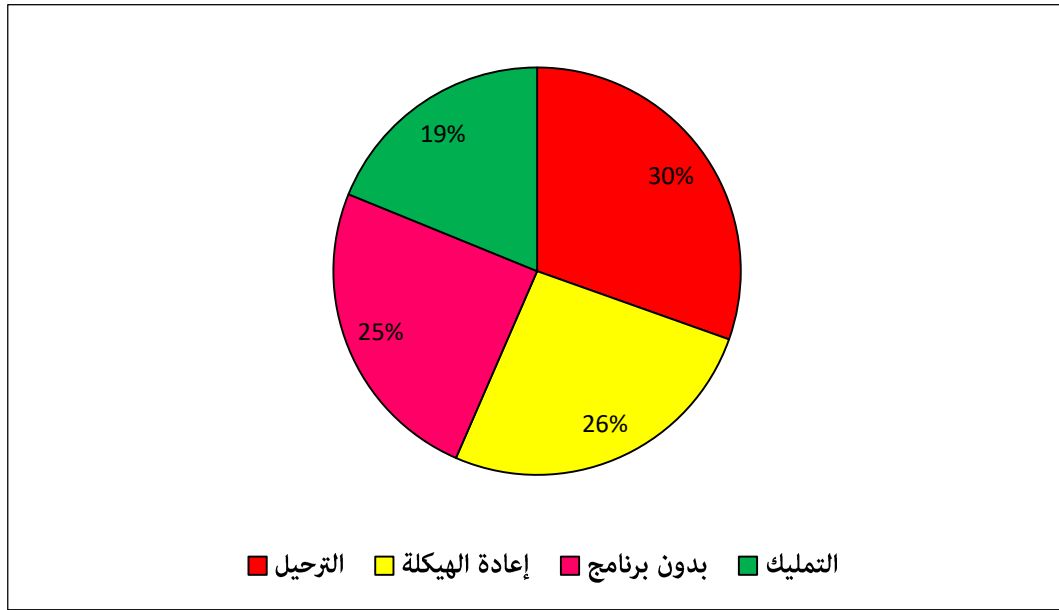
وفي هذا الإطار، فإن مجموعة من الدواوير بتراب مقاطعة المنارة وضعت في صلب اهتمامات هذا البرنامج الذي تم إبرام عقده الخاص بين جماعة مراكش وبرنامج مدن بدون صفائح في دجنبر 2004، وتم اتباعه بملحق في يناير 2007 ثم اتفاقية الإطار في يناير 2011، حيث برمجت من خلاله دواوير ضمن عملية الترحيل، ودواوير ضمن عملية إعادة الهيكلة ثم دواوير أخرى ضمن عملية التمليك. هذا ما سنلاحظه ضمن خريطة توزيع الدواوير بتراب مقاطعة المنارة، حيث حاولنا من خلالها إبراز العمليات التي استهدفت وستستهدف دواوير المقاطعة.

خريطة 26: توزيع الدواوير بمقاطعة المنارة



المصدر: فيصل شاكر، عمل شخصي بناء على معطيات مجلس مقاطعة المنارة، 2022.

مبيان 30: وضعية دواوير مقاطعة المنارة من برنامج مدن بدون صفائح



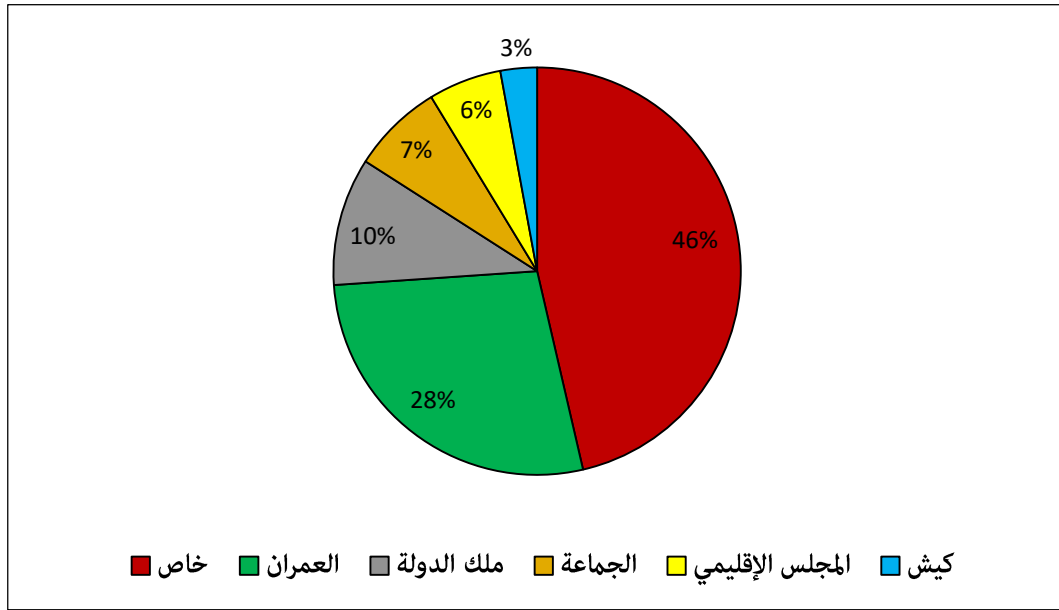
المصدر: تركيب شخصي، 2022.

استهدف برنامج مدن بدون صفائح، مجموعة من دواوير مقاطعة المنارة، حيث برمج ترحيل أسر 30% من مجموعة أسر دواوير المقاطعة، وإعادة الهيكلة استهدفت 26% من الدواوير، في حين أن التمليك سيهم 19% من الدواوير. وتجدر الإشارة إلى أن 25% من دواوير المقاطعة لم يخصص لها أي برنامج من البرامج الثلاثة.

غير أن هذا البرنامج، واجه مجموعة من الإكراهات والمعوقات، نذكر منها:

- انعدام البرمجة الزمنية المحددة لمختلف العمليات (الترحيل، التمليك، إعادة الهيكلة)؛
- ضعف التنسيق بين مختلف الفاعلين المتدخلين؛
- عدم تصفية الوعاء العقاري بالنسبة لمجموعة من العمليات؛
- صعوبة تعبئة الوعاء العقاري الضروري لاستيعاب العمليات المبرمجة؛
- الارتفاع المستمر لعدد الأسر القاطنة بالدواوير؛
- رفض الأسر لبعض مواقع الاستقبال المحددة في البرنامج كمدينة تامنصورت؛
- إشكالية التمويل.

مبيان 31: وضعية الوعاء العقاري لدواوير مقاطعة المنارة



المصدر: تركيب شخصي، 2022.

تتوطن دواوير مقاطعة المنارة فوق بنايات عقارية متعددة، حيث تتوطن أغلبية الدواوير فوق وعاء عقاري خاص يمثل هذا الوعاء العقاري نسبة 46%. فيما 28% من الدواوير تتوطن فوق وعاء عقاري تعود ملكيته لمؤسسة المعمران، ونسبة 10% تمثل أراض ملكيتها للدولة.

في حين أن 7% من الدواوير تتوطن فوق أراض تعود ملكيتها للجماعة مراكش، وهي كل من دوار الحفرة 1 و 2 وحفرة ابن سينا بالملحقة الإدارية معطى الله، ودوار المعصرة أمال بنفس الملحقة، ودوار سيدي مبارك بملحقة الإنارة.

برمج لنسبة 60% من هذه الدواوير عمليات الترحيل ضمن برنامج مدن بدون صفائح، مما يمكن الجماعة من استعادة وعاء عقاري يمكن استثماره في عدة برامج ومشاريع تنموية، وبذلك تنمية وعائها العقاري. وقد خصصت عملية الترحيل ببرنامج مدن بدون صفائح، خصص عدة مواقع للاستقبال أهمها موقع الكومي بالملحقة الإدارية أسكجور.

خاتمة الفصل الأول:

تعرفنا من خلال هذا الفصل على تهيئة وتدبير العقار بجماعة مراكش في علاقته بالتهيئة الحضرية، حيث يعتبر العقار المادة الخام للتخطيط الترابي وتنزيل المشاريع التنموية، ثم تعرفنا بعد ذلك على البنية العقارية بجماعة مراكش التي تتميز بالتنوع، حيث نجد أملاك الدولة والأملاك المحبسة وأراضي الجموع والملك العقاري الجماعي، ثم الأراضي العارية (غير المبينة) والتي تعتبر رصيда عقاريا يمكن استثماره في تنزيل المخططات والمشاريع التنموية.

كما تعرفنا على التكتلات السكانية العشوائية والتي تستوطن فوق أراضي تعود ملكيتها للجماعة أو تدخل ضمن ملك الدولة، وارتأينا الإشارة لهذا التجمع السكاني بمقاطعة المنارة، لكونها المقاطعة التي تحتضن أكبر عدد من الدواوير مقارنة مع باقي مقاطعات الجماعة. كما أنه يمكن استثمار الوعاء العقاري للدواوير التي استهدفها برنامج الترحيل من تنمية الرصيد العقاري للجماعة بهدف تنميته واستثماره في تنزيل المخططات والمشاريع التنموية.

الفصل الثاني: واقع حال الأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة

مقدمة الفصل الثاني:

بالرجوع لمقتضيات القانون 57.19 المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية، فإن المادة الرابع، تعرف الأملاك العقارية للجماعات الترابية، في كونها جميع العقارات التي تمتلكها والمخصصة للاستعمال المباشر من قبل العموم أو لتسيير مرفق عمومي ولا سيما:

- التجهيزات العمومية المخصصة للاستعمال الإداري والثقافي والاجتماعي والرياضي والبيئي؛
- الأسواق الأسبوعية؛
- المجازر التابعة للجماعة الترابية؛
- المساحات الخضراء العامة وميادين الألعاب والمساحات المباحة المختلفة كالمساحات المخصصة للتظاهرات الثقافية والترفيهية والرياضية والبيئية.

فمن خلال هذا الفصل، سنتعرف على واقع حال تدبير الأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة، بالاعتماد على العمل الميداني والوثائق الإدارية والتي تتضمن جردا للأملاك العقارية للجماعة. وذلك من خلال تشخيص خرائطي لتوطين هذه الأملاك. كما أننا اعتمدنا خلال توطين الأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة على الإحداثيات المترية حسب الإسقاط Lambert Nord. حيث أتاحت نظم المعلومات الجغرافية إمكانية جد مهمة في توفير ومعالجة البيانات والمعطيات الجغرافية، مما أعطى أهمية للخريطة واستعمالاتها.

1- الأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة

1-1 الأملاك العقارية المخصصة للاستعمال الإداري والتقني

تتوفر جماعة مراكش على رصيد عقاري مخصص للاستعمال الإداري والتقني كمرافق عمومية محلية، وموزع على جميع المقاطعات التابعة لها. فمقاطعة المنارة بدورها تتوفر على أملاك عقارية لجماعة مراكش موضوعة رهن إشارتها. سنحاول التعرف عليها وفق مقارنة جغرافية كارتوغرافية.

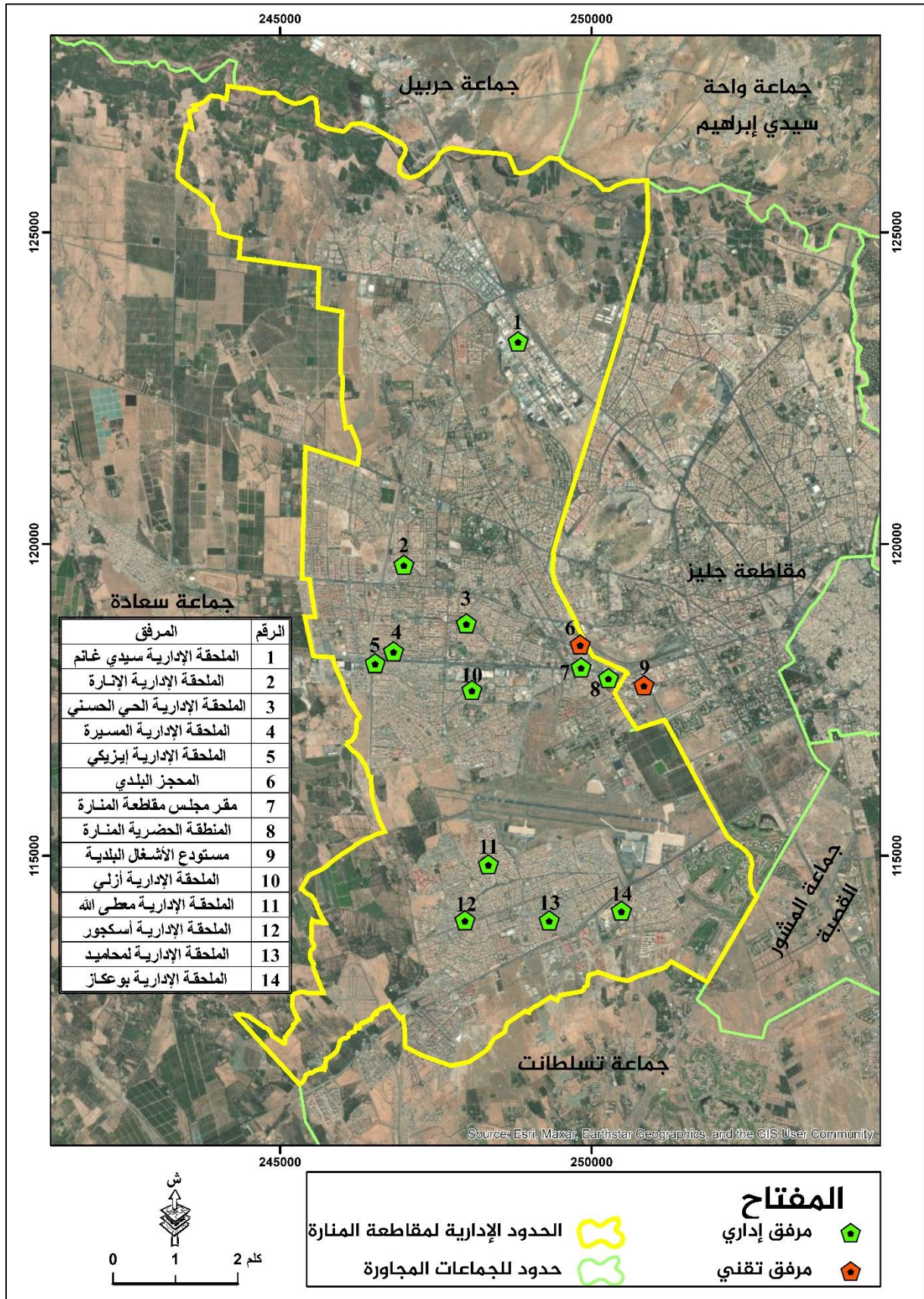
يعتبر المرفق العام نشاط يمارس من طرف الدولة أو من قبل الأشخاص العامة التابعة لها مباشرة أو من قبل أشخاص آخرين لكن تحت مراقبتها. ومن أبرز هذه المرافق وأهمها، المرفق الإداري، لما يمثله كواجهة تواصلية للجماعات الترابية مع المرتفقين والساكنة، كما أنه يدخل ضمن أملاكها العقارية.

يعرف المرفق العام تعاريف كثيرة ومتضاربة اعتمادا على الجهة التي عرفته وعلى المعيار الذي تبنته والمقاربة التي انطلق منها، ويمكن الإشارة إلى بعض تلك التعاريف على سبيل الاستئناس²⁰⁰:

- المرفق العام هو الجهاز أو الهيئة العامة التي تمارس نشاطا يهدف على تحقيق المصلحة العامة؛
- كل نشاط تقوم به الإدارة لتحقيق المصلحة العامة؛
- كل مشروع تنشئه الجماعة أو تشرف على إدارته، ويعمل بانتظام واستمرار ويستعين بسلطات الإدارة لتزويد الجمهور بالحاجات العامة التي يتطلبها لا بقصد الربح، بل بقصد المساهمة في صيانة وخدمة المصالح العامة.

²⁰⁰ عبد العزيز أشرف، الحكامة الترابية وتدبير المرافق العمومية المحلية على ضوء مشروع الجهوية المتقدمة، الطبعة الأولى، 2014، ص-118.

خريطة 27: التوزيع الجغرافي للأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة المخصصة للاستعمال الإداري والتقني



المصدر: فيصل شاكر، عمل شخصي بناء على العمل الميداني 2022.

تتوفر جماعة مراكش بمقاطعة المنارة على 14 مرفقا إداريا وتقنيا، 12 منها موضوعة رهن إشارة مقاطعة المنارة، منها مقر مجلس المقاطعة، ومرفق موضوع رهن إشارة مقاطعتي المنارة وجليز وهو مستودع الأشغال البلدية، ومرفق إداري مستغل من طرف السلطة وهو المنطقة الحضرية المنارة.

جدول 19: الإحداثيات المترية للأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة المخصصة للاستعمال الإداري والتقني

المرفق	X	Y
الملحقة الإدارية أزلي	248080	117662
الملحقة الإدارية أسكجور	247968	113969
الملحقة الإدارية الإنارة	246988	119671
الملحقة الإدارية الحي الحسني	247991	118731
مقر مجلس مقاطعة المنارة	249832	118026
الملحقة الإدارية المسيرة	246821	118282
الملحقة الإدارية إيزيكي	246526	118092
الملحقة الإدارية بو عكاز	250480	114121
الملحقة الإدارية سيدي غانم	248821	123254
الملحقة الإدارية لمحاميد	249321	113967
الملحقة الإدارية معطى الله	248343	114867
المستودع الأشغال البلدية	250840	117740
المحجز البلدي	249817	118391
المنطقة الحضرية المنارة	250271	117854

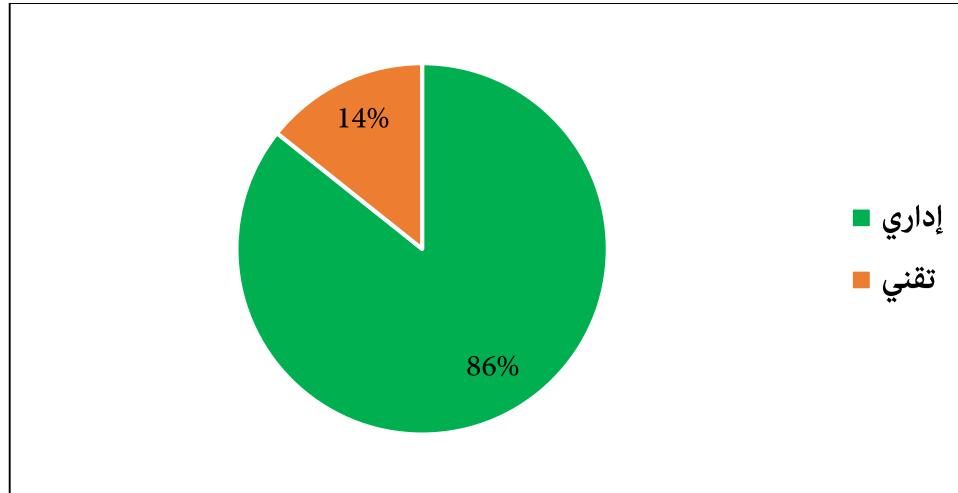
المصدر: تركيب شخصي، العمل الميداني.

تتوزع جغرافيا المرافق الإدارية والتقنية بمقاطعة المنارة، بشكل يتماشى مع التقسيم الإداري المكون للمقاطعة، حيث تنقسم مقاطعة المنارة إداريا ومجاليا لـ 10 ملحقات:

- الملحقة الإدارية سيدي غانم؛
- الملحقة الإدارية الإنارة؛
- الملحقة الإدارية الحي الحسني؛
- الملحقة الإدارية المسيرة؛
- الملحقة الإدارية أزلي؛
- الملحقة الإدارية إيزيكي؛
- الملحقة الإدارية معطى الله

- الملحق الإداري بوعكاز؛
- الملحق الإداري المحاميد؛
- الملحق الإداري أسكجور.

مبيان 32: المرافق الإدارية والتقنية بمقاطعة المنارة



المصدر: تركيب شخصي، العمل الميداني.

تنقسم هذه المرافق، إلى قسمين: مرافق مخصصة للاستعمال الإداري وتشكل 86%، ومرافق مخصصة للاستعمال التقني تمثل 14%. فبالنسبة للمرافق الموضوعية رهن إشارة المقاطعة والمخصصة للاستعمال الإداري، لدينا:

- **مقر مجلس مقاطعة المنارة:** تبلغ مساحته حوالي 10 412 متر مربع ويتكون من بناية مشيدة على طابقين ومرآب للسيارات، فبالنسبة للطابق الأرضي تبلغ مساحته 1 684 متر مربع، يحتوي على 18 مكتبا بالإضافة لمرحاضين. أما بالنسبة للطابق الأول يحتوي على 21 مكتبا وقاعة للاجتماعات ومرحاضين. أما بالنسبة للطابق العلوي فمساحته حوالي 1 112 متر مربع، يحتوي على 21 مكتبا بالإضافة لمرحاضين.
- **المنطقة الحضرية المنارة:** عبارة عن مقر تبلغ مساحته 1 500 متر مربع، يتكون من 25 مكتبا بالإضافة لمرحاض، ويتم استغلاله من قبل السلطة.
- **مقر الملحق الإداري سيدي غانم:** بناية تبلغ مساحتها 800 متر مربع، تتشكل من 17 مكتبا، بالإضافة لقاعة اجتماعات وقاعة للصلاة ثم مستودع ليلي للأدوية.
- **مقر الملحق الإداري الإنارة:** بناية من طابقين تبلغ مساحتها 1 100 متر مربع.
- **مقر الملحق الإداري المسيرة:** عبارة عن منزل مكتري من قبل المجلس الجماعي، يبلغ مساحته حوالي 500 متر مربع.

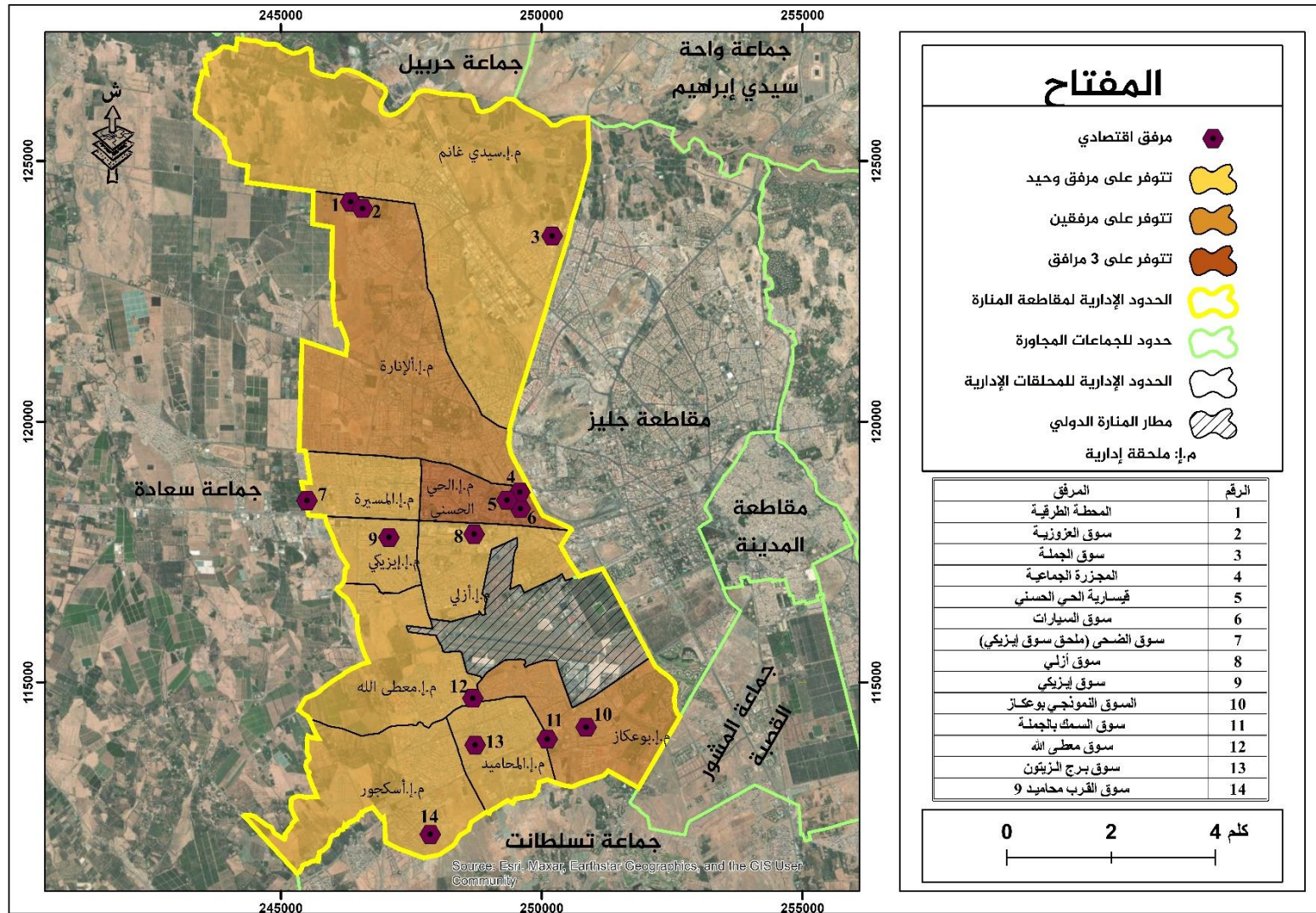
- مقر الملحقة الإدارية الحى الحسنى: عبارة عن بناية بطابقين تبلغ مساحتها حوالي 650 متر مربع.
 - مقر الملحقة الإدارية أزلى: بناية من طابقين تبلغ مساحتها حوالي 1 250 متر مربع.
 - مقر الملحقة الإدارية إيزيكى: بناية من طابقين تبلغ مساحتها حوالي 750 متر مربع.
 - مقر الملحقة الإدارية معطى الله: منزل من طابقين مكترى من قبل جماعة مراكش، تبلغ مساحته حوالي 150 متر مربع.
 - مقر الملحقة الإدارية بوعكاز: منزل مكترى من قبل جماعة مراكش، تبلغ مساحتها حوالي 160 متر.
 - مقر الملحقة الإدارية المحاميد: بناية من طابقين تبلغ مساحتها حوالي 880 متر مربع. تحتوي على 19 مكتبا بالإضافة لقاعة للاجتماعات وقاعة للصلاة، ثم مستودع ليلي للأدوية ومرحاض.
 - مقر الملحقة الإدارية أسكجور: بناية من طابقين، تبلغ مساحتها حوالي 870 متر مربع.
- أما بالنسبة للأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة والمخصصة للاستعمال التقني، لدينا:
- مستودع الأشغال البلدية: عبارة عن منشأة تابعة لمقاطعتي المنارة وجليز، وجزء منها موضوع رهن إشارة شركة النظافة ARMA في إطار التدبير المفوض الخاص بقطاع النظافة.
 - المحجر البلدي: تبلغ مساحة هذا المحجر حوالي 8 600 متر مربع.

2-1 الأملاك العقارية المخصصة للاستعمال الاقتصادي

يزاول المرفق المخصص للتجهيزات الاقتصادية نشاطا تجاريا أو صناعيا مماثلا لنشاط الأفراد، إضافة لظروف مماثلة لعمل الخواص. حيث تمكن هذه المرافق الجماعة من موارد مالية هامة يمكن استثمارها تنمويا قصد تحقيق الأهداف المسطرة.

تشكل التجهيزات الاقتصادية الموضوعة رهن إشارة مقاطعة المنارة حوالي 17% من مجموع التجهيزات الفوقية بتراب المقاطعة، وتحتل بذلك المرتبة الثانية بعد التجهيزات الرياضية.

خريطة 28: التوزيع الجغرافي للأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة المخصصة للاستعمال الاقتصادي



المصدر: فيصل شاكر، عمل شخصي بناء على العمل الميداني 2022.

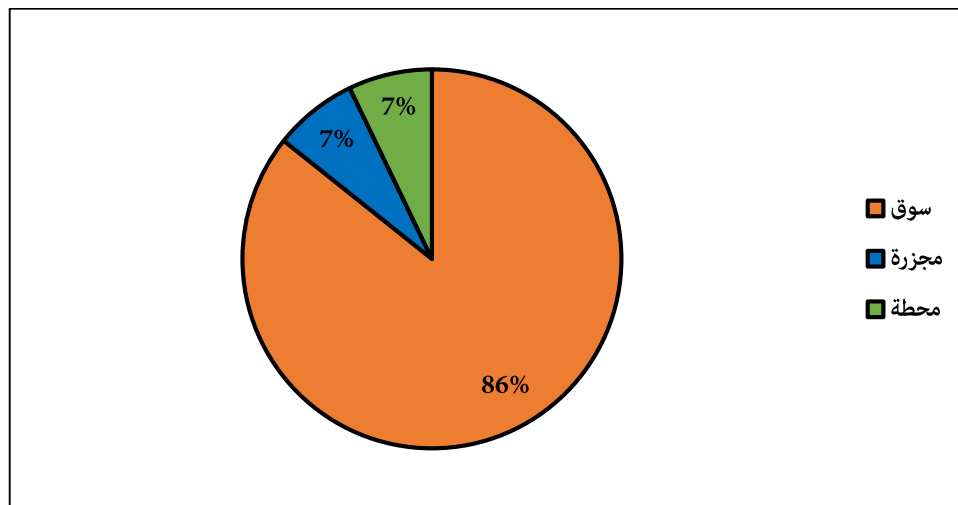
جدول 20: الإحداثيات المترية للأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة المخصصة للاستعمال الاقتصادي

المرفق	X	Y
المحطة الطرقية	246339	117840
سوق العزوزية	246565	113796
سوق الجملة	250203	112082
المحزرة الجماعية	249583	124214
قيسارية الحي الحسني	249336	118330
سوق السيارات	249594	118647
سوق الضحي (ملحق سوق إيزيكي)	245501	118492
سوق أزلي	248707	118484
سوق إيزيكي	247072	117779
السوق النموذجي بوعكاز	250853	114138
سوق السمك بالجملة	250108	113908
سوق معطى الله	248681	124088
سوق برج الزيتون	248725	114691
سوق القرب محاميد 9	247864	123561

المصدر: تركيب شخصي، العمل الميداني.

تتوفر مقاطعة المنارة على مرافق اقتصادية متعددة، وتغطي جغرافيا جميع الملحقات المكونة للمقاطعة. حيث تحتوي مقاطعة المنارة على 14 مرفقا اقتصاديا، تشكل الأسواق التجارية 86% من مجموع هذه المرافق، فيما تمثل كل من المجزرة والمحطة الطرقية 7% لكل مرفق.

مبيان 33: المرافق الاقتصادية بمقاطعة المنارة



المصدر: تركيب شخصي، العمل الميداني.

كما يلاحظ من خلال الخريطة أعلاه، أن جميع الملحقات المكونة لمقاطعة المنارة تتوفر على مرفق اقتصادي، حيث يتراوح عددها ما بين مرفق وحيد إلى 3 مرافق.

أما بالنسبة للأسواق بالمقاطعة، نجد:

- **سوق الخضر بجى المسار:** تبلغ مساحته حوالي 8 هكتار و63 آر و31 سنتياري، ويتكون من سوق للخضر والفواكه ومستودعان للفواكه، مستودعان للخضر، مستودع للبطاطس، مستودع للحناء، مستودعان للتمر والفواكه اليابسة، مستودعات للحبوب يتضمن 80 دكانا، ثم 32 محلا لبيع المأكولات الخفيفة منها 6 محلات فارغة. وقد استفاد من هذا السوق، الباعة الذين تم ترحيلهم من سوق الخضر بباب دكالة.
- **سوق السمك بالجملة:** سوق تبلغ مساحته 2 هكتار و89 آر و67 سنتياري، ويتكون من فضاء مخصص لبيع السمك بالجملة، إدارة السوق ثم تجهيزات السوق ومقهى، ويتم تسيره وفق اتفاقية للتسيير مع المكتب الوطني للصيد البحري.
- **سوق السيارات:** تبلغ مساحته 5 000 متر مربع، يتكون من فضاء لبيع السيارات وإدارة للسوق ومرحاض ثم كشك ومقهى.
- **سوق إيزيكى:** تبلغ مساحته حوالي 5 036 متر مربع يحتوي على 531 محلا تجاريا، ويدخل ضمن الأملاك العقارية لجماعة مراكش الموضوعه رهن إشارة مقاطعة المنارة.
- **سوق أزلى:** تبلغ مساحته 8 237 متر مربع ويحتوي على 469 محلا تجاريا، ويدخل ضمن الأملاك العقارية لجماعة مراكش الموضوعه رهن إشارة مقاطعة المنارة، كما يسر عن طريق الإيجار.
- **قيسارية الحى الحسنى:** يبلغ مساحته حوالي 10 345 متر مربع يحتوي 214 محلا تجاريا، ويدخل ضمن الأملاك العقارية لجماعة مراكش الموضوعه رهن إشارة مقاطعة المنارة.
- **سوق العروزية:** تبلغ مساحته 7 هكتار و82 آر و9 سنتياري، يحتوي على سوق جماعي بالإضافة لسوق للدواجن.
- **سوق المحاميد 9:** تبلغ مساحته 6 150 متر مربع، يحتوي على 701 جلسة، ومرحاضين ومكتب إداري.
- **سوق برج الزيتون المحاميد:** تبلغ مساحته 13 100 متر مربع، يحتوي على 390 دكانا و184 جلسة، بالإضافة لمرحاض ومكتب إداري.

أما بالنسبة لباقي التجهيزات الاقتصادية، فيحتضن تراب المقاطعة، بالإضافة للمحطة الطرقية الجديدة بسيدي غانم، المجزرة الجماعية والتي تبلغ مساحتها 1 هكتار و50 سنتيوار، تحتوي على بناية وفضاء مخصصان للذبح والسلخ، وإدارة للمجزرة ثم فضاء عبارة عن قطعة أرض عارية.

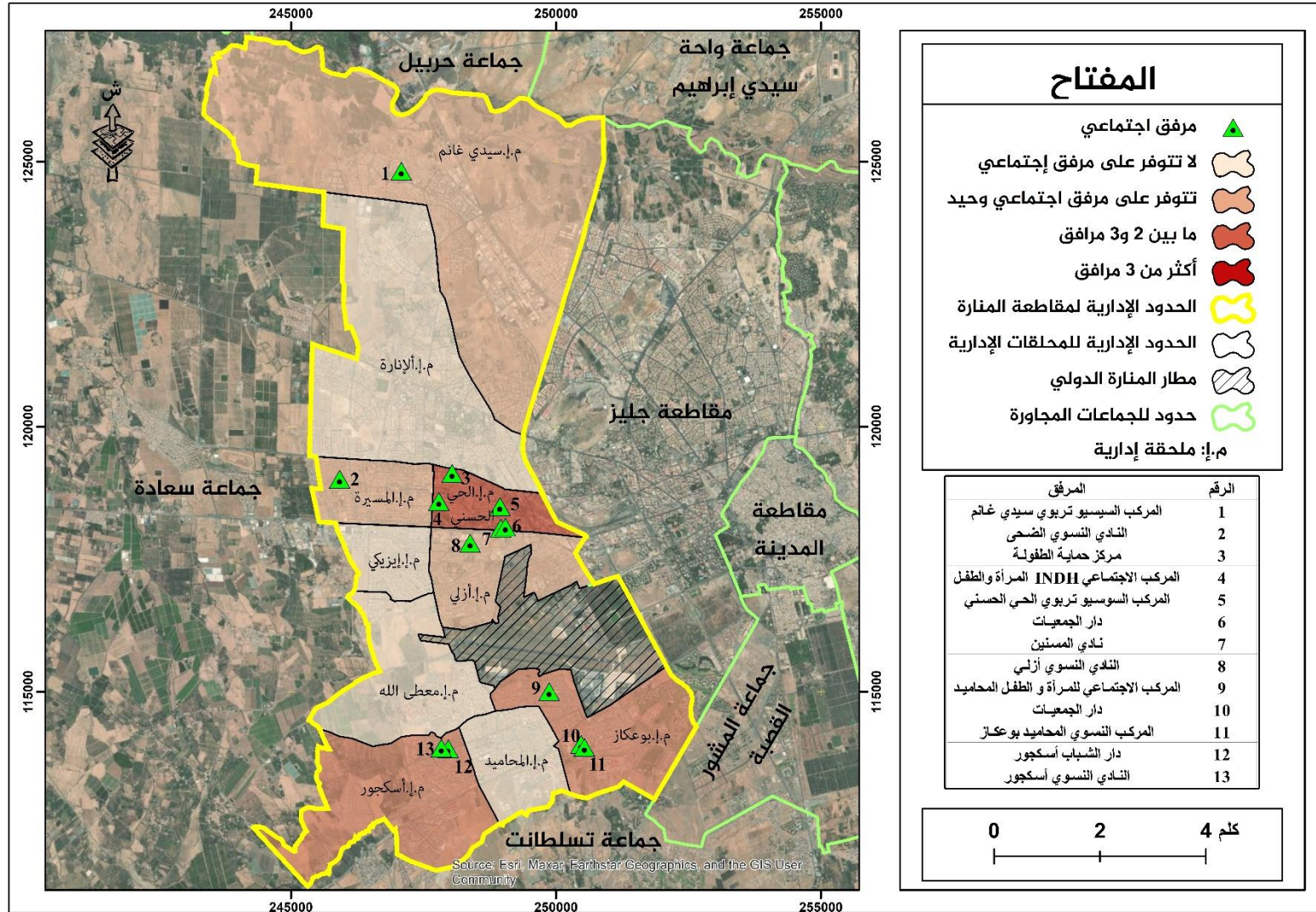
3-1 الأملاك العقارية المخصصة للتجهيزات الاجتماعية

تتولى المرافق الاجتماعية بنشاطها تقديم الضمانات والخدمات الاجتماعية للمرتفقين والمنفعين. وكما هو الحال بالنسبة لجماعة مراكش، فتتوفر على مجموعة من المرافق الاجتماعية والموزعة بتراب الجماعة، ضمن مقاطعاتها الخمس.

ومقاطعة المنارة كذلك، لها نصيبها من هذه المرافق، والتي تضعها الجماعة رهن إشارة مجلس المقاطعة كتجهيزات فوقية، قصد تسييرها بما يتماشى مع الأهداف التنموية المسطرة لهذه المرافق. منها ما هو يتم تسييره بطريقة مباشرة من قبل مجلس المقاطعة ومنها ما يوضع رهن إشارة جمعية من جمعيات المجتمع المدني، كما هو الحال بالنسبة لنادي المسنين، حيث يتم تسييره مقبل نادي الكرة الحديدية.

تشكل المرافق الاجتماعية الموضوعة رهن إشارة مقاطعة المنارة حوالي 17% من مجموع التجهيزات الفوقية بتراب المقاطعة، حيث تحتل بذلك المرتبة الثالثة بعد التجهيزات الرياضية والاقتصادية.

خريطة 29: التوزيع الجغرافي للأملك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة المخصصة للاستعمال الاجتماعي



المصدر: فيصل شاكر، عمل شخصي بناء على العمل الميداني 2022.

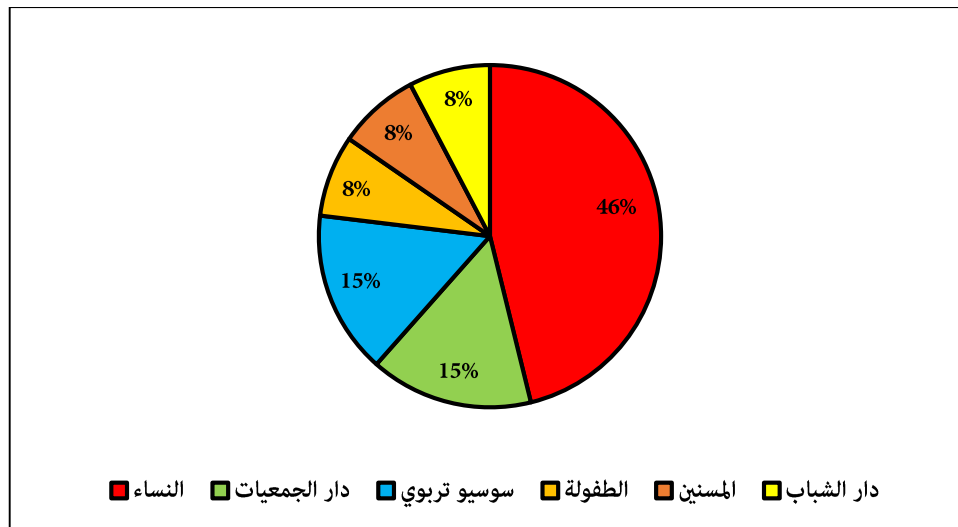
جدول 21: الإحداثيات المترية للمرافق المخصصة للاستعمال الاجتماعي

المرفق	X	Y
المركب السوسيو تربوي سيدي غانم	247083	124823
النادي النسوي الضحي	245919	119012
مركز حماية الطفولة	248040	119120
المركب الاجتماعي INDH المرأة والطفل	247790	118591
المركب السوسيو تربوي الحي الحسني	248943	118495
دار الجمعيات	249047	118106
نادي المسنين	248961	118090
النادي النسوي أزلي	248381	117807
المركب الاجتماعي للمرأة و الطفل المحاميد	249872	115004
دار الجمعيات	250474	114010
المركب النسوي المحاميد بوعكاز	250539	113953
دار الشباب أسكجور	247968	113928
النادي النسوي أسكجور	247837	113938

المصدر: تركيب شخصي، العمل الميداني.

تتوفر مقاطعة المنارة على مجموعة من الأملاك العقارية لجماعة مراكش المخصصة كتجهيزات اجتماعية، وتتميز بالتنوع، حيث نجد تجهيزات مخصصة للطفولة وللنساء وللشباب وللمسنين، ثم تجهيزات لجمعيات المجتمع المدني.

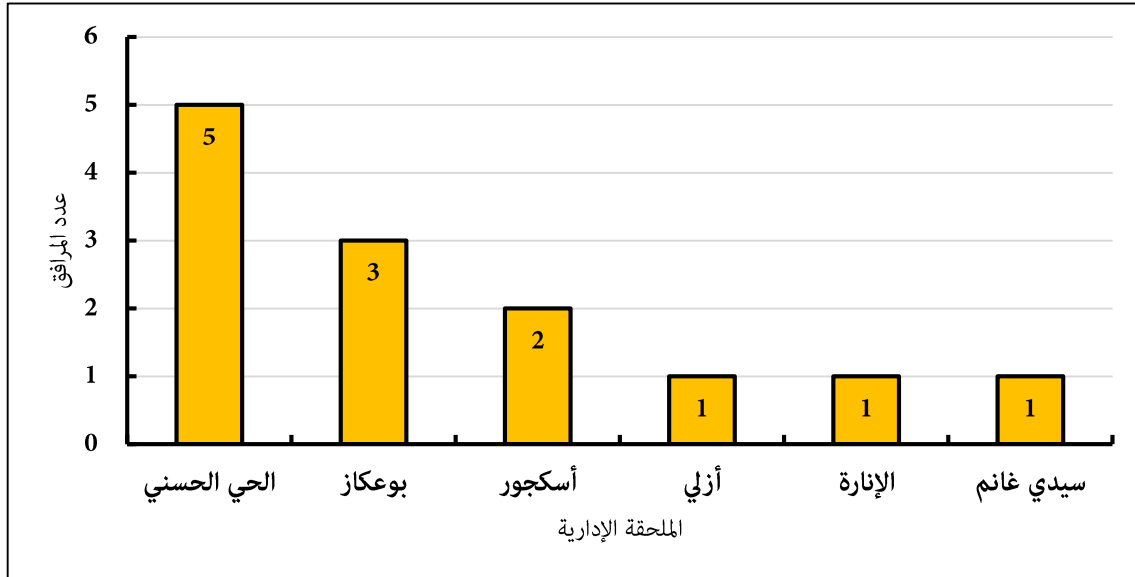
مبيان 34: توزيع التجهيزات الاجتماعية حسب الفئات المستهدفة



المصدر: تركيب شخصي، العمل الميداني.

