

مركز دراسات الدكتوراه : "اللغات والتراث والتهيئة المجالية"

تكوين الدكتوراه : الموارد والتهيئة المجالية والتنمية المحلية

محور الدراسات الجغرافية

مختبر الأبحاث والدراسات الجغرافية والتهيئة الخرائطية

أطروحة لنيل الدكتوراه في الآداب والعلوم الإنسانية

في موضوع :

العقار الحضري بصفرو

بين تعقد الأنظمة العقارية الموروثة وإكراهات

التهيئة ورهانات التدبير والاستشراف الترابي

تاريخ المناقشة 4 يونيو 2021

تحت إشراف:

الدكتور حزوي محمد

إعداد الطالبة الباحثة

العتيق حسناء

اللجنة المناقشة

الدكتور محمد أقوضاض (كلية الآداب والعلوم الإنسانية سايس-فاس) رئيسا
الدكتورة ألفة حاج علي (كلية الآداب والعلوم الإنسانية سايس-فاس)، عضوة
الدكتور محمد بنعتو (كلية الآداب والعلوم الإنسانية أكادير)، عضوا
الدكتور محمد إدريسي جناتي (كلية الآداب والعلوم الإنسانية الرباط)، عضوا
الدكتور محمد حزوي (كلية الآداب والعلوم الإنسانية سايس-فاس) مشرفا

السنة الجامعية : 2020-2021

مقدمة عامة:

شكلت المدينة منذ أزمنة طويلة موضوع اهتمام العديد من الباحثين والمفكرين والمنظرين بمختلف تخصصاتهم ومشاريهم العلمية وانتماءاتهم المجالية، وقد جاء هذا الاهتمام استجابة لدوافع فهم المتغيرات والسلوكيات التي تفرزها المدينة ككيان اجتماعي وسياسي واقتصادي وثقافي، وما تطرحه أيضا من تحديات هيكلية لمجتمعاتها سواء كانت متقدمة أم نامية. إلا أن الرهان الحضري يشكل وحدة عضوية تتلاقى عندها كل النظريات الاقتصادية والسياسية والاجتماعية والمجالية، التي تعنى بشكل ومضمون المدينة زمكانيا ووظيفيا وحضاريا. وهذا مرتبط بانفتاح الباحثين والمهتمين بقضايا المدينة على التيارات العلمية التقدمية، التي ما فتئت تعيد اكتشاف الجهاز الحضري كل مرة من زوايا التحضر والمواطنة والأداء الوظيفي، والقدرة على احتضان الفعل الحضري ورهاناته المعقدة والمتطورة التي تستدعي البحث المستمر والملائمة النظرية والمنهجية لأكبر رهان، وهو رهان تواجد المدينة نفسها لا من حيث كيانها (أصالة وتفردا) ولا من حيث قدرتها الإنتاجية والتنافسية. هذا الرهان نفسه يشمل تعامل المدينة مع مجالها الريفي أو من خلال تدبيرها للنزاعات الحضرية أو حتى من حيث استقطابها للموارد البشرية أو الترابية. كل هذا يجعل من قضايا المدينة مختبرا لإعادة اكتشاف آلامها وآمالها بل وحتى الرغبة فيها (NACIRI, 2017)¹. فالمسألة العقارية تعد إحدى القضايا الشائكة التي لطالما اعتبرت من المؤثرات الرئيسية على مضمون المدينة وتطورها وتخطيطها سلبا وإيجابا.

بالنسبة للمغرب، فقد عرف تمدينا قديما وتطورا عمرانيا مهما عبر تاريخه الحديث. هذا التطور شمل أشكالا متعددة للتمدين وسرعات مختلفة لتوتيرة نموه خلال النصف الأخير من القرن التاسع عشر، حدثت على إثرها عدة تغيرات في التعامل مع هذا الكيان، طبعت مجتمعه نخبة وعامة بطابع التحول والارتقاء بوتيرات مختلفة، تارة تجذب نحو الأمام وتقفز بسرعة هندسية، وتارة تجر أذيالها نحو الوراء. وهذا كان له انعكاس على إشكالية التحكم في التمدين وحكامته الاجتماعية والاقتصادية والسياسية والمجالية. إن أزمة السكن ومعضلة التحكم في المد الحضري شكلا ومضمونا وانطباعية التخطيط، أفرزت نخبا حضرية مصلحة تمتهن المضاربة وتتعامل مع الموارد الترابية "بالتسويق الريعي"، وكلها منافذ ومسالك تعود بالضرورة إلى المسألة العقارية. هذه الأخيرة أنتجت مشاكل حضرية ماضيا وحاضرا ومستقبلا، وازدادت تفاقما باقترانها مع المسألة البيئية، وهو الأمر الذي يطرح تحديات على النموذج التنموي المندمج، ويجعل مسألة العقار من أهم الإكراهات التي طبعت تدبير المدينة المغربية المعاصرة. لقد برزت هذه المشاكل منذ استقلال المغرب ودخوله مرحلة اقتصادية واجتماعية صعبة، لم تمكنه من إحداث التوازن بين المجالين الريفي والحضري على مستوى التنمية

¹- NACIRI M., 2017 : « Désirs de ville », Edit. Economie critique, Imp. El Maârif Al Jadida, Rabat, 598 p.

الترابية. فكان الحسم سياسيا في اتجاه خيار التمدين كركيزة لإعداد التراب وكقطب الرحي للاقتصاد الوطني، لما ورثه من مدن جديدة وبنيات اقتصادية وشبكة مواصلات واتصالات موروثة عن مرحلة الحماية خاصة بمحور القنيطرة - الدار البيضاء. كما اتصلت أيضا هذه التحديات بالتحويلات الحضرية السريعة وما رافقها من هجرة قروية مضطربة، وتقوية الجهاز الحضري والترابي بها، ما جعل دائرة الاهتمام بالمدينة تتسع لكل أطراف المجتمع. وأصبح مغرب اليوم يتجه نحو تمدن مستمر، بلغ حسب إحصاء 2014 نسبة 60,4 %، بساكنة حضرية تفوق 20 مليون نسمة، بعد أن كانت لا تتجاوز بعد الاستقلال 3 ملايين نسمة، كما حدد له سقفا استراتيجيا لميتروبولية 2030 من خلال التصاميم الوطنية والجهوية لإعداد التراب والمشاريع المبرمجة وطنيا على مستوى الجهات الإثني عشر. هذه السرعة على مستوى التمدين فرضت ولا تزال تفرض على الفاعلين المحليين عدة تحديات لتدبير المجتمع الحضري نخبة وعامة بهواجسه العمرانية والسياسية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية والبيئية. ولعل موضوع العقار يعتبر أهم الأولويات الجوهرية لهذه التحديات، وما يفرزه من إشكالات متعددة سواء تعلق الأمر بالسكن، أو بالاستثمار أو بتلك العلاقة القائمة بين الوعاء العقاري ورهان توظيفه إما ريعيا وإما تنمويا أو هما معا في "انتظار الوعي به" كرأس مال ترابي.

يتميز العقار بالمغرب بجذور عميقة من حيث تشكيله وتطوره، وبالنظر إلى المحطات التي مر منها هذا المورد الترابي بدءا بالملكية المشتركة إلى تنوع أنظمتها مرورا بالتحفيظ الاختياري، فازدواجية النظام، وهو يضطلع اليوم بالضرورة بدور استراتيجي في عملية التنمية الترابية بكل مجالاتها بدون استثناء. هذا المورد أضحى محط رهانات العديد من المتدخلين، الشيء الذي جعل هذه الرهانات تكتسي طابعا معقدا ومستعصيا للحل، نظرا لما يقع من تجاوزات وتحايلات ممنهجة ورهانات سياسية لم تستثن حتى الملك العمومي للدولة أو الملك البحري أو الجماعي. فالجميع أصبح يطاله استهداف نخبوي استثماري أو عرضة لنزيف يرتبط عادة بمخططات انطباعية لا ترى في الرأسمال العقاري سوى عملة لترويج سياسة حضرية، تقوم دائما على فتح مناطق جديدة للتعمير وتوفير احتياطات عقارية لا تستند لا على مشروع حضري ولا على مبادئ الاستدامة، هدفها إرضاء الهاجس العقاري لدى النخب المستثمرة ولوبيات السكن الجماعي الموجه للمضاربة والسكن الثانوي. وتعزى هذه الوضعية إلى تقادم الأنظمة القانونية التي ينأسس عليها الوضع العقاري بالمغرب، حيث تجمع بين العرف والفقهاء الإسلامي والقوانين التي تتناسلت إبان الحماية الفرنسية، وما تلاها من تنظيمات ارتجالية. هذا التراكم بقدر ما ساهم في مرحلة سابقة في إرساء قاعدة للاشتغال، بقدر ما أصبح اليوم متجاوزا، نظرا لتطور الرهانات والتحديات الجديدة التي تعيشها مدننا آتيا وتسارع وتيرة تمدنها. كما تعزى هذه الوضعية أيضا إلى طريقة توظيف هذا العقار في مختلف الإشكالات التي شهدتها المغرب، خصوصا المتعلقة بقضايا التعمير التي لا تنصهر بالشكل اللازم في استشراف متطلبات وقدرة الساكن.

ما زال التحدي المطروح على المدن المغربية اليوم مستمر وتزيد من إشكالاته كذلك، المجالات شبه الحضرية التي تزحف باستمرار نحوها وتتلاصق بها في ظل أزمة العالم القروي المستمرة، خاصة وأن هذه الساكنة شبه الحضرية أصبحت تدرك مدى قيمة الأرض العقارية بالنسبة لقيمتها الفلاحية، وأصبحت واعية أيضا باستراتيجية توسيع المدارات الحضرية ودخول منطقة التهيئة لما لها من مكاسب ومردود نفعي لممتهني المضاربة والريع العقاري.

ولسوف نرى نتائج هذا الواقع في مجموعة من المدن المغربية ليس منها فقط التي تشتد فيها المسألة العقارية وتتعدد (طنجة والدار البيضاء والرباط وفاس ومراكش وأكادير)، بل حتى حول المدن المتوسطة والصغيرة، باعتبار أن العقار طالما كان ينظر إليه كهاجس للمجتمع، ما يجعل رهانه الربحي وارد، يكرس "ليبالية" التعمير وإديولوجيته على المجال والمجتمع، الأمر الذي يطرح اليوم تحدي تأمين هذا العقار وسبل تنميته، وتسهيل الولوج إليه على مستوى مختلف شرائح المجتمع حضريا كان أم قرويا، سيما أن السياسات المعمول بها في الإنتاج العقاري ببلادنا ورهاناته مع التخطيط الحضري تطرح إشكالات أخرى، لا تقل أهمية عما سبق كالتشردم المجالي والاجتماعي.

وعلى أساس ما سبق ذكره، سنحاول في هذه الأطروحة أن نقف بالدراسة والتحليل على جانب من جوانب الإشكالية العقارية المغربية من خلال صفرو كنموذج للمدن المتوسطة². هذا المجال الذي شهد في السنوات الأخيرة تحولات عقارية تستدعي الوقوف عندها من أجل إبراز مراميها وأهدافها.

تعتبر هذه المدينة المتميزة تاريخيا، مجالا ذا خصوصية بالمغرب، وترتبط هذه الميزة بارتباطها المتجذر في تمثيلات المجتمع المغربي بالطائفة اليهودية، حيث شكلت ترابا لالتقاء وتلاحم مجموعة من الثقافات العربية والأمازيغية والإفريقية واليهودية. كما شكل مجالها المدني التقليدي عاملا استراتيجيا في إشعاعها التجاري والاقتصادي³. غير أن هذا البناء، سيشهد تراجعا بعد الاستقلال فكك شيئا فشيئا المدينة، وأضحت تعيش معه على وقع تحولات اجتماعية ومجالية، سرعان ما أرست معالمها وأثرت على مشهدها العقاري الذي طبعته عدة إكراهات في تدبيره واستثماره، وازدادت حدته خلال العقدين الأخيرين، أمر جعل الموارد العقارية تواجه قصورا في تحقيق الأهداف المرجوة منها على مستوى الفعالية والمرونة والإنصاف.

²- هي المدن التي يتراوح عدد سكانها ما بين 50 000 و100 000 نسمة، ويرتبط نموها بشكل مباشر أو غير مباشر بالعواصم الجهوية أو الميتربولات الكبرى. وتتميز هذه المدن بوظائف وأنشطة حضرية محدودة لكنها تلعب دورا مهما في الشبكة الحضرية الجهوية كجمال وسيط، كما تلعب دور مجالات فك الضغط الحضري على مستوى منظومة المدن الوطنية لما توفره من تجهيزات وخدمات وسكن للارتقاء الاجتماعي.

³- BENHALIMA H., 1987: « Petites villes traditionnelles et mutations socio-économiques au Maroc, le cas de Séfrou étude de géographie urbaine », Thèses et mémoires N° 14, Université Mohammed V, Rabat, 332p

أهمية الموضوع وراهنيته:

ترجع أهمية وراهنية موضوع "العقار الحضري بصفرو بين تعقد الأنظمة العقارية الموروثة وإكراهات التهيئة ورهانات التدبير والاستشراف الترابي"، إلى كون قضايا العقار تشكل أكثر من أي وقت مضى مدخلا استراتيجيا للتنمية الترابية ببلادنا، فبدون هذا الرأس مال لا يمكن تأسيس سياسات وبرامج تنموية لمختلف التوجهات التي تسير عليها أي دولة. هو كذلك موضوع ذا راهنية كبيرة، سيما وأن المشاريع الكبرى التي تدرج اليوم في الاستراتيجية الوطنية للنموذج التنموي الجديد تحتاج لأرصدة عقارية هامة ومصفاة. إذ هناك إجماع ضمني على أن الظاهرة الحضرية أضحت من المواضيع التي تؤرق بال مختلف الفاعلين من باحثين وسياسيين واقتصاديين، وكذا مختلف المنظمات الحكومية والمجتمع المدني، ومنظري التهيئة والتعمير. ولعل الشروع في محاولة إيجاد حل للإشكالات المتعلقة بالعقار بالمغرب⁴، واليواذر والإرهاصات الأولى لقانون عقاري مندمج يشكلا مدخلا أساسيا وحافزا لفهم وضعيته، والرهانات التي تحيط به من مختلف الزوايا التنموية.

من هذا المنطلق، تأتي راهنية هذا الموضوع كمساهمة في النقاش الأكاديمي الذي يهتم قضية العقار بالمغرب من منظور كونه موردا ترابيا، وبالنظر إلى المكانة التي يضطلع بها للرفع من القدرة الاجتماعية والاقتصادية للمجالات الترابية، والدور الهام الذي يشكله بالنسبة للمواطن في محاولة الوصول للإنصاف العقاري، بعيدا عن المضاربات والمزايدات السياسية، والتمويه الليبرالي البشع الذي تنهجه مؤسسات من قبيل الشركة المغربية للهندسة السياحية (SMIT)⁵ التي تجعل منه حلقة سياسية هاجسها الربح وخلق التفاوتات الاجتماعية والاقتصادية.

تكمن المساهمة في النقاش الأكاديمي حول العقار كذلك في أهمية دراسة المجالات الحضرية التي تعيش في كنف العواصم الجهوية، والتي نادرا ما تعطاها الأهمية الكاملة وتسليط الضوء عليها ككيان نرى من خلاله تأثير الميتربول الجهوي على مستوى التخطيط والهيمنة والاستراتيجية العقارية. هذه المجالات التي تهيمن عليها المدن الكبرى إداريا واقتصاديا وسياسيا بل حتى عقاريا، تجعلها تعيش دوما على وقع التبعية المجالية، مما يطرح لها تحديات الاندماج في التنمية والتنافسية الترابية، خصوصا أن دورها في الجهاز الحضري الجهوي له أهميته ولا يمكن التخلي عنه. لذلك تستحق منا "مدن مثل صفرو نبذة علمية للوقوف على وضعيتها المجالية من خلال المدخل العقاري، الذي يعتبر جوهريا في فهم الذات الترابية بكل مستوياتها التنموية ومحاولة فهم إنتاج المجال الحضري بها.

⁴ - المملكة المغربية: المناظرة الوطنية حول السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، 8 و9 دجنبر 2015 بالصخيرات

⁵ - BEN ATTOU M., 2019 : « Agadir : la ville, la métropole, la cité, mondialisation et territoires », Edit. Université Ibn Zohr, pp.148-149.

دوافع اختيار الموضوع:

إن اختيارنا لموضوع " العقار الحضري بصفرو بين تعقد الأنظمة العقارية الموروثة وإكراهات التهينة ورهانات التدبير والاستشراق الترابي " لم يأت بمحض الصدفة بل جاء كقناعة راسخة في أهمية الانشغال بمشاكل المدينة المغربية المتوسطة التي ما زالت العولمة لم تمح كل مكوناتها وشخصيتها وذلك بهدف تشخيص إكراهاتها وسبل معالجتها. فالوضعية التي تعيشها مدننا اليوم ما زالت توفر مجالا خصبا للبحث في العلوم الإنسانية بصفة عامة وفي الجغرافية بصفة خاصة، للوقوف على أهم أسباب القضايا الشائكة وانعكاساتها، وكذا رهانات مختلف الفاعلين في تدبيرها واحتوائها.

إن تطور المدن المغربية المستمر، مازال يفرض الاستمرار في تحليل الإشكالات الجديدة التي تعيشها اليوم، ما دام أن التعريف الأكثر تداولاً بالنسبة للجغرافية هو دراسة علاقة الإنسان بمحيطه الطبيعي. وما يركي الانغماس في هذا التوجه هو حضور الدولة بجهازها المؤسساتي والتنموي من موقع المعالجة وتدبير مختلف التوازنات، مما يجعل المدينة تختلف بين مغرب أمس ومغرب اليوم؛ ويستدعي منا محاولة رصد التحولات العميقة التي تشهدها هذه المدن وفك خيوطها، ليتسنى لنا فهم وقع تغيراتها إيجابية كانت أم سلبية وعلاقتها بالترابية المجالية.

تأتي قناعتنا كذلك، في اختيار العمل على قضية المدينة المغربية من خلال المدخل العقاري بمدينة صفرو، عن وعي بأهمية الخوض في قضايا شائكة ومعقدة تصعب علينا مأمورية البحث، كما تفتح لنا آفاقا علمية جديدة تنبني ولو من موقع باحث منعزل على المساهمة الفعلية في حقل التنمية المنشودة في النموذج التنموي الجديد، التي تمكننا من مقارنة الداء لوصف الدواء وتثمين المقاربات المندمجة عبر تشخيص ترابي نصبو فيه للواقعية والمساهمة العلمية في إطار مقارنة جغرافية تطبيقية واستدلالية.

هناك دافع شخصي قوى، وعزيمتنا على الخوض في هكذا موضوع رغم صعوبة الوصول إلى المعلومة والبناء بها بناءا بحثيا؛ هو ارتباطنا الشخصي بمجال صفرو كفضاء عيش وكمجال محسوس ذا هوية وتراث يحتنا على الدراسة، والبحث والتقصي في قضاياها العقارية، خاصة أنه مجال متجذر تاريخيا وله مكانته الثقافية بالمغرب، كما أنه مجال يمكن أن ينبعث سياحيا في إطار العلاقة الجديدة التي أصبحت تربط رسميا الطائفة اليهودية بفضاءات عيشها التقليدية ومواطن ازديادها والتي من الممكن جدا أن تصبح فضاءات جذب وجب بالضرورة استثمارها مستقبلا، وهذه راهنية أخرى.

إشكالية البحث:

عندما نتحدث عن موقع صفرو كمدينة متوسطة وكمجال له أهميته التاريخية بالأطلس المتوسط، وكعاصمة إقليمية ضمن جهة فاس- مكناس⁶، فيمكن القول أن هذه المدينة ككيان حضري لم تنل حظها من البناء التنموي منذ استقلال المغرب، هذا إذا ما نظرنا إلى المكانة التي كانت تحتلها بمحيطها الجهوي ثقافيا واقتصاديا ومشهدا حضاريا. التراجع الذي طال هذه المدينة في العقود الأخيرة بعد أن كانت مجالا مزدهرا ومنظما، مثلها مثل العديد من المدن التقليدية التي فقدت محتواها الديمغرافي، تمثل في تراجع تراتبيتها الإدارية ونكستها التجارية لفائدة مدن منامات صغيرة تشكل هالات مجالية حول العواصم الجهوية. وهذا المسلسل بدأ منذ الفترة الاستعمارية، إذ أفرغت القصور والقصبات والرباطات من محتواها لفائدة مراكز أنشأتها سلطات الحماية أو تركزت حول المحاور الطرقية، بفضل عائدات الهجرة الدولية، والأمثلة في هذا الشأن كثيرة. مدينة صفرو تطرح علينا اليوم فهم وتحليل وضعيتها وما آلت إليه، فهناك الموقع التاريخي طبعاً لكن هناك أيضاً مسألة علاقة الدولة بالتمدين من جهة وبإعداد التراب من جهة ثانية، وهذا يعني أن هناك خيارات تم اعتمادها، فما هي مبرراتها وما هي نتائجها؟

قبل دخول المستعمر الفرنسي، شكلت هذه المدينة مركزاً حضرياً نشيطاً واستراتيجياً ارتبط بالقوافل التجارية العابرة للحدود، حيث عمرت لأزيد من عشرة قرون واستقطبت ساكنة يهودية ساهمت في تنشيط الدورة الاقتصادية وإشعاعها الجهوي. هي مرحلة وُظف فيها العقار كآلية سياسية من أجل إقرار التوازن ومراقبة المجال من قبل سلطة المخزن، إلا أن هذه المدينة عرفت صعوبة في الاندماج خلال الفترة الاستعمارية نتيجة تحكم المستعمر⁷ في العقار كركيزة لتنفيذ مخططاته، أفرزت تغييرات وظيفية على مجال المدينة وبنيتها السكانية وتنظيمها العقاري. إلا أن الضربة القاضية بالنسبة لصفرو ستكون بعد استقلال المغرب وتفسخ مجتمعه بعد تراجع الدور الطلائعي في الأنشطة الاقتصادية وهجرة النخبة اليهودية. فشهدت المدينة بعد ذلك ركوداً اقتصادياً ومجالياً، تقام معه إشكال الظل الذي تفرسه مدينة فاس، بالرغم من ترقية صفرو إلى عاصمة إقليم سنة 1991. هذا الخلل ارتبط بشكل وثيق بالإكراهات التي صاحبت جذور تشكل العقار الحضري، والمقاربات التي دُبر بها بعد الاستقلال إلى يومنا هذا، سواء من حيث استثماره لمواجهة التحديات المرتبطة بالهجرة التي تعاقبت على المدينة أو استفحال

⁶ - أنشأ إقليم صفرو بمرسوم رقم 291-90 بتاريخ 1 يناير 1991، ويمتد على مساحة 4008 كلم²، حيث يضم 23 جماعة منها 5 جماعات حضرية ممثلة في صفرو، والبهاليل، وإيموزار كندر، والمنزل، ورباط الخير ثم 18 جماعة قروية مكونة من 5 باشويات و3 دوائر. ويمثل هذا الإقليم جزءاً من جهة فاس- مكناس، يحده شمالاً ولاية فاس وشرقاً إقليم مولاي يعقوب والحاجب وجنوباً أقاليم بولمان وإفران، أما غرباً فإقليم تازة وبالشمال الغربي إقليم تاونات.

⁷ - يخلف محمد، 1986: «تطور أدوات السياسة المحلية بمدينة صفرو أواخر القرن 19»، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في التاريخ المعاصر، جامعة محمد الخامس كلية الآداب والعلوم الإنسانية - الرباط، (3 أجزاء)، 797 ص

السكن العشوائي، أو من حيث المضاربات العقارية غير القانونية و"القانونية" التي شهدتها المدينة، مما أدرجها في تناقضات عقارية طرحت إشكالية التبعية المجالية ومسألة الاندماج في التنمية العقارية.

بناء على ما سبق، فإن الإشكالية الجوهرية لهذا الأطروحة ترتبط بمعرفة جذور تشكل العقار بمدينة صفرو ككيان ترابي له أهميته العقارية بالنسبة لفاص، ولم تستطع مواكبة مسألة التمدين الديمغرافي عبر تدبير عقارها، بشكل لائق سواء على المستوى السكني أو على مستوى التهيئة الحضرية، وهو ما أدرج المدينة في رهانات عقارية غير متحكم فيها وطرح عدة تحديات أمام إقلاعها التنموي.

من هذا المنطلق، يمكن أن نصيغ إشكالية الأطروحة كالتالي: هل يمكن أن نعتبر تعثر التخطيط والتدبير العقاري له علاقة بالمحتوى الاجتماعي للمدينة، وبتغير في وظيفتها التاريخية، أم هو تراجع بفعل الظل الذي تفرضه عليها مدينة فاس العاصمة الجهوية على المستوى العقاري والوظيفي وإنتاج النخب المحلية؟ وإلى أي حد قد تسهم الاختلالات والمضاربات التي يشهدها السوق العقاري بمدينة صفرو، رغم أن العرض يفوق الطلب، إلى إفراز انعكاسات قد تؤثر سلبا على واقع التهيئة المحلية والاستشراق الترابي؟

ويمكن أن نفرع هذه الإشكالية الأساسية إلى الأسئلة التالية:

- ما هي الدلالات النظرية لمفهوم العقار الحضري كمورد تنموي وكأسمال ترابي بمجال محلي محدد كصفرو؟ وما هي الجذور التاريخية والسياسية والاجتماعية لتشكله؟
- كيف تتمظهر وضعية النظام العقاري بمدينة صفرو ضمن الهياكل العقارية بالمغرب؟ وما هي الإفرازات التي عكسها تدبير هذا العقار في علاقته بالقضايا المطروحة بالمدينة وبالنخب المحلية والجهوية؟
- ما هي مكانة العقار الحضري كمورد ترابي في وثائق التعمير كأداة أساسية للتنمية الحضرية؟ وما هي طبيعة الأرصدة العقارية والاحتياجات المتوفرة في علاقتها بإنتاج السكن؟ وما هي استراتيجية مختلف الفاعلين في تدبيرها؟
- كيف السبيل إلى إعادة بعث هذه المدينة من المنطلق العقاري، لتستجيب لانتظارات ساكنتها المحلية في ظل الجهوية المتقدمة ومشروع التنمية الترابية وإرهاصات النموذج التنموي؟

فرضيات البحث:

تعتمد هذه الأطروحة على ثلاثة فرضيات رئيسية انطلاقا من إشكالية البحث وتساؤلاته وهي:

الفرضية الأولى: يرجع تراجع الوزن التاريخي لمدينة صفرو وتخطبها في إكراهات التوسع الحضري إلى إشكالات التصرف في العقار التقليدي بنظامه المعقد، وفي استشراف الرصيد العقاري المتاح من قبل الفاعلين المحليين في إطار تبعية وهيمنة مراكز القرار والتخطيط الجهوي (فاس).

الفرضية الثانية: هيمنة الاستثمار العقاري الخارجي وتراجع الطلب الداخلي بسبب ضعف القدرة الشرائية للسكان المحلية، أذكى المضاربة العقارية، وساهم في تفريخ وفتح مناطق جديدة للتعمير واستقطاب وافدين جدد.

الفرضية الثالثة: محاولة تدبير التهينة الحضرية للعقار بصفرو التي تنهجها مؤسسات التخطيط لا ترتبط بالمشروع الحضري، بقدر ما ترتبط بالتموقعات السياسية للنخب والمنعشين العقاريين والاندرج في الإستعجالية، من موقع استثماري ليس بالضرورة تنموي، ولا يراهن على الاستشراف الترابي.

المقاربة المنهجية:

تأسس بناء هذه الأطروحة بشكل أساسي على مقاربة نسقية *Approche Systémique*، تحيط بمختلف مكونات الظاهرة المدروسة، وبتفاعلاتها الاقتصادية والقانونية والإدارية والسياسية والسوسيولوجية، والجغرافية بطبيعة الحال، التي استحضرننا فيها ثنائية المجال والإنسان. وهي مشارب علمية تعطي للبعد الجغرافي وتحليله بعدا نقديا في تحليل إشكالية الدراسة.

اعتمادنا على هذه المقاربة، ساعدنا على ربط مختلف التحولات المجالية التي يشهدها مجال الدراسة على مستوى العقار الحضري، وعلاقته بعملية التمدين وقضايا التعمير والحكامة. ولتفعيل هذه المقاربة استندنا على مناهج متداخلة تشمل كل من المنهج الاستقرائي الذي يعطينا فرصة الانتقال من العام إلى الخاص، والمنهج التاريخي لاستحضار وتأمل القضايا السابقة التي مرت، لما لها من دور في فهم حاضرنا ومستقبلنا، ثم المنهج الاستدلالي للإجابة على الأسئلة والفرضيات التي انطلقنا منها، ومنهج المقارنة بغية الإحاطة بإشكالية البحث خاصة أنها ذات صلة جوهرية بمجالات جهوية مجاورة، لها تأثير مجالي (العواصم الجهوية وتأثيرها على المدن الفلكية أو كما يصطلح عليه مدن الظل). الهدف من ذلك هو بلوغ إحاطة متماسكة بموضوعنا في جوانبه المتعددة، باعتباره موضوعا يطرح بُعدا تاريخيا، كما يطرح إشكالية مشتركة مع كل المدن المغربية تتمثل في علاقة العقار بالتخطيط ونجاعته ودور الفاعل المحلي في ذلك. ومن ثم علاقته بالتنمية والتنافسية الترابية.

وفي هذا السياق، اعتمدنا على تتبع مجموعة من المراحل العلمية، ساعدتنا على تكوين عمل مرجعي لعملية التحليل، من خلال تتبع الخطوات التالية:

■ ملائمة المدارس والنظريات المعتمدة مع خصوصيات الظاهرة المدروسة

تقتضي المقاربة الجغرافية لدراسة ظاهرة إنتاج المجال الحضري ككيان اجتماعي وسياسي، على خاصية الفعل الحضري *L'espace en action*، وهي المقاربة التي حاولنا استحضارها في البناء النظري والميداني، وفي استطلاع تحولات المدينة من خلال المدارس التي حكمت دراسة المدن، وإن كانت هذه المدارس مختلفة المشارب العلمية، إلا أن وحدة التكامل تميزها حيث تتخرط وتساهم في تحليل سلطة المدينة *Pouvoir de la ville*، ومن بين أهمها في هذا العمل ما يلي:

مدرسة شيكاغو: وهي مدرسة كلاسيكية للبحث السوسيولوجي كانت حاسمة ومساهمة بشكل بارز في تفسير المجال الحضري، باعتباره نظاما إيكولوجيا، ليس في بعده المادي فقط، بل في جانبه الاجتماعي والثقافي أيضا، ولاسيما فيما يتعلق بتوزيع السكان بالوسط الحضري وعلاقته بالفئات الاجتماعية والتراتب الاجتماعي بناء على الدخل، والملكية العقارية. ولا تقتصر هذه المدرسة على مجرد وصف نمو المدينة وتوسعها، بل تركز على دراسة تقسيم المجال الحضري، واستعمالات الأرض، ونتائج التوسع والنمو الحضري وأثارهما على التنظيم الاجتماعي بالمجتمع الحضري. وقد استندت هذه المدرسة على مناهج جديدة، لتفسير قضايا الهجرة والتحضر بالمجتمع الأمريكي خلال القرن العشرين، وما نتج عنها من تحولات في السوق العقارية وشبكات النقل والأنشطة الحضرية. وتعتبر مدينة شيكاغو الأمريكية مهد هذه المدرسة و"أهم مركز لإنتاج المعرفة السوسيولوجية"⁸، ومن أهم روادها نيلسون أندرسون وإرنست بورغيس وفلورين زنايكي. لقد استحضرنا خصوصية هذه المدرسة ليس بكونها فقط مهد للسوسيولوجيا الأنكلوساكسونية، بل باعتبارها إطارا مؤسستيا للبحث حسب تعبير *Blumer* ⁹. ولقد شككت بالنسبة لنا هذه المدرسة مرجعية مساعدة في تحليل مسألة التحضر بمجال صفرو، بالاعتماد على مناهجها الكيفية في البحث الميداني، ولاسيما إعادة إنتاج المعرفة التاريخية بالوقوف على المسار التاريخي لتشكيل المدينة، والفاعلين المساهمين في إنتاج ذلك المجال الحضري، وبنياته الاجتماعية (الدولة - القبيلة - النخب - الأعيان - الزوايا - اليهود - المجتمع الحضري).

ووفق السير المنهجي لهذه المدرسة، التي تركز على المجتمع كمصدر لمعرفة التراب، لجأنا كذلك إلى النظرية التفاعلية *La théorie interactionniste*، التي تفترض تأثير البنيات الاجتماعية على الأفراد، من كونها لا تخرج عن إطار مراقبة المجال وإنتاج الرأسمال والإصلاح الاجتماعي. وتجدر الإشارة أن هذه التفاعلات ليست ثابتة بل تتحدد وفق تعريف وضعيات التراب *Définition des situations du territoire*، التي تختلف من جهة لأخرى ومن منطقة جغرافية لأخرى، فالغرب ليس

⁸ - جسوس محمد، 2019: «قضايا منهجية في البحث السوسيولوجي»، منشورات الجمعية المغربية لعلم الاجتماع، ص 88
⁹ - المالكي عبد الرحمان، 2016: «مدرسة شيكاغو ونشأة سوسيولوجيا التحضر والهجرة»، أفريقيا الشرق، الدار البيضاء، الطبعة الأولى، ص 60، 239 ص.

هو سوس والحوز ليس الريف والصحراء ليست هي سايس، مما يجعل هذه التفاعلات دقيقة بالنسبة للباحث وتعاطيه مع خصوصية الظاهرة الحضرية ومحددات إنتاجها.

المدرسة الراديكالية: تعتبر هذه المدرسة الجغرافية امتدادا لأعمال مدرسة شيكاغو، باعتبارها تجعل من الإنسان قطب الرحي للبحث في العلوم الإنسانية وقضايا التراب. ومن أهم منظريها الكلاسيكيين Lacoste Y., وLefebvre H., والمعاصرين أمثال Di Méo G., Harevy D., وغيرهم¹⁰. وترتبط هذه المدرسة بدراسة القوى الفاعلة داخل النظام الحضري، من خلال امتلاك وسائل الإنتاج، وتقوية الرأس مال، كما تتعلق اهتماماتها بالمفهوم الشامل للحق في المدينة *Le droit à la ville*.

المدرسة السلوكية: تعتبر هذه المدرسة امتدادا للمدرسة الراديكالية، ومن أهم منظريها و P.,Géorge وBailly A.. . تتمحور أفكار هذه المدرسة حول البعد الجغرافي، من زاوية أن سلوك الأفراد داخل المدينة مرتبط بسياق وتجربة ميدانية، وهذا السياق مرتبط بالزمان والمكان، وأيضا بحاجيات المجتمع، الذي يتفاعل مع ظواهر حضرية متعددة، وفق موارد الترابية ولاسيما العقارية؛ تفاعل يتم من خلاله تحديد آليات الإنتاج والعوامل التي أسهمت في صموده أو سطوعه أو أفوله. كما يساهم في الرفع من درجة الوعي الاجتماعي لدى مجتمع المدينة، وما يترتب عنه من تباين في الإحساس بالانتماء الحضري، واختلاف في التوجهات الفكرية والإيديولوجية، وما يصاحبها من سمات التشاؤم والتفائل والعقلانية والوطنية الإيجابية أو السلبية.

إن محاولة التموقع ضمن هذه المدارس الثلاثة، ينطلق من هدف ملائمتها مع خصوصية النظام الحضري لمدينة صفر وبصفة عامة ولمدينة صفر وبصفة خاصة، لكن لا يعني ذلك تنزيلا حرفيا لنتائج هاته النظريات على مجال دراستنا، بل تكييفها وفق خصوصياته التاريخية التي ساهمت في إنتاج هذا المجال (الزاوية - القبيلة - اليهود - الدولة)، وكذا خصوصيات رأس ماله الترابي وما يمليه تجدد سياق وديناميات هذا المجال. ويندرج ارتكازنا على هذه المرجعيات النظرية في إطار توسيع وتنويع أدوات وآليات التحليل من أجل فهم أعمق لكيفية اشتغال المدينة على المستوى النظري و الميداني معا، كمنظومة شمولية متعددة الأبعاد والحقول المعرفية للمدينة أو المجتمع الحضري بصفرو وعلاقة كل ذلك بموضوع العقار الحضري.

¹⁰- DI MEO G., 2005 : « L'espace social une lecture géographique des sociétés », Ed, Armand colin, pp 77-79.

■ ملانمة البيبلوغرافيا المعتمدة مع خصوصيات الظاهرة المدروسة

هذه العملية كانت مهمة بالنسبة لنا، وذلك بمحاولة جرد أهم الأبحاث الأكاديمية حول المدينة المغربية¹¹ وكذا الإطلاع على الدراسات التي تناولت تحليل المدينة بمختلف تراتبيتها بالجهاز الحضري المغربي. وكان الهدف مزدوجا، أولا: بالبحث عن الموازنة بين هذه الدراسات السابقة والحالية، وحتى إذا تم التسليم بوجود فارق بين المرحلتين، إلا أنهما بصمتا على استقرار المدن كإطار فكري لرصد التحولات العميقة التي شهدتها، والبراديجمات التي أنتجتها. وثانيا: محاولة فهم مدننا كمدخل منهجي في التحليل، واستحضار خصوصيات المدينة المغربية التي تتقاطع في إشكالياتها الحضرية.

ومن جانب آخر، وبعد الإطلاع على الدراسات الحضرية حول المدن المغربية، كان لزاما الانتقال إلى مجال مدينة صفرو، والتي كنا من خلالها محظوظين في بلوغ بعض الأعمال المهمة¹² حولها، والتي كانت لنا سندا ومدخلا في التنقيب عن خصوصياتها التي تتميز بجذور اجتماعية وبعد تاريخي جدير بالدراسة والتأمل. وبالنظر إلى طبيعة الموضوع الذي اخترناه، كان من المهم البحث عن الدراسات التي تناولت إشكالية العقار بالمدن المغربية (فاس، وسلا، والدار البيضاء، ووزان، وشفشاون، وحوض اللكوس: القصر الكبير والعرائش)، وذلك من باب المقارنة وتسهيل مأموريتنا في بناء هذا العمل.

■ تركيب أدوات البحث الميداني

هي الخطوة الثانية، التي قررنا القيام بها، بالإضافة إلى جمع المعطيات المنوغرافية والدراسات الرسمية ذات الصلة بمدينة صفرو سواء على المستوى الإقليمي أو الجهوي أو المركزي، وأيضا التدقيق في اختيار بعض المعطيات الإدارية ذات الصلة بموضوع العقار بمدينة صفرو، ويتعلق الأمر بالتنقيب عن محاضر المجلس البلدي لمدينة صفرو ابتداء من سنة 1912 إلى غاية 2019. وقد كان من حظنا أن حصلنا على بعض منها خاصة في الفترة ما بين 1994 و2019، والنزر اليسير ما بين 1912 و1956، وساعدنا ذلك في تتبع بعض القضايا التعميرية والعقارية، وفي فك بعض شفرات جذور تشكل العقار الحضري. علاوة على هذا، فإن البحث عن المعطيات العقارية بالمحافظة العقارية ومديرية الأملاك

¹¹ -ABOUHANI A., AMEUR M., NAVEZ-BOUCHANINE F., LEHZEM A., NACIRI M., et ZNIBER F., 1988 : « La recherche urbaine au Maroc, un état de la question », Edition CNRS. 98 p
RACHIK A., 2005 : « Bilan Etudes et recherches urbaines sur le Maroc 1980-2004 », Programme Lire et comprendre le Maghreb, Centre Jacques Berque, Rabat, 65 p

¹² -BENHALIMA H., 1987: « Petites villes traditionnelles et mutations socio-économiques au Maroc, le cas de Sefrou étude de géographie urbaine », Thèses et mémoires N° 14, Université Mohammed V, Rabat, 332p
CHAFAI EL ALAOUI H, « Naissance et développement d'une municipalité marocaine sous le protectorat française-Sefrou-1912-1956 », Thèse de doctorat 3ème cycle, Paris. 2T, 754 p

يخلف محمد، 1986: « تطور أدوات السياسة المحلية بمدينة صفرو أواخر القرن 19 » ، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في التاريخ المعاصر، جامعة محمد الخامس كلية الآداب و العلوم الإنسانية - الرباط، 797 ص
بنعمر رشيد، 2009: « التعمير والتدبير الحضري بالمغرب على عهد الحماية الفرنسية صفرو نموذجا (1912-1956) »، بحث لنيل شهادة الدكتوراه في تاريخ المغرب المعاصر، كلية الآداب والعلوم الإنسانية ظهر المهرز- فاس، 527 ص

المخزنية والوكالة الحضرية والمفتشية الجهوية للتعمير والإسكان وسياسة المدينة بفاس والمجلس البلدي وإدارة الحبوس، كانت محطات مهمة ومفصلية في هذا العمل حسب طبيعتها وأهميتها. ونظرا للصعوبات التي تعترى بلوغ هذه المعلومات وحساسيتها من قبل الإدارة والسلطات العمومية، ارتأينا الارتكاز على البحث الميداني في الحصول عليها وإن استغرق ذلك حيزا زمنيا كبيرا.

■ البحث الميداني.

لقد شكل العمل الميداني منعرجا مفصليا في هذه الأطروحة، وقد ارتبطت أهدافه بصفة مباشرة الحصول على المعطيات المتعلقة بالرسوم العقارية بمدينة صفرو، من خلال توجيه 6 استمارات ومقابلات ميدانية¹³ مع:

- المحافظة العقارية بمدينة صفرو؛
- إدارة الحبوس بصفرو؛
- الجماعة الترابية صفرو؛
- مديرية الاملاك المخزنية بمدينة فاس؛
- إدارة المياه والغابات بمدينة صفرو؛
- مؤسسة العمران بمدينة فاس.

في البداية أتاحت لنا المحافظة العقارية بصفرو قاعدة بيانات عامة غير محددة بنوع العقار ووضعيته القانونية في برنامج Cad Gis. وعلى هذا الأساس توجهنا بالاستمارات الميدانية لكل مؤسسة على حدة من أجل معرفة عقاراتهم المحفوظة والتي في مطلب التحفيظ داخل المجال الحضري. وبعد مراجعة هذه الإدارات بشكل مستمر وملح، تمكنا من التوصل إلى مجموع الرسوم العقارية الخاصة بكل المؤسسات المذكورة، وبعد ذلك أدمجنا قاعدة البيانات الأصلية في برنامج Excel والاشتغال عليها في برنامج نظام المعلومات الجغرافية Qgis، ومن تم ربطه ببرنامج Arc Gis 10.5. الأمر الذي ساهم في إنتاج خريطة للبنية العقارية بمدينة صفرو تتضمن نوع العقار، وطبيعته (المحفظ وفي طور التحفيظ). كما أن إدماجنا لمدار التهيئة بهذه البيانات حوّل لنا بروز العقارات الخاصة، والمجالات التي ليس لها رسم عقاري، وبالتالي إبرازها كعقارات غير محفظة داخل المدار الحضري لصفرو. وقد استغرقت هذه العملية 5 سنوات في تدقيق وتجديد قاعدة البيانات بشكل مستمر. هذا بالإضافة إلى عملية

¹³- أنظر الإستمارة الخاصة بالمقابلات مع المؤسسات المعنية بالعقار، ص 440

فرز ملفات قسم التعمير ما بين سنتي 1993 و2019¹⁴، والتي تطلبت منا جهدا كبيرا نظرا لصعوبة الوصول إليها وضبطها ووضعيتها الأرشيفية.

كما عملنا في سياق البحث الميداني، على توجيه استمارات خاصة لأرباب الأسر، والتزمنا من خلالها بتعبئة 300 استمارة¹⁵، أي ما يمثل 1,5 % من عدد الأسر التي يصل تعدادها حسب إحصاء 2014، ما مجموعه 20236 أسرة. ونظرا لغياب أية معطيات دقيقة حول عدد الأسر حسب أحياء المدينة وحدودها، فقد وزعنا هذه الاستمارات بشكل عشوائي مع مراعاة الكثافة السكانية بالأحياء (جدول رقم 1). وقد ارتكزت الأسئلة الموجهة بشكل محدد حول: كيف يتمثل العقار الحضري لسكان مدينة صفرو؟¹⁶، بهدف إفراز معطيات كيفية وكمية تكمل لنا الصورة العامة لتفاعلات العقار مع المدينة، حيث استحضرننا في هذا البحث "ثلاثة أنساق تتفاعل باستمرار فيما بينها، وهي الشخصية والمجتمع والثقافة"¹⁷.

جدول رقم 1: توزيع أرباب الأسر حسب النشاط والأحياء المشمولة بالبحث الميداني حول العقار الحضري بصفرو سنة 2018

الأحياء السكنية المشمولة بالبحث الميداني							النشاط	المجموع العام
المدينة القديمة	المدينة الجديدة	سيدي أحمد التادلي	الرشاد	بودرهم	بنصفار	كاف المال		
0	2	7	15	7	13	3	موظف	
8	12	8	30	3	20	7	تاجر	
3	1	4	2	0	3	2	حرفي	
2	2	2	10	6	18	7	متقاعد	
1	4	1	12	2	10	6	ربة بيت	
0	4	7	5	2	12	12	مهاجر بالخارج	
1	10	2	1	0	4	7	مهن حرة	
15	35	31	75	20	80	44	المجموع	
300							المجموع العام	

المصدر: الاستمارة الميدانية، 2018.

14 - لقد حولت لنا دراسة ملفات قسم التعمير ببلدية صفرو، الوصول إلى عدد التجزئات السكنية بالمدينة ما بين 1993 و2019، وهو الأمر الذي مكننا من استكمال البحث الميداني لمعرفة الأصول الجغرافية للمنعشين العقاريين. وتجدر الإشارة في هذا الصدد أننا قمنا بالتمييز بين المنعش "الصفريوي الأصلي" الذي نقصد به العائلات الصفريوية التي ارتبط اسمها بتاريخ المدينة. ثم "الصفريوي الوافد" الذي نعني به المهاجرين الذين توافدوا على المدينة، ويمتد استقرارهم بصفرو لأزيد من ثلاثة عقود بناء على نتائج البحث الميداني.

15 - لقد ساعدنا في ملء هذه الاستمارة أعضاء جمعية قمم للتنمية بمدينة صفرو، وقد تمت تعبئتها بشكل متفرق في الزمن ما بين 2016 و2018.

16 - أنظر الاستمارة الخاصة بالسكان المحلية، ص 439.

17 - جسوس محمد، 2019، مرجع سابق.

كما عملنا دائما في إطار البحث الميداني على عقد لقاءات مع ممثلي الجماعة الترابية بصفرو ومؤسسة العمالة خاصة بقسم التعمير، ومؤسسة العمران والوكالة الحضرية بفاس وملحقتها بصفرو، وكذا المنعشين العقاريين والوكلاء العقاريين، بالإضافة إلى مقابلات¹⁸ مع منتخبي المجلس الجماعي سواء في الفترة الانتدابية 2009-2015 أو 2016-2021، وكان موضوع هذه المقابلات يهم وضعية العقار في منظومة التخطيط الحضري، وحول التجربة الشخصية في تسيير المجالس المنتخبة، خاصة أننا كنا محظوظين أن قمنا بعدة مقابلات مع منتخبين كانت لهم تجارب كمستشارين خلال الفترات الانتدابية ما بين 1987-1992 وما بين 1992-1997 و1997-2003 و2003-2009. فضلا عن عقد بعض اللقاءات الميدانية مع جمعيات المجتمع المدني وكان عددها 7 جمعيات نشيطة همت بالأساس بعض القضايا ذات الصلة بالتهينة الحضرية.

أما بالنسبة للمعاينة الميدانية، فقد وجهناها بالأساس إلى ملاحظة الإنتاج السكني القانوني وغير القانوني الذي شهدته المدينة خلال العقود الأخيرة، وعن ملامح التوسعات الحضرية التي عرفتها، علاوة على الوقوف على ما شهدته المدينة القديمة من تحولات، من خلال خرجات ميدانية مع اللجنة المكلفة بتقييم وضع النسيج العتيق، بمعية أطر الجماعة الترابية ومؤسسة العمالة (رئيس قسم التعمير) وبعض الفاعلين الجمعيين وأعوان السلطة.

الصعوبات والإكراهات التي اعترضت بناء البحث:

من الصعوبات التي اعترضتنا ونحن ننجز هذا العمل، هو طبيعة الموضوع نفسه، فقد شكل لنا عائقا في بلوغ العديد من المعطيات الدقيقة والكاملة، وهو ما أخرنا في البداية لتحديد التوجه المنهجي الذي سنعتمد. لكن إيماننا منا في الوصول إلى المعطيات التي كانت ضرورية وأساسية في مثل هذه المواضيع خصوصا «البنية العقارية العامة للمدينة»، كان بمثابة الخطوة الأولى في بناء الإشكالية، رغم أنها لم تكتمل صياغتها بالصورة التي أردناها إلا بعد كتابة هذه الأسطر. طبيعة هذا الموضوع الذي غالبا ما شكل حساسية لكل الفاعلين خاصة (المؤسساتيون والمنعشون العقاريون والوكلاء العقاريون) الذين حاولنا استجوابهم، لم يزدنا إلا إلحاحا في طلب المعلومة منهم، وقد كان ذلك متأتيا في نهاية المطاف في محطات عديدة سواء عبر المقابلات الميدانية أو عن طريق الهاتف. ومن الإكراهات التي واجهناها أيضا في تدبير هذا العمل، الاستثمارات الميدانية التي وجهناها للسكان المحلية، بسبب عدم التجاوب والتفاعل معها، ولولا مساعدة أبناء هذه المدينة عبر وساطة بعض الفاعلين الجمعيين، ما

¹⁸ - نذكر هنا أن المقابلات التي أجريناها مع مختلف الفاعلين المعنيين بموضوع العقار اختلفت حسب كل فاعل، فمثلا المقابلات التي قمنا بها مع الوكالة الحضرية بفاس وملحقتها بصفرو، وإدارة الحبوب والأملاك المخزنية وجماعة صفرو، كانت متواصلة (2015-2020) بهدف الحصول على المعلومة والتدقيق فيها وأيضا تفسيرها، وقد استغرقت هذه المقابلات ما بين 15 دقيقة إلى ساعة ونصف.

كانت لتكتمل بالنسبة المئوية التي اخترناها. كل هذه الإكراهات وغيرها، كانت بالنسبة لنا فرصة حقيقة للوقوف على أهمية البحث الميداني وأهمية الانصات لفاعل القرب وجميع أطراف المجتمع.

الهيكلية العامة للبحث:

تتأسس هذه الأطروحة على مقدمة عامة وفصل تمهيدي تركيبى، وثلاثة فصول، وخاتمة عامة، وقد توخينا منذ بداية رسم هذا التصميم، تبسيطه وفق ما يبتغيه التحليل النسقي لموضوع الاشتغال. وقد حاولنا أن نراعي في هذا الصدد توازن الفصول والمحاور وطبيعة النتائج التي توصلنا إليها. وتحتوي خلاصة مضمون هذا التصميم على ما يلي:

مقدمة عامة: تحتوي على السياق العام، وإشكالية البحث وفرضياته والمنهجية المعتمدة.

فصل تمهيدي تركيبى: حاولنا من خلاله تقديم خلاصة تركيبية للمفاهيم المفتاح للأطروحة، وقد ركزنا بالأساس على علاقة العقار بالتراب وبفضايا تخطيط المدينة المغربية، استحضارا لطريقة «الملائمة النظرية» حتى يكون تقديم هذه المفاهيم ملائما لإشكالية البحث ومجال الدراسة صفرو.

الفصل الأول: والذي حاولنا من خلاله إبراز جذور تشكل العقار بمدينة صفرو، عبر تأريخ محطات مفصلية للإنتاج الحضري، مكننا من محاولة فهم ميكانيزمات وآليات التشكل، وقد كان هدفنا تحديد القاعدة العقارية الحالية للمدينة، عبر تبيان مظاهرها وملامحها وديناميتها.

الفصل الثاني: يعتبر مكملا للفصل الأول، وهو فصل ذا خصوصية من حيث تناوله أولا لموقع تدبير العقار من قبل الفاعل المحلي في عملية التخطيط والتدبير الحضري، والعوامل الداخلية والخارجية التي تؤثر فيه. وثانيا للبحث الميداني حول الإنعاش السكني وطبيعة المضاربات العقارية التي تشغله، والذي يعد بالنسبة لنا ذا أهمية في هذا العمل.

الفصل الثالث: حاولنا فيه تقديم موقع صفرو ضمن السياق الوطني والجهوي بخصوص قضية العقار، وعن واقع هذه المدينة في بناء مشاريع تهيتها الحضرية وهيكلتها، والإكراهات التي تحيط بها جهويا وإقليميا، والتي تواجهها لإبراز كيانها ومقوماتها الترابية.

خاتمة عامة: تضمنت خلاصات تركيبية تجمع بين الإطار النظري ومخرجات السياق الوطني وخصوصيات مدينة صفرو، وذلك ضمن العلاقة الجدلية التي تربط العقار بالمدينة وهي الرأسمال والسلطة والتخطيط.

فصل تمهيدى

مفهوم العقار كمورد تنموى ورأسمال ترابي

مقدمة:

قبل الشروع في الحيثيات المتعلقة بجذور تشكل العقار الحضري بمدينة صفرو، سنحاول في البداية أن نقف في هذا المدخل النظري على طرح بعض المفاهيم المفتاح لهذه الأطروحة، والتي تتبني أساسا حول مفهوم العقار من المنظور الجغرافي. هذا المدخل تتجلى أهميته بالنسبة لنا كون البناء النظري يعتبر أساسيا لكل عمل في العلوم الاجتماعية، والأطروحة التي لا تتأسس على نظرية أو على قضية ابستمولوجية تسري على منواله مختلف قضايا الظاهرة المدرسة، قد تؤدي إلى هوة بين العمل الميداني والنظري. الغرض من هذا التحديد المفاهيمي هو إبراز العلاقة المركبة التي تربط مفهوم العقار بالمدينة، وتجدر الإشارة أننا لا ندعي تقديم كل ما تستحقه هذه المفاهيم نظرا لعمولتها الابستمولوجية، إلا أننا سنحاول تسليط الضوء عليها وإعطاء نظرة مركزة ومقتضبة حتى نفهم بعضا من حيثياتها ودلالاتها الميدانية.

وعلى هذا الأساس، فإن العقار كمفهوم يتداوله الجغرافي وعالم الاجتماع والاقتصادي والمخطط والإحصائي، له ميكانيزمات وآليات في تفسير ظواهره الاجتماعية والسياسية والاقتصادية، وينصهر في منظومة التنمية الترابية من منظورنا في هذا العمل عبر ثلاثة مداخل أساسية في قضايا المدينة والتخطيط والتدبير الحضريين. هذه المداخل نقدمها بشكل مقتضب كما يلي:

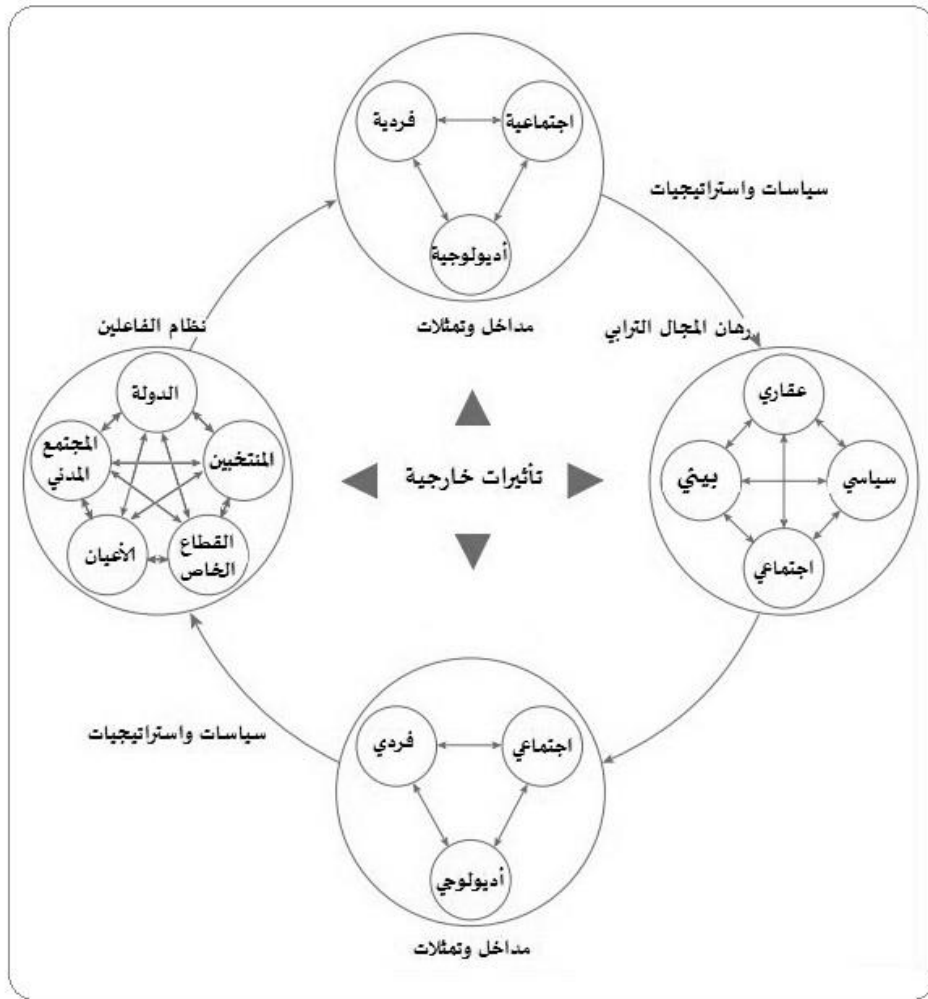
1- العقار كمورد ترابي قابل للتعبئة المجالية والاجتماعية وبناء هوية المجال الترابي

في حقيقة الأمر، يعبر مفهوم العقار عن مفهوم التراب أو الأرض، كما أنه يرتبط بالنسبة لنا كذلك في هذا العمل بمفهوم المجال المديني. لذلك فإن العلاقة التي ترتبط العقار مع التراب كمفهومين مترادفين تتحدد وظائفهما انطلاقا من خصوصيات إنتاج المجال الحضري وبنائه. ففي أدبيات البحث الجغرافي قبل أن نتحدث عن العقار لابد من الإشارة إلى مفهوم التراب كقاعدة صلبة لدراسة الظواهر الجغرافية المدروسة. هذا المفهوم " الذي واكبه المدارس الجغرافية، خاصة المدرسة السلوكية في بداية الثمانينات، التي شكلت امتدادا للمدرسة الراديكالية، ساهمت في تطوره وبروزه في الخطاب التنموي، من خلال الباحثين S., Marwyn وA., Bailly وP., Géorge ، وC., Rafesstin، حيث أصبح بذلك مفهوم التراب يتبوأ مكانته الجوهرية في العلوم الاجتماعية، بل من المفاهيم المركزية في دراسة القرب الجغرافي، الثقافي منه والسلوكي وفي تشخيص الظواهر كَمَا كانت أم نوعيا"¹⁹. وتتكون مرجعية التراب كذلك، بصفته بناء مادي ولامادي من العلاقة التي تربط مجموعة بشرية مع المجال الذي تعيش فيه، وهي أسس ترتبط بالمخيل الجماعي والرأسمال

¹⁹- للتوسع في هذا الموضوع أنظر الفصل التمهيدي حول مفهوم التراب بين البعد المحلي والملائمة النظرية ضمن: مليح عبد اللطيف، 2019: « جيواستراتيجية مدينة كلميم بين البعد الجيوسياسي والبناء الترابي»، أطروحة لنيل الدكتوراه في الجغرافية البشرية، كلية الآداب والعلوم الإنسانية سايس- فاس، ص 13

الرمزي والتراث الموروث والتمثلات وعلاقات الانتماء والتجدر والتملك، التي تجعل الأفراد والمجتمعات أكثر ارتباطا وتمسكا بمجالاتهم، وأكثر استعدادا للدفاع عنها وتنميتها. وانطلاقا من سبعينات القرن الماضي وخصوصا في أعمال الجغرافيين حول المجال المعاش وحول تمثل المجال الحضري²⁰، وهذا ما ساهم في استيعاب خصوصيات اشتغال المجال كمنظومة من قبل الإنسان، واستثمار موارده التي يستطيع تعبئتها وبنائها اقتصاديا أو اجتماعيا أو سياسيا، وهو ما نختزله في الخطاطة الآتية:

خطاطة رقم 1: التراب كمنظومة مجالية ضمن المجال الجغرافي ومحاولة الملازمة النظرية مع مجال صفرو



Source : MOINE A., 2006 : «Le territoire comme un système: un concept opératoire pour l'aménagement et la géographie », In « L'Espace géographique », Tome 35 p 124

²⁰ - GUMUCHIAN H., & autres., 2003 : « Les acteurs ces oubliés du territoire », Edit. Anthropos, Paris, p 82

والملاحظ هنا، أن مفهوم المورد La notion de ressource يعتبر أهم مدخل تتقوى فيه قيمة التراب وتملكه عبر الزمن، فالمورد هو الذي يجعل المجالات الترابية مجالات معاشة وذات دينامية من قبل السكان . لم يستترع هذا المفهوم أهميته وراهنيته عند الجغرافيين المعاصرين إلا بحلول ثمانينيات القرن الماضي. ففي الفصل الرابع من مؤلف Raffestin C., الموارد والسلطة²¹ يوضح أن الموارد الطبيعية المختلفة لا تصبح موارد إلا عندما يملكها الفاعلون. ويسير التعريف الذي يقدمه Brunet R.,²² في هذا الاتجاه بحيث يؤكد أن المورد هو فضاء للفرد أو الجماعة للقيام بأنشطتهم بهدف خلق الثروة، ولا يوجد المورد إلا إذا كان معروفاً أو قابلاً للاستغلال. هذا في الوقت الذي يرى الاقتصاديون كـ Pecqueur B., أن المورد مجال للتنافس ومجال لاستمرار كبرى الاقتصادات بمختلف مستوياتها الترابية. ولذلك "فالمورد لا يخلو من إديولوجيات لما له من دور في البناء التنموي وركيزة للدينامية الماكرو والميكرو اقتصادية وفي قيادة الفاعلين بمجالهم الترابي دولة كانت أو جهة أو إقليماً أو جماعة"²³. مما يجعل علاقة المورد بالمجال الترابي ذات علاقة وطيدة مهما كانت اختلافات التعريف والنظريات التي توّظرها. وعلى هذا الأساس يمكن تحديد خمس عناصر أساسية²⁴ لهذا الثنائي نلائمها نظرياً مع خصوصيات مجال الدراسة من خلال:

- المجال الترابي والمورد كموضوع جغرافي؛
- المجال الترابي والمورد كبناء الفاعلين وتكوين الموارد؛
- المجال الترابي والمورد كموضوع للتنمك وكمجال للممارسة الحضرية؛
- المجال الترابي والمورد كحقل إيديولوجي ومجال للسلطة والمصالح السياسية والاقتصادية؛
- المجال الترابي والمورد كمرجعية ثقافية.