تحتل التجهيزات الاجتماعية المخصصة للنساء الصدارة بنسبة 46% من مجموع التجهيزات الاجتماعية، ثم تليها في المرتبة الثانية كل من التجهيزات المخصصة لجمعيات المجتمع المدني والتجهيزات السوسيو تربوية بنسبة 15% لكل فئة.

مبيان 35: توزيع التجهيزات الاجتماعية بالملحقات الإدارية بمقاطعة المنارة



المصدر: تركيب شخصي، العمل الميداني.

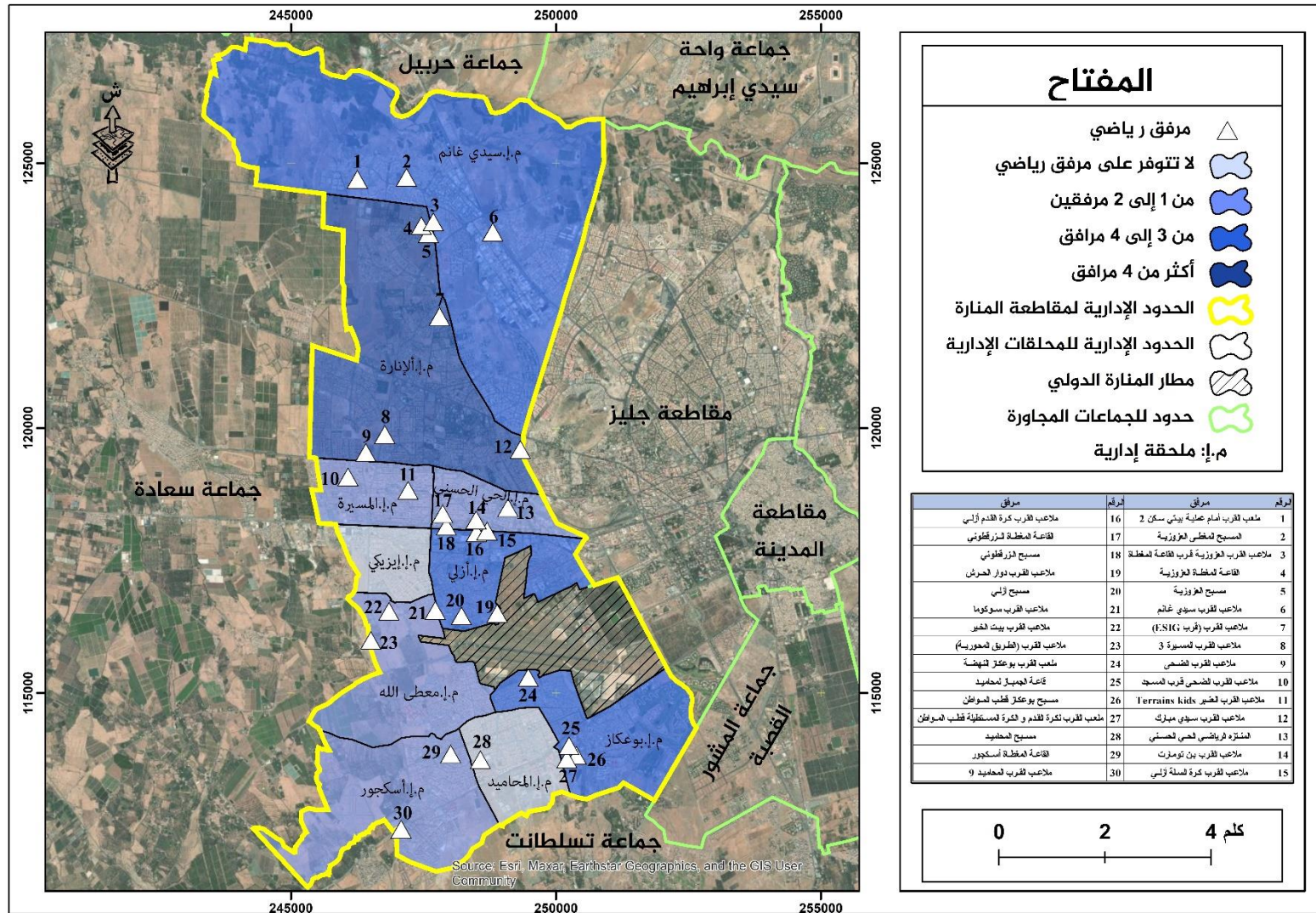
غير أن هذه التجهيزات، تعرف نوعا من عدم التوازن على مستوى التوزيع الجغرافي، حيث تتركز أغلبها بتراب الملحقة الإدارية الحسنى بخمسة تجهيزات اجتماعية، أي أن هذه الملحقة الإدارية تحتضن 38% من مجموع التجهيزات الاجتماعية بالمقاطعة، فيما لا تتوفر 4 ملحقات إدارية أخرى على أي مرفق اجتماعي، أي ما يمثل 40% من تراب المقاطعة يعرف غيابا تاما للمرافق الاجتماعية. مما يحتم على صانعي القرار، الأخذ بعين الاعتبار هذا المجال الفارغ خلال مراحل التخطيط وتنزيل المشاريع التنموية.

4-1 الأملاك العقارية المخصصة للتجهيزات الرياضية

تعتبر التجهيزات الرياضية من أهم التجهيزات الجماعية، فبالإضافة لاعتبارها مجالا لممارسة الهويات الرياضية، فهي كذلك متنفس لساكنة الجماعة عموما ولساكنة المقاطعة خصوصا.

ومن هذا المنطلق، فإن المجالس الجماعية المسيرة للشأن المحلي بجماعة مراكش، أعطت أهمية كبيرة لهذا القطاع، ويبرز ذلك بشكل جلي بتراب مقاطعة المنارة من خلال تنزيل عدة مشاريع تنموية ذات طابع رياضي على أرض الواقع، وهذا ما يفسر هيمنة التجهيزات الرياضية مقارنة بباقي التجهيزات، حيث تمثل البنية الفوقية الرياضية الموضوعه رهن إشارة مقاطعة المنارة حوالي 40% من مجموع التجهيزات.

خريطة 30: التوزيع الجغرافي للأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة المخصصة للاستعمال الرياضي



المصدر: فيصل شاكر، عمل شخصي بناء على العمل الميداني 2022.

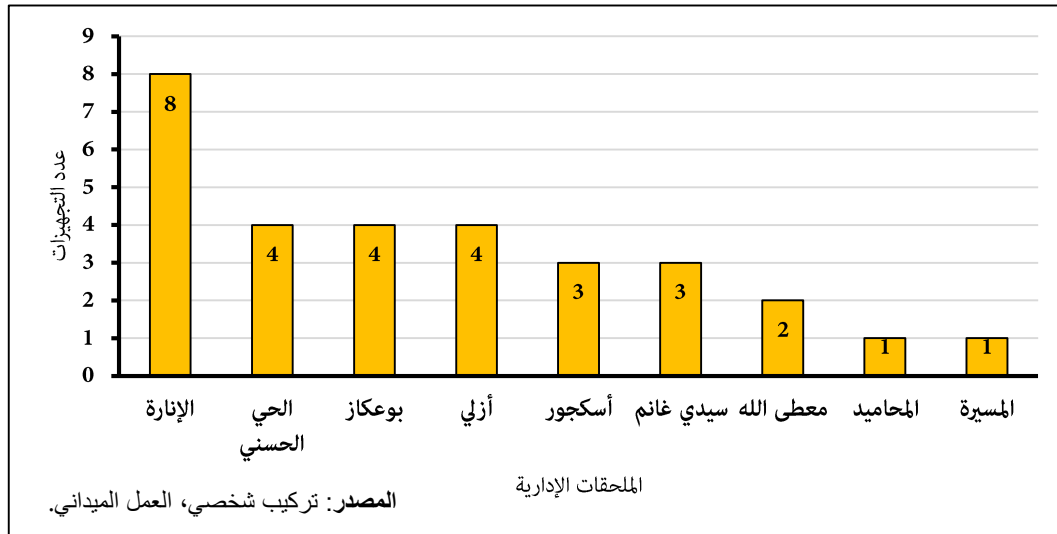
جدول 22: الإحداثيات المترية للأملك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة المخصصة للاستعمال الرياضي

المرفق	X	Y
ملعب القرب أمام عملية بيتي سكن 2	246253	124698
المسبح المغطى العزوزية	247180	124735
ملاعب القرب العزوزية قرب القاعة المغطاة	247686	123894
القاعة المغطاة العزوزية	247462	123820
مسبح العزوزية	247597	123672
ملاعب القرب سيدي غانم	248807	123701
ملاعب القرب (قرب ESIG)	247804	122109
ملاعب القرب المسيرة 3	246771	119880
ملاعب القرب الضحي	246414	119539
ملاعب القرب الضحي قرب المسجد	246078	119079
ملاعب القرب العنبر Terrains kids	247211	118824
ملاعب القرب سيدي مبارك	249329	119597
المنتزه الرياضي الحي الحسني	249094	118496
ملاعب القرب بن تومارت	248492	118269
ملاعب القرب كرة السلة أزلي	248700	118059
ملاعب القرب كرة القدم أزلي	248502	118029
القاعة المغطاة الزرقطوني	247864	118384
مسبح الزرقطوني	247932	118148
ملاعب القرب دوار الحرش	248891	116505
مسبح أزلي	248218	116455
ملاعب القرب سوكونا	247724	116562
ملاعب القرب بيت الخير	246851	116541
ملاعب القرب (الطريق المحورية)	246508	115992
ملعب القرب بوعكاز النهضة	249478	115293
قاعة الجمباز لمحاميد	250247	114004
مسبح بوعكاز قطب المواطن	250386	113821
ملعب القرب لكرة القدم و الكرة المستطيلة قطب المواطن	250208	113752
مسبح المحاميد	248576	113740
القاعة المغطاة أسكجور	248015	113848
ملاعب القرب المحاميد 9	247079	112432

المصدر: تركيب شخصي، العمل الميداني.

تتوفر مقاطعة المنارة على مجموعة من التجهيزات الرياضية، والتي تغطي 90% من تراب المقاطعة.

مبيان 36: توزيع التجهيزات الرياضية بالملحقات الإدارية بمقاطعة المنارة

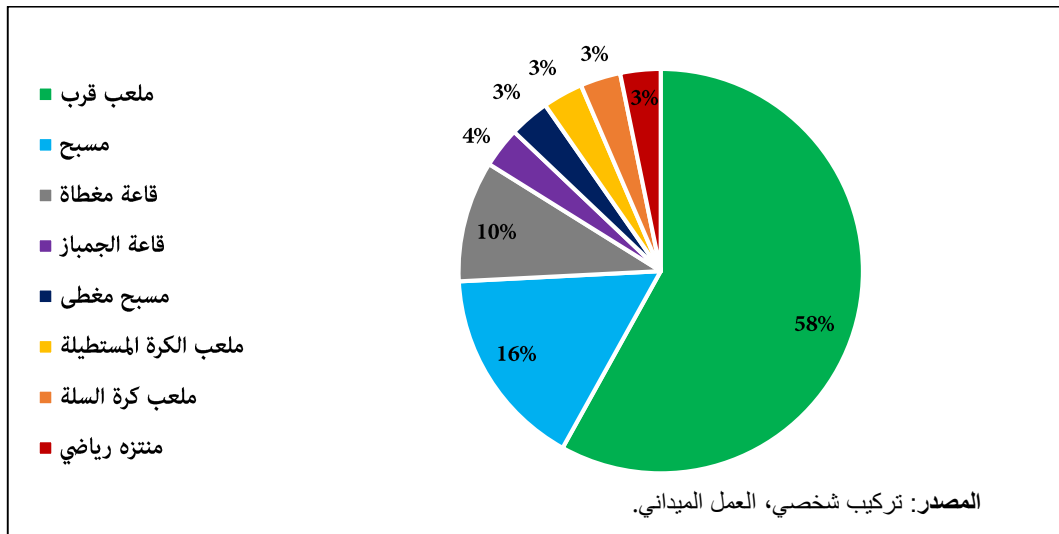


باستثناء الملحقة الإدارية إيزيكي، فإن جميع الملحقات الإدارية بمقاطعة المنارة تتوفر على تجهيز رياضي. وتحتل الملحقة الإدارية الإنارة الصدارة بـ 8 تجهيزات رياضية، تمثل بذلك نسبة 27% من مجموع التجهيزات الرياضية بتراب المقاطعة.

ثم تليها كل من الملحقات الإدارية التالية: الحي الحسني وبوعكاز وأزلي بـ 4 تجهيزات رياضية لكل ملحقة وتمثل بذلك كل ملحقة نسبة 13% من مجموع التجهيزات.

غير أنه ستشهد الملحقة الإدارية إيزيكي، مجموعة من المشاريع التنموية الرياضية من خلال إنجاز ملعب للكرة القدم وملاعب للقرب ومسبح، بالإضافة لمجموعة من المرافق الاجتماعية والثقافية، هذا في إطار المشاريع المقترحة ضمن برنامج عمل جماعة مراكش 2027/2022.

مبيان 37: توزيع التجهيزات الرياضية بمقاطعة المنارة

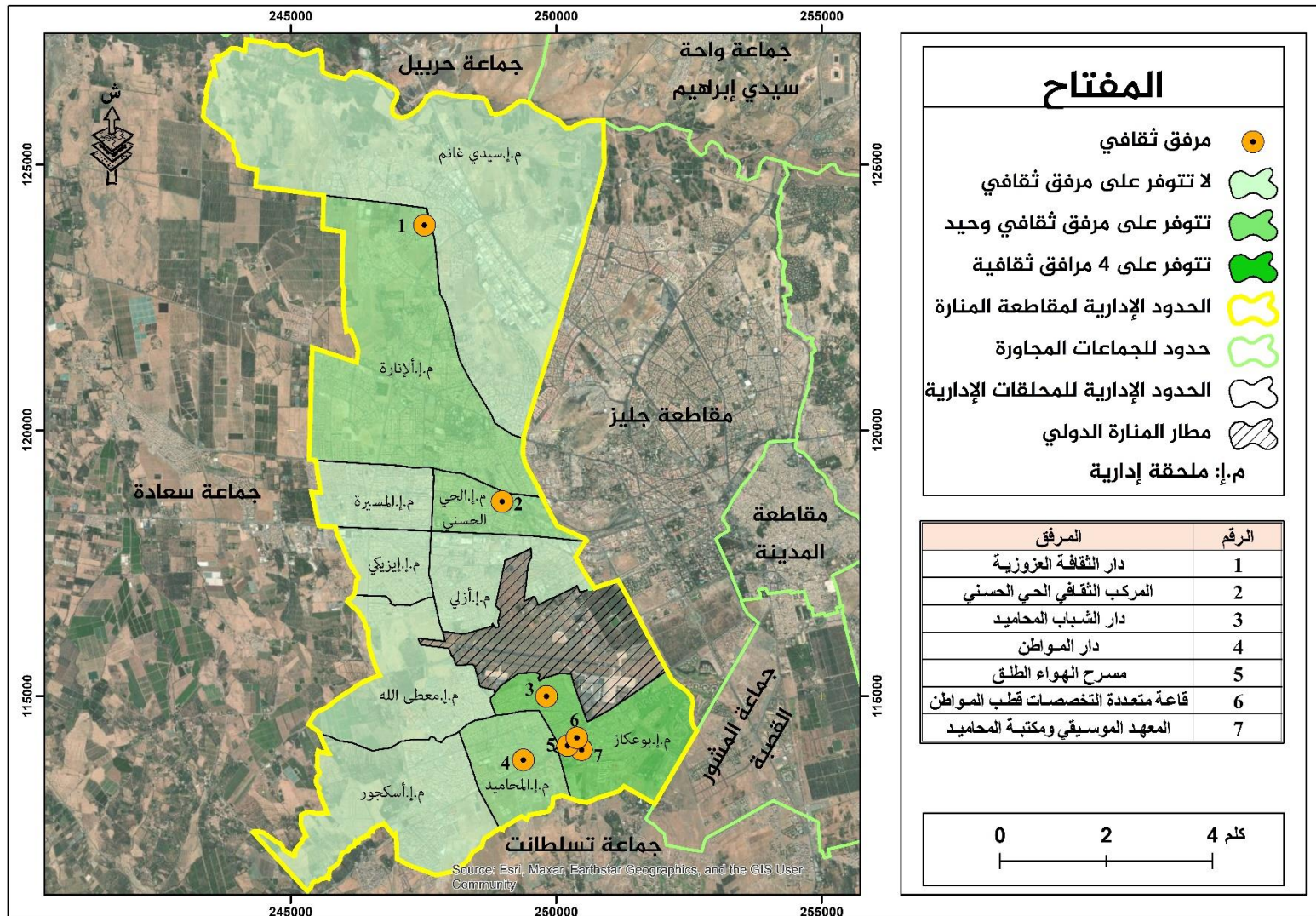


تتوزع التجهيزات الرياضية بمقاطعة المنارة، بين ملاعب للقرب ومساح وقاعات مغطاة وملاعب لكرة السلة والكرة المستديرة ثم منتزه رياضي. حيث، تحتل ملاعب القرب الصدارة بالنسبة للتجهيزات الرياضية بمقاطعة المنارة، حيث تشكل 58% من مجموع هذه التجهيزات، وتتوزع مجاليا في 90% من تراب المقاطعة، ثم تليها المساح بنسبة 16% والتي تغطي 60% من تراب المقاطعة، ثم القاعات المغطاة بنسبة 10%.

5-1 الأملاك العقارية المخصصة للتجهيزات الثقافية

يعتبر المرفق الثقافي ركيزة أساسية لتنمية الحس الثقافي والفني لدى المواطن. غير أن هذه التجهيزات بتراب مقاطعة المنارة تعرف نوعا من القلة العددية، حيث أنها لا تتعدى نسبة 9% من مجموع التجهيزات الفوقية الأخرى بتراب المقاطعة، وهذا أن دل على شيء، فإنه يدل على غياب البعد الثقافي على مستوى التخطيط التنموي.

خريطة 31: التوزيع الجغرافي للأماك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة المخصصة للاستعمال الثقافي



المصدر: فيصل شاكر، عمل شخصي بناء على العمل الميداني 2022.

تحتضن مقاطعة المنارة 6 تجهيزات ثقافية، وهي التجهيزات الأقل عددا مقارنة مع باقي التجهيزات الاجتماعية والرياضية والاقتصادية.

جدول 23: الإحداثيات المترية للأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة المخصصة للاستعمال الثقافي

المرفق	X	Y
دار الثقافة العزوزية	247520	123857
المركب الثقافي الحي الحسني	248984	118657
المعهد الموسيقي ومكتبة المحاميد	250480	113988
مسرح الهواء الطلق	250218	114066
قاعة متعددة التخصصات قطب المواطن	250391	114212
دار الشباب المحاميد	249819	114992
دار المواطن	249384	113796

المصدر: تركيب شخصي، العمل الميداني.

تغطي المرافق الثقافية 40% من تراب مقاطعة المنارة، حيث تتوزع جغرافيا في 4 ملحقات إدارية من أصل 10، وهي:

- الملحقة الإدارية بوعكاز: تتوفر على 4 مرافق ثقافية؛
- الملحقة الإدارية الإنارة: مرفق وحيد؛
- الملحقة الإدارية الحي الحسني: مرفق وحيد؛
- الملحقة الإدارية المحاميد: مرفق وحيد.

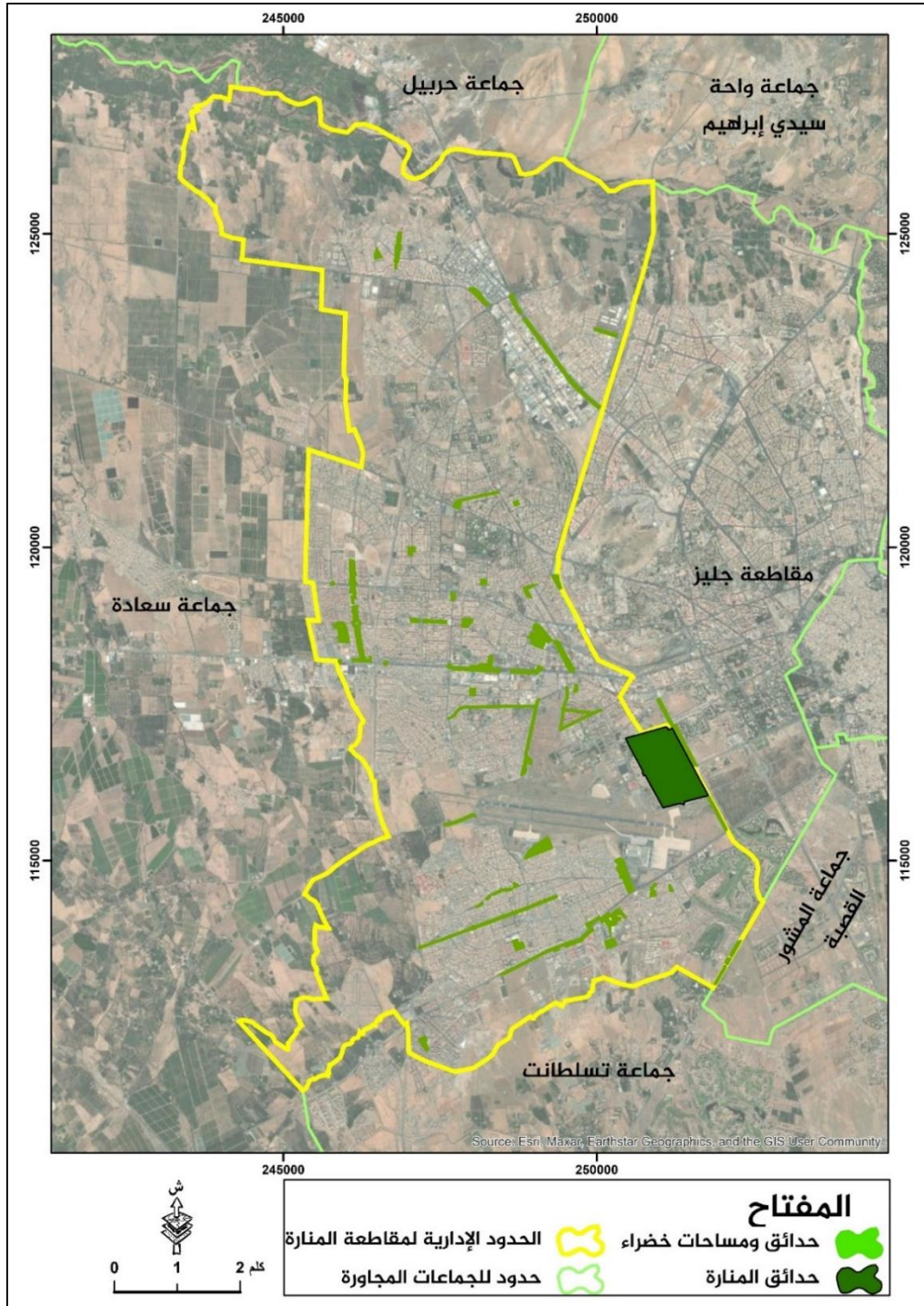
وتتمركز 57% من هذه التجهيزات بقطب المواطن بالملحقة الإدارية بوعكاز، وهي مرافق تم تشييدها في إطار مشروع الحاضرة المتجددة.

في مقابل هذا، فإن 60% من تراب مقاطعة المنارة لا تتوفر على أي مرفق ثقافي، مما يجعل من ساكنة هذه الملحقات المعنية التنقل إلى ملحقات أخرى مجاورة قصد الاستفادة من الخدمات الثقافية المقدمة بهذه التجهيزات. وهو الشيء الذي يستدعي من متخذي القرار التفكير والتخطيط من أجل تعزيز هذه الملحقات بمرافق ثقافية قصد خلق نوع من التوازن المجالي بتراب المقاطعة.

2- الحدائق والمنتزهات العمومية بمقاطعة المنارة

تدخل كذلك ضمن الأملاك العقارية للجماعات الترابية الحدائق والمنتزهات العمومية. وفي إطار الأملاك العقارية الموضوعة رهن إشارة المقاطعات، فإن الجماعة الترابية تضع رهن إشارة المقاطعات التابعة لها المنتزهات والحدائق العمومية والساحات الخضراء التي تقل مساحتها عن هكتار واحد.

خريطة 32: الحدائق والمنتزهات بمقاطعة المنارة



المصدر: فيصل شاكر، عمل شخصي بناء على العمل الميداني 2022.

فبالإضافة لحدائق المنارة، فإن مقاطعة المنارة تحتضن مجموعة من الحدائق والمنتزهات العمومية، منها ما يسير من طرف الجماعة، ومنها ما يسر من طرف مقاطعة المنارة والتي تتمثل في الحدائق والمنتزهات الأقل من 1 هكتار.

وتبلغ مساحة الحدائق والمنتزهات العمومية الموضوعة رهن إشارة مقاطعة المنارة حوالي 11,64 هكتارا، موزعة على الشكل التالي:

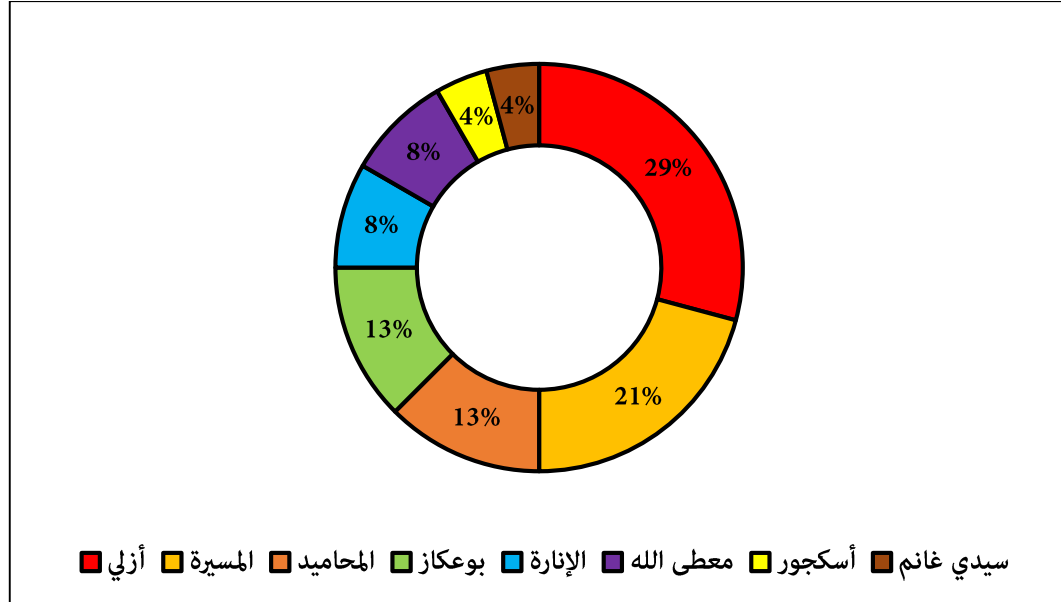
جدول 24: جرد الحدائق والمنتزهات العمومية

العنوان	المساحة بالهكتار	الحديقة أو المنتزه
حي أزلي	0,65	حديقة حي أزلي
حي العرب عين مزوار	0,15	حديقة دوار العرب
حي الزرقطوني بو عكاز	0,25	حديقة مثلث الزرقطوني
تجزئة الحسن الثاني سوكونا	0,7	حديقة تجزئة الحسن الثاني
شارع تارودانت أزلي	0,9	شارع تارودانت
إغلي 7 المحاميد	0,3	حديقة إغلي 7
عملية السعادة، عين مزوار	0,4	حديقة عملية السعادة
تجزئة الزرقطوني، بو عكاز	0,3	حدائق تجزئة الزرقطوني
معطى الله المحاميد	0,2	المساحة المشجرة معطى الله
عملية سايس المحاميد	0,3	حديقة عملية سايس
برادي 2 المحاميد	0,5	حدائق برادي 2
أزلي الجنوبي	0,4	حديقة أزلي الجنوبي
حي الإنارة	0,4	حديقة الإنارة
عملية أم الربيع المسيرة 2	0,5	حديقة أم الربيع
تجزئة لالة حية	0,24	حديقة لالة حية
مركب الزرقطوني المسيرة 1	0,25	منبث مقاطعة المنارة
حي العزوزية	0,9	حديقة العزوزية الشعبة
دوار الحرش أزلي	0,9	حديقة دوار الحرش
حي المسيرة 1	0,9	مركب الزرقطوني
المحاميد 1	0,4	حدائق المحاميد 7
دوار سيدي الضو	0,25	حديقة سيدي الضو

حديقة أزلي الجنوبي 2	0,6	حي أزلي الجنوبي 2
حديقة الزنبوع بو عكاز	0,25	حي بو عكاز
جزء من حديقة العنبر	1	حي المسيرة

المصدر: تركيب شخصي، بناء على معطيات مجلس مقاطعة المنارة والعمل الميداني.

مبيان 38: توزيع الحقائق والمنتزهات العمومية بمقاطعة المنارة



المصدر: تركيب شخصي، بناء على معطيات مجلس مقاطعة المنارة والعمل الميداني.

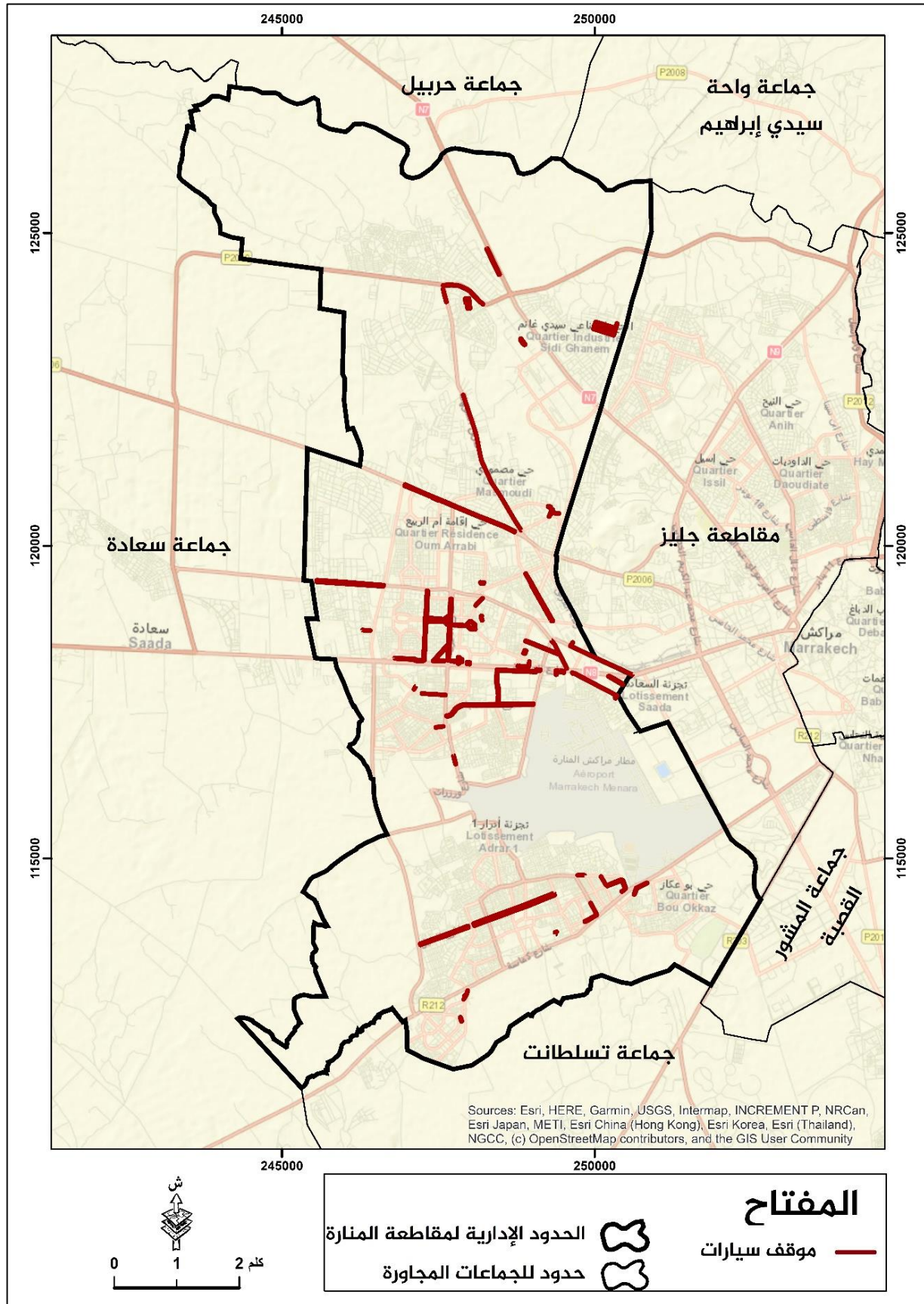
انطلاقا من المبيان أعلاه، يتضح لنا أن الملحقة الإدارية أزلي تتضمن 29% من مجموع الحقائق والمنتزهات العمومية الموضوعة رهن إشارة مقاطعة المنارة، ويمكن تفسير ذلك بكون هذه الملحقة هي الأقرب مجاليا من حقائق المنارة. ثم تليها الملحقة الإدارية المسيرة بـ 21%، وبـ 13% كل من الملحقتين المحامييد وبو عكاز.

3- مواقف السيارات بمقاطعة المنارة

أشارت المادة الرابعة من القانون 57.19 المتعلق بالأملاك العقارية للجماعات الترابية على أنه تدخل ضمن الملك العام للجماعات الترابية جميع العقارات التي تمتلكها والمخصصة للاستعمال المباشر من قبل العموم أو لتسيير مرفق عمومي، ولا سيما، الطرق وملحقاتها غير المصنفة ضمن الملك العام للدولة...

من هذا المنطلق، فإن لجماعة مراكش مجموعة من المواقف المخصصة للسيارات بشوارع وأزقة غير محددة المساحة، وتدخل ضمن أحكام الملك العام.

خريطة 33: مواقع السيارات بمقاطعة المنارة



المصدر: فيصل شاكر، عمل شخصي بناء على العمل الميداني 2022.

تتوزع مواقف السيارات بتراب مقاطعة المنارة في جميع الشوارع والأزقة الرئيسية، وتدخل ضمن استغلال الملك العام كموقف سيارات من خلال الإيجار عن طريق عملية عروض الأثمان. ويمكن لهذا النوع من الإيجار أن يلعب دورا مهما في تقوية الموارد الذاتية للجماعة.

غير أن هذا الموضوع قد اثار نقاشا كبيرا على مستوى شبكات التواصل الاجتماعي، من خلال حملات رافضة للأداء مقابل وقوف السيارات بالشوارع والأزقة العمومية. ولابد من الإشارة إلى أن هذا الموضوع المتعلق بالأداء عن وقوف السيارات بالشوارع والأزقة العمومية، موضوع معقد ومتشابه من الناحية القانونية، ولعل أبرز عائق، هو تعدد الأنظمة العقارية بالمغرب، باعتبار الطرقات تدخل ضمن الأملاك العقارية للجماعات الترابية.

فكما أن الطرق وملحقاتها غير المصنفة ضمن الملك العام للدولة تدخل ضمن الأملاك العقارية للجماعة، والتي أعطى المشرع لرئيسها الحق في تدبيرها والمحافظة عليها والسهر على مسك سجل محتوياتها، فقد أعطى كذلك الحق لرئيس المجلس في اتخاذ الإجراءات اللازمة لتدبير الملك العقاري ومنح رخص الاحتلال المؤقت للملك العمومي الجماعي. فقد أشارت المادة 100 من القانون التنظيمي 113.14 المتعلق بالجماعات الترابية، أن لرئيس الجماعة الحق في منح رخص احتلال الملك العمومي دون إقامة بناء وذلك طبق الشروط والمساطر المنصوص عليها في القوانين والأنظمة الجاري بها العمل.

بتعدد زوايا مناقشة هذا الموضوع، فإن الجماعات الترابية تستند في استخلاص إيجار مواقف السيارات والعربات الواقعة على الملك العام الجماعي إلى مقتضيات المادة 100 من القانون 113.14، حيث أعطت كذلك لرئيس الجماعة الحق في اتخاذ قرارات تنظيمية في إطار السلطة التنظيمية المنصوص عليها في المادة 95²⁰¹ من أجل تنظيم شروط وقوف العربات المؤدى عنه بالطرق والساحات العمومية والأماكن المخصصة لذلك من قبل الجماعة.

تجدر الإشارة إلى أنه، قد تكون هذه الأملاك عرضة لعدة أنواع من الاستغلال العشوائي وغير القانوني، في ظل غياب تام لتوطين جغرافي لهذه المواقف الشيء الذي يفسر غياب التشوير وتبيان المواقف الخاضعة للأداء من غيرها. حيث أن هذا الإجراء سيسمح للمرتفقين بمعرفة الأماكن المخصصة كمواقف للسيارات بالأداء وبين المواقف غير المؤدى عنها.

²⁰¹ تطبيقا لأحكام الفقرة الثانية من الفصل 140 من الدستور، يمارس رئيس مجلس الجماعة، بعد مداوات المجلس، السلطة التنظيمية بموجب قرارات تنشر بالجريدة الرسمية للجماعات الترابية طبقا لأحكام المادة 227 من هذا القانون التنظيمي (المادة 95 من القانون التنظيمي 113.14 المتعلق بالجماعات)

4- العقارات المخصصة للتجهيزات الجماعية بالتجزئات السكنية

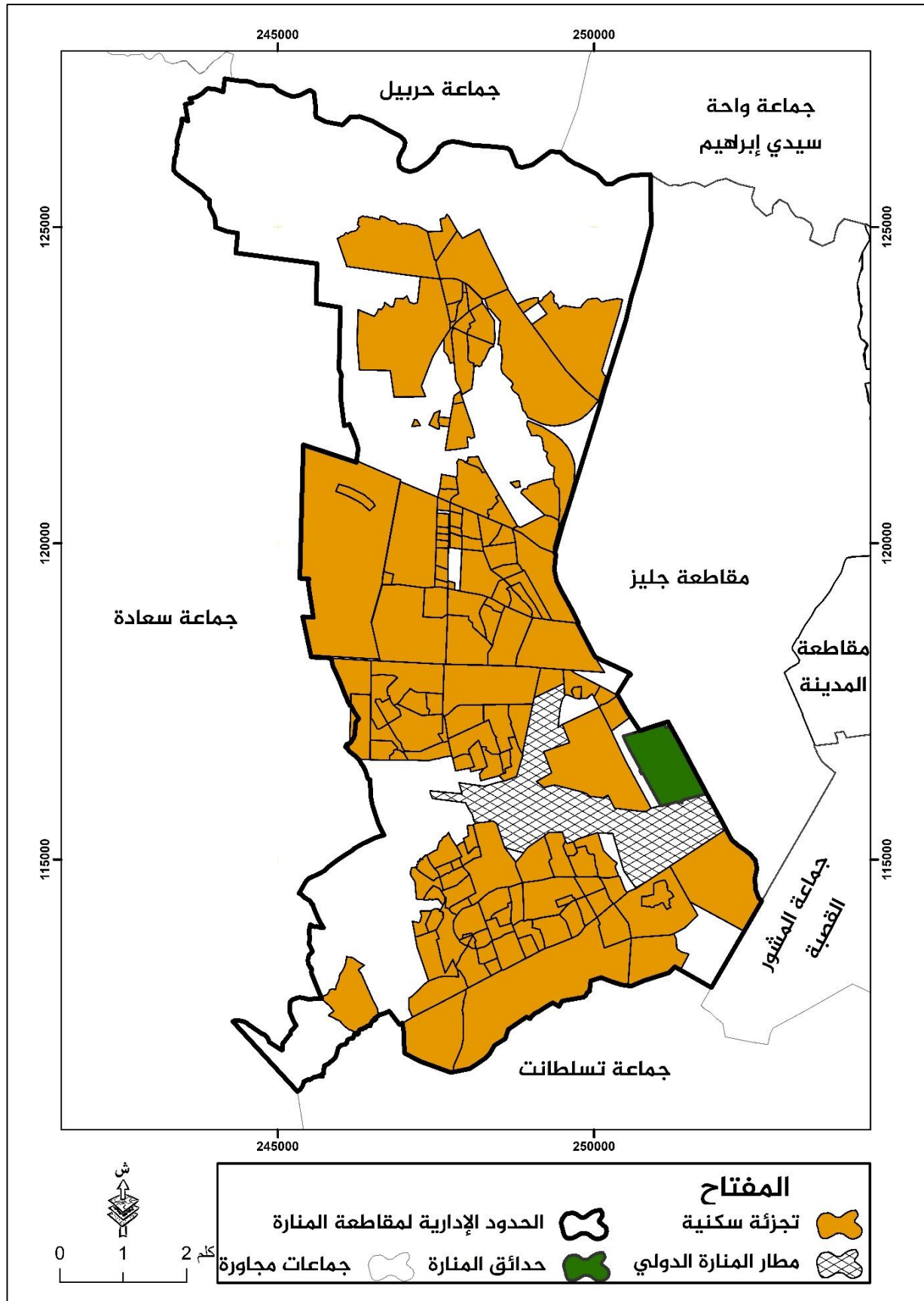
أعطى المشرع للجماعات الترابية الحق في الحصول على رصيد عقاري من خلال التجزئات السكنية المقرر بناؤها بتراب الجماعة. حيث أكد المشرع من خلال القانون 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات من خلال المادة 18، على أنه لا يجوز الإذن في إحداث تجزئات عقارية، إلا إذا كانت مشاريعها تنص على مجموعة من الأشغال والتجهيزات، من بينها:

- إقامة الطرق الداخلية ومواقف السيارات؛
- تهيئة المساحات غير المبنية كالمساحات والمناطق الخضراء والملاعب؛
- المساحات المخصصة للتجهيزات الجماعية، والمنشآت ذات المصلحة العامة التي تقتضيها متطلبات التجزئة من مركز تجاري ومسجد وحمام وفرن ومدرسة ومستوصف ومساحات معدة للنشاطات الرياضية.

وفي هذا الإطار، قمنا بتوطين مجموعة من التجهيزات التي نصت عليها المادة السالفة الذكر، من خلال اطلاعنا على مجموعة من التصاميم الخاصة بالتجزئات السكنية بتراب مقاطعة المنارة، وانطلاقاً منها قمنا بتجميع المعطيات المتعلقة بموضوع بحثنا.

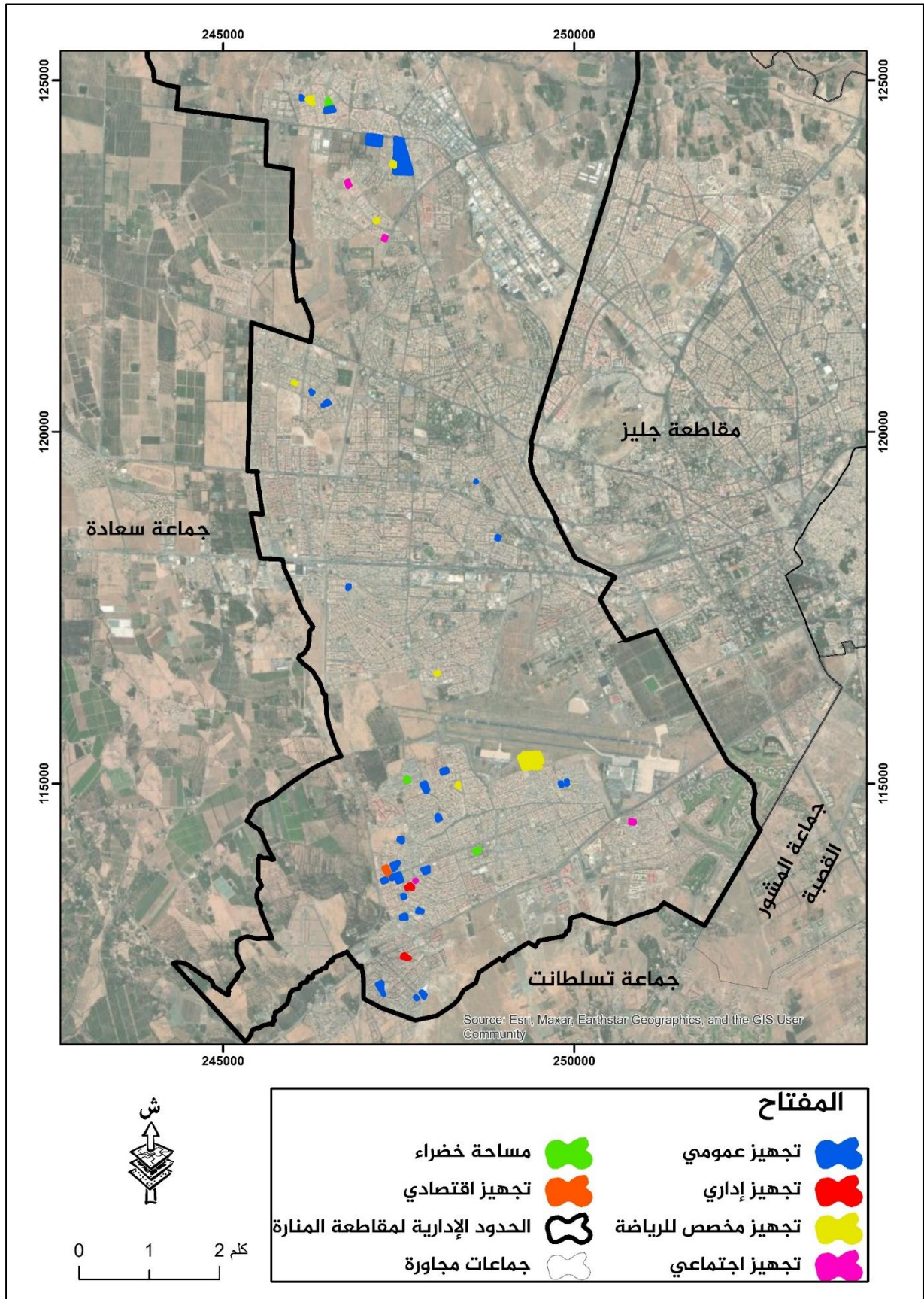
تجدر الإشارة إلى أن مقاطعة المنارة تحتضن أكثر من 125 تجزئة سكنية، بالإضافة لمجموعة من الدواوير. حيث تشكل التجزئات السكنية 55% من تراب المقاطعة. تتضمن مجموعة من العقارات المخصصة للتجهيزات الجماعية، فقد حاولنا من خلال هذا البحث أن نوطن هذه التجهيزات ومقارنتها بواقع الحال، فلاحظنا أنه أكثر من 80% من هذه التجهيزات لم تنجز بعد، ولا تزال هذه العقارات عبارة عن أراض عارية، يمكن للجماعة استثمارها لتعزيز رصيدها العقاري من أجل تنزيل مشاريعها التنموية.

خريطة 34: التجزئات السكنية بمقاطعة المنارة



المصدر: فيصل شاكر، عمل شخصي بناء على العمل الميداني 2022.

خريطة 35: عقارات التجزئات السكنية المخصصة للتجهيزات الجماعية غير المنجزة بمقاطعة المنارة



المصدر: فيصل شاكر، عمل شخصي بناء على العمل الميداني 2022.

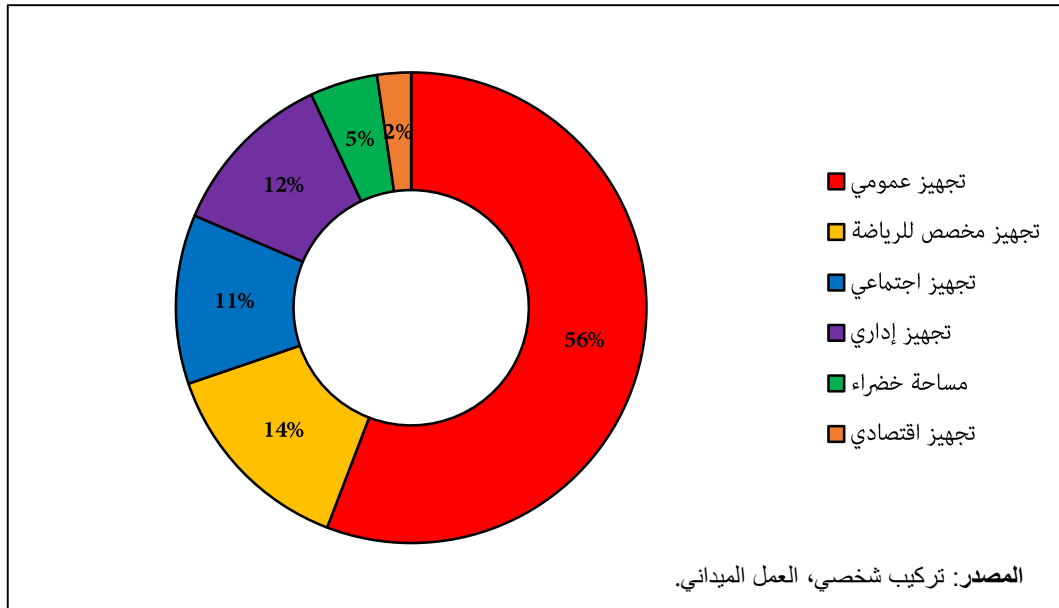
جدول 25: العقارات غير المبنية المخصصة كتجهيزات جماعية بالتجزئات السكنية بمقاطعة المنارة

العقار	التجزئة السكنية	Y	X
أرض عارية	أدرار	115175	248151
تجهيز عمومي	الحفرة	114513	248064
تجهيز عمومي	أسكجور	113189	247798
تجهيز عمومي	أسكجور	113396	247573
تجهيز عمومي	أسكجور	113623	247297
تجهيز عمومي	أسكجور	113668	247418
تجهيز عمومي	العزوزية	124749	246124
تجهيز عمومي	العزوزية	124586	246517
تجهيز عمومي	الحسنى	113769	247888
تجهيز عمومي	الضاوي	114197	247534
تجهيز عمومي	كاسطور	118496	248912
تجهيز عمومي	محاميد 4	115014	249894
تجهيز عمومي	محاميد 5	114992	249810
تجهيز عمومي	الباقوت	114951	247875
تجهيز عمومي	محاميد 7	113102	247573
تجهيز عمومي	زهور تاركة	124152	247150
تجهيز عمومي	أبواب مراكش	120386	246438
تجهيز عمومي	أبواب مراكش	120565	246264
تجهيز عمومي	أسكجور	113660	247499
تجهيز عمومي	الصفصاف	119293	248601
تجهيز عمومي	محاميد 9	111954	247751
تجهيز عمومي	محاميد 10	111977	247863
تجهيز عمومي	محاميد 11	112024	247834
تجهيز عمومي	محاميد 12	112106	247243
تجهيز عمومي	برادي 3	117796	246784
تجهيز رياضي	حمان الفطواكي	115329	249373
دار الشباب	أسكجور	113617	247739
دار الشباب	زهور تاركة	123550	246772
دار الشباب	زهور تاركة	122756	247301
دار الشباب	بوعكاز	114454	250825
سوق	الضاوي	113766	247328
قاعة	معطى الله	114976	248345
قاعة رياضة	أبواب مراكش	120698	246019
مرفق إداري	أسكجور	113523	247685
مرفق إداري	أسكجور	113551	247658
مرفق إداري	أسكجور	113520	247621
مرفق إداري	محاميد 13	112522	247626
مرفق إداري	محاميد 14	112545	247577
مركز نسوي	زهور تاركة	123517	246784
مساحات للنشاطات الرياضية	العزوزية	124722	246242
مساحة خضراء	العزوزية	124667	246503
مساحة خضراء	ابن سينا	115053	247621
مساحة للعب	رياض القصر	116566	248048
ملاعب رياضية	زهور تاركة	123807	247422

المصدر: تركيب شخصي، العمل الميداني.

يتضح من خلال الخريطة السابقة أن مجموعة من التجزئات السكنية تتوفر على عقارات خصصت كتجهيزات جماعية سواء من أجل الاستعمال الإداري أو الاجتماعي أو الثقافي أو الرياضي، لا زالت غير منجزة، وبذلك تشكل لبنة من لبنات **الاحتياط العقاري**. وتمثل هذه العقارات رصيدا عقاريا هاما للجماعة، حيث يمكن استثمارها وفق ما خصصت له في حل مجموعة من الإشكالات المرتبطة وتوفير المرافق الأساسية بتراب المقاطعة.

مبيان 39: استعمالات العقارات المخصصة كتجهيز جماعي بالتجزئات السكنية



فكما هو ملاحظ، فإن 56% من هذه العقارات غير المبنية مخصصة كتجهيز عمومي، و 14% منها مخصص كتجهيز لإنجاز منشآت رياضية، ثم 11% مخصص للتجهيزات الاجتماعية بين دور شباب و نوادي نسوية، فيما 12% خصصت كمرفق إداري. وهي بمثابة رصيد عقاري للجماعة وجب تحصيله والمحافظة عليه قصد استثماره في تنمية الوعاء العقاري للجماعة وكذا توفير التجهيزات الأساسية التي تعتبر بمثابة مؤشر على تحقيق التنمية الترابية بالجماعة.

خاتمة الفصل الثاني:

في ختام هذا الفصل، نكون قد قمنا بتشخيص واقع حال توزيع الأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة عن طريق توظيف نظم المعلومات الجغرافية، بداية من الأملاك التي تدخل ضمن البنيات الفوقية المخصصة للاستعمال الإداري والتقني والاقتصادي والاجتماعي والرياضي والثقافي، ثم الحدائق والمنتزهات العمومية الموضوعة رهن إشارة المقاطعة والتي لا تتجاوز مساحتها هكتارا واحدا، مرورا بالتوطين مواقف السيارات، ثم بتحديد العقارات المخصصة كتجهيز جماعي بتراب مقاطعة المنارة.

بذلك، فإن تقنيات نظم المعلومات الجغرافية من خلال توطين الأملاك العقارية، ساهمت في تجميع وتخزين البيانات العقارية للجماعة، غير أنه لا تكتمل هذه المساهمة دون أن تشتمل على معالجة وتحليل هذه البيانات وتفسيرها قصد تعميق التشخيص الذي نرجو من خلاله وضع الأصبع على مكامن الخلل، وتقديم مقترحات لصناع القرار، وبذلك ستتبرز مساهمة نظم المعلومات الجغرافية من آلية للتوطين إلى آلية تساهم في إتخاذ القرار.

الفصل الثالث: التحليل الإحصائي المكاني للأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة

مقدمة الفصل الثالث:

تعد أدوات التحليل الإحصائي المكاني في نظم المعلومات الجغرافية الوسيلة المثلى في عمليات التحليل المكاني للظواهر الجغرافية، والربط بينها بقوانين لكشف العلاقات والارتباطات المتبادلة وصولاً إلى بناء نموذج مكاني للظواهر الجغرافية، باستخدام الوسائل الإحصائية المكانية، والتي لها القدرة على التعامل مع قاعدة البيانات الجغرافية. حيث تعتمد الدراسات الجغرافية في عمليات التحليل المكاني على التوزيع الجغرافي للظواهر ضمن الحيز المكاني، باعتبار أن كل ظاهرة لابد أن يكون لانتشارها وتوزيعها شكل خاص.²⁰²

يعتبر التحليل الإحصائي المكاني أهم ما يميز دور نظم المعلومات الجغرافية كتكنولوجيا حديثة في ميادين علم الجغرافيا، حيث يساعدنا التحليل الإحصائي المكاني من تعميق فهم توزيع وانتشار الظواهر في مجال الدراسة. ومن هذا المنطلق، فإننا سنحاول من خلال هذا الفصل القيام بتحليل إحصائي مكاني لتوزيع الأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة، بالاعتماد على مجموعة من الوسائل التي تتيحها هذه النظم من خلال أدوات ArcToolbox.

حيث سنركز على قياس النزعات المركزية من خلال المركز المكاني المتوسط والظاهرة المركزية، ثم مقاييس التشتت والانتشار المكاني من خلال قياس المسافة المعيارية وتعرف الاتجاه التوزيعي وقياس معامل الجار الأقرب ثم تحديد الحرم المكاني لانتشار الأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة.

²⁰² علي عباس العزاوي، التحليل الإحصائي المكاني في نظم المعلومات الجغرافية، ص1.

1- مفهوم التحليل الإحصائي المكاني في نظم المعلومات الجغرافية

تتعدد التعريفات التي توطر مفهوم التحليل الإحصائي المكاني، غير أنه يمكن اختصاره في أن التحليل الإحصائي المكاني هو مجموعة من الوسائل الإحصائية الجغرافية التي تمكننا وتساعدنا في فهم ودراسة جودة توزيع الأشياء على سطح الأرض، وكيفية ارتباطها، والإجراءات التي يجب اتخاذها.

فكما أن هناك مؤشرات أو معاملات إحصائية لوصف وتلخيص البيانات غير المكانية، فإن هناك مؤشرات إحصائية لوصف وتحليل البيانات المكانية المرتبطة بالمواقع الجغرافية للظواهر من حيث خصائصها المكانية وانتشارها المكاني. إن تحليل البعد المكاني للظاهرة يعد مكملاً أساسياً لتحليل قيم الظاهرة ذاتها، فأى ظاهرة على سطح الأرض تحتاج لفهمها إلى تحليل مواضع وأبعاد وأحجام مفرداتها مكانياً²⁰³.

يتعلق الإحصاء المكاني بالأساليب الإحصائية التي تستخدم لدراسة العلاقات بمنطقة الدراسة (مثل المسافة، المساحة، الحجم، الطول، الارتفاع، الاتجاه، المركزية) أو الخصائص المكانية الأخرى للبيانات كما تستخدم الإحصاءات لمجموعة متنوعة من التحليلات المختلفة، بما في ذلك تحليل الأنماط، تحليل الأشكال والنمذجة السطحية والتنبؤ السطحي والانحدار المكاني والإحصائي ومقارنات مجموعات البيانات المكانية والنمذجة الإحصائية والتنبؤ المكاني²⁰⁴.

كما أن الإحصاءات المكانية لها قابلية التطبيق على مجموعة متنوعة من التخصصات: بيئية، هيدرولوجية، علم المناخ، اجتماعية، اقتصادية، التخطيط، العقارات... وغيرها من التخصصات التي تطبق عليها أساسيات التحليل الإحصائي المكاني.

التحليل المكاني بالمعنى الواسع ومن وجهات نظر تطبيق نظم المعلومات الجغرافية المختلفة، عبارة عن مجموعة من التقنيات أو الأساليب التي يمكن تطبيقها على البيانات المكانية الأولية وإنتاج مزيد من المعلومات المفيدة للرد على الأسئلة أو شرح العمليات حول ظاهرة موجودة بالعالم الحقيقي²⁰⁵.

يعتبر التحليل الإحصائي المكاني جوهر عمل نظم المعلومات الجغرافية، كما أنه يختلف عن سائر التحليلات الإحصائية من حيث القيم التي يتم اعتمادها في الإحصاء المكاني مقرونة بالمكان، أي بالإحداثيات المترية، وهذا ما يجعل عمليات الإحصاء المكاني صعبة شيئاً ما مقارنة مع باقي أنواع الإحصاء غير

²⁰³ جمعة محمد داود، أسس التحليل المكاني في إطار نظم المعلومات الجغرافية GIS، النسخة الأولى، 2012، ص41.

²⁰⁴ رشا صابر نوفل، التحليلات المكانية في نظم المعلومات الجغرافية تطبيقات على برنامج ArcGis، 2020، ص123.

²⁰⁵ رشا صابر نوفل، نظم المعلومات الجغرافية علم حائر بين العلوم، 2020، ص29.

المكاني. حيث يسهل على مستخدم نظم المعلومات الجغرافية ومنتخذ القرار إيجاد الحلول لمجموعة من المشكلات المرتبطة بالظاهرة المدروسة.

وبما أننا نشتغل على دراسة الأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة وفق مقارنة جغرافية كارتوغرافية، حيث قمنا بتوطينها جغرافيا، مما مكننا من الحصول على بيانات مكانية للأملاك العقارية لجماعة مراكش قابلة لتطبيقات وسائل التحليل الإحصائي المكاني، في أفق فهم مختلف أنماط التوزيع الذي يميزها.

2- مقاييس النزعة المركزية المكانية

تعمل مقاييس النزعة المركزية المكانية أو مقاييس التمرکز على تقديم معلومات عن المركز المتوسط أو المركز الوسيط لمجموعة من البيانات أو التوزيعات المكانية، بهدف:

- مقارنة بعد المركز الحقيقي الواقعي عن المركز المثالي للانتشار التوزيعات؛
- التعرف على الموقع المتوسط المناسب ليكون مركزا للخدمات العامة أو الأسواق أو المنشآت.

ومن أجل هذا، فإننا نستخدم المركز المتوسط أو المركز المتوسط الموزون لتحديد تمرکز أي ظاهرة مكانية، وبما أننا نشتغل على توطين الأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة، فإننا سنتطرق عمليا وجغرافيا لدراسة النزعة المركزية المكانية لمختلف الأملاك التي قمنا سلفا بتوطينها.

1-2 المركز المكاني المتوسط Mean Center

يحدد المركز المكاني المتوسط الموقع الذي يتوسط المواقع الجغرافية للظاهرة قيد الدراسة، أي أنه يحدد المركز المكاني لمجموعة من الظواهر. ويمثل المركز المكاني المتوسط أحد وسائل التحليل الإحصائي المكاني، ويقصد به الموقع الذي يتوسط مواقع انتشار الظاهرة وفق إحداثياتها، أي متوسط إحداثيات X و Y لجميع معالم الظاهرة المدروسة في منطقة الدراسة. ويمثل المتوسط الحسابي بالنسبة للتحليل الإحصائي غير المكاني.

ويساعدنا المركز المكاني المتوسط في تحديد المكان الجغرافي المناسب للإدارة المركزية بالنسبة للمرافق. ويتم حساب المركز المكاني المتوسط، كمتوسط لقيم إحداثيات مواقع الظاهرة المدروسة، وفق المعادلة التالية:

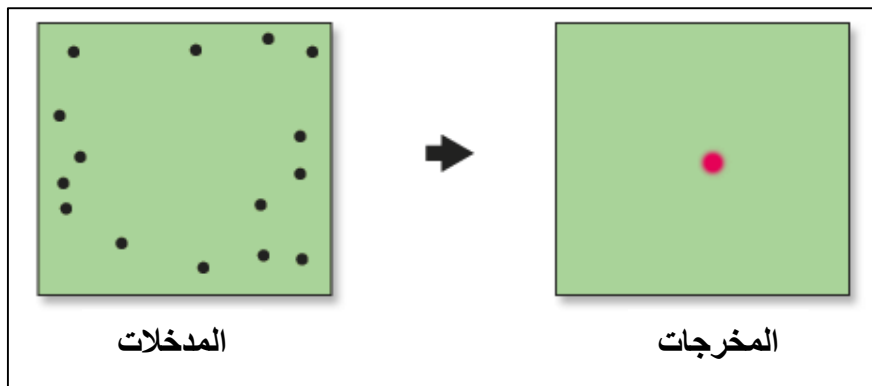
$$\bar{X} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}, \quad \bar{Y} = \frac{\sum_{i=1}^n y_i}{n}$$

المصدر: ArcGis 10.2 Help

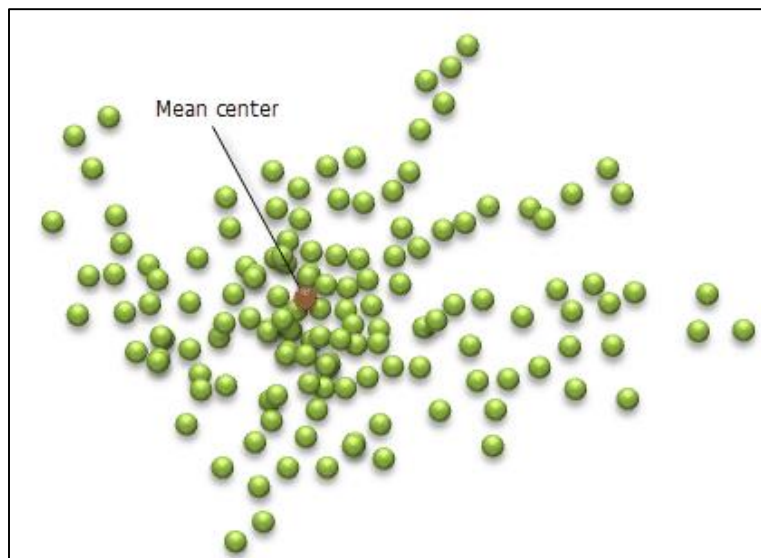
حيث x_i و y_i يمثلان إحداثيات الظاهرة المدروسة i ، و n يمثل عدد نقاط توزيع الظاهرة.

وبذلك يقوم المركز المكاني المتوسط بإعطاء نقطة جديدة بإحداثيات جديدة تمثل مركز الظاهرة.

رسم توضيحي 1: مدخلات ومخرجات حساب المركز المكاني المتوسط

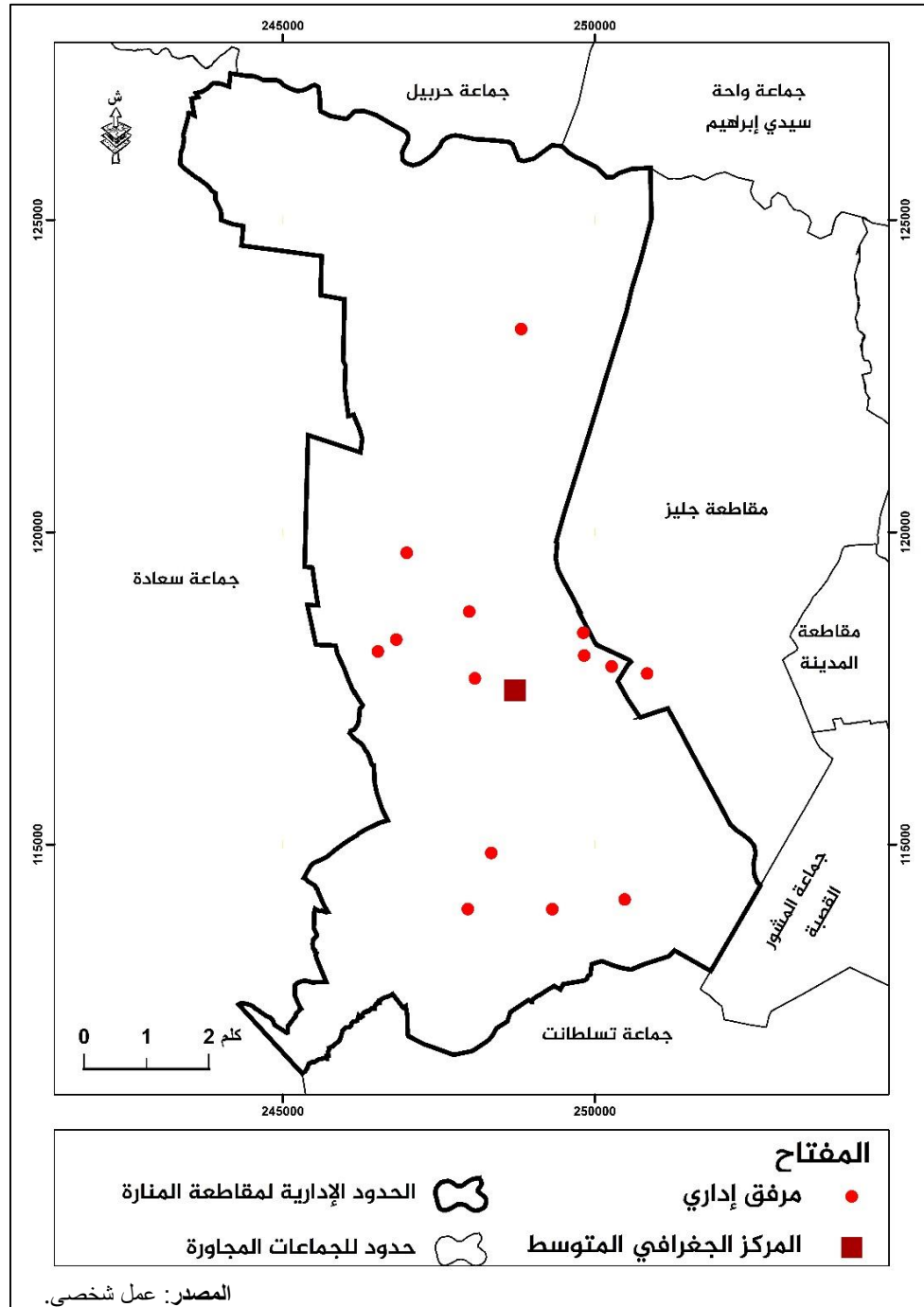


رسم توضيحي 2: المركز المكاني المتوسط لظاهرة جغرافية



1-1-2 المركز المكاني المتوسط للمرافق الإدارية والتقنية بمقاطعة المنارة

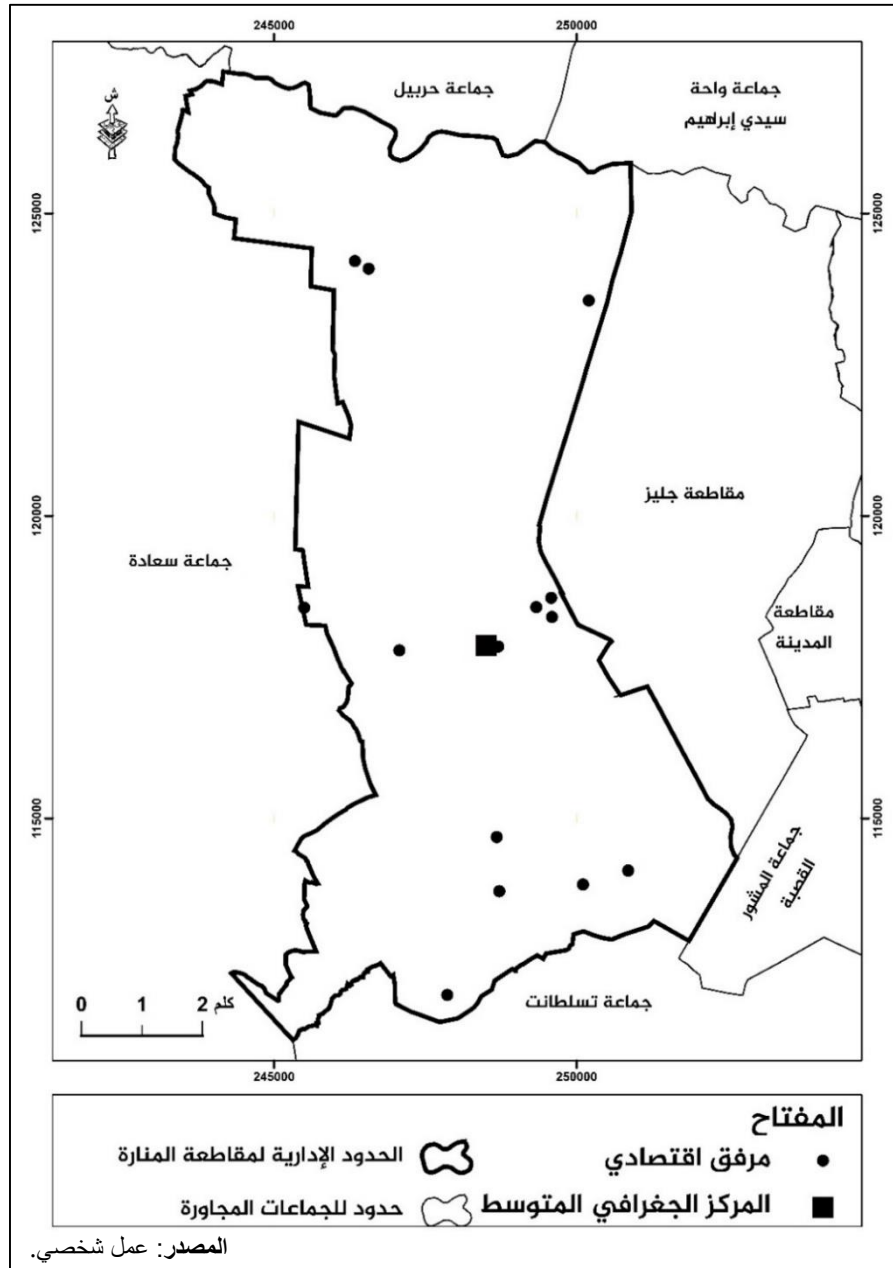
خريطة 36: المركز المكاني المتوسط للمرافق الإدارية والتقنية بمقاطعة المنارة



يلاحظ من خلال الخريطة أعلاه، أن المركز المكاني المتوسط للمرافق الإدارية والتقنية (المربع الأحمر) بمقاطعة المنارة حدد جغرافيا بالقرب نسبيا من مقر مجلس مقاطعة المنارة، وهذا يدل على أن اختيار موقع مقر مجلس مقاطعة المنارة اختيار موفق لأنه يسهل عملية التواصل فيما هذه المرافق مجاليا.

2-1-2 المركز المكاني المتوسط للمرافق الاقتصادية بمقاطعة المنارة

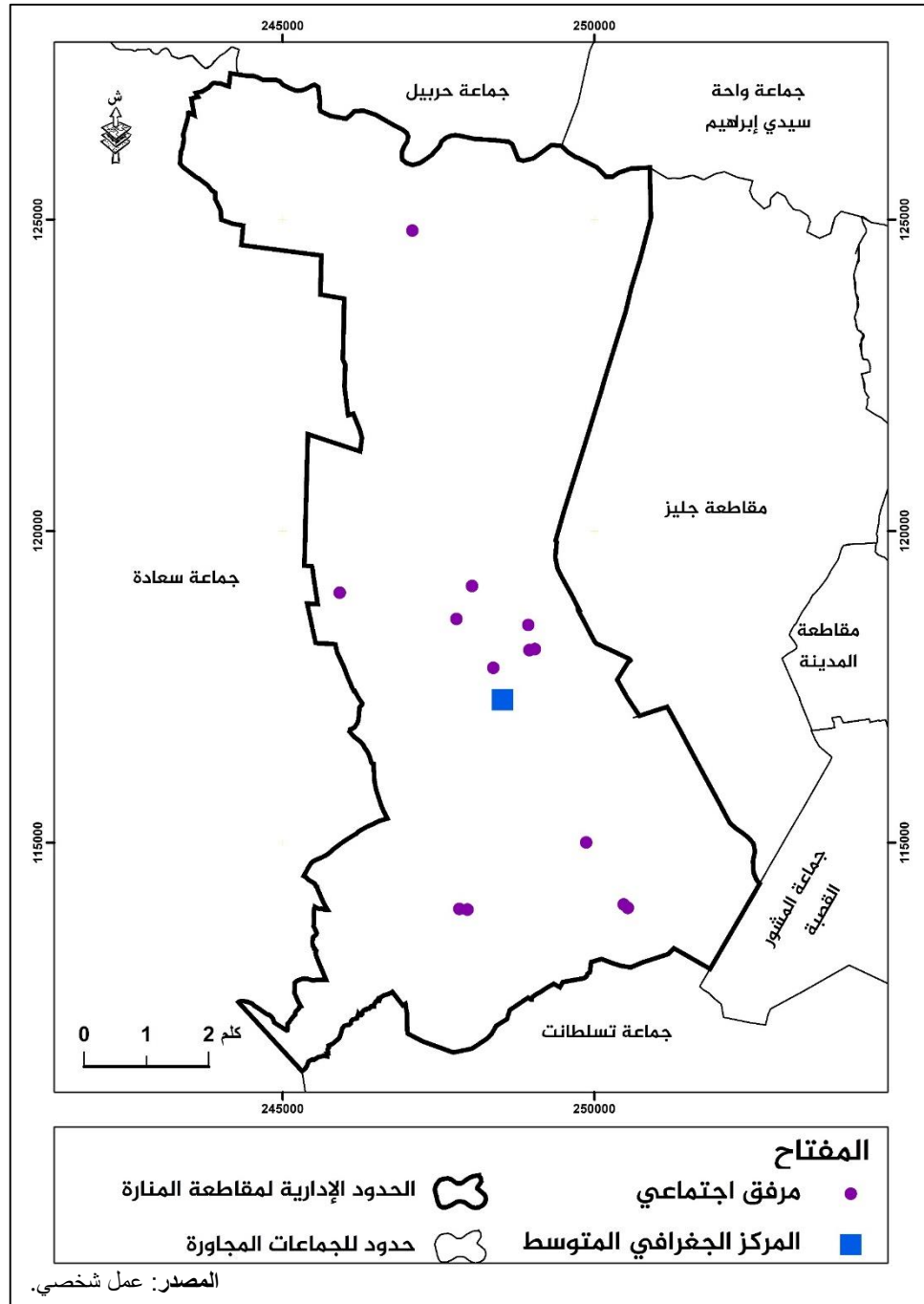
خريطة 37: المركز المكاني المتوسط للمرافق الاقتصادية بمقاطعة المنارة



يساعدنا تحديد المركز المكاني المتوسط في اختيار المكان المناسب لتقديم خدمة من الخدمات، كما هو الأمر بالنسبة للأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة المخصصة للاستعمال الاقتصادي، حيث قدم لنا هذا الإحصاء المكاني موقعا جغرافيا مناسباً في حالة ما أراد صناع القرار اختيار مكان مناسب لإنجاز أو اعتماد مرفق يهتم بتتبع سير أشغال المرافق الاقتصادية بمقاطعة المنارة. ويلاحظ أن موقع المركز المكاني المتوسط (المربع الأسود بالخريطة أعلاه) تركز بالقرب من سوق أزلي، الذي يوجد بمقربة من مقر مجلس المقاطعة.

3-1-2 المركز المكاني المتوسط للمرافق الاجتماعية بمقاطعة المنارة

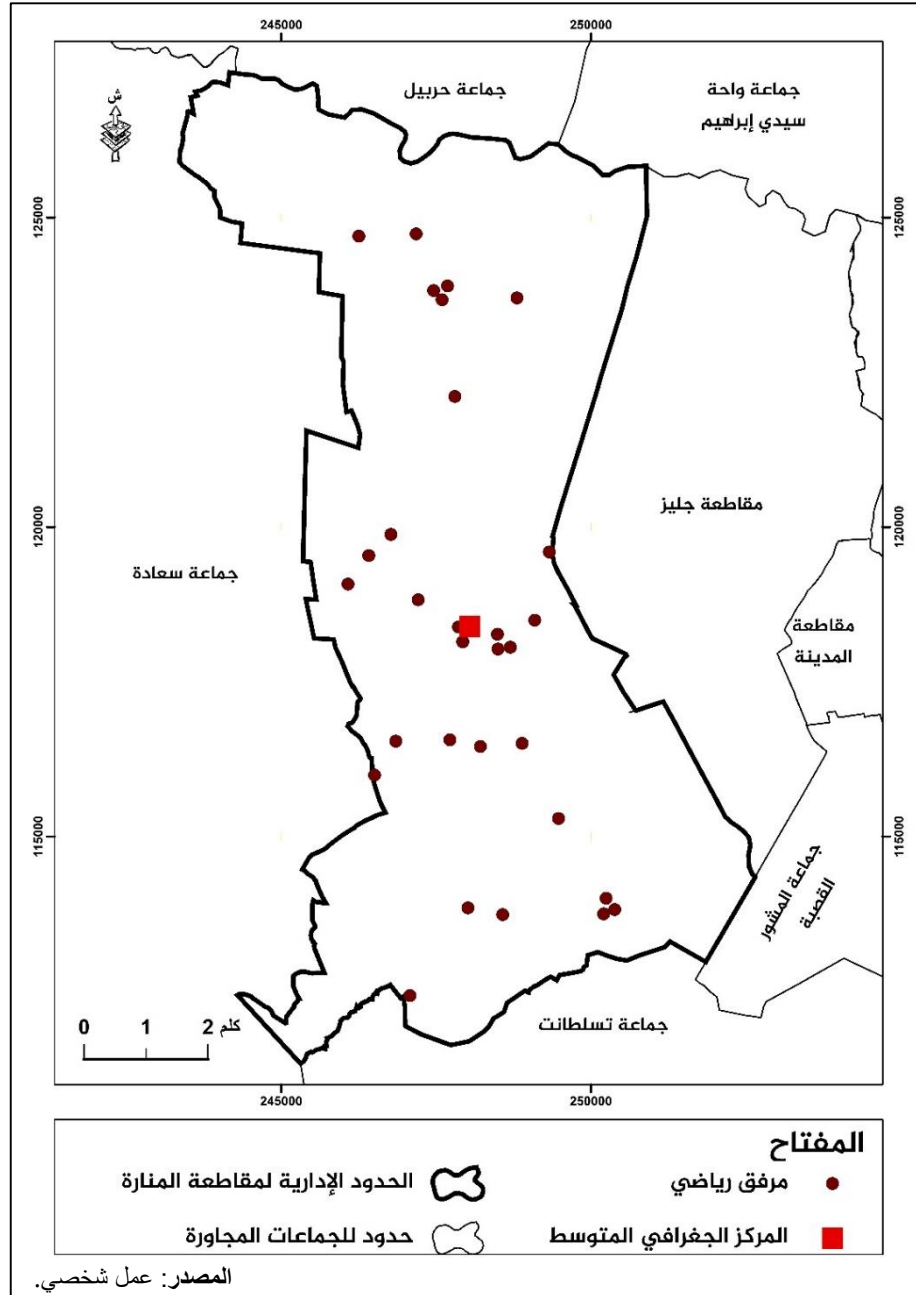
خريطة 38: المركز المكاني المتوسط للمرافق الاجتماعية بمقاطعة المنارة



يتموقع المركز المكاني المتوسط للمرافق الاجتماعية (المربع الأزرق بالخريطة أعلاه) بمقاطعة المنارة بالقرب من مجموعة من المرافق المخصصة للاستعمال الاجتماعي، وفي ارتباطه بمقر مجلس المقاطعة فإن الموقع المحدد كمركز جغرافي متوسط للمرافق الاجتماعية بالمقاطعة يبقى مناسباً جداً.

4-1-2 المركز المكاني المتوسط للمرافق الرياضية بمقاطعة المنارة

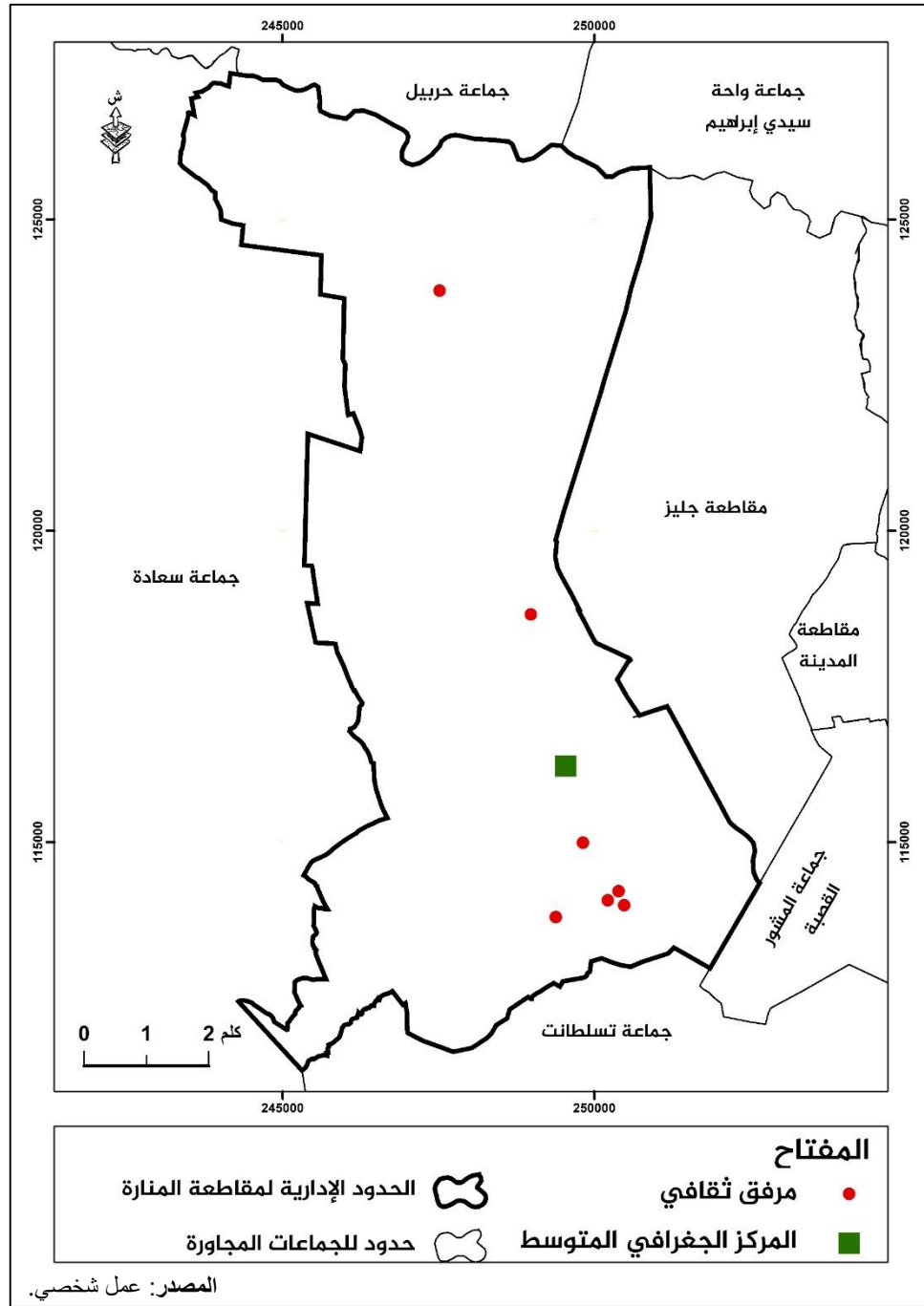
خريطة 39: المركز المكاني المتوسط للمرافق الرياضية بمقاطعة المنارة



تنتشر المرافق الرياضية بشكل كبير بتراب مقاطعة المنارة، وتتمركز أغلبها في الملحقة الإدارية الحي الحسني، بالقرب من مقر مجلس المقاطعة، كما هو الشأن كذلك للمركز الجغرافي المتوسط للمرافق الرياضية (المربع الأحمر بالخريطة أعلاه)، حيث يتموقع بجانب كل من المركب الرياضي الزرقطوني والذي يوجد بالقرب منه مجموعة من المرافق الرياضية كالقاعة المغطاة وملاعب القرب، وهذا ما يدل على أن موقع المركب الرياضي الزرقطوني كمرفق رياضي موجه لفائدة ساكنة مقاطعة المنارة هو اختيار مناسب لحد كبير تماشياً مع انتشار باقي المرافق الرياضية.