تفيد هذه العناصر الخمس المرتبطة بعلاقة المجال الترابي بالمورد من كونه يظل في العلوم الاجتماعية موضوع جغرافي وحسب تعبير Gumuchian H. و Pecqueur B., أن المجال الترابي مجال لا يموت. تتلاقى فيه أفعال الفاعلين وممارسات السكان ومختلف أنشطتهم سواء كانت بالمجالات القروية أو مرتبطة بالتمدين والبناء في المجالات الحضرية حيث تمتزج المرجعية القبلية والثقافية مما يجعل هذا المجال "هجيناً"، فيتفكك شيئاً فشيئاً حتى يصبح تشكيلة مجالية، تتعدد فيها المرجعيات.

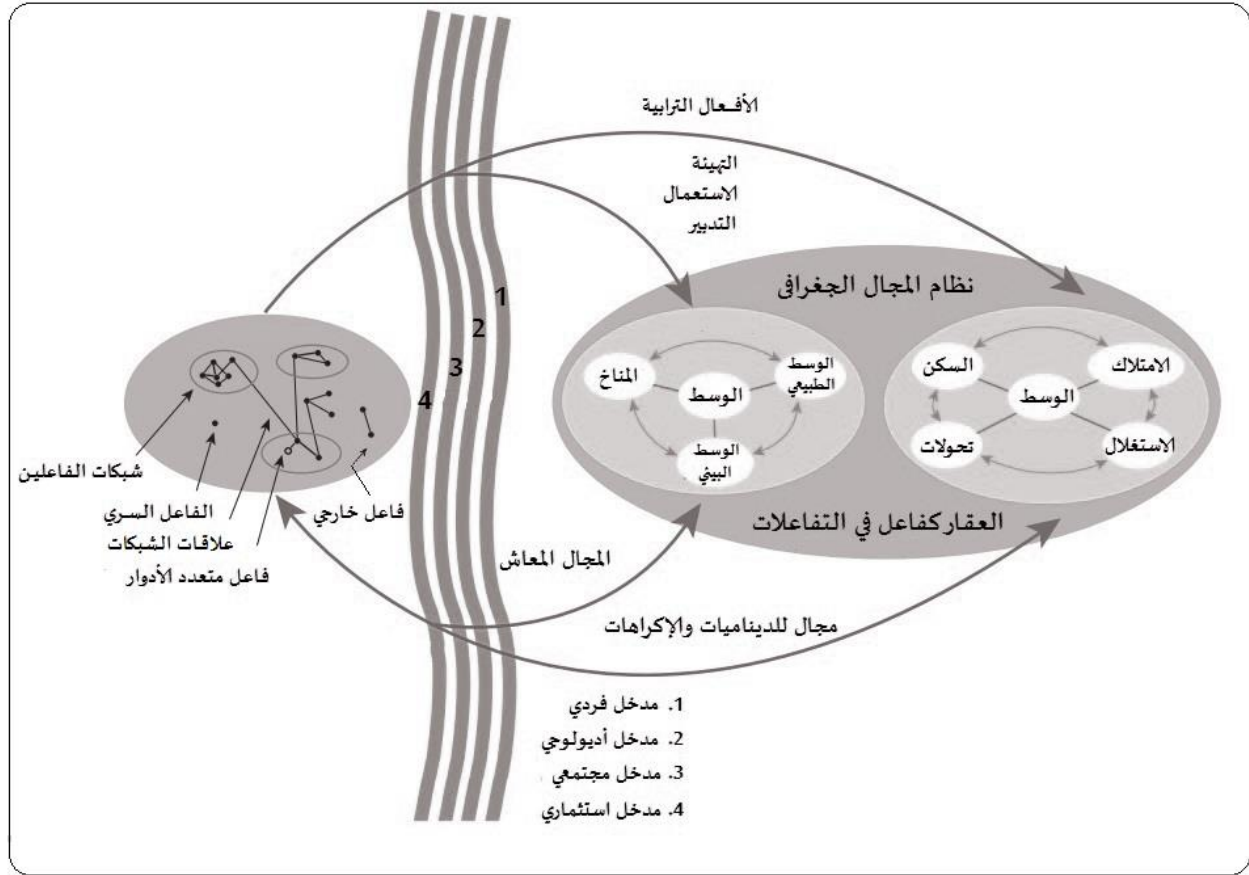
²¹- RAFFESTIN CL., 1980 : « Pour une géographie du pouvoir », Edit. Litec paris, p 59.

²²- BRUNET R., 1990 : « Les mots de la géographie », Reclus, DOC Française, 518 p

²³- GUMUCHIAN, H., PECQUEUR B., 2007: « La Ressource Territoriale», Edit. Economica Collection Anthropos Géographie, Paris, p 6

²⁴- GUMUCHIAN H., PECQUEUR B., 2007, Op., Cit., p 15

خطاظة رقم 2: تطور مفهوم التراب وفاعلوه بالمجال الجغرافي والملاءمة النظرية مع إشكالية الدراسة



Source : MOINE A., 2006, Op., Cit, p 128

من هنا تبرز أهمية العقار كواحد من أهم الموارد، التي يحتضنها المجال الجغرافي في الهوامش والبوادي وأكثر أهمية في المدن الكبرى والمتوسطة والصغرى والضواحي. العقار اليوم هو مفهوم غامض ويعتبر نظاما في المرجعية المفاهيمية للموارد الترابية، ومختلف هذه الموارد في نفس الوقت عقارا قد يكون غابويا أو جبليا أو سهليا إلخ. وهو ما يفيد صعوبة تحديد تعريف خاص له. لكننا نفرق في هذا الإطار بين عنصرين أساسيين انطلاقا من الخصوصيات العامة لهذا المفهوم، وهما العقار الثابت والمتحول وهذا الأخير الذي يقصد به جميع الموارد التي تنتقل من مادة خام إلى مادة مستثمرة في العملية الاقتصادية. وحسب القانون المغربي²⁵ فإن تعريف العقار هو كل شيء ثابت في مكانه و لا يمكن نقله دون تلف، أي الأراضي والمباني والأشجار التي تتصل بالأرض اتصال قرار. وتنقسم إلى نوعين: **العقار بطبيعته** وهو ما سبق ذكره، أي الأشياء التي تتصل بالأرض اتصال قرار. ولا يعد عقارا بالنسبة للأرض إلا ما هو جزء منه، ويترتب على ذلك أن الكنز ليس عقارا رغم كونه مدفونا في باطن الأرض ومن بين شروطه أن يكون

²⁵- أنظر الفصل الخامس من ظهير 19 رجب 1333 الموافق لـ 2 يونيو 1915 بمثابة قانون مطبق على العقارات المحفظة.

العقار والمنقول مملوكين لشخص واحد، ثم أن يتم وضع المنقولات رسداً لخدمة العقار بإرادة المالك وليس رغباً عن إرادته، وأن يوضع المنقول لخدمة العقار وليس لخدمة صاحب العقار بصفة أساسية، وأيضا أن يتم الرصد على سبيل الاستقرار.

أما العقار بالتخصيص ويقصد به منقول يضعه صاحبه في عقار يملكه لخدمة هذا العقار واستغلاله، وهذا ما يعني تغير صفة الملكية بين نوع العقار بطبيعته والعقار بالتخصيص، التي يوطرها القانون بأي مجال، فحيازة الأراضي هي العلاقة التي يحددها القانون أو العرف، الموجودة بين الأفراد أو المجموعات فيما يتعلق بالأرض، وبدون الأراضية القانونية هاته يصبح هذا المورد مجالا للتلف والعشوائية في امتلاكه كما كان الشأن بالنسبة للمغرب خلال القرنين 17 و18.

للعقار أنواع متعددة بالنسبة للحالة المغربية التي تجمع بين أراضي الدولة وأراضي الأحماس وأراضي الخواص، وهو نظام ورثه المغرب منذ قرون عديدة أطره العرف في فترات زمنية طويلة إلى عهد الحماية الفرنسية التي احتكمت لتأطيره من خلال الترسانة القانونية الفرنسية ومازالت أغلب الظواهر المتعلقة بقانون العقار معمول بها إلى حدود اليوم. لذلك فالعقار الذي نقصد العمل عليه في هذا العمل لا يخرج عن القاعدة العامة للنظام العقاري المغربي وجذور تشكله، هذا مع استحضار مفهوم التراب والوعي به داخل المجال الجغرافي بمختلف مكوناته التراثية والثقافية والسياسية والاجتماعية والاقتصادية والبيئية، بما فيه تكوين الفاعلين الذين يجعلون من هذا المورد الممتلك وذا القيمة المجالية والمدخل الأساسي لبناء المجال المدني أو التمدنية. فإذا كان من المعروف أن التراب يولد الإحساس بالانتماء ويولد منظومة من العلاقات الاجتماعية التي تربط بين ما هو فردي بما هو جماعي، ففي هذه الحالة تطرأ تغييرات تؤثر على المظهر السلوكي للأفراد أو الجماعات مع الدولة الحاكمة، إذ أن الدولة تقف ضد ما يولده التراب، وبالتالي يفقد هذا الأخير ذلك النشاط المتجلي في ربط العلاقات الاجتماعية بل يصبح عاملا للتفريق أو التميز الاجتماعي²⁶. والحالة هاته كانت تظهر بالمغرب، عن طريق إنتاج علاقات نخبوية داخل مجتمع المدن تتنافس على السلطة، وهذا يعني أن هناك اختلاف بين "منظور المدينة ونظرة المخزن للمدينة"²⁷ إلى أن أصبحت المدينة ذاك المجال الذي يهدد النظام العام للدول التي

²⁶ -DE ROO P., JACOT H., TORTEL L., 2005 : «Territoire et dialogue social : quelles initiative pour quels acteurs ? », Edit. Chronique Sociale, Lyon, p.52

²⁷ -السيدي عبد الأحد وفرحات حليلة، 2007: « المجتمع الحضري والسلطة بالمغرب من القرن الخامس عشر حتى الثامن عشر »، قضايا ونصوص، دار النشر توبقال، الدرا البيضاء، ص 13

حكمت المغرب، ولعل هذا السبب هو الذي "جعلها في وضعية لم تمكنها من لعب دور القطب المحوري في التغييرات التي عرفتها بلادنا، ولعبت دورا أساسيا في تحديد مصير المدينة"²⁸.

"إن المدينة كمسرح لمعركة العولمة"²⁹ وككيان حضري وترابي لم يكن وليد القرن العشرين بالمغرب، بل كانت بوادر نشأته خلال العصر الوسيط، وبسبب الحركية الاقتصادية و"تمدية" هذه المدن استطاعت شيئا فشيئا أن تمكن العلاقة بينها والدولة، حيث أصبح للعقار فيها دورا جوهريا، فانصهرت فيها ثلاثية السلطة والقبيلة والزاوية، لتشكل مجالا مفضلا لممارسات السلطة وتأطير المدينة ومراقبتها³⁰، مما كان يؤشر أن مفهوم التمدية ذا حمولة سياسية واجتماعية ويجعل التفكير في بنائها من قبل الدولة أمنيا بالأساس. ولعل المدخل العقاري هنا يشكل الأرضية الاستراتيجية في هذا البناء وإن كانت معكوسة (أفقية وعمودية) وذات علاقات صراعات قد يتحكم فيها لمراقبة المجال، أو غير متحكم فيها "تعرقل المجال الحضري من خلال مثال المجالات الهامشية"³¹ أو ما يصطلح عليه بالسكن الصفيحي، وهو ما يجعل من مورد العقار في إنتاج المجال الحضري آلية رئيسية في هذه العلاقات المنسجمة وغير المنسجمة وعاملا رئيسيا في حل المشاكل الحضرية بمختلف مستوياتها سواء للدولة أو للمجتمع، وفي نفس الوقت عاملا لخلق التمايز المجالي والاجتماعي.

2- العقار كرأس مال ترابي للفاعلين والنخب المحلية بالمجال الجغرافي

عند الحديث عن الرأسمال العقاري فإننا نتحدث عن مفهوم له من الأهمية بالنسبة لنا في هذه الأطروحة ويتعلق الأمر بالفاعلين *Les acteurs*، فمن خلالهم يمكن دراسة وتحليل العديد من التحولات التي ترتبط بالمجال الترابي بديناميته أو أقوله. عندما نتحدث عن مفهوم الفاعل المحلي أو الترابي ترجمة عن اللغة الفرنسية *Acteur territorial* في المقاربة الجغرافية فهو مفهوم حديث في أدبيات تحليل هذا التخصص، بالنظر إلى السبق الذي عرفته بعض العلوم في دراسته كعلم الاجتماع وعلم السياسة. "فقد استأثر مفهوم الفاعل عند السوسيولوجيين من خلال دراسة الأفراد والعلاقات السلوكية التي تربط بينهم وتفاعلهم مع الوسط الاجتماعي الذي ينتمون إليه، فضلا عن الظواهر التي تنتجها هذه التفاعلات. ويعتمد علماء الاجتماع في تحديد مفهوم الفاعل

²⁸ - NACIRI M., 2017, Op., Cit, p 562

²⁹ - عامر محمد، 2006 : « التخطيط العمراني بين متطلبات التنمية وتحديات العولمة »، ضمن المدينة المغربية بين التخطيط والعشوائية، تنسيق حزوي محمد، سلسلة ندوات ومناظرات رقم 5، منشورات كلية الآداب والعلوم الإنسانية سايس فاس، ص 5
³⁰ - للتوسع أكثر في هذا الموضوع، أنظر السبتي عبد الأحد وفرحات حليلة، 1994: « المدينة في العصر الوسيط : قضايا ونصوص من تاريخ الغرب الإسلامي»، المركز الثقافي العربي، بيروت- الدار البيضاء، 195 ص
والسبتي عبد الأحد وفرحات حليلة، 2007: مرجع سابق، 178 ص

³¹ - NACIRI M., 2000 : « L'aménagement des villes et ses enjeux », In attrait de la ville crise, publication de Club de convergence 21, p 9

على الفعل الاجتماعي وهو نتاج للممارسات والعلاقات الاجتماعية التي تنسج داخل التراب. ويمكن التمييز على مستوى الحكامة بين نوعين من الفاعلين (Acteur - Agent) وهي ذات أهمية، من حيث مساهمة كل فاعل في تحديد المناخ الاجتماعي وفي توجيه أنماط العيش، وطبيعة فعله التنموي. غير أن هذا الفعل يختلف من منظور الفاعل الوسيط Agent ومن منظور الفاعل التنموي Acteur، فالبنسبة لهذا الأخير، فهو يساهم في مختلف الديناميات الترابية حسب وضعيته التنموية، إذ قد يكون حسب علم الجغرافية منتخبا، أو مؤسساتيا أو إعلاميا، أو حقوقيا، أو فردا متميزا، كسب الثقة في مجموعة اجتماعية، ثقافية، مهنية أو يمثل أقلية دينية أو عرقية إضافة إلى حنكته عبر تجاربه وحسن تدبيره للشأن العام، شيئا فشيئا يتقوى دوره حسب موقع القرار³².

الفاعلون في المقاربة الجغرافية موضوع ومحور أساسي، فهم موجودون دائما في التمثلات الجغرافية: كالفاعلين المؤسساتيين، والسياسيين، والاقتصاديين، والجمعويين، والأجانب، والسياح، والعسكريين، والمدافعين عن البيئة، والموظفون، والعاطلون، والمواطنون، والقرويون، والفلاحون، وكل فاعلي القطاعات المهنية، فهم دائما موجودون في المشهد العلمي الجغرافي ويؤثرون فيه³³ الشيء الذي يجعل المجال الترابي في حركية وصراع وتآلف. ويقصد بالفاعل عند الجغرافيين جميع الفاعلين (أفراد ، جماعات، هيئات سياسية...) القادرين على التأثير في التراب، إما عن طرق اتخاذ القرار أو المشاركة أو التفاوض. لذلك فإن مقاربتنا للفاعل المحلي تندرج في هذا الإطار بما فيه الفاعل بالخلفيات القبلية أو السياسية أو التخطيطية والاستثمارية. ويمكن أن نقول إن الفاعل المحلي أو الترابي هو ذلك الشخص الذي يمكن أن يكون مؤسساتيا أو اقتصاديا أو اجتماعيا، والذي تحركه أفكاره وقدراته لتنفيذ برامجه ومخططاته. ويُرکز الجغرافيون في أبحاثهم على مفهوم الفاعل الترابي في الأفعال التي يقوم بها وتأثيراتها على المجال والأفراد والجماعات التي تعيش فيه من خلال الوقوف عند توجهاتهم واستراتيجياتهم.

وعلى هذا الأساس، فإن مفهوم الفاعل بالنسبة لمجال الدراسة يكتسي صبغة أساسية في تحديد تعريف محدد له شأنه في ذلك شأن مفهوم العقار. فالفاعل العقاري فاعل متعدد الأوجه حيث أنه فاعل مخطط وفاعل وتقني وفاعل مضارب وفاعل جمعوي وفاعل سياسي وفاعل سري ووكيل عقاري والسكان. كل هؤلاء الفاعلين لهم مكانتهم في قضايا العقار الحضري، والاستغناء على عنصر من هذه العناصر يؤثر على منظومة تحليل إشكالية الظاهرة المدروسة.

³²- مليح عبد اللطيف، 2019، مرجع سابق، ص 22

³³ - GUMUCHIAN H., & GRASSET E., & LAJARGE R., & ROUX E., 2003, Op., Cit., p. 2

3- العقار كقاعدة استراتيجية للتهيئة الحضرية والمدينة الإجرائية

لقد ساهمت قواعد التعمير والنظريات الجديدة في استعمال المجال، في بلورة مفاهيم جديدة لوظيفة العقار لدى الأفراد والجماعات. وعرفت عملية استعمال الأراضي بالمناطق الحضرية تحولات مهمة نتيجة تزايد عدد التجمعات السكانية واتساع رقعة المساحات التي تشملها برامج التعمير والإسكان. ثم إن تعدد حاجيات الجماعات وتووعها أدى لا محالة إلى تعدد الانشغالات بتنظيم المجال وإلى ارتفاع الطلب على الأراضي القابلة للاستغلال في مجالي السكنى والتعمير والأنشطة الاقتصادية. ولذلك تلعب وثائق التعمير دورا أساسيا في الرفع من قيمة العقار نتيجة إدماجها في المدار الحضري، بما في ذلك المناطق الحضرية التي تستدعي مساحات شاسعة لإقامة التجزئات السكنية والتجهيزات الأساسية والمرافق الضرورية لتنظيم أنشطة المجتمع وبناء المجال الترابي. وتعرف عادة مسألة استعمال هذه العقارات بهذه المجالات نموا ملحوظا لسببين أساسيين:

السبب الأول: الارتفاع المستمر لنسبة التمدن بمختلف المجتمعات بما فيها المغرب وذلك بسبب جاذبية المدن وطغيان النمط الحضري على حساب كل ما هو قروي، بالنظر إلى تطور نسب التمدن، حيث يقدر السكان الحضريون اليوم بـ 23 مليون نسمة بنسبة 60,4 % حسب إحصاء سنة 2014.

السبب الثاني: تعدد استعمال الأراضي بسبب تطور المجتمع وتعدد الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية، وكذلك تغير نظرة الفرد والجماعة مع مفهوم السكن و وظيفة الملكية العقارية في ميدان التهيئة العمرانية. والواقع أن الإحصائيات الرسمية التي تعنى بالتعمير والعقار تعطينا نظرة واضحة حول معدل الاستعمالات المختلفة للمساحات المتواجدة بالمناطق الحضرية، لكن كل عملية من عمليات التعمير أو السكنى تتطلب استعمال جزء هام من الرصيد العقاري المتاح³⁴.

وهذا ما أثر على المناطق الحضرية تحت ضغط النمو الديمغرافي السريع واستفحال المضاربات العقارية، وتزايد عمليات البناء السري والعشوائي وظهور مجموعة من المشاكل المعمارية والتقنية، وهذا بسبب سوء تقدير تدبير التجمعات السكانية بالمناطق المحيطة بالمدن وبأحياء الصفيح. صحيح أن الدولة حاولت تارة التدخل مباشرة لحل مشاكل البناء والتعمير وتارة أخرى تشجيع القطاع الخاص من أجل الاستثمار، إلا أن تطلعات السلطات العمومية لم تستطع أن تواجه التضخم اليومي لحاجيات السكان الحضريين، فكانت سياسة التعمير دائما هاجسا لمعالجة المشاكل

³⁴ - مقدار الهادي، 2000: « السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكن »، مطبعة النجاح، الدار البيضاء، ص 38-39.

الآنية بدل الانشغال بتدبير قضية المدينة على المدى المتوسط و البعيد. وهذا كان واضحا خلال ثمانينيات القرن الماضي. وفي هذا الباب دائما نلاحظ أن المشرع المغربي ظل متشبثا بمجمل قواعد التعمير التي وضعتها سلطات الحماية، وهي قواعد بالرغم من أنها كانت ذات مرجعية غربية لكنها ذات ترسانة متينة، ومن أهمها المخطط المديرى للتهيئة العمرانية³⁵ وتصميم التنطيق³⁶ وتصميم التهيئة³⁷ و تصميم التنمية القروية³⁸.

4- التعمير الواقعي أو من المدينة الإجرائية إلى المدينة الواقعية

ينطلق تحديد مفهوم التعمير الواقعي L'urbanisme de fait من مفهومين أساسيين في قضايا التعمير بصفة عامة وعلى المغرب بصفة خاصة، ويتعلق الأمر بالتعمير التقديري والتعمير

³⁵- المخطط التوجيهي للتهيئة الحضرية كوثيقة إستراتيجية للتجمعات الحضرية : يعد المغرب من بين البلدان الأوائل التي حظيت بترسانة تخطيط مهمة كما سبق الإشارة إلى ذلك في بداية القرن العشرين، وهي قاعدة قانونية متخصصة في مجال التعمير خصوصا التعمير التنطيمي. ظل قانون التعمير بحكم طبيعته الاستعمارية يتسم بالتدخل الآني والمباشر رغم رغبة سلطات الحماية آنذاك في تحقيق بعض الأهداف كان باطنها سياسيا أمنيا وظاهرها تنظيم المجال. ويحدد هذا المخطط بشكل عام التوجهات العامة للتهيئة المجال الحضري، وهو بذلك ذو طابع تقديري حيث يهتم أساسا برسم التطورات المستقبلية على المدى البعيد للنسيج الحضري. ويتنسيق عمليات التهيئة بالمناطق المراد تمييزها، بحيث أنه لا يضع قواعد محددة أو قيودا أو ارتفاعات معينة على أراضي معينة، لذلك فهو مخطط ذا طابع تشاوري وموجه للبناء الحضري المستقبلي.

³⁶- تصميم التنطيق كوثيقة مكتملة للمخطط التوجيهي للتهيئة الحضرية: يعتبر تصميم التنطيق وثيقة من وثائق التعمير التنطيمي التي يلجأ إليها المشرع من أجل التخطيط لتوجهات التعمير المرسومة في المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية. وهو تصميم نص قانون التعمير على ضرورة وضعه مباشرة بعد المصادقة على المخططات التوجيهية لملء الفراغ التخطيطي، لكي تتمكن السلطات الإدارية من إعداد تصميم التهيئة أو تصميم التنمية اللذان تتطلب عمليات وضعهما فترة زمنية محددة قد تستمر إلى 5 سنوات بعد انتهاء فترة سريان التصميم المنتهية صلاحيته. كما تدل على ذلك التسمية "التنطيق Le zonage". يقتصر هذا التصميم على تحديد المناطق، ذلك أنه يعمل على تخصيص مختلف المناطق للأغراض التي يجب أن تستعمل لها بصورة أساسية وذات وظيفة معينة كمنطقة سكنية، ومنطقة صناعية، ومنطقة تجارية، ومنطقة سياحية أو زراعية أو غابوية.... ويشمل التصميم أيضا على وثيقة تضم خرائط ورسوم بيانية، وعلى نظام يحدد الإجراءات التنظيمية المتعلقة بكيفية استعمال الأراضي.

³⁷- تصميم التهيئة الحضرية: يشكل تصميم التهيئة أول وثيقة تعمرية نص عليها التشريع المغربي في مجال التخطيط الحضري ضمن أول قانون تنظيمي للتعمير صدر سنة 1914، كما يعتبر أول مخطط تنظيمي اعتمدت عليه السلطات الإدارية في عهد الحماية لتهيئة وتخطيط المدن. ويسعى هذا التصميم إلى تنظيم الاستعمالات العقارية وإحداث المناطق المخصصة لوظيفة ماء، وإنجاز التجهيزات والمرافق الأساسية، وقد تمسك به المشرع المغربي في كل الإصلاحات التي عرفها قطاع التعمير، حيث عمل به في ظهير 1952 المتعلق بالتعمير، وكذلك في قانون التعمير الحالي ابتداء من سنة 1992، مما جعله بمثابة دليل للسلطات العمومية في مجال التخطيط الحضري، والتوسع العمراني وكأداة استراتيجية لترجمة توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة الحضرية على أرض الواقع، فضلا عن تحديد الإجراءات التنظيمية المتعلقة بتهيئة المدينة وكيفية استعمال الأراضي.

³⁸- تصميم التنمية القروية كوثيقة تساهم في التحكم في تخطيط المجالات الترابية الصغيرة: لقد ظلت المناطق القروية خاضعة لظهير 25 يوليوز 1960 المتعلق بتنمية الكتل العمرانية القروية كتنظيم قانوني أراد به المشرع تبسيط مسطرة التخطيط لتنمية مثل هاته المجالات، ومرونة التعامل مع السكان القرويين بالنظر إلى ضعف الحركة العمرانية بها. لم يحدد ظهير 1960 مجال تطبيق تصميم التنمية بشكل واضح، لكنه اعتبر المناطق القروية هي تلك المناطق التي تخرج عن مجال تطبيق تصميم التهيئة، وفسح للإدارة المحلية سلطة تقديرية في تحديدها، وقد حددت السلطات العمومية في بداية سبعينيات القرن الماضي بعض الإجراءات لتحديد تخطيط هذه المجالات. وتلخص في المناطق التي تعرف نمو سكاني ملحوظ والمناطق التي يجب تمييزها من أجل استقطاب بعض الأنشطة والخدمات اللازمة لفائدة السكان، كالمناطق السياحية وبعض المناطق المحاذية للطرق الرئيسية التي يجب تنظيمها بهدف تيسير حركة المرور. ويهدف تصميم التنمية إلى تحديد المناطق القروية المخصصة للسكن وإحداث المنشآت الفلاحية، والتجارية والصناعية وإقرار ارتفاعات التعمير، وكذلك تخطيط الطرق الرئيسية للسير. ويتضمن التصميم وثيقتان واحدة؛ تتعلق بالمقتضيات القانونية التي تؤسس لتوجهات التصميم، وأخرى؛ تشكل تصميميا بيانيا للمناطق والتجهيزات التي ينص عليها. ويقسم المخطط المناطق حسب الأنشطة التي يعرفها المجال القروي. وتكتسى مناطق السكنى أهمية داخل الكتل العمرانية القروية لكونها تستقطب أكبر عدد من السكان القرويين وتتطلب تدخل الجماعة لمدتها بالتجهيزات والمرافق والطرق الرئيسية، ويهدف المخطط من عملية تنمية المناطق السكنية تنظيم البيانات القروية بشكل منسجم دون أن يلزم السكان بنوع معين من البناء، أما فيما يخص البيانات الخارجة عن مناطق السكنى الكثيفة فيسمح ظهير 1960 بإقامة البيانات الخاصة بالنشاط الفلاحي فوق مساحة تبلغ 2500م² على الأقل، وإقامة البيانات المخصصة لسكنى الفلاحين وما يرتبط بها من وظائف تتلاءم مع المجال القروي.

التنظيمي أو العملياتي، فهما اللذان يسمحان مجاليا وتخطيطيا في تفسير ما يقصد به التعمير الواقعي.

إن تحديد ماهية مفهومي التعمير (التقديري والتنظيمي) ينطلقان من كون الأول ينبني حول المقترحات التقديرية أو الاستشرافية لمجال مخطط معين وتكون هذه المقترحات ذات صبغة شمولية تستهدف التوسعات المجالية المستقبلية والوظائف الترابية المبتغاة منها، وهو الذي لا يشمل فقط مجال حضري محدد بقدر ما يرتبط بالمدينة وهوامشها الحضرية وضواحيها والمراكز التابعة لها. وحسب قانون التعمير 90-12 يتعلق التعمير التقديري بوثيقة المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية التي تشمل تخطيط التنظيم العام للتنمية العمرانية للرقعة المعنية وذلك لمدة لا يمكن أن تتجاوز 25 سنة. وبناء على المادة 2 من الفرع الأول لقانون التعمير، فيتعلق المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية بركة أرضية تستوجب تنميتها أن تكون محل دراسة إجمالية بسبب الترابط القائم بين مكوناتها في المجالات الاقتصادية والتجارية والاجتماعية³⁹، وهذا المعطى أساسي في عملية التعمير التقديري الذي تتجلى ضرورته الجغرافية والترابية في تكامل وانسجام مجالاتها، حتى توضح استعمالات العقارات وخلق التوازن المجالي المتاح في حدود القطع مع التوازنات السياسية التي تكتنفها. وهو بالتالي يساهم في توسيع قاعدة الرؤية بالنسبة للتعمير التنظيمي. وهذا ما يجرنا ثانيا لتحديد هذا المفهوم، فبالإضافة إلى أنه تخطيط يقابل التعمير التقديري، فأیضا هو آلية إجرائية استراتيجية تحدد التوجهات الكبرى لتدبير المدينة والوظائف ذات الصلة بمتطلبات التنمية الترابية، وتكمن أهمية التعمير التنظيمي ومرادفه قانونيا بتصميم التهيئة وتصميم التطبيق وتصميم النمو، في تحديد ضوابط استعمال الأراضي والارتفاقات والالتزامات المفروضة لتحقيق تهيئة منظمة ومتناسقة وقواعد البناء المتعلقة بالمنطقة المعنية⁴⁰.

موقع التعمير الواقعي في كلا التعريفين السابقين، يحاول أن يوضح ملامح كل من التعمير التقديري والتنظيمي على الواقع، والذي يبرز في أغلب الحالات مناقضة هذه الوثائق للواقع التي تأتي أصلا لمحاولة تغييره. ويحاول أيضا إبراز ممارسات التخطيط الحضري المعمول بها، ولا يستثني دراسة التعمير الواقعي فقط وثائق التعمير الموجودة في القانون المنظم، بل يشمل كذلك تأثير مخططات أخرى قد لا تقل أهمية عن سابقتها كبرنامج عمل الجماعة⁴¹، والبرامج الحضرية كالتأهيل الحضري الذي يضم السكن الاجتماعي والاقتصادي والمشاريع الكبرى والمتوسطة كمشاريع الاستثناءات الإستثمارية. والتي في حقيقة الواقع تستعمل أحيانا كأنها محل

³⁹- مدونة التعمير مع مراسيمها التنظيمية، المادة الثانية من قانون التعمير: 90-12، ص 6

⁴⁰- مدونة التعمير مع مراسيمها التنظيمية، المادة الثانية من قانون التعمير: 90-12، ص 15

⁴¹- كما ينص ذلك القانون رقم 00-78 المتعلق بالميثاق الجماعي وفق ما تم تغييره وتنميه بالظهير الشريف رقم 153-08-11 بتاريخ 18 فبراير 2009.

للتخطيط الحضري، بالرغم أن تنزيلها يتناقض مع مقتضيات التعمير التنظيمي وحتى التقديري في كثير من الحالات.

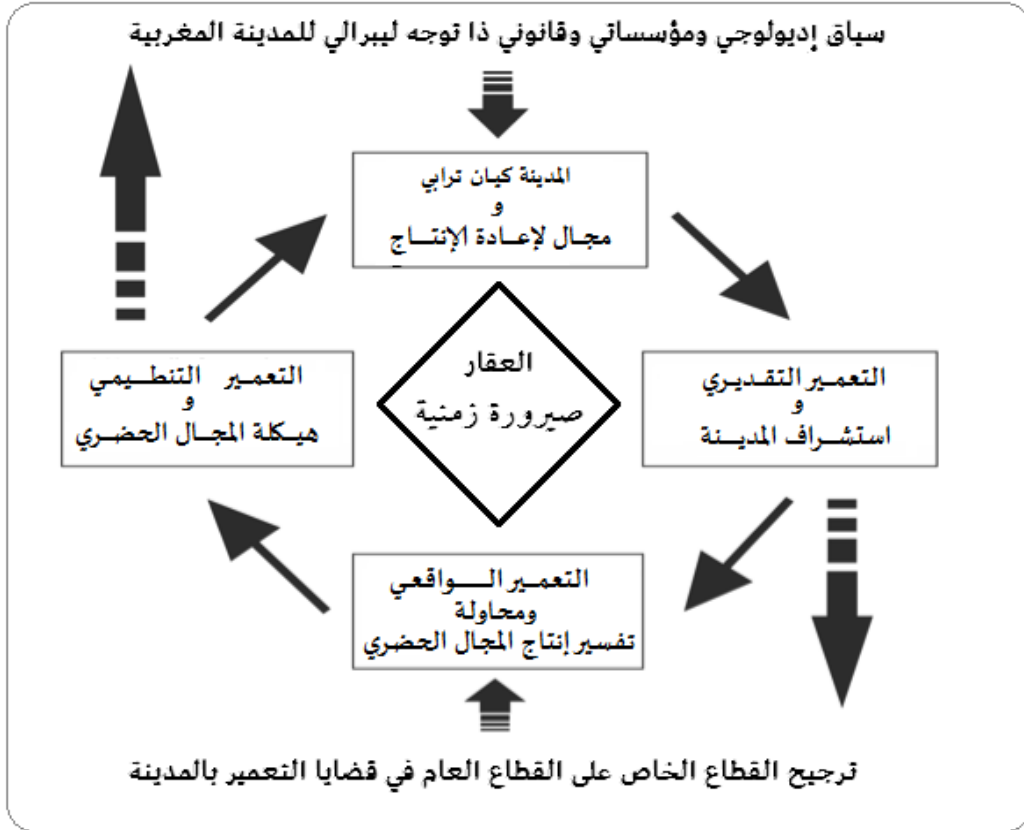
التعمير الواقعي يحاول أيضا تحليل تناقضات المجال الحضري دائما في علاقته بوثائق التعمير، كالسكن العشوائي، وكذا عشوائية الطرق والتجهيزات الأساسية والبنيات التحتية، وهي اختلالات لا تتمثل فقط في أنها عفوية ناتجة عن الهجرة أو برامج سكنية مشجعة لاستقطاب السكن، بل هي مؤشر يعبر عن حضور البعد السياسي في إنتاج المجال الحضري، الذي يستثمر مقتضيات قانون التعمير ويستغلها للمصالح العقارية النفعية أو السياسات الانتخابية الملتوية بعلاقتها مع الرأسمال والبعد الأمني في السماح بتوسيع قاعدة العشوائية من أجل امتصاص الاحتقان الاجتماعي، وهي من التناقضات الرئيسية للتعمير في بلادنا.

وتشكل في هذا الإطار التجزئات العقارية والمجموعات السكنية، دون غض الطرف عن السكن العشوائي، مجالا مفضلا لتنمية السوق العقارية بدافع أمني واستثماري نفعي ومجالات أساسية للمضاربات العقارية. ولا بأس هنا أن نعود إلى قانون التعمير الذي يعطي تعريفا متقاربا. فالتجزئات العقارية التي يعني بها تقسيم لتشييد مباني للسكن أو لغرض صناعي أو سياحي أو تجاري أو حرفي مهما كانت مساحة البقع التي يتكون منها العقار المراد تجزئته. والمجموعات السكنية حسب المادة 56 من قانون 90-25 تعتبر كذلك مجموعة سكنية المباني الفردية أو الجماعية المعدة للسكن التي يشيدها بصورة متزامنة أو متتالية على بقعة أرضية واحدة أو عدة بقع أرضية لمالك أو مالكي البقعة أو البقع المقامة عليها المباني. وهذا التقارب يعطي لهذه الأخيرة نفس المقتضيات التي تسري على التجزئات العقارية. وترتبط دينامية هذه التجزئات بالسوق العقارية التي لا تستطيع القوانين التعميرية أن تتحكم فيها، بل تسمح في إنتاجها وبالتالي تفسح المجال لاستهلاك الأرصدة العقارية وتقوية الرأسمال، الذي لا يعطي مجالا للتنافسية العقارية المتوازنة بين فئات المجتمع الحضري على مختلف تراتبية المدن المغربية.

إن أهمية التعمير الواقعي بالنسبة لنا وعلاقته بتفسير ظواهر إنتاج المجال الحضري، هو الذي يؤدي بنا إلى مفهوم آخر وهو المدينة الواقعية مقابل المدينة الإجرائية. وهي المدينة التي تتوفر على وثائق التخطيط الحضري وتسمح لها بإبراز كيانها الاجتماعي والاقتصادي والترابي، لكنه في نفس الوقت يعطي ذلك المجال الواقعي الذي لا يستجيب لمبادئ التخطيط الحضري المحكم والمبني على جذور المدينة العربية الإسلامية وامتدادها للمدينة المعاصرة المواكبة لمستجدات زمن العولمة. إن هذا التناقض الذي تعيشه المدينة الواقعية بالمغرب على عدة مستويات سواء في علاقتها بالسلطة العمومية والنخب المحلية أو في هندستها المعمارية وتنظيمها المجالي أو في

قانون المنافسة⁴²، أو في اقتصادها الهجين مركزيا والهش جهويا وشبه منعدم محليا، أو في علاقتها بالعقار الحضري الذي قد يكون على رأس الفوضوية التي تعيشها المدن المغربية، وهو ما سنحاول ملامسته من خلال حالة مدينة صفرو كجزء من المدن المتوسطة التي لا تقل أهميتها في الجهاز الحضري المغربي.

خطاظة رقم 3: مفهوم التعمير الواقعي ضمن خصوصيات تدبير المدينة المغربية



المصدر: تصور العتيق حسناء، 2020

انطلاقا من المراحل المهمة التي خطاها المغرب في مجال التخطيط الحضري منذ استقلاله، وبالرغم من الانتقادات التي يمكن أن نوجهها في هذا الباب من حيث تدبير الظاهرة الحضرية وخصوصيا إنتاج المجال الحضري، ومن خلال التطور الحاصل في استعمال العقارات وتدبير المدينة، هناك كذلك مجموعة من المفاهيم التي ترتبط بإشكالية العقار كالتأهيل الحضري والتجديد الحضري ثم المشروع الحضري وسياسة المدينة. وكل هذه المفاهيم ذات حمولة حضرية تختلف

⁴²- نذكر أن قانون المنافسة يبقى قابلا للتطبيق في كل ما يخص الأنشطة الاقتصادية، وعلى كل القطاعات متى توفر عنصر العرض والطلب. وبذلك فالمنافسة نظام يلزم جميع الأسواق مع وجود بعض خصوصيات السوق العقارية، لأن جل الموارد والسلع تخضع لقانون العرض والطلب والإنتاج والاستهلاك المتجدد، وهو ما لا يتوفر في الملكية العقارية نظرا لعدم إمكانية إعادة إنتاجها باستمرار. كما أن قيمة الأرض لا تتحدد في السوق فقط، بل تظل رهينة قرار الفاعل الإداري من خلال ما يقوم به من أعمال للتهيئة العقارية والإعداد القبلي للسوق.

مضامينها من مفهوم إلى آخر تبعا للفعل الترابي ولسياق السياسات الحضرية، بل أنها تظل في مجال التخطيط الحضري المغربي مفاهيم مستوحاة من التجربة الفرنسية ليس إلا.

عندما نتحدث مثلا عن التأهيل الحضري فإننا نقصد به كل العمليات التي تستهدف الأحياء الناقصة التجهيز والمرافق الاجتماعية الضرورية للحياة اليومية، وهو بديل للمشاريع التي تدخل ضمن إعادة الهيكلة التي غالبا ما تغفل البعد الاجتماعي في عملية التخطيط الحضري، والذي يعتبر عاملا أساسيا في هذا الصدد بل يشكل خطورة على السلم الاجتماعي للمدينة. أما التجديد الحضري فنقصد به مشروع تهيئة عمرانية قد يستهدف حي أو مقاطعة أو جزء من النسيج الحضري. ومن آلياته اعتماد مشاركة السكان سيما المشاريع ذات الصلة بالتراث والهوية المحلية. أما المشروع الحضري Le Projet Urbain الذي يدخل ضمن خانة التعمير العملياتي، فقد ظهر في مجموعة من خطابات؛ هوسمان والمهندس الفرنسي ليوطي وبروست هنري وكلود نيكولا، لكن لم يعرف هذا المفهوم نقلة نوعية إلا في خضم السبعينات، حيث أصبح يتداول في أدبيات التعمير شأنه في ذلك مجموعة من المفاهيم كالتجديد الحضري والتأهيل الحضري والتنمية الحضرية. وهو المفهوم الذي يستجيب لبرنامج ذي مواصفات مضبوطة ومحددة، وتصب مختلف هذه الأشكال في المشروع الحضري الشمولي للمدينة والتميز بانخراط ومشاركة كل المهتمين بقضايا إعداد وتنمية المجال الحضري

أهمية المشروع الحضري تكمن في كونه يمكن أن يكون مشروعا سياسيا يعكس نظرة المنتخبين السياسيين والمحليين وتصورهم لحاضر ومستقبل المدينة، كما يمكن أن يكون مشروعا حضريا تقنيا وعلميا تتخرط في إعداده مختلف الفعاليات المهمة بالمدينة، وأخيرا يمكن أن يهتم المشروع الحضري قطاعا معينا كالمعمار والهندسة⁴³. لم يعتمد المغرب على المشروع الحضري كتوجه إلا في خضم بداية الألفية الثالثة، إذ لم يتبناه كاستراتيجية عامة للتنمية الحضرية بقدر ما اعتبر آلية مكملة لباقي الوسائل التي يعتمد عليها لتأهيل مجالاته الحضرية خصوصا التدخلات المتعلقة بمسألة السكن غير اللائق، ورد الاعتبار للمدن القديمة، والأخطار الحضرية، ثم التجهيزات الأساسية والبنى التحتية، وتعتبر مدن فاس، الدار البيضاء، تطوان، المضيق، الفنيدق، أكادير وصفرو، من المدن السباقة لبلورة مشروع حضري لمجالها رغم اختلاف منهجية عمل كل مدينة على حدة بحكم التراتبية التي تحكمها والخصوصيات والعوائق التي تميز كل مجال، هذه التجارب طرحت معها عدة أسباب في عدم إجراء هذه المقاربة بالمدن المغربية.

⁴³ - حزوي محمد وحاج علي ألفة، 2005، « المشروع الحضري وتحديات التنمية الترابية »، دفاتر جغرافية، العدد الثاني، مختبر التراث والمجال، كلية الآداب والعلوم الإنسانية ظهر المهرز- فاس، ص 61

5- حول النظريات العقارية وقيمة الأرض:

تقدم نظريات العقار تحليلاً مكانياً للعلاقات المجالية والاجتماعية بين حيازة الأراضي والتنمية الاقتصادية، بالإضافة للإستناد للخصائص الخاصة بالأسواق المحلية. ويتعلق هذا الدور بتنظيم الفاعلين في العقار، ونطاق تدخلهم في السياسات التي يبلورونها في مختلف الاستعمالات الممكنة لتدبير الأرض (الإسكان، والأنشطة، والبنيات التحتية والفضاءات العامة، والترفيه، والزراعة...). وبالتالي في هذه العلاقات والاستعمالات، نجد أن هناك اختلاف رؤى بعض منظري العقار ونظرياتهم الذي يكمن في قيمة الأرض، وهو ما سنبرزه عبر ثلاثة نظريات:

5-1- المقاربة الكلاسيكية للعقار:

انطلق رواد النظرية الكلاسيكية Smith A., Ricardo D., من أن هناك روابط قوية تُسج بين الأرض والأنشطة الاقتصادية، وقد زكى هذه الخلاصة Say J-B., (Ecole des Physiocrates) بنهج نظري لمفهوم قيمة الأرض في إطار المجتمع الزراعي في القرن الثامن عشر. الذي كان قائماً على الفائض وإنتاج الثروة الاقتصادية. فمع تطور دور الزراعة وعملية التصنيع وظهور الطبقة العاملة والتحضر، أنتجت تغيرات في البنية الاقتصادية والاجتماعية، ابتداءً من القرن السابع عشر إلى التاسع عشر، وهذه التغيرات ساهمت في تغيير وظيفة العقار. انبنت هذه النظرية الاقتصادية على مردود العقار الفلاحي للأراضي الزراعية، وأضفى D., Ricardo الطابع الرسمي على هذه النظرية من خلال قاعدة الربح التفاضلي المشروطة بجودة وموقع الأرض⁴⁴.

وما تجدر الإشارة إليه أن طروحات ريكاردو بهذا الخصوص هي الأقرب إلى الصواب ضمن الإطار العام الكلاسيكي لهذا المفهوم، باعتبارها الأرضية التي انطلقت منها المدارس الفكرية الأخرى، وفتحت الباب واسعاً أمام المفكرين والباحثين اللاحقين في التوسع في هذا المفهوم، حيث امتد ليشمل الربح العقاري والذي يحصل عليه المالكون العقاريون سواء للأرض الزراعية أو للأرض التي تحمل ثروات طبيعية أخرى (معادن، مقالع، ماء،... الخ) أو أراضي وممتلكات في موقع يتمتع بأهمية خاصة كأراضي البناء في المدن والضواحي وغيرها.

وهذا الإنتاج يعتبر مصدر قيمة الأرض، وحتى تضيف عليها قيمة أخلاقية جاءت لاحقاً أعمال كل من Smith A., و Marx K. حيث يذهب كارل ماركس الى أبعد من ذلك ويرى أن

⁴⁴- BEATRICE W., 2012 : David Ricardo: la théorie économique de l'avantage comparatif», In L'or et l'argent, URL :<https://www.loretlargent.info/economie/david-ricardo-la-theorie-economique-de-lavantage>[Consulté le 13-02-2020].

الريع ماهو إلا عبارة عن جزية يدفعها المجتمع بكامله تصب في صالح طبقة الملاكين العقاريين كنعيب لها من الإنتاج الاجتماعي مقابل حقها في الملكية الموروثة، وتنفقها بطريقة عقيمة في النتيجة تنعكس على الأسعار يتحملها المجتمع. لقد أعطت النظرية الكلاسيكية للعقار تطورا مهما في مفاهيمها وأفكارها، وذلك عبر مفهوم سند الملكية والحقوق التي تمنح للمالك كمصدر لقيمة الأرض وإنصافها.

2-5- النظرية النيوكلاسيكية للعقار:

بالنسبة لهذه النظرية التي تشكل امتدادا للنظرية الكلاسيكية، لذلك تسمى بالكلاسيكيين الجدد ومن روادها على سبيل المثال Menger C., و Walras L.. تعتبر هذه النظرية أن الأرض ليست عامل إنتاج بل هي سلعة في أبعادها الاقتصادية، وتعتبر الأرض كذلك موردا كباقي الموارد الاقتصادية. وتنطلق فكرة أن العقار يعتبر سلعة من كونه يخضع لقانون العرض والطلب، بمعنى أن مردودية هذا المورد محكوم بجودة الأرض وثمان المنتج الذي ينتجه، فضلا عن حدوده وفعالته 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 ستتضح فيما بعد معالم قيمة الأرض وتوظيفها في الحق الحضري خاصة في المرحلة ما بين 1930 و1960. وهو توجه أسس لنظريات الاقتصاد الحضري.

3-5- مدرسة شيكاغو وموقع العقار في الاقتصاد الحضري:

لقد انطلق Von Thünen Johann Heinrich من فكرة أن العلاقة القائمة بين الأنشطة الاقتصادية وأشكال استعمال الأراضي في المناطق الحضرية وشبه الحضرية مترابطة ومتلازمة⁴⁵، وينأسس هذا التلاحم من موقع العقار، الذي يعتبره متغير رئيسي أولا في قيمته المادية، أو من حيث بعده المجالي من خلال تنظيم المجالات الحضرية (النقل، والصناعة، والسكن). وتعتبر هذه النظرية ذات رؤية شمولية لمفهوم العقار داخل المجال المعاش، خصوصا بعد أن طورها فيما بعد Dunn L., الذي اعتبر العقار عامل 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

⁴⁵- FUJITA M., & THISSE J-F., 2003: « Von Thünen et la formation de la rente foncière », In Economie des villes et de la localisation, Edition De Boeck Supérieur, pp 87-124

تجدر الإشارة في هذا الصدد أن فون هينيريش لا يعتبر من مدرسة شيكاغو فهو من رواد المدرسة الكلاسيكية، إلا أن نظريته حول التوطن كان لها تأثير في العلوم الاجتماعية بصفة عامة سواء المدرسة الفرنسية أو الأنكلوساكسونية في تفسير الظاهرة الحضرية.

في منتصف أربعينيات القرن الماضي، والتي عالجت الأشكال والتحويلات التي طرأت على المدينة، والتي تفسر علاقة النمو الحضري واتصاله بالأرض أو العقار والموقع⁴⁶. لقد جمعت مدرسة شيكاغو عمل علماء الاجتماع الأمريكيين الذين نظروا إلى المدينة من خلال فكرة البيئة الحضرية كمجال معاش يفرز علاقات قوة بين المجتمع مصدرها الأرض. ويذكر Plassard F., أن البيئة الحضرية تسعى لفهم تعقيد العلاقات التي تربط سكان المدن، والتي شكلوها ويساهمون في تغييرها باستمرار⁴⁷. ويسلط Plassard F., الضوء على أعمال Burgess من خلال التأكيد على ما يمكن أن ينتجه النمو الحضري من ضغط للأنشطة وعلى الأرض سواء كانت ذات قيمة إنتاجية أم لم تكن، وما تفرزه من كلفة على المجتمع والفاعل. وتنطلق المدرسة السوسيولوجية من كون الأرض مجالات للمنافسة الاقتصادية ومجالاً ينتج التقسيم العقاري للمدينة. يقدم Burgess E., على أن هذا النمو الحضري يتم بالامتداد المجالي إلى أن يغطي مركز الأنشطة الاقتصادية تدريجياً باتجاه هوامش المدينة، حيث تفرز تناقضات اجتماعية، يتخلى عنها شيا فشيا سكانها الذين هم في أصلهم قد يكونون سكان ميسورين لصالح الأحياء السكنية الهامشية. الشيء الذي ينتج تجزءاً داخل المجال الحضري، وخلل في السوق العقارية واختلال نظامه، بحيث بدوره يزيد من اشتداد الصراعات وإنتاج الفوارق الاجتماعية. وهذه النظرية هي ما يذهب به الجغرافيين المعاصرين أمثال Levy J.,.

خاتمة

علينا أن نعترف أن كل المفاهيم التي وقفنا عليها، جد فضفاضة ومتعددة الاستعمالات حسب كل تخصص وما يمليه التوجه البحثي، إلا أن مسألة ملائمتها النظرية مسألة غاية في الأهمية العلمية، بما يفيد الإسهام في تأصيل مفاهيمي يتماشى مع خصوصيات مجالات الدراسة ومكوناتها، وتسمح بتبني نظرية واستنتاج نظريات تفيد الباحث وعلاقته بمجتمع الدراسة، وتراعي الأولويات والأساسيات التي يتأسس عليها البحث الجغرافي من جهة، ومن جهة ثانية قطع مع الزمن الذي يقتصر على تقديم المفاهيم من أجل جردها ليس إلا. عموماً، المقاربة الجغرافية المرتبطة بمفهوم العقار بحمولته السياسية، والاجتماعية، والاقتصادية، تستحضر في عمقها كل أشكال إنتاج المجال الحضري ومعظم المتدخلين في قضايا المدينة، حسب خصوصية المجال المدروس ووزن النخب وقيمة العقار.

⁴⁶- CHAPOULIE J., 2001 : « La tradition sociologique de Chicago », Edition Seuil, Paris p 8

⁴⁷-GILLIO, N., 2017, « Le foncier, une ressource territoriale pour le développement économique », Thèse en Géographie, Université Grenoble Alpes, p 31- 43

الفصل الأول

جدور تشكل العقار الحضري بصفرو ضمن

المسألة العقارية المغربية

مقدمة:

يشكل العقار أهمية استراتيجية للدولة ولجميع مكونات المجتمع، فهو الوعاء الذي لا يمكن الاستغناء عنه لبناء أي تنمية ترابية بشتى المجالات سواء كانت اقتصادية أو بيئية أو اجتماعية، بل حتى السياسية، وتفرض هذه الميادين نفسها جراء راهنية العقار، ثم التحولات الناجمة عنها في تشكل وإنتاج المجال الحضريين⁴⁸ ومتطلباتهما المتعددة.

مدينة صفرو لا تخرج عن هذه القاعدة العامة، التي تميزت حركيتها التعميرية وتشكل عقارها الحضري خلال عدة مراحل، رغم أنه يجب أن نعترف بوجود صعوبات عديدة في تبيان أصل تشكل هذا المورد والمحطات الدقيقة التي ميزت إنتاجه، لكن ذلك لم يمنعنا من النباش والتقصي حول جذور تلاحمه ومساهمته في الإنتاج الحضري الذي تتموضع فيه المدينة حاليا. وعلى هذا الأساس سنحاول خلال هذا الفصل أن نعتمد مستويين من التحليل، الأول لرصد الصيرورة التاريخية لإنتاج الوضعية العقارية القائمة اليوم على مستوى المغرب كله⁴⁹، والثاني لفهم أصل تشكل العقار بصفرو.

إن الغاية من هذه المقاربة هو العمل على فهم مجموعة من التحولات التي طرأت على المشهد العقاري بصفرو. هذه المدينة التي ما فتئت تبحث عن وجودها عبر مرآة تراثها، بما يسمح لها مجدها التاريخي، ودورها الاقتصادي والخصوصية الاجتماعية التي ميزتها عبر الزمن. هذه العوامل وغيرها سنرى من خلالها علاقة المدينة بالتنمية الحضرية، وارتباطها الاقتصادي، وديناميتها الجغرافية، وأولها التدريجي، وكذا العلاقة القائمة بين الإنتاج العقاري والبعد الاجتماعي. فكيف تشكل إذن العقار الحضري بمدينة صفرو ضمن الإشكالية العقارية المغربية؟

⁴⁸- نتبنى في هذا الإطار مفهوم إنتاج المجال الحضري كمنظومة ترابية تساهم فيها ديناميات المجتمع والزمن بصفة جوهرية في إنتاج عدة تحولات، وباعتبار أن "أغلب نشأة المجالات الحضرية تأتي لضرورة ملحة، وتتغير هذه الضرورة بسبب الإنتاج" التي يعتبر فيها المجال الترابي مركزا أساسيا عند الجغرافيين كما عند السوسولوجين لفهم أسباب تشكلها وإيديولوجياتها. ونفهم من خلال تكون الرأسمال الترابي بشتى أنواعه، بما فيهم الرأسمال العقاري موضوع الدراسة، انطلاقا من كون هذا المورد محكوم فهمه في ظرفيات متعددة « Domination du temps sur l'espace وهو ما يذهب به الفيلسوف الفرنسي Lefebvre Henri (1901-1991).

Lefebvre H., 2000 : « La production de l'espace », Édit, Economica: 4e édition, Collection Ethno-sociologie, 512 p

Gaudreau L., 2013 : « Espace, temps et théorie du capital chez Henri Lefebvre et Marx », In Cahiers de recherche sociologique (55),. URL : <https://doi.org/10.7202/1027685ar>, p 156, [Consulté le 03/05/2018] pp155-176

⁴⁹- الإطار العام للإنتاج الحضري والتحضر بالمغرب، الذي له خصوصية من حيث التعمير، ثم من حيث ظل الأيديولوجية التعميرية التي تميز دول إفريقيا وأمريكا الجنوبية...، نتحدث هنا عن خاصية التمدين الديمغرافي L'urbanisation démographique، كما جاء به الجغرافي البرازيلي Santos Milton (1926-2001). وينطوي التمدين الديمغرافي هنا على استقبال المدن لموجات من الهجرات بشكل غير مراقب ومخطط له، دون الأخذ بعين الاعتبار تطورها واستشرافها، وهذا ما يسمح بمجموعة من السلوكيات التي تسيء إلى التراب الحضري كمجال معاش ومحسوس، يؤدي إلى ظهور أشكال حضرية تجمع بين العشوائية وترك الأمور تجري على عاداتها. على مستوى آخر لا نكون قد سلمنا أن التمدين التكنولوجي L'urbanisation Technologique الذي يميز دول أوروبا وكبرى اقتصادات العالم بشكل نموذجي للتعمير والتمدين، فهو بدوره لا يخلو من اختلالات تهم أساسا تأثير النظام الليبرالي على المجال وإنتاج المسافات الاجتماعية.

Santos, M., 1975 « L'espace partagé : Les deux circuits de l'économie urbaine des pays sous-développés », Paris, Génin : Librairies Techniques, 405 p

ما هي أهم عوامل إنتاجه؟ وما هي طبيعة البنية العقارية التي تحكمت به؟ وما هي أهم تأثيرات هذا التشكل على إنتاج المجال الحضري؟

I- جذور تشكل العقار الحضري بمدينة صفرو والتحويلات المرتبطة بذلك

بداية، عندما نتصفح بعض المصادر⁵⁰ التي وقفت على ملامسة الأصول الاجتماعية والثقافية بالمغرب، فإننا نلاحظ بنوع من المسافة وفي حدود ما استطعنا بلوغه، أن المسألة العقارية لم تناقش بشكل مباشر وصريح في هذه الكتابات، لكنها تعطينا صورة عن أوضاع قوى العلاقات السياسية والاقتصادية من حيث "الامتلاك" أو "البيعة" أو "المورد" أو "القبيلة" و"الزاوية"، أو في "حق الانتفاع" أو "حق الشفعة". هذه المفاهيم لها دلالاتها التاريخية التي تشير إلى العلاقة التي تربط الحاكم بالمحكوم، والمرتبطة أساسا بالمورد، الذي يجعل من هذه العلاقة تتشكل في إطار تجديد البيعة تجاه الحاكم، أو التسبب ضده. المسألة العقارية هنا لها دور جوهري في هذا الصدد، إذ ارتبطت دائما بالأعراف بين ثنائية الحاكم والمحكوم، وأثرت على عدة بنيات اجتماعية واقتصادية وسياسية بالمغرب. غير أن الأمور ستتغير بشكل بنيوي وبشكل واسع بين 1912 و1930 ميلادية⁵¹، وهو ما ذهب إليه Michaux Bellaire الباحث الأنثروبولوجي الذي شغل منصب مكلف بمهمات بمدينة طنجة على عهد الحماية، ومؤلفه⁵² الذي بين تغير الوضعية العقارية التي عرفها المغرب، ومستقبلها الواسع باعتبارها أرضية استراتيجية لنجاح السياسة الاستعمارية، ما ساهم في التأثير على النظام العقاري بالمغرب سواء بالمناطق الساحلية أو الداخلية.

1- الأصول العقارية للمجالات الترابية بالمغرب: إشكالية جد معقدة ومستعصية الحل

إن الحديث عن جذور العقار بالمغرب يبقى معقدا ومتشابكا، اعتبارا أن التركيبة السوسيوثقافية لهذا البلد هي بالذات مركبة، لذلك فالجزم بأن عقارات معينة ترجع أصولها إلى سلطة محددة هو من ضرب الخيال، لكن هناك إجماع أن "العقار بالمغرب قبل الإسلام كان في يد العديد من القبائل بكل من الواحات والقرى وحول بعض المدن، يُستغل في إطار الزراعات المسقية التي كانت

⁵⁰- ندرج على سبيل المثال لا الحصر: العروي عبد الله، 2016: «الأصول الاجتماعية والثقافية للوطنية بالمغرب 1834 و1912»، ترجمة حاتمي محمد وجادور محمد، منشورات المركز الثقافي العربي، بيروت، 639 ص. وكتاب «مجلد تاريخ المغرب»، المركز الثقافي العربي، 2009، الدار البيضاء- بيروت، الطبعة الثانية، 695 ص

⁵¹- هذه المرحلة مهمة جدا في فهم التحويلات التي طرأت على المجتمع المغربي، للتوسع في هذا الموضوع، أنظر العروي عبد الله، 2016، مرجع سابق، من الصفحة 83 إلى 163
عياش ألبير، 1985: «المغرب والاستعمار حصيلة السيطرة الفرنسية»، الطبعة الأولى، دار الخطابي للطباعة والنشر، الرباط، 423 ص.

AYACHE A, 2006: « Études de l'Histoire marocaine », Recherches internationales, n° 77, pp. 187-205
KABLY M., 2011 : « Histoire du Maroc, Réactualisation et synthèse », Edit. l'Institut Royal pour la recherche sur l'Histoire du Maroc.

⁵²-MICHAX BELLAIRE E., & AUBIN., P., 1924: « Les terres collectives au maroc et la tardition », Edit. Bulletin de l'Afrique française.

محدودة⁵³. إلا أن إنتاجه وصيرورته عبر الزمن، خاصة في نهاية القرن التاسع عشر يبين لنا طبيعة العقارات عن قرب. هذه التركيبة المتنوعة نتجت عبر صيرورة زمنية وبعلاقة سببية ترتبط أساسا بالإرث وبالسلطة والمنفعة والولاء، حيث أفرزت هياكل عقارية معقدة من الملكيات ببلادنا، نبينها في الجدول الآتي:

جدول رقم 2: توزيع أهم الأنظمة العقارية العمومية التي تميز المجال الترابي المغربي

المرجعية القانونية	الجهة الوصية	المكونات	النظام العقاري
ظهر فاتح يوليوز 1914 كما وقع تغييره وتتميمه، وظهير 30 نونبر 1918 بشأن الاحتلال المؤقت للملك العمومي	تتولى السلطة الحكومية المكلفة بالتجهيز وتدبير أملاك الدولة العامة، باستثناء الأملاك العامة البلدية التي تسهر على تدبيرها الجماعات الترابية.	مجموع الأملاك المخصصة للمنفعة العامة والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة (الملك العام البحري والطريقي والمينائي والجوي والسككي وغيرها من الأملاك المخصصة لاستعمال العموم).	الملك العام للدولة
المرسوم المتعلق بتنظيم وزارة الاقتصاد والمالية قواعد القانون العام المنظمة للعقار	مديرية أملاك الدولة التابعة لوزارة الاقتصاد والمالية	مجموع العقارات التي تملكها الدولة، والتي لا تدخل في عداد الأملاك العامة. وتعد هذه الأملاك قابلة للتقويت من أجل التهيئة الحضرية أو التنمية السياحية أو الصناعية	الملك الخاص للدولة
ظهر 10 أكتوبر 1917 المتعلق بالمحافظة على الغابات واستغلالها كما وقع تغييره وتتميمه، بالإضافة إلى نصوص تشريعية أخرى	المندوبية السامية للمياه والغابات ومحاربه التصحر	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.	الملك الغابوي
ظهر 27 أبريل 1919 بتنظيم الوصاية الإدارية على الجماعات وتنظيم تسيير وتقويت الأملاك الجماعية كما وقع تغييره وتتميمه.	مديرية الشؤون القروية بوزارة الداخلية	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). احتياطي عقاري حيوي بالنسبة للعالم القروي.	أراضي الجموع
أراضي لا ينظمها قانون خاص	***	أراضي تدخل ضمن الملك الخاص للدولة، وتم تسليمها منذ عهد بعيد إلى بعض المجموعات القبلية قصد استغلالها والتصرف	

⁵³- BOUDERBAIA N., 1999: « Les systèmes de propriété foncière au Maghreb: Le cas du Maroc », In : Politiques foncières et aménagement des structures agricoles dans les pays méditerranéens : à la mémoire de Pierre Coulomb. Montpellier : CIHEAM, Edit, Cahiers Options Méditerranéennes; n. 36, p 50

		<p>فيها مقابل الخدمات التي أسدوها للجيش السلطاني. وتتواجد كل هذه الأراضي تقريبا اليوم في منطقة الحوز بمراكش. وقد أضحت ثروة عقارية أصبحت طي الإهمال</p>	<p>أراضي الجيش</p>
<p>مدونة الأوقاف الصادرة بمقتضى الظهير الشريف رقم 236.09.1 الصادر في 23 1431 الأول ربيع 8 فبراير 2010</p>	<p>وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية</p>	<p>كل مال حبس أصله بصفة دائمة أو مؤقتة، وخصصت منفعته لفائدة جهة بر وإحسان عامة أو خاصة. وتمثل رصييدا مهما بالمغرب. رصيد يتكون من الأراضي الفلاحية والمقالم والأملاك ذات العائد التي تتكون من محلات سكنية وتجارية وحرفية و الأراضي العارية بالمدارات الحضرية والمقابر والأماكن التي تقام فيها الشعائر الدينية من مساجد وزوايا وأضرحة.</p>	<p>أراضي الأوقاف</p>

المصدر: المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، 2018 : «العقار، عامل استراتيجي من أجل تحقيق تنمية مستدامة مندمجة تضمن الإنصاف والتماسك الاجتماعي»، ص 5-6

يمكن تصنيف أنظمة العقار العمومي بالمغرب، إلى أراضي الملك العام للدولة وأراضي الملك الخاصة للدولة، والملك الغابوي وأراضي الأوقاف وأراضي الجيش وأراضي الجموع، وأراضي المخزن، ثم الأراضي السلالية كذلك، لكل نوع مفهومه ومحتواه الاجتماعي. أما الأراضي المخزنية، فهي أراضي تعود ملكيتها للدولة⁵⁴، وتتكون من أصناف متعددة منها العقارات التي تم اقتناؤها بالتراضي أو بنزع ملكيتها، والأراضي التي لا مالك لها، أو الأراضي التي تُمنح للدولة على شكل هبات. وتنقسم عقارات الدولة إلى قسمين؛ قسم الملك العام للدولة وهو الذي ينظمه الظهير الصادر 1 يوليوز 1914، ومن بين ما تشمله الخلجان والآبار والسدود والشوارع والطرق والسقايات...، ثم قسم خاص للدولة الذي يجد أساسه في الفصل الخامس من ظهير فاتح يوليوز 1914، ويتم تدبير الملك الخاص للدولة من قبل مديرية أملاك الدولة أو ما يصطلح عليه عموما الأملاك المخزنية. أما الأراضي السلالية فهي تعود إلى قبائل ورثتها منذ عهد بعيد، ولها علاقة مباشرة بالسلطة كون وزارة الداخلية هي التي تشرف على مراقبة وتدبير هذا النوع من الأراضي. كذلك أراضي الجيش⁵⁵، التي تم تفويتها إلى مجموعة من القبائل مقابل الخدمات التي قدموها، لما كان يسمى الجيش السلطاني، وتنمو هذه الأراضي بالأساس بالمدن القديمة بالمملكة خاصة منها المدن المخزنية. وهي كذلك الأراضي التي تمتلكها جماعات سلالية

⁵⁴ - أصلها قد يكون منتزعا أو تعود إلى جماعات هاجرت وتركت عقاراتها مهجورة، تستثمرها الدولة قصد المنفعة العامة، أو قد تفوتها للغير حسب ما تقتضيه الضرورة. هذه الأراضي متعددة الأنواع منها الأراضي الفلاحية مثلا أو الملك الغابوي، أو أراضي المستعمر في إطار عملية الاسترجاع. وهي بدورها تنقسم إلى قسمين أراضي احتلتها الدول الاستعمارية واسترجعت، وأراضي يملكها الأجانب فأخذت منهم بطرق ملتوية أو غادروها بعد الاستقلال.

⁵⁵ - تسري على هذا النوع من العقارات مقتضيات ظهير 27 أبريل 1919. وللتوسع أكثر في هذا الموضوع أنظر ملخص مقال حول مؤلف J. Le Coz حول قبائل الكيش بالمغرب:

COULET L., 1967 : « J. le Coz, Les tribus Guichs au Maroc. Essai de Géographie agraire ». Extrait de la revue de Géographie du Maroc. In: Méditerranée, 8^e année, n°3, pp. 256-258;

تستغل وتسير حسب الأعراف السائدة في القبيلة، ويمنع أن يقع عليها أي تصرف معاملاتي كالبيع مثلا أو الرهن أو الكراء، وتفرض الدولة وصايتها الإدارية على الجماعات السلالية بمقتضى ظهائر متعددة نذكر منها ظهير 23 غشت 1919، وظهير 28 ماي 1938، وظهير 14 غشت 1945، وظهير 19 مارس 1951 وظهير 22 يناير 1952، وظهير 25 يوليوز 1969. وقد تم تحديث هذه الترسانة القانونية سنة 2019 من خلال قانون 62.17 المتعلق بالوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتدبير أملاكها، وقانون 63.17 المتعلق بتحديد الأراضي السلالية، ثم قانون رقم 64.17 المتعلق بالأراضي الجماعية الواقعة في دوائر الري، وهو ورش هم 450 جماعة سلالية بمساحة معنية بالتملك وصلت لـ 337.237 هكتار.

هناك صنف آخر يتداخل مع هذه التركيبة، وهو الأملاك الوقفية التي تستند على الأحكام المتعلقة بالفقه المالكي. بالنسبة لهذه الأملاك فهي تختلف من حيث مضمونها، فالأملاك الوقفية هي الأملاك المحبسة أو الحبسية وتنقسم إلى جزئين أحباس عامة وأحباس معقبة. فالأحباس العامة موقوفة لفائدة الدولة أما الأحباس المعقبة فهي موقوفة للخواص بالضبط لفائدة أشخاص بذاتهم مع تحديد حق المنفعة المؤقتة أو الدائمة. سبب وقفها يعود لخوف من مصادرتها أو سحب حق الانتفاع لأسباب متعددة تعود لمسألة الولاء أو لتغيير مركز السلطة، وهي اليوم منظمة في مدونة الأوقاف التي تخضع لظهير 12 غشت 1913، كما تم تعديله وتتميمه. ويتميز هذا النظام من العقار بكونه ذا قواعد دقيقة وصارمة في تحديد الملكية وإثباتها سواء تعلق الأمر بالأملاك الخاصة أو بأملاك الدولة أو بالأملاك الجماعية، حيث يتيح إمكانية التعرف على حدودها ومالكها وما عليها من رهون أو مرتفقات بدقة.

وبخصوص الأملاك غير المحفظة فهي أصل الأنظمة العقارية في المغرب⁵⁶ وهي موجودة وسائدة منذ قرون وتخضع للتشريع الإسلامي ممثلا في "الفقه المالكي بالدرجة الأولى من حيث كتابته وتوثيقه من قبل العدول الذي هو أساس اشتغال المعاملات بين المسلمين بالمغرب"⁵⁷، وقانون الالتزامات والعقود بالدرجة الثانية، ومدونة الحقوق العينية بالدرجة الثالثة. ومن بين سلبياته صعوبة الإثبات الدقيق للملكية وعدم وجود قاعدة بيانات واضحة يمكن الرجوع إليها لتحديد الأملاك كما هو الحال بالنسبة للأملاك المحفظة. هذا الإشكال بعينه ظل على مدى الزمن يطرح إشكالات تخص تصفية العقار وتجنيده لفائدة التنمية والتخطيط. إذ ظل سهل الترامي عليه أو استغلاله بكيفيات متعددة خارج الإطار

⁵⁶- تعزى الثنائية في التشريع العقاري في المغرب لكونه لا يجعل عملية التحفيظ الزامية، عن الجم محمد المهدي، 1986 : « التحفيظ العقاري في المغرب » دار الثقافة، الدار البيضاء، الطبعة الثالثة، ص 9

⁵⁷- DEVROUX P., 1977 : « Le droit foncier marocain », Edit. La Porte, Tome II, Rabat, 517 p

القانوني أو الشرع باستعمالات مختلفة، لدرجة أنه أصبح التحكم في مثل هذه الأرصدة هو من يخلق الثروة والإنعاش العقاري الخصوصي المنفعي، وهو ما يزكي الفاعل السياسي ويمنحه السلطة بالعلاقات والامتيازات. الإشكالية الحضرية اليوم بل وإشكالية إعداد التراب برمتها رهينة بمسألة تصفية العقار بتخطيط وتأمين.

لقد عرف العقار بالمغرب تحولا عميقا بعد سنة 1905، ونظاما جديدا للوضعية العقارية، وهي المرحلة التي بدأ فيها التدخل الفعلي للاستعمار بالمغرب، وبدأت الملامح الأولى لتعمير الحماية. "هذا النظام تجسد منذ التوقيع على معاهدة الحماية مع فرنسا سنة 1912، إذ ما إن استتب لها الأمر حتى قامت سلطات الحماية باتخاذ جملة من التدابير تتعلق بالنظام الحضري، كان لها نتائج كبرى على المجال في المغرب. هذه التدابير همت المستوى التشريعي عبر إصدار العديد من القوانين⁵⁸، التي يجب أن نعترف أنها كانت إيجابية من حيث تأسيس التشريع القانوني والمخططات ذات الصلة بالتعمير والعقار بالمغرب، والتي مازالت البلاد تعمل بها إلى اليوم، ومن أهمها:

* ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالمحافظة على الأملاك العقارية والذي يعطي ثقة للملكية الخاصة والمستثمرين الأجانب؛

* ظهير فاتح أبريل 1913 حول تنظيم المجالس البلدية بالموانئ، الذي يمكن اعتباره أول محاولة رسمية لضبط شؤون المدينة من خلال التخطيط الحضري؛ الفصل 29 وضرورة جعل المدن الساحلية تحت إشراف مجالس محلية؛

* ظهير 16 أبريل 1914 المتعلق بتخطيط الطرق وتصاميم التهيئة وتوسع المدن والإلزامات ورسم الطرق، وهو الظهير الذي حدد دوافع التشريع في ضمان الصحة العامة، ومواجهة النمو السريع للمدن والحفاظ على جمالية المدينة (التناسق المعماري لأحياء الأوربيين، والمحافظة على المدن العتيقة)؛

* ظهير 30 يوليوز 1952 المتعلق بالتعمير، والذي جاء ليؤكد نفس دوافع ظهير أبريل 1914 (بشأن الصحة العامة والأمن والجمالية) مع إعطاء الأولوية هنا للأمن، وتحديد تصاميم التنطيق واستعمالات الأرض والتشديد على مراقبة البناء واستحداث رخصة تسليم البناء؛

⁵⁸- بهوض محمد، 2012: «تحديات المدينة في المغرب سلا نموذجا»، مطبعة الأمنية، الرباط، ص 39

* ظهير 30 شتنبر 1953 بشأن التجزئات وتقسيم العقارات الذي وسع ظهير 14 يونيو 1933 المتعلق بالتجزئات السكنية، ليشمل المناطق القروية والضواحي والتجزئات الصناعية والسكنية، كما بين التقسيمات التي تعتبر تجزئة، ونص على مراقبة التجزئات العشوائية.

لقد ساهمت هذه الظواهر وغيرها، في وضع أسس الإطار القانوني للعقار بالمغرب، وسنحت بتحديد طبيعة الاختيارات التنموية التي تقوم بها الدولة والجماعات الترابية لتنمية المجالات الجهوية والمحلية، خصوصا أن هذه الظواهر سايرتها مجموعة من القوانين المتعددة، والتي لا يسمح المجال بذكرها كلها⁵⁹، بالإضافة إلى قانون التعمير 12-90، وقانون 25-90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، وقانون 66-12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء، وهي قوانين تنفذ عبر القطاعات الوزارية المعنية في أي تدخل عقاري، وكذا المحافظات العقارية التي تزايد عددها بالمغرب خلال العقدين الأخيرين، نظرا لدورها في تنظيم المساطر القانونية للعقارات سواء بالمجالات القروية والحضرية.

وللتفصيل في هذا الإطار عن أهم المميزات التي تخص الوضعية العقارية بالمغرب إن على مستوى نوع العقار ومميزاته الرئيسية أو على مستوى مساحته ومؤشراته، ثم وضعيته إلى حدود سنة 2018، ونورد ذلك في الجدول رقم (3):

⁵⁹ من أهم هذه القوانين:

القانون رقم 18.00 يتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات؛
القانون رقم 107.12 بتغيير وتنظيم القانون رقم 00-44 بشأن بيع العقارات في طور الإنجاز؛
القانون رقم 51.00 يتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار؛
القانون رقم 16.03 المتعلق بتنظيم مهنة العدول؛
القانون رقم 32.09 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق؛
القانون رقم 14.07 المتعلق بالتحفيظ العقاري؛
القانون رقم 39.08 المتعلق بالحقوق العينية؛
الظهير الشريف رقم 1.09.236 الصادر في 8 ربيع الأول 1431 (23 فبراير 2010) المتعلق بمدونة الأوقاف.

توزيع أنواع الأنظمة العقارية بالمغرب سنة 2018

جدول رقم 3:

النظام العقاري	الخصائص الرئيسية
الملك الخاص	المساحة الإجمالية : 8,5 مليون هكتار، أي ما يمثل 12 % من المساحة الوطنية؛ تصل نسبة التحفيظ الإجمالي إلى 31,6 %، وتبلغ المساحة التي لم يتم تحفيظها 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 برنامج يقدم معطيات رقمية وكمية مدققة ويحدد وتيرة تحفيظ نطاق محدد ومخطط له.
الملك الغابوي	المساحة الإجمالية : 9 ملايين هكتار؛ تم تحفيظ 3 ملايين 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 تحفيظ المساحة الكلية للملك الغابوي في أفق سنة 2021.
أراضي الجموع	المساحة الإجمالية : 15 مليون هكتار، أي ما يمثل 21 % من مساحة البلد؛ تم تحفيظ 2.1 مليون هكتار ما بين سنتي 2010 و2015؛ وتحفيظ 700.000 هكتار في سنة 2016 و850.000 هكتار في سنة 2017؛ تم تسريع وتيرة تحفيظ أراضي الجموع، ارتكازاً 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 الإجمالية : 80.000 هكتار في المدن، والتي لم تتم بعد عمليات تحديد موقعها ومساحتها ووضع المعطيات الخرائطية قبل تأمين/ تحفيظ الأملاك.
أراضي الجيش	تقدر أراضي الجيش بحوالي 300.000 هكتار، وتتواجد أهم هذه الأراضي بـ: الرباط – مراكش – فاس – سيدي قاسم – القنيطرة، ومنطقة سوس والريف.
الأراضي السلالية	المساحة الإجمالية بلغت 337.237 هكتار تضم 213.565 هكتار محفظة ومجزأة، ويبلغ عدد ذوي الحقوق العينية المرشحة للتملك 90.185 فرد ذكورا وإناثا، بعدد جماعات سلالية وصلت 450 جماعة.
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 التحفيظ العقاري. ما يتطلب اتخاذ قرارات سياسية حقيقية لتحويل الرسوم الخلفية إلى حقوق ملكية عينية.

المصدر: المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، 2018، مرجع سابق، ص 8-9، بتصرف.

يتوزع الوعاء العقاري الإجمالي للبلاد على مساحة 71 مليون هكتار، منه نسبة 75 % من الملكية الخاصة، ونسبة 25 % لباقي الملكيات. وتمثل المجالات الصحراوية نسبة 53 % من الوعاء العقاري أي 35 مليون هكتار، والمناطق الجبلية بنسبة 17 % من الوعاء الإجمالي أي ما يمثل 12 مليون هكتار. ويمثل الملك الخاص من المساحة العامة للوعاء العقاري بالمغرب ما مجموعه 8,5 مليون هكتار، والملك الخاص للدولة ما يناهز 2 مليون هكتار، والملك العام للدولة بمليون هكتار، وأراضي الجموع بـ 15 مليون هكتار بالمجالين القروي والحضري⁶⁰، ثم أراضي ملك الأوقاف بحوالي 80000 هكتار⁶¹.

وتعتبر ما نسبته 30 % من المساحة الإجمالية للوعاء العقاري بالمغرب تشملها سياسة التحفيظ أي ما يمثل 24 مليون هكتار. ويمكن أن نميز في هذا الصدد بين نوع المجالات التي تعنى بهذه السياسة، يتعلق الأمر بالمجالات الحضرية والمجالات شبه الحضرية والمجالات القروية المسقية وغير المسقية، وهو ما يوضحه الجدول رقم (4):

جدول رقم 4: توزيع الوعاء العقاري الذي تشمله سياسة التحفيظ بالمغرب سنة 2018

أهم المؤشرات		نوع المجال
85	عدد المدن	المناطق الحضرية
72 - 96 %	نسبة التحفيظ	
30	عدد المدن	المناطق شبه الحضرية
61 %	نسبة التحفيظ	
9 م هـ	المساحة	المناطق القروية المسقية وغير المسقية
80 %	نسبة التحفيظ	
20 %	مطلب التحفيظ	

المصدر : المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، 2018، مرجع سابق ص 8-9

تتفاوت نسب التحفيظ بالمغرب حسب طبيعة المجالات، حيث نلاحظ أن المناطق الحضرية تصل فيها ما بين 72 % إلى 96 %، "وتبقى الجيوب غير المحفظة داخل المدن الكبرى هامشية. وتتلحق الإشكالية التي لا تزال قائمة في المناطق الحضرية بضرورة تحسين جودة الخدمات المقدمة، على مستوى تبسيط مساطر تعامل المواطن مع الإدارة المسؤولة عن تدبير قطاع العقار، لاسيما عبر نزع الطابع المادي عن العمليات والخدمات لفائدة المرفقين"⁶². وتعتبر المجالات المحيطة بأحواز المدن خاصة منها الكبرى كالدوار البيضاء والرباط وتمارة وسلا وطنجة وفاس

⁶⁰- استقينا هذه الأرقام من تقارير المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي لسنتي 2018 و2020، «حول العقار في المغرب كرافعة أساسية للتنمية المستدامة والإدماج الاجتماعي»، من الصفحة 6 إلى الصفحة 12.

⁶¹-HAMMOUMI M., 2016: « Land Policy in Morocco», In Round table Discussion on Land Governance Reform in the Arab World, Washington, p 8

⁶²- المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، 2018 مرجع سابق، ص 8

ومكناس وأكادير ومراكش الأكثر تحفيظا بسبب الإشكاليات المتعلقة بالبنيات التحتية، وباعتبارها كذلك مسرحا للمناورات العقارية وضغوطات اللوبي العقاري والإداري، وهو ما يفسر أن المجالات شبه الحضرية كمناطق معزولة تقع بين المناطق القروية والحضرية، لا تتجاوز نسبة تحفيظها 61 % رغم أنها تدخل ضمن المجال الحضري للمدن الكبرى أو أنها جماعات ترابية قائمة الذات وتعتبر محط رهانات تتسم بوقوع نزاعات حادة حول العقار وتشكل موضوع مضاربة عقارية. أما المجالات القروية المسقية وغير المسقية فقد ارتفعت نسب تحفيظها إلى 80 % و20 % في مطلب التحفيظ، ويرجع تطور هذه النسب إلى سياسية تعبئة أراضي الجموع لتحفيظها وحمايتها من الضغوطات العقارية وكأرضية للتنمية القروية. بالرغم مما طرحه من تعقيدات وصعوبات كالجوانب القانونية والواقع الاجتماعي والممارسات المرتبطة بها.

مهما كان الأمر، فإن هذه التركيبة المتنوعة للوعاء العقاري المغربي، مازالت تحافظ على خصوصياتها رغم التحولات التي طرأت على نسب تملكها، وما تزال تفرض نفسها على مستوى توجه التنمية الترابية بالمغرب. ويتميز النظام العقاري بالمغرب بكونه مركبا ومعقدا بل أحيانا مستعصي الحل بسبب مجموعة من العوامل التاريخية والاجتماعية والاقتصادية والسياسية. هذه الوضعية يمكن التمييز فيها بين ازدواجية النظام العقاري المحفظ وغير المحفظ، ثم بين تنوع أنماط الملكية العقارية، لكل نمط خصوصيته، وتعتبر هذه الأنماط الركائز الأساسية التي تحكم النظام العقاري بالمغرب. ولا يمكن الحديث عن جذور العقار بأي مجال دون الأخذ بعين الاعتبار هذه الخصوصية، التي كيف ما كان الحال "تشكلت عبر فترات تاريخية طويلة وظروف قانونية خاصة في نهاية القرن التاسع عشر"⁶³. إذ حكمتها الأعراف والقوانين والأفراد والجماعات، وكذا التحولات التي ميزت نظامها في الفترة الكولونيالية، "وكل هذه العوامل كان لها تأثير على الإطار القانوني للملكية العقارية وصيرورة إنتاج المجال الحضري وفي سياسة إعداد التراب وتنظيم المجال"⁶⁴. لذلك "دراسة البنية العقارية للمجالات الحضرية، تنضبط في تشكل خمس وضعيات عقارية وهي الملكية الخاصة، وملك الدولة الخاص، وملك الحبوس، والملكية الجماعية، لكل وضعية Statut تأثير على صيرورة الأشكال الحضرية الناتجة عنها مختلف الوضعيات العقارية"⁶⁵. فالمدينة اليوم وتحديات تنميتها دائما ما ترتبط "بعلاقات قوى وإلى سلطة واضحة ومستترة، وإلى قانون السوق السوسيواقتصادي، والسياسي الذي يحكمها"⁶⁶، بالإضافة إلى

⁶³- AMEUR M., 1993 : « Fès ... ou l'obsession du foncier », publication de Centre Culturel Français de fès, p 29

⁶⁴- AMEUR M., 1993, Idem, p 34

⁶⁵- AMEUR M., 1993, Idem, p 38

⁶⁶- HINNERK B., 1988 : « Ville et État chez Max Weber », In: Les Annales de la recherche urbaine, N°38, Villes et Etats, p 8

النموذج التعميري المتبع وتموقعه ضمن خصوصيات التعمير الديمغرافي الذي تعرفه الدول النامية، والذي " لا تتوفر فيه كثيرا شروط ميكانيزمات الإرادة"⁶⁷.

إن نموذجنا التعميري يعرف عدة انزلاقات موروثة وراهنية، سيما المتعلقة بمسألة التملك العقاري وانتقال صفة الحيازة، بل وتحويل صفة الهياكل العقارية خاصة غير المحفظة ونسبها كبيرة وذلك منذ فترة التمهيد للحماية، باعتبار قضية التجنيس التي لجأ إليها كثير من الأعيان المغاربة واليهود منذ مؤتمر مدريد الذي كرس الحماية القنصلية سنة 1880 وعقبها مؤتمر الجزيرة الخضراء سنة 1906 الذي منح حماية قنصلية بريطانية وإسبانية وفرنسية وألمانية وبرتغالية، وغيرها لرعايا مغاربة أصبحوا مجنسين ارتموا على امتلاك العقار بطرق شتى وملتوية، وربما الرأسمال النخبوي المغربي اليوم في جزء منه يعود أصله إلى هذه المرحلة الدقيقة من تاريخ المغرب، وهناك أسماء معروفة لا مجال لذكرها هنا لأنه ليس موضوعنا. لكن المهم هنا هو أن المسألة العقارية الشائكة التي تعرقل تعبئة العقار الوطني وتسهل المرور من وضعية لأخرى مرتبطة أشد الارتباط بهذه الوضعيات والانزلاقات. فرغم وجود ترسانة من القوانين، اليوم العقار يفوت وينتقل ويسحب خارج القانون. بل وهناك مؤسسات مالية وخصوصية تتفنن في سحب القواعد والأصول العقارية من أصحابها عبر تواطؤات محكمة قانونيا ومحمية لكن غير معلنة، باعتبار أن تملك العقار اليوم هو من يشكل قوة الفاعل سواء العمومي أو الخصوصي. وهذه الوضعية سرعان ما أثرت على عملية إعداد التراب والسياسة الحضريه منها على وجه الخصوص السياسة السكنية⁶⁸ برمتها.

ومن الأمثلة التي يمكن أن نسوقها حول الأبعاد المتعددة التي تتخذها المسألة العقارية في سياسة الدولة بالمغرب، الدار البيضاء كأهم النماذج الحضرية⁶⁹، التي تشكل أرضية خصبة لفهم كيف طفت المسألة العقارية على سطحها إلى أن أصبحت مشكل مستعص الحل؟. فمن أبعادها، وابتداء من اختيارها عاصمة اقتصادية أصبحت تنصهر في الإشكالات العقارية التي كانت في كثير من السياسات مفتعلة وتخضع للمصالح السياسية والاقتصادية والسلم الاجتماعي، وإرضاء

⁶⁷- LE COZ J., 1968 « Colloque de Géographie Maghrébine » In: Méditerranée, 9^eannée, n°, p41

⁶⁸- نذكر هنا على سبيل المثال، أن التجليات الأولى للتدخلات العمومية في السكن منذ السبعينيات إلى غاية 1982 كانت لفائدة الفئات الوسطى عبر دعمها للإستفادة من بقع أرضية بالتجزئات العمومية. ثم مرحلة ثانية امتدت بين 1983 و1991، خلال هذه الفترة تبنت فيها الدولة سياسة التقويم الهيكلي بتوجيه الإنتاج العمومي للسكن لعمليات إعادة الإيواء للفئات محدودة الدخل القاطنة بأحياء الصفيح التي كانت تتموقع بمجالات مركزية ذات قيمة عقارية مهمة وسط المدينة. توجهت بعد ذلك لتأسيس جيل جديد من الإنتاج العقاري تمثل في إطلاق برنامج 200.000 سكن اجتماعي ابتداء من سنة 1992 إلى غاية 1997 للأسر التي لا يزيد دخلها الشهري عن 3600 درهم، عبر تسهيل القروض للمقاولين الخواص والعموميين والاستفادة من تخفيض يصل لـ 50% من أثمان السوق وأثمان رمزية للأرض للمقاولات العمومية. وهو ما تسري عليه التدخلات الحالية للدولة في السوق العقارية عبر إنتاج قطع أرضية بأثمان السوق والسكن الاقتصادي والاجتماعي كتلة إسمنتية تبدأ بالتهوي وتتطلب اصلاحات بمجرد تسليمها للمستفيدين أو المقبلين عليها.

⁶⁹- الشويكي المصطفى، 1996: «الدار البيضاء: مقارنة سوسيوإقليمية»، منشورات كلية الآداب والعلوم الإنسانية بن امسيك، سلسلة الأطروحات والرسائل: 1، جامعة الحسن الثاني، ابن مسيك، مطبعة فجر السعادة، الدار البيضاء، 517 ص

النخب الرأسمالية. أفضى إلى ارتفاع قيمتها العقارية ونذرة الأراضي والغلو في الاستثمارات، وهو "دليل تطابق تدخل الدولة مع تحويل الربح العقاري من الملاكين بالبوادي إلى المضاربين العقاريين الحضريين واستغلال توسيع مناطق التعمير من أجل الاحتكار". ساهم في هذه الوضعية دخول الرأسمال والنخب المغربية ورجال الأعمال عبر الاستثمارات في البناء والمعاملات العقارية، فأصبحت "المضاربة عنصرا مرضيا يفرزه اقتصاد السوق"⁷⁰. وهكذا ظل هذا المجال منذ نشأته الأولى يوجه " لتعزير دور إنتاج المجال الحضري كحقل للتراكم الرأسمالي، اعتبارا للمكانة التي تحتلها المصالح الاقتصادية بالمدينة كعوامل أساسية في دينامية المجال الحضري، إلى درجة أن أعطيت للدار البيضاء وضعا إداريا خاصا عزز من مركزية القرار الإداري"⁷¹.

إن الحديث حول هذه المدينة الميتربولية والمضاربات العقارية التي تحوم حولها ليس بالأمر الهين، ولا يسنح المجال لنا التفصيل فيها، والوقوف عندها بإمعان نظرا للمكانة التي تتميز بها داخل التراب الوطني، إلا أنها دائما ما تشكل ذاك المختبر العميق لقضايا التعمير، بتناقضات وانشطار أبعادها الاجتماعية، وهذا راجع إلى القرار السياسي والإداري الذي يختص بها، كونها مجال أريد له أن ينصهر في شروط النظام الرأسمالي. وهكذا يكون العقار بالنسبة لهذه المدينة المليونية، بإشكالاته المعقدة (أزمة السكن، المرافق، البنيات التحتية، الصناعات) "مجالا خصبا ووسيلة من وسائل الزيادة في التراكم الرأسمالي وأداة للتحكم بالنسبة للسلطة السياسية في توسع الدار البيضاء التي تهدد بعدم انصياها لأية سلطة"⁷².

يحتدم الإشكال العقاري أكثر بالمغرب، عندما يصل إلى درجة ظهور الأحياء العشوائية وتزايد الطلب على العقار، وهذا ما انطبق على مدينة سلا أحد المجالات التي تميزت منذ عقود عديدة بتركز سكانها وسرعة تمدنها الديموغرافي. "ففي سنة 1982 بلغ عدد سكانها 314000 نسمة من بينها 140000 نسمة تقطن الأحياء العشوائية، أي ما يمثل 45 % كأعلى نسبة بمجال حضري من حيث عدد المساكن العشوائية بعد الدار البيضاء متجاوزة بذلك مدن فاس والرباط ومكناس وطنجة وتطوان ومراكش"⁷³، وقد شكلت سنوات الجفاف والاضطرابات التي طرأت على الاقتصاد الوطني إلى نزوح أعداد مهمة من الساكنة القروية إلى سلا بحثا عن مأوى وعمل، ما فسح المجال إلى إنتاج تناقضات عقارية لتدبير موجات السكان التي توالى على المدينة. وتمثلت

⁷⁰ - الشويكي المصطفى، 1996، نفس المرجع، ص 153

⁷¹ - الشويكي المصطفى، 1996، نفس المرجع، ص 483-484

⁷² - الشويكي المصطفى، 1996، مرجع سابق، ص 474-475

⁷³ - ABOUHANI A., 1988: « Le pouvoir local et l'espace urbain au Maroc. Le cas de Tabriquet Nord à Salé ». Thèse d'Etat en Droit Public, Université Mohamed V, Faculté des sciences juridiques, et économiques et sociales, Rabat. p 18

هذه التناقضات في غلبة المنفعة العقارية الخاصة على حساب تدبير السكن العشوائي، فتزايدت الإشكالات العقارية المعقدة نتيجة هذه الأسباب.

وبالنسبة لخاصية العقار بشمال المملكة، مثال العرائش والقصر الكبير كنموذج لفهم الصيرورات الزمنية للتحويل الذي اكتنف نظام الملكية العقارية بحوض اللوكوس الأسفل⁷⁴، الذي يرتكز نظامه على الملك الخاص وملك الحبوس، ويستثني أراضي الدولة التي دخلت نظام الكراء للأجانب باللوكوس منذ 1912"، ستشهد هذه المجالات تحولا في العقار الحضري منذ منتصف السبعينيات إثر التحولات الاقتصادية التي جاء بها مشروع الري وتأثيراته على تمدن مجال يختلط فيه الديني والسياسي والاقتصادي⁷⁵. ومن أهم الخصائص العقارية لهذا المجال "أن الإستراتيجيات العقارية الدفاعية مكنت العائلات القصرية من الاحتفاظ بجزء هام من ملكياتهم العقارية رغم المصادرات العديدة التي قام بها المخزن"⁷⁶ منذ اتفاقية مدريد والجزيرة الخضراء التي أشرنا إليها سابقا، مع العلم أن هذه المصادرات كانت لها تداعيات سلبية امتدت على عهد الحماية الفرنسية وإلى فجر الاستقلال حتى سنة 1975. هذه "الإستراتيجيات الدفاعية" لم تكن وليدة فترة سبعينيات وثمانينيات القرن الماضي، بل ارتبطت مع مجال القصر الكبير والعرائش منذ القرن السادس عشر والسابع عشر خاصة من قبل "الزعامات الدينية" التي كان لها دورها في بناء الهوية العقارية والمحلية للقصر الكبير ومحيطها، في ظل الأخذ والرد الذي ميز صراعها مع السلطات المركزية، حيث "ظلت القاعدة العقارية ميزان القوى بين بلاد السبية وبلاد المخزن"⁷⁷.

إن المسألة العقارية لمجال القصر الكبير والعرائش لم ترتبط فقط بفترة زمن السبية والمخزن، بل كانت حتى بعد استقلاله و قبيل الإعداد الهيدر وفلاحي سنة 1980، والذي لم يسلم منه هذا المجال الحدودي الاستراتيجي من المناورات العقارية وتقليص الوعاء العقاري لفائدة النخب الرأسمالية الحضرية والفلاحية والتجارية⁷⁸ التي سيطرت على الأراضي المحيطة بالمدن، والتي بدورها أثرت على تمثلات السكان التي توافدت على المدن للبحث عن عقارات للبناء والسكن. وتصبح بذلك المنظومة العقارية متداخلة وشائكة، مع التنويه بدور "الإطار المحلي" في غياب

74- BEN ATTOU M., 1992 : «Larache et Ksar El Kébir : leur rôle dans l'organisation régionale de la péninsule tingitane», Thèse de doctorat en géographie, l'Université de Tour Laboratoire URBAMA, Tours, 2 Tomes, 609 p

75- تجدر الإشارة أننا اعتمدنا كذلك في هذه النقطة على مقالين لبنعتو محمد (أسفله) باعتبارهما جزء مهم من أطورحته لتفسير بعض الجوانب الراهنية حول النظام العقاري بحوض اللوكوس والقصر الكبير:

BEN ATTOU M., 2005 : « Patrimoine foncier et processus de péri-urbanisation autour d'une ville traditionnelle. Le cas de Ksar-el-Kébir », In Espace - Acteurs Sociaux – Altérité ; Revue Insanyat.

76- بنعتو محمد، 2012: «الإستراتيجية العقارية للدولة والفاعلين الخواص في الدوائر المسقية بشمال المغرب : حالة اللوكوس والقصر الكبير»، ضمن مجلة منتدى شمال المغرب، الأعداد 6-8، ص 37

77- بنعتو محمد، 2012، مرجع سابق، ص 37

78- للتوسع أكثر في هذا الموضوع وخاصة النخب المحلية والرأسمالية أنظر مقال بنعتو محمد، 2012 مرجع سابق ص ص 31-49

دور الدولة والمعمار في تدبير المسألة العقارية بكيفية معقنة تتماشى وطبيعة الاقتصاد والمجتمع المحلي الذي يمثلته⁷⁹.

وغير بعيد عن القصر الكبير، يشكل كذلك مجال سوق الأربعاء الغرب نموذجا متداولاً للإشكالية العقارية بالمدن الصغرى والمتوسطة، التي شهدت تحولا عقاريا كما شهدته معظم المدن المغربية الكبرى خاصة، بعد "استرجاع أراضي المستعمر والتنافس الذي شهدته بين الملاكين المغاربة وتنمية القطاع الخاص للدولة، حيث تم الاستحواذ على جزء من مجال سوق الأربعاء الغرب من قبل الملاكين المغاربة من القنيطرة، والرباط، والدار البيضاء، وطنجة) وبعض الأعيان المحليين"⁸⁰، الأمر الذي طرح إشكالات هيكلية في تدبير العقارات المحلية امتدت إلى احتدام الصراع بين المجالس المنتخبة في طريقة تدبير الممتلكات. هذه الصراعات ساهم فيها فاعلين مركزيين وأعيان في إنتاجها جعل من سوق الأربعاء الغرب تتخبط في العديد من الاختلالات الهيكلية وضعف التحكم في المرفلوجية المجالية، خصوصا أنها أظهرت رهانات كل نوع من العقار سواء للدولة أو الملك الخاص، "ويكون بذلك العقار مصدرا للصراعات المحلية"⁸¹. وإذا كان هذا الواقع قد فرض الصراع حول العقار الحضري والفلاحي، فقد أفرز أيضا دينامية لمجال سوق الأربعاء الغرب وجعله مجالا مستقطبا للمشاريع الفلاحية والسكنية، حتى أثر على مجالات أخرى مجاورة كانت تتميز بالدينامية كمدينة وزان، في الوقت الذي لم تعمل فيه الدولة على أية سياسية لخلق التوازن الممكن⁸² بهذا المجال تقطيعا ترابيا كان أم تنمويا. العقار لا يؤثر فقط في مرفلوجية المدينة بل أساسا في وظيفتها الترابية.

ومن الإشكالات العقارية المعقدة أيضا بالمغرب، حالة مدينة فاس، والتي دائما ما شكلت خزانا للهجرة القروية، ومجالا متأثر بسياسات الدولة في التنظيم الترابي، ما أفرز تفاوتات مجالية أثرت على إنتاج مجالها الحضري وأبعاده الاقتصادية والاجتماعية. وانعكس على المدينة بإفراز ظاهرة السكن العشوائي التي شكلت الهجرة القروية مصدرا رئيسيا لتغذيتها. ومن ثم أصبح العقار الحضري بفاس هاجسا للتملك والتأثير على المجتمع من خلال "عدة آليات لتحويل الأراضي الفلاحية إلى أراضي لاستعمالات المجال الحضري"⁸³. تشكلت وظيفة العقار الحضري بفاس⁸⁴ باستغلال وضع المدينة و جذب الرأسمال وتعبئة الإمكانيات الاستثمارية للمجال عن طريق العقار

⁷⁹- بنعتو محمد، 2012، مرجع سابق، ص 48

⁸⁰-IRAKI A., 1999 : « Petites villes et villes moyennes : Etat, migrants et élites locales. Cas de trois villes de la région Nord-Ouest marocain », Thèse de doctorat en Géographie, Université Panthéon-Sorbonne - Paris I, p 475

⁸¹-IRAKI A., 1999, Idem., p 480

⁸²- HAJ ALI O., 1992 : « La croissance urbaine d'une ville moyenne au Maroc : Le cas d'Ouezzane », Thèse de Doctorat en Géographie, Université Toulouse-Jean Jaurès, 364 p

⁸³- CHALINE CL., 1994 : « Le foncier et l'espace social à Fès: M. Ameer, Fès... ou l'obsession du foncier », In: Annales de Géographie, t. 103 n°579, p 556

⁸⁴-AMEUR M., 1993, Op., Cit., p 29

في أواسط السبعينيات، حيث توجه هذا الرأس مال إلى الأراضي الفلاحية، خاصة بعد الهجرة القروية التي عرفها المغرب في تلك الفترة، تأججت خلالها دينامية ملحوظة في قطاعي العقار والسكن، فاسحا بذلك المجال للمناورات والمضاربات العقارية ومنتجا لطبقة برجوازية حضرية، وجدت في العقار فرصة للاغتناء، حيث اندمج أصحاب تبييض الأموال في مجموعة من المشاريع العقارية، وكرس تشرذما مجاليا داخل المدينة، بل أنتجت مشاكل حضرية استعصت في كثير من الأحيان حلها فتم إهمالها. ويشكل نموذج الأحياء الشمالية لمدينة فاس⁸⁵ أيضا مجالا لعدم تجانس أشكال الإسكان ومجالا لاختلالات حضرية داخل مدينة اختنقت تعميريا، وتفسخ مجالها الحضري، وهو إشكال تولدت عنه إشكالات أخرى؛ كالفقر والهشاشة والجريمة، وهذا ما جعل مدينة فاس مجالا هجيناً.

انطلاقاً من الحالات السابقة يتبين أن المدن المغربية بمختلف خصوصياتها المجالية وطبيعة الإشكالات العقارية التي تُطرح فيها، فإن القاعدة الأساسية التي توحدهم ضمن المسألة العقارية المغربية هي التحول الذي نتج على هذا المجال بعد "استرجاع الأراضي بشكل صريح من المعمر الرسمي سنة 1963 ومن الأجنبي 1973"⁸⁶، أما القاعدة الأساسية التي اختلفت بينهم حسب كل مجال، تنطلق من أنواع الفاعلين المتدخلين في إنتاج وتدبير العقار خواصا كانوا وعموميين ومجتمع مدني ونخبة دينية وسكان. لكن الرهان واحد يجمع بين القاعدتين وهو هاجس تملك العقار، حيث لم تستطع مختلف المدن المغربية وفاعليها تدبيره على النحو الأفضل، الشيء الذي نتج عنه إشكالات حضرية مازالت تعيش عليها أغلب المجالات الحضرية، ومنها المزايدات العقارية وتعمير النخب. أمر كلف بطبيعة الحال الدولة إمكانيات مالية كبيرة وجهود متعددة من برامج ومخططات استعصت على فك خيوط الشبكة العقارية البنوية. وإذا كانت هذه الحالات السابقة تشكل مثالا للمدن المغربية من حيث الإشكالية العقارية ما بين 1988 و1999، وهي مرحلة حساسة من تاريخ الإرث الحضري والسياسي بالمغرب. فكيف هو اليوم حال جذور تشكل عقار المدن المتوسطة التابعة للعواصم الجهوية، من خلال مجالنا المدروس مدينة صفرو ؟

⁸⁵-HAZOUÏ M., 1991 : « L'espace urbain Nord de Fès : d'une simple trame d'habitat à une périphérique démesurée ». Thèse de Doctorat en Géographie, Université de Tours, 2 Tomes, 527 p.

⁸⁶-NACIRI M., 2009 : « L'évolution de l'économie marocaine en longue période: Crise des modèles ou crise des élites ? In revue critique économique, N° 24, p 151

2- مراحل تشكل العقار الحضري بمدينة صفرو وآليات الاستغلال المجالي

"التاريخ والزمن عنصرين جوهريين في فهم المجال"⁸⁷، وعلى مر مراحل تشكل المجال الحضري لمدينة صفرو عبر الأزمنة، شكل عنصر امتلاك العقار نقطة حاسمة في إنتاجها. فبتعاقب السلاطين والإمارات، عرفت هذه المدينة توسعا مجاليا واجتماعيا، بسبب الدينامية الاقتصادية والسياسية التي كانت تستفيد منها منطقة صفرو من المحور التجاري فاس- سجلماسة- مراكش. وقد ورد عند البكري في كتابه المسالك والممالك " أن صفرو كان لها دور في الصراعات السياسية القائمة، وأهمية في المبادلات التجارية بين فاس وسجلماسة"⁸⁸. قوة استمدتها من خلال الموارد الاقتصادية التي كانت تتوفر عليها، وكذا بحكم تنظيم مجالها ومحتواها الاجتماعي الذي استطاع أن يحكم البعد الوظيفي للمجال وعلاقاته مع المجالات الأخرى. هذه الخاصية تجرنا إلى محاولة فهم أهم التحولات التي شهدتها إنتاج المجال عقاريا، وكيف استثمرت هذه التفاعلات في تكون العقار وعلاقته بالسلطة الاقتصادية والسياسية والاجتماعية بالمدينة؟

وقبل أن ندخل في حيثيات هذه التفاعلات، لابد أن نشير أن مختلف الأبحاث التي اهتمت بدراسة المجال الحضري بصفرو⁸⁹ أبرزت إجماعا ضمينا على قدم نشأة مدينة صفرو، "كأقدم مدن الأطلس المتوسط"⁹⁰. ونتيجة الدينامية التجارية التي اكتسبها موقعها الجغرافي والجنانات التي تحيط بها، جعلها تتميز بطابع حضري خول لها تطورا على عدة مستويات⁹¹. هذا التطور جعلها تستقطب أعدادا مهمة من المهاجرين العرب من الجنوب والجنوب الشرقي خلال القرن 17

⁸⁷-CASTREE N 2009 : «The spatio-temporality of capitalism», Manchester University, URL : https://www.researchgate.net/publication/249690870_The_Spatio-temporality_of_Capitalism, [Consulté le 15/03/2017]

⁸⁸- العلوي الحسن الشافعي، 1990: « حصيلة وآفاق البحث التاريخي حول مدينة صفرو»، ضمن صفرو ومنطقتها: بيئة - تاريخ - مجتمع - فكر، الملتقى الثقافي الثالث، الجزء الأول، ص 20.
⁸⁹- ومن أبرزها على مستوى البحث الجغرافي :

BENHALIMA H., 1987: « Petites villes traditionnelles et mutations socio-économiques au Maroc, le cas de Sefrou étude de géographie urbaine », Thèses et mémoires N° 14, Université Mohammed V, Rabat, 332 p.

وعلى مستوى البحث التاريخي:

CHAFAI EL ALAOUI H, 1983 : « Naissance et développement d'une municipalité marocaine sous le protectorat française-Sefrou-1912-1956 », Thèse de doctorat 3^{ème} cycle, Sorbonne Paris. 2T, 754 p
ومن أهمها أيضا:

يخلف محمد، 1986: « تطور أدوات السياسة المحلية بمدينة صفرو أواخر القرن 19 »، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في التاريخ المعاصر، الجزء الأول، جامعة محمد الخامس كلية الآداب و العلوم الانسانية - الرباط، ص 543

بنعمر رشيد، 2009: «التعمير و التدبير الحضري بالمغرب على عهد الحماية الفرنسية صفرو نموذجا (1912- 1956)»، بحث لنيل شهادة الدكتوراه في تاريخ المغرب المعاصر، الجزء الأول، كلية الآداب ظهر المهرزازفاس، 524 ص

⁹⁰- تروان جون فرانسوا، 2006: « المغرب مقارنة جديدة في الجغرافية الجهوية»، دار طارق للنشر الرباط، ص 215 .

⁹¹- هناك العديد من المصادر التي تحدثت عن مدينة صفرو في هذه المرحلة و نخص بالذكر : الشريف الإدريسي، نزهة المشتاق في اختراق الأفاق، " ابن أبي زرع الفاسي " الأنيس المطرب بروض القرطاس في أخبار ملوك المغرب في تاريخ مدينة " القسالي " مناهل الصف في أخبار الملوك الشرفاء " الحسن الوزان"، " ليون إفريقيبا " القاسم الزياني .

و18⁹². طبيعة هذه الهجرة اشتغلت لغايات مخزنية لضبط المجال⁹³. فالحيوية التي عاشتها المدينة خلال هذه الفترة جعلتها تحتضن خليطا متمازجا من السكان (قبائل بربرية، عربية، ويهودية...). فتشكلت نواتين هما المدينة والقلعة وسط "جنانات" خضراء، لتتوسع بعدها المدينة بمختلف الأجزاء التي تحيط بهاتين النواتين.

لقد عرفت الوضعية العقارية بصفرو منذ نشأتها الأولى إلى حدود سنة 1987 تباينا في الملكيات كما ورد عند حسن بنحليمة، منها الملك الخاص، وأملاك الحبوس، وأملاك الدولة والأملاك الجماعية. وقد شكل التصرف في رصيد هذه الأراضي أهمية بحكم الرهانات الكبيرة التي كانت له في التوازنات الاجتماعية التي عرفتها المدينة بعد الاستقلال. فكان هذا الوضع متجها بالأساس إلى المجال الزراعي المحيط بالمدينة القديمة الذي قدر في بداية القرن 20 بما يقارب 700 هكتار، زواج امتلاكها من قبل أهل صفرو باب المقام وأهل صفرو صنهاجة بمساحة 418,65 هكتار يتشارك فيها 261 صفريوي، وأراضي الحبوس بـ 144,20 هكتار⁹⁴. وبالمزاوجة بين حصص امتلاك الأراضي ومالكي الأشجار المنتمرة، بما فيها 8224 شجرة كرز بالمدينة في سنة 1960، بما مجموعه 500 مالك.

ونتيجة تزايد التمدين خاصة في الفترة ما بين 1960 و1980، أضحت الوظيفة العقارية تأخذ طابع فسح المجال للإنتاج العقاري⁹⁵، الشيء الذي كان عاملا للتوسع على حساب المجالات الزراعية، فإلى حدود سنة 1990 بلغت المساحة المبنية بصفرو 62,50 هكتار بعد أن كانت لا تتجاوز 30,49 هكتار سنة 1960، أي تزايد بنسبة 50% في ظرف 30 سنة، مع الإشارة أن المساحة المبنية لم تكن تتجاوز 11,21 هكتار سنة 1939 و9 هكتار سنة 1912⁹⁶. مما وسع المجال لمضاربات عقارية مجهرية جعلت هذا المورد يتخذ بنية مجالية موروثة، لها العديد من الدلالات لفهم ديناميات حاضرها ومستقبلها، والتي لا تنفصل عن التحولات التي ميزت مدينة صفرو منذ نشأتها إلى حدود سنة 1987. اليوم مدينة صفرو تنتمي إداريا إلى جهة فاس-مكناس، وهي عاصمة لإقليمها بتعداد سكاني يصل إلى 79750 نسمة حسب إحصاء سنة 2014.

⁹² - إدالي محسن، 2004: « صفرو : التمدين و الممارسة الحضرية »، رسالة لنيل الدكتوراه في الجغرافيا، كلية الآداب ظهر المهرار - فاس، ص 17

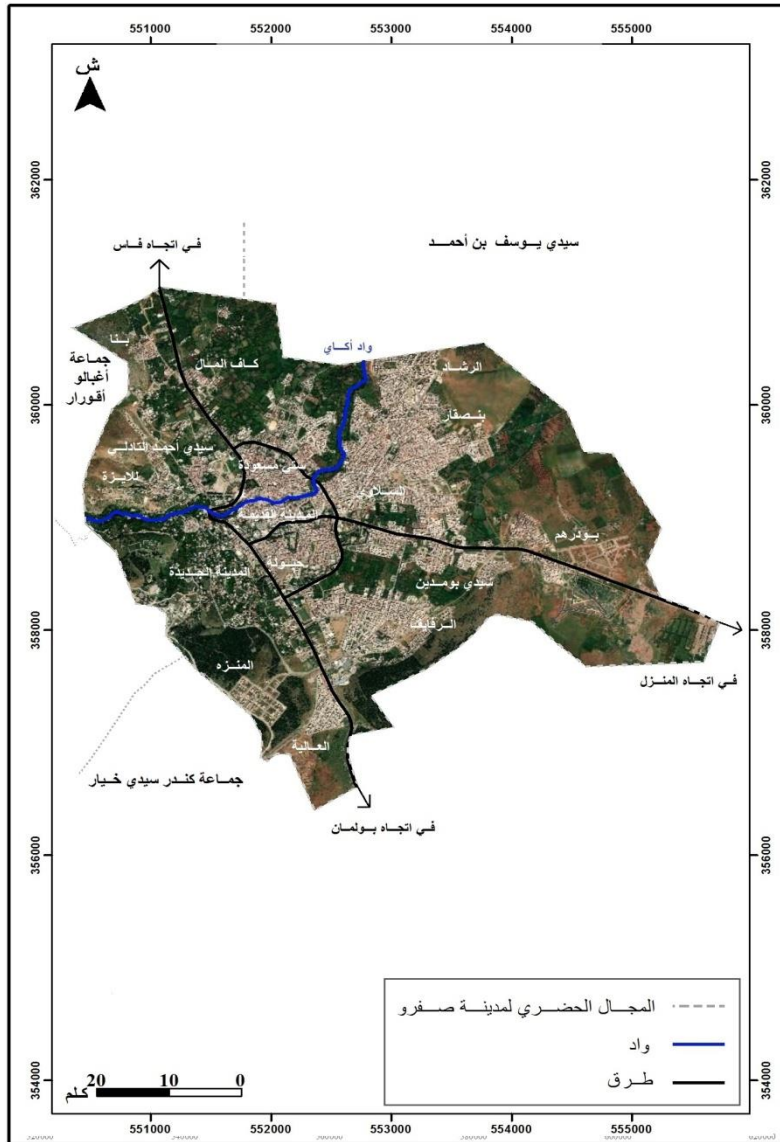
⁹³ - كان السلاطين الذين تعاقبوا على مدينة فاس يحتلون مدينة صفرو أولا للوصول إلى فاس، وفي ذات الوقت يجعلون صفرو و نواحيها منطقة حماية بحكم قربها الجغرافي نحو الجنوب تمهيدا للدخول إلى فاس.

⁹⁴ - BENHALIMA H.,1987 Op., Cit., p 107

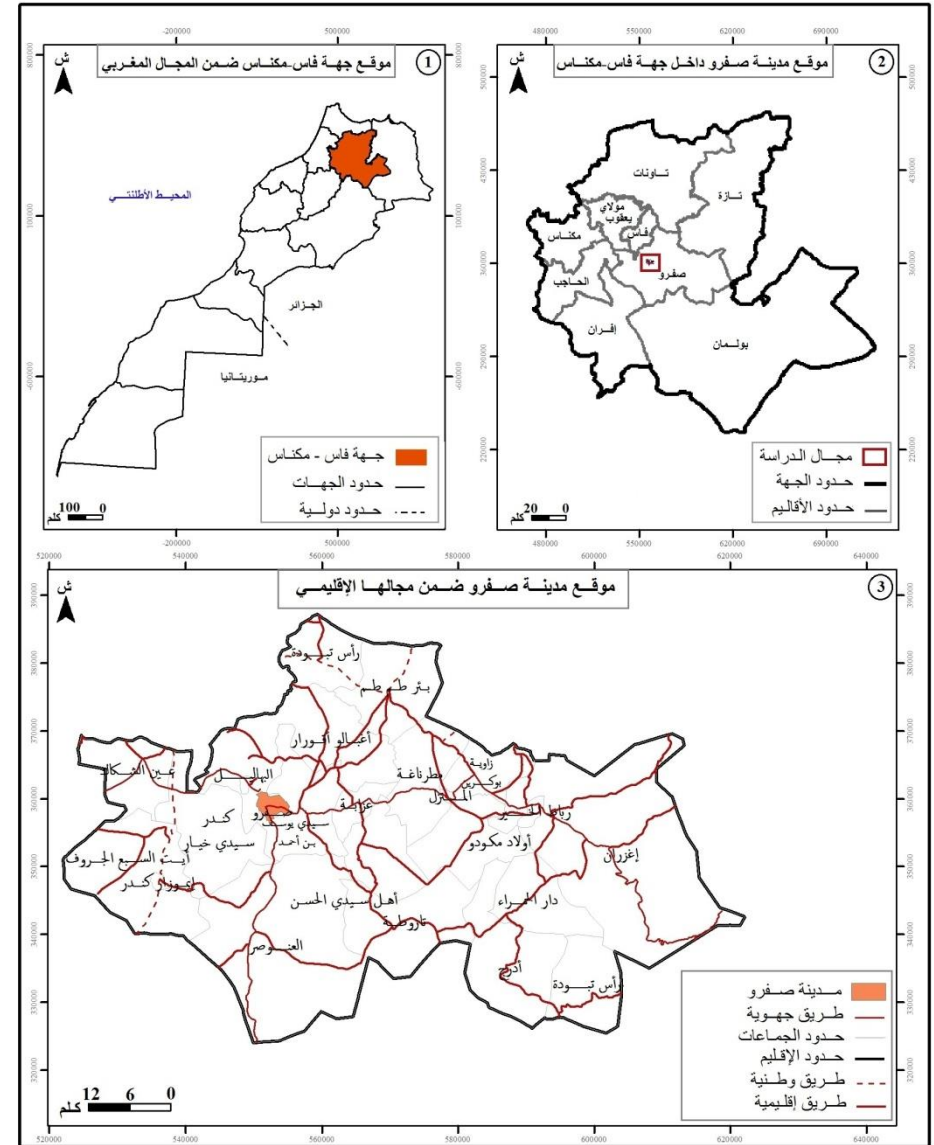
⁹⁵ - BENHALIMA H.,1987 Op., Cit., p 187

⁹⁶ - BENHALIMA H.,1987 Op., Cit., p 188

شكل رقم 1: حدود المجال الحضري لصفرو سنة 2020



لوحة خرائط رقم 1: موقع مدينة صفرو - مجال الدراسة - ضمن المجال الوطني والجهوي والإقليمي المغربي سنة 2020



المصدر: وزارة الداخلية، إنجاز حسناء العتيق، 2019

2-1- الهياكل العقارية التي تملكها الدولة ومراقبة المجال الترابي بصفرو قبل سنة 1912

يفتح المؤلفون عادة كتبهم التاريخية بالحديث على الأرض والسكان والمجتمع، كأنهم شاهدوا بداية التاريخ في البقعة التي يكتبونها، هذا بالطبع وهم خالص. لا نستطيع أن نتمسك مباشرة بالأوليات⁹⁷، وهذا ما يصعب عملية التنقيب عن بعض القضايا التي تشكل مفتاحا للأطروحات التي تواجه الباحث.