5-1-2 المركز المكاني المتوسط للمرافق الثقافية بمقاطعة المنارة

خريطة 40: المركز المكاني المتوسط للمرافق الثقافية بمقاطعة المنارة



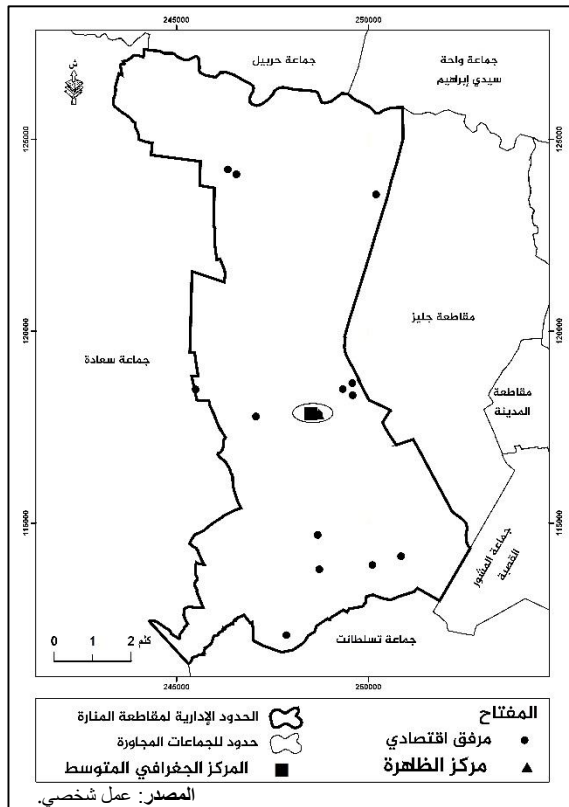
يلاحظ من خلال خريطة المركز المكاني المتوسط للمرافق الثقافية (المربع الأخضر بالخريطة أعلاه) بمقاطعة المنارة، على أن المركز المكاني المتوسط يتموقع بالقرب من الملحقة الإدارية بوعكاز، ويفسر هذا التموقع بالدينامية التنموية التي شهدتها الملحقة بقطب المواطن المحاميد من خلال إنجاز مجموعة من المرافق ذات الطابع الثقافي والرياضي والاجتماعي في إطار مشروع مراكش الحاضرة المتجددة.

2-2 الظاهرة المركزية Central Feature

الظاهرة المركزية تمثل مركز التوزيع الكثيف للظاهرة المدروسة في مجال الدراسة، ونستفيد من هذا النوع الإحصائي المكاني علاقة ارتباطه بالمركز المكاني المتوسط Mean Center. حيث كلما كان مركز الظاهرة قريبا من المركز المكاني المتوسط فإن التوزيع الجغرافي للظاهرة توزيع جيد ومثالي، وكلما كانت المسافة بعيدة كلما كان التوزيع غير مثالي وسيئ. وهذا ما سنطبقه على مجموعة من الأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة المخصصة للاستعمال الإداري، الاقتصادي، الاجتماعي، الرياضي والثقافي. بهدف تنمية دراسة توزيع هذه المرافق، بعدما تعرفنا على المركز المكاني المتوسط لهذه المرافق.

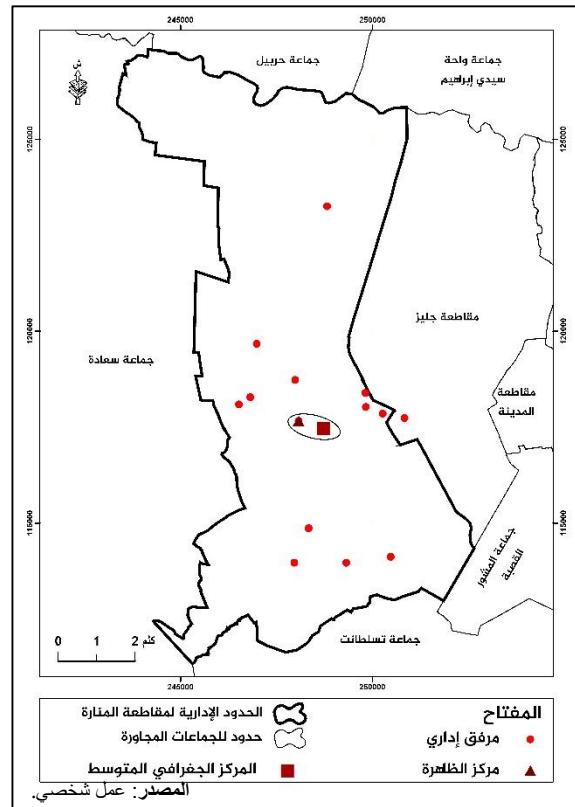
خريطة 42: علاقة مركز الظاهرة والمركز المكاني المتوسط

للمرافق الاقتصادية بمقاطعة المنارة

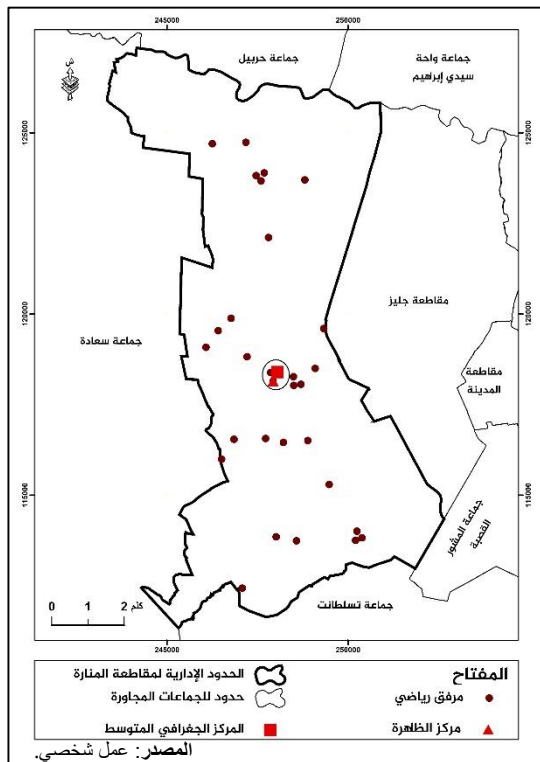


خريطة 41: علاقة مركز الظاهرة والمركز المكاني المتوسط

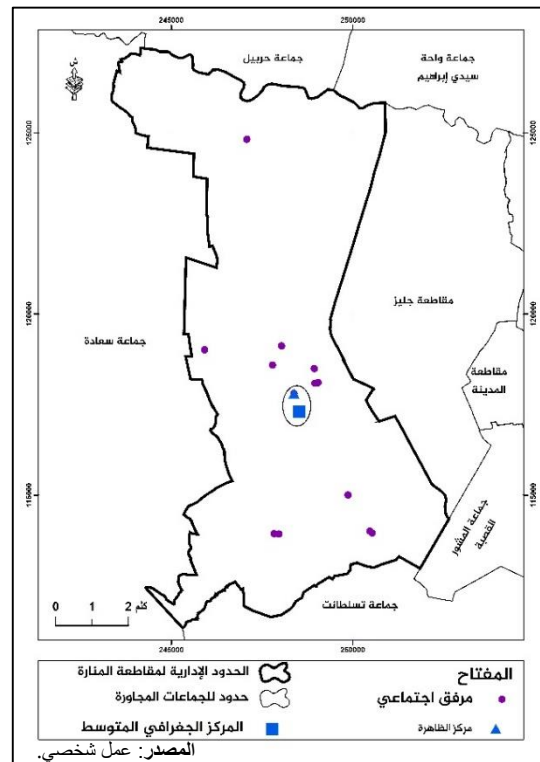
للمرافق الإدارية والتقنية بمقاطعة المنارة



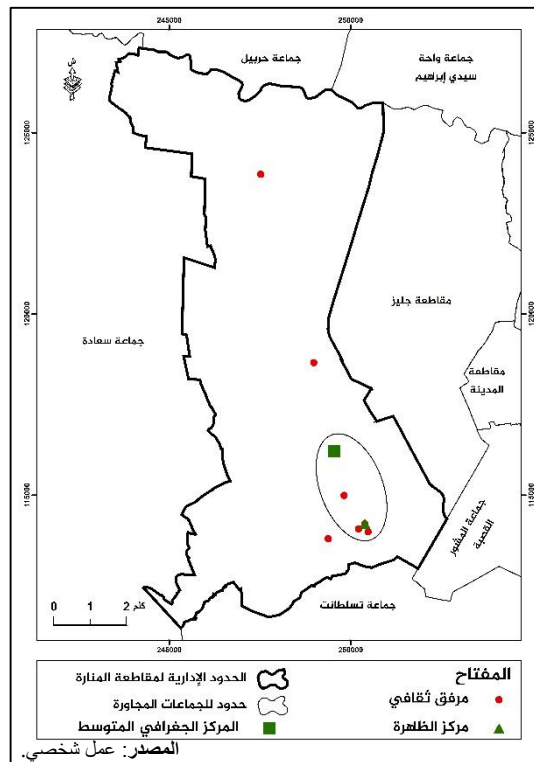
**خريطة 44 : علاقة مركز الظاهرة والمركز المكاني المتوسط
للمرافق الرياضية بمقاطعة المنارة**



**خريطة 43 : علاقة مركز الظاهرة والمركز المكاني المتوسط
للمرافق الاجتماعية بمقاطعة المنارة**



خريطة 45 : علاقة مركز الظاهرة والمركز المكاني المتوسط للمرافق الثقافية بمقاطعة المنارة



من خلال قراءتنا لمركز الظاهرة المدروسة في ارتباطه بالمركز المكاني المتوسط لكل مرفق من المرافق بتراب مقاطعة المنارة، فإننا نستنتج أن توزيع الأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة يمكن تقسيمها لثلاثة أنماط من التوزيعات.

- توزيع مثالي جيد

يتميز توزيع كل من الأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة المخصصة لاستعمال الاقتصادي والرياضي بتوزيع مثالي جيد، لأننا نلاحظ تقاربا كبيرا على مستوى تموقع مركز الظاهرة والمركز المكاني المتوسط. (انظر الخريطة 42، الخريطة 44)

- توزيع جيد

تتوزع بشكل جيد كل من المرافق المخصصة للاستعمال الإداري والاجتماعي بتراب مقاطعة المنارة، حيث يلاحظ وجود تقارب نسبي بين مركز الظاهرة المدروسة والمركز المكاني المتوسط. (انظر الخريطة 41، الخريطة 43)

- توزيع سيء

نلاحظ خلال دراسة تقارب كل من مركز الظاهرة والمركز المكاني المتوسط، تباعدا على مستوى تموقع كل من مركز الظاهرة والمركز المكاني المتوسط بالنسبة للمرافق الثقافية، وهذا يدل على سوء توزيع وانتشار هذه المرافق بتراب مقاطعة المنارة. ويعزز هذا الطرح تفسير وجود مرافق ثقافية قليلة مقارنة مع باقي التجهيزات الاجتماعية والرياضية والاقتصادية.

من هذا المنطلق، وجب على صناع القرار المحلي الأخذ بعين الاعتبار تعزيز الرصيد العقاري للأملاك الجماعية المخصصة للاستعمال الثقافي بتراب المقاطعة بهدف تغطية هذا الخاص.

3- مقاييس التشتت والانتشار المكاني

توجد مؤشرات إحصائية جغرافية عدة لقياس مدى التشتت وانتشار ظاهرة جغرافية ما في مجال ما.
منها:

- المسافة المعيارية Standard Distance
- الاتجاه التوزيعي Directional Distribution
- الجار الأقرب Average Nearest Neighbor
- الحرم المكاني Buffering

1-3 المسافة المعيارية Standard Distance

تعد المسافة المعيارية هي المقابل في التحليل المكاني لمؤشر الانحراف المعياري المستخدم في تحليل البيانات غير المكانية، أي أنها مؤشر لقياس مدى تباعد أو تركيز مفردات الظاهرة مكانيا. وغالبا ما يتم استخدام قيمة المسافة المعيارية لرسم دائرة تسمى الدائرة المعيارية Standard Circle، والتي يمكن من خلالها معرفة مدى تركيز أو انتشار البعد المكاني للظاهرة، ويكون مركز هذه الدائرة هو موقع (إحداثيات) المركز المكاني المتوسط. كلما كبرت قيمة المسافة المعيارية وكبر حجم الدائرة المعيارية كلما دل ذلك على زيادة الانتشار والتشتت المكاني لتوزيع الظاهرة، والعكس صحيح أيضا²⁰⁶.

تقوم فكرة المسافة المعيارية على حساب الجذر التربيعي لمجموعة مربعات انحرافات القيم X و Y عن المتوسط الحسابي مع قسمته على عدد النقاط، بحيث يكون الناتج رقما يبين مدى تركيز الإحداثيات حول نقطة المتوسط. وتحسب الأداة قيمة المسافة المعيارية والتي تعد نصف قطر الدائرة المعيارية التي تحدد مكان تركيز أغلب الظاهرات.

حيث كلما صغرت الدائرة المرسومة دل ذلك على تركيز التوزيع المكاني للظاهرة، أما إذا اتسعت مساحة الدائرة فالتوزيع يكون مشتتا، أي أن مساحة الدائرة تتناسب طرديا مع درجة انتشار التوزيع، وأن التوزيع المثالي هو ما يقارب 68% من النقاط يجب أن تقع داخل دائرة المسافة المعيارية.

²⁰⁶ جمعة محمد داود، مرجع سابق، ص44.

ويتم احتساب المسافة المعيارية SD انطلاقا من المعادلة التالية:

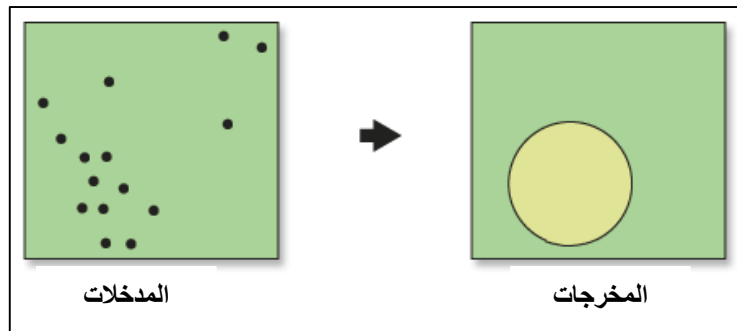
$$SD = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{X})^2}{n} + \frac{\sum_{i=1}^n (y_i - \bar{Y})^2}{n}}$$

المصدر: ArcGis 10.2 Help

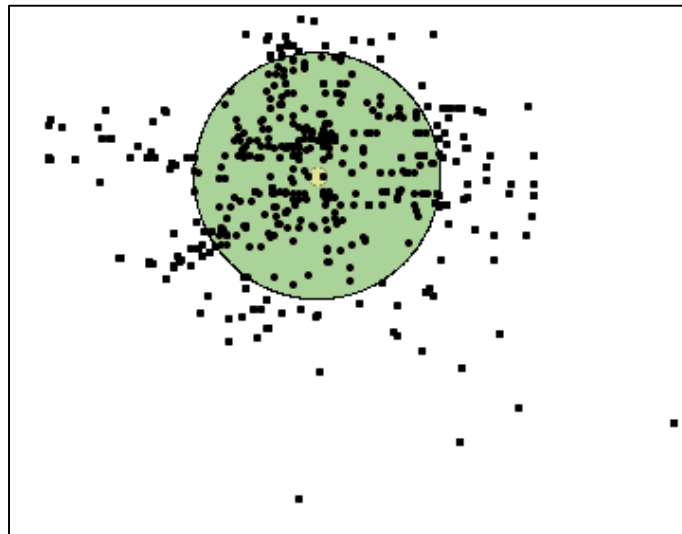
بحيث:

- x_i و y_i يمثلان إحداثيات الظاهرة المدروسة i ؛
- $\bar{X}$ و $\bar{Y}$ يمثلان إحداثيات المركز المكاني المتوسط للظاهرة المدروسة؛
- n يمثل عدد نقاط توزيع الظاهرة.

رسم توضيحي 3: مدخلات ومخرجات مؤشر المسافة المعيارية

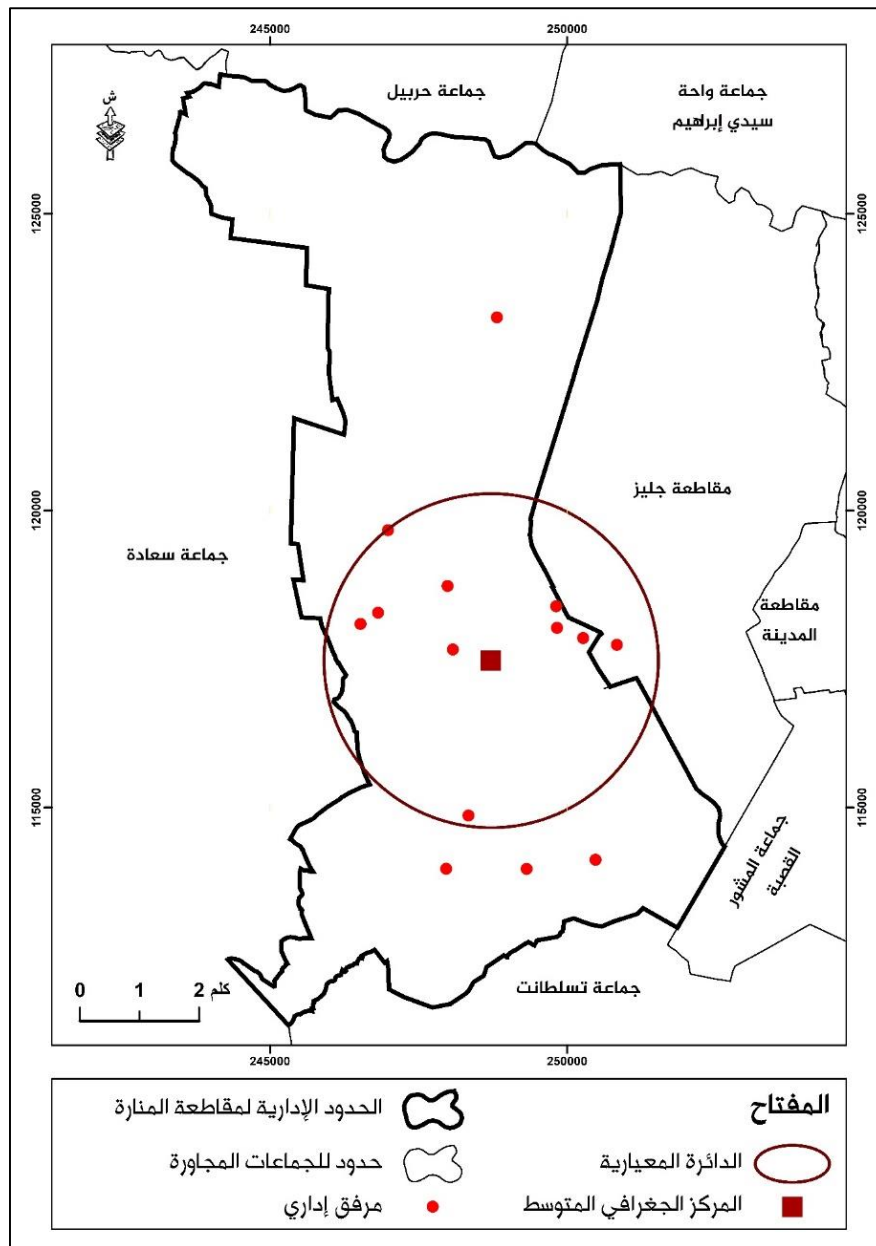


رسم توضيحي 4: المسافة المعيارية لظاهرة مدروسة



1-1-3 المسافة المعيارية للمرافق الإدارية والتقنية بمقاطعة المنارة

خريطة 46: المسافة المعيارية للمرافق الإدارية والتقنية بمقاطعة المنارة

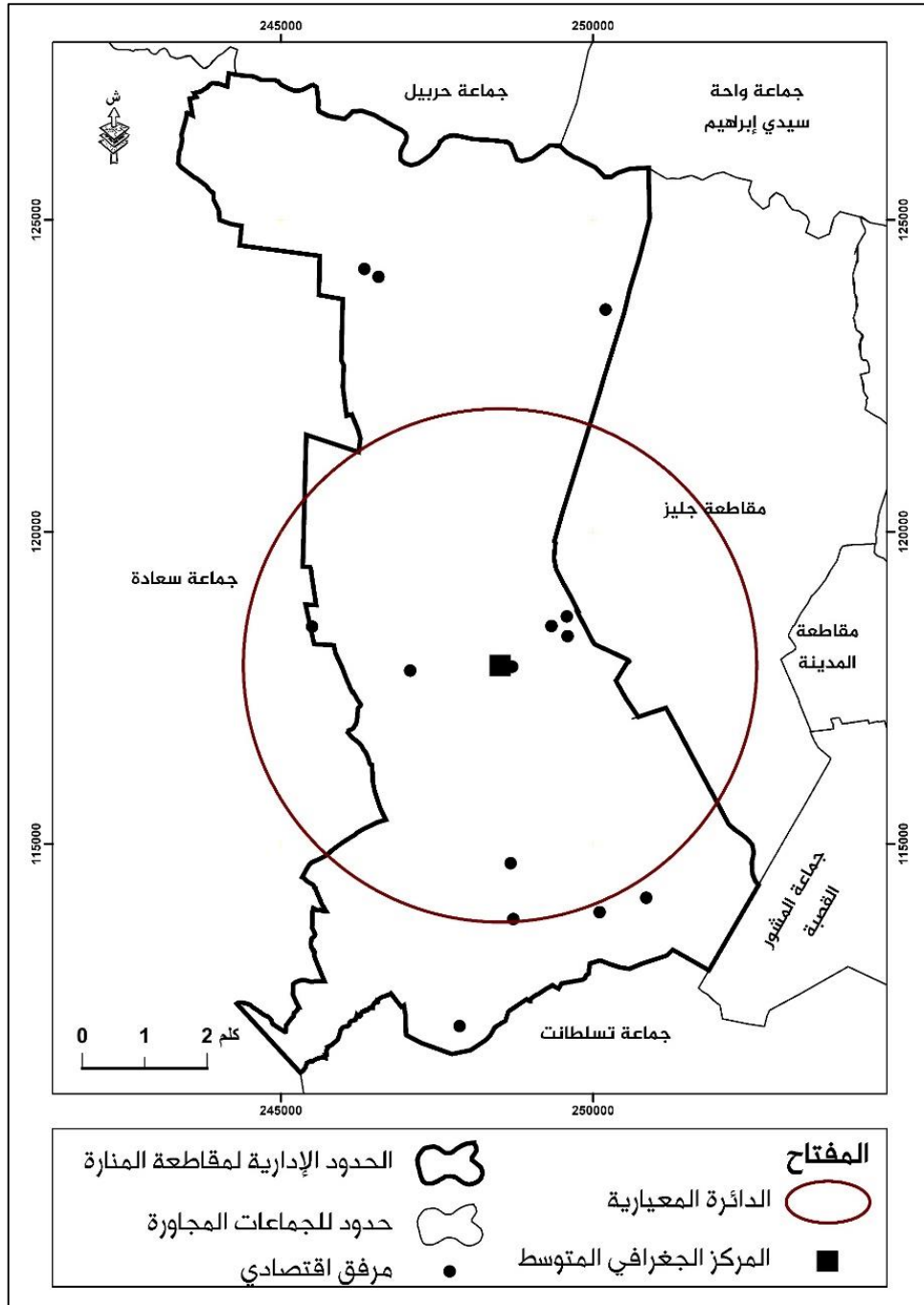


المصدر: عمل شخصي.

يتضح من خلال الخريطة أعلاه، أن الدائرة المعيارية للمرافق الإدارية والتقنية بتراب مقاطعة المنارة تتمركز حول المركز المكاني المتوسط، وقد ضمت هذه الدائرة المعيارية 10 مرافق من 14 مرفقا، أي بنسبة 71%، وهذا يدل على أن أغلب المرافق الإدارية والتقنية متمركزة بالقرب من المركز المكاني المتوسط الذي بدوره يوجد بالقرب من مقر مجلس المقاطعة. وتبلغ المسافة المعيارية (نصف قطر الدائرة المعيارية) حوالي 2812,5 متر.

2-1-3 المسافة المعيارية للمرافق الاقتصادية بمقاطعة المنارة

خريطة 47: المسافة المعيارية للمرافق الاقتصادية بمقاطعة المنارة

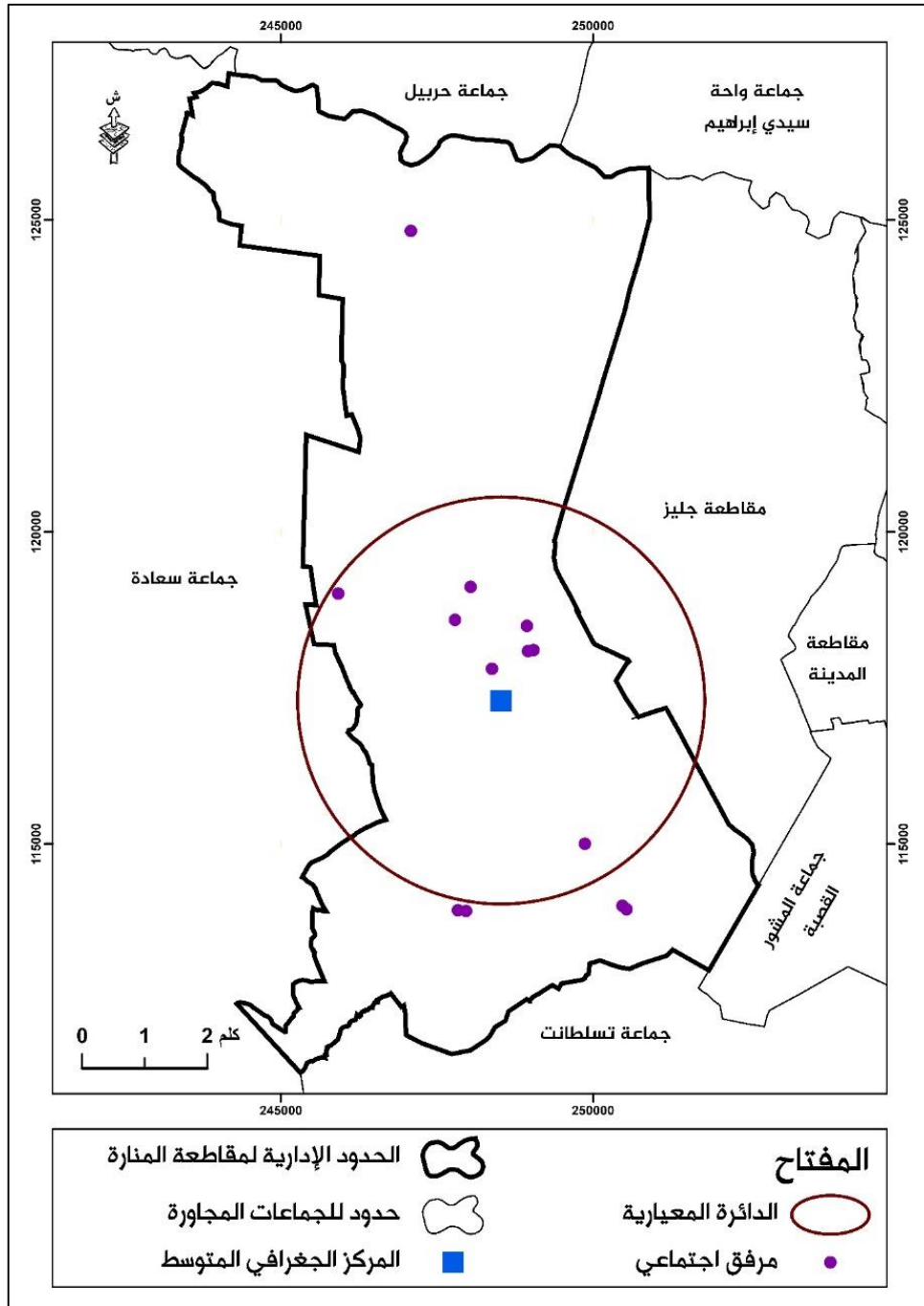


المصدر: عمل شخصي.

يبلغ طول نصف قطر الدائرة المعيارية للمرافق الاقتصادية بمقاطعة المنارة حوالي 4112,5 متر، حيث تغطي الدائرة المعيارية 8 مرافق من أصل 14 أي بنسبة مئوية تقدر بـ 57%، وهذا ما يدل على أن المرافق الاقتصادية بتراب مقاطعة المنارة تعرف زيادة على مستوى الانتشار المبعثر والمتشتت.

3-1-3 المسافة المعيارية للمرافق الاجتماعية بمقاطعة المنارة

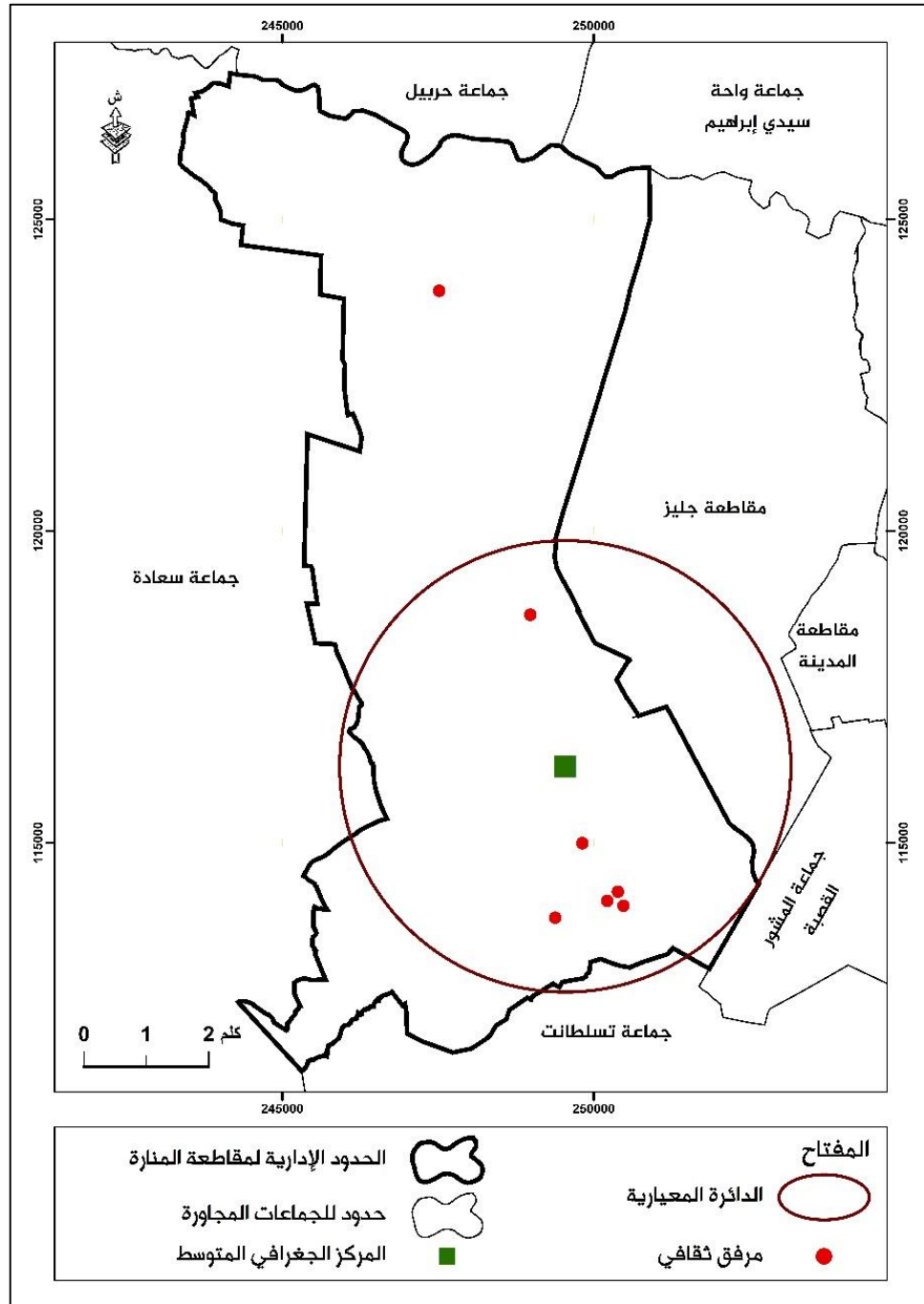
خريطة 48: المسافة المعيارية للمرافق الاجتماعية بمقاطعة المنارة



يلاحظ من خلال الخريطة أعلاه، أن الدائرة المعيارية للمرافق الاجتماعية تحتضن 8 مرافق من أصل 13، أي بنسبة مئوية تقدر بـ 61,5%، وبمسافة معيارية تقدر بـ 3260,4 متر. وتتمركز 61,5% من المرافق الاجتماعية في وسط المقاطعة.

5-1-3 المسافة المعيارية للمرافق الثقافية بمقاطعة المنارة

خريطة 50 : المسافة المعيارية للمرافق الثقافية بمقاطعة المنارة



المصدر: عمل شخصي.

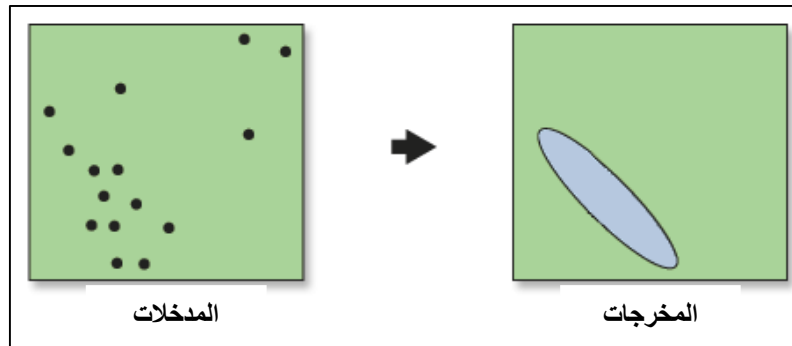
تتركز المرافق الثقافية بتراب مقاطعة المنارة بالملحقة الإدارية بوعكاز، وتتضمن الدائرة المعيارية لهذه المرافق 85,7% من مجموع المرافق الثقافية. كما أن طول المسافة المعيارية يبلغ حوالي 3622,6 متر.

2-3 الاتجاه التوزيعي Directional Distribution

الهدف من استعمال هذه الأداة هو تحديد الاتجاه التوزيعي للظاهرة الجغرافية المدروسة من خلال رسم شكل بيضاوي يمثل اتجاه توزيع أغلبية مكونات الظاهرة قيد الدراسة.

يعبر الشكل البيضاوي عن خصائص التوزيع الاتجاهي، بحيث يكون مركز هذا الشكل منطبقا على نقطة المركز المكاني المتوسط، ويحدد الاتجاه الذي تأخذه مكونات الظاهرة المدروسة.

رسم توضيحي 5: مدخلات ومخرجات أداة الاتجاه التوزيعي



ويتم احتساب الاتجاه التوزيعي باعتماد المعادلة التالية:

$$SDE_x = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{X})^2}{n}}$$
$$SDE_y = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (y_i - \bar{Y})^2}{n}}$$

بحيث:

- x_i و y_i يمثلان إحداثيات الظاهرة المدروسة؛
- $\bar{X}$ و $\bar{Y}$ يمثلان إحداثيات المركز المكاني المتوسط للظاهرة المدروسة؛
- n يمثل عدد نقاط توزيع الظاهرة.

كما يتم احتساب زاوية الدوران باعتماد المعادلة التالية:

$$\begin{aligned}\tan \theta &= \frac{A + B}{C} \\ A &= \left(\sum_{i=1}^n \tilde{x}_i^2 - \sum_{i=1}^n \tilde{y}_i^2 \right) \\ B &= \sqrt{\left(\sum_{i=1}^n \tilde{x}_i^2 - \sum_{i=1}^n \tilde{y}_i^2 \right)^2 + 4 \left(\sum_{i=1}^n \tilde{x}_i \tilde{y}_i \right)^2} \\ C &= 2 \sum_{i=1}^n \tilde{x}_i \tilde{y}_i\end{aligned}$$

المصدر: ArcGis 10.2 Help

حيث أن $\bar{x}_i$ و $\bar{y}_i$ تمثل انحرافات الاحداثيات X و Y عن المركز المكاني المتوسط.

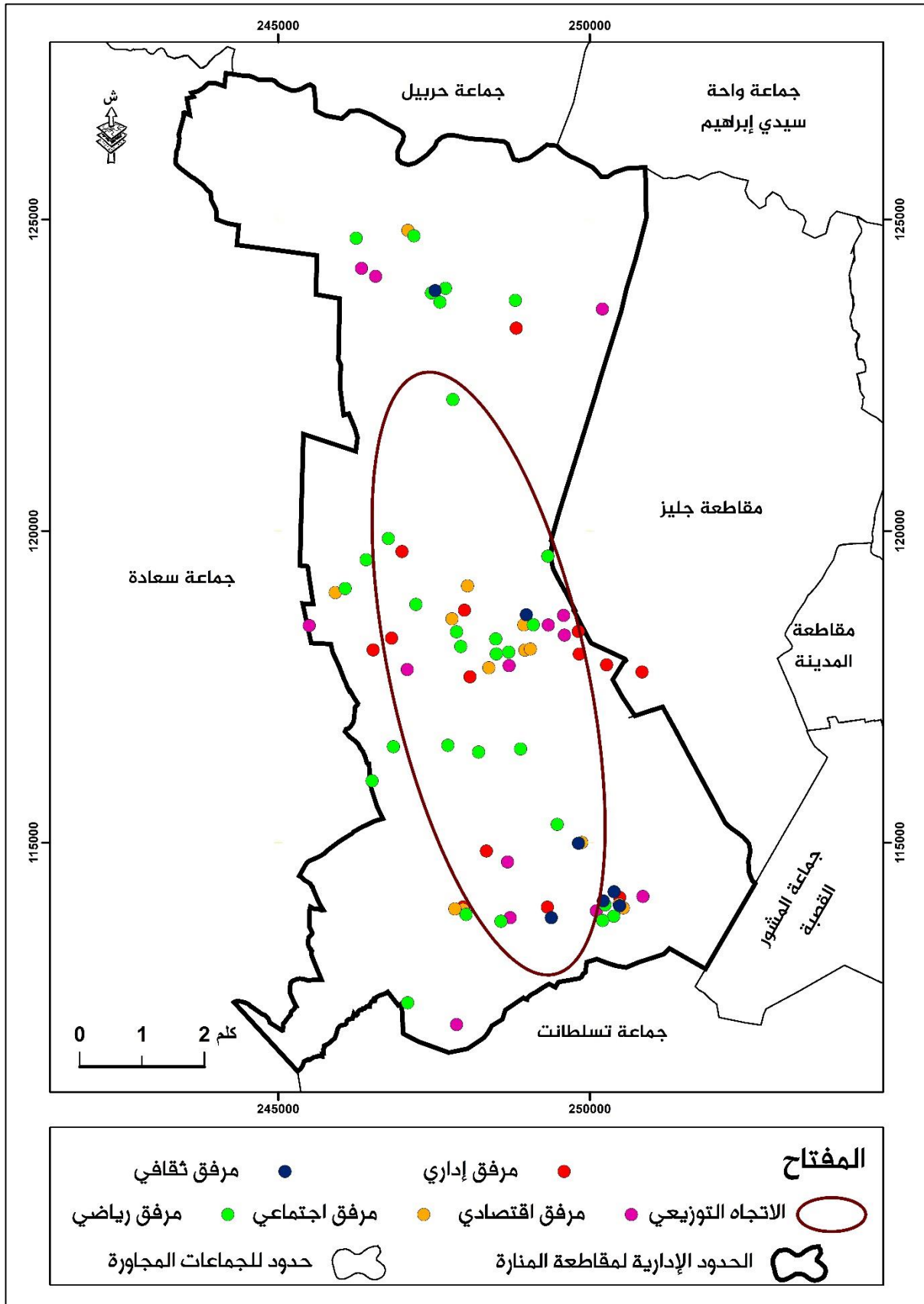
1-2-3 الاتجاه التوزيعي للأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة

من أجل تحديد اتجاه توزيع الأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة المخصصة كمرفق، قمنا استخدام تقنية الانحراف المعياري البيضاوي Standard Distance Ellipse، كتقنية جغرافية ضمن تقنيات نظم المعلومات الجغرافية، ويتم قياس هذا الانحراف المعياري في اتجاه الإحداثيات X و Y بصورة منفصلة عن بعضها البعض.

فمن خلال هذا القياس فإننا سنحصل على زاوية ميل، والمعروف أن قياس الانحراف في المساحة نجد:

- الانحراف 0° يعني اتجاه الشمال؛
- الانحراف 90° يعني اتجاه الشرق؛
- الانحراف 180° يعني اتجاه الجنوب؛
- الانحراف 270° يعني اتجاه الغرب.

خريطة 51: الاتجاه التوزيعي للأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة



المصدر: عمل شخصي.

يحدد اتجاه الشكل البيضاوي شكل انتشار الموقع الجغرافي للمرافق الجماعية بتراب مقاطعة المنارة، وقد يقترب الشكل البيضاوي من الشكل الدائري في حالة إذا كان انتشار الظاهرة شبه متوازن في جميع الجهات، ويكون شكلا بيضاويا طوليا أقرب إلى الشكل المستطيل إذا كانت الظاهرة تمتد باتجاه معين أكثر من امتدادها بالاتجاه الآخر، كما أن المركز المكاني المتوسط هو مركز الشكل البيضاوي لكل النقاط.

صورة 2: جدول طبقة الاتجاه التوزيعي لعينة الدراسة

Equipment_Menara_Directiona1								
OBJECTID *	Shape *	Shape Length	Shape Area	CenterX	CenterY	XStdDist	YStdDist	Rotation
1	Polygon	21854,351529	24442397,620232	248375,064468	117714,227624	4939,671874	1575,373203	167°35'30"

نلاحظ من خلال جدول طبقة الاتجاه التوزيعي للمرافق بتراب مقاطعة المنارة أن زاوية ميل الشكل البيضاوي قد بلغت 167° درجة، أي أن زاوية الميل واقعة بين 90° و 180° ، أي بين الشرق والجنوب أي الاتجاه الجنوب الشرقي، وحيث أن محور الشكل البيضاوي يأخذ كذلك الاتجاه الجغرافي المقابل، فإنه يأخذ كذلك الاتجاه الشمال الغربي.

بالنسبة للاتجاه الجنوب الشرقي، فتقع كل من الملحقة الإدارية بوعكاز والتي تشهد مجموعة من المشاريع السكنية التي تحتاج بدورها لرصيد عقاري جماعي لتلبية متطلبات وحاجيات الساكنة سواء على المستوى الإداري، الاجتماعي، الاقتصادي، الثقافي ثم الرياضي. وكذلك يفسر هذا الميل التوزيعي بالدينامية التي شهدتها تراب ملحقة بوعكاز من خلال إنجاز مجموعة من المنشآت ذات الطابع الرياضي والثقافي والاجتماعي في إطار مشروع مراكش الحاضرة المتجددة. والشيء نفسه بالنسبة للاتجاه الشمال الغربي، في اتجاه الملحقة الإدارية سيدي غانم.