وحسب اطلعنا على بعض المراجع والمصادر⁹⁸ التي تناولت بالدراسة والتحليل مجال صفرو، فإنه لا توجد دراسات تعالج بصفة مباشرة قضية العقار وتشكله بالمدينة في حدود ما نعلم، بقدر ما كانت هناك أرضية للتحويلات التي طرأت عليه وعلاقته بالتوسع العمراني كما تمت الإشارة لذلك خلال مقدمة هذا المحور. ومن أجل التعمق والتقصي عن جذور هذا العقار وعن الآليات التي تنهجها السلطة المركزية لمراقبة المجال والتحكم فيه، سنحاول أن نبين هذه المسألة ابتداء من سنة 1672. فقد كانت المنطقة تعيش على البحث عن التوازن بين بلاد المخزن وبلاد السبية. وبعملية تحرك قبائل بني لحسن وبني معقل و بني عامر من مواطنها بالجنوب الشرقي بسبب الجفاف والمجاعة واستقرارها بمحيط صفرو والعنصر، شكل هذا النزوح تهديدا للسلطة المركزية، الأمر الذي دفع بالسلطان مولاي إسماعيل إلى محاولة إيقاف هذا الزحف القبلي عبر تطويق القبائل في أماكنها، وإنشاء مجموعة من القصبات على طول الطريق التجاري الرابط بين فاس وتافيلالت، ثم الإتيان بقبيلة آيت يوسي⁹⁹ من ملوية العليا في القرن 17م قصد حراسة هذا الطريق السلطاني. هذه القبيلة لعبت دورا حاسما في مواجهة الثورات التي عرفها الأطلس المتوسط¹⁰⁰ على فترات زمنية متعددة.

هذه الوضعية ساهمت في استتباب الأمن واستقطاب عناصر عربية كبنية معقل- و بربرية - آيت يوسي- و المورسكيين القادمين من اسبانيا¹⁰¹، وتمخض عنهم عدة عائلات بالمدينة زاوجت بين مختلف هذه الانتماءات كما يبين ذلك الجدول رقم (5):

⁹⁷- العروي عبد الله، 2009، مرجع سابق، ص 32

⁹⁸- يتعلق الأمر بالأعمال التاريخية لأبيير عياش ومحمد القبلي وعبد الله العروي حول المغرب. وكذلك حول مجال صفرو (أنظر البيبلوغرافيا المعتمدة في الأطروحة).

⁹⁹- قبيلة آيت يوسي التي تندرج تحت لواء اتحادية آيت يدراسن الصنهاجية، وأصلها اليوسفي نسبة إلى جده الثالث يوسف وهو أبو القبيلة، ويسقطون الفاء في لغتهم فينطقونها اليوسي، ويوسي ترخيم يوسف بالبربرية؛ مجموعة قبيلة كبيرة صنهاجية الأصل توجد مساكنها جنوبي مدينة صفرو بينها وبين ميدلت، وهي تنقسم إلى ثلاثة قبائل: آيت يوسي د. امكلا (مكلاتة)، وتقع في الشمال، بطونها: آيت عيسى بن الحسن، وشربانة، والعناصر، والبقعة، وسيدي خبار، وسيدي يوسف، وتازوطة، وازكان وسيدي الحسن، والزراعة والبساييس. وآيت يوسي د. كيكو تقع في الوسط، بطونها: بني حمزة، وبني حلي د. بولمان، وبني حلي د. كيكو، وبني كايس، وآيت يوسي د. انجيل في الجنوب، بطونها: بني عثمان، آيت بن عامر، وآيت موسى، وآيت الرامي، وآيت الحسن، والختيري.

¹⁰⁰ - BENHALIMA H., 1987 Op., Cit., p 39.

¹⁰¹ - بوشامة الحسين، 1987: «الرصيد التاريخي لمدينة صفرو وأهميته ومدى الإهتمام به»، ضمن صفرو بين الغنى والماضي واهتمامات الحاضر، الملتقى الثقافي الأول، ص 36

جدول رقم 5: توزيع أهم العائلات المستقرة بمدينة صفرو حسب سبب الاستقرار إلى حدود الفترة العلوية

اسم العائلة	سبب الاستقرار
زرو ومعزوز	جاء بهم إدريس الثاني من الجنوب إلى صفرو لمواجهة خطر الخوارج الصفرية الذي يمكن أن يهدد فاس.
عائلة عامر (قبيلة بني عامر)	رافقت قبائل بني هلال و بني سليم في زحفها على شمال إفريقيا.
بوشامة	ورد ذكرها في عهدالموحدين اشتهر أفرادها بأعمال الحدادة و الخبازة.
القطراني والحشمي والبطوي	برز منها يحي القطراني الذي كان عاملا للسلطان المريني أبي بكر بن عبد الحق على سجلماسة . بعد وفاة هذا الأخير سنة 656 هـ (1258 م). برز منها أبو علي بن مسعود الحشمي الذي كان وزيرا ليوסף بن يعقوب المنصور المريني.
بن الشريف وحماموش	ارتبط تاريخها بالولي الصالح سيدي علي بوسرغين. أسندت إليهم مسؤوليات هامة في تسيير أوقاف صفرو وأحوازها.
لودبي	تنتمي إلى قبيلة لوداية أخوال المولى إسماعيل الذي أتى بهم وبقبيلة شراردة.
آيت اليوسي	أتى بهم السلطان مولاي اسماعيل من ملوية العليا في القرن 17م قصد حراسة الطريق السلطاني.
ناس عدلون وأولاد خضرة وأولاد بوشارب وأولاد ونزار	كانت لها مساهمة كبيرة في أحداث مدينة صفرو خاصة القائد عمر اليوسي.
طوبالي- أفريط- ززون- الياز- هاروش- الصايغ- أسلوين-سودري- عمور- بن سيمون- شقرون-حاييم حوتي- عطية- بنسمحون- كوهن - حمو- بوطبول	أسر يهودية استقرت بصفرو قبل دخول الأدارسة

المصدر: تركيب شخصي اعتمادا على بوشامة الحسين ، 1987، مرجع سابق، ص 38-39-40.

بالإضافة إلى الجدول أعلاه، يمكننا أيضا تصنيف أصول ساكنة صفرو التي تنقسم إلى عدة مستويات؛ أصل جنوبي يهم الأسر التي سبق ذكرها، "بالإضافة إلى من جاء من تافيلالت من العلويين وغيرهم، ثم من أصول أندلسية عربية مثل أسرتي اليمني وسرحان وأسرة عامر، ثم من المنطقة الممتدة ما بين وجدة وتلمسان ويطلق عليهم اسم "شراكة"، أي من جاء من شرق المغرب وهم يعرفون بأسرة الشرقي، ومن المرجح أن تنتمي أسرة بوشارب إلى هذا الصنف من السكان، وأخيرا هناك صنف محلي جاء من المناطق المجاورة لمدينة صفرو"¹⁰². خلال هذه الفترة عاشت المدينة على إيقاع تدبير قائم على التنظيم بين مختلف المكونات (الحبوس، الزاوية، لامين،

¹⁰²- بوشامة الحسين، 1987، مرجع سابق، ص 39

الساكنة، المحتسب)، كل له استقلالته كالمسلمون، أما اليهود فكان لهم منسق يدعى شيخ اليهود يدير أمورهم بالمدينة.

وشهدت صفرو حكم عدة شخصيات أواخر القرن 19 ومطلع القرن العشرين، أبرزها القائد عمر الذي ينتسب إلى آل الطالب – من آيت أوسي¹⁰³، الذي عين من طرف حاكم فاس آنذاك وخصص له حيا خاصا به وبأتباعه ومساعديه أطلق عليه درب عمر، كما شيد به رياضا خاصا به يعتبر النواة التي قامت عليها بناية البلدية الحالية¹⁰⁴. نفس هذه التعيينات التي قامت بها الدولة استمرت عند أهم السلاطين الذين مروا على الدولة العلوية، ويبين الجدول أسفله هؤلاء القواد الذين تعاقبوا على مدينة صفرو:

جدول رقم 6: توزيع قواد مجال صفرو قبل الحماية على عهد الدولة العلوية ما بين سنتي 1757 و1908

الفترة	القواد
عهد السلطان سيد محمد (1757- 1790)	قاسم السريدي /مولاي ادريس
عهد السلطان سليمان (1792- 1823)	الحاج عبد الكبير / الجيلالي بن عمارة
عهد السلطان عبد الرحمان (1823 – 1859)	الطالب محمد اليوسي / الحاج احمد بن وعزيز
عهد السلطان محمد بن عبد الرحمان (1859 – 1873)	محمد بن الطالب
عهد السلطان الحسن (1873 – 1894)	الحاج سعيد بن فرجي / محمد بن الطالب (عمر اليوسي)
عهد السلطان عبد العزيز (1894 – 1907)	محمد بن عمر اليوسي / الحاج العربي بوشارب
عهد السلطان عبد الحفيظ (1908 – 1912)	الحاج العربي بوشارب / محمد بن عمر اليوسي

المصدر : محمد يخلف، 1986: « تطور أدوات السياسة المحلية بمدينة صفرو (أواخر القرن 19-1956)»، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في التاريخ المعاصر، الجزء الأول، جامعة محمد الخامس كلية الآداب و العلوم الإنسانية – الرباط، ص 10

ومن السياسات التي كانت تستعمل لتعزيز مكانة هؤلاء القواد بغية تدبير المجال ومراقبته؛ محاربة كل القبائل النائرة بالمنطقة، سياسة الاستيلاء على أراضي فلاحية واسعة منها أرض الكروش الواقعة بحي السلاوي (لأولاد بن المعزوز وبن زرو)، ودار بن السايح، وجميع دكاكين السوق، والقشلة بباب المقام. ويشكل هذا الجزء من الأراضي التي أقيمت عليها المدينة الأوروبية الواقعة بين رياض القايد عمر والقلعة¹⁰⁵، وهي عقارات توارثتها هذه العائلات من قبائلها التي

¹⁰³ - سيرت وسيطرت من قبل عائلة آل الطالب لمدة طويلة، المنتمية لقبيلة آيت يوسي، واستقرت بصفرو ابتداء من سنة 1891، مع وصول القايد عمر بن اليوسي إلى السلطة.

¹⁰⁴ - أبو روح محمد عمراني، 1998: « الدراسة المعمارية للمدن العتيقة بإقليم صفرو التقرير الأولي للتشخيص والتحليل»، ص 16

¹⁰⁵ - محمد يخلف، 1986، مرجع سابق، ص 11-19-20

استقرت بالمنطقة منذ القرنين العاشر والحادي عشر. ومن بين السياسات التي تم العمل بها كذلك، تنظيم المجال الحضري من خلال إقامة زاوية في كل وحدة مجالية، كقوى محلية ذات وزن اجتماعي وسياسي، تتغى مراقبة المجال وتجديد البيعة والانقياد إلى الحكم.

لقد كانت الزوايا المستقرة بصفرو توظف رصيدها الشعبي لجعل السكان يقبلون بسلطة المخزن¹⁰⁶ في تماثل بنيوي بين الزاوية والمخزن¹⁰⁷ عن طريق التوسط بينه وبين القبائل الشائرة بدون إثارة أية مشاكل، لصالح المخزن الذي ركز على احتواء ودمج شرفاء ومريدوا زوايا المدينة كأعوان مخزنيين، مقابل الاستفادة من امتيازات وإعفاءات من الكلف المخزنية ومساعدات مالية وعدم التدخل في فتوحات الضرائح، رغم ما تتوفر عليه من أملاك، عملت من خلالها بسط مجال حماية للسلطة المخزنية أمام هجمات الثوار¹⁰⁸. وتبين الصورة رقم (1) نموذجاً لزوايا للمدينة:

صورة رقم 1: نموذج لإحدى الزوايا المتواجدة بمدينة صفرو سنة 2019



المصدر: عدسة حسناء العتيق، 2019

نموذج زاوية سيدي بومدين بحي سيدي بومدين طريق المنزل كنموذج للزوايا الشاهدة على وظيفتها التاثيرية السياسية والدينية بمدينة صفرو.

لقد اعتمدت السلطات المركزية في سياسة السيطرة على مختلف المرجعيات المؤثرة الموجودة للتحكم في المجال، تم الاحتكام فيها كمستوى أول إلى الزوايا التي أصبحت أداة من

¹⁰⁶ - نستخدم مصطلح المخزن في هذه المرحلة بالذات لاعتبارات هوياتية، من كون هذا المفهوم المغربي شكل بالنسبة لمواطنة المغاربة في عهد الدولة العلوية المفهوم المقابل للدولة والسلطة والحكم المركزي. ويعتبر المولى إسماعيل مؤسس هذا المفهوم ببلاد المغرب الأقصى. اليوم هناك دراسات وطنية ومستشرفة مازلت تدرس جذور هذا المفهوم وآليات اشتغاله، إلى حد نعتة اليوم بالمخزن المعاصر بسبب آلياته وتطوره على حساب المجتمع المغربي.

¹⁰⁷ - السبتى عبد الأحد، 2003، مرجع سابق، ص 10

¹⁰⁸ - رسالة من المفضل بن محمد (باسم السلطان) إلى الشريف سيدي محمد الامرانب بتاريخ فاتح ربيع الثاني عام 1322 الموافق الاربعاء 15/6/1904- الوثائق الزيدانية مجلد 11- الخزانة الملكية. مأخوذ عن محمد يخلف، 1986، مرجع سابق، ص 37

أدوات المخزن لاستمرار حكمه، وهو ما لم يستطع " الثوار " تجاوز مرجعيته وخلق مرجعية خاصة بهم تروج لأفكارهم ولمنطلقاتهم الفكرية. إلى جانب ذلك، كانت الزوايا تلعب دورا هاما في إخماد الحروب ومختلف الخلافات التي كانت تنتشب بين مختلف الفرق والقبائل عبر الوساطة، تارة بأسلوب السياسة القمعية، وتارة أخرى تقوم على تهديد الثوار بالعقاب إن لم يستجيبوا لدعوة السلطة المركزية وإستراتيجية هذا الأخير لمراقبتهم، وفي هذا الإطار استعمل العقار في بوثقة هذا التوجه من خلال إدارة الدولة لأملاك الأقباس من زوايا ومساجد ودور للقرآن ومحلات تجارية بهدف مراقبة المدينة والتحكم فيها.

وفعلا تم التحكم في الأملاك الحبسية بشكل بارز خلال عهد المولى إسماعيل الذي كان حاسما في إحصائها بمختلف المدن المخزنية بالمغرب، وقد سميت هذه العملية "بالحوالات الإسماعيلية". بالنسبة لمدينة صفرو بلغ مجموع الأراضي الحبسية سنة 1885، ما مجموعه 414.3178 هكتار كانت تسيير من طرف نظار ينتمون لعائلات مخزنية ثرية (كأحماموش، وزرو...)، الذين وظفوها بدورهم في البناء وإنجاز تجهيزات أساسية منتجة كالفنادق، والحمامات، والأفرنة، وقنوات التطهير، والطرق، التي كان تتطلبها المدينة، ويبين الجدول رقم (7) نموذجا من هذه الأراضي :

جدول رقم 7 : نموذج من الأراضي الحبسية التابعة للمساجد بصفرو الى حدود سنة 1885

المساجد	الأراضي بالهكتار		الأشجار	
	المساحة	%	العدد	%
المسجد الكبير	180.1982	43.49	1827	85.45
مسجد تقصبت سيدي مسعود زمغيلة	40.6680	9.81	-----	-----
مسجد القلعة	85.8012	20.70	114	5.33
مسجد الشباك	107.6504	25.98	197	9.21
المجموع	414.3178	-----	2138	-----

المصدر: محمد يخلف، 1986، مرجع سابق، ص 41

كان يعتمد تقسيم أملاك الأحياس¹⁰⁹ على البنية العقارية في تدبير الشأن المحلي، عبر استثمار هذا العقار في بنايات سكنية تتكون من دور وبيوت وغرف، وفي بنايات اقتصادية تشمل فنادق، وحمامات، ومحلات تجارية وساحات عمومية، بالإضافة إلى استثمارها في أراضي فلاحية، تضم الجنانات الخالصة، والأراضي السقوية ثم الأراضي البورية، وأشجار الزيتون. " لقد كانت أملاك الأحياس كثيرة ومتنوعة المداخل توظف لعدة أغراض منها الإدارية (أداء أجور موظفي السلطة المركزية كالقاضي والناظر)، والاجتماعية بصيانة الحمامات والأفرنة والسقايات العمومية، ثم التجهيزات البلدية كمد قنوات الماء الصالح للشرب وقنوات التطهير، والاقتصادية مثل بناء وصيانة الفنادق والري والدكاكين. وكان من بين أهم الميادين التي تستفيد من مداخل الأحياس الميدانين الديني والتعليمي واللذان يمكن أن نجعلهما في خانة واحدة كبناء وصيانة وإصلاح المساجد والكتاتيب القرآنية وأداء أجور الساهرين على تسييرها من فقهاء وعلماء ومؤذنين وطلبة"¹¹⁰.

هذه الهياكل العقارية التي تملكها الدولة، كان جزء منها يقدم كهبات إلى المراقبين لها أو على شكل صدقات للمشرفين على المساجد والزوايا، وهكذا استطاعت الدولة المركزية بهذه الوسيلة أن تبسط سيطرتها على مراقبة المجال، والتحكم في الخريطة العقارية بالمدينة التي استمرت إلى سنوات عهد المولى حفيظ، حيث بدأ الوضع يتغير خصوصا مع التطور الحاصل في المبادلات التجارية، وفي عقلية سكان المدينة على إثر انتشار واستئجاب الأمن. فازدهار التجارة والسعي وراء الربح، أدى إلى تزايد أراضي الأحياس بحكم تعدد استغلالها، وإلى تقلص الهبات إلى الأحياس، وبدأت المعاملات التجارية في السوق العقارية تتسع قاعدتها.

3- المرحلة الاستعمارية وبداية تفكك البنية العقارية بمجال صفرو

مع دخول الاستعمار الفرنسي سنة 1912، وأمام الوضع العقاري بالمدينة الذي كان يزاوج بين الأراضي الحبسية والملك الخصوصي، فضلا عن الأراضي المخزنية، انخرط بدوره في السوق العقارية بغية السيطرة عليه خاصة الأراضي المنخفضة الثمن. لذا عمل المعمر على البحث عن امتلاك معظم الأراضي لتسهيل تنفيذ مخططاته التعميرية بشكل يمكن القول عنه مستفز، لأنه احتكم للقوة والتحايل في استعمال السلطة بالاستيلاء على الأراضي الفلاحية والحبسية دون استفادة تذكر للمالكين. وقد أصبحت عملية نزع ملكية الأراضي المخزنية والحبسية وأراضي بعض

¹⁰⁹ - نذكر أن الحبوس تنقسم إلى حبوس صغرى وحبوس كبرى : الأولى ترتبط بما هو محبس داخل المجال الحضري (المدن العتيقة) وما يترتب بها، والثاني في ما هو خارج المدينة من عقارات فلاحية وأشجار وزوايا، انظر أطروحة (BEN ATTOU M., 1992).

¹¹⁰ - الشافعي العلوي الحسن، 1988: « جوانب من الحياة الثقافية والتعليمية بمدينة صفرو قبيل وعلى عهد الحماية»، ضمن الملتقى الثقافي لمدينة صفرو: التنمية المحلية وتهيئة المجال بالمغرب، صفرو ومنطقتها نموذجا، الدورة 2، ص 52

الأعيان وعدد من الفلاحين لصالح المعمرين بالتراضي لضمان استقرار مكانتهم بالمدينة، والاستفادة أيضا من معاملاتهم التجارية.

بعد ذلك عرفت أراضي الأحباس تراجعا ضعيفا على صعيد الأملاك، فإلى غاية سنة 1940، كان هذا الهيكل يملك جل البنايات الاقتصادية، لكن تغيرت وظائفه ابتداء من نهاية الحرب العالمية الثانية، تلك الفترة التي شهدت فيها المنطقة اضطرابات بنوية على عدة أصعدة قبيل وبعد دخول المستعمر حيث بدأت مدينة صفرو تتوسع على حساب عقارات جديدة، وأنشأت بنايات تجارية اقتصادية وجماعية أو فردية خارج الأسوار، هذا علاوة على استيلاء عدد من الأوروبيين والأعيان المتعاونين معهم على أملاك الأحباس نتيجة إعادة النظر في مبدأ عدم جواز التصرف. يضاف إلى ذلك عملية تفويت بعض الأملاك الحبسية التي تتمثل في أراض فلاحية سقوية و بورية وأشجار وبنايات سكنية واقتصادية لفائدة الخواص كاليهود والمسلمين والأوروبيين، وتخصيص أجزاء أخرى للبلدية وللدولة، وهو ما يوضحه الجدول رقم (8)¹¹¹:

جدول رقم 8: نموذج لتفويت بعض أراضي الأحباس للمعمر الفرنسي ما بين سنتي 1954-1920

الخواص		الأماك البلدية المساحة م ²	الأماك المخزنية	
الأوروبيون	المسلمون			اليهود
- اشجار الزيتون (فطنو) - جنان (بريال) - بلاد بولنجي - جنان الجامع اتبيي - عرصة كوناوي	- فدان - دكان - دار عبـد السلام بن العربي العدلوني - فدان (نفس الشخص) - فدان (حفيظ العلوي) - دار القلعة(بو عياد)	- قطعة أرضية لانشاء مقبرة يهودية - دكان - أربع دكاكين - دكاكين - دار بزمغيلة فدان	7810 قطعة أرضية لانشاء حديقة عمومية جنان بوقنيد لإنشاء المقبرة الاسلامية 7976 ارض لإنشاء حديقة 6420 قطعة أرضية	قطعتان أرضيتان (عرصة النقيرو عرصة حمو او علي) جنان الجامع الزيتون في باب بني مدرك أرض بومضرع أرض عارية

المصدر: محمد يخلف، 1986، مرجع سابق، ص524، وأرشيف بلدية صفرو.

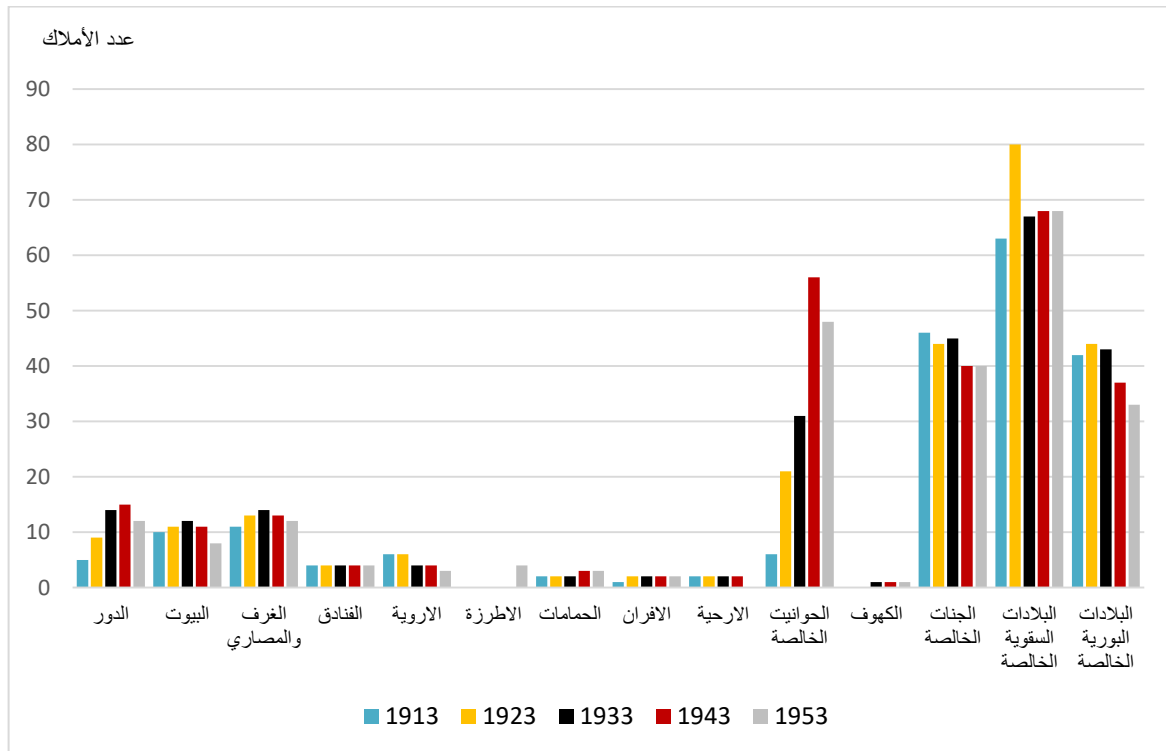
إن الأراضي التي تم تفويتها للمعمر الفرنسي ما بين سنتي 1920 و1954، زاوجت بين الأملاك المخزنية للدولة، وكانت أغلبها فلاحية كعرصة النقيرو وعرصة حمو أو علي، وجنان الجامع والمجال النباتي الزيتون في بني مدرك، ثم أراضي

¹¹¹ - محمد يخلف، 1986، مرجع سابق، ص 524

بومضرع، بالإضافة إلى مجموعة من الأراضي العارية خاصة منها في شرق وغرب المدينة. هذا بالإضافة إلى تفويت الأملاك البلدية التي بلغ مجموع مساحتها 22 206 م² وتم استغلالها في بناء حدائق عمومية وإنشاء مقابر، كما لم تفلت الأملاك الخاصة سواء لليهود أو المسلمين أو بعض المقيمين الأوروبيين من قبضة المعمر الفرنسي¹¹².

وبخصوص أراضي ملك الأحباس فلم يواجه المعمر الفرنسي مشاكل أو مقاومة لأنها كانت في متناوله سيما أن الدولة كانت تستغلها بشكل مباشر ومتحكمة فيها، وهذا ما سهل استغلالها على مستويين، الأول في تفويت الأراضي للأوروبيين بهدف تشجيع الاستقرار بالمدينة حتى تتضح رؤيتهم لوضعية صفرو وموقعها اتجاه مصالحها بالمستعمرات الأخرى بالأطلس المتوسط الشمالي الغربي، أما المستوى الثاني فتمثل في تقوية الإطار الترابي لمدينة صفرو بعد ترقيتها لجماعة محلية سنة 1917 لدعم سيطرة المستعمر إداريا، سواء على الأراضي المخزنية أو البلدية أو الخواص، أو كذلك بالنسبة للأراضي الحسبية كما يبينه المبيان رقم (1):

مبيان رقم 1: تطور الأملاك الحسبية بمدينة صفرو ما بين سنتي 1913-1953



المصدر: محمد يخلف، 1986، مرجع سابق ص525، بتصريف، 2018

¹¹² - يخلف محمد، 1986، مرجع سابق، ص 525

بلغ عدد الأملاك الحبسية ما بين سنتي 1913 و1953 ما مجموعه 1171 هكتار، حيث شهدت تطورا طفيفا في عدد الأملاك من 198 هكتار سنة 1913 إلى 238 هكتار سنة 1923، فمجموع 241 هكتار سنة 1933، و256 هكتار سنة 1943، ثم في سنة 1945 تراجعت إلى 238 هكتار. ونشير أن ملكية الأحباس سيطرت في هذه الفترة على مساحة تبلغ 52.66 هكتار من مجمل الأراضي الفلاحية الصفريوية أي بحوالي 9%، تتقاسم هذه المساحة الأحباس الكبرى بتملك وصل إلى 50.46%، أي 95% من الأراضي الحبسية ثم الأحباس الصغرى بتملك 2.2 هكتار أي بنسبة 4.17%. وهو ما جعل المعمر يركز على هذه الأراضي، بالنظر إلى أهميتها في الاقتصاد المحلي بصفة عامة وفي الاقتصاد الفلاحي بصفة خاصة، وكذا في تسهيل عملية الاستغلال المباشر أو غير المباشر على مستوى البيع أو الكراء، من قبل الأوربيين.

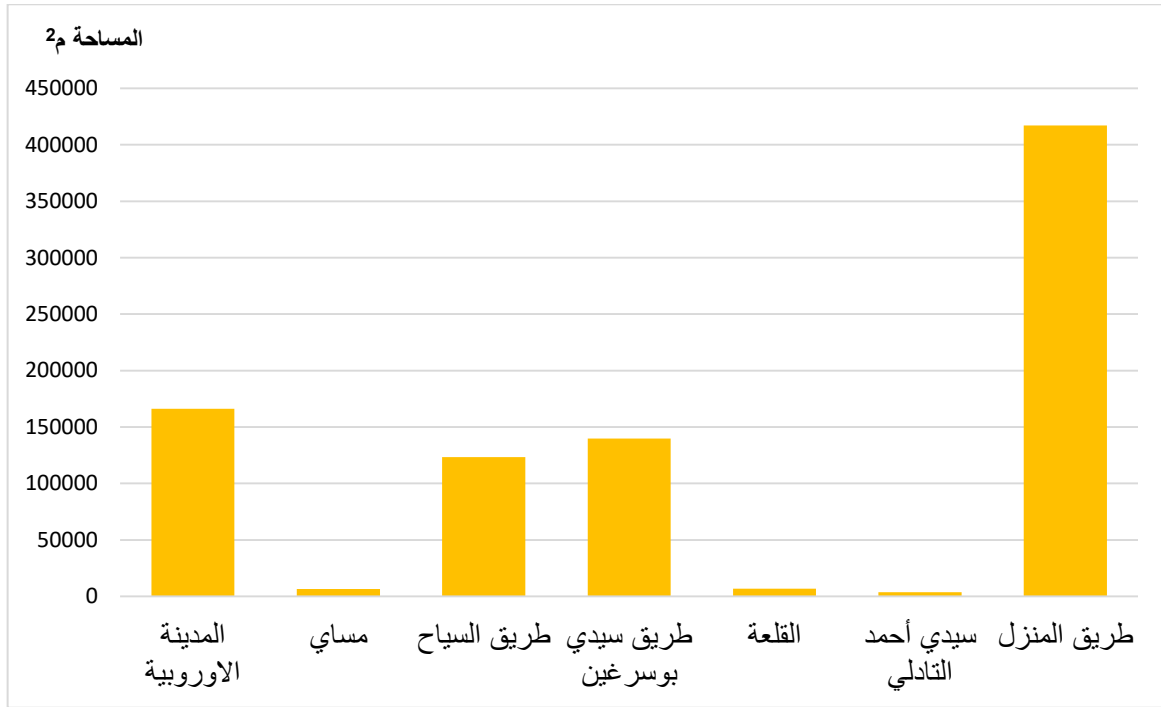
جاء هذا الوضع، عاشت المدينة على وقع تحولات في الوظائف التي كانت تشغلها خاصة القطاع الفلاحي، وبسبب التضييق الذي مارسه المعمر على أراضي الفلاحين، تخلى عدد من السكان على هذا النشاط الفلاحي، كما أن إنشاء المدينة الجديدة و انتشار البناء على حساب النشاط الفلاحي، قزم من حرية الفلاحين وأنشطتهم اليومية، واضطر جزء منهم إلى بيع أراضيهم، حيث "استولى الأوربيون عن طريق الشراء على حوالي 10% من مجموع الأراضي الفلاحية"¹¹³.

وقد بلغ عدد القطع الأرضية الفلاحية التي اقتناها الأوروبيون 89 قطعة، بلغت مساحتها العامة 566602 م² أي أكثر من 56 هكتار ونصف. هذه المساحة تمثل 9.08% من مساحة الأراضي الصفريوية المسقية التي كانت تبلغ 623.47 هكتار، "وكانت عبارة عن مساحات صغيرة إما منفصلة أو مرتبطة بالأرض"¹¹⁴. لقد سخرت جل الأراضي التي تم اقتناؤها في بناء الفيلات بالمدينة الأوروبية، وبالتالي سُحبت من وظيفة النشاط الفلاحي مما انعكس سلبا على الإنتاج وعلى العاملين في القطاع. وتراوحت مساحات القطع الأرضية التي اقتناها الأوروبيون ما بين 394 م² و54.000 م²، كما يبين ذلك المبيان رقم (2):

¹¹³ - أرشيف الجماعة الترابية بصفرو، محضر مداوات المجلس البلدي : 17 ماي 1933 إلى 6 دجنبر 1934، (150 ص) و 31 يناير 1935 إلى 3 يوليوز 1936 (142 ص)، ثم 30 نونبر 1936 إلى 12 دجنبر 1938 (182 ص)

¹¹⁴ - CHAFAI EL ALAOUI H, 1983 : « Naissance et développement d'une municipalité marocaine sous le protectorat française-Sefrou-1912-1956 », Thèse de doctorat 3^{ème} cycle, Sorbonne Paris. 2T, p 113

مبيان رقم 2: تطور ملكيات الأوروبيين بصفرو على عهد الحماية إلى حدود 1956



المصدر: أرشيف الجماعة الترابية صفرو، اعتمادا على محاضر المجلس البلدي 2018

شكل العدد الهام من المساحات التي اشتراها الأوروبيون والتي وصلت إلى حدود سنة 1956 ما مجموعه 369975 م². أغلب هذه الأراضي كانت في ملكية خاصة وملكية حبسية، وقد ارتفعت مساحتها وقيمتها خلال العشرين سنة الأولى من مرحلة الحماية، " بـ 71 %، مقارنة مع ما كانت عليه قبل دخول المعمر على خط بيع هذه الأراضي، وتتعلق هذه الأملاك بصفة خاصة بالدور والحوانيت ذات المنفعة، والجنانات الخالصة، والأراضي الفلاحية السقوية"¹¹⁵.

لم تقف استراتيجية المستعمر الفرنسي، عند تمليك عقارات لمواطنيه، بل دعم ركائزه عبر العقار الحضري الذي استولى عليه خاصة الحبسي منه والخاص. فبعد أن ساهمت السياسية الاستعمارية في اضطلاع مدينة صفرو بدور إداري على عهد الحماية سنة 1917، شرعت سلطات الحماية في إنجاز بعض التجهيزات الأساسية بهدف تشجيع استقرار الأوروبيين وضمان استقطاب آخرين، وخلق ظروف جذب الرأسمال المغربي والفرنسي، وتشجيع المقاولات والمؤسسات بتوفير فرص للشغل وخلق مستأجرين، استنادا لمقولة المقيم العام اليوطي بأن الأسلوب الأنجع لإخضاع الساكنة يقتضي تشغيلهم مقابل أجور تبعدهم تدريجيا عن مقاومة

¹¹⁵ - أرشيف الجماعة الترابية صفرو، محضر مولات المجلس البلدي صفرو، 1956، ص 78

الاحتلال. فكانت التدخلات على مستوى إنشاء شبكات للطرق، وشبكات لتوزيع الماء، فضلا عن إنجاز بعض البنايات الإدارية.

3-1 تأسيس أولى البنايات الإدارية على عقارات نخب المدينة في عهد الحماية

شكل بناء قصر البلدية أول مركز إداري على عهد الحماية، خصصت له قيمة مالية وصلت 50.000 فرنك¹¹⁶ برياض القايد عمر سنة 1935. مع اقتناء بقع أرضية مجاورة لتوسيع المقر البلدي بهبة 3 بقع أرضية "بخربة" القايد عمر حسب عقد هبة بتاريخ 23 ماي 1931 وشراء قطعة أرضية أخرى لمحمد الوالي العدلوني لاستعمالها كساحة عمومية بمساحة 3624 م² بثمن 7500 فرنك، ثم قطعة حبسية بمساحة 3624 م² بثمن 1000 فرنك، ونزع ملكية قطعة داخل رياض القايد عمر في ملك محمد المرنيسي بمساحة 125 م². وقد شرع في الإصلاح بالخصوص الزليج والخشب والسطح والكهرباء والسقوف والحديد، ثم بعد ذلك تم تقسيم بناء مكاتب المصالح البلدية سنة 1939 بقيمة 300.000 فرنك. تتكون هذه المكاتب من قاعة لاجتماعات اللجنة البلدية ومكتب رئيس المصالح البلدية وخمسة مكاتب للموظفين ومرحاضين، ونقلت البلدية مكاتبها بالمدينة العتيقة إلى البناية الجديدة بعد انتهاء الأشغال سنة 1940.

تم كذلك، بناء منزل رئيس المصالح البلدية تحت إشراف المهندس المعماري فينديل Vandelle بتاريخ 3 ماي 1927 بقيمة مالية 219.800 فرنك، بالتجزئة الأوروبية بالقطع الأرضية رقم 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19. بعد ذلك تم إنجاز مشروع بناء محكمة القاضي سنة 1919 بقيمة مالية تقدر بـ 2500 فرنك. وفتحت القبضة البلدية في فاتح أبريل 1922 بالمدينة العتيقة، وفي سنة 1927 تم إطلاق مشروع بناء خمس مكاتب ومراحض وملاحق، ومغسل بقيمة 100.000 فرنك بالمدينة الجديدة، باقتناء قطعة أرضية من التجزئة الأوروبية بمساحة 1620 م² بقيمة مالية 3240 فرنك. وبناء منزل الباشا في بداية الخمسينات حيث كان البشوات يقطنون بالمدينة العتيقة باستثناء الباشا البكاي، وكذلك بناء مستوصف في بناية مخزنية في ملك البتول خديجة بناء على قرار وزير يري بتاريخ 25 شتنبر 1923، فضلا عن اقتناء كل من قطعة أرضية من بلدية صفرو بمساحة 1978 م² بثمن 3956 فرنك بتاريخ 4 شتنبر 1931، وأيضا قطعة أرضية بمساحة 6200 م² بملغ 4400 فرنك بتاريخ 27 مارس 1931¹¹⁷، وإنشاء مركز للشرطة والأمن. وتكون بذلك هذه البنايات وغيرها اللبنة الأولى لتشييد بعض تجهيزات ذات الوظائف الحضرية المستقطبة.

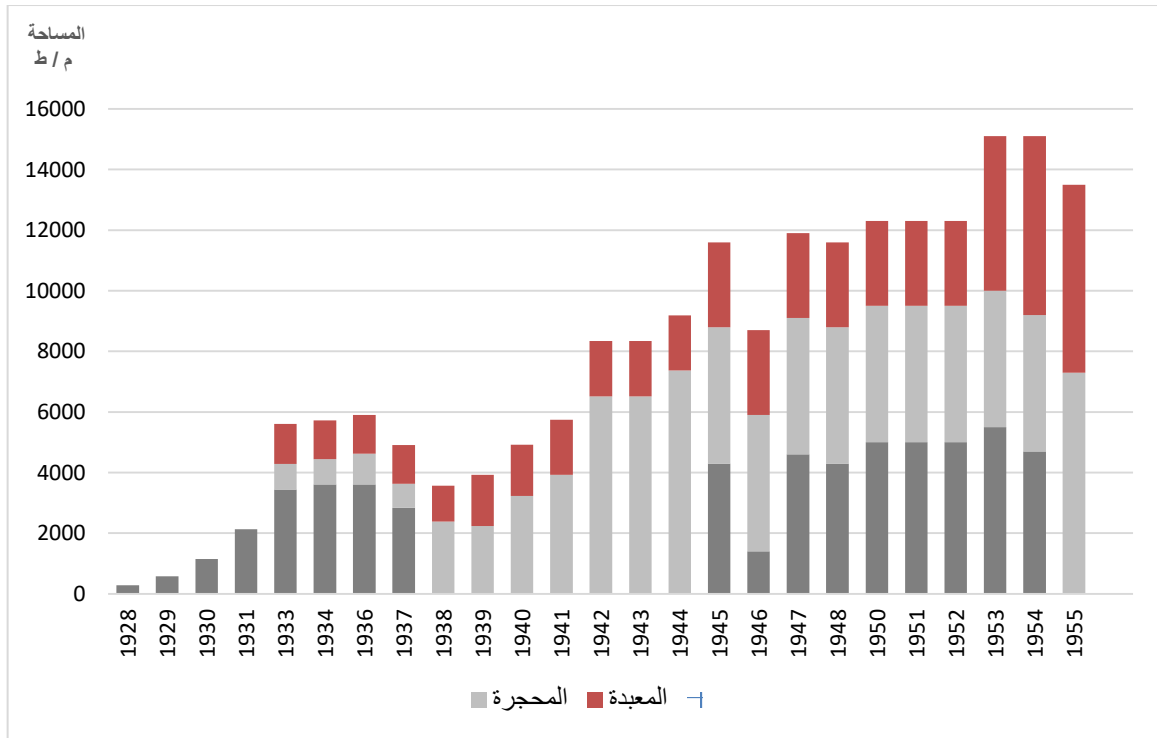
¹¹⁶ -P.V. Séance du 30/4/1923.in 1^{er} Registre des délibérations de la C.M.I. 1920-1926 p.42 Archives municipales de Sefrou.

¹¹⁷ - يخلف محمد، 1986، مرجع سابق، ص 672 و679 و678

2-3 إنجاز الطرق الحضرية دون مراعاة عقارات الساكنة المحلية

على مستوى الطرق الحضرية، ونظرا لأهميتها من قبل سياسة المستعمر كوسيلة ضرورية لتسهيل التنقل داخل وخارج المدينة وتنظيم التجهيزات التي أنشأتها، وكذلك لتسهيل التدخل ضد الثورات التي تشهدها المدينة من حين لآخر، أنجزت سلطات الحماية عددا من الطرق داخل المدينة الأوروبية وكذا بين أهم المراكز العسكرية المجاورة، مثلت فيها الطرق الحضرية المرملية نسبة 28% والطرق المحجرة بنسبة 42%، ثم الطرق المعبدة بنسبة 30%. وترجع هذه الحصيلة إلى كون المستعمر كان يعتمد على مداخل بلدية صفرو لإنجازها وبحكم الظروف السياسية التي مرت بها المدينة من مقاومة شرسة من "الثوار"، فقد أنجزت خمس طرق اقترحت بتصميم التهيئة¹¹⁸ آنذاك، في حين أن ثلثي طرق تصميم التهيئة لم تفتح، وقد كانت أغلب هذه الطرق تنجز على عقارات الدولة والخواص كما تشير إلى ذلك بعض المحاضر الفرنسية، والمبيان الآتي يبين هذه العمليات ما بين سنتي 1928 و1955:

مبيان رقم 3: تطور الطرق الحضرية المنجزة بمدينة صفرو بالمترا ما بين سنتي 1928 و1955



المصدر: أرشيف الجماعة الترابية صفرو، محضر مداوات المجلس البلدي صفرو، 1956

¹¹⁸ - هناك بعض محاضر الأرشيف الفرنسي تشير إلى وجود وثيقة تصميم التهيئة على عهد الحماية، إلا أن هذه الوثيقة مفقودة من أرشيف الجماعة الترابية لمدينة صفرو. وبناء على المقابلة الشفوية مع بعض ممثلي الجماعة بقسم التعمير، فالوثيقة بطبيعة الحال فقدت مصداقيتها بعد استقلال المغرب ولم يتم الاعتماد عليها، ويشيرون أن تطبيقها لم يختلف كثيرا عن ما تم العمل به في تصميم درب المتر.

كما هو مبين في المبيان رقم (3) تظهر أهمية الطرق الحضرية بمختلف أنواعها التي عمل عليها المستعمر الفرنسي، غير أنها كانت تنتزع بشكل من التسبب والشطط في استعمال السلطة، تحت ذريعة المنفعة العامة، ونذكر هنا عملية نزع الملكية لأحدى عشر قطعة أرضية وتمليكها للبلدية مجانا من الأملاك الخاصة والحسبية لغرض توسيع طريق السياح بمساحة إجمالية 2134 م² بتاريخ 17 يوليوز 1936¹¹⁹. أيضا الترخيص للبلدية لاقتناء أراضي لفتح الطريق الرئيسية رقم 20 الرابط بين فاس وتافيلالت عبر صفرو بقرار وزير بتاريخ 26 مارس 1937¹²⁰، وذلك لوعي المستعمر بأهميتها في التنظيم والتحكم بالمجال الإقليمي والجماعات القروية المستعمرة. لقد كانت هذه السياسة منصبة أساسا على اختيار طبيعة الأنشطة المراد إنجازها بالمدينة ومرتكزة على أملاك الساكنة لإنجاز المسالك الطرقية والأملاك الحسبية والجماعية لبناء التجهيزات. عمليات التهيئة هاته واكبها كذلك إنجاز تجهيزات عمومية بهدف تنظيم المدينة واستقطاب السكان، وأهمها نزع الملكية لإنشاء مدرسة للبنات بناء على قرار وزير بتاريخ 11 يوليوز 1947، هذا بالإضافة لكرام بعض التجهيزات لفائدة سكان المنطقة لاستمرار أنشطتهم الاقتصادية مقابل ثمن محدد شهريا، ويبين الجدول الآتي جانبا من هذه الأنشطة التي من أهمها المقاهي :

جدول رقم 9: توزيع أهم المقاهي التقليدية التي رخصت لها سلطات الحماية للسكان بمدينة صفرو ما بين 1932 و1954

الاسم	التاريخ	العنوان
محمد بلحاج	1932/03/25	---
بن اعيش	1932/07/13	باب المقام
مولاي رشيد بلعابد العلوي	1932/07/29	الشباك
محمد بن السرغيني	1932/08/6	الحدادين
لحسن بن محمد بوشاسة	1932/08/19	الشباك
بناصر بن الغازي	1932/09/1	---
مولاي ابراهيم بن عبد العزيز	1932/09/9	القصبة
محمد بن السرغيني بلحاج علي	1932/09/17	---
بن داود محمد	1932/09/30	---
ادريس بن محمد	1933/06/23	---

¹¹⁹ - يتعلق الأمر بكل من بوشتي لحسن كرموش بـ 12 م²، وإدريس بن عمر بن علي بـ 329 م² (حبس عائلي)، ومحمد السلاوي بـ 98 م²، ومحمد بن عبد الغني بـ 248 م² (حبس عائلي)، ومولاي أحمد بن عبد السلام بن الزوين بـ 787 م²، ومولاي حامد بن مولاي حفيظ بـ 267 م²، ومحمد بن قدور العبادي بـ 89 م²، ومحمد بن العدلوني، ومولاي الطيب بن العباس، بـ 28 م²، ومولاي الوالي بن عبد السلام بـ 251 م²، والقائد حمود المحامي بـ 25 م². ضمن الجريدة الرسمية بتاريخ 17 يوليوز 1936، عدد 123، ص 1004-1005
¹²⁰ - يخلف محمد، 1986، مرجع سابق، ص 678

	1934/01/24	---
الشباك	1934/12/12	سمويل زيني
تقصب	1935/07/9	محمد بن بوشاسة
الشباك	1936/10/22	محمد بن الغزال
باب المقام	1938/08/2	حمان بن ممان
---	1940/02/5	حدوا موحى
سوق الخميس	1943/09/14	ابراهيم بن اعيش و بوشتى بن القائد سعيد بوشويهة
باب المقام	1944/03/27	ادريس بن صالح الزموري
زنفة الحمامين	1946/01/3	عبد القادر بن احرازن احساين
باب المربع	1947/08/8	مولاي اليزيد بن مختار العلوي
---	1947/10/29	محمد بن الغزال
الحدادين	1949/01/29	حمان بن ممان
درب الميتر	1950/05/6	اسنيوار ابرسيير
رحبة العواد	1951/04/3	عزيزة هروش (ارملة ابرسيير)
باب الملاح	1951/05/16	احمد بن الطاهر بن الفقيه
باب الملاح	1651/05/22	مصاحبي عاشور
الشباك	1951/12/12	مصاحبي عاشور
درب الميتر	1952/01/4	عزيز هروش
زمغيلة	1952/06/5	محمد بن سعيد
نقل مقهى الى درب الرحيلة، الملاح	1952/07/7	عبد القادر بن احرازم احساين
درب الميتر	1953/03/10	مصاحبي عاشور
نقل مقهى الى زمغيلة من درب الميتر	1953/03/28	عبد القادر بن احرازم احساين
نقل مقهى الى الحدادين من زمغيلة	1953/12/1	مصاحبي عاشور
نقل مقهى الى سوق الخميس	1954/02/19	مولاي رشيد بلعابد العلوي
نقل مقهى الى الفندق الجديد	1954/11/23	مصاحبي عاشور

المصدر: أرشيف الجماعة الترابية لصفرو، 2018

لم يكن يسمح للمواطن بصفرو، أن يتصرف بحرية في عقاراته المملوكة، والذي فرض عليهم اكترائها، أو الأراضي الفلاحية السقوية التي تم نزعها من قبل المستعمر، ما جعل هؤلاء المواطنين يخضعون لكل السياسات التي عمل بها الفرنسيون تجاه قضايا العقار والسكن، وهو

التعامل الذي لم يكن يسري مع الساكنة اليهودية بالمدينة، الشيء الذي تفسره عدة عوامل سواء من حيث الإيديولوجية أو من حيث الامتلاك العقاري، أو من حيث العلاقة كذلك بين المستعمر وخصوصية موقع هذه الساكنة بالمدينة.

4- أملاك يهود صفرو بين الشرعية العقارية والوساطة السياسية

لقد "ساهم الدور الهام الذي قامت به الساكنة اليهودية عند استقرارها"¹²¹ بصفرو من حيث "النشاط الاقتصادي سواء بالمدينة القديمة أو بالأسواق التجارية المحيطة بها، ثم العلاقات الاجتماعية التي استطاعت أن تنسجها مع الساكنة المحلية"¹²²، وفي إنعاش الوظائف المحلية للمدينة¹²³، مما كان له أثره الإيجابي في تعامل المستعمر مع هذه الفئة بنوع من "البراغماتية"، وتوظيف ذلك كفاعل في استقطاب الأوربيين وكفاعل وسيط بينه وبين الساكنة المغربية. وهذا ما جعل لليهود تنظيم اجتماعي صارم ومحكم ومرتبط بسلطات الحماية. كانت الفئة اليهودية تتوفر تنظيميا على عدة مؤسسات تتحكم فيها بيروقراطية قوية توظف تدين اليهود القوي ونفوذها الاقتصادي والاجتماعي والسياسي لفرض سيطرتها على الملاح¹²⁴ الذي "يعتبر من أقدم أحياء المدينة حيث استقرت به الجالية اليهودية، ومن المعلوم أن عدد هذه الأخيرة تزايد مع مرور الوقت بفعل توافد اليهود المطرودين من إسبانيا (1492 م)، وكذا اليهود القادمين من مختلف الأقاليم المغربية (من الزاوية الدلانية- تافيلالت- دبدو- أوطاط الحاج - ميسور- الخ...)). وقد وجدت العناصر اليهودية في صفرو الأمن الذي تنشده فكونت جالية قوية اقتصاديا وبشريا"¹²⁵. وتهيكلهم حول "نظام القضاء ووظائف الأعيان والتشريع الذي يربط بين السلطة الدينية والمدنية أو السلطان"¹²⁶. هذا التنظيم تشكل في إطار مجموعات، على إثرها تكونت سنة 1918 لجنة لليهود بظهير يعطي الشرعية لها في التفاوض في قضايا اليهود الاجتماعية والسياسية والعقارية،

¹²¹- PEVELING B., 2002: « Les communautés juives et leurs activités économiques en Méditerranées », In réflexion sur le rôle des sociétés juives dans l'économie en Méditerranée,

¹²²-LANCHET W., 2003: « Clifford Geertz 2004, Le Souk de Séfrou. Sur l'économie de bazar », In Les Annales de la recherche urbaine, N°97, Renouvements urbains, pp. 158-159

¹²³ - بحكم الارتباط الترابي للساكنة اليهودية بصفرو كانوا يسمونها بـ «أورشليم الصغيرة»، وحسب بعض المصادر التاريخية كما ورد عند بنحليمة حسن 1987، فيعود استقرار الساكنة اليهودية بصفرو إلى عهد الأدارسة خاصة بعد بناء مدينة فاس. ويعتبر التجار اليهود هم من استقروا أولا بمدينة صفرو، بعدها توافدت فئات متعددة من هذه الساكنة.

¹²⁴ - أنشئ ملاح اليهود بالمدينة العتيقة بصفرو في القرن 14. ويتميز هذا الحي بتعدد المساكن تميزها عن النسيج العتيق المغربي، من خلال منازل من طابقين أو على شكل عمارات وبواجهات مفتوحة وبأكبر عدد من المحلات التجارية، ويجمع السكن اليهودي بين وظيفة التجارة والماوى وتتواجد بجميع منازلهم قبو ونوافذ شاسعة تطل على واد أكاي الذي يمر بوسط المدينة القديمة. وحسب البحث الميداني الذي أجريناه، فإن أغلب ملكية الأراضي التي شيد عليها الملاح متنوعة بين الأصناف المميزة لعقار صفرو، لكن الاختلاف موجود حسب كل مرحلة في شراء الأراضي بحكم قدم استقرار هذه الفئة. لكن يجمع مختلف المستجيبين بناء على الرواية الشفوية (ثلاثة أفراد من ساكنة المدينة القديمة) أن الساكنة اليهودية لم تكن تواجه عراقيل في اقتناء عقاراتها سواء خلال فترات الدول التي حكمت المغرب، أو خلال فترة الحماية أو بعد استقلال المغرب إلى حدود هجرتها.

¹²⁵ - أبو الروح محمد عمراني، 1998، مرجع سابق، ص 18

¹²⁶ - شحان أحمد، 1998: « مدن مغربية في كتابات عبرية: صفرو ومكناس ودبدو»، ضمن متنوعات محمد حجي، موسوعة أعلام المغرب، دار الغرب الإسلامي، الطبعة الأولى، ص 263

كما أنه في سنة 1931 تم استصدار ظهير خول لهذه اللجنة الشخصية المدنية و كلفها بتسيير الأملاك الجماعية اليهودية، كما يبين الجدول الآتي :

جدول رقم 10: توزيع ميزانية لجنة تسيير اليهود لمنتوج الأملاك الجماعية ما بين 1943 و1945

منتوج الأملاك بالفرنك ¹²⁷	السنة
109555	1943
87000	1944
170000	1945
366555	المجموع

المصدر: أرشيف الجماعة الترابية، صفرو، محضر مداوات المجلس البلدي، 1946

لقد توفر ليهود صفرو عقارات مهمة بالمدينة، وقد أجرت سلطات الحماية تحت إشراف حكومة فيشي سنة 1942 إحصاء عاما لأملاك الفئة اليهودية الصفرية لضبط أهميتها الاقتصادية الجماعية والفردية على صعيد صفرو ونواحيها. أفرز هذا الإحصاء عن فكرة توفر أغنياء اليهود على أملاك مهمة ومتنوعة في مناطق متعددة بلغت مساحتها 536 هكتار، وتتكون من مصانع ومنازل ومتاجر وأراضي، هذا بالإضافة إلى مساحات أخرى صعب تحديدها نظرا لتداخلها سيما أنها كانت مبنية وهي عبارة عن فيلات ودكاكين نبينها في الجدول الآتي:

جدول رقم 11: حصيلة إحصاء أملاك يهود مدينة صفرو سنة 1942

المصانع		المنازل		المزروعات	
العدد	القيمة بالفرنك	العدد	القيمة بالفرنك	الأراضي	أشجار الزيتون
				المساحة بالهكتار	العدد
6	562 000	96	11 976 250	536	384
					7
القيمة الإجمالية للعقارات والحسابات والسندات					
		قيمة العقارات والحسابات بالفرنك		العدد	
		10 496 074		96	

المصدر: أرشيف الجماعة الترابية، صفرو، محضر مداوات المجلس البلدي، 1946

¹²⁷ يعتبر الفرنك المغربي (Franc marocain) : العملة النقدية المتداولة إبان الحماية الفرنسية بالمغرب منذ سنة 1920 إلى غاية سنة 1958، حيث اعتمد فيما بعد الدرهم المغربي.

يبين الجدول رقم (11)، القيمة الإجمالية للعقارات حسب النوع سواء على مستوى المصانع التي بلغ عددها 6 مصانع بقيمة 562 000 فرنك، أو على مستوى المنازل التي بلغ عددها 98 منزل بقيمة مالية وصلت 11 976 250 فرنك، أو كذلك على مستوى المزروعات عبر الأراضي التي بلغت مساحتها 536 هكتار، وأشجار الزيتون التي بلغ عددها 3847 شجرة بقيمة مالية 513 350 فرنك. هذا دون أن ننسى قيمة العقارات والحسابات التي بلغ مجموعها المالي 10 496 074 فرنك. أيضا امتلكت هذه العقارات فئات اجتماعية متنوعة بين العامة والخاصة. فالأماكن الجماعية للفئات اليهودية العامة مثلا والتي كان أغلبها يستقر بحي الملاح وحي الشباك الذي يقطنه المسلمون، تتوزع كما يلي:

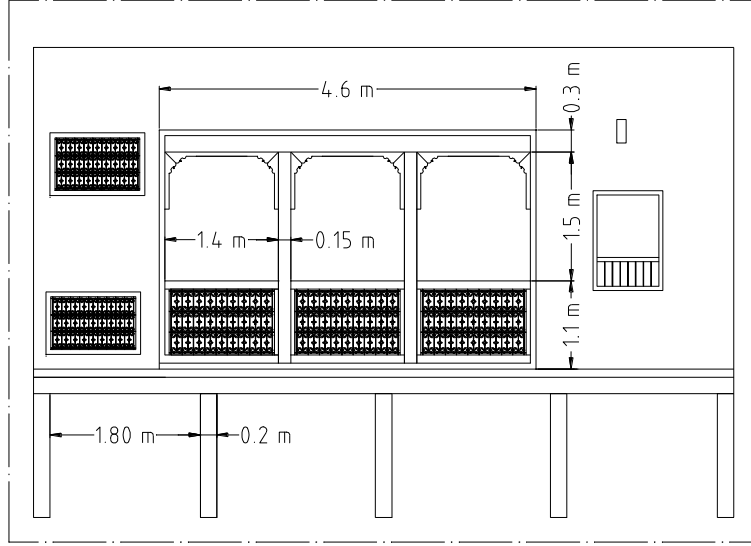
جدول رقم 12: أملاك الفئة اليهودية بمدينة صفرو ما بين 1912 و1956

العدد	الأملاك	القيمة بالفرنك
1	عمارة بالملاح رقم 108	100000
1/2	بيت بالملاح رقم 17	3000
1/2	بيت بالملاح رقم 18	5000
1/4	بيت بالملاح رقم 18	3000
1/8	بيت بالملاح رقم 7	1000
3/4	بيت بالشباك رقم 100	1500
1/8	عمارة بالملاح رقم 144	8000
1/4	بيت بالملاح رقم 106	4000
1/2	بيت بالملاح رقم 86	2000
1/2	بيت بالملاح رقم 86	10000
7/2	بيت بالملاح رقم 133	17500
10/4	بيت بالملاح رقم 133	12500
4	بيوت بالملاح رقم 133	27500
3/4	بيتين بالملاح رقم 133	12000
اجزاء	منزل بالملاح رقم 115	20000
4	بيوت بالملاح رقم 79	30000
1	كناس بالملاح رقم 79	50000
1/2	فندق بالملاح رقم 134	20000
1/8	اصطبل بالملاح رقم 123	2000
2	مخزنان بالملاح رقم 86	6000
2	دكانين بالملاح رقم 141 – 142	25000
2	دكانان بالملاح رقم 109	30000
3	دكانين بالملاح رقم 110-111-112	40000
1	دكان بالملاح رقم 120	10000
1	شقة بالملاح (مقر اللجنة)	10000
2	دكانان بالملاح رقم 122	15000
2	دكانان بالملاح رقم 124-125	25000
1/2	دكان بالملاح رقم 126	5000
1	دكان بالملاح رقم 130	10000

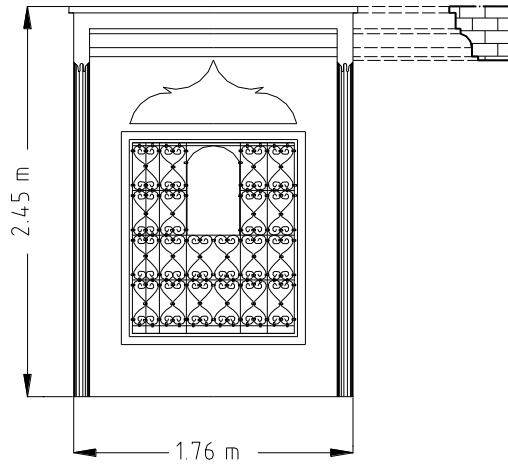
70000	دكاكين بالملاح رقم 140-135	6
15000	دكان بالشباك رقم 100	1
7500	دكان بالملاح رقم 108	1
30000	الكناس الكبير بالملاح رقم 108	1
5000	بيت بالملاح رقم 78	1/8
4000	بيتين بالملاح البلدة	1/3
1500	بيت بالملاح رقم 100	1
25000	بيتين بالملاح رقم 150 - 105	2

المصدر: يخلف محمد، ، مرجع سابق، ص 234

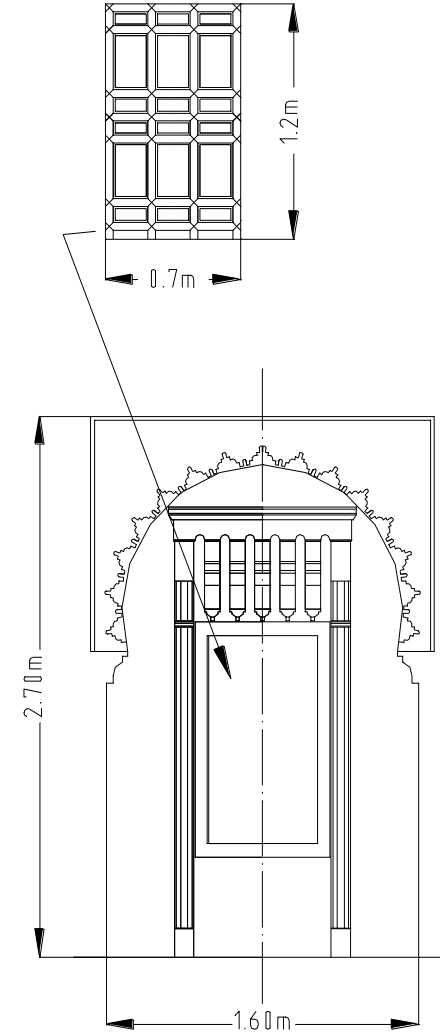
يبين الجدول رقم (12)، طبيعة العقارات التي امتلكتها الفئات اليهودية التي تتمثل أساسا في البيوت والعمارات، حيث كان أغلبها يتواجد بحي الملاح الذي يقطنه اليهود بصفة أساسية بالمدينة القديمة. وقد كانت تتراوح أثمانها ما بين 1000 و 100.000 فرنك، تميزت كذلك بخصوصية معمارية تعتبر مزيجا بين العمارة الإسلامية الأصيلة، ونظيرتها اليهودية التي كانت متأثرة بالحضارة الأندلسية. ويلاحظ في هندستها المعمارية أن الطابق الأرضي يخصص في الغالب للنشاط التجاري وتشكيلة جمالية لشرفات الواجهات الخارجية كما بين ذلك الشكل رقم (2):



نموذج من الشرفات الخشبية المنتشرة بحي الملاح بمدينة صفرو العتيقة.



نموذج من النوافذ المزخرفة المنتشرة بحي الملاح بمدينة صفرو العتيقة وكذا بالسكن التقليدي.



نموذج من النوافذ نادرة الزخرفة و المتواجدة بحي الملاح بمدينة صفرو العتيقة.

المصدر: أبو الروح عمrani، 1998، مرجع سابق، ص 46-56

بالإضافة إلى امتلاك العمارات والبيوت، فحتى الدكاكين كانت تمتلكها، بل كانت تُكترى للمسلمين والأوروبيين. حيث نجد في هذا الصدد أن هذه الفئة تعاملت عقارياً مع الأملاك الحبسية، من خلال عمليات المعاوضة التي تمت بينهما كالعقار المخصص لمقبرة اليهود بفدان الدشيرة التابع للأحباس بقيمة 9000 فرنك، ومعاوضة أخرى بين "أشلوموا بن يعقوب الدبوبي" بدكان داخل الملاح تحت رقم 304، ثم خمس دكاكين: 139 و140 و141 و142 بقيمة 1550 فرنك لعمران بن الحزان رفايل دبوبي. علاوة على منزل بزمغيلة رقم 37، لعمران الصابوني. أهمية العقارات التي كانت تمتلكها الساكنة اليهودية يرجع إلى الذكاء الذي كما يميز هذه الفئة الاجتماعية في نسج العلاقات مع المسلمين والأوروبيين، إذ كانت لها نخب اقتصادية محلية خاصة استطاعت التوفيق بين المصالح الاقتصادية واستتباب الأمن بالأحياء التي كانت تقطنها وتزاول نشاطها، وهو ما يمكن أن يزيك العلاقة الخفية والمعلنة التي كانت تنسج بين اليهود بصفرو والحماية القنصلية وخاصة ما يرتبط بالتجنيس، والهدف نهج سياسة لاقتصاد الريع والمضاربة العقارية، بل وحفظ الأملاك العقارية اليهودية المشتركة منها والخاصة. هذه العلاقة كانت تحتكم إلى المصلحة المتبادلة بين اليهود والحماية الفرنسية¹²⁸ هدفها الحفاظ على العقارات والمصالح الاقتصادية والسياسية، ومن أهم النخب اليهودية الاقتصادية المحلية التي تمتلك عقارات بالمدينة القديمة بصفرو ما يبينه الجدول رقم (13):

¹²⁸- يتعلق الأمر هنا بعمليات سمسرة أولى وثانية بقرار وزيرى بتاريخ 21 يناير 1931، وتم نشر لائحة المستفيدين من القطع الأرضية بالتجزئة الأوربية: البقعة رقم 39 لـ Chon Sariona، و رقم 40 Kaba Feryat، و رقم 44 لـ Jonaton Ittah، و رقم 44 لـ Rahamin Azoulayet et Harrouch، و رقم 42 Jacob Tobaly، و رقم 51 لـ Amramzini et Azoulay، و رقم 52 Chakam Abadia، و رقم 31 Vandelle، و رقم 32 لـ Taha Fateh، و رقم 34 Maltas Minas، و رقم 35 Amramzini، و رقم 36 لـ Le garçon. ضمن قرار وزيرى بصادق على عمليات البيع بتاريخ 21 يناير 1931 الأرشيف الوطني للخزانة العامة، الرباط، رقم 64، عن بنعمر رشيد، 2009، مرجع سابق، ص 310

جدول رقم 13:

توزيع أهم الاملاك اليهودية الخاصة بمدينة صفرو ما بين سنتي 1912 و1965

املاك مامان شمعون			املاك عليل أبرهام			املاك أزولاي ميير		
القيمة بالفرنك	العدد	الاملاك	القيمة بالفرنك	العدد	الاملاك	القيمة بالفرنك	العدد	الاملاك
110000	2	منزل بالمدينة الجديدة	22500	1/4	منزل بزقة الأب فوكو بالمدينة الجديدة	50000	8	دكاكين في الشباك رقم 17-19-67
25000	412	منزل ببني مدرك رقم 412	20000	1/4	منزل بالملاح رقم 88	35000	2	شقة في الشباك رقم 19
50000	1/2	منزل برياض عمر رقم 123 الرسم العقاري 2817	12500	1/8	منزل بالملاح ودكانين	20000	6	1/2 بيوت وكهف في بني مدرك رقم 422
30000	1/4	منزل بالشباك رقم 22	10000	1/6	منزل بالملاح ومستودع رقم 92 بزغيلة	5000	3	1/2 بيوت في الملاح رقم 54
املاك الطوبوالي يعقوب						2000	1	بيت صغير بالملاح رقم 104
العدد			العدد			600000	جزء	3 منازل و 3 دكاكين في المدينة الجديدة قطعة رقم 43
الاملاك			الاملاك			3000	1/5	مطحنة بالقلعة
1/2	حديقة		1	عمارة بالمدينة الجديدة		20000	1	أرض بشعبة عبد الوهاب
1/2	دكان		2	منزل للسكنى		21450	---	اشجار الزيتون بالكروش واطهر المعلق صفرو
3	بيوت للسكن بالملاح		1/2	منزل للسكنى				

المصدر: (يخلف محمد، 1986)، مرجع سابق، وأرشيف المجلس البلدي لصفرو،

كما يبرز الجدول رقم (13)، أهمية العقارات التي كانت تتوفر عليها النخب اليهودية، فمثلا أزولاي ميبير، كان يملك 16 ملكا موزعة بين الدكاكين والشقق والبيوت المغربية والأراضي (الجنانات)، وكانت تتراوح أثمانها ما بين 2000 و35000 فرنك. نفس الشيء ينطبق على أملاك عليل أبرهام ومامان شمعون والطوبوالي يعقوب. وبحكم ما كانت تحظى به هذه النخب وغيرها في تدبير السلطة السياسية بالمدينة، فقد كان المعمر بدوره يعطي للفئة اليهودية مكانة عبر الوساطة التي تقوم بها بينه وبين المسلمين، كما أن دورها كذلك في هذا الإطار كان واضحا في عدة قضايا منها مثلا التعليمية كتأسيس المدرسة الفرنسية الإسرائيلية سنة 1914، وكذا في تسهيل عملياتهم الاقتصادية وحتى في التنقل ليس فقط محليا، وإنما كذلك تجاه فرنسا. هذه الدينامية السياسية كانت مرتبطة بالأساس بالقوة الاقتصادية التي فرضتها النخبة المحلية اليهودية مرتكزة على تملك العقار بالمدينة وخارجها، كرصيد اقتصادي مستقر يخول تحكما مضبوطا بالمجال.

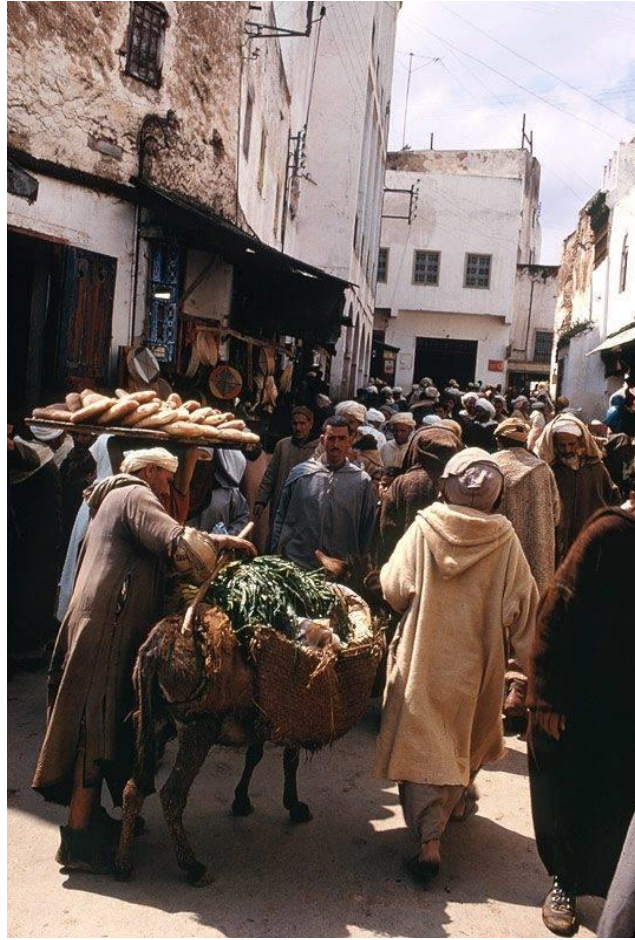
حتى حدود سنة 1956، تدخل في الرصيد العقاري بصفرو كل من المعمرين الفرنسيين والسكان اليهودية والسكان المغربية، وتعتبر كل من العائلات اليهودية الطوبوالي يعقوب و أزولاي ميبير و عليل أبرهام ومامان شمعون وغيرها، بالإضافة إلى العائلات الفرنسية كعائلة دوبيو و أكرسياتي ونووي وروني ودير الرهبان ولوفلويك إلى غيرها من العائلات، استطاعوا أن يمتلكوا بالمدينة الأوربية مساحات هامة شأنها في ذلك الطريق السياحي المؤدية لسيدي علي بوسرغين وبدرجة أقل بالمدينة القديمة التي تمكن اليهود امتلاك من أجزاء مهمة بمركزها الملاح، مما جعل السكان المغربية مطوقة بعائلات استطاعت بذكائها ووساطاتها السياسية أن تخضعها بموقع هامشي لم تتحرر منه إلا بعد فجر الاستقلال وخروج المعمر الفرنسي.

لقد مرت مرحلة ما قبل الحماية وعلى عهدا " بتحول من مجال قبلي مطبوع بعلامات للقوة، وبتاريخ تنقلات وتنقيلات، وبتاريخ للتأديب والعقاب، يعطي حق الانتفاع من الأرض مقابل خدمة السلطان (مرحلة ما قبل الكولونيلية)، إلى "تحديد إداري" (Délimitation administrative) للملكية الخاصة محفظة برسم عقاري، تخضع لمراقبة ثلاثية، من طرف المراقب المدني، ونواب الجماعة والقايد. لكن هذه المراقبة الثلاثية؛ هي بدورها مراقبة من طرف مدير شؤون الأهالي والقضايا السياسية (المرحلة الكولونيلية)؛ ثم مآل هذا التحول بعد الاستقلال قانونيا واجتماعيا ومجاليا (المرحلة ما بعد الكولونيلية)، ليتبين لنا أننا في قلب عمليات "الاستئراض"¹²⁹. أو

¹²⁹ - زرنين محمد، 2007: «الاستراتيجيات العقارية باعتبارها رهانات اجتماعية تاريخية، المحيط القروي لسيدي قاسم نموذجاً»، أطروحة لنيل الدكتوراه في علم الاجتماع تحت إشراف: محمد جسوس، كلية الآداب والعلوم الإنسانية، جامعة محمد الخامس - أكادال، الرباط. والمفهوم الذي يعيننا هنا وملائمته لإشكالية الدراسة جنوح قوي للنخب البرجوازية المحلية وحتى الوطنية نحو إرساء قوة اقتصادية واجتماعية تمر عبر امتلاك الأرض ومنها يحدد مصطلح Terre-banque المتداول عند الجغرافيين والاقتصاديين وعلماء الاجتماع مثل J. Le Coz وغيره.

الاستتراب كما ينعته الجغرافيون، أي أن البنية العقارية مع بداية فجر الاستقلال وقع عليها عدة تحولات وارتبطت مساراتها بالعديد من المتدخلين المؤسساتيين ونخب وبرجوازية وفاعلين سريين، أي أن تحول هذه البنية تأثرت "بالعوامل التاريخية بالتدخل الأوربي في المغرب وتشجيعه للتملك الفردي للأراضي وتجزئتها، وكذا وضع قوانين الملكية، الشيء الذي ساهم في تقليص مساحة الأراضي الجماعية. والعامل الثاني مرتبط باختيارات البلاد ما بعد الاستقلال"¹³⁰.

صورة رقم 2: دينامية النشاط الاقتصادي المحلي بمدينة صفرو خلال سبعينيات القرن الماضي

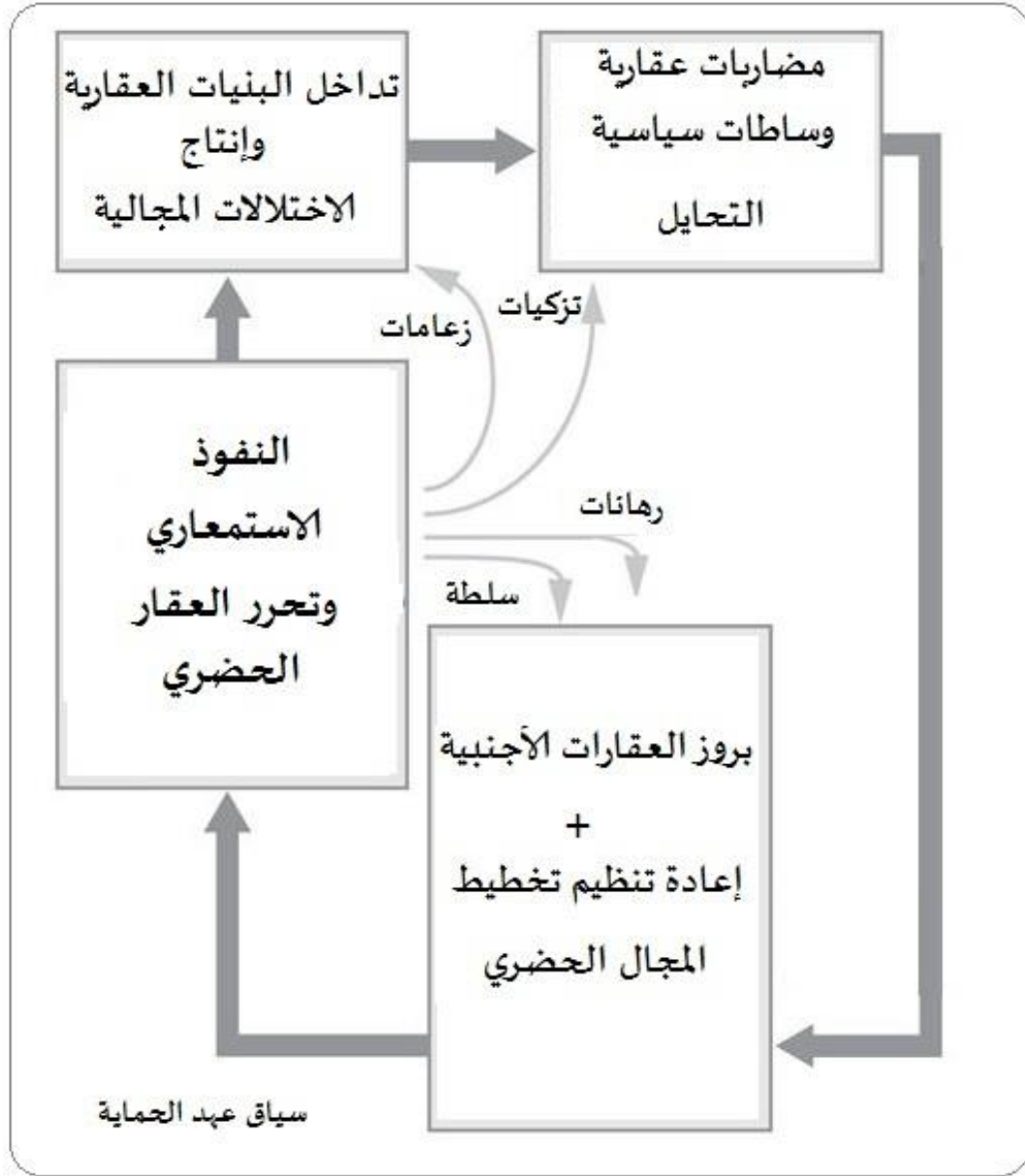


المصدر: أرشيف الجماعة الترابية صفرو (أطلع عليها سنة 2018)

تمثل هذه الصورة دينامية أحياء المدينة القديمة بصفرو، التي تعرف بالنشاط الاقتصادي الذي ساهمت فيه الساكنة اليهودية، ويعتبر هذا النشاط كذلك من أسباب تغير المنظومة العقارية بالمدينة القديمة

¹³⁰ - كرزازي موسى، 1988: « النظام والبنية العقارية للأراضي بالبوادي المغربية ودورها في عرقلة التنمية بالآرياف وانعكاساتها على المدن»، ضمن تطور العلاقات بين البوادي والمدن في المغرب العربي، منشورات كلية الآداب والعلوم الإنسانية الرباط، سلسلة ندوات ومناظرات رقم 10، ص 98

خطاظة رقم 4: وضية العقار الحضري بمدينة صفرو على عهد الحماية الفرنسية
1912 و1956



المصدر: تصور العتيق حسناء، 2019

5- البنية العقارية في المرحلة ما بعد الاستقلال والديناميات الترابية

بعد خروج المستعمر الفرنسي من المغرب سنة 1956، كان من الحظ العاثر لمدينة صفرو أن تواجه العديد من التحديات المرتبطة بإعادة تشكيل مجالها الترابي، سيما أن المستعمر خلخل موازين القوى بالمدينة المتعلقة بالأرصدة العقارية للدولة أكانت جماعية أو حبسية، الشيء الذي جعل هذا العقار في يد فئة من الملاكين الذين استفادوا من سياسة الدولة لاسترداد أراضي المعمرين بعد الاستقلال، وكذلك نظام المغربية الذي سمح بطريقة أو بأخرى وضع يد البرجوازية المغربية على جزء مهم من العقارات الأجنبية وحتى اليهودية بطرق مختلفة عادة ما كانت في

صورة قانونية وذلك منذ الاستقلال حتى سنوات بداية الثمانينيات. هذه الظروف جاءت في جو تملأه عدة تحولات مجالية بمدينة صفرو كان أهمها الهجرة القروية التي بدأت تستفحل بشكل لافت بالمدينة، بسبب ما كانت تتوفر عليه من بعض البنيات التحتية التي تركها المعمر، والنشاط الاقتصادي الذي كانت تعرفه.

هذا التحول جاء في ظل وضعية حضرية شائكة بالنسبة للمجالس المنتخبة، وهي مرحلة المخاض بالمرور من فترة الاستعمار إلى فترة الاستقلال، وصعب عليها تدبير الهجرة القروية وتوفير الظروف الملائمة لاندماج الوافدين في النسيج الحضري، علاوة على مسألة تدبير الأنشطة الاقتصادية غير المهيكلة. هذه الصعوبات فسحت المجال أمام مبادرات الخواص لتدبير هذا التحول سيما أن وتيرة الإقبال على البناء خلال هذه المرحلة تطورت باستمرار، تم الاستحواذ على جل المساحات المجزأة للبناء، وهو ما يبينه الجدول الآتي:

جدول رقم 14: توزيع مساحة الأراضي المجزأة وعدد القطع الأرضية بمدينة صفرو ما بين 1956 و1986

نوعية الملكية	المساحة بالهكتار	النسبة المئوية	عدد القطع	النسبة المئوية
الخواص	103,27	79	2969	79,49
الدولة	27,65	19	560	15
الأحباس	3,23	2	206	5,51
المجموع	134,15	100	3735	100

المصدر: الجماعة الترابية صفرو، 1988، أطلع عليه سنة 2018

"بلغت مساهمة الخواص من مجموع الأراضي التي تحولت إلى البناء بطرق قانونية ما يمثل 79,9 %، وقد همت هذه الأراضي القطع المخصصة للبناء فقط والتي بلغت 79,49 %، من مجموع القطع الأرضية المرخصة للبناء. وتحتل المبادرة العمومية 20.6 %، من المساحة 15 %، من القطع، مع الإشارة هنا أن مشاريع الدولة شملت المؤسسات العمومية التعليمية بالخصوص تجزئة الأراضي بأزيد من 550 قطعة. وقد أنجزت هذه المشاريع العمومية فوق جزء كبير من أراضي الأحباس التي نهضت بدورها ببعض التجزئات منذ السبعينات، ما جعل نصيبها من الأراضي المهيئة والقطع الأرضية على التوالي 2,5 %، و5.51 %، لكن إذا رتبنا المجزئين حسب عدد التدخلات العقارية، تأتي إدارة الأحباس في المرتبة الأولى بما فيها الأحباس الكبرى وأحباس العائلات الصفروية. أما فيما يخص البنيات التي احتضنتها هذه الأراضي فإن نموها قدر بـ 3,99 %، سنويا ما بين 1973 و1986، وهي بالأرقام المطلقة 97 وحدة في السنة، يطغى

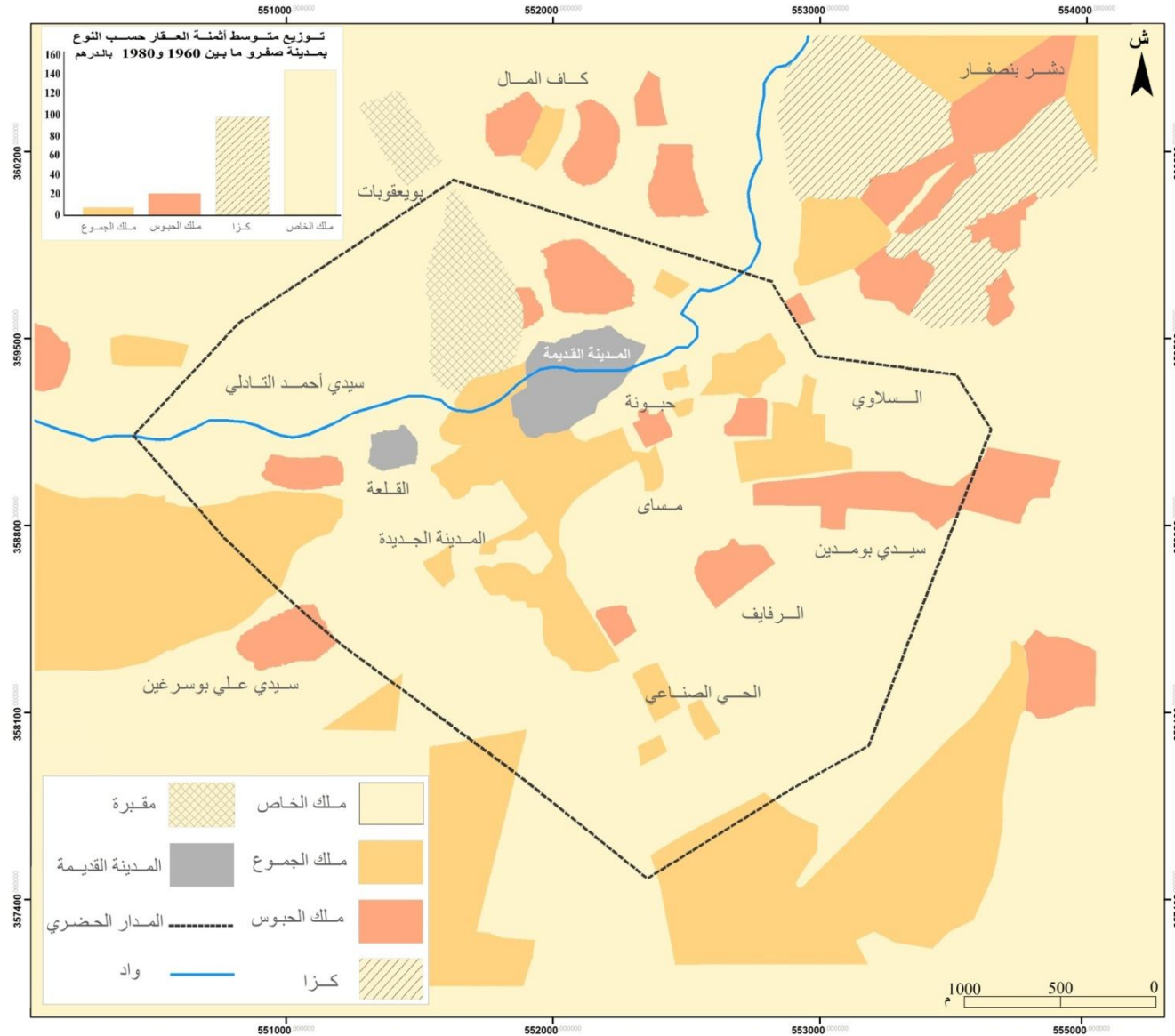
عليها السكن الاقتصادي المكثف بـ 88,4 %، من مجموع البناءات وهو النموذج الذي وافق سكان المدينة خلال هذه الفترة، واقتصر نصيب الفيلات على 4,8 % والنسبة المتبقية 6,8 %، للمحلات المتعددة الوظائف¹³¹.

هذه الدينامية العقارية ساهم فيها القطاع الخاص، وعرفت أوجها خلال ستينيات القرن الماضي عبر العمليات التي أسلفنا ذكرها، فضلا عن عمليات أخرى همت أحياء ستي مسعودة ومساي وحبونة، لكنها ستعرف تراجعا مع بداية سبعينيات هذا القرن، والسبب في ذلك دخول المجتمع المحلي في عمليات الإسكان، أضحي معها مالك الأرض هو الذي يشتري العقار بنفسه ويجزئه ويساهم في بنائه لأقاربه أو للعائلات التي ينتمي إليها ضمن المجالات القروية المجاورة، بتسهيلات أكثر ما يمكن أن نقول عنها، ساهمت في تزايد عمليات البناء وتزايد عدد الرخص، حيث بلغت ما بين 1964 و1986 ما يناهز 1338 رخصة. هذه الدينامية أدت إلى توسع المجال والذي بدأ يفرض اقتطاعات من المجال الغابوي المجاور، بالإضافة إلى التداخل الذي وقع في البنية العقارية بين أراضي الخواص والأحباس بهوامش المدينة، وساهم في بداية تغير خريطة الامتلاك العقاري بمدينة صفرو، التي زاوجت بين الملك الخاص، وأملاك الحبوس، وأملاك الدولة والأملاك الجماعية. وقد شكل التصرف في رصيد هذه الأراضي أهمية بحكم التحديات الكبيرة التي كانت دورا في التغيرات المجالية التي عرفتها المدينة. غير أن المضاربات العقارية المرتبطة بإنتاج السكن أثرت على هذه الملكيات نتيجة اجتذاب المدينة للتوافدات الهجرية، والطلب على السكن خصوصا من قبل الموظفين، هذه الفترة كانت بمثابة البداية الأولى للمضاربات العقارية وتراجع الرصيد العقاري، خاصة أراضي الجموع وأراضي الأحباس، كما تبينه الخريطة رقم (2):

¹³¹ - الزرهوني محمد، 1988: « الإنتاج العقاري بمدينة صفرو، المظاهر والآليات»، ضمن التنمية المحلية وتهيئة المجال بالمغرب صفرو ومنطقتها نموذجا، منشورات الملتقى الثقافي لمدينة صفرو الدورة الثانية، ص 107

توزيع الهياكل العقارية بمدينة صفرو ومجالها القروي سنة 1987

خريطة رقم 2:



Source : BENHALIMA H., 1987 Op., Cit., p184, Carte reproduite par Atik Hasna, 2019

تبين الخريطة رقم (2) الوضعية العامة للهياكل العقارية بمدينة صفرو إلى حدود سنة 1987، كما أشرنا إليه في بداية تأسيس هذا العمل، وهو نظام يزواج بين ملك الجموع الذي ينتشر في معظم أرجاء المدينة خاصة في طريق المنزل أو في اتجاه سيدي علي بوسرغين ناهيك عن وسط المدينة بكل من أحياء حبونة والحي الصناعي ومحيط المدينة القديمة والسلوي، في حين أن ملك الحبوس فهو يتوزع بالأحياء الشمالية للمدينة ككاف المال ودشر بنصفار، والذي نلاحظ من خلاله تواجد ملك الكزا¹³² بمساحات مهمة.

إن تغيير الامتلاك العقاري بصفرو خلال هذه المرحلة ناتج بالأساس عن الإقبال الذي طرأ على امتلاك السكن، فقد بلغ متوسط رخص السكن على سبيل المثال ما بين 1960 و1975، في السنة بمجموع 203 رخصة في السنة وارتفع خلال مرحلة 1975 و1987، إلى 239 رخصة، كما بلغ متوسط عدد رخص البناء في نفس المرحلة الأخيرة 174 رخصة في السنة¹³³. هذا ما يُبين الأهمية التي حظي بها هذا القطاع في مرحلة صعبة عاش فيها المغرب مرحلة مخاض لبناء مشروع الدولة العصرية، نتحدث هنا من جهة عن الدينامية العقارية لمدينة متوسطة تسعى إلى الاندماج مقارنة مع عدة مدن بحجمها، ومن جهة أخرى يمكننا تحليل دائما الخريطة رقم (2)، باتساع تنوع التملك العقاري من المدينة القديمة إلى أحياء بنصفار وكاف المال ومساي، لتمتد إلى المجال الغابوي خاصة في اتجاه طريق بولمان.

هذا الامتداد راجع بالأساس، إضافة إلى ما سبق ذكره، "لبداية تزايد مغادرة اليهود المدينة ما بين 1960 و1970"¹³⁴، وترك معه ركودا اقتصاديا، دفع بالساكنة إلى الخروج من المدينة القديمة التي احتضنت معظم الأنشطة الاقتصادية نحو الأحياء خارج أسوارها وممارستها أنشطة فلاحية، وكذا أنشطة غير مهيكلة، بسبب التراجع الكبير للأنشطة الحضرية التقليدية، منها الحرف على الخصوص، دون تمكن المدينة من تعويضها بأنشطة صناعية عصرية.

ارتبط كذلك توسع الملكية العقارية بمدينة صفرو ما بين 1956 و1992، "بشكل وثيق بالمجال الريفي عبر تجارة الأسواق الأسبوعية وكذلك من خلال إعادة استثمار المداخل الفلاحية، بالإضافة إلى الدور الذي لعبته المدينة على الصعيد المحلي في عملية الاستقطاب السكاني، انطلاقا

¹³² - تعتبر أراضي الكزا متمم للملك الخاص الذي هو عبارة عن دمج للملك الخاص مع أراضي الجزاء. وظاهرة الجزاء معهودة في المدينة منذ القديم، وتتلخص في تقديم السكان لحصة معينة إما نقدا أو عينا للأحباس، وهذا القدر المقدم يؤخذ اعتمادا على حجم الملكية التي يملكها الشخص. وللإشارة فأراضي الكزا لا تعتبر هيكلا عقاريا لأنها قد تكون تابعة للدولة كما للحبوس، لذلك فهو تعامل عقاري وليس بهيكل عقاري.

¹³³ - الزرهوني محمد، 1988، مرجع سابق، ص 119

¹³⁴ - BENHALIMA H., 1987 Op., Cit., p 181.

من إسدائها لمجموع الخدمات الإدارية والاقتصادية والاجتماعية للبوادي المجاورة¹³⁵. وهكذا كان لعامل القرب الجغرافي دورا حاسما في تغيير الملكية العقارية سواء من حيث الخدمات المقدمة أو من حيث الطلب على العقار. كما أن موقع صفرو بدير الأطلس المتوسط وقربها من مجموعة من الجماعات القروية، واعتبارا أن "مجالات الأطلس المتوسط والريف ومقدمة الريف وسايس تشكل أهم مناطق حوض الهجرة بالنسبة للمدينة طيلة العقود الثلاثة الأخيرة"¹³⁶، ساهم بشكل مباشر أو غير مباشر في اختيار الساكنة الاتجاه نحو هذه المدينة بحثا عن عيش كريم لتحقيق متطلباتها اليومية. وفي نفس الوقت لا يمكن أن نستثني ارتباط مدينة صفرو بفلك مدينة فاس على اعتبار أن دينامية مجال الدراسة قديما وحديثا لا يتجزأ عن وجود فاس وحتى ركودها اليوم لا ينفصل عن تأثيرها. ففي خضم المضاربات العقارية التي شهدتها هذه المرحلة لم ينفصل المضارب العقاري بفاس عن الاستثمار في هذه السوق، وقد شكل دائما فاعلا مؤثرا في توجيه السوق العقارية حيث شكلت "نسبة 83,5% من المضاربيين من إقليم فاس"¹³⁷، الذي تنتمي مدينة صفرو لنفوذها. وهذا ما ساعد على تطور الأراضي المجهزة للبناء حيث انتقلت "من 118 هكتار سنة 1971، و 133 هكتار سنة 1978، إلى 190 هكتار سنة 1986، في حين تطورت مساحة الأراضي الغير مجهزة على التوالي خلال نفس السنوات من 0,5 هكتار و 8,5 هكتار إلى 56 هكتار"¹³⁸. هذا المساحات العقارية التي تمت تعبئتها بشكل قانوني وعشوائي ووجهت بالأساس إلى الأحياء الهامشية التي تشكلت بالمدينة كبنصفار وكاف المال، وشكلت فرصة للمضاربات وبروز الوسطاء العقاريون المحليون ومن خارج المدينة، في الوقت الذي لم تكن فيه السلطات العمومية قادرة على احتواء متطلبات السكن.

إن مختلف التغيرات التي قمنا بتحليلها سابقا على مستوى البنية العقارية بمدينة صفرو خلال هذه المرحلة، لم تسلم من انعكاسات سلبية على المجتمع والمجال، فرغم أنها اعتبرت حديثة التطور، إلا أن عامل الهجرة ساهم في إبراز التحولات العقارية والإشكالات الاقتصادية المرتبطة بطبيعة التمدين الديمغرافي كالتشغيل وحاجيات التجهيزات الأساسية والبنى التحتية، سيما أن البناء العشوائي تزايد خلال هذه المرحلة، و"سمح بتفتيت الملكية العقارية نتيجة للضغط الديمغرافي وتركز وسائل الإنتاج بين أيادي أصحاب الإمكانات المادية والنفوذ العقاري من أهل

¹³⁵ - بنحليمة حسن، 1988: «المدن الصغرى ودورها في التنمية المحلية: مدينة صفرو نموذجا»، ضمن التنمية المحلية وتهيئة المجال

بالمغرب صفرو ومنطقتها نموذجا، منشورات الملتقى الثقافي لمدينة صفرو الدورة الثانية، ص 17

¹³⁶ - الهيلوش محمد، 2002: «القطاع غير المهيكل بمدينة صفرو»، بحث لنيل دكتوراه في الجغرافيا كلية الآداب ظهر المهرز - فاس، ص 32.

¹³⁷ - أرشيف بلدية صفرو، 1988، اعتمادا على الزرهوني محمد، 1990 «دينامية الأحياء الهامشية بمدينة صفرو، ضمن الملتقى

الثقافي الثالث، صفرو ومنطقتها: بيئة، تاريخ، مجتمع، فكر»، ص 149

¹³⁸ - أرشيف بلدية صفرو، 1988، اعتمادا على الزرهوني محمد، 1990، نفس المرجع.

البلد و"البرانيين" وتحويل أهل صفرو الحقيقيين إلى عمال مأجورين مرشحين للهجرة أو لتغيير المهنة بعد مكثرة الضيعة"¹³⁹.

فبدأت بذلك تتداخل تشكيلة البنيات العقارية بين الساكنة المحلية والخارجية، خلق معها إشكالات الصراع حول العقار مقابل تقاعس المجالس المنتخبة وسلطات الوصاية التي كانت منهمكة بالتحديات المرتبطة بتدبير الانتقال العقاري، " خاصة بعد اجتذاب المدينة مستثمرين جدد عززوا دور المجزئين التقليديين (تجزئة العائلة)، ليرتفع عدد التجزئات السكنية المعدة للبناء بشكل مستمر، تماشياً مع الطلب المتزايد على السكن، حيث انتقل عدد التجزئات من 115 بين سنتي 1960-1975 إلى 227 بين 1976 إلى 1980، وشملت هذه العمليات معظم أحياء المدينة. وقد بلغت نسبة تدخل القطاع الخاص من العرض العقاري 45 %، مقابل 55 % بالنسبة للقطاع العام مع تنويع العرض الذي تراوح بين السكن الفردي والاقتصادي والاجتماعي، وتراجعت نسبة تدخل هذين القطاعين بـ 10,8 % ما بين سنتي 1981 و1990"¹⁴⁰. أكيد أن المنتخبون انخرطوا في الرهانات الريعية لتملك العقار كما انخرطوا نفعياً في ديناميات التجزئات العقارية نظراً لسهولة المرور من هيكل لآخر ما دام التحفيظ العقاري لم يشمل كل الأراضي.

إن أهم ما ميز مرحلة فترة الاستقلال على مستوى البنية العقارية بمدينة صفرو هو تغير ملكيتها:

ففي مرحلة أولى: كانت هذه الملكية مقتصرة على المدينة القديمة بملك الأقباس والخواص، بدأت هذه الفئة الأخيرة تتوسع على حساب ملك الدولة بكل من أحياء مساي والسلوي، ولتمتد كذلك إلى أراضي الحبوس من خلال أحياء الرفايف وسيدي بومدين وسيدي علي بوسرغين وبنصفار، دون أن ننسى تراجع النشاط الفلاحي في كل من طريق بولمان وطريق المنزل، وبعض الأجزاء في اتجاه طريق فاس. وقد شكل التصرف في رصيد هذه الأراضي أهمية لدى الساكنة أكثر منه لدى الجماعة، بحكم المتطلبات الاجتماعية. هذه التغيرات الجذرية كانت طبيعية بالنظر إلى تعدد المتدخلين الذي طال إنتاج العقار الحضري بمدينة صفرو، سواء فاعلين قبليين في بداية الدولة العلوية أو فاعلين خارجيين كالمستعمر الفرنسي والساكنة الأوربية واليهودية، والفاعلين المحليين كالساكنة المحلية والمستثمرين الخواص والعموميين من خارج المدينة، وهو ما أنتج تداخل البنية العقارية التي ابتدأت بصفاء عقاري، ووجه في مرحلة أولى إلى إضفاء ملك الحبوس على شريحة المدينة لأهداف مراقبة المجال والتحكم فيه.

¹³⁹- كروبو محمد، 1988: « أزمة منطقة صفرو وإمكانية تجاوزها من خلال استقرار بعض جوانب التطور الديموغرافي بعد سنة 1960»، ضمن التنمية المحلية وتهيئة المجال بالمغرب صفرو ومنطقها نموذجاً، منشورات الملتقى الثقافي لمدينة صفرو الدورة الثانية، ص 165

¹⁴⁰- الزرهوني محمد والبقصي محمد، 2012: « مانوية التعمير بصفرو الإكراهات وسبل التأهيل»، ضمن سياسة المدينة الواقع وأفق التفعيل، الملتقى الثقافي لصفرو الدورة 23، ص 164

وفي مرحلة ثانية: وجه فيها تنويع العرض العقاري بهدف تسهيل استراتيجية تقليص أراضي الدولة والجماعة برضوخ الفاعل المحلي لمتطلبات المعمر، ونفس الشيء بالنسبة لملك الخواص للسكان المحلية.

وخلال مرحلة ثالثة: بعد الاستقلال التي طبعها العشوائية باسترداد الأراضي من قبل الدولة وانتقال الملكيات، ومحاولة استثمار ضعف التخطيط الحضري لتحقيق رهانات ومكاسب العقار. لذلك إذا كان هذا هو التوجه الذي بني وتأسس عليه تطور العقار الحضري بمدينة صفرو، فكيف تأثر هذا الرصيد بالتوسع المجالي بمختلف مراحل خاصة بعد الاستقلال إلى اليوم؟

II- العقار الحضري بصفرو بين التوسع المجالي والدينامية الاجتماعية

بعد أن حللنا أهم المراحل التي مرت منها البنية العقارية بمدينة صفرو منذ النصف الثاني من القرن التاسع عشر إلى فترة الاستقلال، تبين أن الجذور العقارية للمدينة خلال هذه المراحل أنتجت بنية عقارية معقدة، تداخلت فيها مجموعة من العوامل البشرية والسياسية، وقد تحكم فيها بالنسبة لصفرو عامل السلطة المخزنية تلاه الاستيلاء الاستعماري لتصل إلى عامل الهجرة مباشرة بعد الاستقلال، على أن هذه العوامل لا يمكن أن نفهم "رهاناتها اليوم أكثر وبتفصيل أدق إلا إذا ربطناها بشكل مباشر بتطور المجال الحضري، والسياسات ذات الصلة بالتعمير وإعداد التراب"¹⁴¹ بمختلف مراحلها، ليتسنى لنا فهم التطورات التي طرأت على هذا العقار وتأثيره على التوسع الحضري لإعطائنا البنية العقارية الحالية للمدينة، وكذا فهم ما تفرزه من تحديات آنية ومستقبلية في عملية البناء الترابي والتنمية الجهوية. ففضية العقار لا تخص فقط صفرو وإنما بمسألة تصفية العقار برمتها على المستوى الوطني لارتباطها القوي بعملية إعداد التراب والتنمية الحضرية بصفة عامة.

1 – إنتاج المجال الحضري بمدينة صفرو وتغير وظائف العقار المحلي

على غرار باقي المدن المغربية، مر التعمير بمدينة صفرو بمجموعة من المراحل، تميزت كل مرحلة على حدة بخصوصياتها إن على المستوى المرفلوجي أو على مستوى الآليات التي تحكمت فيه. ولقد شكل الموقع الجغرافي المتميز لمدينة صفرو على أبواب فاس، أهمية خاصة في الاستيطان البشري بها منذ نشأتها، وساهم في إبراز الوظيفة التجارية التي لعبتها، الشيء الذي

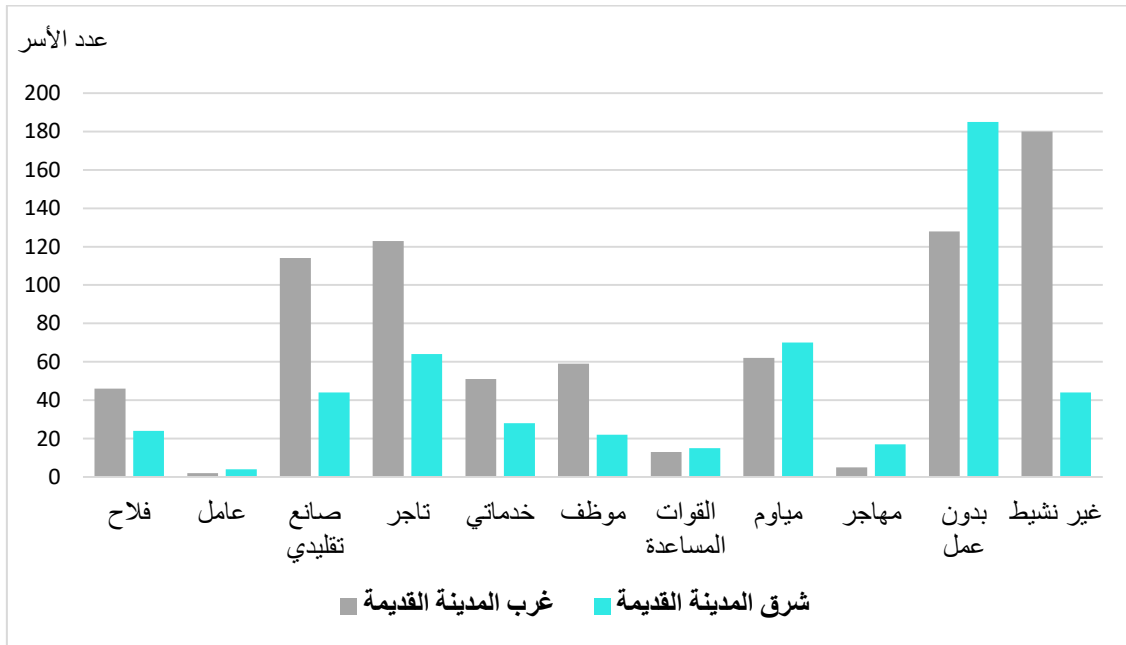
¹⁴¹-RIVIERE D BRET B 2015:« Michel Rochefort pour une géographie urbaine engagée », In revue confins revue franco-brésilienne de géographie, N° 23, URL : <https://journals.openedition.org/confins/8373>, [Consulté le 16/09/2018]

انعكس عليها في إبراز خصوصياتها الحضرية وتوسعها المجالي حسب عدة مراحل كان أهمها إبان الحماية ثم إبان الاستقلال سيما خلال العقد الأخير. لقد ساهمت مسألة العقار بشكل مهم في هذا التوسع، حيث طرحت في مراحل معينة بعض الإكراهات، وتجاوزتها في مراحل أخرى، أفرزت منتوجا حضريا بتحديات مجالية كبيرة.

1-1- نشأة المجال الحضري بصفرو في فترة ما قبل الحماية

شكل المجال المدني لنواتي مدينة صفرو، المجال المحيط بالمسجد الذي يتوسط المدينة الأصلية بسوق الخبازين، حيث تنطلق منه وباتجاهه أهم المحاور التجارية وأهم طرق المدينة. "وحول الجامع الكبير تطورت الأحياء السكنية المشكلة للمدينة داخل الأسوار لتشكل مع حي القلعة المدينة الأصلية لصفرو"¹⁴². ويتواجد بغرب هذه النواة كل من ناس عدلون والملاح والمجلس وتاكصبت وزمغيلة، في حين بشرق المدينة تتواجد كل من أحياء الشباك والبستنة والقصبة وبني مدرك، وتوزعت التركيبة السوسيو مهنية لأرباب الأسر كما يلي:

مبيان رقم 4: توزيع التركيبة السوسيو مهنية لأرباب أسر المدينة القديمة بصفرو سنة 1939



Source : Ministère de L'Habitat et de l'Aménagement du Territoire, 1978 : Sefrou éléments pour un plan d'urbanisme directeur, p 115

التركيبة السوسيو مهنية لأرباب الأسر التي استوطنت المدينة القديمة في بدايات القرن العشرين، مثلت فيها الأسر التي بدون عمل أكبر فئة بمجموع وصل 313 رب أسرة، يليها أرباب الأسر غير النشيطة بما مجموعه 224 أسرة، في حين توزعت باقي الفئات السوسيو مهنية بين

¹⁴² - بنعمر رشيد، 2009، مرجع سابق، ص 206.

الصانع التقليدي بـ 158 رب أسرة، والتجار بـ 187 رب أسرة، والموظفين بـ 81 رب أسرة، والقوات المساعدة بحوالي 28 رب أسرة، والفلاحون بـ 70 رب أسرة. وتوزعت التركيبة السوسيو مهنية لأرباب الأسر بين 517 رب أسرة بالنسبة لشرق المدينة القديمة، مقابل 783 رب أسرة بالنسبة لغرب المدينة القديمة. لقد استطاعت هذه الأسر أن تندمج مع الحياة الاقتصادية، نظرا لتعدد الأنشطة التجارية والمالية والإدارية داخل رقعة مجالية صغيرة، كان تنظيمها المحلي محكما لا ينضبط إلى العشوائية في التدبير، سيما أن شروط هذا التنظيم كانت متوفرة، أهمها عنصر الماء الضامن لحياة السكان، بالإضافة إلى العامل الديني الذي ساهم بدوره بشكل مهم في تثبيت السكان وحماية ممتلكاتهم المادية، وذلك بتدبير مؤسسة الحبوس ومؤسسة الزاوية.

لقد شكلت قيمة الأرض خلال هذه الفترة حافزا آخرًا لاستقرار الساكنة، فمعلوم أن مدينة صفرو بعد ما أنشئت كغيرها من المدن التقليدية بالمغرب، لم تكن تشهد ارتفاعا في أسعار عقارها المحلي، وهذا راجع لعدة أسباب تاريخية منها هيمنة السكان القرويين على الساكنة الحضرية التي لم يكن لها طموح في تملك عقار، بقدر ما كانت ترتبط بأرضها الفلاحية على حساب السكن في مجال مديني تتغير فيه الحياة اليومية مقارنة مع المجال الريفي. يضاف إلى هذا، أن المجال المديني تاريخيا لم يشهد غلاء على مستوى العقارات، فقد كانت تباع بأثمنة رمزية أو تكون على شاكلة هبة أو في إطار المقابل بين البائع والمشتري. صفرو خلال هذه الفترة وبتعداد ساكنة لم يتجاوز 7000 نسمة على رقعة مجالية تصل إلى 8 هكتارات، كان بيع الأراضي بها متوازنا بين الساكنة المحلية مع اليهود، مثلا في بيع المحلات التجارية أو بيع المنازل، كان يباع المنزل من طابق وطابقين بثمن 3000 فرنك، أما المحلات التجارية فكان ثمنها يباع بين 450 و1000 فرنك، أما الأراضي العارية غير المبنية داخل المدينة القديمة فقد ترواح ثمنها بين 45 و90 فرنك. من جهة أخرى فقد عرفت أئمنة العقار ارتفاعا طفيفا كلما اتجهنا نحو المساجد والساحات والأسواق المحلية وكذا الفنادق المشيدة خلال هذه المرحلة. وتبين الصورتين رقم (3) و(4) النواتين الأوليتين لنشأة مدينة صفرو وكذا منتوجهما الحضري:

صورة رقم 3: صفرو في بداية القرن العشرين مكونة من نواتين: المدينة والقلعة



Source : Archive de la Bibliothèque Général Nationale, Rabat

من خصوصيات المجال الحضري بصفرو منذ نشأته الأولى إلى اليوم ارتباطه بالمجال الأخضر الذي يحيط به

صورة رقم 4: المنتوج الحضري بالمدينة القديمة بصفرو بعد نشأتها الأولى



Source : Archive de la Bibliothèque Général Nationale, Rabat

منتوج حضري منظم، تميز بكثافة سكانية متمدنة رغم خصوصية وجودها في محيط قروي

لقد تشكلت القلعة خلال بداية زمن العلويين، بعد منح جنودهم مساكن القصبية القديمة المحصنة للاستقرار بها، وهي قصبية تقع على مرتفع صغير مهيمن على الضفة اليمنى لواد أكاي، هذا الحي الصغير المحاط بالأسوار، يتكون من باب واحد يحتوي على مجموعة من الدور السكنية، عكست في البداية الوظيفة العسكرية ومراقبة المدينة. ويتميز هذا النوع من السكن باعتماد "مساحات صغيرة من طابق أو طابقين وبتعداد ساكنة يصل إلى 640 نسمة في الهكتار الواحد"¹⁴³. ويحتوي في الغالب على جزء تحت الأرض / كهف مخصص للدواب والتخزين والسكن ولا يضم أي نشاط تجاري، إذ أن جميع التجهيزات الاقتصادية توجد بالمدينة المسورة. أما المدينة الأصلية المكونة لمدينة صفرو، امتدت على جانبي واد أكاي داخل أسوار تتخللها "أربعة أبواب محيطة بمساجد الأحياء الأربعة المكونة للمدينة الأصلية، إضافة إلى المسجد الكبير. وقد كانت هذه الأحياء تلتقي كلها بالمركز عند أربعة قناطر صغيرة على واد أكاي تمكنها من العبور إلى مركز المدينة"¹⁴⁴، وكل حي كان مخصص لفئة معينة، فحي القصبية كان يسكنه العلويون المحليون و برجوازية المدينة، وحي تقصبت يسكنه الشرفاء الأدارسة، أما أحياء زمغيلة والشباك فكانت تقطنها ساكنة مختلفة وكذا من المجالات القروية المحيطة بالمدينة، ويتوسط كل هذه الأحياء حي "الملاح" أي حي اليهود. كما كان هذا المجال المبني يتوفر على " بعض المراكز التجارية الصغيرة تحتوي على " بار وفندق وأبنك ومحلات تجارية "¹⁴⁵. وهو ما توضحه الخريطة رقم (3):

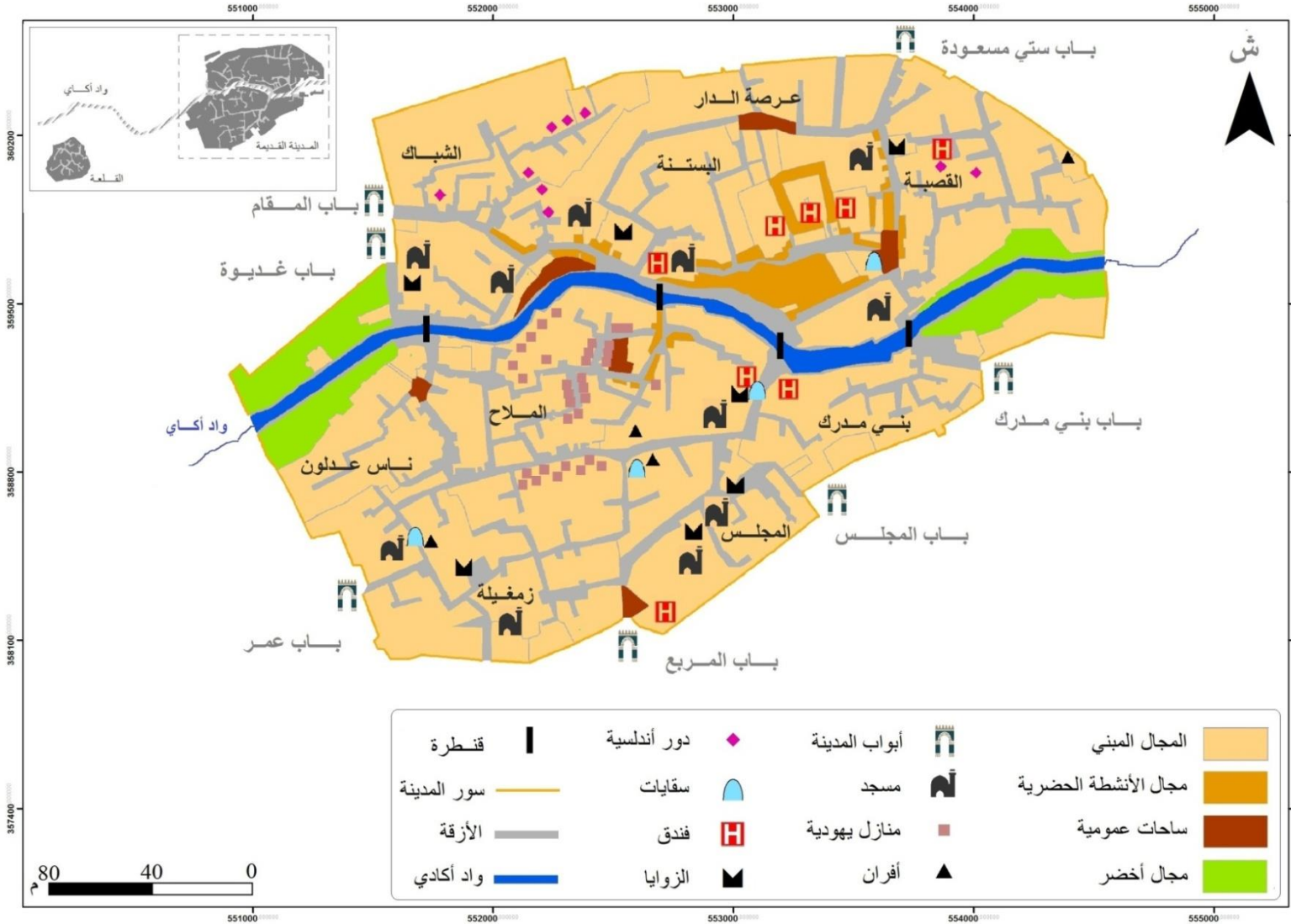
¹⁴³-BENHALIMA H., 1987 Op., Cit., p 176

¹⁴⁴- بنعمر رشيد، 2009، مرجع سابق، ص 207.

¹⁴⁵-BENHALIMA H., 1987 Op., Cit., p 178

المنتوج الحضري للمدينة القديمة لصفرو في بداية القرن العشرين

خريطة رقم 3:

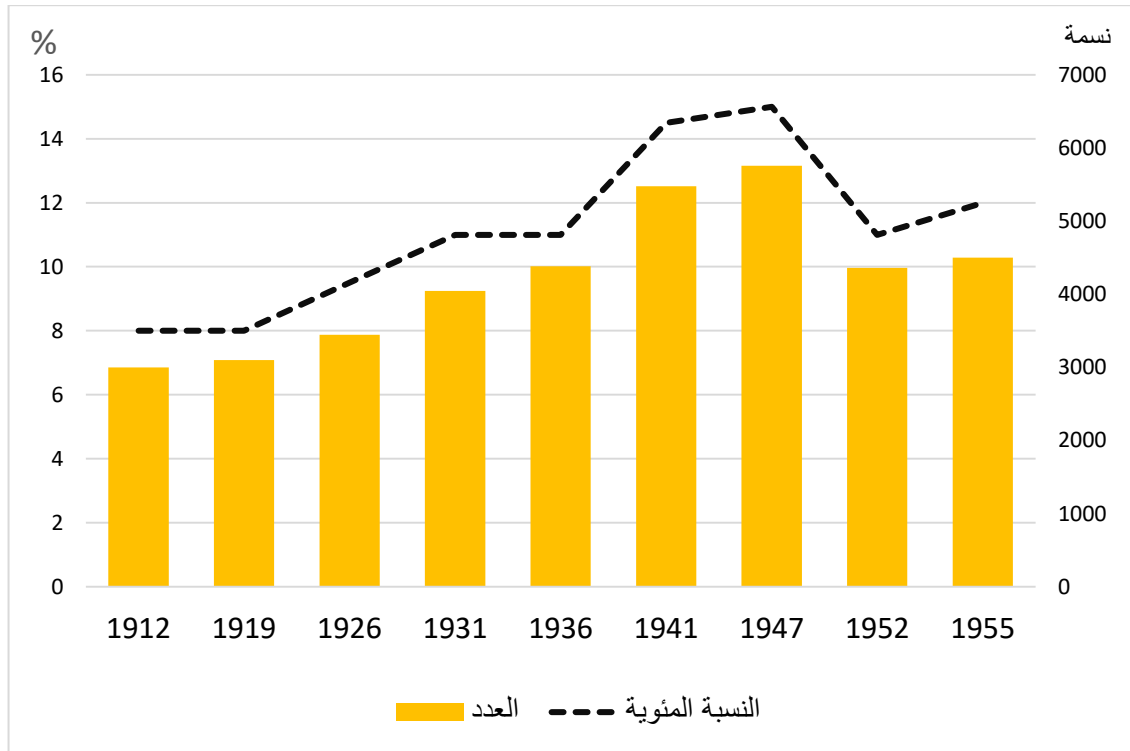


Source : BENHALIMA H., 1987, Op, Cit., p.49, Carte reproduite par Atik Hasna, 2019

1-2- مرحلة 1912-1956: تفعيل مشروع التعمير الكولونيالي، وإرهاصات التحول العقاري

خلال هذه المرحلة ستعرف مدينة صفرو تحولا عقاريا، ارتكز بالأساس على سياسة المعمر الفرنسي الذي عمل على خلق المدينة الجديدة خارج أسوار المدينة القديمة، كما فعل بمجموعة من المدن المغربية كفاس والرباط والدار البيضاء. هذه الانتقالية جاءت في وقت كانت فيه مدينة صفرو مجالا مستقرا ومركزا حضريا مهما، لم يحدث عليه تطور كبير على مستوى المجال المبني. فبدخول المعمر الذي اعتبرها قاعدة خلفية ومحطة استراتيجية لتهدئة وإخماد الثورات المنبعثة من جبال الاطلس المتوسط، أحدث ثكنة عسكرية ومقرا لقيادة الحملات العسكرية، وذلك لمواجهة المقاومة المغربية بهذه المنطقة. في ظل هذا الواقع، كانت المدينة تعيش على وقع تغيرات مجالية، يكمن أهمها في تزايد عدد اليهود، " قدرت نسبتهم خلال العشرينيات والثلاثينيات من القرن الماضي بأكثر من ثلث السكان الحضريين وكان نشاطهم الاقتصادي ينحصر في الصناعة التقليدية والتجارة و الخدمات"¹⁴⁶، ويبين المبيان الآتي تطور هذه الساكنة ما بين سنتي 1912 إلى متم سنة 1955:

مبيان رقم 5: تطور السكان اليهود بمدينة صفرو ما بين سنتي 1912 و 1955



المصدر: الجماعة الترابية صفرو، 2018

¹⁴⁶ - مونوغرافية إقليم صفرو، 1991، ص 34.

يبين المبيان رقم (5)، أهمية عدد الساكنة التي استقرت بالمدينة ما بين سنتي 1912 و1955، حيث كان لها دور أساسي في بث الدينامية الاقتصادية خاصة الحرفية منها، واستطاعت بدورها أن تجلب وتستقطب سكان البوادي وأن تندمج في النشاط التجاري الذي بدوره ساهم في نشاط الدينامية العمرانية وتوسع المجال الحضري.