انطلاقا مما سبق، يمكننا القول، أن اتجاه توزيع الأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة المخصصة كمرفق تساير وتتماشى مع التوجه العام للتطور العمراني بجماعة مراكش عموما وبمقاطعة المنارة خصوصا، حيث أن الزحف العمراني بالمقاطعة يزحف في الاتجاه الشمال الغربي بمنطقة العزوزية خصوصا وفي الاتجاه الغربي عموما في اتجاه جماعة سعادة باعتباره مجال جذب عمراني.

3-3 الجار الأقرب Average Nearest Neighbor

يقوم برنامج الأركجيس ArcGIS باحتساب قيمة معامل الجار الأقرب ضمن أدوات التحليل الإحصائي، حيث تعتمد هذه الطريقة على قياس المسافة بين كل نقطة من نقط الظاهرة المدروسة وأقرب نقطة مجاورة لها، بهدف تحديد نمط التوزيع الذي يميز توزيع الظاهرة.

يحاول هذا التحليل المكاني من معرفة نمط انتشار ظاهرة معينة جغرافيا أو مكانيا، وذلك من خلال مقارنة التوزيع الفعلي للظاهرة مع توزيع نظري معين²⁰⁷.

تتخصر قيمة معامل الجار الأقرب ما بين (0 و 2,15)، ويعتمد على قيمة معامل الجار الأقرب لتحديد نمط التوزيع، فإذا كانت قيمته تساوي 0 فإن نمط التوزيع من النوع المجتمع، أما إذا كانت قيمته تقع ما بين (0 و 0,5) يكون النمط متقارب عنقودي، أما إذا كانت قيمته تقع ما بين (0,5 و 1) يكون نمط التوزيع متقارب عشوائي أما إذا كانت قيمة معامل الجار الأقرب تساوي 1 معنى ذلك أن نمط التوزيع عشوائي. وفي حالة إذا كانت قيمته تقع بين (1 و 2,15) يكون نمط التوزيع متباعد (عشوائي مشتت) وكلما اقتربت قيمته من 2,15 ازداد التباعد ويكون نمط التوزيع يمثل الشكل السداسي أي أن المسافة بين أي نقطة ونقطة مجاورة لها تكون متساوية²⁰⁸.

جدول 26: قيم معامل الجار الأقرب

النمط	قيمة معامل الجار الأقرب	النمط الفرعي	قيمة معامل الجار الأقرب
التقارب / المجتمع	أقل من 1	مجتمع تماما	0
		متقارب لكن غير منتظم	من 0 إلى 0,5
		متقارب يتجه ناحية العشوائي	من 0,5 إلى 1
العشوائي	1		
المتباعد / المنتظم	أكبر من 1	المتباعد في المسافات	من 1 إلى 2
		المنتظم (شكل المربع)	2
		المنتظم (شكل السداسي)	أكبر من 2

المصدر: جمعة محمد داود، أسس التحليل المكاني، ص51.

²⁰⁷ جمعة محمد داود، أسس التحليل المكاني في إطار نظم المعلومات الجغرافية GIS، النسخة الأولى، 2012، ص51.
²⁰⁸ طلال ناظم الزهيري وعصمت نعمان، التوزيع المكاني لمباني المكتبات العامة بالعراق، دراسة تقييمية وفقا لمعطيات نظم المعلومات الجغرافية، المجلة العراقية لتكنولوجيا المعلومات، المجلد 7، العدد 3، 2017، ص15.

يتم احتساب قيمة معامل الجار الأقرب وفق المعادلة التالية:

$$ANN = \frac{\bar{D}_O}{\bar{D}_E}$$

المصدر: ArcGis 10.2 Help

حيث أن:

- ANN = معامل الجار الأقرب
- $\bar{D}_O$ = متوسط المسافة الحقيقية المرصودة بين كل ظاهرة و أقرب جار لها (التوزيع الحقيقي)

$$\bar{D}_O = \frac{\sum_{i=1}^n d_i}{n}$$

المصدر: ArcGis 10.2 Help

- $\bar{D}_E$ = متوسط المسافة المتوقعة ضمن النمط العشوائي (التوزيع العشوائي)

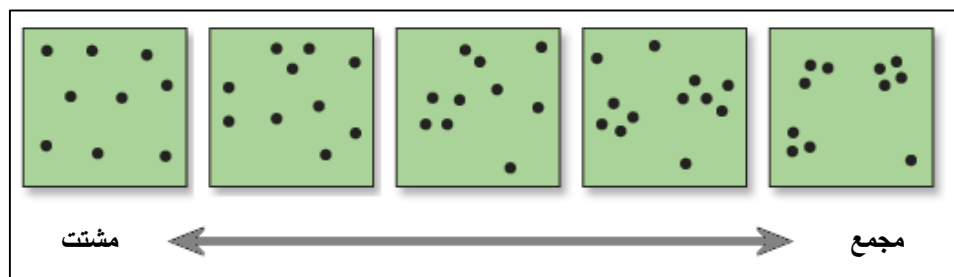
$$\bar{D}_E = \frac{0.5}{\sqrt{n/A}}$$

المصدر: ArcGis 10.2 Help

انطلاقا من المعادلات السابقة، d_i تمثل المسافة بين الظاهرة المدروسة i وأقرب جار لها، و n

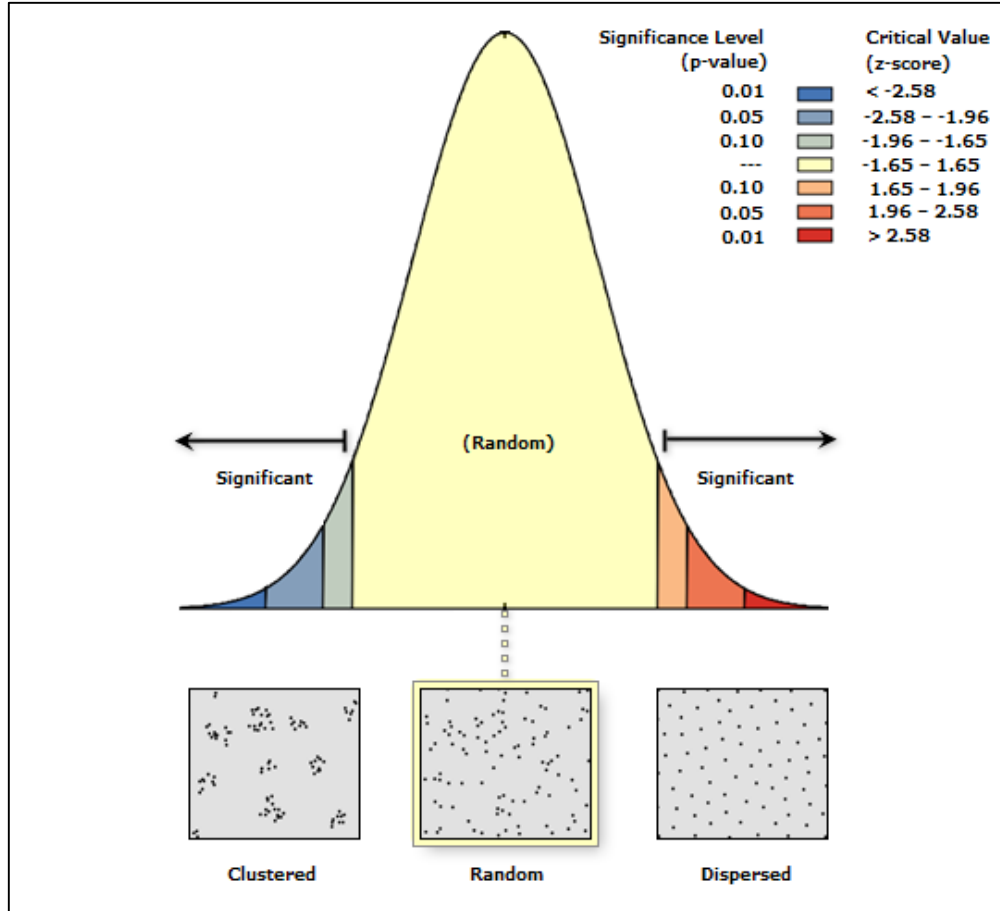
عدد النقط التي تمثل الظاهرة، في حين أن A تمثل مساحة مجال الدراسة الذي تنتشر فيه الظاهرة.

رسم توضيحي 6: توزيع معامل الجار الأقرب



1-3-3 معامل الجار الأقرب للمرافق الإدارية والتقنية بمقاطعة المنارة

رسم توضيحي 7 : معامل الجار الأقرب للمرافق الإدارية والتقنية بمقاطعة المنارة



المصدر: تقرير برنامج Arc Map.

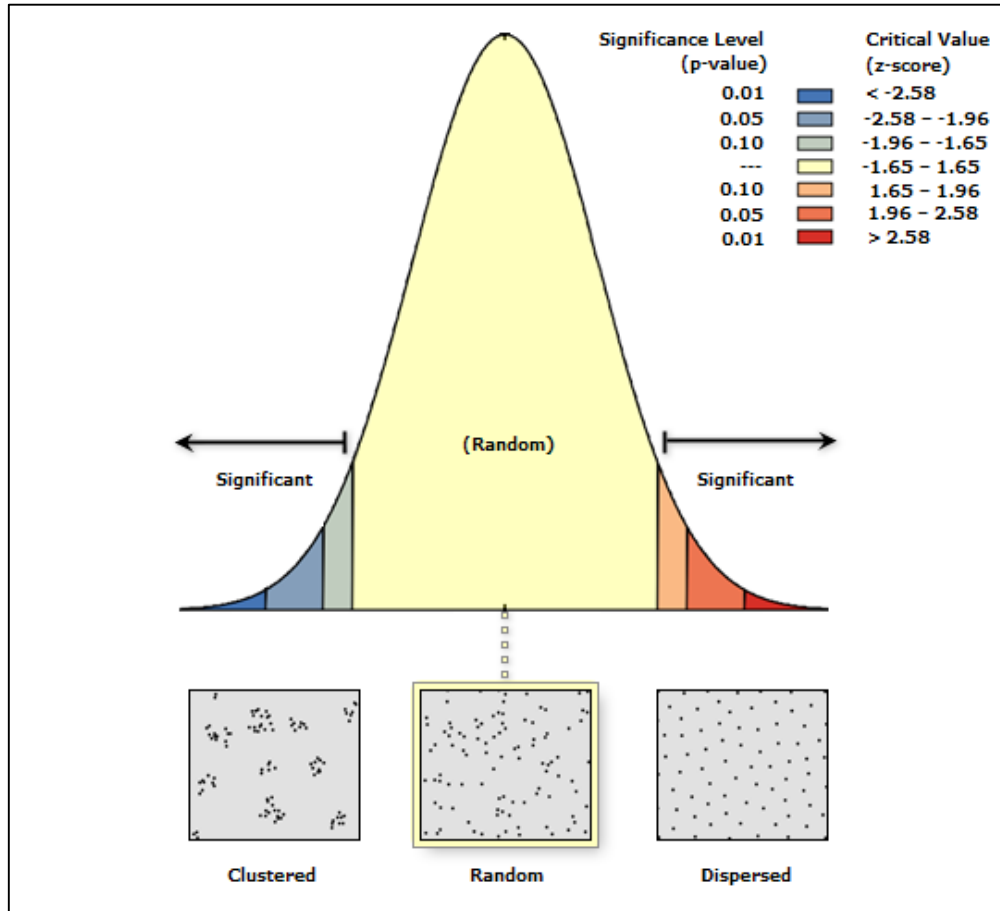
بناء على حساب معامل الجار الأقرب بالنسبة لتوزيع المرافق الإدارية والتقنية بتراب مقاطعة المنارة، نجد أن:

$$ANN = \frac{DO}{DE} = \frac{1022}{1156} = 0,88$$

وبالتالي فإن نمط توزيع المرافق الإدارية بتراب مقاطعة المنارة هو نمط التقارب الذي يتجه نحو العشوائية. ويمكن تفسير ذلك بنمط التقسيم الإداري الذي يحدد توزيع المرافق الإدارية بتراب الجماعة عموما وبتراب المقاطعة على وجه الخصوص، حيث يستند هذا التقسيم على عدة اعتبارات إدارية وتنظيمية.

2-3-3 معامل الجار الأقرب للمرافق الاقتصادية بمقاطعة المنارة

رسم توضيحي 8: معامل الجار الأقرب للمرافق الاقتصادية بمقاطعة المنارة



المصدر: تقرير برنامج Arc Map.

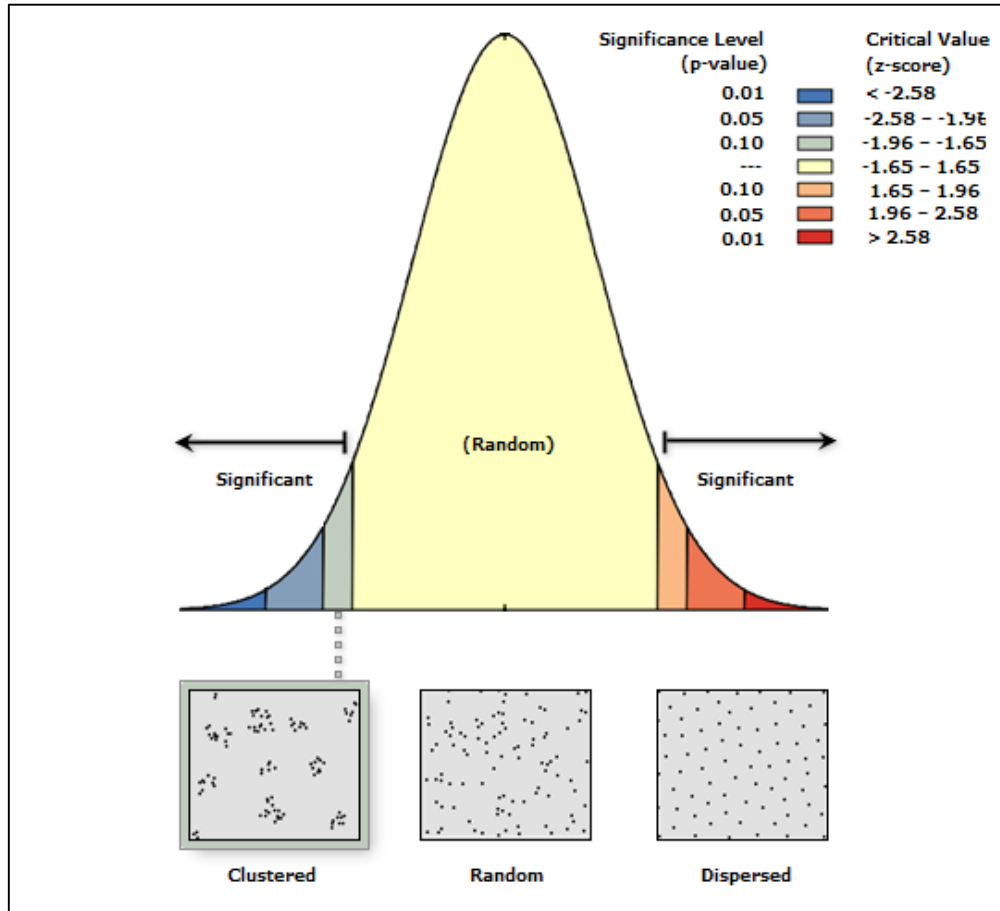
من خلال حساب معامل الجار الأقرب باعتماد تقنيات نظم المعلومات الجغرافية، نجد القيمة التالية:

$$ANN = \frac{DO}{DE} = \frac{1044}{1156} = 0,9$$

إذن، فإن نمط توزيع المرافق الاقتصادية بتراب مقاطعة المنارة هو نمط التقارب الذي يتجه نحو العشوائية، أي أن توزيع المرافق الاقتصادية لا يتضمن ولا يعتمد على تخطيط عمراني جغرافي، فقط يتم اختيار مواقع المرافق بناء على وجود الرصيد العقاري والمساحات الشاغرة، دون اعتماد مقارنة جغرافية تساعد على توزيع منتظم للمرافق، ومن هنا وجب على صناع القرار الأخذ بعين الاعتبار البعد الجغرافي في التخطيط العمراني، وأثناء اختيار الوعاء العقاري للمرافق ضمن المخططات والتصاميم.

3-3-3 معامل الجار الأقرب للمرافق الاجتماعية بمقاطعة المنارة

رسم توضيحي 9: معامل الجار الأقرب للمرافق الاجتماعية بمقاطعة المنارة



المصدر: تقرير برنامج Arc Map.

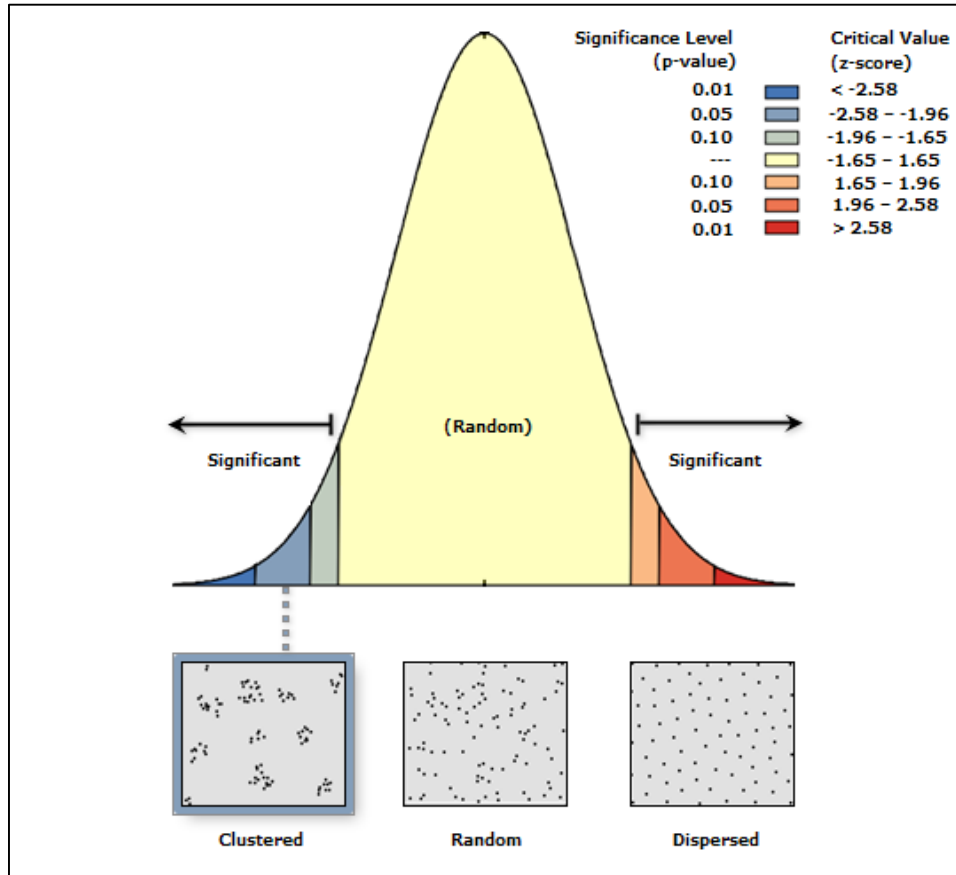
من خلال حساب معامل الجار الأقرب باعتماد تقنيات نظم المعلومات الجغرافية للمرافق الاجتماعية، نجد القيمة التالية:

$$ANN = \frac{DO}{DE} = \frac{899}{1200} = 0,74$$

فلاحظ أن نمط توزيع المرافق الاجتماعية بتراب مقاطعة المنارة هو نمط متقارب مجمع، أي أن مجموعة من المرافق الاقتصادية تتمركز بشكل متقارب فيما بينها، مما يؤثر سلبا على توزيع هذه المرافق، ويكرس اختلالات مجالية، مما يزيد الهوة على مستوى العدالة المجالية بتراب مقاطعة المنارة. حيث تتمركز 62% من المرافق الاجتماعية بوسط المقاطعة في كل من الملحقات الإدارية: الحي الحسني، أزلي والمسيرة.

4-3-3 معامل الجار الأقرب للمرافق الرياضية بمقاطعة المنارة

رسم توضيحي 10: معامل الجار الأقرب للمرافق الرياضية بمقاطعة المنارة



المصدر: تقرير برنامج Arc Map.

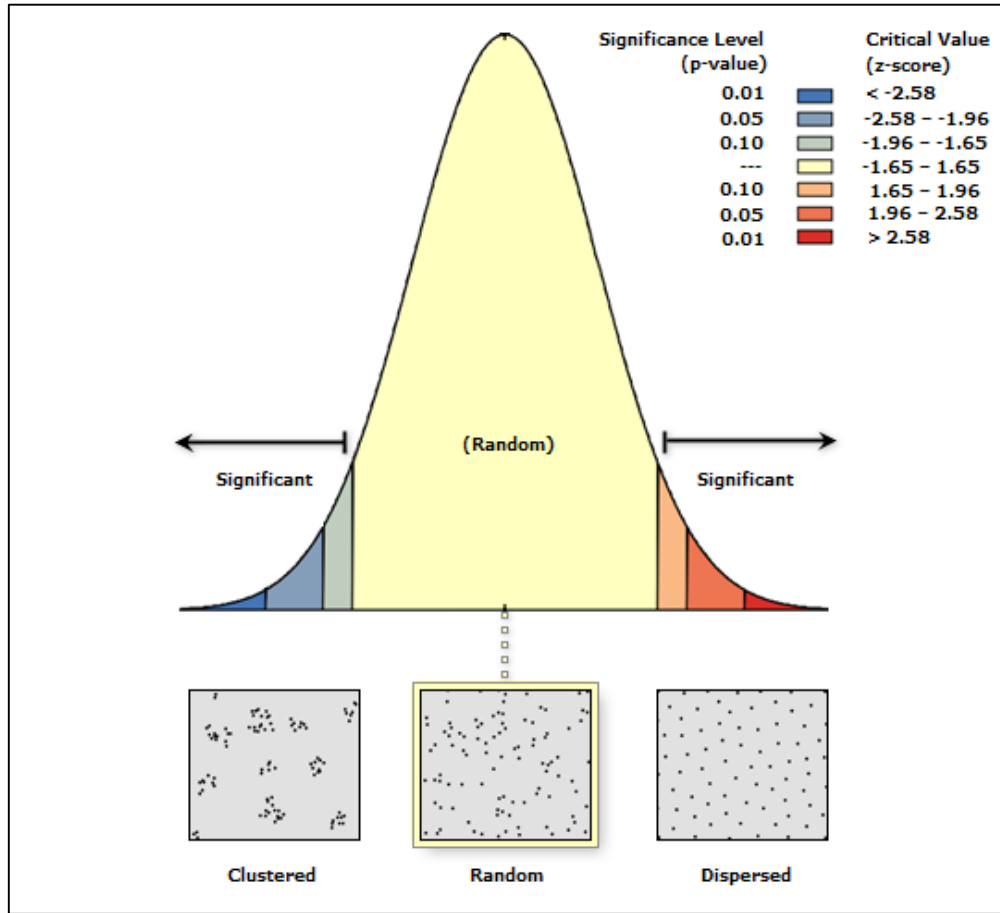
من خلال حساب معامل الجار الأقرب باعتماد تقنيات نظم المعلومات الجغرافية للمرافق الاجتماعية، نجد القيمة التالية:

$$ANN = \frac{DO}{DE} = \frac{605}{790} = 0,76$$

وبالتالي فإن نمط توزيع المرافق الرياضية بتراب مقاطعة المنارة هو نمط متقارب مجمع، أي أن توزيع المرافق الرياضية كذلك لا يتضمن ولا يعتمد على تخطيط عمراني جغرافي، حيث تتمركز مجاليا في منطقة أكثر من منطقة أخرى، مما يؤثر سلبيا على العدالة المجالية في توزيع المرافق الرياضية بتراب المقاطعة. ويمكن تفسير هذا النمط في التوزيع، بالدينامية التي تشهدها جماعة مراكش عموما ومقاطعة المنارة خصوصا على مستوى إنجاز المرافق الرياضية، ومنه يمكن القول على أن الأولوية التنموية لصناع القرار المحلي تتركز على البعد الرياضي بشكل كبير مقارنة بباقي المجالات.

5-3-3 معامل الجار الأقرب للمرافق الثقافية بمقاطعة المنارة

رسم توضيحي 11: معامل الجار الأقرب للمرافق الثقافية بمقاطعة المنارة



المصدر: تقرير برنامج Arc Map.

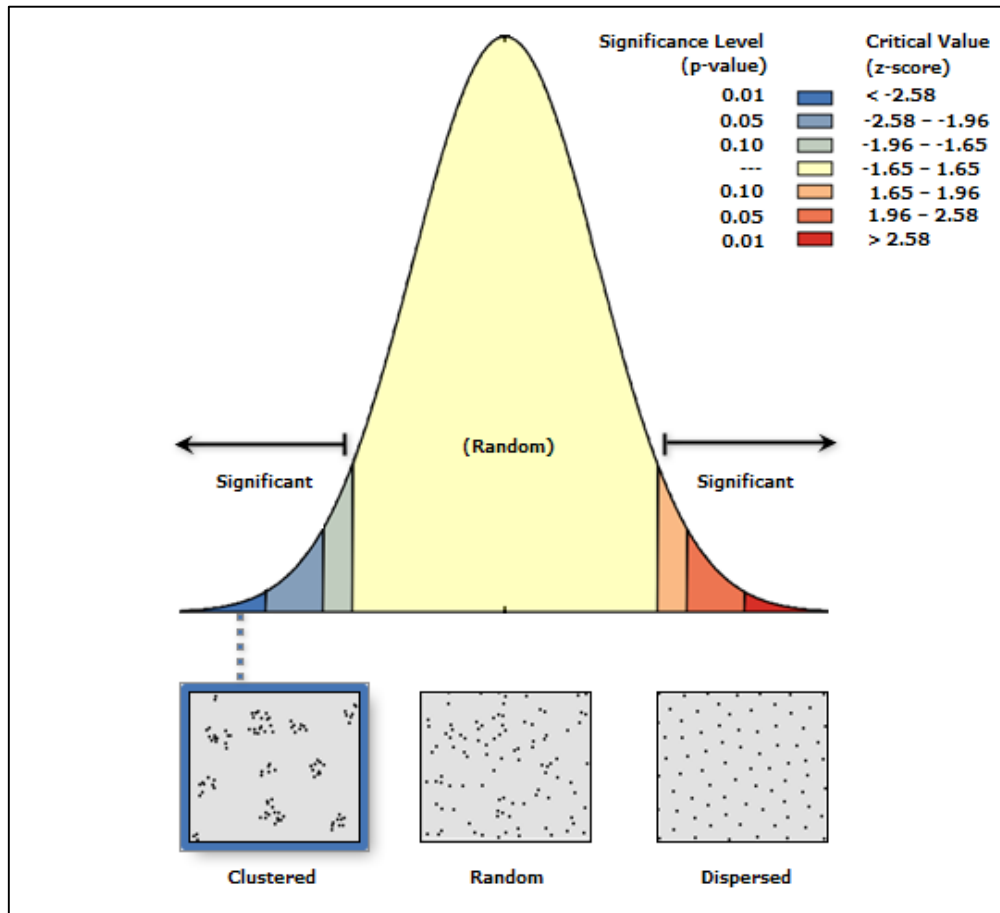
من خلال حساب معامل الجار الأقرب باعتماد تقنيات نظم المعلومات الجغرافية، نجد القيمة التالية:

$$ANN = \frac{DO}{DE} = \frac{1671}{1625} = 1,2$$

أي أن نمط توزيع المرافق الثقافية بتراب مقاطعة المنارة هو نمط عشوائي متباعد في المسافات، مما يؤكد غياب البعد الجغرافي على مستوى عدالة التوزيع في التخطيط عمراني، وهذا ما يفسر قلة عدد المرافق الثقافية بالمقاطعة إضافة إلى توزيعها المتباعد مجالياً.

6-3-3 معامل الجار الأقرب للمرافق الجماعية بمقاطعة المنارة

رسم توضيحي 12 : معامل الجار الأقرب للمرافق الجماعية بتراب مقاطعة المنارة



المصدر: تقرير برنامج Arc Map.

بناء على قياس معامل الجار الأقرب بالنسبة لجميع المرافق الجماعية بتراب مقاطعة المنارة، نجد القيمة التالية:

$$ANN = \frac{DO}{DE} = \frac{292}{503} = 0,5$$

فمن خلال قيمة معامل الجار الأقرب والذي بلغ 0,5 يتضح لنا أن توزيع المرافق بتراب مقاطعة المنارة يتسم بالتقارب المجمع الذي يتجه نحو النمط العشوائي. وهذا ما يفسر غياب رؤية تخطيطية وفق مقارنة جغرافية منظمة للمجال أثناء توزيع المرافق الجماعية، فقط يتم اعتماد الأماكن وتوزيعها على وجود الوعاء العقاري الشاغر، مما يؤثر سلباً على التوزيع المجالي العادل بتراب المقاطعة.

4-3 الحرم المكاني Buffering

يعتبر الحرم المكاني Buffer، المساحة المشكلة حول الظاهرة المدروسة على مسافة محددة منها، أي أن الحرم المكاني يقوم بتحديد مسافة كحرم أو منطقة اقتراب من معالم مكانية محددة. وتقوم أداة الحرم المكاني بإنشاء مضلع Polygon على مسافة محددة (ثابتة أو متعددة) ليكون هو منطقة الحرم المكاني للظاهرة التي قد تكون نقاط أو خطوط أو مضلعات²⁰⁹.

رسم توضيحي 13: تطبيقات أداة الحرم المكاني



المصدر: ArcGis 10.2 Help

سنحاول من خلال توضيف هذه الأداة على توزيع الأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة والمخصصة للاستعمال الاقتصادي والاجتماعي والرياضي ثم الثقافي، بغية فهم توزيع هذه المرافق وذلك باعتماد مسافة 1000 متر عن الظاهرة المدروسة، حتى نتمكن من دراسة مدى تغطية الأملاك المخصصة كمرافق لحاجيات الساكنة مجاليا.

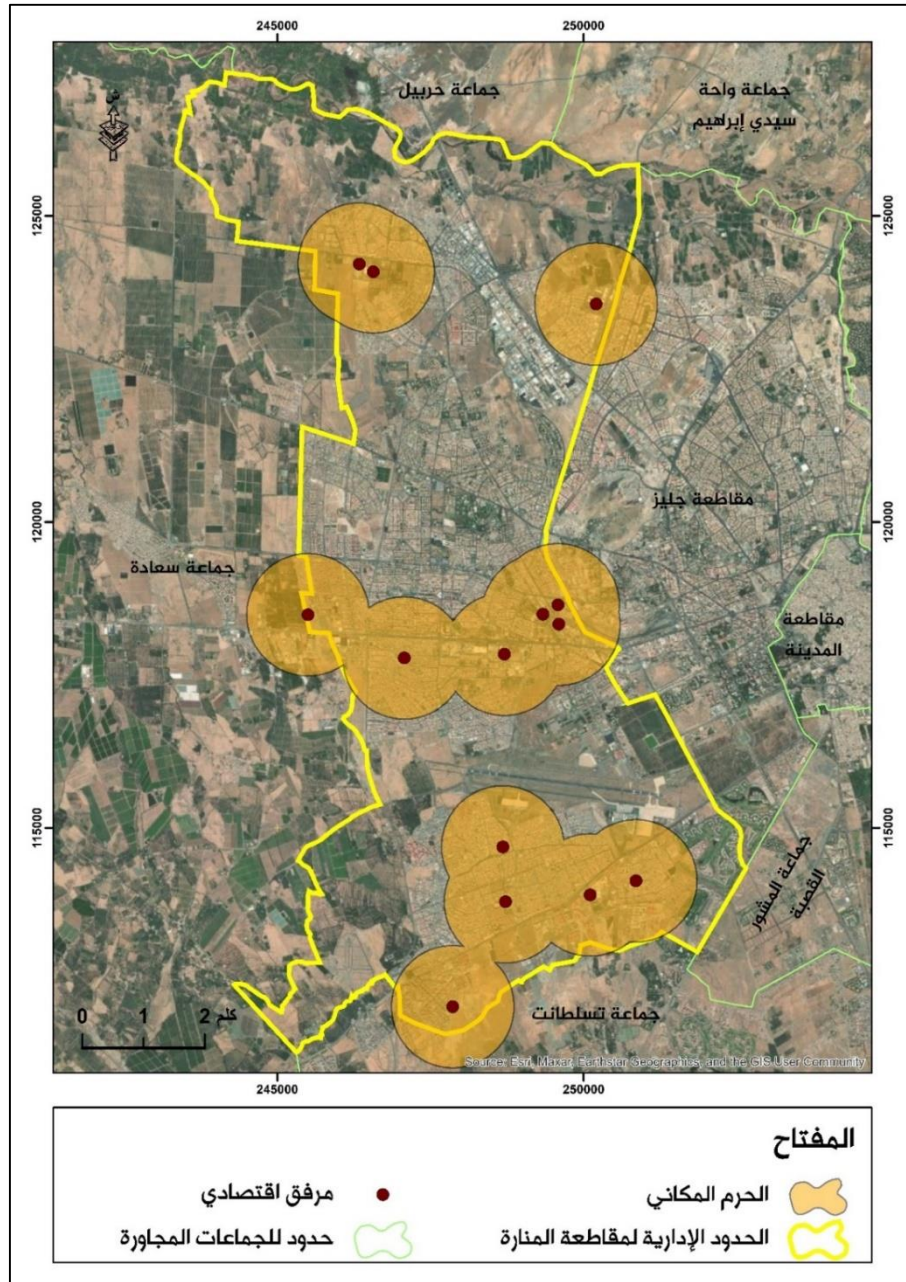
كما أننا سنقوم بتطبيق أداة الحرم المكاني على توزيع المقابر بتراب مقاطعة المنارة بالرغم من كون هذه الأخيرة لا تدخل ضمن الأملاك العقارية للجماعة، إلا أن الخدمات المرتبطة بهذا العقار وبالأخص بخدماتي نقل الأموات والدفن وإحداث وصيانة المقابر²¹⁰، هي في الأصل خدمات تدخل ضمن اختصاصات الجماعة الذاتية في إطار إحداث وتدبير المرافق والتجهيزات العمومية اللازمة لتقديم خدمات القرب. والهدف من هذا التوظيف هو دراسة إلى أي مدى يحترم واقع حال المقابر أحكام القانون المتعلق بإحداث مناطق وقائية حول المقابر في المدن.

²⁰⁹ جمعة محمد داود، مرجع سابق، ص201.

²¹⁰ حسب مقتضيات المادة 83 من القانون التنظيمي 113.14 المتعلق بالجماعات.

1-4-3 الحرم المكاني للمرافق الاقتصادية بمقاطعة المنارة

خريطة 52: الحرم المكاني للمرافق الاقتصادية بمقاطعة المنارة

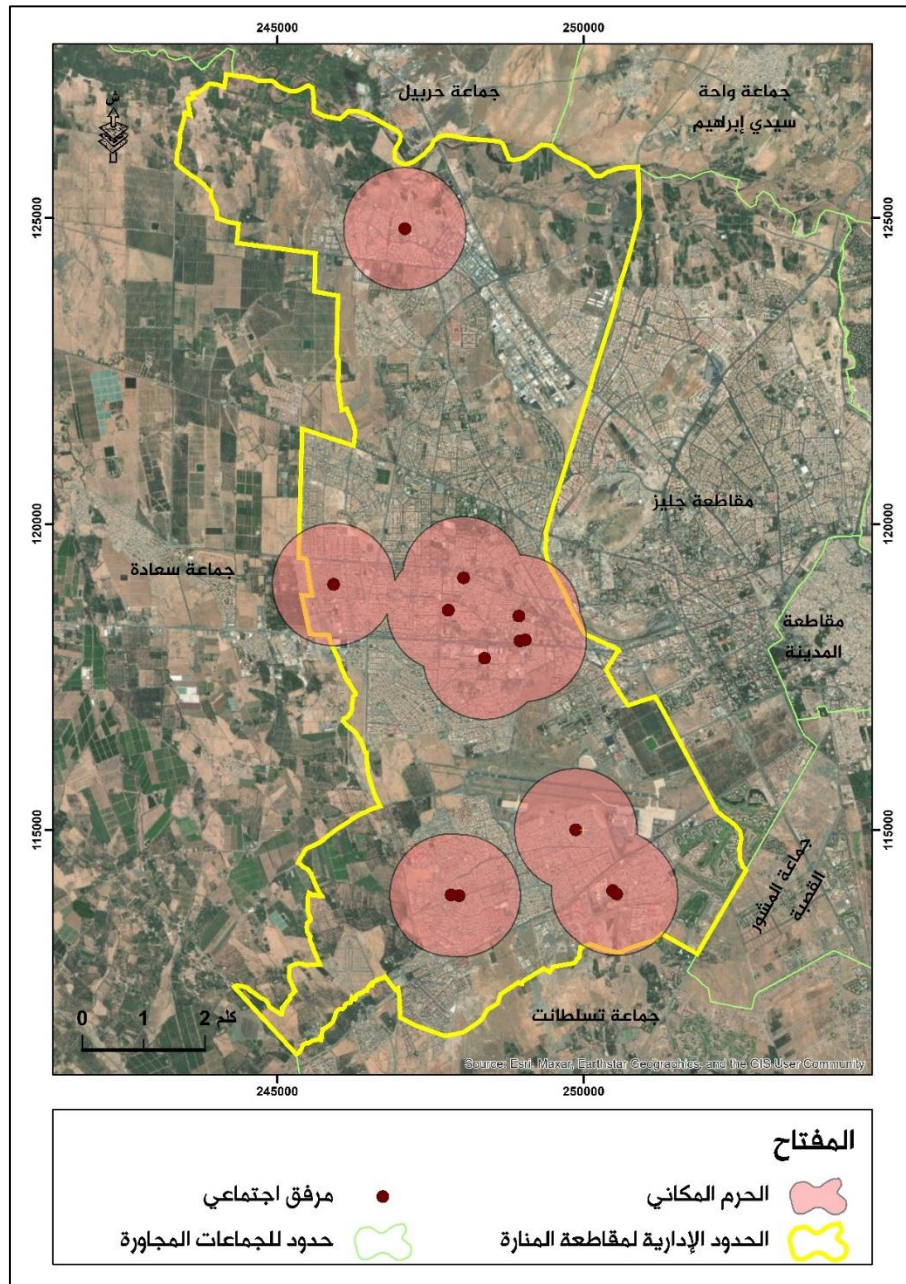


المصدر: عمل شخصي.

يحدد الحرم المكاني المطبق على المرافق الاقتصادية بمقاطعة المنارة مجالات التأثير في حدود 1000 متر من موقع المرفق، حيث أننا نلاحظ بعد عملية الدمج تقاطعات متقاربة جدا بالنسبة للمرافق الاقتصادية الموزعة بالمنطقة الجنوبية للمقاطعة (الملحقات الإدارية بوعكاز والمحاميد وأسكجور) مما أثر على مستوى التغطية، حيث يمكننا القول، أن توزيع المرافق بالمنطقة الجنوبية للمقاطعة تغطي حاجيات الساكنة بشكل جيد، وهو الأمر الذي حققه توزيع المرافق في وسط المقاطعة (الملحقات الإدارية أزلي والحي الحسني وإيزيكي والمسيرة). في حين لم يحقق توزيع المرافق الاقتصادية بالملحقتين الإداريتين سيدي غانم والإنارة التغطية المطلوبة. مما يتطلب تعزيز الملحقتين بمرافق اقتصادية لتغطية النقص الحاصل.

2-4-3 الحرم المكاني للمرافق الاجتماعية بمقاطعة المنارة

خريطة 53: الحرم المكاني للمرافق الاجتماعية بمقاطعة المنارة

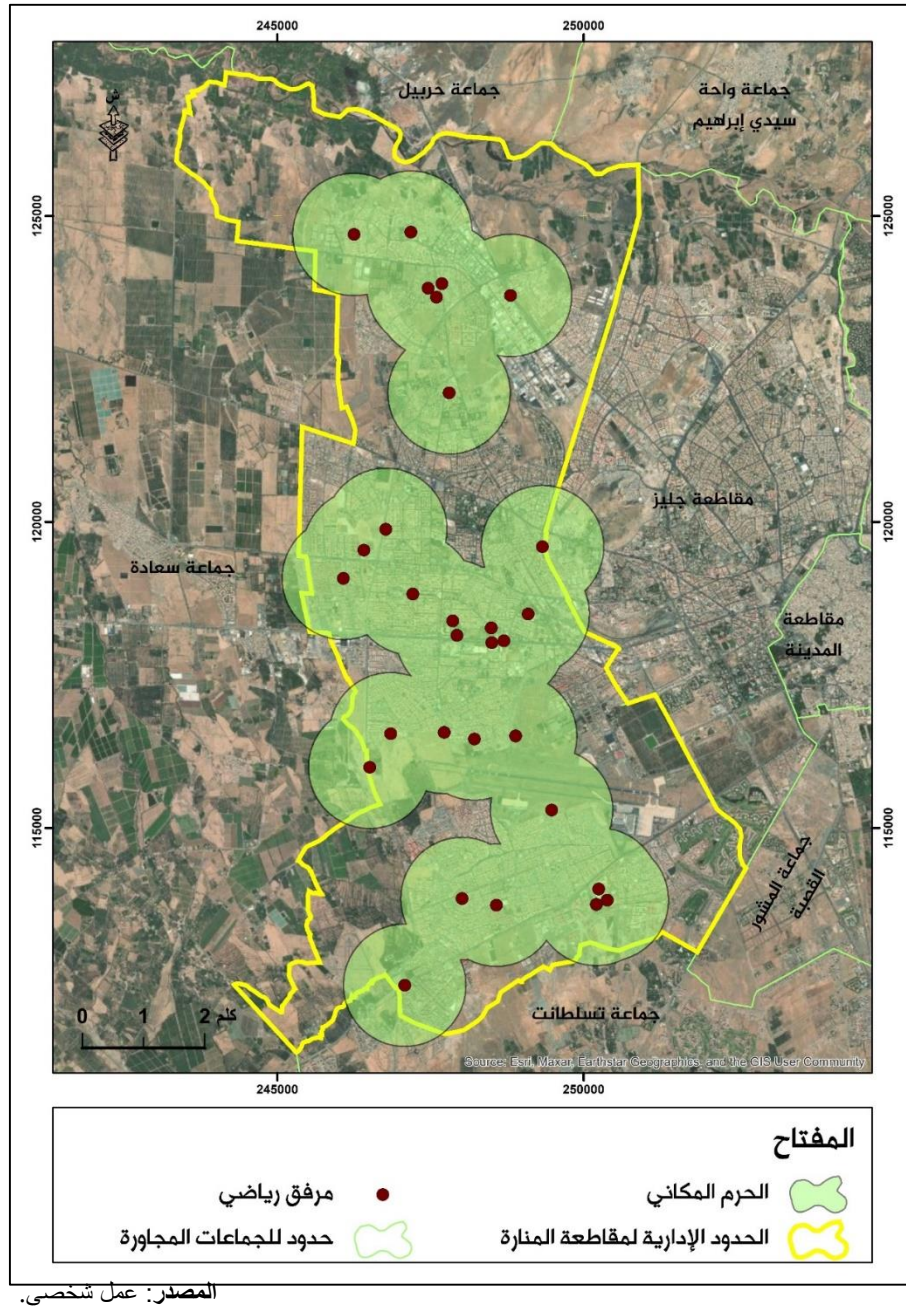


المصدر: عمل شخصي.