التميز والتنوع الثقافي السكاني بين اليهود وباقي ساكنة صفرو، بالإضافة إلى الرواج التجاري الذي كانت تعرفه المدينة، جعل السلطات الاستعمارية ترتقي بها إلى بلدية سنة 1917، وبذلك تعد أولى المدن المغربية التي حظيت بهذا التنظيم، الذي اعتبر حدثاً إدارياً لمدينة صغيرة بحجمها لم يتجاوز "عدد سكانها آنذاك 8000 نسمة، وبمساحة مدارها الحضري الذي لم يتعد 120 هكتار"¹⁴⁷. فقد قام المعمر بإنشاء المدينة الجديدة إلى جانب المدينة العتيقة والقلعة تبعاً لنموذج التعمير الكولونيالي الذي قاده ليوطي بإهمال النموذج الإسلامي بعد إصدار ظهيران لتهيئة وتنظيم المجال للمدينة؛ الأول في 16 غشت 1926 والثاني في 07 شتنبر 1926 عبر إحداث مخطط للتهيئة، خاص لبناء الأحياء الأوروبية سنة 1939 سماها الفرنسيون "بالمدينة الجديدة La ville nouvelle"، ضمت نواة إدارية ومركز تجاري صغير وحي سكني بما يقارب 300 أوروبي، روعيت فيها مجموعة من الضوابط المعمارية والفنية والأمنية. "كانت الغاية من ذلك حماية المستوطنين والأعيان المغاربة من هجمات القبائل المحلية"¹⁴⁸. وهو بذلك حاول إعطاء هيكلية مجالية أحادية المصالح بمنطق انتقائي.

من أهم مظاهر الاهتمام بالمدينة الأوروبية انتقال الميسورون من اليهود والمغاربة إليها. ونتيجة لإستراتيجية الفصل بين مساكن المسلمين و المدينة الأوروبية، ظهرت بعض المساكن بشمال المدينة القديمة خارج باب ستي مسعودة، ثم بعض المحلات التجارية خارج باب المربع. فبعد عملية التمييز الممنهج من طرف المعمر تجاه المكون المجالي والإثني، طالت البنية التقليدية للمدينة اختلالات سوسيو مجالية تأجبت بكثافة سكانية قوية جعلت المعمر يحدث درب "الميتير" الذي بيعت فيه القطع الأرضية لأول مرة بصفرو بـ 5 دراهم م²، وذلك لاستعاب هذا التزايد واحتواء التدفقات السكانية المتتالية. تدفق المهاجرين أنتج ارتفاعاً للأسعار بسبب المضاربة العقارية، وسرعان ما ظهرت مواقع للسكن العشوائي بكاف المال، ودشر بنصفار لتتكون بذلك نواة صغيرة للسكن الذاتي أو المتستر. وفي نفس الفترة أحدث المعمر ثكنة عسكرية بباب مقام، و"منطقة صناعية وحي سكني جديداً" "السلوي" وعمارات لابييطا"¹⁴⁹. لنستجلي من ذلك أن

¹⁴⁷ - مونغرافية إقليم صفرو، مرجع سابق، ص 34

¹⁴⁸ - BENHALIMA H., 1987 Op., Cit., p.176

¹⁴⁹ - الهيلوش محمد، 2002، مرجع سابق، ص 20

سياسة المعمر بوضع وثائق التخطيط الحضري لم تكن كبديل لترميم الفوضى الحضرية وتصحيح الوضع القائم، بقدر ما كانت مساهمة في إنتاج هذه الفوضى ومحاولة لإلحاق اليد العاملة لهذا المكون الحضري.

شكل رقم 3: تصميم درب الميتر كأول ملامح للتحويل العقاري بمدينة صفرو من قبل المعمر



المصدر: أرشيف الجماعة الترابية صفرو، إنجاز حسناء العتيق، 2018

لقد عمل المعمر على البحث عن امتلاك الأراضي بالمدينة، لتسهيل تنفيذ مخططاته التعميرية. كان هدفه توجيه أساسين، الأول احتواء المهاجرين من البوادي وعدم فسح المجال لأي تكثف أو بناء قوة جماعية من شأنها أن تعرقل مخطط المستعمر بالمدينة، وبالتالي كان الحل بالنسبة للفرنسيين استثمار العقار الذي امتلكوه لإسكان الساكنة وفسح المجال للبناء العشوائي خاصة بأطراف المدينة، ثم إدماجهم مع الساكنة اليهودية على مستوى الأنشطة الاقتصادية، الشيء الذي سمح بتدبير هذه القضية بشكل سريع دون إثارة أية مشاكل. أما التوجه الثاني فكان الترامي على أراضي الفلاحين أو شرائها بأثمنة زهيدة، ساهم في التحويل العقاري بالمدينة الذي لم تعد تحكمه عامل البيعة و الأعراف بين الساكنة والسلطان، بقدر ما أصبح مجالاً للمناورات الاستعمارية، وجعل الساكنة في مأزق بين خضوعها لرهانات المعمر، وبين سلب أراضيها الفلاحية وجعلها

مجالاً للأنشطة والتوسع المجالي وبناء بعض التجهيزات. هذا المخطط ساهم في المرحلة الموالية إلى تزايد الهجرة القروية وتزايد تفكك البنية العقارية بالمدينة، وحدثت تغيرات بارزة في أئمة الأراضي واستعمالاتها، مقارنة بالفترة السابقة لما قبل الحماية، حيث عرفت إقبالا على السكن وشراء الأراضي خاصة خارج أسوار المدينة القديمة، وهو ما يبينه الجدول رقم (15) :

جدول رقم 15:

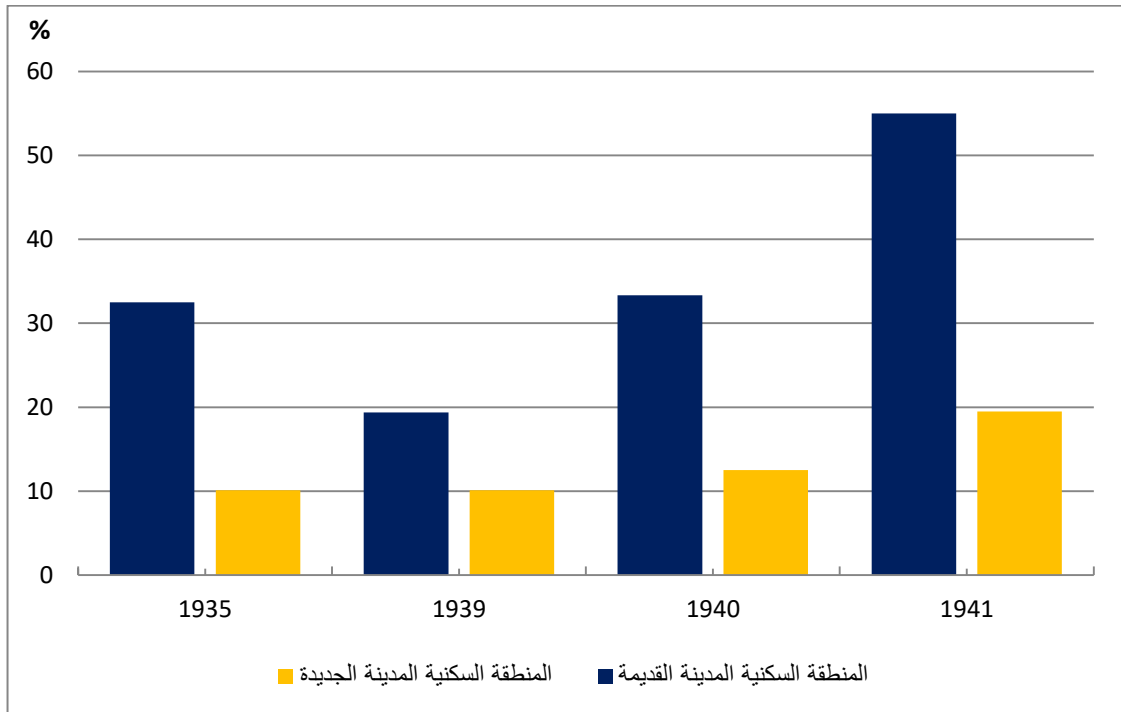
تطور ثمن المتر مربع بالفرنك الخاص بالأراضي والمحلات التجارية ما بين 1916 و1954

1954	1945	1941	1940	1939	1937	1935	1933	1931	1927	1924	1916	السنوات المجال
3120	67,50	30	22,50	22,50	-	22,50	40	37,50	8,25	3,70	0,7	المنطقة المجاورة لنهج فرنسا وزنقة شوم فوكو
3120	-	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	طريق أبريو
3120	-	-	7,50	7,50	-	-	-	-	-	-	-	زنقة الأب فوكو
3120	-	-	-	6,50	5	6,50	-	-	-	-	-	زنقة الشرم
3120	-	-	-	6,50	5	6,50	-	-	-	-	-	زنقة لوتي وزنقة الفلاسفة
3120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	زنقة القبطان لافيث
3120	67,50	-	-	7,50	-	7,50	-	-	-	-	-	المحلات التجارية الفرنسية
-	-	-	-	-	-	-	-	200	-	-	-	المحلات التجارية المغربية
-	-	-	40	32,50	-	32,50	-	-	-	-	-	ستي مسعودة
-	-	-	27,50	20	-	32,50	-	-	-	-	--	حي زمغيلة ودرب عمر
-	-	-	32,50	25	-	-	-	-	-	-	--	باب المقام

المصدر: تركيب شخصي، بناء على أرشيف بلدية صفرو، يخلف محمد، مرجع سابق، ص 573

نستنتج من الجدول رقم (15)، الخاص بتطور أثمان الأراضي بمدينة صفرو ما بين 1916 و1954، أن ثمن المتر مربع بالمنطقة المجاورة لنهج فرنسا وزنقة شوم فوكو ارتفع من 0,7 فرنك م² سنة 1916، إلى 67,50 فرنك م² سنة 1945، و إلى 3120 فرنك سنة 1954. نفس الحالة انطبقت على زنقة الأب فوكو الذي انتقل ثمن المتر مربع بها من 6,50 فرنك إلى 3120 فرنك خلال نفس العشرية، ثم بالنسبة للمحلات التجارية الفرنسية من 7,50 فرنك م² سنة 1935 إلى 67,50 فرنك سنة 1945، وإلى 3120 فرنك سنة 1954. أما بخصوص أحياء المدينة القديمة كحي ستي مسعودة فقد عرف تطورا طفيفا من 32,50 فرنك م² سنة 1936 إلى 40 فرنك سنة 1945، أما حي زمغيلة ودرب عمر، فقد عرف بدوره ثمن المتر مربع بهما من 32,50 فرنك سنة 1936، ليتراجع سنة 1939 إلى 20 فرنك، ويشهد تطورا بطيئا سنة 1947، بثمان 27,50 فرنك م². أما فيما يتعلق بباب المقام فقد عرفت أثمان العقار به استقرارا نسبيا بلغ سنة 1939، ما يقارب 25 فرنك م²، وفي سنة 1940 بلغ 32,50 فرنك م². وبمقارنة هذه المعدلات نلاحظ تفاوتاً بين الأثمان بين المدينة الجديدة والمدينة القديمة، وهذا راجع إلى طبيعة الوسط الذي يتموضع فيه العقار أو لاعتبارات ذاتية تتعلق بالملك، ويبين المبيان الآتي مقارنة هذه الأثمان بين المجالين :

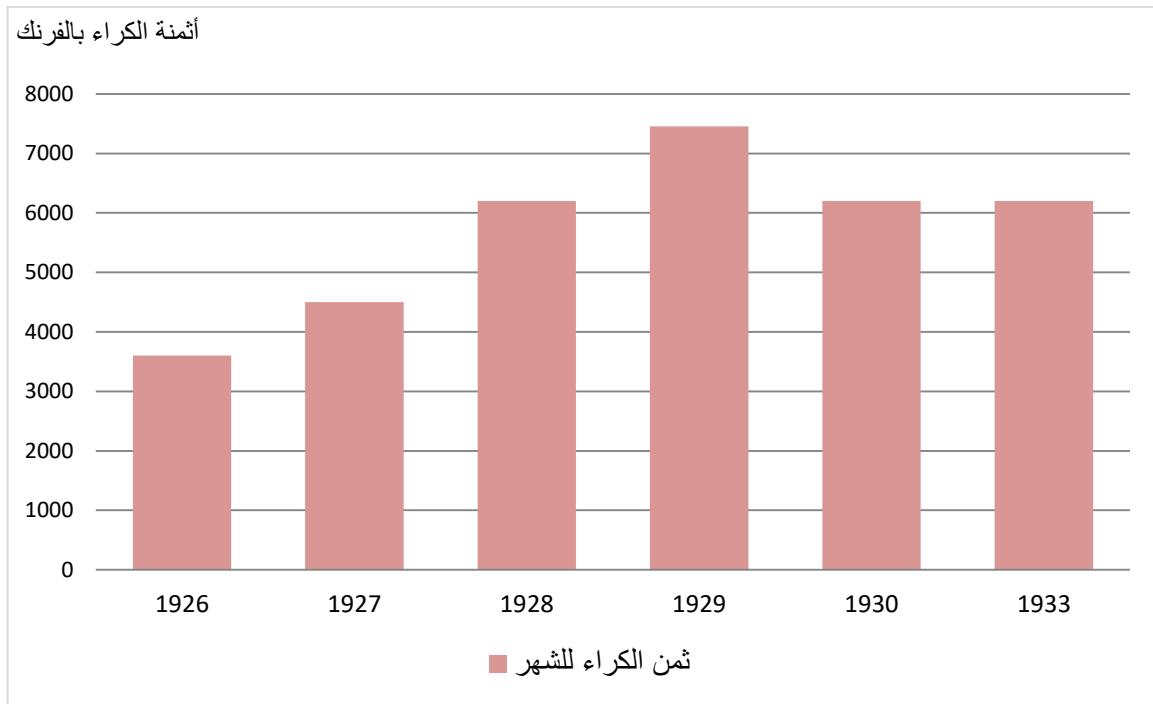
مبيان رقم 6: تطور معدلات أثمان العقار بالفرنك بالمدينتين الجديدة والقديمة بصفرو ما بين 1935 و1941



المصدر: تركيب شخصي، بناء على أرشيف بلدية صفرو ويخلف محمد، ص 576.

من خلال المبيان رقم (6) نجد أن المناطق السكنية، عرفت ظاهرة ارتفاع الأثمان بالنسبة للمدينة القديمة على حساب المدينة الجديدة التي فرضت فرضت نفسها، فمعدل المتر الواحد تضاعف مرتين ما بين 1935 و1945، ويرجع هذا الارتفاع في أثمان الأراضي بالمدينة القديمة إلى الدينامية السكانية والتجارية التي ميزتها خلال هذه الفترة، حيث مكن المسلمين واليهود من التحكم في أسعار العقار مقارنة مع المدينة الجديدة التي اعتبرت لدى الساكنة المحلية مجالا للسكن والترفيه، في حين كانت ترى أن المدينة القديمة مجالا للسكن وفي نفس الوقت مجالا للأنشطة الاقتصادية وتحقيق متطلباتها اليومية. ولذلك ظلت المدينة القديمة أهم مجال لمزاولة الأنشطة الاجتماعية والاقتصادية، رغم أثمان العقار المرتفعة سواء في شراء الأراضي أو فيما يتعلق بكراء المحلات أو المنازل، التي بلغت أثمانها ما بين 1926 و1933 من 3600 فرنك إلى 6202 فرنك، كما يوضحه المبيان الآتي:

مبيان رقم 7: تطور أثمان الكراء بالفرنك بمدينة صفرو ما بين 1926 و1933



المصدر: تركيب شخصي، بناء على أرشيف بلدية صفرو ويخلف محمد، مرجع سابق ص 577، بتصريف

إن ارتفاع ثمن الكراء بمدينة صفرو خلال هذه المرحلة راجع إلى الإقبال الذي شهدته المدينة القديمة بالخصوص من قبل السكان، بالإضافة إلى تزايد الهجرة بشكل مستمر إليها، ما دفع بنوع من المضاربة العقارية الناشئة والتحكم في أسعار الكراء، الشيء الذي لم يكن يسمح للساكنة الوافدة ذات الدخل المحدود أو المياومين أن يوفروا سكنا لتدبير الحياة اليومية" فقد كانت تكثرى

شقة من غرفتين بـ 5225 فرنك للشهر الواحد، وشقة من غرفة واحدة بـ 4425 فرنك للشهر الواحد، وينخفض هذا الثمن بالنسبة للشقة الأولى إلى 4050 فرنك، وبـ 2700 فرنك للشقة الثانية للموظفين الذين تتراوح أجورهم ما بين 9000 و15000 فرنك¹⁵⁰. لقد كان المالك للعقار يخفض من أثمانه الكراء بالنسبة للموظفين لضمان أجره الشهري، في حين أنه كان لا يفضل أن يكتري ممتلكاته السكنية أو التجارية للمهاجرين اعتبارا للتباطؤ الذي تعرفه العملية المالية بينهما، خصوصا أن القدرة الشرائية والكرائية لدى الساكنة بصفرو خلال هذه الفترة كانت ضعيفة، وكانت الديون تثقل كاهلها، ما دفع بسلطات الحماية إلى اعتماد القروض الربوية وتشجيعها في صفوف الساكنة التي لم تكن تتردد للسلف لتسديد ديونها وإنعاش اقتصادها اليومي، ويوضح الجدول الآتي عقود السلف وقيمتها المالية:

جدول رقم 16: توزيع عقود السلف وقيمتها المالية بالفرنك ما بين 1931 و1933

السنوات	عدد عقود السلف المسجلة بمحكمة صفرو	القيمة المالية لعقود السلف بالفرنك	معدل القيمة المالية لكل عقد بالفرنك
1931	581	599,241	1031,39
1932	367	357,273	973,49
1933	177	235.869	1332,59
المجموع	1125	1192,383	3337,47

Source : Rapport du contrôleur civil, chef de la circonscription civile de Sefrou du 26-06-1933, BEM-Vol I n°4, Avril 1934, p 269, (يخلف محمد، مرجع سابق، ص 599)

انطلقت سنة 1931 أول مبادرة لسلطات الحماية للقروض الربوية، حيث عرفت إقبالا لدى الساكنة المحلية، فتم تسجيل ما يربو عن 581 عقد، إلا أن هذا الإقبال سيتراجع تدريجيا بين 1932 و1933، وذلك بعد دخول المقاومة المحلية ورجال الدين "الفقهاء" كفاعلين في تعبئة الساكنة المحلية لعدم الدخول في هذا الإجراء الذي يهدف بالأساس إلى التحكم في التمثلاثة السياسية والاقتصادية للمواطن بصفرو، مما أدى إلى نجاح هذه الإستراتيجية، فانخفض عدد العقود من 581 إلى 177 عقد سنة 1933، بالمقابل فإن معدل القيمة المالية لكل عقد بالفرنك ارتفع من 1031,39 فرنك سنة 1931 إلى 1332,59 سنة 1933، مما كان له تأثير على المعيش اليومي للساكنة، بل زاد من ديونها خصوصا أن المدينة مرت في تلك الفترة بظروف اقتصادية عصيبة.

¹⁵⁰ - يخلف محمد، 1986، مرجع سابق، ص 578

لقد سمحت المضاربة العقارية الناشئة التي شهدتها المدينة القديمة بصفرو من استفحال ظاهرة الديون لعدم تمكن المواطنين من امتلاك منازل وكراء المحلات التجارية. هذا الطرف الذي استغل من قبل المستعمر الفرنسي لتحقيق العديد من المكتسبات المالية والإدارية، وكذا الإثنية بين اليهود والمسلمين في المعاملات العقارية. بعد هذه الأزمة اتخذت الإدارة المحلية مجموعة من الإجراءات لتدبير قضية الطبقات الشعبية بسبب ضغط المقاومة المحلية، وبدأت تتحرر المدينة شيئاً فشيئاً من جمودها المجالي والاجتماعي واستطاعت الساكنة أن تتحرر من المضاربة العقارية، لتشهد بذلك أئمة العقار تغيراً وتراجعا ما بين سنتي 1936 و1952، لكنه سيعرف ارتفاعاً بعد ظهور بوادر رحيل الاستعمار الفرنسي، كما يوضحه لنا الجدول الآتي

جدول رقم 17: تطور أئمة بيع العقار بالمتر مربع بمدينة صفرو ما بين 1928 و1956 بالفرنك

السنوات	البناء السكني		البناء الاقتصادي		البناء الإداري	بناء مختلف
	المدينة المغربية	المدينة الأوربية	البناء التجاري	البناء الصناعي		
1928	3,604,05	--	--	--	--	--
1930	463,07	--	--	--	--	--
1931	473,48	--	--	--	--	--
1933	295,94	--	--	--	--	--
1935	246,21	666,66	--	--	--	--
1937	--	341,07	--	--	--	--
1938	185,13	12,200,00	--	200	--	--
1945	2,647,05	3,030,30	--	--	--	--
1946	4,007,63	8,333,33	5,018,18	--	2,727,27	--
1947	5,104,64	6,912,44	2,822,82	178	12,552,30	--
1948	4,522,61	10,752,68	27,083,33	--	125	2,857,14
1949	4,017,85	3,676,47	--	25,60	--	2,500
1951	9,591,24	15,256,91	--	--	--	--
1952	5,423,23	5,575,75	--	5,583,75	--	--
1953	4,525,01	6,666,66	--	5,194,80	13,674,68	2,099,44
1954	6,838,73	12,081,78	12,691,06	--	21,773,7	8,974,35
1955	10,396,46	14,398,42	10,245,90	--	18,333,33	4,743,08
1956	9,992,62	12,626,26	15,686,27	--	10,526,31	5,882,35

المصدر: تركيب شخصي، بناء على أرشيف بلدية صفرو ومحمد يخلف، 1986 مرجع سابق، ص 299

لقد عرفت أثمان العقار خلال المرحلة الممتدة ما بين 1928 و1956 ارتفاعا وتأثيرا على التوسع الحضري، ويرجع سبب ذلك إلى تزايد الطلب على البناء بمختلف أنواعه لتشديد المنازل المغربية منها والأوربية على السواء، أو على مستوى بناء المحلات التجارية أو الإدارية. إذ استقرت الأثمان في بداية احتلال المدينة اعتبارا للترقب الذي ساد التوجه الجديد للتعمير الكولونيالي، وقد هم هذا التوجه بالأساس بناء المنازل بين سنتي 1928 و1938، لتشهد تذبذبا في الأثمان بين 1935 و1938، في الوقت الذي شهد فيه الطلب على البناء بالنسبة للمحلات التجارية والصناعية نشاطا بعد أن كانت غائبة ما بين 1928 و1938. وبعد التحكم في عملية بناء المدينة الجديدة من قبل المعمر الفرنسي، ستعرف أثمان العقار ما بين 1953 و1956 ارتفاعا في القيمة، بلغت بالنسبة للمدينة القديمة على سبيل المثال لا الحصر سنة 1955 ما مجموعه 10,396,46 فرنك م²، بعد أن كان لا يتجاوز سنة 1928 ما يناهز 3,604,05 فرنك م²، كما أن المدينة الأوربية شهدت بدورها ارتفاعا في ثمن العقار، حيث بلغ ثمن المتر مربع بها سنة 1935 ما قدره 666,66 فرنك، لينتقل سنة 1955 إلى ما يقارب 14,398,42 فرنك م².

في حين أن البناء الاقتصادي شهد ارتفاعا كبيرا على مستوى القيمة العقارية، وهذا راجع إلى اهتمام الساكنة بالسكن، والضغط الذي عرفته المدينة عبر توفير التجهيزات والبنيات التحتية التي تطلبتها المساكن التي بنيت. هذا الواقع ساهم في خلق أزمة حادة بين المواطنين خاصة بين الطبقة الغنية والمتوسطة، و"ترجع أسباب هذه الأزمة إلى تحويل العديد من البنيات السكنية إلى أماكن تجارية، استاء المواطنون منهم المسلمون واليهود جراء قلة دور الكراء وغلائها، غير أنه تبين فيما بعد أن هذه الأزمة تسبب فيها جزئيا عدد من التجار اليهود الذين اكتروا حوالي 22 منزلا في أحياء المسلمين بأثمنة مرتفعة وحولوها إلى فنادق"¹⁵¹. بالإضافة إلى هذا، فالتمييز الطبقي الذي قام به المعمر الفرنسي بين الأحياء الجديدة والقديمة أشعل هذه الأزمة، بسبب استحواذ هذه الأحياء على التجهيزات وعلى العائدات المالية والضريبية للبلدية، ما فسح المجال أمام المضاربة العقارية على مستوى بيع الأراضي وبنائها، بل وكراء المحلات التجارية ورهنها. هذا الواقع ساهم في إفراز مجالات جديدة للتعمير مستقطبة للساكنة، سنحت بدورها ببروز ملامح الأحياء الجديدة القانونية والعشوائية.

¹⁵¹- يخلف محمد، 1986، مرجع سابق، ص 302

1- 3 - مرحلة 1956 – 1990: بداية تشكل أحياء المدينة الهامشية على أراضي الدولة

أهم سمة ميزت هذه المرحلة هو تضاعف وتيرة الهجرة القروية، بسبب تحرر المجال والمجتمع بعد خروج الاستعمار الفرنسي، فقد مثلت نسبة "المهاجرين إلى مدينة صفرو 36%"¹⁵² خلال فترة 1951-1960، مما جعل المدينة تعرف تحولات عميقة على مستوى تشكل الأحياء بها، إذ ظهرت تجزئات جديدة بجنانات ستي مسعودة، وسيدي أحمد التادلي وجنان حماموش والسلوي. لكن أهم توسع عرفته هذه المرحلة هو انطلاق البناء بالجهة الجنوبية لدرج المتر سنة 1959، وهي "المدينة الجديدة" من خلال أحياء حبونة ومساي، مع ظهور فيلات على طول شارع "محمد الخامس"، مصحوبة بعملية توسيع باتجاه الحي الصناعي. وفي نهاية السبعينيات من القرن الماضي، عرفت المدينة تطورا للأحياء السرية بالهوامش حيث انتشر السكن العشوائي "دشر بنصفار" (3 دراهم/م²) في الضاحية الشمالية للمدينة¹⁵³ ضم عملية توزيع أراضي بمساحة بين 60 م² و 100 م² لصالح قدماء المحاربين من طرف وزارة السكنى والتهيئة المجالية أعيد بيعها في فترة موالية كشكل للمضاربة العقارية¹⁵⁴، وكاف المال كأقدم الأحياء وحي "الخاينة السفلى والعليا التي توسعت على أجود الأراضي الفلاحية"¹⁵⁵ ثم مهيريز بعدهم.

"هذه الأحياء أصبحت تحتل بقعا واسعة حول المدينة شغلت حوالي 40 هكتار أي ما يعادل 10% من مساحة المجال الحضري"، ضمت في أواخر 1981 زهاء 1800 من الدور المستترة، توزعت بين دشر بنصفار بحوالي 1100 مسكن ما يمثل أزيد من 60% من الدور الموزعة على الهوامش، ثم يأتي تجمع كاف المال بـ 170 مسكن أي بحوالي 10%، ثم أمكموش ومهيريز بحوالي 110 مسكن وباقي الدور التي تبلغ 420 مسكن توزعت على التجمعات الأخرى، وقد كانت هذه الأحياء على ما مجموعه 1100 نسمة سنة 1971 أي ما يمثل 4% من مجموع سكان المدينة الذي بلغ آنذاك 28607 نسمة¹⁵⁶.

¹⁵²- BENHALIMA H., 1987 Op., Cit. p. 60

¹⁵³- BENHALIMA H., 1987 Op., Cit., p 181

¹⁵⁴-MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, 1987: « Sefrou: éléments pour un plan d'urbanisme directeur », p 144.

¹⁵⁵ - IMAOUE M., 1997 : « La composante environnementale dans les outiles d'aménagement cas du plan d'aménagement de Sefrou », Mémoire de 3ème cycle pour l'obtention du diplôme des études supérieures en aménagement et urbanisme, INAU, Rabat, p 78.

¹⁵⁶- MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, 1987 Op., Cit. p 148

وكحل لهذا الإشكال، بدأ الشطر الأول بالموافقة على "عملية تأهيل دوار دشر بنصفار بإطلاق إنجاز الطرق بقيمة 1102559.85 درهم بتاريخ 30 دجنبر 1983 وقنوات الماء الصالح للشرب بقيمة 1449593.79 درهم"¹⁵⁷ لإحداث تجزئة بئر انزران فوق القطعة الأرضية التي كانت تسمى سابقا بحديقة التجارب وهي تابعة لوزارة الفلاحة ووزارة الأوقاف في إطار توفير السكن اللائق للطبقة المتوسطة تحت إشراف مندوبية السكنى والتعمير ضمت هذه التجزئة 500 قطعة أرضية مجهزة تم تفويتها للمستفيدين ابتداء من 22 فبراير 1983، ثم شطر ثاني متعلق بإحداث 95 منزلا من السكن الاجتماعي بحي بنصفار بمساحة بين 109 و110 م² بدأ توزيعها بتاريخ 14 شتنبر 1988¹⁵⁸، فوئت بقيمة إجمالية 63000 درهم للقطعة الأرضية عبر تسهيلات أداء 13000 درهم كدفعة كأولى و 50000 درهم يتم تسديدها على مدة 15 سنة¹⁵⁹. نفس الأمر بالنسبة لأحياء بودرهم على طريق المنزل، والخاينة ولالة يزة شمال سيدي أحمد التادلي، ثم مهيرز شمال ستي مسعودة، وامتداد أحياء كاف المال وسيدي أحمد التادلي والقبور والخاينة والرفايف¹⁶⁰.

امتدادات الأحياء الهامشية فرض على المخطط توسيع المدار الحضري من 380 هكتار إلى 1070 هكتار، وإدماج التجمعات السكنية التي تواجدت بأطراف المدينة، التي تعتبر في نظرنا من أهم مخلفات الإرث الاستعماري. ورغم توسيع هذا المدار إلا أن المشاكل الاجتماعية والمجالية والبيئية لهذه التجمعات ظلت تفرض نفسها، في ظل الإكراهات التي لازمت المجالس المنتخبة على مستوى التمويل والمواكبة. إذ أفرزت إشكالات أخرى أعمق من خلال تراجع المناطق الخضراء، التي "قدرت سنة 1955 بـ 623 هكتار حسب القرار الوزيري المؤرخ في 20 ماي 1955، وفي سنة 1975 انخفضت المساحة إلى 562 هكتار حسب حسن بنحليمة، وفي سنة 1983 إلى 383 هكتار حسب إحصاءات الجمعية الفلاحية لواحة صفرو"¹⁶¹، ثم التفاوضي على تزايد انتشار السكن العشوائي، مما تطلب تدبير هذا الملف وقتنا طويلا، لم تبدأ إرصاصاته الأولى إلا بعد بداية التسعينيات. كما شهدت هذه المرحلة بالتحديد تأثير كبير للهجرة على بنية النسيج العمراني والمشهد الحضري، وذلك بتسارع حركة السكن المرخص وغير المرخص بالهوامش، فقد بلغ "عدد رخص البناء لمدة 10 سنوات بين سنتي 1983 و1992 لـ 2117 رخصة بمتوسط 211 بقعة في السنة"¹⁶²، وبسبب اختناق المدار الحضري الذي امتد هو الآخر على حساب الأراضي الزراعية، الأمر الذي وضع البلدية أمام قرار إدماج هذه الهوامش ضمن المجال

¹⁵⁷- MINISTRE DE L'INTERIEUR, PROVINCE DE FES, SECRETARIAT GENERALE, DIVISION ECONOMIQUE, 1984 : « Bulletin economique et social », 1^{ere} semestre, p 73- 74.

¹⁵⁸- محضر مداوات المجلس البلدي بصفرو، الدورة العادية أكتوبر 1985، ص 44

¹⁵⁹- محضر مداوات المجلس البلدي بصفرو، الدورة العادية أكتوبر 1989، ص 9

¹⁶⁰- محضر مداوات المجلس البلدي بصفرو، الدورة العادية أكتوبر 1985، ص 49

¹⁶¹- محضر مداوات المجلس البلدي بصفرو، الدورة العادية أكتوبر 1990، ص 22

¹⁶²- الأرشيف البلدي، كناش رخص البناء.

الحضري، والذي يعاني عجزا في البنية التحتية والتجهيزات الحضرية (الماء الشروب والتيار الكهربائي وقنوات الصرف الصحي).

صورة رقم 5: حي دشر بنصفار كأهم الأحياء التي توسعت خارج المدار الحضري لمدينة صفرو سنة 1944

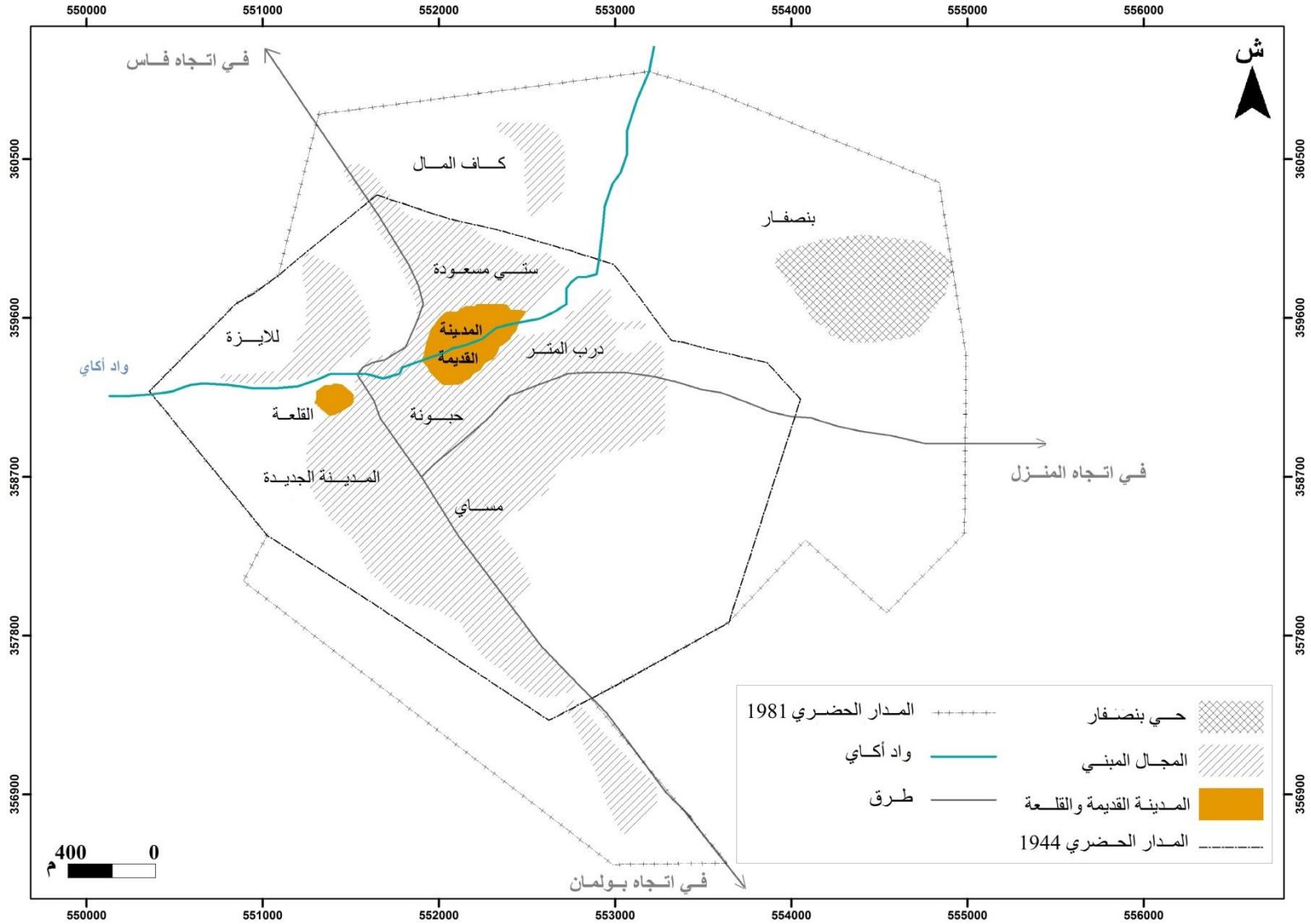


المصدر: عدسة العتيق حسناء، 2019

يعتبر هذا الحي من الأحياء الهامشية البارزة في تاريخ نشأة الأحياء الهامشية بمدينة صفرو خلال فترة ما بعد فترة الاستقلال ويوجد هذا الحي في شرق المدينة.

لقد ساهمت الظروف السابقة بفسح المجال أمام المضاربات العقارية وتضاعف العجز في الأراضي، وتفتيت القطع الأرضية، وغلبة السكن الهامشي بمعظم الأحياء الجديدة، ومن بين أهمها حي بنصفار، الذي يعتبر من أكبر الأحياء التي توسعت خارج أسوار المدينة القديمة.

خريطة رقم 5: موقع حي بنصفار كنموذج للأحياء العشوائية التي توسعت خارج أسوار المدينة العتيقة بمدينة صفرو سنة 1983



المصدر: بنحليمة حسن، مرجع سابق، ص 20 ، إعادة إنتاج حسناء العتيق 2018

انطلاقاً من نموذج حي بنصفار الذي يعتبر من الأحياء الأولى للسكن العشوائي ومع ما عرفته الأراضي من تجزئة بفعل عملية الإرث، وحاجة الملاكين للتصرف في أراضيهم، فإن الأحياء احتفظت بجزء من هذه الملكية يتلخص في 30 % من المساحة العامة لهذا الحي " فقد اقتحمت الأحياء ما تستحقه من الأراضي، والتي تمتد من وسطه و نحو الشمال الغربي بمحاذاة واد أكاي"¹⁶³. وقد تحكّم في باقي الأراضي فئة الخواص التي ساهمت في بناء معظم الأراضي واستقطاب السكان للبناء في غياب أي وثيقة تخطيطية قانونية تؤطره.

وبخصوص أراضي الدولة التي تمتد من حديقة التجارب الفلاحية المتواجدة بمدخل بن صفار وتستمر حتى ضيعة حمامة (فونتالو سابقاً)، ثم تمتد نحو الشمال الشرقي في اتجاه كدية حمامة، كأراضي استرجعت إبان استرداد أراضي المعمرين التي عرفتها البلاد سنة 1973، وقد أوكلت بعد استرجاعها إلى الشركات الفلاحية التابعة للدولة وإدارتها، لكن مع ما عرفته المنطقة من توسع عمراني وبالنظر إلى النقص الذي عانت منه المدينة في مجال الإسكان، استغل جزء منها لبناء مدرسة وجزء آخر (حديقة التجارب الفلاحية) لإعداد تجزئة سكنية. أما أراضي الأحياء، وبالنظر إلى أهميتها في هذا الجزء مساحة وعرفاء، فقد ظلت غير مشيدة بسبب وضعها العقاري، لكن مع انتشار السكن بالحي وتأكيد دوره في احتضان السكان، فقد تمت عمليات تبادل الأراضي بين الأحياء والخواص، فكان السكان يستقرون على أراضي الأحياء مقابل التخلي عن قطع أرضية في أماكن أخرى، كما خطط بهذه المرحلة لاستغلال جزء المحيط بضيعة حمامة لإعداد التجزئة السكنية التي قرر إنجازها¹⁶⁴.

بالنسبة لحي السلاوي الذي يتموضع غرب المدينة والمحاذي جنوباً لطريق المنزل، ومحاط بالجنانات شمالاً وشرقاً، يتوسطه شارع 200 غرباً والفاصل بينه وبين دشر بنصفار، هذا الأخير كانت تفصله عن حي السلاوي أرض فلاحية محط نزاع بين ملاك خواص والجماعة. أنشئ سنة 1950 لفائدة ساكنة المدينة القديمة المنكوبة إثر فيضانات واد أكاي¹⁶⁵، الذي تكلفت به شركة فرونكو المغربية، حيث تم خلالها إسكان 190 أسرة بحوالي 800 فرد جميعهم من أبناء مدينة صفرو عن طريق كراء المساكن بمقابل مادي 2 دراهم سنة 1950 و 6 دراهم سنة 1978¹⁶⁶، وقد كان مجال جذب مستمر لسكان جديدة توسع إثرها هذا الحي باستمرار و تبين الصورة الآتية تصميم حي السلاوي:

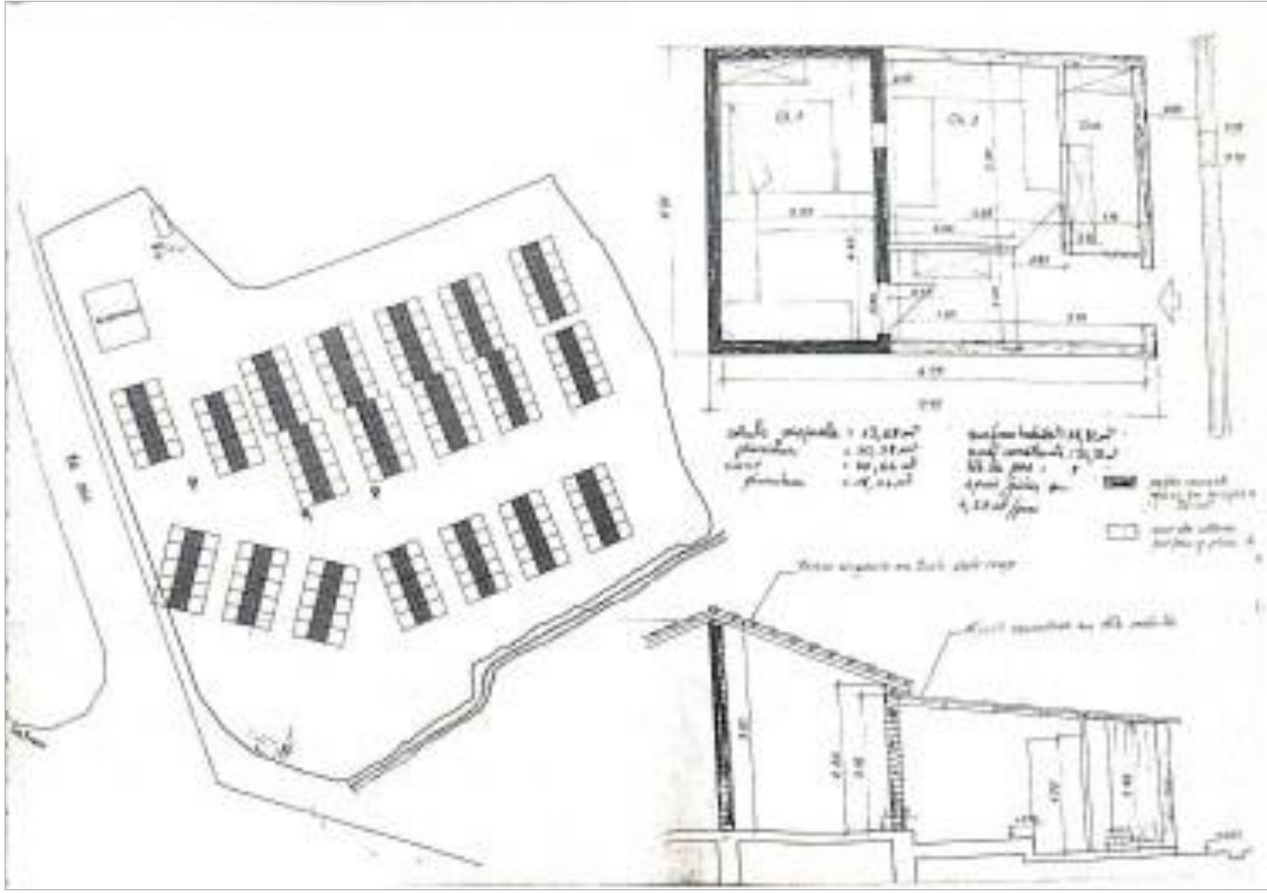
¹⁶³ - أرشيف الجماعة الترابية 1983

¹⁶⁴ - أرشيف الجماعة الترابية 1983

¹⁶⁵ - نذكر بسبب فيضان سنة 1950 تم حفر وزيادة عمق واد أكاي بأمر من الملك محمد الخامس سنة 1950، محضر مداوات المجلس البلدي بصفرو، الدورة العادية غشت 1988، ص 14

¹⁶⁶ - MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, 1987: « Sefrou: éléments pour un plan d'urbanisme directeur », p 97

صورة رقم 6: تصميم إعادة الهيكلة لحي السلاوي كنموذج للأحياء العشوائية بمدينة صفرو سنة 1983



Source : MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, 1987: Sefrou: éléments pour un plan d'urbanisme directeur, p 99.

1-4- مرحلة 1991-2019 : التحرر العقاري وتزايد الامتداد الحضري على العقارات الخاصة

بعد أن اتسمت المرحلة السابقة (1956-1990) ببداية تفكك البنية العقارية وظهور أهم أحياء صفرو إبان الاستقلال بدأت من خلالها مضاربات عقارية واختلال التنظيم الوظيفي. ستعرف المدينة بعد سنة 1991 تحررا عقاريا بتوسع المجال الحضري، وظهور عدة تجزئات سكنية، وهذا راجع إلى بعض التحولات المؤسساتية بعد أن "تبوأ صفرو عاصمة للإقليم سنة 1991، الأمر الذي جعلها تستفيد من استقرار إدارات مختلف القطاعات الحكومية"¹⁶⁷.

كما شهدت ذات المرحلة توسعا للمجال الحضري قصد إدماج الأحياء التي تعتبر امتدادا للنسيج الحضري، والذي انتقلت بموجبه مساحة المجال المدني من 1070 هكتار سنة 1991 إلى

¹⁶⁷ - مونغرافية إقليم صفرو 1991، ص 70.

حوالي 1200 هكتار سنة 2011¹⁶⁸، ثم إلى مساحة 1795 هـ بتصميم التهيئة المصادق عليه في سنة 2012، بعد أن مر هذا المدار بعدة توسيعات ابتدأت منذ استعمار المدينة كما يبينه الجدول الآتي:

جدول رقم 18: تطور مساحة المدار الحضري بمدينة صفرو ما بين 1912 و 2012

السنة	المساحة بالهكتار	المنطقة
1912	10	النسيج العتيق بالمدينة (8 هـ) والقلعة (2 هـ)
1922	112	خلق المدينة الأوروبية
1935	132	توجيه نطاق المدينة الأوروبية نحو الجنوب لاحتواء التوسع الحضري.
1941	208	توسيع الطوق على مجموع المجال الحضري.
1944	380	توسيع مجال المدينة الأوروبية جنوبا.
1981	845	لاحتواء المدينة التي تضاعفت بثلاثة مرات وقد كان أول توسع بعد فترة الحماية.
1991	1070	استيعاب التوسع
1998	1078	استيعاب التوسع باتجاه الجنوب الشرقي
2003	1344	استيعاب التوسع باتجاه الجنوب الشرقي
2011	1200	توسعة بسبب التقسيم الإداري بالانتخابات الجماعية لسنة 2009
2012	1795	مدار تصميم التهيئة لسنة 2012.

المصدر : أرشيف المجلس البلدي، فرز شخصي اعتمادا على ملفات دورات المجلس الجماعي على عهد الحماية من 1912 إلى 1927، والمصلحة التقنية ببلدية صفرو، ومحضر مداولات المجلس البلدي، دورة أكتوبر 2003.

لقد عرفت مساحة المدار الحضري لمدينة صفرو عدة تغييرات ابتدأت منذ سنة 1922، بعد أن تم خلق المدينة الأوروبية خارج أسوار المدينة العتيقة، ولتبقى المدينة على هذا المدار مدة 13 سنة، حيث سيتم توسيعه سنة 1935 إلى 132 هكتار بعد توجيه نطاق المدينة الأوروبية نحو الجنوب لاحتواء التوسع الحضري. وخلال سنة 1941 سيتجدد توسيع المدار الحضري إلى 208 هكتار، وفي سنة 1944 إلى 380 هكتار.

بعد سنة 1981 ستعرف المدينة دينامية سكانية اضطر خلالها فاعلوا التخطيط إلى توسيع المدار الحضري إلى 845 هكتار، وإلى 1070 هكتار سنة 1991 لاستيعاب الامتداد الحضري الذي بدأ يتوسع بشكل أخطبوطي، وفي سنة 1998 انتقلت مساحة المدار الحضري إلى 1078 هكتار، وبعد 5 سنوات من هذا التحديد ستقوم السلطات المختصة بتوسيع المدار إلى 1344

¹⁶⁸ - قسم التعمير بعمالة إقليم صفرو، 2017.

هكتار، إلا أنه عرف تغييرا خلال سنة 2011 ليشمّل 1200 هكتار بسبب التقسيم الإداري الخاص بالانتخابات الجماعية لسنة 2009، وبعد المصادقة على تصميم التهيئة لسنة 2012 سيتم توسيع المدار الحضري للمدينة ليشمّل 1795 هكتار.

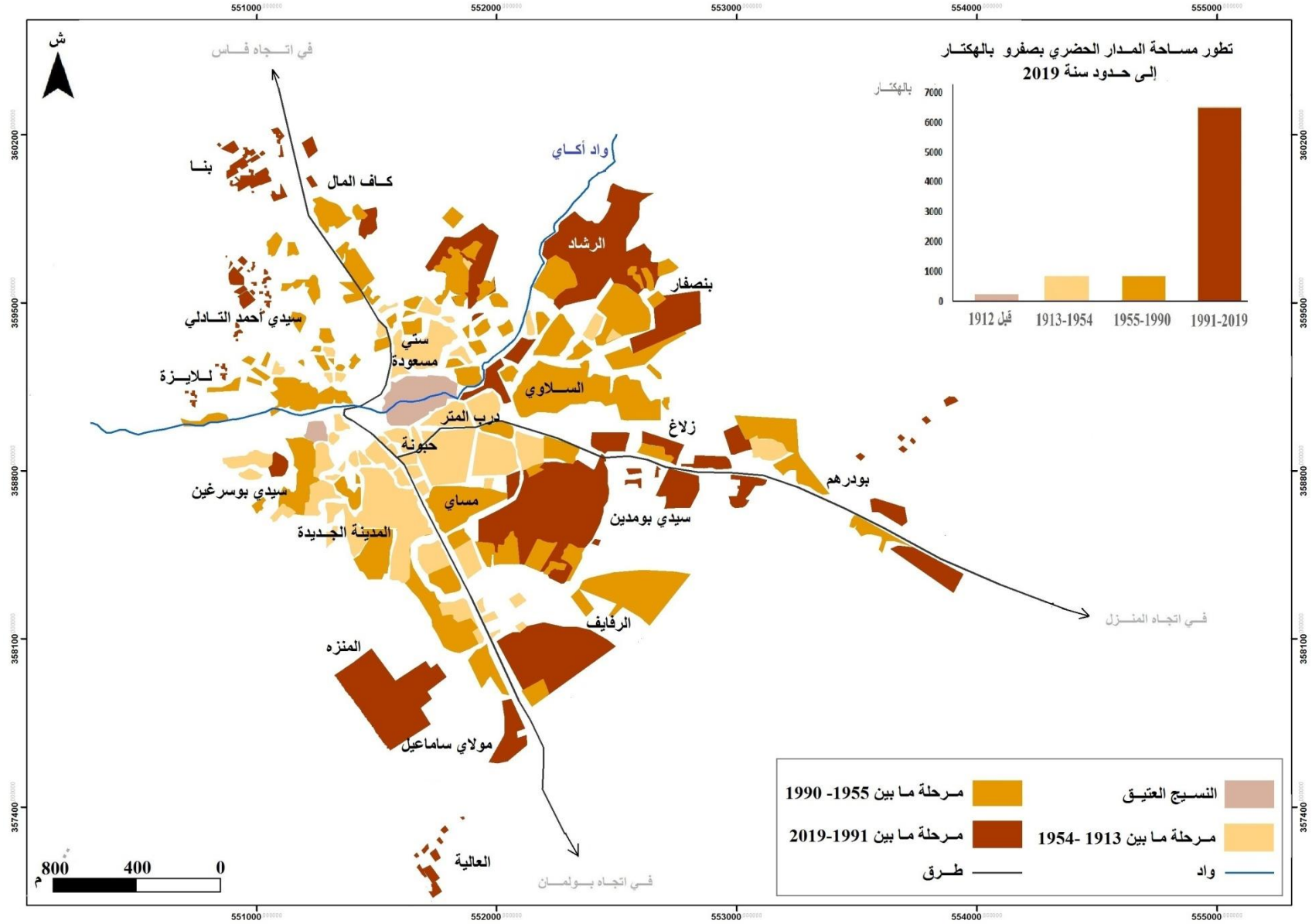
تعدد هذه التوسيعات التي شملها المدار الحضري راجع إلى التدخل الاستعماري المباشر بالمدينة خلال فترة هيمنة الفرنسيين على تدبير المدينة، حيث شهدت هذه المرحلة أربع عمليات توسعة، وذلك في سنة 1922 و1935 و1941 و1944، كان هدفها التحكم بالمجال وإضفاء الشرعية على المدينة الأوربية الجديدة التي بنيت خلال هذه المرحلة. وقد توسع المجال هنا على حساب الأراضي الزراعية بحوالي 380 هكتار. أما في المرحلة ما بعد الاستقلال إلى حدود سنة 2012 فقد شهد 6 عمليات للتوسيع، كان أولها سنة 1981 أي بعد 37 سنة من آخر توسعة قام بها المعمر الفرنسي سنة 1944.

أما المدار الحضري لسنة 1981 فقد تم توجيهه في اتجاه شمال المدينة بطريق فاس، وفي اتجاه الشمال الشرقي، وفي اتجاه شرق المدينة، وخلال سنة 1998 أنجز مدار آخر بموازاة المصادقة على تصميم التهيئة لسنة 1998، حيث تم توسيعه في اتجاه الشمال الشرقي واتجاه الجنوب الشرقي للمدينة، وذلك لضم الدواوير المجاورة.

وبعد أربعة عشر سنة من التقسيم الأخير ستتكرر هذه العملية مع توسيع المدار الحضري لسنة 2012 تزامنا مع المصادقة على تصميم التهيئة الأخير سنة 2012، رغم ما يحمله هذا الامتداد من استراتيجية يلجأ إليها النخب المحلية لدواعي انتخابية مصلحة وسياسوية وأيضا لرهانات عقارية نفعية، تستفيد سواء من أصوات الساكنة بالأحياء الهامشية المضافة (الخابنة، دوار جبالة، السطحية، لالة يزة، الرفايف، كاف المال وبلاد الزوين) أو من الأراضي المضافة للمدار الحضري. وتوضح الخريطة رقم (6) الأحياء التي توسعت خلال المرحلة ما بين 1991 و2019 والمراحل السابقة:

مراحل التوسع الحضري لمدينة صفرو ما بين سنتي 1912 و 2019

خريطة رقم 6:



المصدر: حسناء العتيق، بناء على BENHALIMA H., 1987 Op., Cit., p 108 ومحسن إدالي، مرجع سابق، 2004، وبحث ميداني 2019

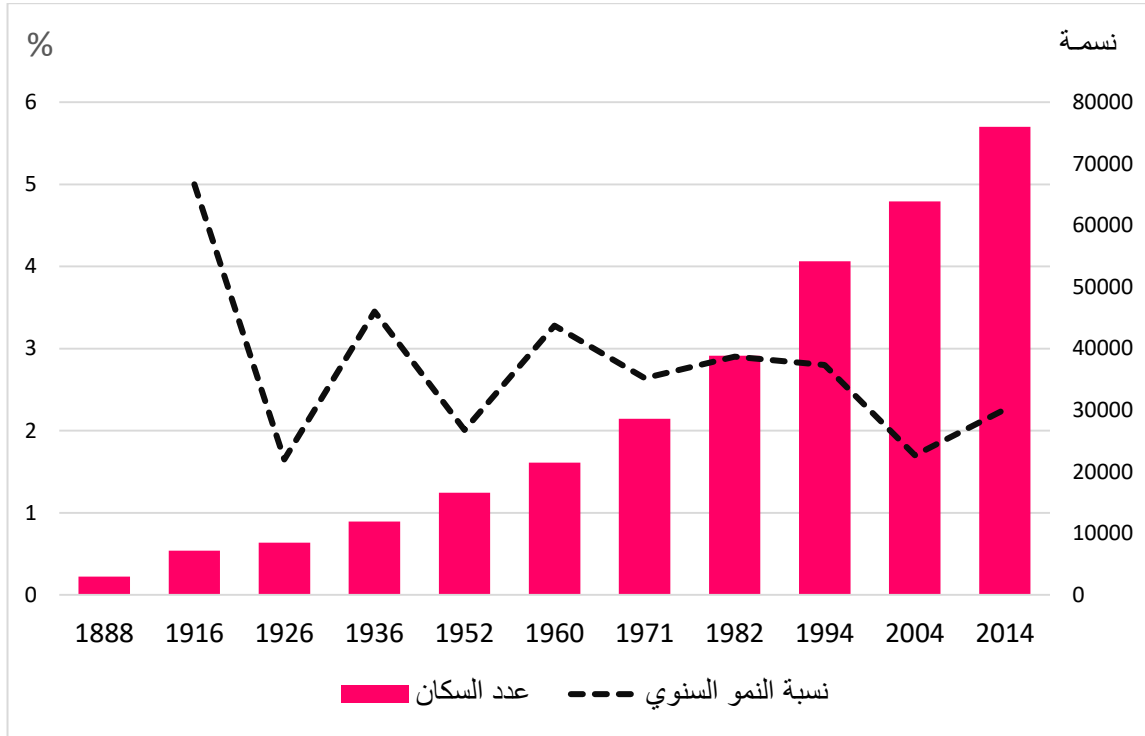
تعتبر المرحلة الأخيرة من التوسع الحضري أهم مرحلة عرفت فيها المدينة انتشار للسكن، ونخص بالذكر أحياء الرفايف والرشاد 2 وأجزاء من كاف المال والسلاوي ثم على طول الطريق المؤدية للمنزل كأحياء زلاغ وبودرههم وتجزئات المنظر الجميل ومولاي إسماعيل. ولقد توسعت معظم هذه الأحياء على أملاك الدولة والملك الخاص والحبوس والملك الغابوي، فحي الرفايف مثلا والجزء الغربي لحي الرشاد 2 توسع على حساب الملك الخاص شأنهما في ذلك أحياء زلاغ وبودرههم، بينما توسعت تجزئات المنظر الجميل ومولاي إسماعيل على حساب أراضي الدولة. وهذا لم يكن في المرحلة ما بين 1956 و1990، فالأحياء التي توسعت خلال هذه المرحلة كالرشاد 1 ودرب المتر وحبونة والمدينة الجديدة وستي مسعودة وسيدي أحمد التادلي وللايزة أغلبها توسع على حساب أراضي الدولة، بعد ما اقتنتي جزء من أملاكها التي باعتها للسكان المحلية من أراضي الحبوس خاصة بحي الرفايف والرشاد 1 ومساي وأجزاء من المحيط الجنوبي للمدينة الجديدة.

2- الدينامية الديموغرافية كآلية أساسية للتوسع الحضري وتزايد الإنتاج العقاري

يمثل الجانب الديمغرافي من حيث ديناميته ومكوناته عنصرا أساسيا في التعمير، لذلك فالهدف من هذه الفقرة هو إعطاء تحليل دقيق ومندمج عن النزعة العامة التي يتخذها تطور السكان بالمدينة، بقياس مدى توفر هذا المجال على تجهيزات وخدمات اقتصادية و ثقافية كفيلة بتثبيت السكان المحليين أو اجتذاب للمهاجرين¹⁶⁹. وبطبيعة الحال يعتبر تطور عدد السكان والهجرة، أهم العوامل المساهمة في توسع المجال الحضري وارتفاع القيمة العقارية للمجال، فقد عرفت الدينامية الديمغرافية بمدينة صفرو عدة محطات ارتبطت بالتحويلات التي عرفها المغرب، فتميزت وتيرة نمو سكانها بالتذبذب قبل وخلال مرحلة الاستعمار، فضلا عن الفترة إبان الاستقلال، لكنها ستعرف بطء ما بين سنتي 1970 و2004، وتشهد بذلك تطورا ما بين سنتي 2004 و2014، كما يوضحه المبيان رقم (8) :

¹⁶⁹- فضل الله الجامعي عبد اللطيف، 1990: « المميزات العامة لتطور السكان بصفرو و ناحتها »، ضمن صفرو ومنطقتها : بيئة - تاريخ - مجتمع - فكر، الجزء الأول، إيدكل للنشر، ص 117.

مبيان رقم 8: تطور عدد سكان مدينة صفرو ما بين سنتي 1888 و2014



المصدر: Capitaine Reiser إحصاءات الإدارة الاستعمارية و الإحصاءات العامة للسكان و السكن 1960-2014.