إن تطبيق تقنيات الحرم المكاني على توزيع المرافق الاجتماعية بمقاطعة المنارة، حدد لنا مجالات التأثير في حدود 1000 متر من موقع المرفق، فنلاحظ بعد عملية الدمج تقاطعات قليلة نسبياً، لا تغطي تراب المقاطعة بشكل شامل. فبالرجوع لتمرکز أغلبية المرافق الاجتماعية بتراب الملحقتين الإداريتين الحي الحسني وأزلي، فإن توزيع هذه المرافق يحقق تغطية جيدة لمتطلبات الساكنة. في حين وجب التخطيط لتعزيز باقي الملحقات الإدارية بمرافق اجتماعية قصد تلبية حاجيات الساكنة في ظل النمو العمراني السريع الذي تشهده مقاطعة المنارة.

3-4-3 الحرم المكاني للمرافق الرياضية بمقاطعة المنارة

خريطة 54: الحرم المكاني للمرافق الرياضية بمقاطعة المنارة

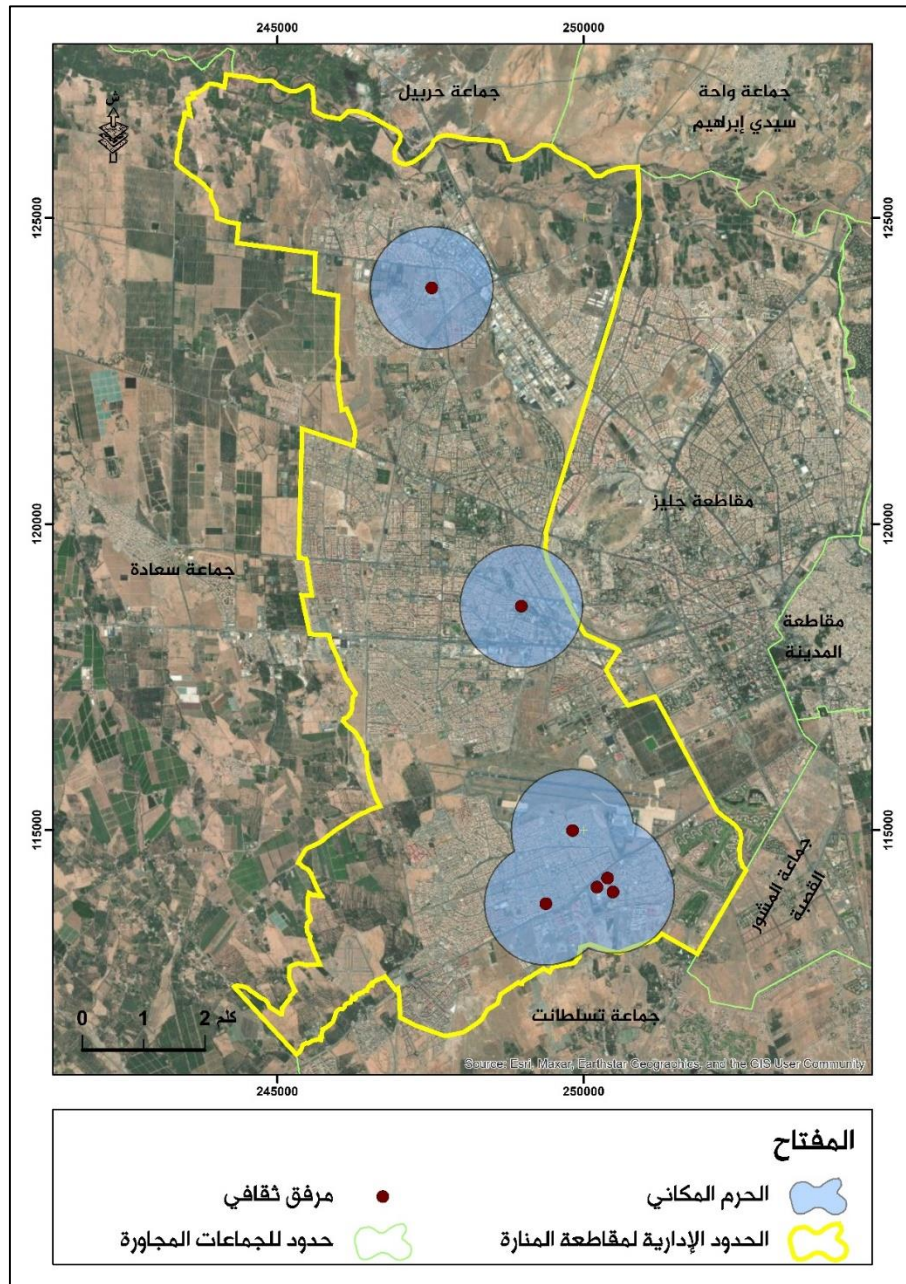


انطلاقاً من الخريطة أعلاه، يمكننا القول على أن توزيع المرافق الرياضية تحقق تغطية جيدة على مستوى التوزيع المكاني. فالمرافق الرياضية تغطي جميع تراب مقاطعة المنارة باستثناءات قليلة جداً. فبالرغم من كون الملحق الإداري إيزيكي لا تتوفر على مرافق رياضية حالياً²¹¹، إلا أن توزيع هذه المرافق بالملحقات المجاورة، ساهم في تغطية الخصائص في هذه المنطقة.

²¹¹ تمت برمجت مجموعة من المنشآت الرياضية في إطار برنامج عمل الجماعة في منطقة عرصة صلحان بالملحق الإداري إيزيكي.

4-4-3 الحرم المكاني للمرافق الثقافية بمقاطعة المنارة

خريطة 55: الحرم المكاني للمرافق الثقافية بمقاطعة المنارة



المصدر: عمل شخصي.

تعاني مقاطعة المنارة من قلة المرافق الثقافية، وهذا ما أثر على مستوى التغطية بتراب المقاطعة، حيث يلبي توزيع هذه المرافق حاجيات ساكنة الملحقة الإدارية بوعكاز فقط لتمرکز 57% من المرافق الثقافية بتراب الملحقة، كما أن الملحقة الإدارية المحاميد تتوفر على مرفق ثقافي يغطي حاجيات الملحقة. ومن هنا يجب على صناع القرار المحلي التفكير في تعزيز البنية الفوقية المخصصة للاستعمال الثقافي بتراب المقاطعة، من خلال المخططات والبرامج التنموية، قصد تجويد تغطية هذا النوع من المرافق لحاجيات الساكنة الثقافية، وذلك بتجهيز الأرصة العقارية المخصصة كمرفق جماعية بمختلف التجزئات العقارية.

3-4-5 واقع حال المقابر بتراب مقاطعة المنارة

تعتبر المقابر الإسلامية بالمغرب، وفقا لأحكام الشرع الإسلامي، من الأحباس العامة كما هو الشأن بالنسبة للمساجد والمرافق الخيرية التي تحبس لفائدة كافة المسلمين. وتستمد المقابر الإسلامية في المغرب مرجعيتها انطلاقا بعض الأحاديث النبوية الشريفة وكذا بعض الاجتهادات الفقهية.

تخضع المقابر الإسلامية المقابر الإسلامية في تدبيرها والمحافظة عليها إلى النصوص القانونية والتنظيمية التالية²¹²:

- الفصل الثاني من الظهير الشريف المؤرخ في 19 أكتوبر 1921 المتعلق بأملاك البلديات، وهو النص القانوني الذي أدرج المقابر ضمن الأملاك العمومية البلدية مستثنيا المقابر الإسلامية واليهودية منها؛
- الظهير الشريف المؤرخ في 29 أبريل 1938 المتعلق بإحداث مناطق وقائية حول المقابر في المدن الجديدة الذي يمنع حفر الآبار وإقامة المنشآت والألعاب بالمناطق المحيطة بالمقابر؛
- الظهير الشريف رقم 1/59/413 بتاريخ 26 نونبر 1962 الصادر بالمصادقة على مجموعة من القانون الجنائي الذي أسس ما يصطلح بالحماية الجنائية للمقابر؛
- الظهير الشريف رقم 986/68 بتاريخ 31 أكتوبر 1969 المتعلق بدفن الجثث وإخراجها من القبور ونقلها؛
- الفصل 22 من الظهير الشريف في 30 شتنبر 1976 المتعلق بالتنظيم المالي للجماعات المحلية وهيئتها الذي جعل صوائر إحاطة المقابر بسياجات وتعهدها من جملة النفقات الإلزامية للجماعات الحضرية والقروية؛
- الفصل 4 من الظهير الشريف رقم 1/81/254 بتاريخ 6 ماي 1982 بتنفيذ القانون رقم 7/81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت الذي أدرج المقابر ضمن الممتلكات التي لا يجوز نزع ملكيتها بأية حال من الأحوال.

انطلاقا مما سبق، فإن المقابر الإسلامية لا تدخل ضمن الأملاك العقارية للجماعات الترابية بل تعتبر أملاكا حبوسية، إلا أنه وبالرغم من كونها أملاك حبوسية، فهي تخضع في إدارتها وصيانتها وحمايتها للجماعات الترابية، أي أن الإطار المنظم للمقابر الإسلامية بالمغرب يتسم بالازدواجية وثنائية الجهاز الإداري المشرف عليها.

²¹² محمد بوجيدة، ميلود بوخال، أملاك الجماعات المحلية وهيئاتها، منشورات المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، 1998، ص 64.

تتوفر مقاطعة المنارة على 10 مقابر، تنقسم بين مقابر مفتوحة وتمثل 70% ومقابر معلقة وتشكل 30% من مجموع المقابر. كما تتوزع هذه المقابر على 8 ملحقات إدارية كما يلي:

- **الملحقة الإدارية سيدي غانم:** مقبرة العزوزية وهي مقبرة مفتوحة؛
- **الملحقة الإدارية الإنارة:** تتضمن مقبرتين، مقبرة بوشارب مقبرة مفتوحة ومقبرة سيدي امبارك وهي مقبرة مغلقة؛
- **الملحقة الإدارية أزلي:** تتضمن مقبرتين مفتوحتين، مقبرة دوار العسكر ومقبرة دوار الحرش؛
- **الملحقة الإدارية إيزيكي:** مقبرة إيزيكي وهي مقبرة مغلقة؛
- **الملحقة الإدارية معطى الله:** مقبرة النهضة وهي مقبرة مفتوحة؛
- **الملحقة الإدارية المحاميد:** مقبرة الضحى سعادة 3 وهي مقبرة مغلقة؛
- **الملحقة الإدارية أسكجور:** مقبرة أسكجور الحفرة وهي مقبرة مفتوحة؛
- **الملحقة الإدارية بوعكاز:** مقبرة بوعكاز مقبرة مفتوحة.

فحسب مقتضيات المادة 83 من القانون التنظيمي 113.14 المتعلق بالجماعات، فالمشرع حدد للجماعات القيام بإحداث وصيانة المقابر، ثم تقديم خدمات نقل الأموات والدفن. وفي هذا الإطار، فإنه على الجماعات الأخذ بعين الاعتبار مقتضيات الظهير الشريف المؤرخ في 29 أبريل 1938 المتعلق بإحداث مناطق وقائية حول المقابر في المدن الجديدة²¹³ الذي يمنع حفر الآبار وإقامة المنشآت والألعاب بالمناطق المحيطة بالمقابر، حيث يقر الظهير الشريف من خلال الفصل الأول على إحداث ثلاث مناطق وقائية حول المقابر التي تدفن فيها الأموات وكذلك التي أبطل استعمالها منذ مدة تقل عن خمس سنين.

حددت المسافة بالنسبة للمناطق الثلاث حسب ما يلي:

- **المنطقة الوقائية الأولى (30 مترا):** يمنع في هذه المنطقة حفر أي بئر ولا تشييد أي بناء.
- **المنطقة الوقائية الثانية (70 مترا انطلاقا من المنطقة الأولى):** يمنع أيضا كل بناء وكل بئر في المنطقة الثانية التي لها 70 مترا، غير أنه يمكن للولاية أن يخالفوا في بعض أحوال خصوصية المقتضيات السابقة على وجه الاستثناء وذلك بعد بحث يتعلق بالمياه وطبيعة الأرض تجريه إدارة المعادن وبعد استشارة اللجنة الصحية التي لها النظر في هذا الأمر.

²¹³ الجريدة الرسمية عدد 1357 الصادر بتاريخ 11 ربيع الأول 1357 الموافق لـ 10 يونيو 1938.

كما يمنع في هذه المنطقة إحداث المؤسسات المزعجة كقاعات الأفراح والمقاهي والمحلات الصناعية وميادين اللعب.

- **المنطقة الوقائية الثالثة (مئتان مترا ابتداء من المنطقة الثانية):** يمكن منع حفر الآبار في هذه المنطقة بعد إجراء البحث المتعلق بالمياه وطبيعة الأرض.

انطلاقا مما سبق، حاولنا تنزيل مقتضيات هذا الظهير على أرض الواقع، وذلك من خلال اعتماد **تقنية الحرم المكاني** قصد الإجابة عن السؤال التالي: إلى حد تحترم المقابر بتراب مقاطعة المنارة مقتضيات ظهير المناطق الوقائية الثلاث؟

انطلاقاً من خريطة المناطق الوقائية حول المقابر المفتوحة بتراب مقاطعة المنارة، نلاحظ أن 30% من هذه المقابر لا تحترم مقتضيات المنطقة الوقائية الأولى، والتي تمنع حفر أي بئر ولا تشيد أي بناء. في حين 70% من هذه المقابر تحترم إلى حد ما شروط المنطقة الوقائية الأولى، مما يحتم على الجهات المعنية احترام شروط هذه المنطقة في مستقبل الأيام.

كما أن حوالي 40% من المقابر بتراب المقاطعة هي من تحترم إلى حد ما شروط المنطقة الوقائية الثانية (70 متراً انطلاقاً من المنطقة الأولى)، حيث يمنع أيضاً كل بناء وكل بئر في المنطقة الثانية التي لها 70 متراً، غير أنه يمكن للولاية أن يخالفوا في بعض أحوال خصوصية المقتضيات السابقة على وجه الاستثناء وذلك بعد بحث يتعلق بالمياه وطبيعة الأرض تجريه إدارة المعادن وبعد استشارة اللجنة الصحية التي لها النظر في هذا الأمر. كما يمنع في هذه المنطقة إحداث المؤسسات المزعجة كقاعات الأفراح والمقاهي والمحلات الصناعية وميادين اللعب.

خاتمة الفصل الثالث:

يعتبر التحليل الإحصائي المكاني أهم ما يميز دور نظم المعلومات الجغرافية كتكنولوجيا حديثة في ميادين علم الجغرافيا، حيث يساعدنا التحليل الإحصائي المكاني من تعميق فهم توزيع وانتشار الظواهر في مجال الدراسة.

فقد مكنا التحليل الإحصائي المكاني عن طريق توظيف تقنيات نظم المعلومات الجغرافية من فهم جيد لتوزيع وانتشار الأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة، فهما يمكننا من تشخيص جيد وفعال ويتيح لنا تقديم مقترحات وتصورات لتجويد دور الأملاك العقارية المخصصة كمرافق جماعية، سواء على مستوى توزيع المرافق مكانياً أو على مستوى تلبية حاجيات ومتطلبات الساكنة.

فمن خلال هذا الفصل قمنا بدراسة إحصائية مكانية لتوزيع وانتشار المرافق بتراب مقاطعة المنارة، بناء على مجموعة من الأدوات الإحصائية المكانية، كالمركز المكاني المتوسط والظاهرة المركزية، ثم المسافة المعيارية والاتجاه التوزيعي ومعامل الجار الأقرب والحرمة المكاني.

خاتمة الباب الثالث

تمكنا من خلال مختلف مراحل هذا الباب، من القيام بتحليل إحصائي مكاني لمختلف الأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة. حيث اعتمدنا أولاً على توطين هذه الأملاك مما أتاح لنا الحصول على قاعدة بيانات موطنية بإحداثيات X و Y . ثم قمنا باعتماد مقاييس النزعة المركزية من أجل تقديم معلومات عن المركز المتوسط أو المركز الوسيط لتوزيع الأملاك العقارية للجماعة بمقاطعة المنارة.

إضافة لمقاييس النزعة المركزية، فإننا قمنا بتوظيف مقاييس التشتت والانتشار المكاني، من خلال قياس المسافة المعيارية، والاتجاه التوزيعي للظاهرة المدروسة، ثم معامل الجار الأقرب، حيث مكنا هذا الأخير، فهم توزيع المرافق بتراب مقاطعة المنارة، هذا التوزيع الذي يتسم بالتقارب المجمع الذي يتجه نحو النمط العشوائي. وهذا ما يفسر غياب رؤية تخطيطية وفق مقارنة جغرافية منظمة للمجال أثناء توزيع المرافق الجماعية، فقط يتم اعتماد الأماكن وتوزيعها على وجود الوعاء العقاري الشاغر، مما يؤثر سلباً على التوزيع المجالي العادل بتراب المقاطعة.

كما اعتمدنا تقنية الحرم المكاني، حتى نتمكن من مقارنة توزيع المرافق بتراب المقاطعة، وما مدى تغطيتها حاجيات الساكنة. كما أننا وظفنا هذه التقنية من أجل دراسة حدود تطبيق القانون المتعلق بالمناطق الوقائية حول المقابر، حتى نقدم للفاعل الترابي تشخيصاً يمكن اعتماده مستقبلاً، وفي إطار التوسع العمراني المستمر، من اختيار أفضل الأماكن التي ستمكن من احترام مقتضيات قانون المناطق الوقائية.

خلاصة، إننا من خلال فصول هذا الباب الثالث، أبرزنا إسهامات نظم المعلومات الجغرافية المتعددة في حكمة تدبير الأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة، حيث تتيح هذا التقنية إمكانيات البحث والاستفسار والتحليل الإحصائي لقواعد البيانات، مما يجعل منها، أداة فريدة تمكن مستخدميها الاستفادة منها في تطبيقات متنوعة.

إضافة لذلك، فإن نظم المعلومات الجغرافية تستخدم في تقييم أداء الخدمات العمومية كالصحة والتعليم والمرافق الجماعية... ثم في مساعدة متخذي القرار في تشخيص وضعية الخدمات المقدمة، ثم تتيح فرصاً للتخطيط الترابي، استناداً للمعطيات والمعلومات الجغرافية لمجال الدراسة.

يمكن تلخيص فوائد نظام المعلومات الجغرافية فيما يلي:

- تخزين ومعالجة وتحليل البيانات المكانية والوصفية معاً؛
- المرونة في عرض وتقديم المعلومات؛

- القدرة على استرداد البيانات المكانية المعرفة جغرافيا من مختلف مصادرها؛
- مساعدة الفاعل الترابي ومتخذ القرار على اتخاذ قرار صحيح وسريع عن طريق مده بمجموعة من المعطيات الجغرافية.

خاتمة

اتضح لنا من خلال دراستنا لموضوع نظم المعلومات الجغرافية وإعداد التراب، دينامية وتنمية الأملاك العقارية لجماعة مراكش –حالة مقاطعة المنارة- أن التكنولوجيا الحديثة في علم الجغرافيا، والمتمثلة في نظم المعلومات الجغرافية SIG، تلعب دورا مهما في دراسة الظواهر الجغرافية وفق مقاربات وتحليلات تسهم في فهم دينامية هذه الظواهر المدروسة. حيث أن الخريطة هنا، لا تقدم لنا وسائل لتجميع المعلومات وعرضها فقط، بل تصوغ لنا الطريقة التي تمكننا من تشخيص جيد للمجال موضوع الدراسة.

تبين لنا انطلاقا من هذا العمل، والذي قمنا من خلاله بتسليط الضوء على موضوع ذو راهنية كبيرة، ألا وهو موضوع تدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية وعلاقتها بتحقيق التنمية الترابية المنشودة، ضمن التصورات الجديدة التي تقضي بإدماج العقار في صلب الاهتمامات التنموية، أن وجود تعدد النصوص القانونية المؤطرة للأنظمة العقارية بالمغرب أضحت عائقا أمام تحقيق الإقلاع التنموي، مما يحتم على المشرع المغربي إعادة النظر في مجموعة من هذه القوانين. غير أن موضوع الأملاك العقارية للجماعات الترابية شهد تحولا نوعيا بصدور القانون 57.19 المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية، والذي جاء ناسخا لمجموعة من القوانين السابقة، حيث يمكن اعتبار هذا القانون بمثابة خارطة طريق أنية نحو حكمة تدبير الجماعات الترابية لأملكها العقارية.

وحتى تتمكن الجماعات من توظيف رصيدها العقاري بشكل تحقق به أهدافها التنموية، فهي مطالبة بضبط أملكها العقارية، وتسوية وضعيتها القانونية، ناهيك عن تنمية احتياطاتها العقارية بهدف مواجهة الحاجيات التنموية المستقبلية.

فالإلى جانب المقاربة القانونية والتي ظلت ولا زالت هي المهيمنة على تنظيم وتدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية، لابد من اعتماد التقنيات الحديثة في مجال تدبير الجماعات لأملكها وذلك في إطار مبدأ عصانة الإدارة بغية عقلنة وحكمة تدبير الأملاك العقارية للجماعة. حيث أصبح إدماج التكنولوجيات الحديثة إحدى ركائز التنمية والتطور، والتي باتت تعد من مقومات الحكامة الترابية خاصة مع التطور التكنولوجي في البيانات والمعلومات حسب روح العصر.

من بين هذه التقنيات والوسائل التي يمكن للجماعات توظيفها، نظم المعلومات الجغرافية، وذلك في إطار مقاربة جغرافية متقاطعة مع المقاربة القانونية في إطار إدماج البعد الجغرافي ضمن سيرورة تدبير وتنظيم ومعالجة بيانات الأملاك العقارية للجماعات الترابية. حيث يتيح استخدام وسائل التكنولوجيا الحديثة

إمكانات هائلة في تنظيم ومعالجة المعطيات، الشيء الذي يزيد من أهمية استعمال الخريطة في التخطيط واتخاذ القرار وتوسيع آفاق استعمالاتها، ثم سيمكن من ضبط البنية العقارية بهدف توفير مناخ استثمار ملائم لتعبئة الوعاء العقاري للجماعة في مسلسل التنمية الترابية.

لم تعد الخريطة أداة عمل ووسيلة تعبير الجغرافيين المفضلة فقط، بل صارت وسيلة وتقنية معتمدة لدى مجموعة من العلوم الأخرى التي تهتم بدراسة الظواهر الطبيعية والبشرية على حد سواء. فهي تمكن من الاطلاع بشكل نوعي وكمي وتركيبى على العناصر المكونة للمجال الجغرافي، مما يتيح دراسته بشكل دقيق. فصارت الخريطة الأداة الأساسية، ليس فقط في دراسة وتحليل الظواهر الجغرافية، ولكن في سياسات الدولة والتخطيط والتهيئة²¹⁴.

إن نظم المعلومات الجغرافية تمكن من الوصول إلى المعلومات اللازمة والأساسية لاتخاذ القرارات السليمة والفعالة والناجعة، حيث لا يقتصر عمل ودور نظم المعلومات الجغرافية على تقديم المعلومات الجغرافية موطنه فقط، بل تتجاوز هذا الدور إلى تقديم المعلومات والبيانات الوصفية العملية التي من خلالها يستطيع متخذ القرار فهم دينامية الظواهر.

وجوابا على الفرضية الأولى، والتي مفادها، أن نظم المعلومات الجغرافية آلية فعالة لتوطين وتشخيص واقع حال الأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة، قمنا، من خلال هذا العمل، بتوظيف تقنيات نظم المعلومات الجغرافية في تشخيص واقع حال تدبير هذه الأملاك، من خلال إنشاء قاعدة بيانات موطنه بالإحداثيات المترية، الشيء الذي مكن من تحديد مواقع هذه الأملاك.

وجوابا على ما قدمناه كفرضية ثانية، والتي مفادها، أن لنظم المعلومات الجغرافية الإسهام في حكمة تدبير الأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة، تبين لنا أن نظم المعلومات الجغرافية، أسهمت في هذا الشق من خلال توظيف الخرائط الموضوعاتية لمجال الدراسة، وتوطين مختلف الأملاك وفق الاستعمالات المخصصة لكل ملك عقاري، كالأماك المخصصة للاستعمال الإداري والتقني، الاقتصادي، الاجتماعي، الرياضي والثقافي، وذلك في إطار دراسة تبرز كيفية تدبير هذه الأملاك وعلاقتها بتلبية حاجيات الساكنة ومدى نجاعة توزيعها مجاليا (الفرضية الثانية).

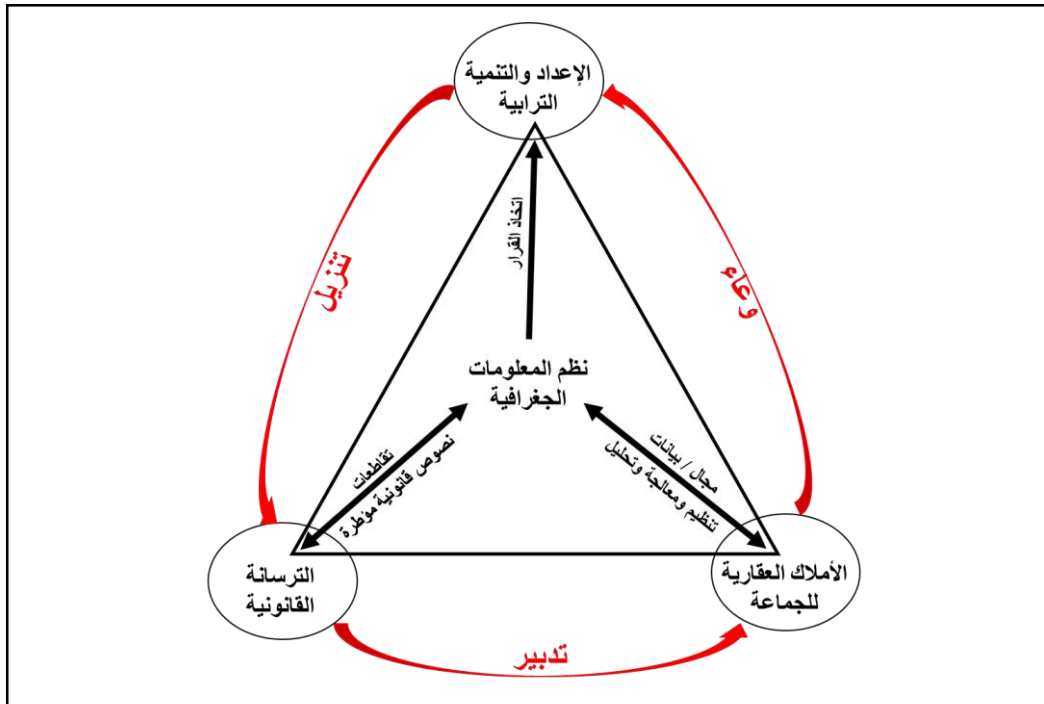
كما أننا قمنا بدراسة تحليلية مكانية لمختلف الأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة، من خلال توظيف التقنيات الإحصائية المكانية، والتي مكنتنا من فهم جيد لدينامية توزيع وانتشار هذه الأملاك

²¹⁴ محمد إيت بناصر، سيميولوجية الخرائط، 2022، ص4.

العقارية بترابها، وكذا الوقوف على مكامن القوة والضعف ثم الفرص والإكراهات التي قد تؤثر على تدبير الجماعة لأملاتها العقارية على وجه الخصوص. فمن خلال استعمال نظم المعلومات الجغرافية تمكنا من تحديد المجالات التي تعرف غيابا تاما لعدة مرافق وبالأخص مرافق الثقافية، مما يستدعي على صناع القرار وضع هذه المرافق في قائمة البرامج التنموية مستقبلا، واختيار أفضل الأماكن التي ستعمل على تجويد نوعية توزيع الأملاك، وبذلك أسهمت نظم المعلومات الجغرافية في رصد الوعاء العقاري لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة، ثم إبراز الحاجيات المطروحة من أجل توفير رصيد عقاري جديد (الفرضية الثالثة)، وذلك من خلال برامج العمل والاتفاقيات.

تمكنا من خلال هذه الأطروحة، إبراز دور نظم المعلومات الجغرافية وإسهامها في تنظيم ودينامية الأملاك العقارية للجماعة، من خلال توفير المعطيات اللازمة في عملية اتخاذ القرار. حيث يمكن تلخيصها كالآتي:

خطاطة 8: المثلث التفاعلي لنظم المعلومات الجغرافية ودينامية وتنمية الأملاك العقارية للجماعات الترابية



المصدر: تركيب شخصي.

يبين المثلث التفاعلي أعلاه، خلاصات نتائج أطروحتنا، حيث يوضح العلاقات التفاعلية التي تربط كل من الأملاك العقارية للجماعة والترسانة القانونية والإعداد والتنمية الترابية، ثم نظم المعلومات الجغرافية.

تتمثل العلاقة بين الأملاك العقارية للجماعة والترسانة القانونية، في كون هذه الأخيرة، ومن خلال سن مجموعة من القوانين، تحاول تنظيم وتدبير هذه الأملاك بغية تحقيق التنمية. كما أن العلاقة بين الأملاك العقارية للجماعة والإعداد والتنمية الترابية تتجلى في توفير الجماعة للوعاء العقاري اللازم قصد إنجاز المشاريع التنموية. وكذلك الأمر بالنسبة للعلاقة بين الترسنة القانونية والإعداد والتنمية الترابية، حيث ترتبط في كون الإعداد والتنمية الترابية ما هو إلا نتاج التنزيل الجيد والفعال لمقتضيات القوانين المنظمة للمجال، كالميثاق الوطني لإعداد التراب وقانون التعمير.

وفي إطار التفاعلات السابقة، فإن نظم المعلومات الجغرافية تلعب دورا محوريا في حكمة تدبير الجماعات لأملاتها. أولا، من خلال تفاعل هذه النظم مع الرصيد العقاري للجماعة، حيث يشكل الوعاء العقاري للجماعة مجالا جغرافيا للدراسة ومصدر بيانات مكانية، فيما تعمل نظم المعلومات الجغرافية على تنظيم ومعالجة وتحليل هذه البيانات.

ثانيا، تتمثل العلاقة بين نظم المعلومات الجغرافية والترسانة القانونية، في إبراز التقاطعات الممكنة بين القوانين التي تعمل على تأطير جميع التدخلات في مجال ما، وهذه النظم التي تهدف لتنظيم ومعالجة وتحليل المجال. وأخيرا، تعمل نظم المعلومات الجغرافية على الإسهام في بناء واتخاذ القرارات سليمة وفعالة، بناء على التشخيص الجيد، بغية تحقيق التنمية الترابية المنشودة.

ومما لا شك فيه، فإن هذه المساهمة تبقى محدودة نظرا للمعوقات المرتبطة بطبيعة الموضوع، وكذا بحجم جماعة مثل جماعة مراكش، غير أنها، قد أبرزت أهمية اعتماد نمط التفكير الجغرافي الخرائطي في تدبير الجماعات الترابية لأملاتها العقارية، حتى تتمكن من توظيف رصيدها العقاري بشكل تحقق به أهدافها والتنمية الترابية، في أفق تعميم استعمال نظم المعلومات الجغرافية بكل مصالح وأقسام الجماعات الترابية عموما وجماعة مراكش خصوصا، وبالمقاطعات التابعة لها، حيث ستمكننا نظريا هذه النظم من تجويد عمل الجماعة ومن المساهمة في اتخاذ القرارات الصائبة والسليمة وكذلك المساهمة في تحقيق حكمة تدبير جيدة تأسس لتحقيق التنمية الترابية. أما عمليا، فتبقى إرادة العنصر البشري، نقطة القوة ضمن هذه المنظومة.

الملاحق

المملكة المغربية

للحرية والديمقراطية

النشرة العامة

بيان النشرات	تعريف الاشتراك		يطلب الاشتراك من المطبعة الرسمية الرياض - شالة الهاتف : 0537.76.50.25 - 0537.76.50.24 0537.76.54.13 الحساب رقم : 310 810 1014029004423101 33 المفتوح بالخزينة الإقليمية بالرياض في إسم المحاسب المكلف بمدخيل المطبعة الرسمية
	في المغرب	في الخارج	
	سنة	سنة أشهر	
النشرة العامة	250 درهما	400 درهم	
نشرة الترجمة الرسمية	150 درهما	200 درهم	
نشرة الاتفاقيات الدولية	150 درهما	200 درهم	
نشرة الإعلانات القانونية والقضائية والإدارية	250 درهما	300 درهم	
نشرة الإعلانات المتعلقة بالتحفيظ العقاري	250 درهما	300 درهم	

تدرج في هذه النشرة القوانين والنصوص التنظيمية وكذلك المقررات والوثائق التي تفرض القوانين أو النصوص التنظيمية
الجاري بها العمل نشرها بالجريدة الرسمية

صفحة	فهرست	نصوص عامة
5653	نظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية. ظهير شريف رقم 1.21.74 صادر في 3 ذي الحجة 1442 (14 يوليو 2021) بتنفيذ القانون رقم 57.19 المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية.....	الاستعمالات المشروعة للقلب الهندي. ظهير شريف رقم 1.21.59 صادر في 3 ذي الحجة 1442 (14 يوليو 2021) بتنفيذ القانون رقم 13.21 المتعلق بالاستعمالات المشروعة للقلب الهندي.....
5661	ميثاق المرافق العمومية. ظهير شريف رقم 1.21.58 صادر في 3 ذي الحجة 1442 (14 يوليو 2021) بتنفيذ القانون رقم 54.19 بمثابة ميثاق المرافق العمومية.....	الوكالة الوطنية للمياه والغابات. - إحداه. ظهير شريف رقم 1.21.71 صادر في 3 ذي الحجة 1442 (14 يوليو 2021) بتنفيذ القانون رقم 52.20 المتعلق بإحداث الوكالة الوطنية للمياه والغابات.....
5639	شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم. - سن مقتضيات خاصة لاقتناء عقارات فلاحية أو قابلة للفلاحة خارج الدوائر الحضرية. ظهير شريف رقم 1.21.70 صادر في 3 ذي الحجة 1442 (14 يوليو 2021) بتنفيذ القانون رقم 62.19 بسن مقتضيات خاصة تتعلق باقتناء شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم عقارات فلاحية أو قابلة للفلاحة خارج الدوائر الحضرية.....	الحالة المدنية. ظهير شريف رقم 1.21.81 صادر في 3 ذي الحجة 1442 (14 يوليو 2021) بتنفيذ القانون رقم 36.21 المتعلق بالحالة المدنية.....
5666		

المادة 58

تنسخ مقتضيات القانون رقم 37.99 المتعلق بالحالة المدنية، مع مراعاة مقتضيات المادة 59 بعده، كما تنسخ جميع المقتضيات المخالفة لهذا القانون، لا سيما الفقرة الرابعة من الفصل 218 والفقرة الثانية من الفصل 219 من القانون المتعلق بالمسطرة المدنية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.74.447 بتاريخ 11 رمضان 1394 (28 شتنبر 1974).

المادة 59

ينتهي العمل بالنظام اليدوي والسجلات الورقية بمكاتب الحالة المدنية، التي تم تنزيل المنظومة الرقمية بها، داخل المملكة وخارجها، بقرارات صادرة عن السلطة المركزية.

يتم تعميم تنزيل المنظومة الرقمية بمكاتب الحالة المدنية، داخل المملكة وخارجها، بشكل تدريجي، خلال أجل لا يتعدى ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون بالجريدة الرسمية ودخوله حيز التنفيذ.

ظهير شريف رقم 1.21.74 صادر في 3 ذي الحجة 1442 (14 يوليو 2021) بتنفيذ القانون رقم 57.19 المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية.

الحمد لله وحده،

الطابع الشريف - بداخله :

(محمد بن الحسن بن محمد بن يوسف الله وليه)

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا، أسماء الله وأعز أمره أننا :

بناء على الدستور ولا سيما الفصلين 42 و 50 منه،

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي :

ينفذ وينشر بالجريدة الرسمية، عقب ظهيرنا الشريف هذا، القانون رقم 57.19 المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية، كما وافق عليه مجلس النواب ومجلس المستشارين.

وحرر بفاس في 3 ذي الحجة 1442 (14 يوليو 2021).

وقعه بالعطف :

رئيس الحكومة،

الإمضاء : سعد الدين العثماني.

*

* *

المادة 52

تبت المحاكم المختصة في طلبات إضافة أو تصحيح كل بيان من بيانات رسوم ولادة ووفاة كل من المغاربة والأجانب المتوفين المسجلين بالحالة المدنية المغربية.

المادة 53

يوجه الحكم الصادر عن المحكمة المختصة بالتصحيح أو الإذن الصادر عن السلطة المركزية أو من فوضت له في ذلك، وجوبا عبر المنظومة الرقمية بواسطة جميع الوسائل الرقمية المتوفرة، أو عند الاقتضاء بواسطة حامل ورقي، إلى أي ضابط للحالة المدنية الذي يجب عليه أن يضمن ملخص الحكم أو الإذن، بالرسم المراد تصحيحه، تحت طائلة الحكم على ضابط الحالة المدنية المعني وفقا لقواعد المسؤولية التقصيرية.

الباب السابع

مقتضيات انتقالية وختامية

المادة 54

تتولى السلطة المركزية رقمنة الرسوم المحررة بالسجلات الورقية الممسوكة لدى مختلف الجماعات والقنصليات والمراكز الدبلوماسية المغربية بالخارج، مع الحرص على المحافظة على مطابقتها لأصولها وموثوقيتها وأرشفتها رقميا.

المادة 55

يظل كناش التعريف والحالة المدنية، فيما يتعلق بمجال الحالة المدنية فقط، والدفتر العائلي، المؤسسان قبل دخول هذا القانون حيز التنفيذ معمولاً بهما وساري المفعول.

المادة 56

تعوض الإحالة إلى مقتضيات القانون رقم 37.99 المتعلق بالحالة المدنية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.239 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002)، في النصوص التشريعية أو التنظيمية الجاري بها العمل بالإحالة إلى المقتضيات المماثلة لها في هذا القانون.

المادة 57

تبقى الإجراءات المسطرية المنجزة في قضايا الحالة المدنية قبل تاريخ دخول هذا القانون حيز التنفيذ سارية المفعول.

تظل الأحكام الصادرة قبل تاريخ دخول هذا القانون حيز التنفيذ خاضعة من حيث الطعون وآجالها للمقتضيات المنصوص عليها في القانون السالف الذكر رقم 37.99.

يحدد بقرار مشترك لوزير الداخلية والوزير المكلف بالمالية، نموذج سجل المحتويات والبيانات التي يجب أن يتضمنها وكيفية مسكه.

القسم الثاني

الملك العام للجماعات الترابية

الباب الأول

أحكام عامة

المادة 4

تدخل ضمن الملك العام للجماعات الترابية، جميع العقارات التي تمتلكها والمخصصة للاستعمال المباشر من قبل العموم أو لتسيير مرفق عمومي، ولا سيما :

- الطرق وملحقاتها غير المصنفة ضمن الملك العام للدولة ؛
 - المساحات الخضراء العامة وميادين الألعاب والمساحات المباحة المختلفة كالمساحات المخصصة للتظاهرات الثقافية والترفيهية والرياضية والبيئية ؛
 - التجهيزات العمومية المخصصة للاستعمال الإداري والثقافي والاجتماعي والرياضي والبيئي ؛
 - منشآت وتجهيزات الإنارة العمومية والماء الصالح للشرب والتطهير ؛
 - الأسواق الأسبوعية ؛
 - المجازر التابعة للجماعات الترابية.
- كما تدخل ضمن الملك العام أملاك الجماعات الترابية التي تساهم في استعمال ملك تابع لملكها العام وتشكل ملحقا لا ينفصل عنه.

المادة 5

لا يقبل الملك العام للجماعات الترابية التفويت أو الحجز عليه أو تملكه بالتقادم، ولا يمكن أن يكون موضوع حقوق عينية عقارية أو أية حقوق أخرى، لا سيما الحق في الكراء التجاري والأصل التجاري.

المادة 6

ترتب الأملاك التابعة للملك الخاص للجماعة الترابية ضمن ملكها العام بموجب قرار لرئيس مجلس الجماعة الترابية، يتخذ بعد مداولات المجلس المعني.

استثناء من أحكام الفقرة السابقة، ترتب بحكم القانون القطع الأرضية التي تمتلكها الجماعة الترابية والمخصصة لاستقبال تجهيزات وتجهيزات عمومية بمقتضى وثيقة للتعمير، في الملك العام للجماعة الترابية، بمجرد إنجاز التجهيزات والتجهيزات السالفة الذكر.

قانون رقم 57.19

يتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية

القسم الأول

أحكام عامة

المادة الأولى

يهدف هذا القانون إلى تحديد نظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية والقواعد المطبقة عليها، وذلك تطبيقا لأحكام المادة 222 من القانون التنظيمي رقم 111.14 المتعلق بالجهات والمادة 200 من القانون التنظيمي رقم 112.14 المتعلق بالعمال والأقاليم والمادة 209 من القانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلق بالجماعات.

المادة 2

تتكون أملاك الجماعات الترابية من أملاك تابعة لملكها العام وأملاك تابعة لملكها الخاص.

تشمل أملاك الجماعات الترابية جميع العقارات :

- المقتناة بالتراضي أو عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العامة؛
- المكتسبة ملكيتها عن طريق المبادلة ؛
- المنقولة ملكيتها إلى الجماعات الترابية من طرف الدولة، أو جماعة ترابية أخرى، أو مؤسسة عمومية ؛
- المنقولة ملكيتها إلى الجماعات الترابية تطبيقا لمقتضيات تشريعية أو بموجب مقررات قضائية ؛
- المنقولة ملكيتها إلى الجماعات الترابية عن طريق الهبات أو الوصايا ؛
- المكتسبة ملكيتها عن طريق الحيازة المستوفية للشروط القانونية طبقا للتشريع الجاري به العمل.

المادة 3

يمسك على صعيد كل جماعة ترابية سجل للمحتويات، تقيده فيه جميع العقارات التابعة لأملكها.

ويقسم سجل المحتويات إلى قسمين تقيده في أحدهما الأملاك العامة وفي الآخر الأملاك الخاصة بالجماعة الترابية.

يتولى رئيس مجلس الجماعة الترابية مسك سجل المحتويات وتحديثه، وإخبار المجلس بالتغييرات التي تطرأ عليه خلال الدورة العادية الأولى التي يعقدها المجلس كل سنة. ويقوم رئيس المجلس بنشر السجل المحدث بوسائل الإشهار الملائمة، ولا سيما البوابة الوطنية للجماعات الترابية كما يبلغ نسخة منه إلى المحاسب المكلف.

الباب الثاني

التحديد الإداري للملك العام للجماعات الترابية

المادة 7

تعين حدود الملك العام للجماعة الترابية بقرار لرئيس مجلس الجماعة الترابية بعد مداولات مجلسها، وإجراء بحث علني لمدة شهرين تبتدئ من تاريخ نشر مشروع قرار التحديد المذكور بالجريدة الرسمية.

ولهذه الغاية يقوم رئيس المجلس المعني قبل افتتاح البحث العلني، بنشر إعلان في جريدة أو عدة جرائد مأذون لها بنشر الإعلانات القانونية، يتضمن تاريخ افتتاح واختتام البحث المذكور، ويشار فيه إلى نشر مشروع قرار التحديد في الجريدة الرسمية وإيداعه بمقر الجماعة الترابية.

خلال مدة البحث العلني، يتم تعليق مشروع قرار التحديد بمقر الجماعة الترابية، مشفوعا بالتصميم المتعلق به.

يمكن لرئيس المجلس أن يستعمل، بالإضافة إلى ذلك، أية وسيلة من وسائل الإشهار الملائمة، ولا سيما البوابة الوطنية للجماعات الترابية.

خلال مدة إجراء البحث العلني، يمكن لكل من يعنيه الأمر أن يطلع على مشروع قرار التحديد والتصميم الملحق به المعد من طرف مهندس مساح طبوغرافي معتمد وأن يضمن ملاحظاته وتعرضاته في سجل مفتوح لهذا الغرض بمقر الجماعة الترابية، كما يمكنه أن يوجهها بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع إشعار بالتسلم إلى رئيس المجلس.

يمكن مسك السجل المشار إليه في الفقرة السابقة بطريقة لامادية وفق الكيفيات المحددة بقرار لوزير الداخلية.

يقوم مجلس الجماعة الترابية المعني بدراسة الملاحظات والتعرضات المعبر عنها خلال البحث العلني، قبل التداول بشأن التحديد.

المادة 8

ينشر قرار رئيس مجلس الجماعة الترابية المشار إليه في المادة 7 أعلاه، بالجريدة الرسمية.

المادة 9

يمكن لكل ذي مصلحة أن يتقدم بملاحظاته وتعرضاته على قرار التحديد داخل أجل ستة أشهر يبتدئ من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية. ولا تقبل أية مطالب أو تعرضات تقدم خارج أجل المذكور.

تتم دراسة الملاحظات والتعرضات السالفة الذكر من طرف رئيس مجلس الجماعة الترابية وتبليغ المعني بالأمر بالقرار المتخذ بشأنها داخل أجل ثلاثة (3) أشهر من تاريخ التوصل بالملاحظة أو التعرض.

يجب أن يكون هذا القرار معللا، ويبقى قابلا للطعن أمام المحكمة الإدارية المختصة.

المادة 10

يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بتحفيظ العقارات موضوع عملية التحديد الإداري، وتأسيس رسوم نهائية لها، في اسم الجماعة الترابية المعنية، بمجرد التحقق من الحدود والتصميم العقاري، وذلك بناء على طلب من رئيس مجلس الجماعة الترابية مرفق بالقرار المعين لحدود الملك العام المعني والتصميم العقاري المتعلق به وشهادة صادرة عن الرئيس المذكور تفيد استيفاء إجراءات التحديد الإداري.

الباب الثالث

قرارات تخطيط حدود الطرق العامة

وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعنية فيها الأراضي

المراد نزع ملكيتها

المادة 11

تتخذ قرارات تخطيط حدود الطرق العامة للجماعات الترابية وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة للجماعات الترابية المعنية فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها بقرارات لرؤساء المجالس، بعد مداولات هذه الأخيرة، وفقا للتشريعات والأنظمة المتعلقة بالتعمير.

الباب الرابع

تعيين الطرق والمسالك والممرات والأزقة المستعملة

التابعة للجماعات الترابية

المادة 12

تعين الطرق والمسالك والممرات والأزقة المستعملة التابعة للجماعات الترابية، لتأكيد طابع الملكية العامة التي تكتسبها وبيان حدودها، بقرارات لرؤساء المجالس، بعد مداولات هذه الأخيرة، وفقا للتشريعات والأنظمة المتعلقة بالتعمير.

الباب الخامس

الإخراج

المادة 13

يتم إخراج عقارات من الملك العام للجماعة الترابية وضمها إلى الملك الخاص بموجب قرار لرئيس المجلس يتخذ بعد مداولات المجلس المعني.

- لفائدة شخص اعتباري خاضع للقانون العام من أجل إنجاز مشروع يدخل في إطار المهام المسندة إليه ؛
- لفائدة شخص اعتباري خاضع للقانون الخاص معهود له بتدبير مرفق عمومي.

ويرخص بالاحتلال المؤقت للملك العام التابع للجماعات الترابية فورا، بدون مقابل ودون أي تحديد للمدة، وذلك لتلبية حاجيات المنشآت والبنيات التحتية العسكرية والتي يتم إنجازها لاعتبارات استعجالية ووفق متطلبات عملياتية.

المادة 18

يمكن أن يتم الترخيص بالاحتلال المؤقت لقطع أرضية تابعة للملك العام، لازمة لإنجاز الغرض من التدبير المفوض لمرفق عمومي أو منشأة عمومية، حسب الشروط المحددة في عقد التدبير المفوض طبقا للتشريع الجاري به العمل.

المادة 19

تمنح رخصة الاحتلال المؤقت في كل الحالات مع مراعاة حقوق الغير، ويبقى المستفيد وحده المسؤول تجاه الأغيار عن تبعات هذا الاحتلال.

لا يمكن، بأية حال من الأحوال، إثارة مسؤولية الجماعة الترابية عن الأضرار، كيفما كان مصدرها، والتي قد تلحق بالمستفيد أو بالأشخاص التابعين له أو بمنشأته أو بالأغيار.

المادة 20

تمنح رخصة الاحتلال المؤقت لمدة لا تتعدى عشر (10) سنوات، غير أنه يمكن بصفة استثنائية رفع هذه المدة إلى مدة أقصاها أربعين (40) سنة، في حالة إنجاز نشاط مرتبط بمرفق عام لحساب الجماعة الترابية أو مشروع ذي نفع عام يدخل في نطاق اختصاصاتها.

يبتدىء العمل برخصة الاحتلال المؤقت من يوم تبليغها إلى المعني بالأمر بأي وسيلة من وسائل التبليغ القانونية.

استثناء من أحكام الفقرة الأولى من هذه المادة، تمنح رخص الاحتلال المؤقت للملك العام التابع للجماعة الترابية دون تحديد المدة في الحالات التالية :

- تهيئة الطرق الرابطة بين ملك مجاور للطريق العمومية وبين هذه الطريق مع السماح بالمرور على جانبي الطريق المذكورة أو عدم السماح به؛

- تهيئة ممرات للربط بين قطعتين أو أكثر مملوكة لنفس الشخص؛

- ربط القنوات العمومية بالسواقي المعدة لري الأملاك الخاصة أو لتصريف المياه عنها.

إذا وقع ترتيب ملك من أملاك جماعة ترابية ضمن ملكها العام، وفقا لأحكام الفقرة الثانية من المادة 6 من هذا القانون، فلا يجوز إخراجه من ملكها العام، إلا بعد تعديل أو تغيير وثيقة التعمير السارية المفعول.

المادة 14

إذا تعلق الأمر بإخراج جزء من طريق عمومية، بعد إثبات انتفاء صبغة الملكية العامة عنها، تكون مساحته غير قابلة للبناء بالنظر إلى ضوابط التعمير الجاري بها العمل، فإن الجزء المستخرج لا يمكن تفويته إلا مع مراعاة حق الشفعة لفائدة الملاك المجاورين. ويمارس هذا الحق داخل أجل ثلاثة (3) أشهر تحتسب من تاريخ توصل المعنيين بالأمر بتبليغ من قبل رئيس المجلس في هذا الشأن.

الباب السادس

الاحتلال المؤقت للملك العام للجماعات الترابية

المادة 15

يرخص بالاحتلال المؤقت للملك العام بدون إقامة بناء بموجب قرار لرئيس مجلس الجماعة الترابية يتخذ بناء على قرار تنظيمي ينشر بالجريدة الرسمية للجماعات الترابية.

يتخذ القرار التنظيمي المذكور أعلاه بعد مداوات المجلس.

المادة 16

يرخص بالاحتلال المؤقت للملك العام بإقامة بناء بموجب قرار لرئيس مجلس الجماعة الترابية، يتخذ بعد مداوات مجلسها.

إذا كان الغرض من الاحتلال المؤقت تجاريا أو صناعيا أو مهنيا، يتخذ رئيس المجلس القرار المشار إليه في الفقرة الأولى من هذه المادة، بعد إجراء مزايدة عمومية، بعد طلب إبداء الاهتمام عند الاقتضاء، وذلك بناء على دفتر تحملات وثمان افتتاحي، مصادق عليهما مسبقا من طرف المجلس.

يحدد الثمن الافتتاحي بواسطة خبرة إدارية.

تحدد بقرار مشترك لوزير الداخلية والوزير المكلف بالمالية كيفيات إجراء المزايدة العمومية ونموذج دفتر التحملات وتركيبه اللجنة المكلفة بإجراء الخبرة الإدارية.

المادة 17

يمكن الترخيص بالاحتلال المؤقت للملك العام بالتراضي، بناء على دفتر تحملات يحدد نمودجه بقرار مشترك لوزير الداخلية والوزير المكلف بالمالية، في إحدى الحالات التالية :

- بعد مزايدتين لم تسفرا عن أية نتيجة ؛

- لفائدة الملاك المجاورين من أجل ممارسة نشاط يعتبر امتدادا للنشاط الرئيسي الذي يزاولونه ؛

إذا تم سحب رخصة الاحتلال طبقا لمقتضيات الفقرة الأولى من هذه المادة يجوز للمعني بالأمر مطالبة الجماعة الترابية بتعويض عن الأضرار المادية المباشرة المرتبطة بالبناء المشيد فوق الملك العام طبقا للتصاميم المرخص بها بموجب رخصة البناء.

لا يمكن أن يشمل التعويض، بأي حال من الأحوال، أي ضرر ناتج عن فقدان الأصل التجاري أو جزء منه أو أي عنصر من عناصره المادية أو المعنوية أو العمليات التجارية أو المهنة المرتبطة به.

يتم تحديد التعويض عن الضرر بواسطة خبرة إدارية، تحدد كفاءات إجرائها بقرار مشترك لوزير الداخلية والوزير المكلف بالمالية. في حالة عدم الاتفاق على التعويض المحدد بمقتضى الخبرة الإدارية، يمكن لمن له المصلحة طلب تحديد التعويض عن طريق القضاء المختص.

المادة 24

تسحب رخصة الاحتلال المؤقت بحكم القانون وبدون أي تعويض، بعد تبليغ إعدار إلى المستفيد من الرخصة المذكورة، يحدد فيه أجل لا يتعدى شهرا واحدا لإخلاء العقار، وذلك في الحالات التالية:

- إذا لم يحترم المستفيد الأجل المحددة في قرار الاحتلال المؤقت للشروع في الأشغال المرخص بها والانتهاؤها منها، دون عذر مقبول من قبل رئيس المجلس؛
- إذا تخلى المستفيد للغير عن كل أو بعض الحقوق التي يخولها له قرار الترخيص بالاحتلال المؤقت؛
- إذا خصص المستفيد القطع موضوع الترخيص بالاحتلال المؤقت لاستعمال آخر غير الذي تم الترخيص له به، أو أحدث تغييرا في المنشآت المنجزة، دون موافقة مسبقة للمجلس؛
- إذا لم يقم المستفيد بدفع إتاوة الاحتلال المؤقت عند حلول أجلها؛
- إذا صدر حكم نهائي بالتصفية القضائية في حق المستفيد من الرخصة؛
- إذا لم يحترم المستفيد بنود دفتر التحملات.

المادة 25

في حالة سحب الرخصة أو انقضاء مدتها، يتعين على صاحبها إرجاع العقار إلى الجماعة الترابية المعنية وفق الشروط المنصوص عليها في قرار الترخيص، وفي حالة تقاعسه، يتولى رئيس المجلس القيام بذلك تلقائيا على نفقة المعني بالأمر.

المادة 21

كل احتلال مؤقت يستوجب أداء إتاوة تستحق ابتداء من تاريخ تبليغ قرار الترخيص وتؤدي في الأجل وفق الكيفيات المحددة في قرار الترخيص.

إذا تم سحب الرخصة لسبب من الأسباب المبينة في المادة 24 بعده، فإن مبلغ الإتاوة المستحقة الأداء حتى يوم سحب الرخصة يبقى حقا مكتسبا للجماعة الترابية.

إذا تم سحب الرخصة لأسباب المصلحة العامة، فإن الإتاوة لا تستحق إلا إلى يوم الاسترجاع الفعلي للملك العام موضوع الرخصة، ويرجع للمستفيد إذا اقتضى الحال ما زاد عن مبلغ الإتاوة المستحقة.

تراجع إتاوة الاحتلال المؤقت حسب نسبة تحدد في قرار الترخيص دون أن تقل المدة الفاصلة بين مراجعتين متتاليتين عن خمس (5) سنوات.

تطبق الإتاوة المراجعة تلقائيا عند حلول أجل استحقاقها.

المادة 22

يحدد قرار الترخيص بالاحتلال المؤقت للملك العام على الخصوص ما يلي:

- اسم وعنوان المستفيد من الرخصة؛
- مساحة وموقع العقار؛
- مدة الاحتلال المؤقت؛
- مبلغ الإتاوة ونسبة مراجعتها؛
- طبيعة الأشغال والمنشآت التي يمكن للمستفيد أن ينجزها وآجال الشروع فيها والانتهاؤها منها؛
- آجال وكيفيات أداء الإتاوة.

كما يحدد قرار الاحتلال المؤقت شروط إرجاع العقار موضوع الرخصة إما كلياً أو جزئياً إلى الجماعة الترابية عند انتهاء أجل الرخصة أو سحبها مع التمييز بين المنشآت التي يجب على المستفيد إزالتها وتلك التي يتعين عليه التخلي عنها مجاناً للجماعة الترابية.

المادة 23

يمكن سحب رخصة الاحتلال المؤقت في كل حين، مهما كانت مدتها، إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك، شريطة تبليغ قرار السحب إلى المستفيد ثلاثة أشهر على الأقل قبل التاريخ المحدد للسحب. يجب أن يتم سحب الرخصة وفق إجراءات تسليمها ويكون بقرار معلل لرئيس المجلس.

المادة 31 يرم رئيس مجلس الجماعة الترابية المعني عقود اقتناء الأملاك الخاصة، بعد مداوات المجلس. تحدد قيمة العقارات موضوع الاقتناء بواسطة خبرة إدارية يعهد بها إلى لجنة تحدد تركيبها بقرار مشترك لوزير الداخلية والوزير المكلف بالمالية.	المادة 26 مع مراعاة أحكام قانون المسطرة الجنائية، يتمتع الموظفون والأعوان المحلفون الذين ينتدبهم رئيس مجلس الجماعة الترابية بحق الولوج إلى العقار موضوع الاحتلال المؤقت للتأكد من مدى احترام قرار الترخيص.
المادة 32 يرم رئيس مجلس الجماعة الترابية المعني عقود تفويت الأملاك الخاصة، بعد مزايمة عمومية وفقا لمداوات المجلس. تتم المزايدة العمومية المشار إليها في الفقرة السابقة بناء على دفتر تحملات وثمان افتتاحي مصادق عليهما مسبقا من قبل المجلس. لا يمكن للجماعة الترابية أن تفوت عقارات تدخل في ملكها الخاص إلا من أجل اقتناء عقارات أخرى بثمنها، أو تمويل مشاريع استثمارية. تحدد بقرار مشترك لوزير الداخلية والوزير المكلف بالمالية كيفيات إجراء المزايدة العمومية وكذا نموذج دفتر التحملات.	المادة 27 يوجه إلى كل شخص يحتل الملك العام دون الحصول على الترخيص المنصوص عليه، حسب الحالة، في المادة 15 أو المادة 16 من هذا القانون، إعدار للتوقف عن الاحتلال المذكور في الحال وذلك دون إخلال بالمتابعات القضائية. ويعتبر المخالف في جميع الأحوال مدينا للجماعة الترابية، عن كل سنة أو كسر سنة من الاحتلال غير القانوني، بتعويض يساوي خمس (5) مرات مبلغ الإتاوة المستحقة في حالة الاستفادة من الترخيص. يفرض هذا التعويض بواسطة أمر بالتحصيل يصدره رئيس مجلس الجماعة الترابية المعني، بناء على محاضر معاينة المخالفات التي يحررها الموظفون والأعوان المنتدبون لهذا الغرض والمحلفون طبقا للتشريع الجاري به العمل.
المادة 33 يمكن اللجوء إلى التفويت بالتراضي للأملاك الخاصة للجماعات الترابية بناء على دفتر تحملات يحدد نموذجه بقرار مشترك لوزير الداخلية والوزير المكلف بالمالية وذلك في الحالات التالية : - بعد مزايدين لم تسفرا عن أية نتيجة دون أن يقل مبلغ التفويت عن الثمن الافتتاحي للمزايدين طبقا لأحكام الفقرة الأولى من المادة 32 أعلاه ؛ - لفائدة شخص اعتباري خاضع للقانون العام لأجل إنجاز مشروع ذي نفع عام يدخل في إطار المهام المسندة إليه ؛ - تفويت محلات سكنية لفائدة المكترين الذين يثبتون اكتراءهم لهذه المحلات بصفة منتظمة لمدة لا تقل عن خمسة عشر سنة ؛ - لفائدة الأشخاص المجاورين بالنسبة للعقارات غير القابلة للبناء، بالنظر إلى ضوابط التعمير الجاري بها العمل.	المادة 28 دون المساس بأحكام المادة 27 أعلاه، في حالة إحداث بنايات أو القيام بأشغال فوق الملك العام دون ترخيص مسبق، تقوم السلطة المحلية تلقائيا بهدم البنايات وإرجاع العقار إلى حالته الأصلية على نفقة المخالف، دون إخلال بالمتابعات القضائية. القسم الثالث الملك الخاص للجماعات الترابية الباب الأول أحكام عامة المادة 29 تدخل ضمن الملك الخاص للجماعات الترابية، جميع العقارات التي تمتلكها والتي لا تدخل ضمن أملاكها العامة. الباب الثاني المعاملات العقارية
المادة 34 يرم رئيس مجلس الجماعة الترابية عقود مبادلة عقارات تابعة لأملكها الخاصة بعد مداوات المجلس. تحدد قيمة العقارات موضوع المبادلة بواسطة خبرة إدارية يعهد بها إلى لجنة تحدد تركيبها بقرار مشترك لوزير الداخلية والوزير المكلف بالمالية.	المادة 30 يتداول مجلس الجماعة الترابية في عمليات الاقتناء والتفويت والمبادلة الجارية على العقارات التابعة للملك الخاص للجماعة الترابية، وكذا في قبول الهبات والوصايا المتعلقة بالعقارات الممنوحة للجماعة الترابية.

المادة 38 يمكن لرئيس مجلس الجماعة الترابية أن يبرم عقود كراء طويل الأمد فوق عقارات محفظة من ملكها الخاص بهدف إنجاز مشاريع استثمارية. يبرم عقد الكراء الطويل الأمد لزوما بموجب محرر رسمي. إذا تعلق الأمر بعقد كراء طويل الأمد، تصبح كل منشأة تم إنجازها فوق العقار المعني ملكا للجماعة الترابية دون أن يترتب عن ذلك أي تعويض لفائدة المكثري عند انتهاء مدة العقد.	المادة 35 يتداول المجلس بشأن قبول الهبات والوصايا المتعلقة بالعقارات الممنوحة للجماعة الترابية. يعتبر باطلا كل شرط يقضي بتخصيص العقار الموهوب أو الموصى به تخصيصا مخالفا لوثائق التعمير. يجب على رئيس المجلس أن يطلب، داخل الثلاثين يوما الموالية لمداوات المجلس، تقييد عقود الهبات في السجلات العقارية، بالنسبة للعقارات المحفظة أو في طور التحفيظ، وأن يودع مطالب تحفيظ العقارات غير المحفظة. كما يجب عليه القيام بنفس الإجراءات بالنسبة لعقود الوصايا، وذلك عند حلول أجل استحقاقها.
المادة 39 لا يؤدي تجديد عقد الكراء لمدة تساوي أو تفوق 10 سنوات إلى اكتساب هذا العقد طابع كراء طويل الأمد.	الباب الثالث استغلال الملك الخاص للجماعات الترابية
المادة 40 تظل عقود الكراء المبرمة قبل تاريخ دخول هذا القانون حيز التنفيذ سارية المفعول إلى حين انتهاء المدة المحددة فيها. يمكن، بصرف النظر عن جميع الأحكام المخالفة، بناء على طلب المكثرين، تجديد هذه العقود بالتراضي وفق أحكام هذا القانون مع مراعاة، على الخصوص، القيمة الإيجارية للعقار وقت التجديد.	المادة 36 يبرم رئيس مجلس الجماعة الترابية عقود كراء الأملاك الخاصة أو عقود استغلالها بعد مزاييدة عمومية وفقا لمداوات المجلس. تتم المزايدة العمومية المشار إليها في الفقرة السابقة بناء على دفتر تحملات وثمان افتتاحي مصادق عليهما مسبقا من قبل المجلس. تحدد بقرار مشترك لوزير الداخلية والوزير المكلف بالمالية كيفيات إجراء المزايدة العمومية وكذا نموذج دفتر التحملات.
القسم الرابع أحكام متفرقة المادة 41 يمكن للجماعة الترابية أن تضع رهن إشارة الدولة أو جماعة ترابية أخرى أو مؤسسة عمومية، عقارات تابعة لها وذلك من أجل تخصيصها لمصلحة عامة تدخل في اختصاص الطرف المستفيد، وذلك في إطار اتفاقية تبرمها الأطراف المعنية. ويتم الوضع رهن الإشارة بقرار لرئيس المجلس، بعد مداوات هذا الأخير. يحدد هذا القرار شروط الوضع رهن الإشارة، ولا سيما: - الغرض من الوضع رهن الإشارة؛ - مدة الوضع رهن الإشارة؛	المادة 37 يمكن اللجوء إلى كراء الأملاك الخاصة للجماعة الترابية بالتراضي بناء على دفتر تحملات يحدد نمودجه بقرار مشترك لوزير الداخلية والوزير المكلف بالمالية وذلك في الحالتين التاليتين: - بعد مزايدين لم تسفرا عن أية نتيجة دون أن يقل مبلغ الكراء عن الثمن الافتتاحي للمزايدين طبقا لأحكام الفقرة الثانية من المادة 36 أعلاه؛ - الكراء لفائدة شخص اعتباري خاضع للقانون العام لأجل تخصيصها لغرض إداري أو لإنجاز مشروع ذي نفع عام يدخل في إطار المهام المسندة إليه.

غير أن الإلحاق المشار إليه أعلاه لا يعني صاحب التجزئة أو المجموعة السكنية من إتمام إجراءات التسلم النهائي لأشغال التجهيز المنصوص عليها في مشروع التجزئة طبقا للتشريع الجاري به العمل.

تسري أحكام هذه المادة على التجزئات العقارية والمجموعات السكنية التي كانت موضوع تسلم مؤقت لأشغال التجهيز المنصوص عليها في مشروع التجزئة قبل دخول هذا القانون حيز التنفيذ.

المادة 45

تعفى الجماعات الترابية من أداء وجيبات المحافظة على الأملاك العقارية المستحقة على:

- إدراج مطالب التحفيظ المتعلقة بأملأكها والتي يجب إرفاقها بملف تقني يتم إعداده وفقا للمقتضيات التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل؛

- عمليات الإيداع أو التقييد المرتبطة بالأملاك العامة للجماعات الترابية؛

- عمليات إيداع أو تقييد عقود الاقتناء بعوض أو بدون عوض لفائدة الملك الخاص للجماعات الترابية المبرمة قبل 31 ديسمبر 2015؛

المادة 46

تعفى الجماعات الترابية من كل ضريبة أو رسم أو أي اقتطاع ضريبي آخر يكون له طابع محلي، فيما يخص جميع تصرفاتها أو أعمالها أو عملياتها المتعلقة بأملأكها العقارية وكذا الدخول المرتبطة بها.

المادة 47

تخضع مقررات مجالس الجماعات الترابية المتخذة طبقا لأحكام هذا القانون للتأشير عليها، حسب الحالة، من قبل والي الجهة بالنسبة للجهة أو عامل العمالة أو الإقليم المعني بالنسبة للعمالة أو الإقليم أو الجماعة.

تحدد بقرار مشترك لوزير الداخلية والوزير المكلف بالمالية لائحة الوثائق والبيانات الواجب إرفاقها بالمقررات السالفة الذكر عند عرضها على التأشير.

المادة 48

تسري أحكام هذا القانون والنصوص الصادرة لتطبيقه على تدبير أملاك مجموعات الجهات ومجموعات العمالات والأقاليم ومؤسسات التعاون بين الجماعات ومجموعات الجماعات الترابية، المحدثات تطبيقا لمقتضيات القوانين التنظيمية المتعلقة بالجهات والعمالات والأقاليم والجماعات.

- استرجاع الجماعة الترابية للعقارات مع البنايات والتحسينات المنجزة مجانا فور انقضاء الغرض الذي خصصت له أو تغييره من الطرف المستفيد بدون عرضه على موافقة المجلس.

المادة 42

تنقل بحكم القانون وبدون إجراءات شكلية خاصة، إلى ملكية الجماعة الترابية أو الجماعات الترابية المحدثه، نتيجة الضم أو التجميع أو الإحداث أو الحذف، أملاك الجماعة الترابية أو الجماعات الترابية التي كانت قائمة.

يعفى نقل ملكية العقارات التابعة للأملاك العامة والخاصة التي كانت في ملكية الجماعات الترابية السابقة، إلى الجماعات الترابية المحدثه إثر تقسيم أو ضم للجماعات الترابية، من واجبات التقييد في الرسوم العقارية.

المادة 43

يمكن للدولة أن تفوت مجانا إلى الجماعات الترابية وبناء على طلب هذه الأخيرة قطعا أرضية تابعة للملك الخاص للدولة لغرض بناء مقراتها بموجب قرار للوزير المكلف بالمالية أو من يفوض إليه ذلك.

لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تتجاوز مساحة القطعة الأرضية المفوتة مجانا 2500 متر مربع.

إذا ثبت، بعد المعاينة التي يجريها مندوب أملاك الدولة والتي يجب أن تتم داخل أجل خمس (5) سنوات يتبدئ من تاريخ التفويت، أن بناء مقر الجماعة الترابية لم ينجز داخل هذا الأجل وجب إرجاع العقار موضوع التفويت إلى ملك الدولة الخاص وفق الشروط المحددة في نفس القرار.

إذا أثبتت المعاينة المذكورة أن العقار استعمل لغرض غير بناء مقر الجماعة الترابية وجب على الجماعة الترابية المعنية أن تؤدي للدولة قيمته الحقيقية بعد تحديدها بواسطة خبرة إدارية وفقا للتشريع والتنظيم المتعلقين بأملاك الدولة.

المادة 44

خلافا للأحكام التشريعية الجاري بها العمل في مجال التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، يترتب على التسلم المؤقت لأشغال التجهيز المنصوص عليها في مشروع التجزئة إلحاق طرق التجزئة أو المجموعة السكنية وشبكات الماء والمجاري والكهرباء والمساحات غير المبنية المغروسة بالأملاك العامة للجماعة الترابية المعنية.

ويكون إلحاق الطرق والشبكات والمساحات المشار إليها أعلاه بالأملاك العامة للجماعة الترابية المعنية بناء على محضر التسلم المؤقت للأشغال يقيّد بإسمها في الصك العقاري الأصلي للعقار موضوع التجزئة، ويأشر هذا القيد مجانا بطلب من رئيس مجلس الجماعة الترابية التي يعنها الأمر.

قانون رقم 54.19 بمناوبة ميثاق المرافق العمومية	المادة 49
الباب الأول أحكام عامة المادة الأولى طبقا لأحكام الدستور ولا سيما الفصل 157 منه، يحدد هذا الميثاق مبادئ وقواعد الحكامة الجيدة المتعلقة بتسيير الإدارات العمومية والجهات والجماعات الترابية الأخرى والأجهزة العمومية. المادة 2 يقصد بالعبارات التالية في مدلول هذا الميثاق، ما يلي : - المرافق العمومية : الإدارات العمومية والمحاكم والجهات والجماعات الترابية الأخرى ومجموعاتها والهيئات التابعة لها والأجهزة العمومية؛ - المرفق العام : كل نشاط تقوم به المرافق العمومية طبقا للنصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل من أجل تلبية حاجيات المرتفق وتحقيق المصلحة العامة ؛ - الأجهزة العمومية : المؤسسات والمقاولات العمومية وكل شخص اعتباري خاضع للقانون العام ؛ - الخدمة العمومية : كل خدمة تقدمها المرافق العمومية لفائدة المرتفق؛ - المرتفق : الشخص المتعامل مع المرافق العمومية، سواء كان شخصا ذاتيا أو اعتباريا ؛ - الهيئات المكلفة بمهام المرفق العام : كل شخص اعتباري خاضع للقانون العام أو الخاص يتولى تدبير مرفق عام طبقا للتشريع الجاري به العمل. المادة 3 تعتبر أحكام هذا الميثاق إطارا مرجعيا وطنيا لمبادئ وقواعد الحكامة الجيدة، يجب على السلطات الحكومية وجميع مسؤولي المرافق العمومية، كل في ما يخصه، التقيد بمضامينه والعمل على اتخاذ جميع التدابير اللازمة لتنفيذه. كما أن المرافق العمومية ذات الطبيعة التجارية أو الصناعية تخضع لأنظمة المساطر الخاصة والمصادق عليها من طرف أجهزتها التقريرية.	يدخل هذا القانون حيز التنفيذ ابتداء من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية. غير أن الأحكام التي تقتضي نصوصا تطبيقية تدخل حيز التنفيذ ابتداء من نشر تلك النصوص بالجريدة الرسمية على أن تنشر داخل أجل لا يتعدى 12 شهرا من نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية. تنسخ ابتداء من نفس التاريخ النصوص الآتية : - الظهير الشريف الصادر في 17 من صفر 1340 (19 أكتوبر 1921) المتعلق بالأملاك المختصة بالبلديات كما وقع تغييره وتتميمه ؛ - الظهير الشريف الصادر في 22 من محرم 1369 (14 نوفمبر 1949) في شأن منح بعض الرخص في إشغال الملك العمومي البلدي ؛ - الظهير الشريف الصادر في 26 من شوال 1373 (28 يونيو 1954) بشأن أملاك الجماعات القروية كما وقع تغييره وتتميمه ؛ - الظهير الشريف رقم 1.62.308 الصادر في 17 من ربيع الآخر 1383 (7 سبتمبر 1963) بالإذن في التخلي للجماعات القروية بدون عوض عن قطع أرض مخزنية لازمة لبناء «دور جماعية». ظهير شريف رقم 1.21.58 صادر في 3 ذي الحجة 1442 (14 يوليو 2021) بتنفيذ القانون رقم 54.19 بمناوبة ميثاق المرافق العمومية الحمد لله وحده، الطابع الشريف - بداخله : (محمد بن الحسن بن محمد بن يوسف الله وليه) يعلم من ظهيرنا الشريف هذا، أسماه الله وأعز أمره أننا : بناء على الدستور ولا سيما الفصلين 42 و 50 منه، أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي : ينفذ وينشر بالجريدة الرسمية، عقب ظهيرنا الشريف هذا، القانون رقم 54.19 بمناوبة ميثاق المرافق العمومية، كما وافق عليه مجلس النواب ومجلس المستشارين. وحرر بفاس في 3 ذي الحجة 1442 (14 يوليو 2021). وقعه بالعطف : رئيس الحكومة، الإمضاء : سعد الدين العثماني. * *

الجريدة الرسمية

للدولة المغربية المستقلة

— ((قيمة الاشتراك)) —			الرباط في 11 ربيع الثاني عام 1357		— ((الاشتراك)) —	
في الخارج	في فرنسا	في الأيالة الشريفة	موافق 11 يونيو سنة 1938		يجب على من اراد الاشتراك في هذه الجريدة ان يطلبه من ادارة الجريدة الرسمية للدولة المغربية بالرباط ومن جميع بنقعات البوسطة بالغرب ومبدا الاشتراك اول الشهر	
40	30	25				
70	45	35				
120	75	60				

اصلاح غلط واقع في الجريدة الرسمية عدد 1328 المورخة في 8 ابريل 1938 بالصحيفة عدد 626

974

— ((القسم الغير الرسمي)) —

مطالب التسجيل من ادارة المحافظة عن الاملاك العقارية
اعلانات بانتهاء التحديد
اعلانات متفرقة

— ((القسم الرسمي)) —

الحمد لله وحده

ظهري شريف

في الاذن بيع عقار مخزني (بناحية الجديدة)

يعلم من كتابنا هذا اسماء الله واعز امره انا اصدرنا امرنا الشريف بما ياتي

الفصل الاول

تلغى مقتضيات الظهير الشريف المورخ في 3 ربيع الثاني 1356 الموافق 12 يونيو 1937 الصادر في الاذن بيع بعض عقارات مخزنية كائنة بدكالة وذلك فيما يتعلق بالعقارات عدد 1016 وعدد 1016 المكرر اولا 1016 المكرر ثانيا

فهرست

— ((القسم الرسمي)) —

- 969 ظهير شريف في الاذن بيع عقار مخزني (بناحية الجديدة)
- ظهير شريف يتعلق بالملك المعدني الخاص بالشركة المغربية للمعادن والمواد الكيماوية
- 970 ظهير شريف في المصادقة على التغيير المحدث في الخريطة والضابط المجمولين لتهئية حومة البحر المحيط بالرباط في الجهة الشمالية الشرقية وفي التصريح بان ذلك من المصلحة العمومية
- 970 ظهير شريف في الاذن بالتخلي مجانا عن قطعة ارض مخزنية بناحية مكناس
- 971 ظهير شريف في الاذن بعقد معاوضة (بناحية الرباط)
- 971 ظهير شريف في الاذن بالتخلي لاحد من افراد الناس عن حق الدولة في قطعة ارض كائنة بمكناس
- 971 ظهير شريف في الاذن ببيع قطعة ارض مخزنية بالشاوية
- 972 ظهير شريف في تنميم الظهير الشريف المورخ في 27 جمادي الثانية 1335 الموافق 20 ابريل 1917 المتعلق باذابات الابواب
- 972 ظهير شريف في تنميم الملحق الثالث للظهير الشريف المورخ في 28 جمادي الثانية عام 1337 الموافق 31 مارس سنة 1919 الصادر بالضابط المتعلق بالصيد البحري
- 972 ظهير شريف في احداث منطقة وقائية حول المقابر في المدن الجديدة
- 973 قرار وزيري في بيان كيفية استخلاص الحصص التي ترجع لدعوة ولقضاء الشرع الاسلامي من اجور الرسوم المحررة بالمحكمة
- 974

الصحة التي لها النظر في هذا الامر ويمكن ان يومر في القرارات التي تصدر بناء على ماذكر بتعليمات خصوصية في مصلحة الصحة واللباقة والسكون بتلك الاماكن واما الصوائر التي تصيرها الادارة بمناسبة الابحاث التي يقع اجراءها بطلب من افراد الناس فيرجعها لها من لهم مصلحة في هذا الامر طبق الشروط التي يعينها الباشوات او القواد بواسطة قرارات

ويمنع في هذه المنطقة احدثات المومسات المزعجة (كفاعات الفرجات والمقاهي التي تباع فيها الخمر والمحللات الصناعية المقيمة وميادين اللعب الخ)

ويمكن منع حفر الابار في المنطقة الثالثة بعد اجراء البحث المتعلق بالمياه وطبيعة الارض طبق الشروط المبينة في الفقرة السابقة

الفصل الثاني

ان الابنية الموجودة بداخل المنطقتين الاولتين لا يمكن اصلاحها ولا توسيعها الا برخصة الولاية المحليين ويمكن ردم الابار وسدّها بعد معاينة ارباب البصر بمحضرا صاحبها ان طلب ذلك الولاية المحليون

الفصل الثالث

ان ظهرنا الشريف هذا لا يخل في شيء بالانظمة الخصوصية المحدثة لبعض العمارات بعد صدور الظهير الشريف المورخ في 7 ربيع الثاني عام 1335 الموافق 31 يناير سنة 1917

الفصل الرابع

ان المخالفات لمقتضيات ظهيرنا الشريف هذا والقرارات الصادرة لتطبيقه يقع زجرها بالعقوبات المبينة في الباب الخامس من الظهير الشريف المورخ في 20 جمادى الاولى عام 1332 الموافق 16 ابريل سنة 1914 المتعلق بتصنيف الشوارع وبالخرايط المعجولة لتحسين هيئة المدن وتوسيعها وبالحرمان والاداءات المترتبة على الطرقات وذلك زيادة على لزوم هدم البناءات التي شيدت خلافا لمقتضيات ظهيرنا الشريف هذا في المراكز التي لم يقع تحديثها ولم تكن فيها اراضي مجزأة ويقع الهدم المذكور على نفقة المحكوم عليه

الفصل الخامس

لا تجري موقتا المقتضيات السابقة على الاراضي المجاورة للمقابر التي لم تزال موجودة في داخل المدن الاهلية

فصل فريد

ان الملحق الثالث للظهير الشريف المشار اليه اعلاه المورخ في 28 جمادى الثانية عام 1337 الموافق 31 مارس سنة 1919 يتم بفصل 42 مكرر اربع مرات هذا نصه

الفصل 42 المكرر اربع مرات - اذا تجددت المخالفات لمقتضيات هذا الضابط فتزعم رخصة الصيد الممنوحة لربان الصيادين من يد الربانين المجرمين نزعا موقتا او نهائيا وبامر بالتزعم المذكور المدير العام لادارة الاشغال العمومية والسلام

وحرر بالرباط في 21 صفر عام 1357 الموافق 22 ابريل سنة 1938 قد سجل هذا الظهير الشريف في الوزارة الكبرى بتاريخ 19 ربيع الاول عامه الموافق 19 مايو سنة

محمد المقرري

اطلع عليه واذن بنشره

الرباط في 22 ابريل سنة 1938

المعتمد بالاقامة العامة : موزيز

الحمد لله وحده

ظهير شريف

في احدثات منطقة وقائية حول المقابر في المدن الجديدة

يعلم من كتابنا هذا اسماء الله واعز امره اننا اصدرنا امرنا الشريف بما ياتي

الفصل الاول

تحدث حول المقابر التي تدفن فيها الاموات والمقابر التي ابطل استعمالها منذ مدة تقل عن خمس سنين ثلاث مناطق وقائية للاولى ثلاثون مترا وللثانية سبعون مترا ابتداء من المنطقة الاولى وللثالثة مائتان مترا ابتداء من المنطقة الثانية

ولا يمكن لاحد ان يحفر اي بير ولا ان يشيد اي بناء في المنطقة الاولى التي لها ثلاثون مترا

ويمنع ايضا كل بناء وكل بير في المنطقة الثانية التي لها سبعون مترا غير انه يمكن للولاية المحليين ان يخالفوا في بعض احوال خصوصية المقتضيات السابقة على وجه الاستثناء وذلك بعد بحث يتعلق بالمياه وطبيعة الارض تجريه ادارة المعادن وبعد استشارة اللجنة

الفصل السادس

يلغى الظهير الشريف المورخ في 7 ربيع الثاني عام 1335 الموافق 31 يناير سنة 1917 المتعلق بنفس هذا الموضوع والسلام
وحرر بالرباط في 11 صفر عام 1357 الموافق 29 أبريل سنة 1938
قد سجل هذا الظهير الشريف في الوزارة الكبرى بتاريخ 19 دبيع
الأول عامه الموافق 19 مايو سنة

محمد المقرري

اطلع عليه واذن بنشره

الرباط في 29 أبريل سنة 1938

القوميسر المقيم العام : نوجيس

الحمد لله وحده

قرار وزير

في بيان كيفية استخلاص الحصص التي ترجع للدولة ولقضاة
الشرع الاسلامي من اجور الرسوم المحررة بالمحكمة

انه نظرا للفصل العاشر من الظهير الشريف المورخ في 5 نونبر
سنة 1937 الجاعل 15 في المائة للخزانة من اجور الرسوم المحررة
بالمحكمة و15 في المائة منها الى القاضي قررنا ما ياتي

الفصل الاول

العدل القابض هو المكلف في كل محكمة بقبض اجور الرسوم

الفصل الثاني

ينفع العدل القابض لادارة التسجيل في خلال الثمانية ايام الاولى
من كل شهر ما وجب في 15 في المائة للخزانة وما وجب في 15 في
المائة للقاضي من اجور الرسوم المحررة بالمحكمة في الشهر المنصرم

الفصل الثالث

يقدم العدل المذكور عند دفعه ماذكر نسختين من قائمة الرسوم
يبين فيها عن كل رسم
اولا نوعه

ثانيا تاريخ تحريره

ثالثا اسماء المتعاقدين

رابعا مجموع الاجور المقبوضة حسب التعريفة

خامسا ما وجب للخزانة وهو 15 في المائة

وما وجب للقاضي وهو 15 في المائة

ويشهد بصحة ما في القائمة المذكورة كل من العدل القابض
والقاضي والمراقبة المحلية
الفصل الرابع

بعد كل ثلاثة اشهر يقدم العدل القابض الى قاضي التسجيل في
خلال الثلاثين يوما الموالية للمدة المذكورة قائمة الرسوم التي
حررت في انشاء الثلاثة اشهر المنصرمة والتي لم يدفع اربابها
الاجرة عنها

الفصل الخامس

ان ما وجب للصندوق العمومي وهو 15 في المائة وما وجب للقاضي
وهو 15 في المائة من اجور الرسوم المشار اليها بالفصل اعلاه يقع
استخلاصها من المتعاقدين بواسطة قوائم الدفع طبق المسطرة المقررة
بالظهير الشريف المورخ في 24 ربيع 1343 الموافق 22 نونبر 1924
المتعلق بالديون التي بذمة الغير للدولة

واذا وقعت معارضة فيقع فصلها حسب المقرر في مسائل التسجيل
والسلام - وحرر بالرباط في 19 ربيع الاول 1357 الموافق 19 مايو 1938

محمد المقرري

اطلع عليه واذن بنشره

الرباط في 19 مايو سنة 1938

القوميسر المقيم العام : نوجيس

اصلاح غلط واقع في الجريدة الرسمية عدد 1328 المورخة
في 8 ابريل 1938 بالصحيفة عدد 626

قرار وزير مورخ في 18 حجة 1356 موافق لتاسع عشر يراير
1928 في تغيير القرار الوزيري المورخ في 29 ربيع الثاني 1356
الموافق 8 يوليو 1937 الصادر في انشاء مراقبة على ما يتعلق ضمان
الاطمويل

الفصل الرابع

فبدلا من

انه عند ما يحدد في عقد ضمان محرر ابتداء من فاتح مارس 1938
ضمان الاخطار المشار اليها في الفصل الثالث اعلاه

يقرا ما يلي

انه عند ما يحدد في عقد ضمان محرر ابتداء من فاتح مارس 1938
ضمان الاخطار المشار اليها في الفقرة الثامنة من الفصل السابع عشر
من القرار الوزيري المشار اليه اعلاه المورخ في 29 ربيع الثاني
1356 الموافق 8 يوليو 1937

لائحة المراجع

الكتب باللغة العربية

- أحمد الشحيتي، **التحفيظ العقاري بين إكراهات التعميم وازدواجية النظام العقاري**، العقار والتعمير والاستثمار، الجزء الأول، 2017.
- أحمد العطاري، **المساطر الخاصة للتحفيظ العقاري**، سلسلة دراسات وأبحاث، الجزء الأول، 2018.
- الحبيب الجنحاني، **المجتمع العربي الإسلامي**، عالم المعرفة، العدد 319، سبتمبر 2015.
- المهدي بنمير، **الحكمة المحلية بالمغرب وسؤال التنمية البشرية**، الطبعة الأولى، مطبعة ويلي، 2010.
- بوعزاوي بوجمعة، **القانون الإداري للأملاك**، الناشر EMLIV، الطبعة الأولى، 2013.
- جمال خلوق، **التدبير الترابي بالمغرب: واقع الحال ومطلب التنمية**، الطبعة الأولى، مطبعة بريس، الرباط، 2011.
- جمعة محمد داود، **أسس التحليل المكاني في إطار نظم المعلومات الجغرافية**، النسخة الأولى، 2012.
- جهاد محمد قربة، **المفاهيم الأساسية للنظريات والنماذج في العلوم الجغرافية**، جامعة أم القرى، كلية العلوم الاجتماعية، قسم الجغرافيا، 2015.
- داود جمعة محمد، **مبادئ علم نظم المعلومات الجغرافية**، مكة المكرمة، 2014.
- رشا صابر نوفل، **التحليلات المكانية في نظم المعلومات الجغرافية**، تطبيقات على برنامج ArcGis، 2020.
- سعيد جعفري، **التنظيم الترابي بالمغرب**، مكتبة الرشاد سطات، 2018.
- صفوح خير، **الجغرافية موضوعها ومناهجها وأهدافها**، دار الفكر، دمشق، 2000.
- عبد الكريم بالزاغ، **أراضي الجموع**، محاولة لدراسة بنيتها السياسية والاجتماعية ودورها في التنمية، الطبعة الأولى، 1998.
- عبد الله استيتو، **إعداد البحوث والأطاريح الجامعية: الضوابط المنهجية والمحددات التيبوغرافية**، 2015.
- عرشان احمو، **الأراضي الجماعية وآفاق التنمية الترابية بمنطقة الغرب**، واقع الأراضي الجماعية ومسألة التنمية بمنطقة الغرب، دار القلم، الجزء الأول، يونيو 2021.
- فتيحة بشتاوي، **التسويق الترابي ودينامية المجال**، منشورات المجلة المغربية للأنظمة القانونية والسياسية، الطبعة الأولى، 2018.