إذا رجعنا إلى الوراء قليلا "يتضح أن منطقة صفرو تتشكل بالأساس من الأراضي الممتدة نحو الجنوب والجنوب الشرقي، وهو ما ذهب إليه حسن بنحليمة حول منطقة نفوذ المدينة تجاه محيطها القروي¹⁷⁰، ولعل من أسباب ذلك وجود فاس كمهيمن قوي في الشمال وجبل كندر كحاجز تضاريسي نحو الغرب، "ولا ننسى في الأخير ما للتاريخ من دور في امتداد المنطقة بهذا الشكل، فقد ساهم وجود الطريق التجاري من الصحراء إلى فاس، كما ورد في بعض المصادر التاريخية مثل وصف إفريقياء، في ربط سكان المنطقة بالمدينة منذ قرون عديدة، وقد زاد هذا الارتباط بعد فتح الطريق الرئيسي رقم 20، وجعل المدينة مقرا للدائرة في عهد الحماية¹⁷¹ التي كانت تقطنها سنة 1905 ما يربو عن 6000 نسمة¹⁷²، وخلال سنة 1916 على ما مجموعه 7200 نسمة، وفي سنة 1952 على 16592 نسمة.

"لقد كانت لهذه المعطيات وغيرها مساهمة كبيرة في نشأة أنماط مختلفة لاستغلال الأرض وفي إنتاجها - مجموعات في الماضي في إطار حركات آيت أوملو وفرادا في الحاضر- من

¹⁷⁰- BENHALIMA H., 1987 Op., Cit., p 282

¹⁷¹- كربوط محمد، 1988، مرجع سابق، ص 162

¹⁷²- GUILBERT J.-J., & BENHALIMA H., 1982 : « Sefrou de la desserte locale au relais pour le drainage », Serie Etudes et Recherches, N° 75, p 21

الجنوب نحو الشمال والشمال الغربي بحثا عن ظروف أحسن للعيش، وهذا ما يفسر في الوقت الراهن تدرج الكثافة السكانية العامة من الجنوب نحو الشمال، وقد شكل هذا التفاوت في توزيع السكان والموارد التي جعلت المعمرين قبل سنة 1956 والمسؤولين المغاربة بعد ذلك يولون عناية أكبر بالواجهة الشمالية، مما زاد من جاذبيتها وجعلها أكثر احتكاكا وانفتاحا على الخارج¹⁷³.

لقد انتقل عدد سكان مدينة صفرو من 3000 نسمة مثلت فيها الساكنة اليهودية 1000 نسمة سنة 1888م¹⁷⁴ إلى 63872 نسمة سنة 2004، وبـ 79 750 نسمة سنة 2014، أي أن عدد سكان المدينة تضاعف بما يقارب 10 مرات مقارنة بالعدد المسجل عند بداية القرن الماضي، وبذلك يمكن التمييز في هذه المدة بين مرحلتين أساسيتين.

مرحلة أولى قبل وخلال الاستعمار وثانية تهم مرحلة إبان الاستقلال، حيث شهدت المدينة في المرحلة الأولى تنديبا في عدد السكان، وعرفت انخفاضا بين سنتي 1916 و 1926، وذلك راجع بالأساس إلى استحواد المعمرين على البهاليل التي كانت تشكل مصدرا للهجرة بصفرو، ثم التحاق بعض سكان المدينة بصفوف المقاومة¹⁷⁵. "خاصة أفراد قبيلة آيت يوسي"¹⁷⁶، واستحواد المعمر على عقارات المدينة، بيد أنه سُجل تحسنا مهما في نسبة الزيادة السنوية بين سنتي 1936 و1952، بفعل تزايد الهجرة اليهودية والأجنبية والساكنة القروية، لما توفر لهم من امتيازات في ممارسة الأنشطة الاقتصادية وتملك الأراضي بتسهيلات من المعمر عبر استفادتهم من القطع الأرضية بالمدينة الأوربية والقديمة وبالجنانات المحيطة بالمدينة، حيث بلغ عدد أملاك اليهود من المنازل ما يفوق 96 ملكا وأكثر من 500 هكتار من الأراضي الزراعية، وما يفوق 70 ملكا للأجانب، التي ساهمت في فترة استقرارها بالمدينة في تزايد عدد سكان صفرو، حيث انتقل من 11898 إلى 21478 نسمة، بنسبة نمو بلغت 3,28%. كما يبينه المبيانين رقم (9) و (10):

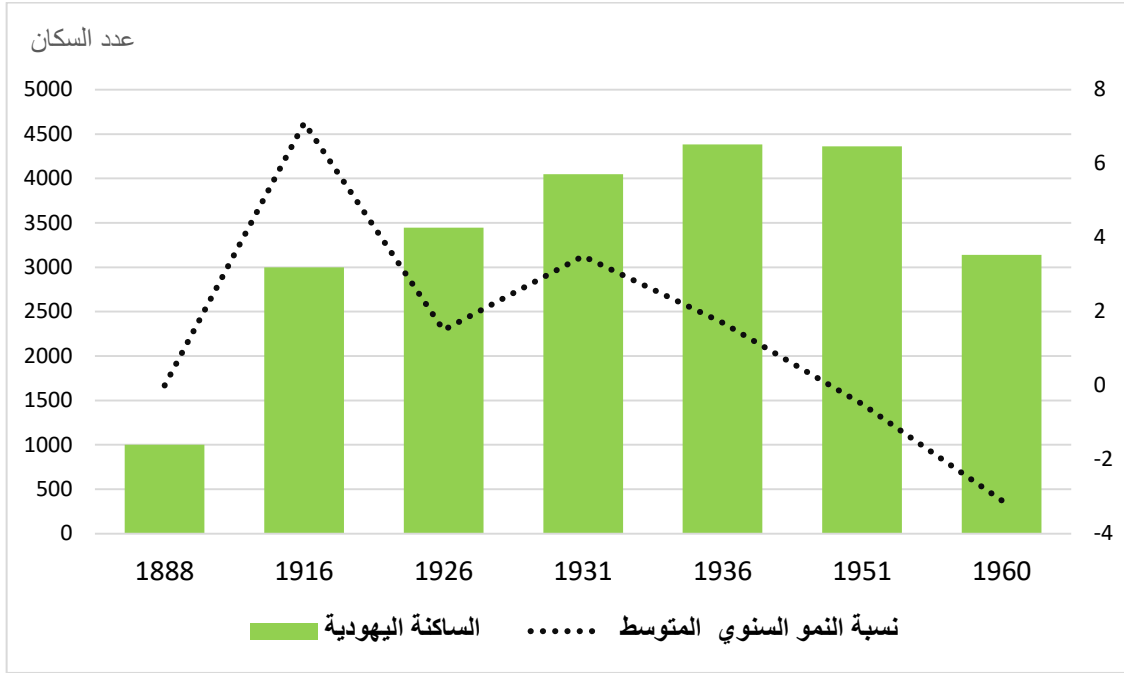
¹⁷³- كربوط محمد، 1988، مرجع سابق، ص 164

¹⁷⁴-DE FOUCAULD C., 1988 : « Reconnaissance au Maroc (1883-1888) », Edit, Librairie Coloniale, Paris, p 38.

¹⁷⁵- إدالي محسن، 2004، مرجع سابق، ص 33.

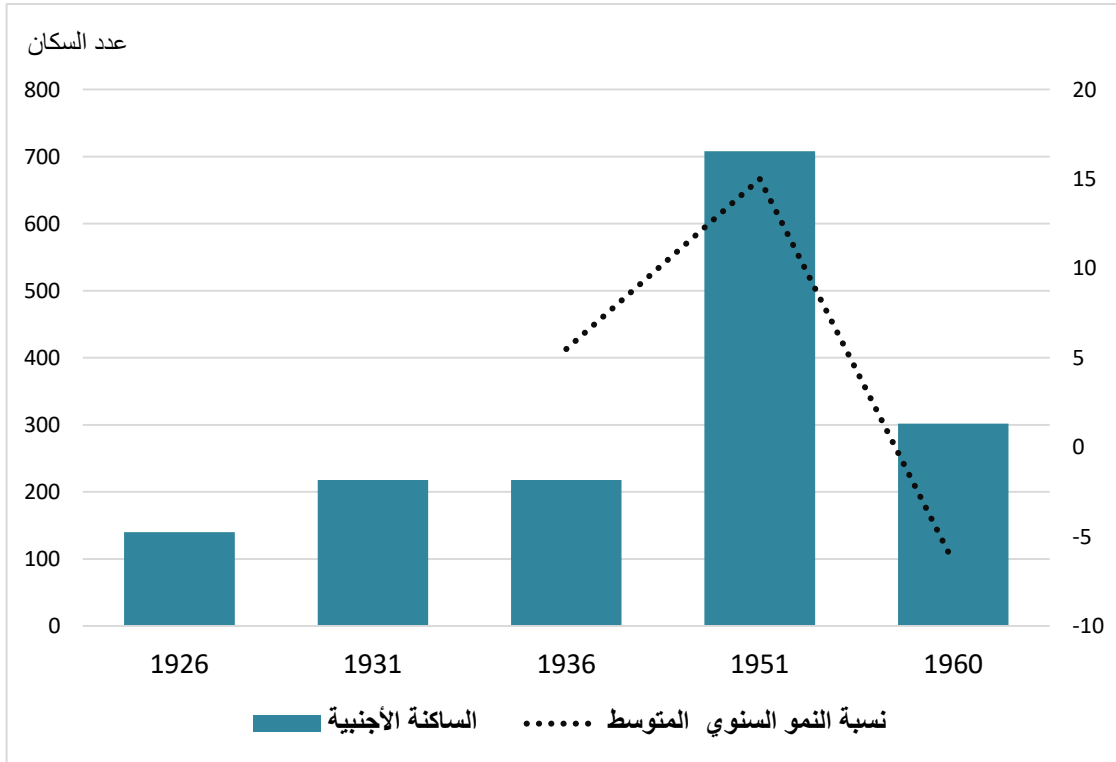
¹⁷⁶-BENHALIMA H., 1987 Op., Cit., p. p 66.

مبيان رقم 9: تطور الساكنة اليهودية والأجنبية بمدينة صفرو ما بين سنتي 1888 و 1960



Source : BENHALIMA (H.), Op. Cit. p.68

مبيان رقم 10: تطور الساكنة الأجنبية بمدينة صفرو ما بين سنتي 1926 و 1960



Source : BENHALIMA H., Op., Cit., p 68

أما المرحلة الثانية بعد الاستقلال وإلى حدود سنة 1982، عرفت المدينة عدة تحولات في الدينامية الديمغرافية، أبرزها تراجع عدد السكان بسبب "نزوح الجالية اليهودية إلى الأراضي الفلسطينية، مما أدى إلى انخفاض عددها من 3138 نسمة سنة 1960 إلى 222 نسمة سنة 1971، كما انخفض عدد المعمرين من 302 نسمة سنة 1960 إلى 46 نسمة سنة 1982"¹⁷⁷، هذا بالإضافة إلى هجرة العديد من الأسر الصفروية الميسورة التي فضلت الاستقرار بالمدن الكبرى خاصة فاس والدار البيضاء، ليستقر عدد سكان صفرو بصفة عامة في 38833 سنة 1982 بنسبة نمو 2.6 %، وبالتالي فقدان مدينة صفرو لجزء كبير من ساكنتها التي عمرتها لما يزيد عن 90 سنة وأكثر، وفقدانها كذلك لمحتواها الاقتصادي المهيكل. بيد أنه وفي نفس المرحلة، عرفت السوق العقارية نشاطا، حيث تم "تجهيز ما يقارب 539 هكتار من القطع الأرضية، وبناء ما يفوق 70 هكتار من السكن القانوني وحوالي 286 هكتار من السكن غير القانوني" حسب أرشيف بلدية صفرو سنة 1983، هذا في الوقت الذي فرضت عملية الإنعاش السكني، تزايد التجهيزات الإدارية التي "انتقلت من 32 تجهيز سنة 1971 إلى 83 سنة 1982"¹⁷⁸، وهو العامل الذي ساهم في تزايد عدد السكان المحليين خاصة بعد سنوات الثمانينيات من القرن الماضي بسبب وفرة العرض العقاري القانوني وغير القانوني، وهو ما جعل عدد السكان يتزايد بـ 15 330 نسمة ما بين سنتي 1982 و1994، حيث انتقل عدد السكان من 38833 إلى 54163 نسمة.

أما بين سنتي 1994 و2004، فقد تطور عدد الساكنة على التوالي من 54163 إلى 63872 نسمة، بزيادة طبيعية قدرت بنسبة 54.44 %، وكذا الحركة الهجرية بنسبة 45.56%¹⁷⁹. لقد ارتفع عدد السكان هذه المرة بـ 9709 نسمة، ليتراجع بـ 5621 نسمة مقارنة مع إحصاء 1982، وتعزى أسباب هذا التذبذب إلى تراجع معدل الهجرة الداخلية بنسبة 16 % سنة 2004، مقارنة مع مرحلة 1982 و1994، كما أن تزامن هذه الفترة بإنتاج قوانين للتعمير لتنظيم المجموعات السكنية وتقسيم العقارات، التي أطرت اشتغال السوق العقارية بالمدينة، أفرزت معها تراجعا بالسوق غير القانونية، وبالتالي تراجع في الإنتاج السكني الناجم عن بطء في أشغال البناء، حيث لم تسجل المدينة ما بين سنتي 1994 و2001، إلا متوسط سنوي وصل إلى 400 وحدة سكنية، في الوقت الذي بلغت مطالب التحفيظ ما بين سنتي 2001 و2004، ما يربو عن 333 مطلباً، ينبغي أن نضيف كذلك أن هذه الوضعية نفسرها بضعف استقطاب المدينة للساكنة التي لم تستطع تجديد هياكلها الاقتصادية.

¹⁷⁷- BENHALIMA H., 1987 Op., Cit., p 68

¹⁷⁸- فضل الله الجامعي عبد اللطيف، 1989: « الأنشطة الحضرية بمراكز النشاط بمدينة صفرو »، ضمن التنمية المحلية وتهيئة المجال بالمغرب، الملتقى الثقافي الثاني لصفرو، ص 32 ص ص 23-45

¹⁷⁹- الإحصاءات العامة للسكان والسكنى ما بين 1960 و2014

واصل عدد السكان ارتفاعه حيث بلغ سنة 2014 بما مجموعه 79750 نسمة بنمو طبيعي 2,26 %، متراجعا بـ 0,94 نقطة % مقارنة مع مرحلة ما بين سنتي 1994 و2004 التي سجلت 3,2 %، ويوضح الجدول رقم (19) نسب النمو الديمغرافي حسب الزيادة الطبيعية والحركة الهجرية بمدينة صفرو ما بين 1960 و2014:

جدول رقم 19: تطور نسبة النمو الديمغرافي بمدينة صفرو ما بين 1960-2014

النمو الديمغرافي السنوي المتوسط	النمو الديمغرافي السنوي المتوسط -2004-2014	النمو الديمغرافي السنوي المتوسط	النمو الديمغرافي السنوي المتوسط -1994-2004	النمو الديمغرافي السنوي المتوسط	النمو الديمغرافي السنوي المتوسط -1982-1994	النمو الديمغرافي السنوي المتوسط	النمو الديمغرافي السنوي المتوسط -1971-1982	النمو الديمغرافي السنوي المتوسط	النمو الديمغرافي السنوي المتوسط -1960-1971	
2.26	47,82	3,2	54,44	2,2	38,6	2,6	46,8	0,6	13,6	التزايد الطبيعي
--	--	0.08	45,56	3,3	61,4	3	53,2	5,3	86,4	المهاجرون

المصدر: المندوبية السامية للتخطيط 2014، والمديرية الجهوية للتخطيط بجهة فاس مكناس 2018

لقد أتاح عامل الهجرة رغم تراجعها في الآونة الأخيرة بالمقارنة مع الفترات السابقة، دورا مهما في تزايد عدد سكان صفرو. و" شكلت مجالات الأطلس المتوسط والريف ومقدمة الريف وسائس أهم مناطق حوض الهجرة بالنسبة إليها طيلة العقود الثلاثة الأخيرة"¹⁸⁰. فكان لها تأثير على مختلف البنيات الديمغرافية والسوسيو-اقتصادية. وقد حملت تيارات الهجرة إلى صفرو ساكنة تتميز بخصائص هيمنة فئة الشباب في بنيتها العمرية، فحسب إحصاء سنة 2014، يلاحظ توازن ما بين معدل الإناث بنسبة 66.1 %، مقابل 62,5 % للذكور، وذلك بمجموع 41 813 نسمة للإناث، وبـ 37 937 نسمة للذكور، وتفسر أهمية النساء في البنية الديمغرافية بصفرو إلى الحضور المهم للعنصر النسوي في تيارات الهجرة اتجاه المدينة، بـ 15741 فردا حسب إحصاء سنة 2004 وهو ما يمثل 54.1 % من مجموع المهاجرين¹⁸¹، يقابله "مغادرة الشباب الذكور للمدينة خاصة بعد فترة التكوين نظرا لضعف توفر فرص الشغل واختيار مزاولة النشاط الاقتصادي خارج المدينة حتى سن التقاعد"¹⁸²، حيث بلغ مجموع الذكور المغادرين لصفرو سنة 2004 ما مجموعه 11104 نسمة، هاته المعطيات من الممكن أن تزيد من تدهور مكون المجال

¹⁸⁰- الهيلوش محمد، 2002، مرجع سابق، ص 32.

¹⁸¹- نشير هنا أن الإحصاء الأخير سنة 2014، لم ينشر بعد معدلات الهجرة حسب الأقاليم، ما يجعلنا نقتصر على معطيات إحصاء 2004 لإعطاء نظرة عامة عن الهجرة بمدينة صفرو، وروافدها.

¹⁸²- جنان لحسن، 1987: « صفرو السكان و الأنشطة الاقتصادية»، ضمن صفرو بين غنى الماضي و اهتمامات الحاضر، أشغال الملتقى الثقافي الأول، منشورات الجواهر فاس، ص 150

الحضري مما يؤدي " للرفع من درجة التساكن خصوصا بالأحياء الهامشية التي تقطن بها معظم الشرائح الاجتماعية المتواضعة"¹⁸³، بمجال يغلب على ساكنته النشيطة الموظفين في القطاع العمومي كما يبينه الجدول الآتي:

جدول رقم 20 : توزيع الساكنة النشيطة والغير نشيطة حسب الجنس سنة 2014

الوظيفة الجنس	الموظفون*	مستقل	قطاع غير مهيكّل	آخر
ذكر	60,5	30,3	1,1	8.3
أنثى	72	22,9	0,9	4.3
المجموع	63.8	28,1	1,0	7.1

*الموظفون : القطاع العام و الخاص
المصدر: الإحصاء العام للسكان، 2014

إنطلاقا من الجدول أعلاه، يبدو أن حوالي 63,7 % من الساكنة النشيطة موظفون منهم 60,5 %، ذكور، و72 % إناث وحوالي 28,1 % مستقلة تزاوّل أنشطة تجارية حرة، منها 30,3 % ذكور و22,9 % إناث. أما القطاع غير المهيكّل فنسبته لم تتجاوز 1 %، ومهن أخرى بنسبة 7,1 % يغلب عليها الذكور بنسبة 8,3 % مقابل 4,3 % للإناث. وهكذا في ظل تأثير الهجرة القروية، لم يستطع اقتصاد صفرو أن يفرز بنية عصرية تواكب التحولات بالمنطقة، الشيء الذي أفضى إلى بروز نمطين داخله؛ اقتصاد مهيكّل وآخر غير مهيكّل تغلب عليه وحدات اقتصادية مجهرية وصغيرة، وهي غير قادرة على رفع تحدي بناء اقتصاد حضري متين يستجيب للدنامية المجالية وخصوصيات التمدين المحلي¹⁸⁴.

اليوم، وبسبب هشاشة الاقتصاد الحضري وضعف تماسكه، بل وغياب بعض البرامج التي تروم تقويته، تتسم أغلب الأنشطة الاقتصادية بهيمنة القطاع غير المهيكّل، مما يؤثر على واقع التشغيل¹⁸⁵ فبالكاد تتوفر المدينة على منطقتين صناعيتين طابور ب 10 قطع أرضية والمسيرة ب 19 قطعة شبه فارغتين و بهما مصنع واحد للخياطة Marocmodis وبعض معاصر الزيتون، تستقطب الفئة النشيطة النسوية، وتمثّل هذه المنطقة 14 % من الأنشطة الاقتصادية بالمدينة مقابل

¹⁸³- حزوي محمد و حاج علي ألفة: 2012، « الهجرة القروية و انعكاساتها على تدهور جودة إطار الحياة بالأحياء الهامشية: حالة مدينة فاس »، ضمن الهجرة والتنمية، تنسيق بوطيب الطاك، مختبر الأبحاث والدراسات الجغرافية والتهيئة والكرطوغرافية، كلية الآداب سايس-فاس، ص59

¹⁸⁴- للتوسع أكثر في الموضوع يُنظر إلى الهيلوش محمد، 2002، مرجع سابق، صفحات: 80، 113، 116، 117، 120.

¹⁸⁵- نذكر في هذا الإطار الفرق الحاصل بين بعض المفاهيم المتعلقة بمنظومة التشغيل، فحسب المندوبية السامية للتخطيط ترتبط هذه المنظومة بثلاثة مفاهيم أساسية أولا الساكنة النشيطة وهي جميع الأشخاص من كلا الجنسين يشكلون اليد العاملة المتوفرة لإنتاج السلع والخدمات، وثانيا النشيطون المشتغلون، وهي الساكنة النشيطة التي تساهم في إنتاج السلع والخدمات لكن لفترات محدودة أي كل أنواع التشغيل غير المنتظم، وثالثا العاطلون عمل العمل وهم الأشخاص البالغين من العمر 15 سنة فما فوق، الذين لا يتوفرون على نشاط مهني وهم بصدد البحث عن الشغل (البحث الوطني حول التشغيل، 2018)

80 % للإدارة والخدمات. إذا رجعنا إلى الإحصاء العام للسكان والسكنى لسنة 2004، فإن نسبة السكان النشيطين بمدينة صفرو ما بين 15 و 59 تقدر بـ 40.01 % من مجموع السكان، وتغلب على بنية النشيطين فئة الأجراء بـ 55 %، في حين تقدر نسبة النشيطين المستقلين بـ 39. % . وبتحليل مستوى الانخراط في الحياة النشيطة نجد أن هرم أعمار ساكنة المدينة تغلب عليه الفئة الشابة النشيطة، ولعل ذلك يؤكد حداثة انخراط الساكنة في سوق الشغل، مع ما يعرف هذا الأخير من اختلال هيكل بين العرض والطلب. ورغم أن الإناث يشكلن أكثر من نصف الساكنة بالمدينة إلا أن مساهمتهم لم تتجاوز 30 % في سوق الشغل.

بالموازاة نجد تراجع أهمية أرباب الأسر في صفوف الساكنة النشيطة، بفعل اتساع حجم النشاط على مستوى الأسرة الواحدة، أضف إلى ذلك تدني المستوى التعليمي للطبقة العاملة بالمدينة، يجعل المؤهلات المعروضة ترتبط أكثر بالقدرة البدنية على ممارسة الأنشطة الاقتصادية، في حين نجد تزايد مضطرد لحاملي الشواهد في سوق الشغل بنسبة 10.6 %، حيث أصبح هذا الجزء المكون يواجه صعوبات متزايدة على مستوى الاندماج شأنه في ذلك جزء من الساكنة التي لا يتجاوز دخلها الشهري ما بين 1000 و 2000 درهم بنسبة 66 %، وأقل من 1000 درهم بنسبة 30 % لمجموع السكان، و ما يزيد عن 3000 درهم لما يقارب 4 % . وهنا يمكننا الحديث عن نسبة الفقر بالمدينة التي تبلغ 7.3 %، الأمر الذي يحيلنا لتمييز شريحة مهمة من الساكنة، تعيش على وقع الهشاشة التي تبلغ 13,6 %، ومحدودية ولوج سوق الشغل والاستفادة من العرض السكني، رافق هذه العوامل معدل إنتاج السكن القانوني المرخص ما بين سنتي 1994 و 2008 الذي وصل إلى 8986 سكن، بمتوسط سنوي بلغ 600 وحدة، وما بين سنتي 2002 و 2008 بـ 782 وحدة، وهو إنتاج عقاري موجه للطلب الخارجي، مما يفسره بمنتوج غير ملائم للمستوى المعيشي والقدرة الشرائية للساكنة. وهو ما أفرز لنا عدة أحياء ناقصة التجهيز وغير قانونية بمجموع 2370 أسرة، وعدد 381 أسرة بالسكن المتهالك بالنسيج العتيق¹⁸⁶.

186- COMMUNE DE SEFROU, 2016: « le plan communal de développement 2011-2016 », programme prioritaire 2011-2013, p 9-10

صورة رقم 7: حي بنا كأهم الاحياء الهامشية بطريق فاس شمال مدينة صفرو سنة 2020



المصدر: عدسة العتيق حسناء، 2020

يشكل هذا الحي نموذج للأحياء الهامشية التي يستمر فيها البناء العشوائي

صورة رقم 8: حي العالية كأهم الاحياء الهامشية طريق بولمان جنوب مدينة صفرو سنة 2020



المصدر: عدسة العتيق حسناء، 2020

حي العالية الذي يقطنه معظم الساكنة القروية والمزاولون للأنشطة الغير مهيكلت بالمدينة القديمة

إن ما يعزز ضعف الإقبال على العرض العقاري واختلال المنظومة الاقتصادية رغم وفرة المؤهلات " غياب البنيات التحتية الملائمة سواء في قطاعات الصناعة أو الفلاحة أو السياحة،¹⁸⁷، ويزكي هذا الاستنتاج الفراغ القانوني الذي يوجد على مستوى قانون التعمير والدوريات. فمقتضيات "قانون التعمير 90-12 المتعلق بوثائق التعمير، تغيب أي إلزامية للمصالح المكلفة بالإعداد والتنفيذ من برمجة مناطق و بنايات تحتية للاستقبال السياحي"¹⁸⁸. لأن نظام الحكامة مازال عموديا والوصاية الإدارية مازالت سيدة الموقف.

بالمقابل لا تزال ساكنة مدينة صفرو تمارس أنشطتها الحرفية، فلطالما شكل القطاع الحرفي ظاهرة لافتة لها، إذ يمثل اليوم ثاني ركيزة أساسية داخل الاقتصاد الحضري، حيث يتكون من 2120 وحدة فنية وخدماتية، تشغل ما يقارب 5000 حرفي. وحسب المندوبية الإقليمية للصناعة التقليدية بصفرو، فهذا القطاع يضم 46 حرفة تتوزع بين صناعة تقليدية وإنتاجية فنية سنة 2016، وصناعة خدماتية تضم 21 حرفة. وترجع أهمية الصناعة الحرفية إلى التطور الملحوظ في صناعة الأزرار من لدن النساء والتي تستمد أصولها من الحرف التي كان يمتنها اليهود خلال استقرارهم بالمدينة. وتمثل هذه الحرفة لبنة أساسية للأنشطة المحلية، ووسيلة ناجعة لامتناس البطالة النسوية من مختلف المستويات التعليمية. "حيث يزيد عدد المشتغلات بهذا النشاط عن 4000 حرفية، توظرها 6 تعاونيات و15 جمعية مهنية"¹⁸⁹.

إن اختلالات المنظومة الاقتصادية وعلاقتها بالتطور الديمغرافي طرح تغيرات في البنية السكانية والهشاشة الاجتماعية، الأمر الذي انعكس على حياة الأفراد والاستقرار الديمغرافي. ومنها على التأخر في سن الزواج الذي يصل بالمدينة بالنسبة للرجال 33,4 والنساء 26,9، بمتوسط عمري 29,8 حسب إحصاء 2014، بعد أن كان سنة 2004 بـ31 سنة للرجال و28 سنة للنساء، وبـ28 سنة للرجال و18 سنة للنساء سنة 1982، وبـ24 سنة للرجال و18 سنة للنساء خلال إحصاء سنة 1960. وهو معدل يفوق المستوى الوطني الذي يبلغ بالنسبة للرجال 31,9 سنة وللنساء 25,5 سنة. "إننا هنا أمام سؤال التطورات التي حدثت على المنظومة الحضرية،

¹⁸⁷ - لا يتجاوز "عدد الفنادق بها اثنتين غير مصنفين بطاقة استيعابية لا تتعدى 26 غرفة، ومخيم بلدي واحد، بالإضافة إلى دور الضيافة التي ظهرت بكيفية محتشمة، ولا تمكن وضعيتها الراهنة من اعتمادها كبنيات للاستقبال وتنمية قطاع السياحة بالمدينة، ضمن الجماعة الحضرية لصفرو، المخطط الجماعي للتنمية، مرجع سابق ص 25

¹⁸⁸ - الصادقي عبد الفتاح، 2014: « البعد السياحي ضمن وثائق إعداد المجال حالة مركز بوشفاة بإقليم تازة»، بالملتقى الثقافي لإغززان الدورة الرابعة، ص 3-4.

¹⁸⁹ - تبين الدراسة الميدانية لمندوبية الصناعة التقليدية بصفرو سنة 2005، التي ضمت 240 مبحوثا أن 86.63 % منهن يعتمدن على صناعة "العقاد" - الأزرار الحريرية - (10.35 % مستوى جامعي، 17.4 % مستوى ثانوي، 31.54 % مستوى ابتدائي، و40.26 % بدون)، نظرا لغياب أي مداخل أخرى. غير أن هذا المنتج لا يحقق قيمة مضافة محليا. ورغم توفر المدينة على مركز التأهيل المهني في فنون الصناعة التقليدية، فإن عدد المستفيدات لا يتجاوزن 20 فردا. وتعزى هذه المحدودية إلى تفضيل النساء الاشتغال في منازلهن بحكم الالتزامات الأسرية، وهو ما يفسر عزوفهن عن الانخراط في العمل التعاوني.

والتطورات المجتمعية والتغييرية في النظام الزواجي بالمغرب¹⁹⁰. فعندما نلاحظ هذه التحولات فإن تأثيراتها لا تتوقف فقط عند المتغيرات الديمغرافية بل تؤثر حتى على المنظومة التمدنية برمتها وخاصة ما يتعلق بهاجس امتلاك العقار المتعلق بالانتقالية الديمغرافية الذي يراد بمفهومها "الصيرورة التي تخترق منظومة الساكنة عبر مراحلها التاريخية، بمعنى المرور من نظام قوة الإنجاب وارتفاع معدل الوفيات إلى نظام معكوس ضعيف القدرة على الإنجاب وبمعدل وفيات منخفض"¹⁹¹.

تمثل التحولات المجالية امتدادا للتحولات الاجتماعية، فطبيعة المحتوى الديمغرافي يعكس أشكال المنتوج السكني بالمدينة، إذ أنه في غالب الفترات الإحصائية بني الطلب على رخص البناء بشكل مزدوج داخلي وخارجي، هذه الإزدواجية التي طرأت على المشهد العقاري ترجع بالأساس إلى طبيعة الاقتصاد الحضري الذي لم يساعد في اندماج الساكنة في بوتقة الانتاج السكني، وهو العامل الذي ساهم في البحث عن الطلب الخارجي. الأمر الذي أسهم في تغير البنية السكنية بالمدينة.

3- التطور السكاني والتحول العقارية ساهمت في تغير البنية السكنية بالمدينة

إن اعتبار السكن كعنصر من عناصر التنمية الاقتصادية والاجتماعية، قد يجعل منه في بعض الحالات الأساس الضروري الذي يجب أن تنطلق منه كل إستراتيجية تنموية، تجعل من بين أهدافها توفير عيش سليم للفرد، والذي يمكنه من القيام بدوره داخل المجتمع. فهاجس السكن يؤثر بطريقة مباشرة على سلوك الأشخاص داخل المجال والمجتمع. فإن التحولات التي حدثت على المعطى السكاني بمدينة صفرو منذ عشرينيات القرن الماضي وخصوصيات الانتقالية الديمغرافية، بإفراغ المحتوى السكاني لها جراء نزوح اليهود والمعمرين والنخبة الاقتصادية، وكذا المعطى المرتبط بالوحدات السكنية المنتجة، أثر على توازن المدينة. بالإضافة إلى تزايد أهمية المراكز الصغرى المجاورة للمدينة كالبهاليل، ورباط الخير، وعزابة والمنزل في استقطاب السكان، حيث كان لذلك تأثيرات على تحديات التمدين أنيا ومستقبلا على العرض العقاري.

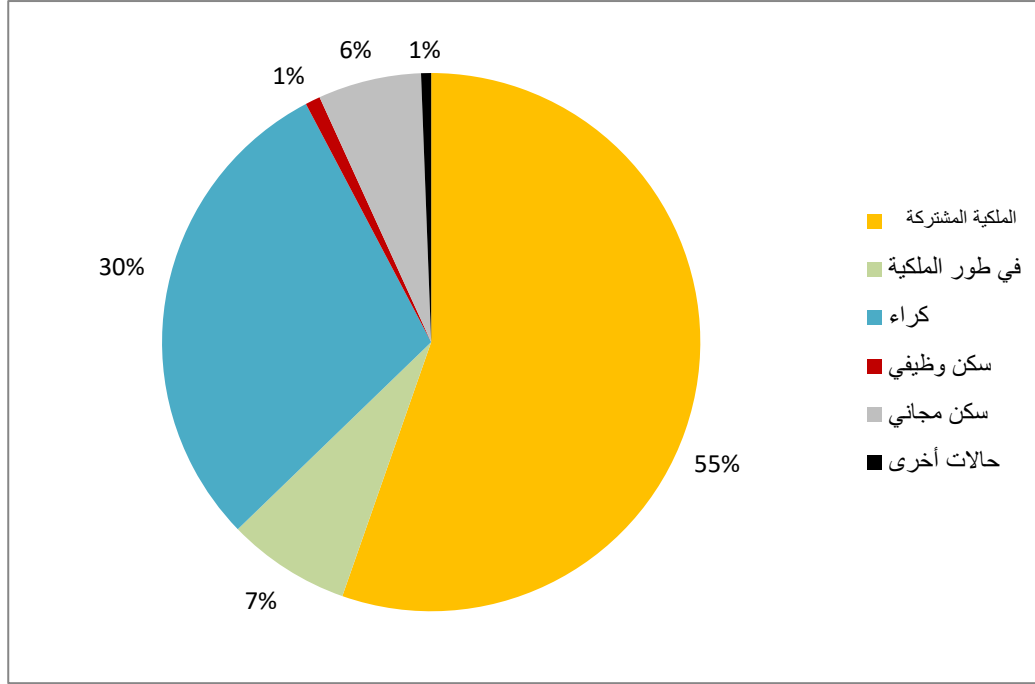
لقد عرفت صفرو موجة تمدين قدرت بـ 3188 بناية سنة 1954، وبـ 4766 بناية ما بين سنتي 1955 و1974، وقد تزايد المعدل منذ أواسط ثمانينيات القرن الماضي، حيث شيدت أغلب البنايات بين سنتي 1982-2009 بنسبة 54%، وشهدت ما بين 2008 و2014 بروز عدة

190- BOUFRAIOUA L., 2012, : «La nuptialité dans le Sud marocain. Évolution des mœurs ou contraintes économiques ? », In cahiers d n 21 : Transition démographique et développement. Diversité des processus et études de cas Maghreb/Machrek URL:<https://doi.org/10.4000/emam.508> [Consulté le 25/05/2020]

191 - بنعتو محمد والسباب خديجة، 2018: «الانتقالية الديمغرافية بالمجالات الواحية شبه الصحراوية الحدودية: حالة عمالة آسا- الزاك»، ضمن مجلة منتدى شمال المغرب، العدد 23-24، ص 159

تجزئات سكنية، فسحت المجال أمام المشروع لتوسعة المدار الحضري بـ 595 هـ، ليغلب على المشهد الحضري طابع السكن المغربي العصري مقارنة مع الأصناف الأخرى للسكن، حيث شكلت طبيعة الحيازة على التوالي بالملك بنسبة 54,7 % و 34,1 % للكراء ولأصناف أخرى بـ 11,2 % (السكن بالمجان والرهن...) سنة 2004، ثم استقرار نسبي للتملك بـ 55,3 % وانخفاض نسبة الكراء بـ 29,5 % لترتفع الأصناف الأخرى بـ 15,1 % سنة 2014¹⁹².

مبيان رقم 11: توزيع الوضعية القانونية لملكية السكن بمدينة صفرو سنة 2014



المصدر: الإحصاء العام للسكنى والسكان، 2014

يهيمن على محتوى إنتاج السكن بصفرو، السكن المغربي العصري بنسبة 88 % حسب إحصاء 2014، ثم يليه صنف الشقق بنسبة 5 %، وصنف الفيلات بنسبة 4 %، ثم السكن (القروي) بنسبة 1 %، ونوع آخر كالسكن الجماعي¹⁹³ بنسبة 2 %. ونلاحظ أن هذه الأصناف قد ارتفعت نسبيا خلال العشر سنوات الأخيرة إذا ما نظرنا إلى أن نسب السكن المغربي العصري خلال سنة 2004 بلغت 66,2 %، كما ارتفعت نسبة سكن الفيلات بـ 0,8 % حيث وصلت سنة 2004 ما نسبته 3,2 % بحوالي 464 فيلا إلى 500 فيلا سنة 2014، مما يفيد بتطور بطيء

¹⁹²- الإحصائين العامين لسنتي 2004 و2014

¹⁹³- السكن الجماعي: حسب ظهير 16 نونبر 1946 المعدل بظهير 10 يناير 1955، بالإضافة للفصل 483 من قانون الإلتزامات والعقود هو " شركة في ملكية العقارات المنقسمة إلى محلات أو شقق ذات حجرات أو طبقات ويملك بالشروع مع غيره من الشركاء، والأجزاء المشتركة ". كما تجدر الإشارة أننا عندما نتحدث عن الملكية المشتركة، فذلك يعني أيضا الملكية الخاصة بما أن السكن المشترك والذي يتوفر على ثلاثة طوابق مثلا توجد به ثلاثة ملكيات. والمعطيات المحصل عليها من قبل الإحصاء هي على الشاكلة السابقة.

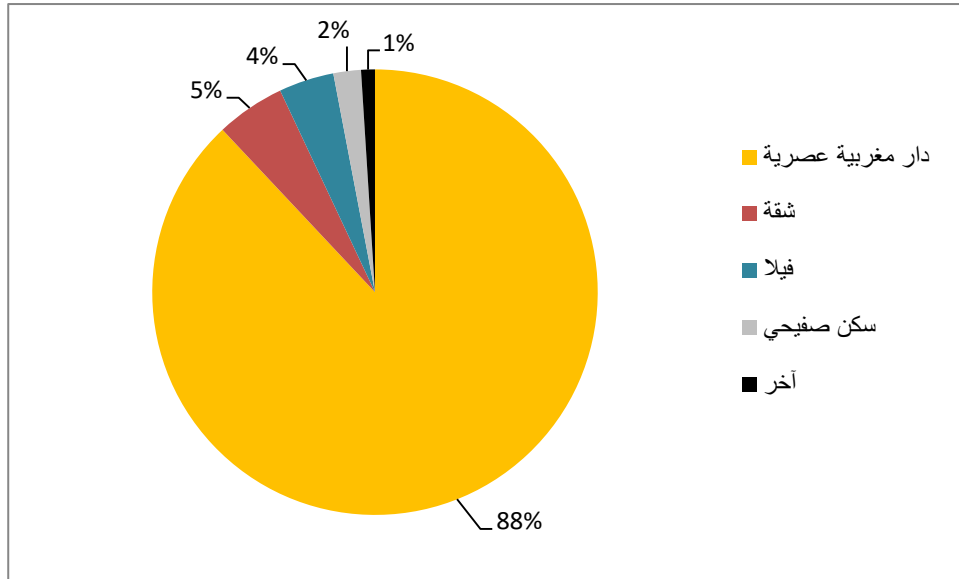
لنسب إنتاج السكن من قبل الساكنة المحلية مع العلم أن فرضيتنا قائمة على وجود عرض سكني هام.

هذا ما يحيلنا كمستوى أول إلى التحدث عن أن ساكنة المدينة لا زالت تبحث عن الملكية الخاصة إذ تحبذ ملكية منزل مستقل، غير أن حيثيات هذا الاقتناء توجهنا لإبراز أن أرباب الأسر المالكين غير قادرين على الاقتناء الفوري للسكن ويعتمدون شكل الادخار كطريقة لتتلاءم وإمكانياتهم الاقتصادية لبلوغ طموح ملك عقار عبر طرق القرض والادخار (البنك أو العائلة)، وتشكل معظم هذه الفئات من الموظفين و صغار التجار.

وكمستوى ثاني، فإن نسبة المساكن المكتراة تصل إلى 29.5 %، والتي في الواقع ليست بالضئيلة اعتبارا أنها مرتبطة بشكل مباشر بمحدودية الإمكانيات الاقتصادية لأغلب ساكنة المدينة، و"تشكل المدينة القديمة أهم وجهة للكراء أمام المهاجرين ، تليها الأحياء العفوية ثم الأحياء القانونية"¹⁹⁴. في حين تتوزع صفات الحياة الأخرى بين 7 % لملكيات في طور البناء ونسبة 6 % للسكن الوظيفي ونسبة 2.1 % لكل من السكن المجاني وآخر. وفي هذا الصدد ينبغي التذكير أيضا أن المواطن بصفرو يجد صعوبات في امتلاك السكن، بما أن نسب الكراء ونسب الملكية المشتركة مرتفعة، تقابلها وضعية عقارية لا تتلاءم مع الخصوصيات الاقتصادية للسكان المحلية، فرغم عرض التجزئات المرخصة خلال السنوات الأخيرة، إلا أنها لم تستجب للطلب الاقتصادي لفئات عريضة من المجتمع وهو ما زاد من غلبة هذين النوعين من صفة الحياة ما بين سنتي 2004 و2014.

¹⁹⁴ - إدالي محسن، 2004 مرجع سابق، ص 73

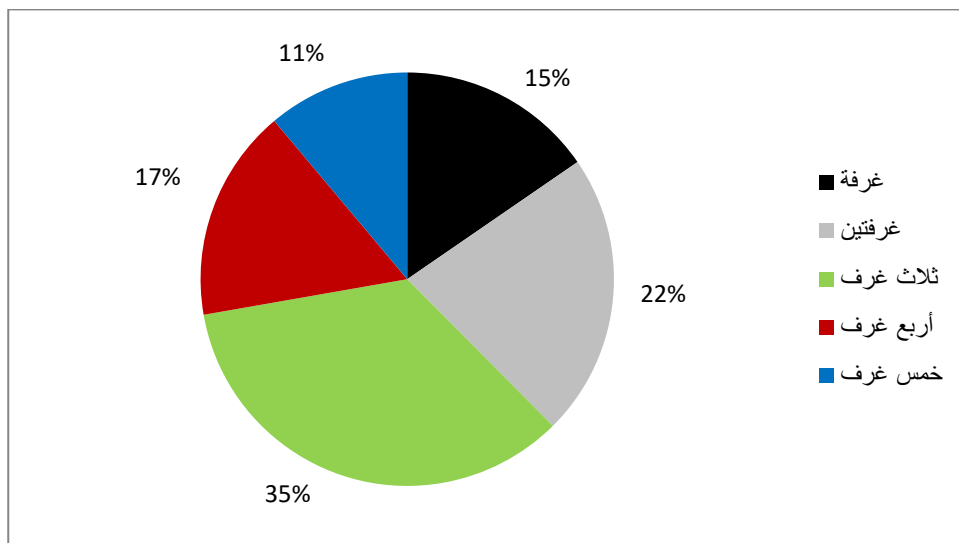
مبيان رقم 12: توزيع نوع السكن بمدينة صفرو سنة 2014



المصدر: الإحصاء العام للسكنى والسكان، 2014

ويطغى على صفة الحيازة بمدينة صفرو المساكن من غرفتين إلى خمس غرف تتوزع على التوالي بنسب 35 % و 22 %، وإذا رجعنا إلى إحصاء سنة 2004، فقد كانت التمثيلية الأكثر لمحتوى السكن بصفرو هي ثلاثة غرف وغرفتين على التوالي بنسبة 36.9 % و 19.6 %، وبالنسبة لأربع وخمس غرف فقد عرفت على التوالي نسب 13.7 % و 11.7 %. غير أنه خلال إحصاء سنة 2014 وقع تغيير في هذه النسب أهمها ارتفاع نسبة عدد الغرف من خلال أربع غرف ب 17 %، ثم تراجع الغرفة الواحدة ب 15 %.

مبيان رقم 13: توزيع عدد الغرف بمساكن مدينة صفرو سنة 2014



المصدر: الإحصاء العام للسكنى والسكان، 2014

إن طبيعة محتوى السكن وعلاقته بالتحويلات العقارية بالمدينة، وبالنظر إلى الأحياء العشوائية التي مازالت تكتنف المدينة كـ بعض الأجزاء من حي بنصفار وللايزة وحي بنا، هذه الأحياء يلاحظ من خلالها تزايد مخالفات البناء مقارنة مع باقي أحياء المدينة ضمت سنة 2007 مجموع 345 أسرة بنسبة 2.4 % من الأسر الصفرية موزعة على تسع جيوب عشوائية. وتضل بشكل عام جل الأحياء تفتقر للتجهيزات بكل من أحياء الدكارات وبنصفار وشعبة زلاغ وغيرها...، وحسب تقرير حيث ضمت هذه الأحياء سنة 2018 ما مجموعه 106 أسرة تضم 530 فرد على مساحة 10 هكتار بدوار الدكارات، وغابة بلحمر بـ 270 أسرة تضم 1350 فرد على مساحة 7 هكتار، ثم بنصفار بـ 640 أسرة تضم 3200 فرد بمساحة 13 هكتار، و شعبة زلاغ وطريق المنزل 320 أسرة تضم 1600 فرد على مساحة 28 هكتار، و كذا بودرهم 1 و 2 و بلاد الزوين بـ 300 أسرة تضم 1500 فرد بمساحة 17 هكتار، و الرفايف بـ 310 أسرة تضم 1550 فرد على 17 هكتار، وطريق فاس والخاينة 420 أسرة تضم 2100 فرد بـ 53 هكتار، أضف كاف المال وامهيريز بـ 340 أسرة بها 1700 فرد على مساحة 27 هكتار¹⁹⁵.

195 - المخطط المديرى لتوجيه التهيئة العمرانية لفاس الكبرى، 2016 المرحلة الأولى التشخيص المجالى ورهانات التنمية، ص 27

صورة رقم 9 : نموذج لمخالفات البناء العشوائي بحي للايزة بمدينة صفرو سنة 2020



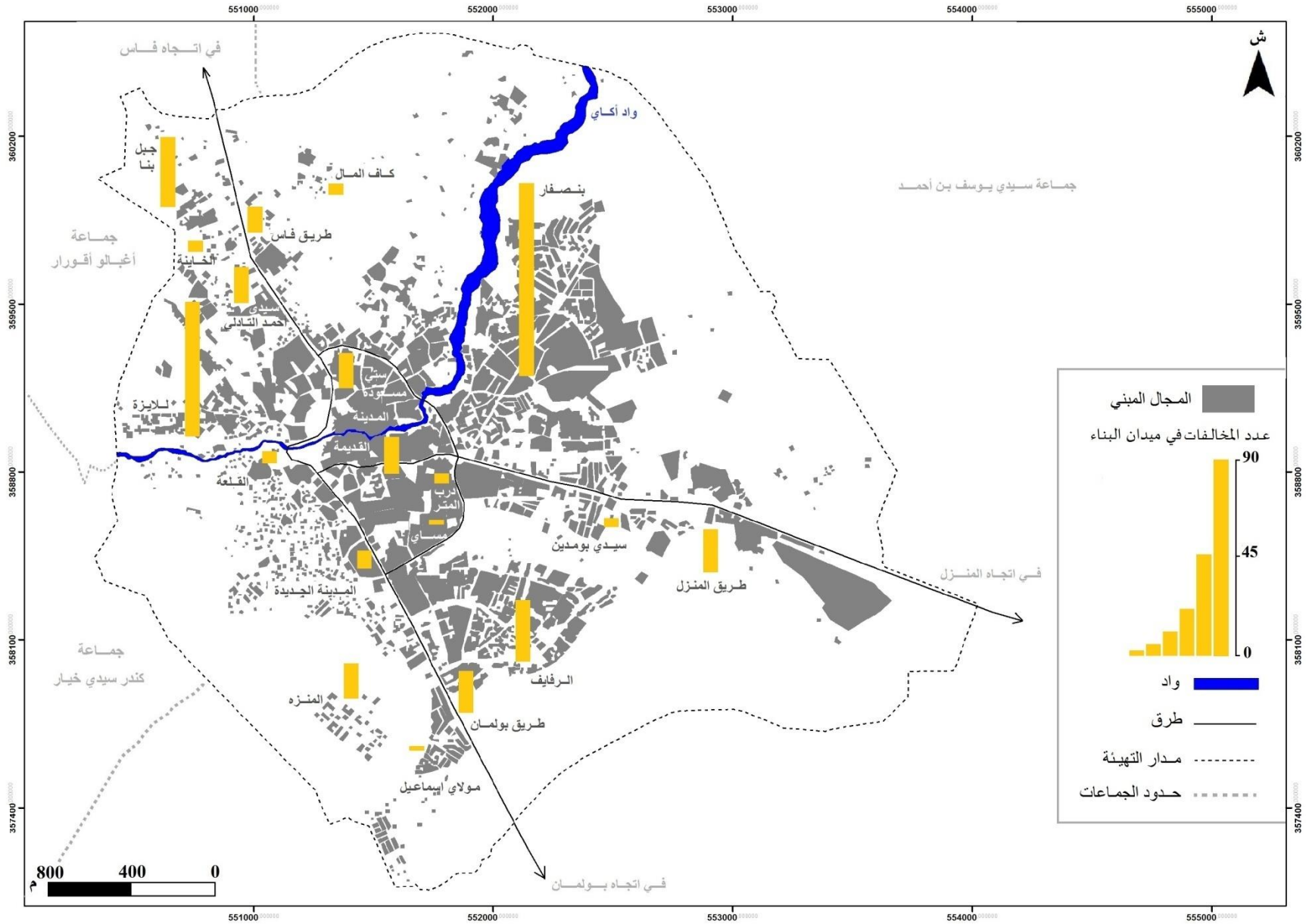
المصدر : عدسة العتيق حسناء، 2020

تنتشر مخالفات البناء بمدينة صفرو بصفة أساسية في الأحياء الناقصة تجهيز كأحياء الرفايف وبنا وللايزة

يمثل حي للايزة أقدم الأحياء الهامشية والعشوائية بمدينة صفرو تم ضمه للمجال الحضري سنة 2011، كان يعرف نقصا حادا على مستوى التطهير السائل و الطرق، استفاد من برنامج إعادة التأهيل الحضري الذي انطلق سنة 2008، شاركت ساكنته في الاحجاجات التي عرفتها صفرو، وهو لا زال يستقطب الفئة الهشة من الساكنة الصفريوية و الأسر المهاجرة من القرى يتوفر به كراء بالغرفة أو أكثر حسب قدرة المستفيد.

و قد سجلت ما بين 2016 و 2020 عدد مهم من المخالفات وصلت سنة 2015 لـ 132 مخالفة و 2016 لـ 151 ثم 2017 بـ 75، تليها 2018 بـ 57 و 2019 55 مخالفة وصولا لـ 100 مخالفة بـ 16 نونبر سنة 2020 مثلت فيها المخالفات بكل من حي بنصفار نسبة 26 % و للايزة بنسبة 18 %، بالإضافة إلى جبل بنا بنسبة 10 % والرفايف بـ 8 %، وتبين الخريطة رقم (7) توزيع هذه المخلفات على المجال الحضري لصفرو.

خريطة رقم 7: توزيع مخالفات البناء حسب القانون 66-12 المتعلق بالمراقبة وزجر المخالفات بمدينة صفرو ما بين 2016 إلى حدود 16 نونبر 2020



المصدر: قسم التعمير بالجماعة الترابية صفرو، إنجاز العتيق حسناء، 2020

وبحكم ارتباط الطلب على السكن بالدينامية الديموغرافية للمدينة، فإن محاولات تغطيته، ما زال يعرف عدة تناقضات وإكراهات ورهانات، فالعرض السكني اليوم بالمدينة مرتفع بالنظر لمعدل السكان، والإنتاج العقاري مرتفع بالمقارنة لطبيعة الطلب الذي تحتاجه الساكنة، "حيث تحتل حصة العقار المعروض للبيع 62 % بصفرو مقابل 67 % بفاس"¹⁹⁶، بناء على الدراسة التي قامت بها المفتشية الجهوية للإسكان بفاس- بولمان حول إسقاطات العرض السكني، التي نبين نتائجها في الجدول التالي:

جدول رقم 21: توزيع بنية العرض العقاري بمدينة صفرو سنة 2015

طبيعة العرض العقاري		نوعية السكن
عدد الشقق	عدد البقع	
600	529	فيلا
2970	850	عمارة
11271	8041	منزل مغربي عصري
3640	3097	منزل مغربي تقليدي
434	329	سكن عشوائي
—	66	آخر
18915	12912	المجموع

المصدر: المفتشية الجهوية للسكنى والتعمير و إعداد التراب فاس، 2015

لقد بلغ مجموع العرض العقاري الموجه للسكن ما ينيف عن 31827 (البقع والشقق) سنة 2015. وهنا يمكننا كذلك تأكيد ما أوردناه سابقا على أن الإنتاج العقاري موجه بالدرجة الأولى للمنزل المغربي (عصري تقليدي) بشكل عام حسب منظور الساكنة وطبيعة امتلاكها للسكن. بحيث أن طبيعة العرض غير متوافقة مع الطلب، ولا يخضعان للمتغيرات الاجتماعية، وبالتالي فالسوق العقاري لا يفسر الأثمنة. تقدر تلبية حاجيات السكن بعرض 481 سكا سنويا للساكنة، في حين أن العرض المقدم من قبل المنعشين يفوق هذا العدد، حيث وصل على سبيل المثال لا الحصر سنة 2012 ما مجموعه 1115 سكا تزامنا مع المصادقة على تصميم التهينة 2012. ويوجه العرض السكني بصفرو إلى السكن الاجتماعي المخصص لذوي الدخل المحدود ما بين 30% و35% (نموذج تجزئة مولاي اسماعيل لإسكان أسر المدينة القديمة)، إلا أن الواقع

¹⁹⁶ -L'INSPECTION REGIONALE DE L'HABITAT ET URBANISME ET L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, FES-BOULMANE, 2013: « Monographie de la région Fés-Boulmane: Habitat, urbanisme, et politique de la ville». p. 20

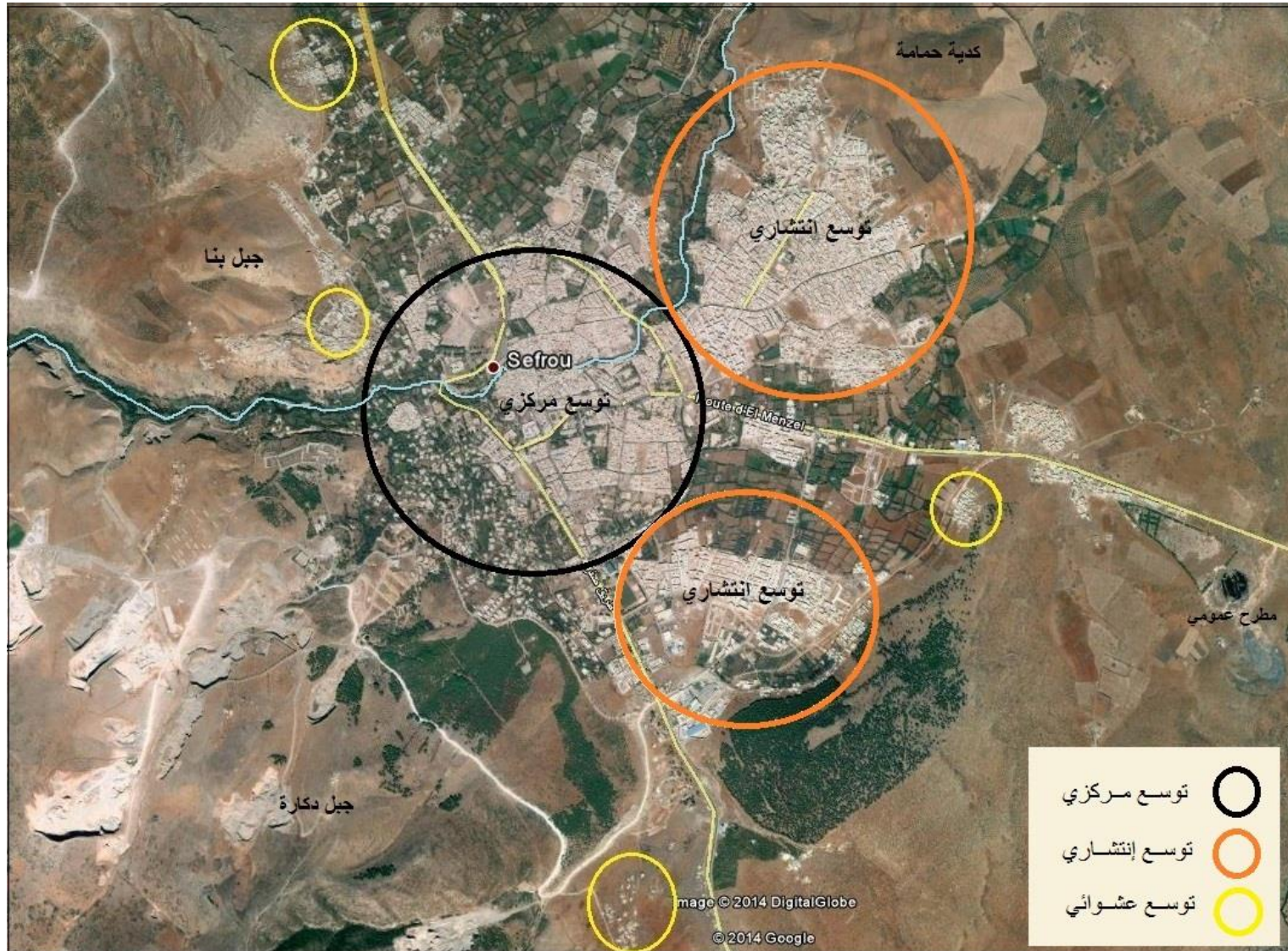
يوجه أكثر للسكن الاقتصادي وسكن الفيلات، الشيء الذي يؤدي إلى النذرة العقارية داخل المدينة بسبب تناقص المجالات الفارغة القابلة للبناء وتشبث بعض الساكنة بأراضيهم الزراعية داخل المدينة مع غياب أي توسيع للمدار الحضري منذ سنة 2012، وهو ما يعكس ارتفاع الأثمان وتفشي المضاربات العقارية، وإلى نشأة مشاكل متتالية كالبناء العشوائي، أي إلى تعمير فوضوي يدخل ضمن اختيار سياسي واقتصادي ليبرالي قائم على البحث عن فرص الربح والمضاربة واستهلاك الاحتياطات العقارية، وتشويه البنيات الحضرية، وهو مرتبط بضعف التدبير الجماعي وعجز الدولة عن التدخل إلا في حدود، إلى درجة تحول هذا الوضع إلى واقع مربح بالنسبة للكثيرين، ما دفع إلى إبقاء الأمور على ما هي عليه، خصوصا أن التناقضات المطروحة بالنسبة لصفرو على مستوى العرض والطلب السكني يؤثر عليه المنعشون العقاريون المحليون والخارجيون خاصة من مدينة فاس، والذي سنأتي على تحليله في الفصل الثالث من هذا العمل.

III- الإطار العقاري والمشهد الحضري بصفرو بين النوعية والتراتبية والقيمة المجالية

تأسيسا على ما سبق، أنتج تطور العقار الحضري عبر مراحل التاريخ وأحداثه السياسية والاقتصادية والاجتماعية، وعلاقته بالتوسع المجالي لمدينة صفرو، مجالا حضريا ملموسا من حيث مرفوجيته المنفجرة، أو من حيث تركيبته الاجتماعية، وخصوصيات مشهده الحضري، الذي هو نتاج مجتمعي أدت عدة عوامل تاريخية لتفككه "اعتبارا أن هذا التطور هو نتاج زمكاني مرتبط بالمدينة نفسها"¹⁹⁷. هذه الصورة هي إفرازات توسع حضري متعثر وغير متجانس من حيث ماضي الإرث التاريخي الغني والتركيبية الاجتماعية المتنوعة.

هذا التوسع أفرز بدوره مشهدا حضريا غير متماسك يجمع بين وحدات مجالية، وأشكال متعددة من التوسعات كالتوسع المركزي والتوسع الانتشاري والتوسع العشوائي، كما تبينه الصورة رقم (10)، ويتموضع على قاعدة عقارية متنوعة لها رهاناتها وتحدياتها الاجتماعية والاقتصادية والسياسية.

¹⁹⁷- ALESSANDRI A-F., 2013 : «Espace público e “nova urbanidade” no contexto do direito á cidade» In revue confins revue franco-brésilienne de géographie, N° 18, URL : <https://journals.openedition.org/confins/8391?> [Consulté le 17/09/2019]



المصدر: صورة من Google Earth، 2015، بتصريف

1- المرفلوجية الحضرية لمدينة صفرو تتخللها رهانات متعددة

تتميز المرفلوجية الحضرية لمدينة صفرو بشكلها المبعثر، إذ نلاحظ أن شكلها يتجه نحو جميع هوامش المدينة سواء الشمالية أو الجنوبية أو الشرقية أو الغربية، مع العلم أن التوسع الحضري للمدينة حاليا يتجه أكثر نحو طريق المنزل ثم طريق بولمان. وترجع أسباب هذا التبعثر إلى الاختلال الذي عرفه المجال منذ الاستقلال، وبتعدد أكثر بعد عقد السبعينات والثمانينات من القرن الماضي، كان من الممكن للفاعل المحلي أن يحتوي هذه المرفلوجية خاصة أن إرث المستعمر ترك المدينة الجديدة وتصميمها، بجانب المدينة القديمة، وحاول تدبير بؤر السكن الهامشي بمختلف زوايا المدينة.