- كريم لحرش، الميثاق الجماعي الجديد: نحو حكمة محلية لجماعة الغد، سلسلة اللامركزية والإدارة الترابية، العدد 20، الطبعة الثالثة، 2012.
- محمد أحمد الطيب، نظم المعلومات الجغرافية من الألف، تطبيق عملي برنامج ArcGis 10.2، 2017.
- محمد الخزامي عزيز، نظم المعلومات الجغرافية أساسيات وتطبيقات للجغرافيين، منشأة المعارف بالإسكندرية.
- محمد ازكرار، نظم المعلومات الجغرافية والاستشعار عن بعد: النشأة والتطور والآفاق المستقبلية، إصدارات المركز الديمقراطي العربي للدراسات الاستراتيجية والسياسية والاقتصادية 2021.
- محمد بوجيدة وميلود بوخال، أملاك الجماعات المحلية وهيئاتها، منشورات المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، سلسلة دلائل التسيير، العدد الخامس 1998.
- محمد بونبات ومحمد مومن وزين الدين الزرهوني (تنسيق)، تدبير الأملاك الجماعية وتنمية الرصيد العقاري للجماعات المحلية، أعمال اليوم الدراسي الذي نظمه مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية، الطبعة الأولى، 2003.
- محمد الهيلوش، التدبير التشاركي الاستراتيجي أداة الحكامة المحلية الجيدة، أشغال الملتقى الثقافي لمدينة صفرو تحت عنوان: المجتمع المدني والحكمة الترابية، الطبعة الأولى، الشركة العامة للتجهيز والطبع، فاس، 2011.
- مركز تانسيفت لجهة تانسيفت، الإطار القانوني للممتلكات الجماعية ودورها في التنمية المحلية، مشروع بناء مخطط استراتيجي لمدينة مراكش، الطبعة الأولى، 2011.
- مقداد الهادي، السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكنى، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء، 2000.

الأطروحات والرسائل الجامعية

- محمد الإمام ماء العينين، نظام الأملاك الجماعية ورهانات التنمية المحلية بالمغرب، أطروحة لنيل الدكتوراه في الحقوق، جامعة محمد الأول، كلية الحقوق، وجدة، السنة الجامعية 2007.
- محمد بوجلي، تدبير الأملاك العقارية الجماعية بالمغرب، بحث لنيل دبلوم الماستر في الهندسة المجالية، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية مراكش، 2016.
- محمد علي قليبوي، تدبير الأملاك الجماعية العامة (دراسة حالة المجلس الجماعي بمراكش، بحث لنيل دبلوم الماستر في القانون العام، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية مراكش 2009.

- معاد أيت بورحيم، النظام القانوني للأملاك العقارية الخاصة للجماعات، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية مراكش، 2021/2022.

المقالات

- أحمد الهرجاني، تدبير الأملاك الجماعية بين الإطار القانوني والواقع العملي، أعمال اليوم الدراسي حول تدبير الأملاك الجماعية وتنمية الرصيد العقاري للجماعات المحلية، 2002، ص127.
- أحمد المالك، قراءة في بعض إشكالات السياسة الحضرية العمرانية بالمغرب وآثارها على التأهيل الحضري.
- حسن المبارك، المجال شبه الحضري بين المنظور التقني الإداري والتحليل الجغرافي، حالة الدواوير الهامشية بضاحية مدينة مراكش، الجغرافية التطبيقية في المغرب، سلسلة ندوات ومناظرات رقم 122، الطبعة الأولى 2005.
- حسناء العتيق، العقار مورد تنموي ورأس مال ترابي، مجلة المجال الجغرافي والمجتمع المغربي، العدد الخامس، أكتوبر 2021.
- رشا صابر نوفل، نظم المعلومات الجغرافية علم حائر بين العلوم، 2020.
- طلال ناظم الزهيري وعصمت ونعمان، التوزيع المكاني لمباني المكتبات العامة بالعراق، دراسة تقييمية وفقا لمعطيات نظم المعلومات الجغرافية، المجلة العراقية لتكنولوجيا المعلومات، المجلد السابع، العدد الثالث، 2017.
- عبد الحكيم بن عاشور، توظيف نظم المعلومات الجغرافية في التشخيص الترابي، نموذج تطبيقي حول حالة الولوجية للخدمات بكتلة زرهون، دار المنظومة، 2020.
- مصطفى معمر وأحمد العرجون، إعداد التراب الوطني والتعمير، المجموعة البيداغوجية لوحدة تدبير المجال، الطبعة الأولى، 2006.

النصوص التشريعية والتنظيمية

- دستور المملكة المغربية.
- مرسوم الصدر الأعظم 1912.
- ظهير فاتح يوليوز 1914 ضابط لبيع الأملاك الإيالة الشريفة.
- ظهير 30 نونبر 1918 في شأن شغل الملك العمومي.
- ظهير 19 أكتوبر 1921 المتعلق بالأملاك المختصة بالبلديات.

- القرار الوزاري الصادر في 31 دجنبر 1921 المنظم لطريقة تدبير الأملاك المختصة بالبلديات.
- ظهير 14 نونبر 1949 المتعلق بمنح الرخص المتعلقة باحتلال الملك العمومي البلدي.
- مرسوم 4 فبراير 1959 رقم 2.58.1341 المحدد لكيفية تسيير أملاك الجماعة القروية.
- ظهير 30 شتنبر 1976 المتعلق بالتنظيم الجماعي.
- الظهير الشريف المؤرخ في 17 يونيو 1992 والمنفذ للقانون 12.90 المتعلق بالتعمير.
- القانون رقم 89.30 المحدد بموجبه نظام الضرائب المستحقة لفائدة الجماعات المحلية وهيئاتها.
- القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.
- القانون رقم 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي.
- القانون رقم 17.08 المغير والمتمم بموجبه القانون 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي.
- القانون 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية.
- القانون التنظيمي 111.14 المتعلق بالجماعات.
- القانون التنظيمي 112.14 المتعلق بالجماعات.
- القانون التنظيمي 113.14 المتعلق بالجماعات.
- القانون التنظيمي رقم 57.19 المتعلق بتنظيم الأملاك العقارية للجماعات الترابية.
- القانون التنظيمي رقم 06.21 المتعلق بانتخاب أعضاء مجالس الجماعات الترابية.

الجريدة الرسمية

- الجريدة الرسمية عدد 1 الصادر بتاريخ 1 فبراير 1913.
- الجريدة الرسمية عدد 62 الصادر بتاريخ 10 يوليوز 1914.
- الجريدة الرسمية عدد 299 الصادر بتاريخ 20 يناير 1919.
- الجريدة الرسمية عدد 446 الصادر بتاريخ 15 نونبر 1921.
- الجريدة الرسمية عدد 1357 الصادر بتاريخ 10 يونيو 1938.
- الجريدة الرسمية عدد 1937 الصادر بتاريخ 9 دجنبر 1949.
- الجريدة الرسمية عدد 2487 الصادر بتاريخ 24 يونيو 1960.
- الجريدة الرسمية عدد 3335 الصادر بتاريخ 1 أكتوبر 1976.
- الجريدة الرسمية عدد 4023 الصادر بتاريخ 6 دجنبر 1989.
- الجريدة الرسمية عدد 5058 الصادر بتاريخ 21 نونبر 2020.
- الجريدة الرسمية عدد 5093 الصادر بتاريخ 24 مارس 2003.

- الجريدة الرسمية عدد 5719 الصادر بتاريخ 23 فبراير 2009.
- الجريدة الرسمية عدد 5847 الصادر بتاريخ 14 يونيو 2010.
- الجريدة الرسمية عدد 5998 الصادر بتاريخ 24 نونبر 2011.
- الجريدة الرسمية عدد 6380 الصادر بتاريخ 23 يوليوز 2015.
- الجريدة الرسمية عدد 7006 الصادر بتاريخ 22 يوليوز 2021.

الرسائل الملكية

- الرسالة الملكية السامية للمشاركين في المناظرة الوطنية حول موضوع السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، 2015.

الفونوغرافيا

- مونوغرافية جماعة مراكش، منسقية إعداد برنامج عمل الجماعة، 2016.

الوثائق والتقارير الرسمية

- التقرير السنوي لمندوبية الصناعة التقليدية بمراكش سنة 2015.
- السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، تقرير تكميلي حول واقع العقار بالمغرب، دجنبر 2015.
- العقار عامل استراتيجي من أجل تحقيق تنمية مستدامة ومدمجة تضمن الإنصاف والتماسك الاجتماعي، المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي.
- العقار في المغرب: رافعة أساسية من أجل تحقيق التنمية المستدامة والإدماج الاجتماعي، المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي.
- برنامج عمل جماعة مراكش 2016.
- تقرير المندوبية السامية للتخطيط، الاسقاطات الديمغرافية في أرقام 2014-2030 لجهة مراكش آسفي.
- واقع قطاع العقار بالمغرب، أهم عناصر التشخيص، من المناظرة الوطنية في موضوع السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، تقرير تكميلي.

الدلائل

- دليل اللامركزية في أرقام، الجماعات المحلية في أرقام، المديرية العامة للجماعات المحلية، 2011.
- دليل المؤسسات التعليمية العمومية والخصوصية، المديرية الإقليمية للتربية والتكوين مراكش، جهة مراكش آسفي، 2016.
- دليل أملاك الجماعات المحلية، سلسلة دليل المنتخب، وزارة الداخلية المغربية، المديرية العامة للجماعات المحلية، الطبعة الأولى، 2009.
- نظم المعلومات الجغرافية، المؤسسة العامة للتعليم الفني والتدريب المهني، المملكة العربية السعودية، 2004.

Ouvrages

- DEBBI F, **Agendas 21 locaux, Profil environnement de Marrakech**, 2004.
- DELAUBADER, **Traité élémentaire de droit administratif**, Tome 2, 1980.
- DOUBERBALA Najib, **Les systèmes de propriété foncière au Maghreb ; le cad du Maroc**, Cahiers Option Méditerranéennes, Vol36,1999.
- GUMUCHIAN H & autres, **Les acteurs ces oubliés du territoire**, Edition Anthropos, Paris, 2003.

Webographie

- <http://www.sgg.gov.ma/> الموقع الرسمي للأمانة العامة للحكومة
- <https://collectivites-territoriales.gov.ma> البوابة الوطنية للجماعات الترابية
- <http://domaines.gov.ma> مديرية أملاك الدولة
- <http://ancfcc.gov.ma> الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية
- <https://www.cour-constitutionnelle.ma> المحكمة الدستورية
- <http://hcp.ma> المندوبية السامية للتخطيط
- <http://map.ma> وكالة المغرب العربي للأنباء
- <http://onda.ma> المكتب الوطني للمطارات
- <http://elections.ma> بوابة الانتخابات
- <http://ville-marrakech.ma> الموقع الرسمي لجماعة مراكش

- <http://moheet.com>
- <http://maghrebalam.com>
- <http://meteobule.com>

فهرس الخرائط

49	خريطة 1: التقسيم الترابي للمملكة المغربية
54	خريطة 2: توطين مقاطعة المنارة – مجال الدراسة -
57	خريطة 3: مقاطعات جماعة مراكش
59	خريطة 4: التقطيع الإداري لمقاطعة المنارة
61	خريطة 5: الحدود الإدارية للملحقة الإدارية سيدي غانم
61	خريطة 6: الحدود الإدارية للملحقة الإدارية الإنارة
62	خريطة 7: الحدود الإدارية للملحقة الإدارية المسيرة
62	خريطة 8: الحدود الإدارية للملحقة الإدارية الحي الحسني
63	خريطة 9: الحدود الإدارية للملحقة الإدارية أزلي
64	خريطة 10: الحدود الإدارية للملحقة الإدارية إيزيكي
64	خريطة 11: الحدود الإدارية للملحقة الإدارية معطى الله
65	خريطة 12: الحدود الإدارية للملحقة الإدارية بوعكاز
66	خريطة 13: الحدود الإدارية للملحقة الإدارية المحاميد
66	خريطة 14: الحدود الإدارية للملحقة الإدارية أسكجور
67	خريطة 15: الخريطة الطبوغرافية لمقاطعة المنارة
72	خريطة 16: الشبكة المائية بمقاطعة المنارة
74	خريطة 17: عدد ساكنة مقاطعات جماعة مراكش
77	خريطة 18: الساكنة النشيطة حسب مقاطعات جماعة مراكش
85	خريطة 19: التوزيع الجغرافي لمؤسسات التعليم الابتدائي العمومي بمقاطعة المنارة
88	خريطة 20: التوزيع الجغرافي لمؤسسات التعليم الثانوي الإعدادي الثانوي بمقاطعة المنارة
90	خريطة 21: التوزيع الجغرافي لمؤسسات التعليم الثانوي التأهيلي العمومي بمقاطعة المنارة
93	خريطة 22: التوزيع الجغرافي للمؤسسات الصحية بتراب مقاطعة المنارة
100	خريطة 23: رئاسة مقاطعات جماعة مراكش بين 2015 و2021
131	خريطة 24: الأراضي السلالية بالمغرب
187	خريطة 25: الأراضي العارية بجماعة مراكش
192	خريطة 26: توزيع الدواوير بمقاطعة المنارة
198	خريطة 27: التوزيع الجغرافي للأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة المخصصة للاستعمال الإداري والتقني
202	خريطة 28: التوزيع الجغرافي للأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة المخصصة للاستعمال الاقتصادي
206	خريطة 29: التوزيع الجغرافي للأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة المخصصة للاستعمال الاجتماعي
209	خريطة 30: التوزيع الجغرافي للأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة المخصصة للاستعمال الرياضي

213	خريطة 31: التوزيع الجغرافي للأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة المخصصة للاستعمال الثقافي
215	خريطة 32: الحدائق والمنتزهات بمقاطعة المنارة
218	خريطة 33: مواقف السيارات بمقاطعة المنارة
221	خريطة 34: التجزئات السكنية بمقاطعة المنارة
222	خريطة 35: عقارات التجزئات السكنية المخصصة للتجهيزات الجماعية غير المنجزة بمقاطعة المنارة
230	خريطة 36: المركز المكاني المتوسط للمرافق الإدارية والتقنية بمقاطعة المنارة
231	خريطة 37: المركز المكاني المتوسط للمرافق الاقتصادية بمقاطعة المنارة
232	خريطة 38: المركز المكاني المتوسط للمرافق الاجتماعية بمقاطعة المنارة
233	خريطة 39: المركز المكاني المتوسط للمرافق الرياضية بمقاطعة المنارة
234	خريطة 40: المركز المكاني المتوسط للمرافق الثقافية بمقاطعة المنارة
235	خريطة 41: علاقة مركز الظاهرة والمركز المكاني المتوسط للمرافق الإدارية والتقنية بمقاطعة المنارة
235	خريطة 42: علاقة مركز الظاهرة والمركز المكاني المتوسط للمرافق الاقتصادية بمقاطعة المنارة
236	خريطة 43 : علاقة مركز الظاهرة والمركز المكاني المتوسط للمرافق الاجتماعية بمقاطعة المنارة
236	خريطة 44 : علاقة مركز الظاهرة والمركز المكاني المتوسط للمرافق الرياضية بمقاطعة المنارة
236	خريطة 45: علاقة مركز الظاهرة والمركز المكاني المتوسط للمرافق الثقافية بمقاطعة المنارة
240	خريطة 46: المسافة المعيارية للمرافق الإدارية والتقنية بمقاطعة المنارة
241	خريطة 47: المسافة المعيارية للمرافق الاقتصادية بمقاطعة المنارة
242	خريطة 48: المسافة المعيارية للمرافق الاجتماعية بمقاطعة المنارة
243	خريطة 49 : المسافة المعيارية للمرافق الرياضية بمقاطعة المنارة
244	خريطة 50 : المسافة المعيارية للمرافق الثقافية بمقاطعة المنارة
247	خريطة 51: الاتجاه التوزيعي للأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة
258	خريطة 52: الحرم المكاني للمرافق الاقتصادية بمقاطعة المنارة
259	خريطة 53: الحرم المكاني للمرافق الاجتماعية بمقاطعة المنارة
260	خريطة 54: الحرم المكاني للمرافق الرياضية بمقاطعة المنارة
261	خريطة 55: الحرم المكاني للمرافق الثقافية بمقاطعة المنارة
263	خريطة 56: توزيع المقابر بتراب مقاطعة المنارة
266	خريطة 57: المناطق الوقائية حول المقابر المفتوحة بمقاطعة المنارة

فهرس الجداول

32	جدول 1: أهم المحطات التاريخية في تطور نظم المعلومات الجغرافية
56	جدول 2: أقاليم جهة مراكش آسفي ضمن التقسيم الجهوي الجديد
73	جدول 3: عدد سكان مقاطعة المنارة

75	جدول 4: مقارنة عدد ساكنة مقاطعة المنارة بعدد ساكنة الإقليم و الجهة
79	جدول 5: توزيع الحرف على مستوى رقم المعاملات والتشغيل بمراكش خلال سنة 2014
84	جدول 6: عدد أقسام التعليم الأولي بمقاطعات جماعة مراكش
84	جدول 7: مقارنة وتوزيع التلاميذ والحجرات بمؤسسات التعليم الابتدائي العمومية بمقاطعات جماعة مراكش
86	جدول 8: توزيع مؤسسات التعليم الابتدائي الخصوصي بمقاطعات جماعة مراكش
87	جدول 9: مقارنة وتوزيع التلاميذ والحجرات بمؤسسات التعليم الثانوي الإعدادي العمومية بمقاطعات جماعة مراكش
89	جدول 10: توزيع مؤسسات التعليم الثانوي الإعدادي الخصوصي بمقاطعات جماعة مراكش
89	جدول 11: مقارنة وتوزيع التلاميذ والحجرات بمؤسسات التعليم الثانوي التأهيلي العمومية بمقاطعات جماعة مراكش
91	جدول 12: توزيع مؤسسات التعليم الثانوي التأهيلي الخصوصي بمقاطعات جماعة مراكش
92	جدول 13: مؤسسات ومراكز التكوين المهني بتراب مقاطعة المنارة
96	جدول 14: النسب المئوية لتمثلية الأحزاب بمجلس جماعة مراكش
129	جدول 15: توزيع مختلف الأنظمة العقارية بالمغرب
144	جدول 16: معطيات موجزة حول الأراضي التي لا تدخل ضمن الملكية الخاصة
171	جدول 17: العقار والاكراهات التنموية
180	جدول 18: تصاميم التهيئة بجماعة مراكش
199	جدول 19: الإحداثيات المترية للأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة المخصصة للاستعمال الإداري والتقني
203	جدول 20: الإحداثيات المترية للأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة المخصصة للاستعمال الاقتصادي
207	جدول 21: الإحداثيات المترية للمرافق المخصصة للاستعمال الاجتماعي
210	جدول 22: الإحداثيات المترية للأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة المخصصة للاستعمال الرياضي
214	جدول 23: الإحداثيات المترية للأملاك العقارية بجماعة مراكش بمقاطعة المنارة المخصصة للاستعمال الثقافي
216	جدول 24: جرد الحدائق والمنتزهات العمومية
223	جدول 25: العقارات غير المبنية المخصصة كتجهيزات جماعية بالتجزئات السكنية بمقاطعة المنارة
249	جدول 26: قيم معامل الجار الأقرب

فهرس المبيانات

51	مبيان 1:تطور عدد الجماعات
68	مبيان 2: درجات الحرارة بمقاطعة المنارة
69	مبيان 3: متوسط درجة الحرارة بمقاطعة المنارة
69	مبيان 4: حالات الطقس حسب عدد الأيام بمقاطعة المنارة
70	مبيان 5: التساقطات بمقاطعة المنارة
70	مبيان 6: التساقطات بملم حسب الأيام بمقاطعة المنارة
71	مبيان 7: التساقطات حسب عدد الأيام بمقاطعة المنارة
73	مبيان 8: السكان حسب الجنس
75	مبيان 9: نسبة ساكنة مقاطعات جماعة مراكش
76	مبيان 10: التطور الديمغرافي بمقاطعة المنارة
77	مبيان 11: سكان مقاطعة المنارة حسب الحالة الاجتماعية
78	مبيان 12: نسبة الساكنة النشيطة بجماعة مراكش
83	مبيان 13: نسبة المؤسسات التعليمية العمومية بجماعة مراكش حسب المقاطعات
95	مبيان 14: عدد الأصوات الصحيحة المدلى بها خلال انتخابات 8 شتنبر 2021 حسب مقاطعات جماعة مراكش
96	مبيان 15: الانتماء الحزبي لأعضاء المجلس الجماعي بمراكش
97	مبيان 16: أعضاء المجلس الجماعي بمراكش حسب الفئات العمرية
98	مبيان 17: أعضاء المجلس الجماعي بمراكش حسب الجنس
98	مبيان 18: تطور تمثيلية النساء بمجلس جماعة مراكش
99	مبيان 19: توزيع أعضاء المجلس الجماعي بمراكش حسب المستوى التعليمي
99	مبيان 20: التشكيلة السياسية للمكتب المسير
102	مبيان 21: الانتماء الحزبي لأعضاء مجلس مقاطعة المنارة
103	مبيان 22: الفئة العمرية لأعضاء مجلس مقاطعة المنارة
103	مبيان 23: أعضاء مجلس مقاطعة المنارة حسب الجنس
104	مبيان 24: المستوى التعليمي لأعضاء مجلس مقاطعة المنارة
105	مبيان 25: التشكيلة السياسية للمكتب المسير لمجلس مقاطعة المنارة
183	مبيان 26: توزيع الأملاك المحبسة حسب مقاطعات جماعة مراكش
188	مبيان 27: توزيع ملكية الأراضي العارية بجماعة مراكش
188	مبيان 28: ملكية الأراضي العارية بجماعة مراكش
190	مبيان 29: توزيع الدواوير بالملحقات الإدارية لمقاطعة المنارة
193	مبيان 30: وضعية دواوير مقاطعة المنارة من برنامج مدن بدون صفح
194	مبيان 31: وضعية الوعاء العقاري لدواوير مقاطعة المنارة

200	مبيان 32: المرافق الإدارية والتقنية بمقاطعة المنارة
203	مبيان 33: المرافق الاقتصادية بمقاطعة المنارة
207	مبيان 34: توزيع التجهيزات الاجتماعية حسب الفئات المستهدفة
208	مبيان 35: توزيع التجهيزات الاجتماعية بالملحقات الإدارية بمقاطعة المنارة
211	مبيان 36: توزيع التجهيزات الرياضية بالملحقات الإدارية بمقاطعة المنارة
212	مبيان 37: توزيع التجهيزات الرياضية بمقاطعة المنارة
217	مبيان 38: توزيع الحدائق والمتنزهات العمومية بمقاطعة المنارة
224	مبيان 39: استعمالات العقارات المخصصة كتجهيز جماعي بالتجزئات السكنية

فهرس الرسوم التوضيحية

229	رسم توضيحي 1: مدخلات ومخرجات حساب المركز المكاني المتوسط
229	رسم توضيحي 2: المركز المكاني المتوسط لظاهرة جغرافية
239	رسم توضيحي 3: مدخلات ومخرجات مؤشر المسافة المعيارية
239	رسم توضيحي 4: المسافة المعيارية لظاهرة مدروسة
245	رسم توضيحي 5: مدخلات ومخرجات أداة الاتجاه التوزيعي
250	رسم توضيحي 6: توزيع معامل الجار الأقرب
251	رسم توضيحي 7: معامل الجار الأقرب للمرافق الإدارية والتقنية بمقاطعة المنارة
252	رسم توضيحي 8: معامل الجار الأقرب للمرافق الاقتصادية بمقاطعة المنارة
253	رسم توضيحي 9: معامل الجار الأقرب للمرافق الاجتماعية بمقاطعة المنارة
254	رسم توضيحي 10: معامل الجار الأقرب للمرافق الرياضية بمقاطعة المنارة
255	رسم توضيحي 11: معامل الجار الأقرب للمرافق الثقافية بمقاطعة المنارة
256	رسم توضيحي 12: معامل الجار الأقرب للمرافق الجماعية بتراب مقاطعة المنارة
257	رسم توضيحي 13: توظيفات أداة الحرم المكاني

فهرس الخلاصات

9	خطاطة 1: المنهج الوصفي التحليلي في نظم المعلومات الجغرافية
14	خطاطة 2: الإشكالية العامة للبحث
15	خطاطة 3: هيكلية البحث
30	خطاطة 4: محاور مفاهيم نظم المعلومات الجغرافية

33	خطاطة 5: مكونات نظم المعلومات الجغرافية
50	خطاطة 6: التقسيم الترابي للمملكة المغربية
60	خطاطة 7: التنظيم الإداري لمقاطعة المنارة
272	خطاطة 8: المثلث التفاعلي لنظم المعلومات الجغرافية ودينامية وتنمية الأملاك العقارية للجماعات الترابية

فهرس الصور

82	صورة 1: مطار مراكش المنارة
248	صورة 2: جدول طبقة الاتجاه التوزيعي لعينة الدراسة

الفهرس

2	إهداء
2	شكر وتقدير
4	تقديم
6	هدف البحث
6	أهمية البحث
7	دوافع اختيار البحث
7	منهجية البحث
10	أدوات ووسائل البحث
11	معيقات البحث
12	إشكالية البحث
14	فرضيات البحث
15	الهيكلية العامة للبحث
16	الباب الأول : الإطار النظري والمفاهيمي والجغرافي للبحث
17	مقدمة الباب الأول
18	الفصل الأول: الإطار النظري والمفاهيمي للبحث
18	مقدمة الفصل الأول
18	1- التأطير النظري
18	1-1 النظريات المؤطرة لنظم المعلومات الجغرافية
19	1-1-1 نظرية الموقع أو التوقع (الموقع)
20	2-1-1 نظرية التحليل المكاني
20	3-1-1 نظرية كريستلر
21	4-1-1 نظرية المراكز والضواحي
21	5-1-1 نظرية الجغرافية أو الخاصية الجغرافية
22	6-1-1 نظرية الأثر البشري
23	7-1-1 نظرية الانتشار أو التبعثر المساحي
23	8-1-1 نظرية المشهد الجغرافي
24	2-1 النظريات العقارية
24	1-2-1 المقاربة الكلاسيكية للعقار
25	2-2-1 النظرية النيوكلاسيكية للعقار
25	3-2-1 مدرسة شيكاغو وموقع العقار في الاقتصاد الحضري
26	2- التأطير المفاهيمي
26	1-2 نظم المعلومات الجغرافية

26	1-1-2 مفهوم نظم المعلومات الجغرافية
31	2-1-2 التطور التاريخي لنظم المعلومات الجغرافية
33	3-1-2 مكونات نظم المعلومات الجغرافية
35	4-1-2 مميزات نظم المعلومات الجغرافية
36	5-1-2 تطبيقات نظم المعلومات الجغرافية
37	2-2 مفهوم الملك العقاري للجماعات الترابية
37	1-2-2 مفهوم الأملاك العقارية العامة للجماعات الترابية
37	2-2-2 مفهوم الأملاك العقارية الخاصة للجماعات الترابية
39	3-2 إعداد التراب
39	1-3-2 مفهوم التراب
43	2-3-2 مفهوم إعداد التراب
44	3-3-2 إعداد التراب في المغرب
47	4-3-2 الإطار المؤسساتي لسياسة إعداد التراب الوطني
48	4-2 الجماعة الترابية
48	1-4-2 مفهوم الجماعة الترابية
49	2-4-2 أنواع الجماعات الترابية بالمغرب
52	خاتمة الفصل الأول
53	الفصل الثاني: مجال الدراسة: المحددات الجغرافية والاقتصادية والاجتماعية
53	مقدمة الفصل الثاني
53	1- مجال الدراسة: مقاطعة المنارة ضمن جماعة مراكش
55	1-1 جماعة مراكش
58	2-1 مقاطعة المنارة
60	1-2-1 منطقة الحي الحسني
63	2-2-1 منطقة المنارة
65	3-2-1 منطقة المحاميد
67	2- المحددات الجغرافية لمقاطعة المنارة
67	1-2 الإمكانات الطبيعية لمقاطعة المنارة
67	1-1-2 البنية الطبوغرافية لمقاطعة المنارة
68	2-1-2 المناخ بمقاطعة المنارة
72	3-1-2 الهيدرولوجيا بمقاطعة المنارة
73	2-2 الإمكانات البشرية لمقاطعة المنارة
73	1-2-2 السياق الديمغرافي
73	2-2-2 توزيع السكان حسب الجنس
74	3-2-2 مقارنة سكان المقاطعة مع ساكنة الجماعة والإقليم والجهة
76	4-2-2 تطور عدد سكان مقاطعة المنارة

77	5-2-2 الحالة العائلية لسكان مقاطعة المنارة
77	6-2-2 معدل نشاط سكان مقاطعة المنارة
78	3- المحددات الاقتصادية والاجتماعية لمقاطعة المنارة
78	1-3 المنشآت الصناعية بمقاطعة المنارة
80	2-3 السياحة
80	3-3 الأسواق والفضاءات التجارية الكبرى بمقاطعة المنارة
82	4-3 مطار المنارة الدولي
83	4- المحددات الاجتماعية
83	1-4 المؤسسات التعليمية العمومية بمقاطعة المنارة
84	1-1-4 التعليم الأولي بمقاطعة المنارة
84	2-1-4 التعليم الابتدائي بمقاطعة المنارة
87	3-1-4 التعليم الثانوي الإعدادي بمقاطعة المنارة
89	4-1-4 التعليم الثانوي التأهيلي بمقاطعة المنارة
92	2-4 مراكز التكوين المهني بمقاطعة المنارة
93	3-4 المؤسسات الصحية بمقاطعة المنارة
94	خاتمة الفصل الثاني
95	الفصل الثالث: المحددات الإدارية والتنظيمية بجماعة مراكش ومقاطعة المنارة
95	مقدمة الفصل الثالث
96	1- المجلس الجماعي لمراكش (2021-2026)
96	1-1 الانتماء الحزبي بمجلس جماعة مراكش
97	2-1 الفئات العمرية لأعضاء المجلس الجماعي بمراكش
98	3-1 البعد النوعي بالمجلس الجماعي بمراكش
99	4-1 المستوى التعليمي لأعضاء المجلس الجماعي بمراكش
99	5-1 المكتب المسير للمجلس الجماعي بمراكش
101	6-1 التنظيم الإداري لجماعة مراكش
102	2- مجلس مقاطعة المنارة
102	1-2 الانتماء الحزبي لأعضاء مجلس مقاطعة المنارة
103	2-2 الفئات العمرية لأعضاء مجلس مقاطعة المنارة
103	3-2 البعد النوعي بمجلس مقاطعة المنارة
104	4-2 المستوى التعليمي لأعضاء مجلس مقاطعة المنارة
105	5-2 المكتب المسير لمجلس مقاطعة المنارة
106	6-2 التنظيم الإداري بمقاطعة المنارة
107	1-6-2 الرئاسة
107	2-6-2 مدير المقاطعة
107	3-6-2 مصلحة الافتحاص الداخلي والشكايات والحق في الحصول على المعلومة

108	2-6-4 مصلحة تدبير الموارد البشرية
108	2-6-5 مصلحة أعمال المجلس
108	2-6-6 مصلحة الشؤون المالية والصفقات
108	2-6-7 مصلحة الشرطة الإدارية
109	2-6-8 مصلحة الشؤون الثقافية والاجتماعية والشؤون الرياضية
109	2-6-9 مصلحة التعمير
110	2-6-10 مصلحة الأشغال والشؤون التقنية
110	2-6-11 مصلحة الإعلاميات والتواصل والتجهيزات المكتبية
111	2-6-12 مصلحة الحالة المدنية والمصادقة على الوثائق
111	خاتمة الفصل الثالث
112	خاتمة الباب الأول
113	الباب الثاني: الأملاك العقارية للجماعات الترابية بالمغرب: مقارنة تاريخية وقانونية وتدبيرية
114	مقدمة الباب الثاني
115	الفصل الأول: التأطير التاريخي والقانوني لتدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية بالمغرب
115	مقدمة الفصل الأول
115	1- الإطار التشريعي المنظم للعقار بالمغرب
117	2- تدبير الأملاك العقارية الجماعية خلال فترة الحماية
117	2-1 مرسوم الصادر الأعظم لسنة 1912
118	2-2 ظهير فاتح يوليوز 1914 في شأن الأملاك العمومية الإيالة الشريفة
118	2-3 ظهير 30 نونبر 1918 في شأن شغل الملك العمومي مؤقتا
119	2-4 ظهير 19 أكتوبر 1921 المتعلق بالأملاك المختصة بالبلديات
120	2-5 القرار الوزاري الصادر في 31 دجنبر 1921 المنظم لطريقة تدبير الأملاك المختصة بالبلديات
120	2-6 ظهير 14 نونبر 1949 المتعلق بمنح الرخص المتعلقة باحتلال الملك العمومي البلدي
121	3- تدبير الأملاك العقارية الجماعية ما بعد الاستقلال
121	3-1 مرسوم 4 فبراير 1959 رقم 2.58.1341 تحدد بموجبه كيفية تسيير أملاك الجماعة القروية
122	3-2 ظهير 30 شتنبر 1976 المتعلق بالتنظيم الجماعي
123	3-3 القانون رقم 89.30 المحدد بموجبه نظام الضرائب المستحقة لفائدة الجماعات المحلية وهيئاتها والمؤرخ في 21 نونبر 1989
123	3-4 الظهير الشريف المؤرخ في 17 يونيو 1992 والمنفذ للقانون 12.90 المتعلق بالتعمير
124	3-5 ظهير شريف رقم 1.02.297 الصادر في 25 من رجب 1423 (13 أكتوبر 2002) بتنفيذ القانون رقم 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي
125	3-6 ظهير شريف رقم 1.08.153 صادر في (18 فبراير 2009) بتنفيذ القانون رقم 17.08 المغير والمتمم بموجبه القانون رقم 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي كما تم تغييره وتمتمته
125	3-7 القانون رقم 111.14 المتعلق بالجهات

125	8-3 القانون رقم 112.14 المتعلق بالأقاليم والعمالات
126	9-3 القانون 113.14 المتعلق بالجماعات الترابية
127	10-3 القانون رقم 57.19 المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات
128	4- البنيات العقارية بالمغرب
130	1-4 أراضي الجموع أو الأراضي السلالية
132	2-4 أراضي الكيش أو الجيش
133	3-4 الأوقاف العامة
134	4-4 أملاك الدولة
134	1-4-4 أملاك الدولة العامة
135	2-4-4 أملاك الدولة الخاصة
137	5-4 أملاك الجماعات الترابية
138	خاتمة الفصل الأول
139	الفصل الثاني: نظام تدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية
139	مقدمة الفصل الثاني
139	1- طبيعة الأملاك العقارية للجماعات الترابية
140	1-1 الأملاك العقارية العامة للجماعات الترابية
141	2-1 الأملاك العقارية الخاصة للجماعات الترابية :
141	2- التمييز بين الأملاك العقارية العامة والأملاك العقارية الخاصة
141	1-2 المدرسة الطبيعية
143	2-2 المدرسة التخصيصية
143	3-2 مدرسة الاتجاه المختلط
146	3- الأجهزة المتدخلة في تدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية
146	1-3 الأجهزة الإدارية
146	1-1-3 الأعضاء الدائمون للجنة الإدارية
147	2-1-3 الأعضاء غير الدائمين للجنة الإدارية
147	3-1-3 سلطة المراقبة
148	2-3 الأجهزة المنتخبة
148	1-2-3 مجلس الجماعة
149	2-2-3 رئيس مجلس الجماعة
150	4- تدبير الأملاك العقارية بالجماعات ذات نظام المقاطعات
150	1-4 نظام المقاطعات
151	2-4 اختصاصات مجالس المقاطعات ضمن الجماعة الترابية
152	3-4 الصلاحيات المتعلقة بقضايا الجوار
153	4-4 الصلاحيات المتعلقة بتقديم الاقتراحات وإبداء الرأي
154	5-4 الأملاك العقارية للجماعات الترابية الموضوعة رهن إشارة المقاطعات

155	خاتمة الفصل الثاني
156	الفصل الثالث: دينامية الأملاك العقارية للجماعات الترابية وتحقيق التنمية الترابية
156	مقدمة الفصل الثالث
157	1- تنمية الرصيد العقاري للجماعات الترابية
157	1-1 الأملاك العقارية العامة للجماعات الترابية
158	1-1-1 الترتيب والاستخراج
159	2-1-1 تعيين الطرق والمسالك والممرات والأزقة
161	3-1-1 الاحتلال المؤقت للأملاك العقارية العامة للجماعات الترابية
161	4-1-1 نزع الملكية لأجل المنفعة العامة
162	2-1 الأملاك العقارية الخاصة للجماعات الترابية
162	1-2-1 العمليات العقارية
164	2-2-1 استغلال الأملاك العقارية الخاصة للجماعات الترابية
166	3-1 التجزئات العقارية والمجموعات السكنية
168	2- موقع الأملاك العقارية للجماعات الترابية في إعداد التراب والتنمية الترابية
170	3- إكراهات تدبير الأملاك العقارية لجماعة مراكش وآفاق التطوير
174	خاتمة الفصل الثالث
175	خاتمة الباب الثاني
177	الباب الثالث: إسهام نظم المعلومات الجغرافية في حكمة تدبير الأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة
178	مقدمة الباب الثالث
179	الفصل الأول: الأنظمة العقارية والتهينة الحضرية بجماعة مراكش
179	مقدمة الفصل الأول
179	1- تهينة وتدبير العقار بجماعة مراكش
181	2- البنية العقارية بجماعة مراكش
181	1-2 أملاك الدولة الخاصة
182	2-2 الأملاك المحبسة
183	3-2 أراضي الجموع
184	4-2 الملك الجماعي
184	5-2 الملك الخاص
185	6-2 الأراضي غير المبنية (العارية)
189	3- الدواوير بتراب مقاطعة المنارة
195	خاتمة الفصل الأول
196	الفصل الثاني: واقع حال الأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة
196	مقدمة الفصل الثاني
197	1- الأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة

197	1-1 الأملاك العقارية المخصصة للاستعمال الإداري والتقني
201	2-1 الأملاك العقارية المخصصة للاستعمال الاقتصادي
205	3-1 الأملاك العقارية المخصصة للتجهيزات الاجتماعية
208	4-1 الأملاك العقارية المخصصة للتجهيزات الرياضية
212	5-1 الأملاك العقارية المخصصة للتجهيزات الثقافية
215	2- الحدائق والمنزهات العمومية بمقاطعة المنارة
217	3- مواقف السيارات بمقاطعة المنارة
220	4- العقارات المخصصة للتجهيزات الجماعية بالتجزئات السكنية
225	خاتمة الفصل الثاني
226	الفصل الثالث: التحليل الإحصائي المكاني للأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة
226	مقدمة الفصل الثالث
227	1- مفهوم التحليل الإحصائي المكاني في نظم المعلومات الجغرافية
228	2- مقاييس النزعة المركزية المكانية
228	1-2 المركز المكاني المتوسط Mean Center
230	1-1-2 المركز المكاني المتوسط للمرافق الإدارية والتقنية بمقاطعة المنارة
231	2-1-2 المركز المكاني المتوسط للمرافق الاقتصادية بمقاطعة المنارة
232	3-1-2 المركز المكاني المتوسط للمرافق الاجتماعية بمقاطعة المنارة
233	4-1-2 المركز المكاني المتوسط للمرافق الرياضية بمقاطعة المنارة
234	5-1-2 المركز المكاني المتوسط للمرافق الثقافية بمقاطعة المنارة
235	2-2 الظاهرة المركزية Central Feature
238	3- مقاييس التشتت والانتشار المكاني
238	1-3 المسافة المعيارية Standard Distance
240	1-1-3 المسافة المعيارية للمرافق الإدارية والتقنية بمقاطعة المنارة
241	2-1-3 المسافة المعيارية للمرافق الاقتصادية بمقاطعة المنارة
242	3-1-3 المسافة المعيارية للمرافق الاجتماعية بمقاطعة المنارة
243	4-1-3 المسافة المعيارية للمرافق الرياضية بمقاطعة المنارة
244	5-1-3 المسافة المعيارية للمرافق الثقافية بمقاطعة المنارة
245	2-3 الاتجاه التوزيعي Directional Distribution
246	1-2-3 الاتجاه التوزيعي للأملاك العقارية لجماعة مراكش بمقاطعة المنارة
249	3-3 الجار الأقرب Average Nearest Neighbor
251	1-3-3 معامل الجار الأقرب للمرافق الإدارية والتقنية بمقاطعة المنارة
252	2-3-3 معامل الجار الأقرب للمرافق الاقتصادية بمقاطعة المنارة
253	3-3-3 معامل الجار الأقرب للمرافق الاجتماعية بمقاطعة المنارة
254	4-3-3 معامل الجار الأقرب للمرافق الرياضية بمقاطعة المنارة
255	5-3-3 معامل الجار الأقرب للمرافق الثقافية بمقاطعة المنارة

256	3-3-6 معامل الجار الأقرب للمرافق الجماعية بمقاطعة المنارة
257	3-4-3 الحرم المكاني Buffering
258	3-4-1 الحرم المكاني للمرافق الاقتصادية بمقاطعة المنارة
259	3-4-2 الحرم المكاني للمرافق الاجتماعية بمقاطعة المنارة
260	3-4-3 الحرم المكاني للمرافق الرياضية بمقاطعة المنارة
261	3-4-4 الحرم المكاني للمرافق الثقافية بمقاطعة المنارة
262	3-4-5 واقع حال المقابر بتراب بمقاطعة المنارة
267	خاتمة الفصل الثالث
268	خاتمة الباب الثالث
270	خاتمة
274	الملاحق
288	لائحة المراجع
295	فهرس الخرائط
296	فهرس الجداول
298	فهرس المبيانات
299	فهرس الرسوم التوضيحية
299	فهرس الخطاطات
300	فهرس الصور