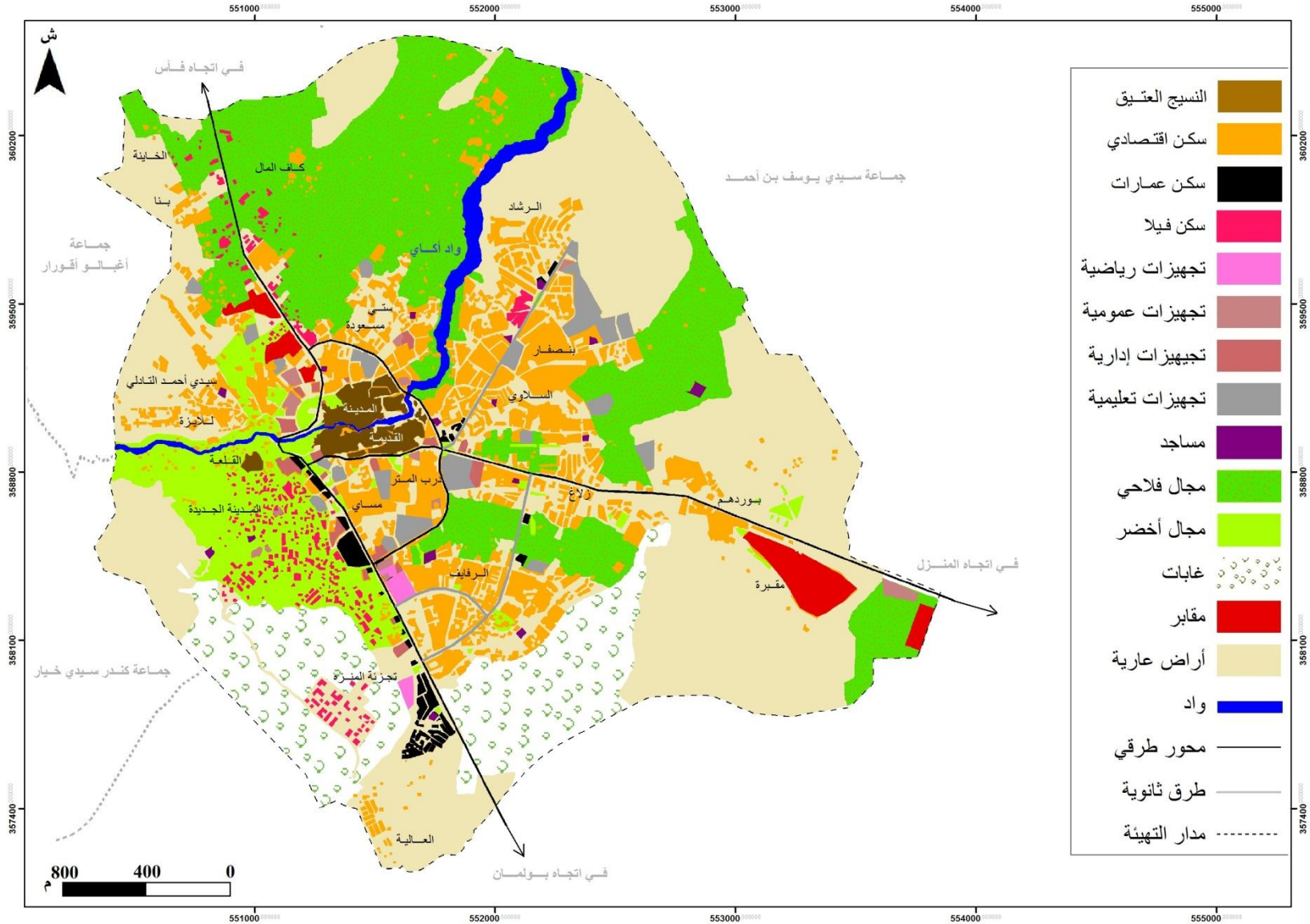
إن العقود المارة التي عقت ذهاب اليهود والمعمرين أثرت بشدة على اقتصاد مدينة صفرو وتغيرت ديمغرافيا وتعطلت اقتصاديا واجتماعيا من حيث ديناميتها التقليدية. إذ غادرها سكانها وعائلات المرموقة في اتجاه مدن أكبر حجما وقابلية للاستثمار. وضعية لم تؤخذ كما يجب في اعتبار عملية إعداد وتنظيم التراب المغربي نظرا للأوراش الكبرى التي نتجت دفعة واحدة طرحت منها مسألة الأولويات وإعادة بناء اقتصادي تأثر في مرحلة الانتقالية بالمنظومة الخارجية (الفرنسية بالأساس)، لكن لم يواكبه تحك عقلاني في تيارات الهجرة القروية أولا التي تدفقت من البوادي نحو المدن الكبرى والمتوسطة وحتى الصغرى بحثا عن الشغل وعن ظروف عيش وسكن أفضل.

مدينة صفرو تتخبط في هذه الإشكالية التي أصبحت لها مسألة الهجرة البيحضرية التي قصدت فاس أولا، ولم تستطع الترقى الاجتماعي فيها، وارتأت فيما بعد أن تبحث لنفسها عن فرصة يمكن أن تتحقق على مشارف فاس، في مدن أصغر حجما وأقل كلفة على مستوى السوق الكرائية. تمهيدا لولوج السوق العقارية وامتلاك السكن حسب قدرة المهاجر و"فعالية" النخبة العقارية سواء المجزئة مباشرة أو تلك التي تشتغل لفائدة السماسرة أو أباطرة العقار ولوبيات البناء والتجهيز أكانوا نخبا محلية أو منعشين عقاريين.

لذلك كانت هذه العوامل وغيرها سببا في الدينامية العقارية والتملك وظهور منعشين عقاريين سيطروا على عقارات المدينة وجزؤها بسرعة، وسمحت بظهور الفاعلون العقاريون بفاس في عملية الإنعاش العقاري بصفرو، ما تسبب في توسع المرفلوجية الحضرية بشكل بارز حتى حدود سنة 2000 وتواصلت هذه العمليات كل من موقعه ورهاناته، فاستطاع هؤلاء الفاعلون شيئا فشيئا أن يبرزوا القيمة المضافة لأهمية العقار بالمدينة دون مراعاة الإطار المحلي وإمكانياته الذاتية.

المرفولوجية الحضرية وأشكال استعمال المجال لمدينة صفرو سنة 2019

خريطة رقم 8 :



المصدر : العتيق حسناء اعتمادا على خلفية الصورة الجوية لمدينة صفرو سنة 2019

تتوسط المدينة القديمة الشكل المرفلوجي الحضري لصفرو، ونلاحظ انتشار السكن الاقتصادي من طابقين بمختلف أرجاء المدينة، بينما نجد سكن العمارات من أربع طوابق على الطريق المتجه نحو المنزل، وسكن الفيلات الذي ينتشر بكل من الطريق المؤدية لمدينة فاس، وبمحاذاة حي المدينة الجديدة، وكذا على الجانب الأيمن للطريق المؤدية لمدينة بولمان.

من خلال الخريطة رقم (8)، مازالت مدينة صفرو تحيط بها عدة جنانات في محيطها الحضري، رغم الاقتطاعات التي تتم بفعل حركية التوسع الحضري. وبالنسبة للوظائف الحضرية والخدمات، فهي منتشرة على الطريق المؤدية لمدينة بولمان كالمديرية الإقليمية للفلاحة، ثم بوسط المدينة بالقرب من المدينة القديمة، كمؤسسة البلدية والعمالة وملحقة الوكالة الحضرية والمحطة الطرقية، والمستشفى الإقليمي وبعض المراكز الصحية. فالمؤسسات الإستشفائية بالقطاع العام تمثل ثمانية وحدات تضم مستشفى إقليمي بتمثيلية طبيب لكل 6199 نسمة، مقابل 9055 نسمة لكل طبيب على المستوى الوطني، بينما نجد أن القطاع الخاص في تطور بـ 55 وحدة، وهو ما يعبر عن توجه آخر لسد الخصاص المطروح بالمدينة وحاجياتها الاجتماعية. وإذا ما تحدثنا عن مستوى التغطية الصحية بمدينة صفرو، فيتعلق الأمر بـ 62 % لعملية مراقبة الحمل و 65 % للولادات و 16 % للتخطيط العائلي. أما تتبع العملية الإستشفائية للأمراض العضوية فهناك صعوبة لتغطيتها نظرا لتجاوز الطاقة الإستيعابية ونقص التخصصات¹⁹⁸.

أما المؤسسات التعليمية بدورها تنتشر بمختلف أحياء المدينة، إلا أن توزيعها يعرف اختلافا متباينا على مستوى الأحياء المكونة للمدينة، فأغلبية المؤسسات تتواجد بالأحياء القديمة (بنصفار، ودرب المتر، وحبونة، وسيدي أحمد التادلي، ومساي، والرفايف، وستي مسعودة)، في حين نجد نقصا و أحيانا غيابا لهذه المؤسسات خاصة المستوى الإعدادي و الثانوي في كل من أحياء بودرهم والعالية ومولاي اسماعيل والرشاد.

لقد أنتج هذا النقص ضغطا على ثانويات سيدي لحسن اليوسي وبئر انزران التي يصل فيها عدد التلاميذ على التوالي 1944 و 1357 تلميذ، و نجد كذلك أن جل المؤسسات تتميز بقدم نشأتها ما بين 1934 إلى 1998 بمجموع يصل إلى 18 مؤسسة، أما المؤسسات الجديدة فقد أنشأت ما بين 2000 و 2007 بعدد لا يتجاوز أربع مؤسسات مع العلم أن تصميم التهيئة المصادق عليه سنة

¹⁹⁸ - تسيير قطاع الصحة بالمدينة يطرح بحددة الرفع من الطاقة الإستيعابية للوحدات الإستشفائية التي تتحدد في ثلاثة مستشفيات للقرب في أفق 2020، ودعم عملية توسيع الخدمات الصحية في هذا المجال خصوصا أن توزيعها يبدو عموما غير متكافئ وغير متوازن بمختلف الأحياء، مما يفضي توفير وعاءات عقارية لتجاوز هذه الواقع، فأغلب سكان المدينة يتوجهون إلى المستشفى الجامعي بفاس من أجل التطبيب.

1998 برمج إنشاء ثمان مؤسسات (خمس ابتدائيات وإعداديتين وثانوية)، وهو ما يحيلنا إلى الخصائص على مستوى الكم ومسألة التوزيع غير المتكافئ.

هذا الأمر يتطلب على الأقل خلق أربع مدارس ابتدائية، بمؤسستين بطريق المنزل ومؤسسة بحي بودرهم وأخرى بحي الرشاد، ثم إعداديتين بسيدي أحمد التادلي، وثنائيتين، واحدة بين حي بودرهم والرشاد وأخرى بطريق المنزل، خاصة أن العقار الحضري لا يطرح إشكالا كبيرا سيما أن أراضي الدولة متوفرة وهي التي تتكلف بتوفير الوعاء العقاري لهذه المؤسسات. ويعيش الوضع التعليمي على إيقاع ظروف متفاوتة مجاليا واجتماعيا، يؤثر بشكل كبير على واقع الممارسة التعليمية، وتمثل الحصيلة التعليمية التي يحققها التلاميذ أحد المظاهر المعبرة عن أوضاع التعليم بالوسط الحضري، وكذا عن حالات التباين الحاصل بين مكوناته، إذ نجد أن نسبة التمدن بالمدينة تصل إلى 82% بالمستوى الثانوي و87% بالمستوى الإعدادي ثم 97% للمستوى الابتدائي كأعلى نسبة في مؤشر التمدن¹⁹⁹ سنة 2014.

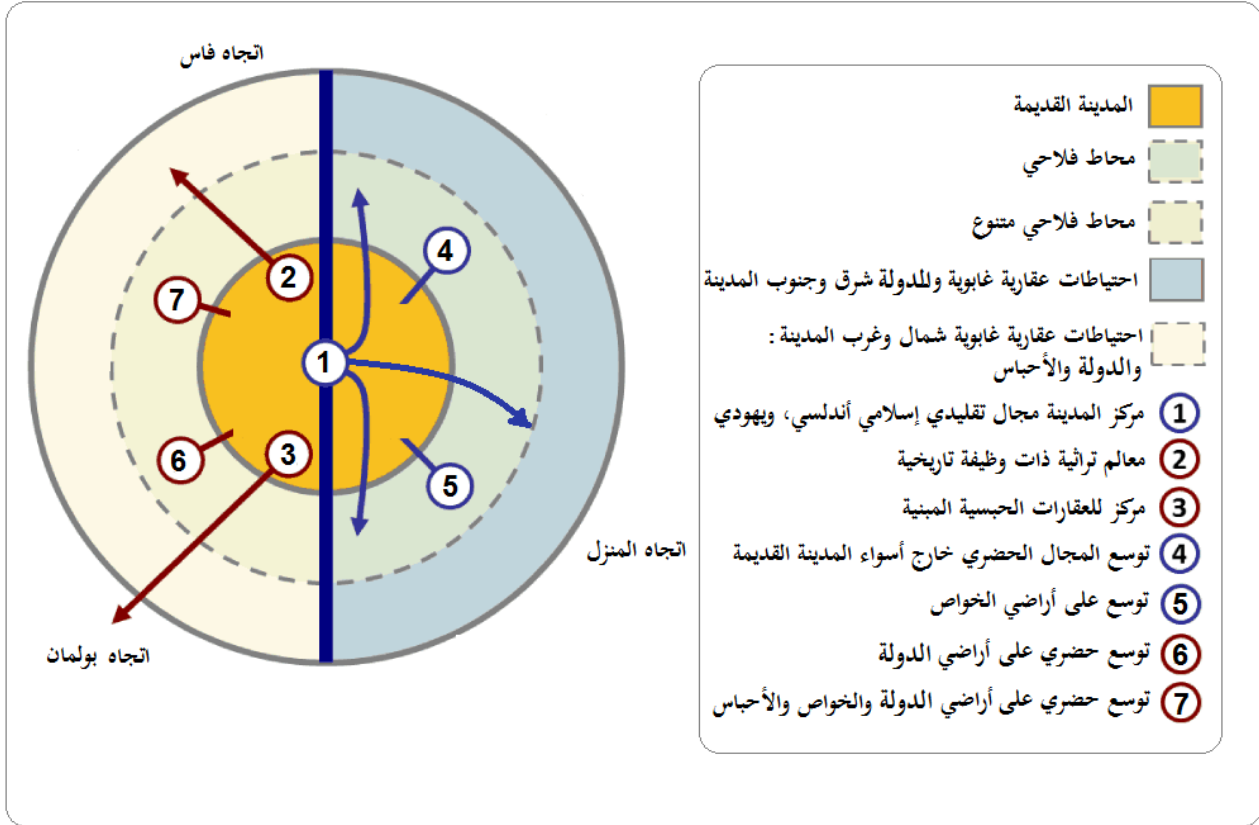
على المستوى الطرقي، نجد المحور الطرقي الذي يمر بالمدينة، عبر الطريقتين الجهويين رقم 503 و504، اللذان يشكلان امتدادا لمحورين رئيسيين داخل المدينة خاصة الطريق الوطني السريع رقم 503 المؤدي لمدينة فاس، الذي شكل إضافة جديدة لتطوير الشبكة الطرقية، لكنه في نفس الوقت تعيش التجهيزات المسخرة لتسهيل النقل والجولان بعض الاكراهات على مستوى غياب محطة طرقية ترقى بالمهنيين وبالمدينة، كما أن هناك محاور طرقية تتطلب الصيانة، وبصفة عامة، فهذا القطاع يعرف غياب خضوع دفاتر التحملات لقوانين واضحة ودقيقة وتقدم في الأسطول الموجه باتجاه فاس (الممثل في شركة الغزاوي)²⁰⁰.

إن ما أنتجه الشكل المرفلوجي الحضري، من انتشار للسكن الذاتي بمجالات المدينة، وكذا التفاوتات الحاصلة في طبيعة السكن المتملك والعرض العقاري المتوفر، علاوة عن تجزؤ المجال الحضري الذي لم يرق بتاريخ هذه المدينة وجذورها الثقافية والاجتماعية، جعل المدينة في بحث مستمر عن شخصيتها الترابية، عبر تقويم المجال وإعادة هيكلته، سيما أن شروط هذا التقويم مرتبطة بالقاعدة العقارية ومحتواها وأرصدها الاستراتيجية، فكل التحديات التي تواجهها أنيا ومستقبلا لها علاقة وثيقة بهذا المورد سواء تعلق الأمر بالمسألة السكنية أو بمشاريع التهيئة الحضرية، أو بتوجهات قضايا التعمير المستقبلية. الأمر الذي يجعل من الرأسمال العقاري للمدينة محط رهانات وتداخلات في تدبيره واستثماره.

¹⁹⁹ - مونغرافية مدينة صفرو

²⁰⁰ - محضر مداولات المجلس البلدي، الدورة العادية، أكتوبر 2009

خطاطة رقم 5 : طبيعة التوسعات المجالية على حساب العقار الحضري بمدينة صفرو



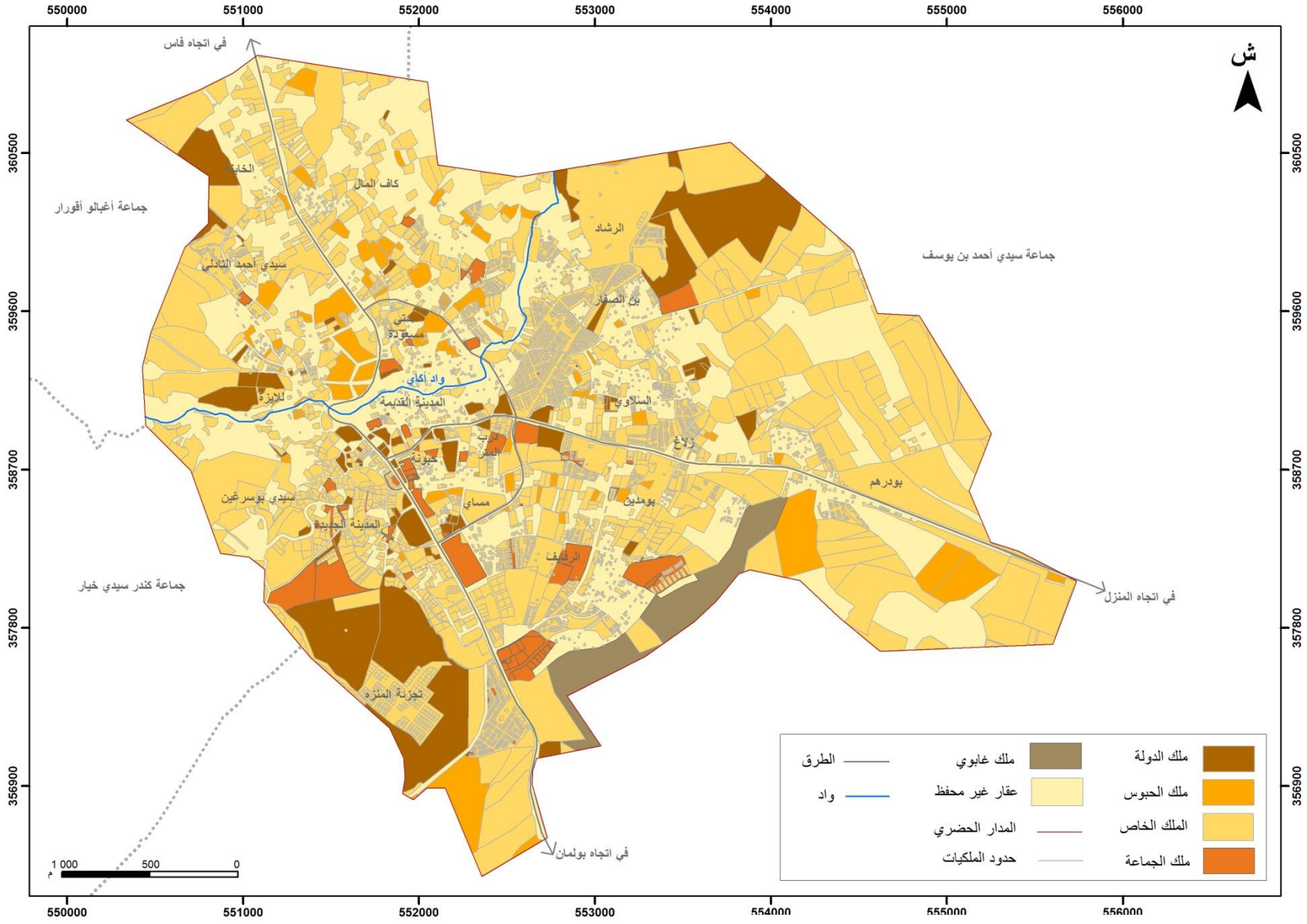
المصدر: تصور العتيق حسناء، 2020

2- المشهد الحضري ووحداته المجالية عامل للتملك والدينامية العقارية بصفرو

لقد مكنا فرز ملفات المحافظة العقارية بمدينة صفرو، من محاولة الإحاطة بالقاعدة العقارية التي يتأسس عليها مجال الدراسة، ويمكن التمييز فيها بين عقارات الملك الخاص وملك الدولة وملك الحبوس وملك الجماعة والملك الغابوي، إضافة إلى الأملاك المحفظة وغير المحفظة أو التي في طور التحفيظ. ولذلك فهي قاعدة عقارية جاءت كنتاج لمختلف التحولات الاجتماعية والاقتصادية والتمدن الذي حدث بصفرو، وهو ما توضحه أكثر الخريطة رقم (9):

نظام العقار الحضري لصفرو سنة 2020

خريطة رقم 9 :



المصدر : بحث ميداني، العتيق حسناء 2020

هذه الثروة اليوم موزعة على المجال الحضري بنسب متفاوتة حسب كل ملك ودينامية استثماره وبنائه، وتقدر مساحته الاجمالية بـ 1300 هكتار إلى حدود سنة 2020، وتزواج هياكله بين العقار المحفظ وغير المحفظ وفي طور التحفيظ، كما يبينه الجدول التالي :

جدول رقم 22: وضعية النظام العقاري بمدينة صفرو إلى حدود 20 فبراير 2020

النسبة %	عدد الطلبات	المساحة بالهكتار	طبيعة العقار
63	8272	821	محفظ
10	554	126	مطلب تحفيظ
27	---	353	غير محفظ
100	1300		مساحة المجال الحضري بالهكتار

المصدر: المحافظة العقارية بصفرو، فبراير 2020

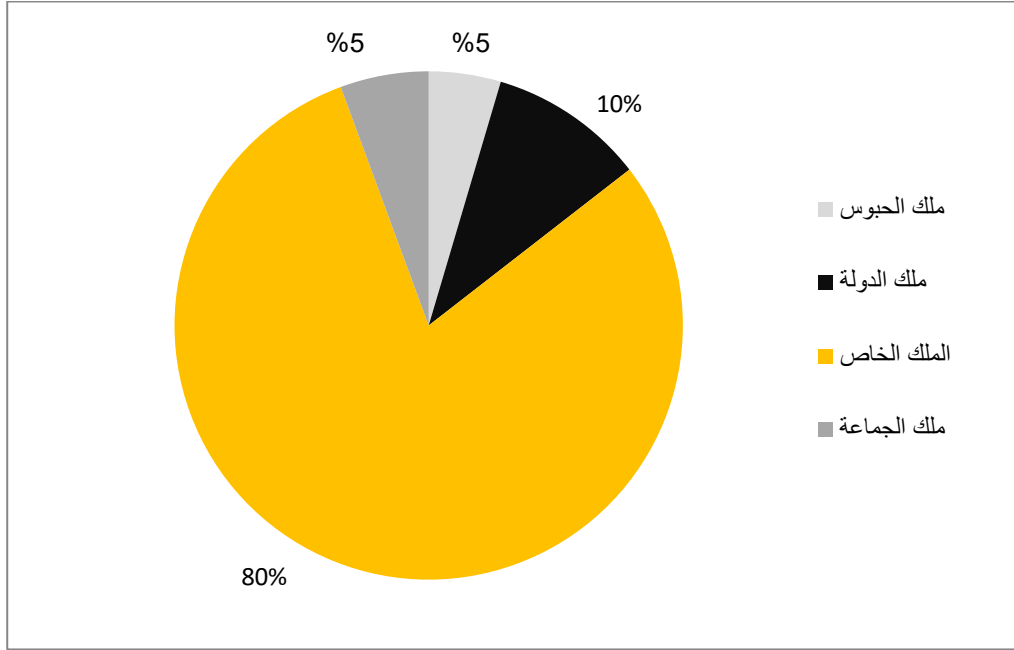
تصل نسبة الأراضي المحفوظة إلى حدود 20 فبراير 2020 ما مجموعه 63 % بمساحة تقدر بـ 821 هكتار من أصل 1300 هكتار بالمدينة بعدد مطالب وصل لـ 8272، في حين تصل نسبة الأراضي في طور التحفيظ 10 % بمساحة 126 هكتار وعدد مطالب تصل لـ 554، أما الأراضي غير المحفوظة فتمثل نسبة 27 % بمساحة 353 هكتار، وتبين هذه الأرقام أن أغلب الهياكل العقارية تتجه نحو تزايد عدد طلبات التحفيظ، إلا أن هذه النسبة المرتفعة راجعة إلى عدة أسباب منها ضيق المساحة الاجمالية للمدار الحضري الذي كان وفي كثير من المناسبات محط توسعة بشكل ضعيف احتكم خلالها إلى مجموعة من الرهانات، فضلا عن الأراضي الفلاحية المجهرية والجنانات التي يتضمنها المدار، ثم إلى أن هذا المجال وبالنظر إلى قدم نشأته يضم أراضي هامة للدولة والحبوس سواء منها التي فوتت للقطاع الخاص أو التي لا زالت تمتلكها.

في المقابل، فإن ما يربو عن 37 % الهياكل العقارية للمدينة ما زالت غير صافية وإن كان 27 % في طور التحفيظ²⁰¹ كما تمت الإشارة لذلك خاصة بمجالات الجنانات بحي كاف المال والرفايف والخاينة وسيدي أحمد التادلي وشمال وغرب حي بودرهم وغرب جنوب حي زلاغ. وأما نسبة 73 % من هذه البنية فهي موزعة بين المحفظ بنسبة 63 % وفي طور التحفيظ بنسبة 10 %. تشكل فيها ملكية الحبوس 5 % بمساحة تقديرية ومتغيرة وموزعة بكل أرجاء المدينة

²⁰¹ - حسب ظهير 12 غشت 1913 المنظم لمسطرة التحفيظ، والقانون رقم 14.07 المعدل والمتمم للظهير، منح المشرع لكل شخص أن يتدخل عن طريق التعرض إذا كانت مسطرة التحفيظ تمس حقوقه العينية لدحض قرينة ملكية طالب التحفيظ كوسيلة للتطهير العقاري، وهو يهدف لتوقيف إجراءات التحفيظ من طرف المحافظ إلى أن يرفع التعرض إما بوضع حد للنزاع عن طريق المحكمة أو إبرام توافق بين الأطراف. ومع ذلك فإن هذا الإجراء يطرح ثغرة قانونية بالنظر إلى التجاوزات والتكالبات التي تطرأ عليه. الشيء الذي يقتضي إعادة النظر في مجموعة من القوانين التي تنظم النظام العقاري بالمغرب.

"وصلت سنة 2007 لـ 300 هكتار"²⁰² تحصر وتعرقل إمكانية توسع المدينة، بحكم النظام الصارم للقوانين المؤطرة للأمالك الحبسية فلا يمكن بيعها أو تعويضها. ونسبة 5 % لملك الجماعة، ثم 10 % لملك الدولة ويمثل الملك الخاص نسبة 80 %.

مبيان رقم 14: توزيع البنية العقارية بمدينة صفرو سنة 2020



المصدر : بحث ميداني، العتيق حسناء، 2020

وإذا تمعنا أكثر في المشهد الحضري لمدينة صفرو وشكله المرفلوجي سنلاحظ أيضا، أن هذه القاعدة العقارية هي على مجال يتجزأ إلى خمس وحدات مجالية، لكل وحدة مميزات اجتماعية ومجالية وطبيعية وسياسية بل وعقارية، وقد تنسجم وتتكامل هذه الوحدات فيما بينها، وفي نفس الوقت قد تختلف، كما أن هذه الوحدات تسهل لنا قراءة المجال الصفريوي، وتصور الواقع المجالي وطبيعة التراتبية العقارية التي تفرضها، من حيث التملك والعرض والطلب والتنافسية، حتى يتسنى لنا الإحاطة أكثر بالبعد العقاري بشكل عام.

1-2- الوحدة المجالية المركزية تتميز بالملك الخاص تحت غطاء ملك الحبوس

تعتبر هذه الوحدة أقدم مجال مبني بالمدينة، وتتشكل أحيائها من المدينة القديمة التي تتميز بطابعها المعماري الأصيل وأبوابها العتيقة التي تعبر عن "خصوصيات ورمزيات ودلالات

²⁰² - EL LOUALI. A., 2007 : « Problématique de la réhabilitation d'une médina marocaine : Cas de Sefrou », Mémoire de 3^{ème} cycle pour l'obtention du diplôme des études supérieures en aménagement et urbanisme, INAU, Rabat, p 287.

مجالية منبعها منظومة الدين والسلوكيات المجتمعية والأنماط الاقتصادية والتمثلات الذاتية²⁰³ والذاكرة الجماعية. وتتشكل هذه الوحدة من أحياء القلعة، وستي مسعودة، وحبونة²⁰⁴، ثم لمقاسم، ودر ب المتر، وجنان حماموش ومساي، والتي كانت تعود معظم أراضيها إلى ملك الحبوس²⁰⁵ إلا أنه ومع حركية البناء بهذا المجال، شيئاً فشيئاً تحول للملك الخاص مع وجود بعض الأملاك الجماعية التي مازلت في ملكية الجماعة الترابية الخاص منها والعام²⁰⁶. ويعتبر هذا المجال من المجالات التراثية الأساسية في مجالنا المغربي رغم النسيان الذي طاله نظراً "لغياب الحس التاريخي"²⁰⁷. إن عقار الحبوس الذي أنتج في ظروف تاريخية متنوعة، وبأساليب تدبيرية تقليدية في مجال البناء وفي إطار تدبير عمراني أصيل مرتبط بقوانين وتشريعات مستمدة من الأصول الحضارية والأندلسية للمغرب ومن الأعراف المحلية، حيث اعتمد في بنائه على مواد محلية بسيطة موجودة أساساً في البيئة الطبيعية المحيطة بالمدينة العتيقة، وتم إنتاج هذا البناء بفضل مهارة الحرفيين المحليين، جعلته يتكيف مع مختلف متغيرات المناخ المحلي. ومن أهم أنواعه البناء التقليدي الذي يشكل حوالي 74% من بنايات مدينة صفرو العتيقة من الصنف الأصيل، وهذا يعني أن المدينة تتوفر على تراث معماري لا بأس به، وأنها مازالت محافظة على أصالتها. ثم البناء الحديث الذي ظهر خلال عهد الحماية وما بعده، وخصوصاً مع انتشار أزمة السكن بسبب اكتظاظ المدن بالسكان، ولقد تم إنشاؤه في أراضي البساتين كما هو الحال بالنسبة للبناء التقليدي، وهو يستلهم ويعتمد في عمومته على مبادئ ومقاييس غير مندمجة مع المحيط الأصيل، مع بعض الخصوصيات المحلية. وقد أدى توسع هذا الصنف من البناء إلى اختلال التوازن البيئي داخل المدينة العتيقة وفقدانها لأحد مكوناتها العمرانية الأساسية المتمثلة في البساتين والجنان، كما أدى ذلك إلى نفاذ رصيدها العقاري²⁰⁸.

تتميز كذلك هذه الوحدة بنموذج عمارة، خاصة بالأحياء التي كان يقطنها اليهود، وتشكل مزيجاً ما بين العمارة الإسلامية الأصيلية، ونظيرتها اليهودية التي كانت متأثرة بالحضارة العربية، يحاط

²⁰³- بنعتو محمد، 2008: «الموروث الإنساني-الهندسي أو التراث متعدد القيمة الرمزية والدلالة، حالة مدينة العرائش»، ضمن مجلة إنسانيات عدد 42، ص 13-14

²⁰⁴- يعود أصل تسميته إلى استقرار المولى إدريس الثاني به حيث استلهم اسمه من قولته "أهل الحي أحبونا".

²⁰⁵- تقدر أملاك نظارة الحبوس بمنطقة صفرو، ما مجموعه 2571 هكتار، منها 807 هكتار مسقية، ضمن:

LAZAREV G., 2013 : « Les structures agraires au Maroc : une mise en prospective historique », publications de la Faculté et des Lettres et des Sciences Humaines, université Mohammed V, Rabat, série : Essais et études n° 62, P 44

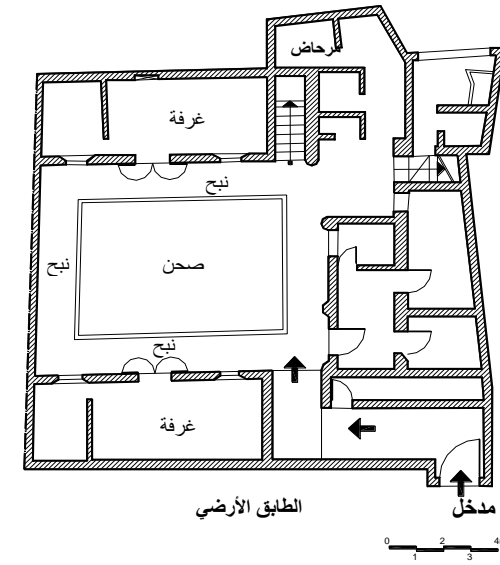
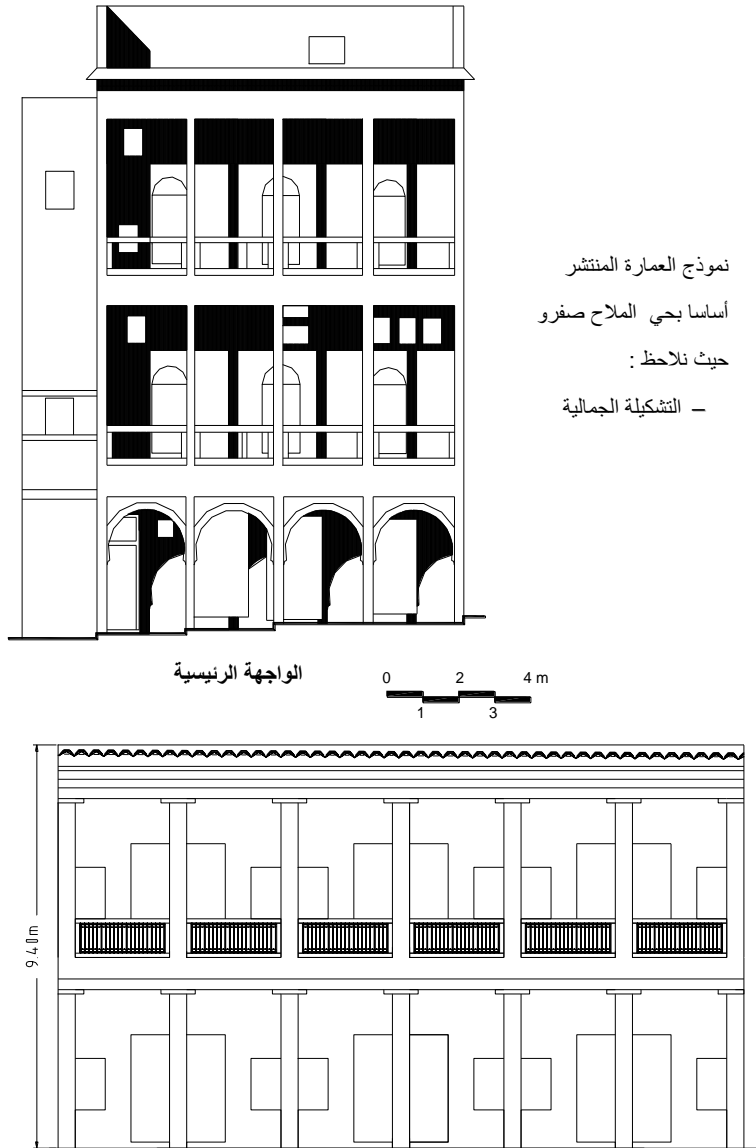
²⁰⁶- سنعود إلى هذه النقطة في الفصل الثالث من هذه الأطروحة.

²⁰⁷- الناصري محمد، 2010: «التراث وامتداداته كمجال عام»، هيسبريس تمودا، العدد XLV، منشورات كلية الآداب والعلوم الإنسانية الرباط، ص.ص. 11-23

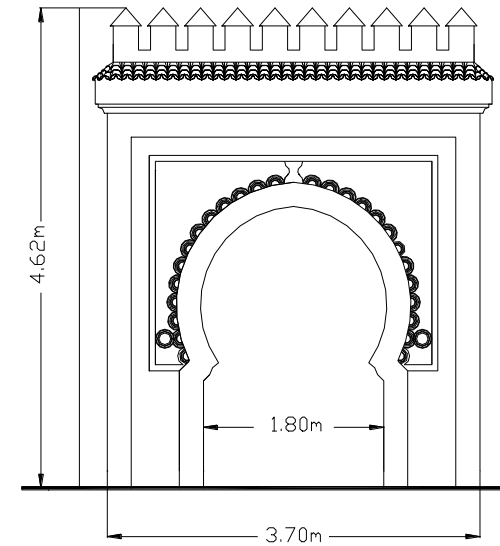
²⁰⁸- هو البناء الذي ظهر في فترة الحماية، وهو يحاول تقليد البناء الأصيل في أشكاله، بالرغم من أن ظروف إنشائه ترجع إلى مرحلة سهرت على تسييرها وتوجيهها مؤسسات تابعة للمستعمر. ولقد استعمل في بنائه بعض المواد المصنعة الحديثة مثل الحديد والإسمنت. وهو يتميز في الغالب بأشكال هندسية حديثة ومساحات كبيرة، ولذلك انتشر هذا النوع من السكن في الغالب على حساب المجال الطبيعي الواقع داخل الأسوار (أبو الروح، 1998).

بها أسوار "جددت أيام المولى سليمان (1792-1822م) تتخللها أربعة أبواب رئيسية هي باب المقام شمالا وباب بني مدرك جنوبا وباب المربع غربا وباب ستي مسعودة شرقا. ويعتبر باب المقام من أغنى أبواب المدينة، سواء من حيث تخطيطه أو من حيث عناصره المعمارية وأشكاله الزخرفية"²⁰⁹. ولتوضيح النموذجين السابقين للمنتوج الحضري للمدينة القديمة صفرو، نورد الشكل رقم (4):

²⁰⁹ - أبو الروح عمراني، 1998 مرجع سابق، ص 16



الرفع الهندسي لنموذج من
النمط التقليدي (رياض
احماموش) الموجود بحي
القضية بمدينة صفرو
العتيقة.



المصدر: أبو الروح محمد عمراني، مرجع سابق، ص ص 127 و 133

هذا التراث العقاري يخضع لتنظيمه إلى تقسيم هندسي محض بحيث يتميز هذا النوع من الدور بانعدام الصحن وتعويضه بوسط الدار ذي حلقة مغلقة على شكل قبة مزخرفة، مع مدخل مرتبط مباشرة بسلم مستقل عن باقي المكونات الأخرى، ويتوفر كل طابق على مرافق خاصة به، تعتمد على انعدام الأعمدة، مع تكسية الأرضية بالزليج. ويتميز هذا النوع بخاصية مهمة ومميزة، هي أن الطابق الأرضي يخصص في الغالب للنشاط التجاري وتشكيلة جمالية لشرفات الواجهات الخارجية.

تتميز طبيعة ملكية العقار بالمدينة القديمة لمدينة صفرو بالتنوع، إذ تصل الملكية الفردية فيها ما نسبته 32 %، وتمثل الملكية المشتركة ما نسبته 51 %، وملكية الحبوس العمومي بنسبة 9 %، و2 % بالنسبة لملكية الحبوس خصوصي، في حين تتوزع باقي النسب بين 3 % بالنسبة للملكية الجماعية، و2 % بالنسبة لملك الجموع الخاص. عبر تاريخ نشأة هذا المجال شكل تنظيمها المجالي بعدا وظيفيا واستطاعت "أن تجمع بين مجال الإقامة أي مجال الاستقرار والسكن، وبين الوحدات الأساسية للنشاط الاقتصادي والاجتماعي والديني"²¹⁰ كما يبينه الجدول الآتي.

جدول رقم 23: وضعية الملكية العقارية بالمدينة القديمة صفرو إلى حدود سنة 1998

المساحة بالنسبة المئوية	الوضعية العقارية
32	الملكية الفردية
51	ملكية مشتركة
2	ملك جموع خاص
3	الملكية الجماعية
9	ملكية الحبوس عمومي
2	ملكية الحبوس خصوصي
1	آخر
100	المجموع

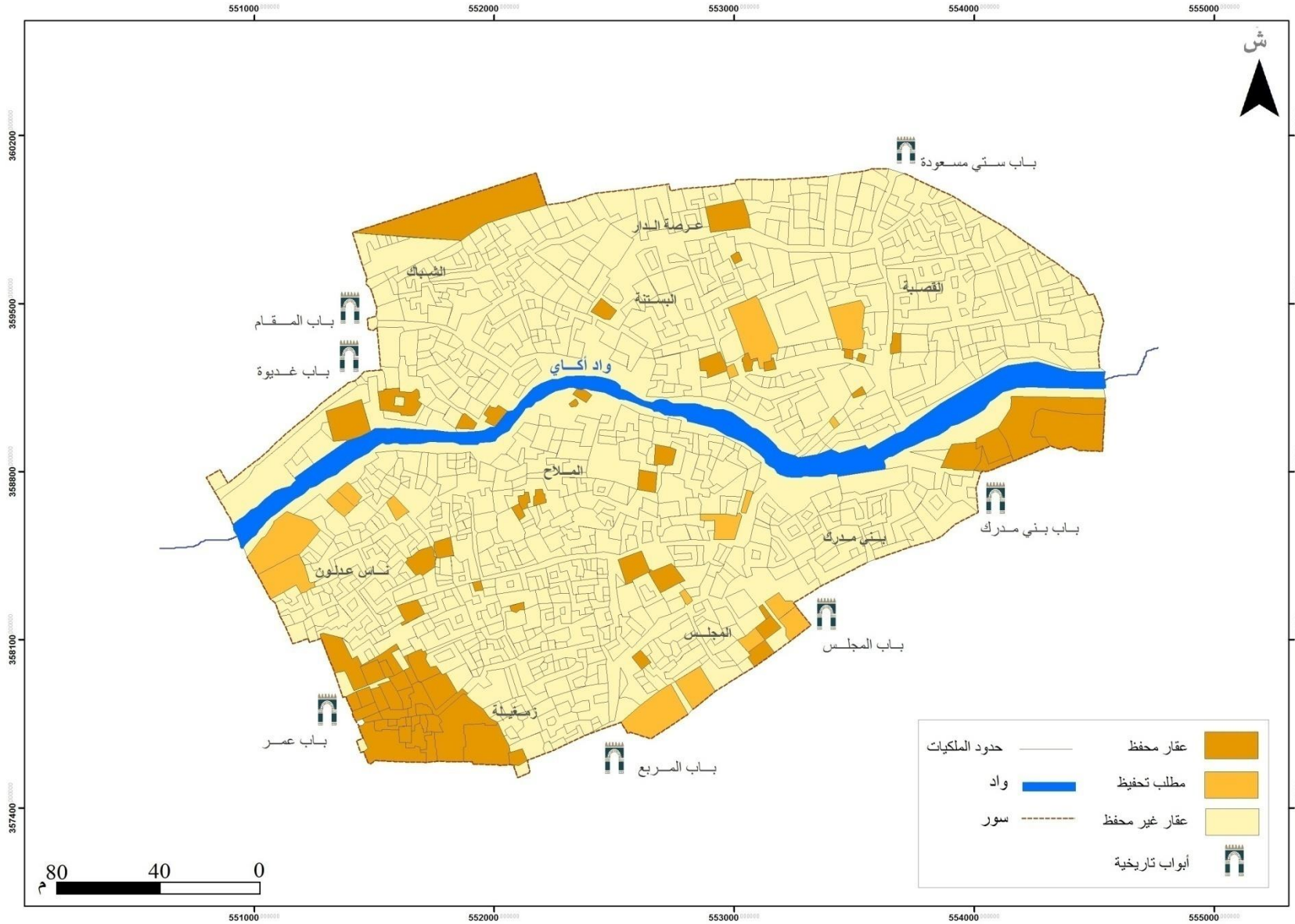
Souce :HAJJI A., GUIRI A ., ZERHOUNI M., 1998 : «La médina de Sefrou, éléments pour l'établissement d'un diagnostic », In acte du 8 ème colloque culturel de Sefrou, La sauvegarde du patrimoine dans les médinas Maghrébines et les centres anciens en France, publication Aljaouahri, imp Infoprint, Fès, p 42

"أما صفة الحيابة فيلاحظ أن الغالب هو الكراء الذي يخص 83% من المحلات بمعنى أن أرباب الأنشطة لا يملكون المحلات إلا في حدود 15%. ويرجع ذلك بالأساس إلى أن أرباب هذه الأنشطة ليسوا من السكان الأصليين للمدينة العتيقة بل نزحوا إليها، ويتضح ذلك من خلال معرفة مكان ازديادهم، حيث نلاحظ أن 25.4% ازدادوا في المدينة العتيقة، أما نصفهم فمن وسط قروي

²¹⁰ بنحليمة حسن، 1998: «المدن المغربية العتيقة والتحويلات الاجتماعية والاقتصادية»، ضمن مدينة صفرو بين غنى الماضي واهتمامات الحاضر، الملتقى الثقافي لمدينة صفرو، ص 133

والباقي من مناطق أخرى²¹¹. هذا كله في ظل بنية عقارية تجمع بين الملكية الجماعية والحبوس في شقيه العمومي والخصوصي، ثم الملكية الفردية. في حين، نجد أن هذه النسب قد تغيرت بشكل نسبي إلى حدود سنة 2019، حيث توزعت بـ 2.75 % للملكية الجماعية الترابية أضيف لها سنة 2018 اقتناء من الخواص لبناية رقم 221 بحي الشباك بمساحة 132 م² وبناية 2/55 رقم الملك 126 بحي زمغيلة بمساحة 150 م². ثم الملكية الفردية بـ 27.38 % تليها بنسبة 89,56 % الملكية المشتركة و كذلك ملكية الحبوس بنسبة 12.98 % و بالتالي 70 % من البنية العقارية بالمدينة تغلب عليها الملكية المشتركة وملك الحبوس الأمر الذي يشكل وضعية عقارية مرهونة تصعب أي محاولة تهيئة بهذا المجال لتنزيل تجهيزات عمومية جديدة تستطيع مواكبة الضغط السكاني الذي تعرفه هذه الرقعة من مجال الدراسة. وتظل الوضعية العقارية لهذا المجال مستعصية من حيث طبيعة ملكياته التي يغلب عليها العقار غير المحفظ، كما تبين ذلك الخريطة رقم (10):

²¹¹ أبو الروح محمد عمراني، 1998، مرجع سابق، ص 4

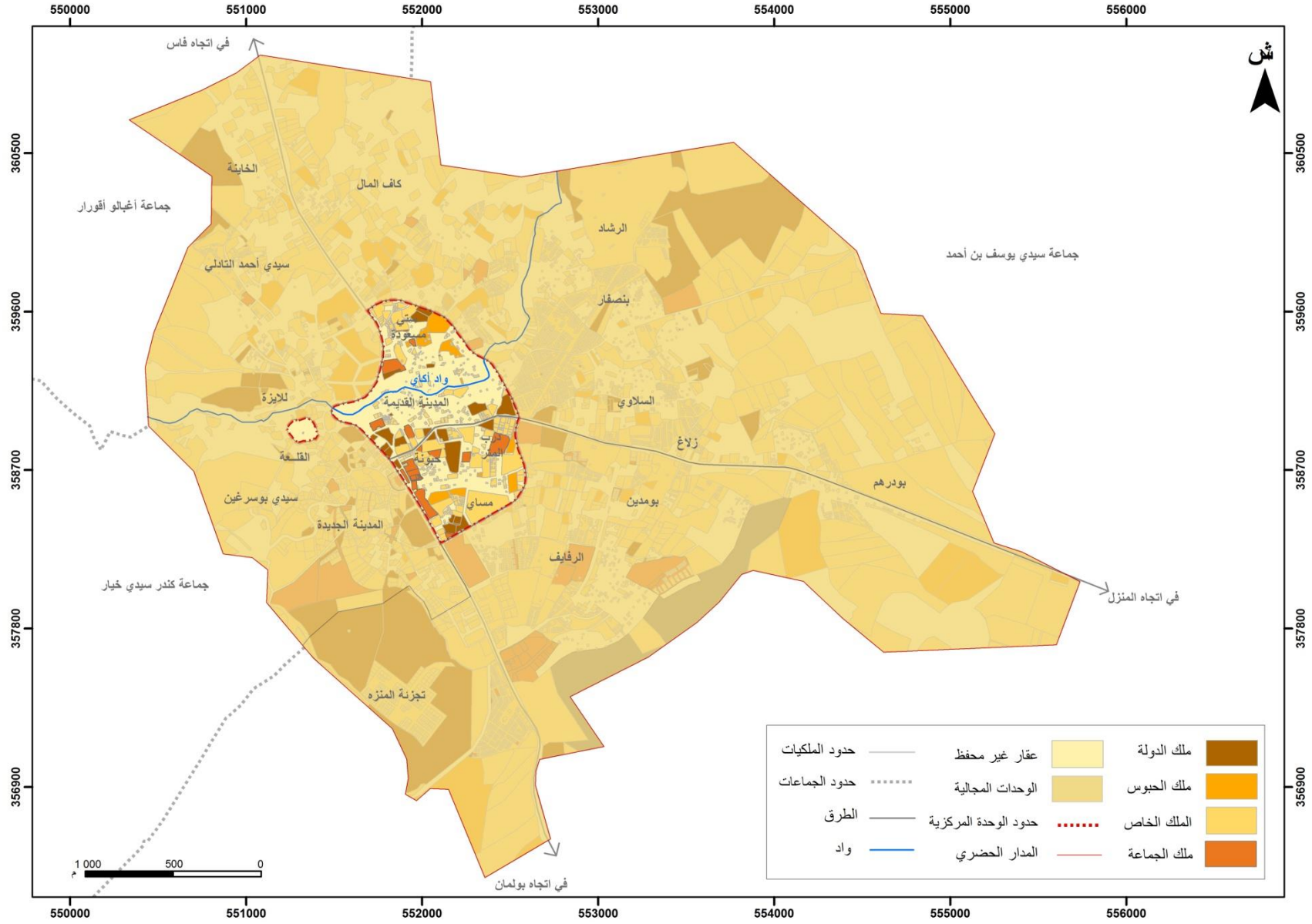


المصدر: بحث ميداني، العتيق حسناء، 2020

في حقيقة الأمر، تاريخ عقار المدينة القديمة ومنتوجها الحضري غامض بشكل كبير على مستوى الذاكرة الجماعية، إذ لا يتقاسم السكان فيما بينهم خصوصيات ورمزيات ودلالات التراب إلا عند جزء من المثقفين المهتمين بتاريخ هذا المجال. وبالتالي، رغم أهمية الهوية التاريخية التي تنسم بها هذه المدينة، والتي تتبين لنا من خلال المعطيات المتوفرة، فالبعد التاريخي لمدينة صفرو ظل ومازال مهمشا، ولم يكن له تأثير على المجال، خاصة أن جزء من المآثر الدالة على مختلف الحضارات التي مرت بالمدينة على وشك الاندثار. أما المتبقي لا يسترعي اهتمام الفاعلين المعنيين بتدبير هذا الإرث التاريخي العميق الذي لم تنطلق تهيئته وترميم بعضه إلا في سنة 2007 ضمن مشاريع التأهيل الحضري.

فالمدينة القديمة وأسوارها على سبيل المثال لا الحصر، تعتبر أحد المنشآت التاريخية المتبقية، في عمقها تعبر عن الهوية الإسلامية، وفلسفة التخطيط التقليدي الوظيفي الذي ميز العمارة العربية الإسلامية الأندلسية وما أضيف إليه من روافد ثقافات متعددة إثر المرور بجسر الأندلس كحي الملاح مثلا من قبل اليهود. اليوم هناك تماطل في إعادة النظر في المقاربة التي يتم بها تدبير هذه المدينة والتي على الأقل تشهد على خصوصية إرثها التاريخي، " فعادة ما ينسى المخطط أن مركز المدينة لا يخلق، ولكن ينشأ و ينمو مع الذاكرة الجماعية، أي ذاكرة المكان"²¹²، خصوصا أن هذه الوحدة المركزية وتراثها العقاري لا يخلو من رهانات. فهل الهاجس العقاري كما يوظف اليوم عبر خلق الثروة والسلطة بإمكانه أن يوجه إعداد التراب وحتى التخطيط الحضري بعيدا عن الرهانات النفعية والريع الاقتصادي؟

²¹² بلعسري أحمد، 2000: « المدينة الصغيرة في البحث عن الهوية »، ضمن المدينة المغربية في أفق القرن 21: بين الهوية الوطنية والبعث المتوسطي، منشورات كلية الآداب والعلوم الإنسانية، المحمدية، ص 221



2-2- الوحدة المجالية الشمالية وتنوع خصوصيات العقار الحضري بها

تتواجد هذه الوحدة شمال واد أكاي، وتتوسطها الطريق الوطنية رقم 503 المؤدية لمدينة فاس، حيث تتكون من أحياء انطلق بها السكن العشوائي على حساب أراضي الدولة مثال حي للايزة بساكنة تقدر بـ 3000 نسمة وحي الخاينة الذي تتواجد به 4950 نسمة، المتموضع على يسار طريق فاس، وتطبعه مساكن عشوائية متواجدة بجبل "بنا". بمنزل مغربي تقليدي بطابق وطابقين، وهو من الأحياء الهامشية التي أضيفت للمدار الحضري سنة 2012، وحي كاف المال وحي الزيتون وحي البساتين والفرح، اللذان عرفا توسعا ملحوظا للبنىات ما بين فترة 1960 و1977، ثم سيدي أحمد التادلي (2430 نسمة)، وتتميز هذه الأحياء بسكن اقتصادي وسكن الفيلات بشكل مهم على طول الطريق المؤدية لفاس. وتوضح الصورة الموالية المشهد العام لهذه الوحدة:

صورة رقم 11 : مشهد من الوحدة الشمالية على الطريق المؤدية لمدينة فاس سنة 2018



المصدر: الجماعة الترابية صفرو، 2018

تتواجد هذه الوحدة بين عدة أنواع من السكن كالفيلات المحاذية للطريق الرئيسية لمدينة فاس، وجبل بنا المتميز بالسكن العشوائي، ذا السكن المغربي في اتجاه وسط المدينة.

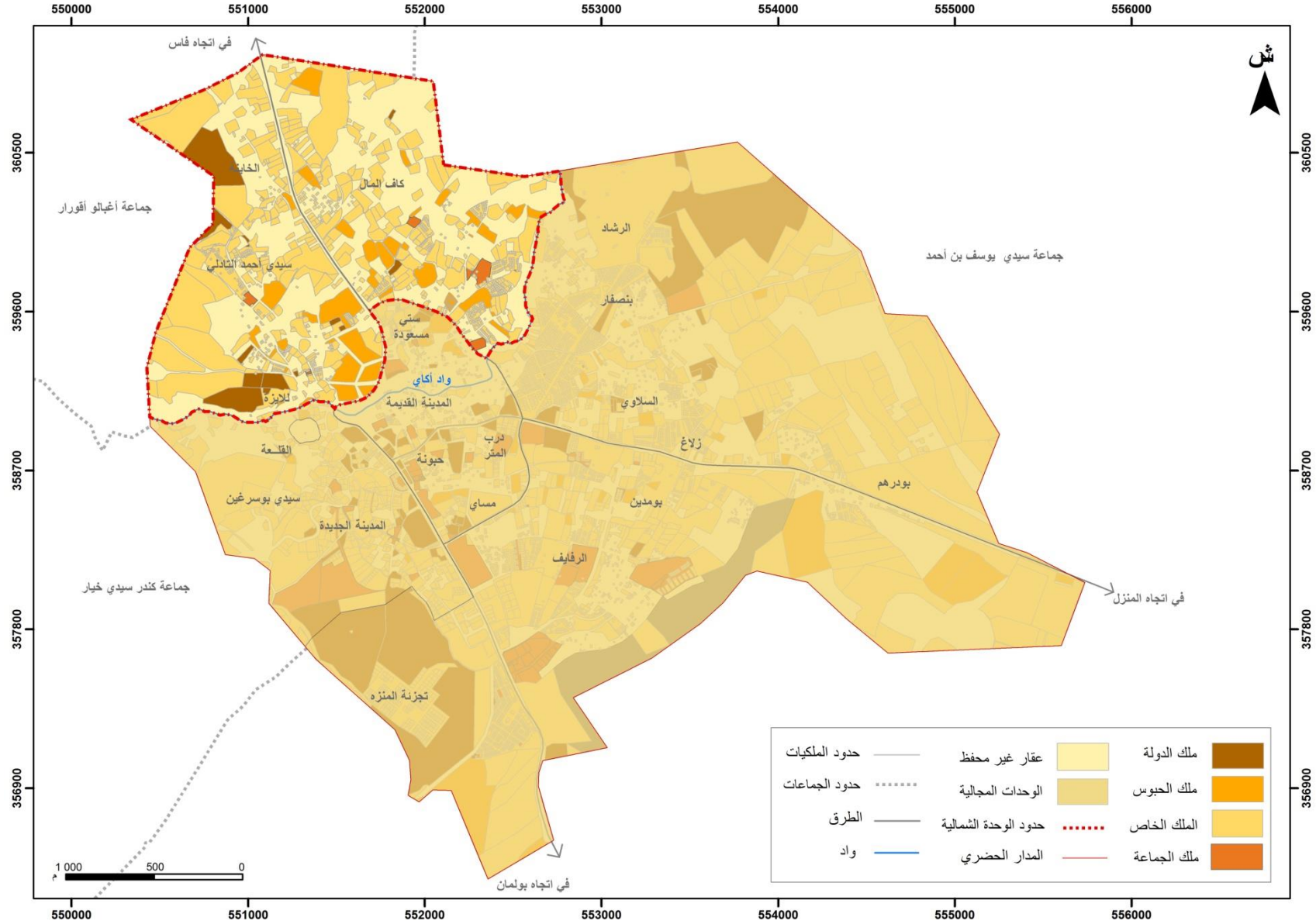
تتميز الوضعية العقارية لهذه الوحدة المجالية بالتنوع، بين عقار الحبوس الذي يتوزع بشكل مجهري بباب المربع في اتجاه طريق فاس، وبقرب حي سيدي أحمد التادلي ثم بمقدمة حي كاف

المال، كما يتوزع بحي الخاينة بأراضي ضئيلة مقارنة مع الأحياء السابقة. ثم عقار الدولة بالمحاذاة من جبل بنا وبجزء مهم بحي للايزة وعلى حدود المدار الحضري لحي الخاينة كأهم احتياط عقاري بهذه الوحدة. وعقار الجماعة بالمجالات المجهرية التي تتواجد شمال شرق الوحدة المركزية. أما العقار الخاص فينتشر بشكل واسع على حدود المدار الحضري، خاصة بحي سيدي أحمد التادلي وكاف المال.

وتتراوح المساحات العقارية بهذه الوحدة ما بين 50 م² إلى 2000 م². بالنسبة للملك الخاص بحي سيدي أحمد التادلي، يعرف مساحات هامة بين 200 إلى 2000 م²، بينما تقل المساحات العقارية بحي الخاينة فتتراوح ما بين 50 و 80 م². وبالنسبة لملك الدولة، فيتوفر على مساحات استراتيجية تصل إلى حدود 2000 م². في حين أن ملك الحبوس الذي يهيمن بشرق حي للايزة، فمساحاته تتراوح بين 250 م² إلى 500 م² ويشكل هذا الحي أهم مجالات الاحتياط العقاري. وتعتبر هذه الوحدة مسرحا لمجموعة من المنعشين العقاريين بالنظر للمساحات العقارية التي تحتضنها، ومن أهم هؤلاء المنعشين شركات (ليلي ونزهة ومرزوق والمهدي) ووزارة الاوقاف والشؤون الإسلامية، أغلب أصولهم الجغرافية تعود لمدينة فاس.

نظام العقار الحضري للوحدة المجالية الشمالية بصفرو سنة 2020

خريطة رقم 12 :



المصدر: بحث ميداني، العتيق حسناء 2020

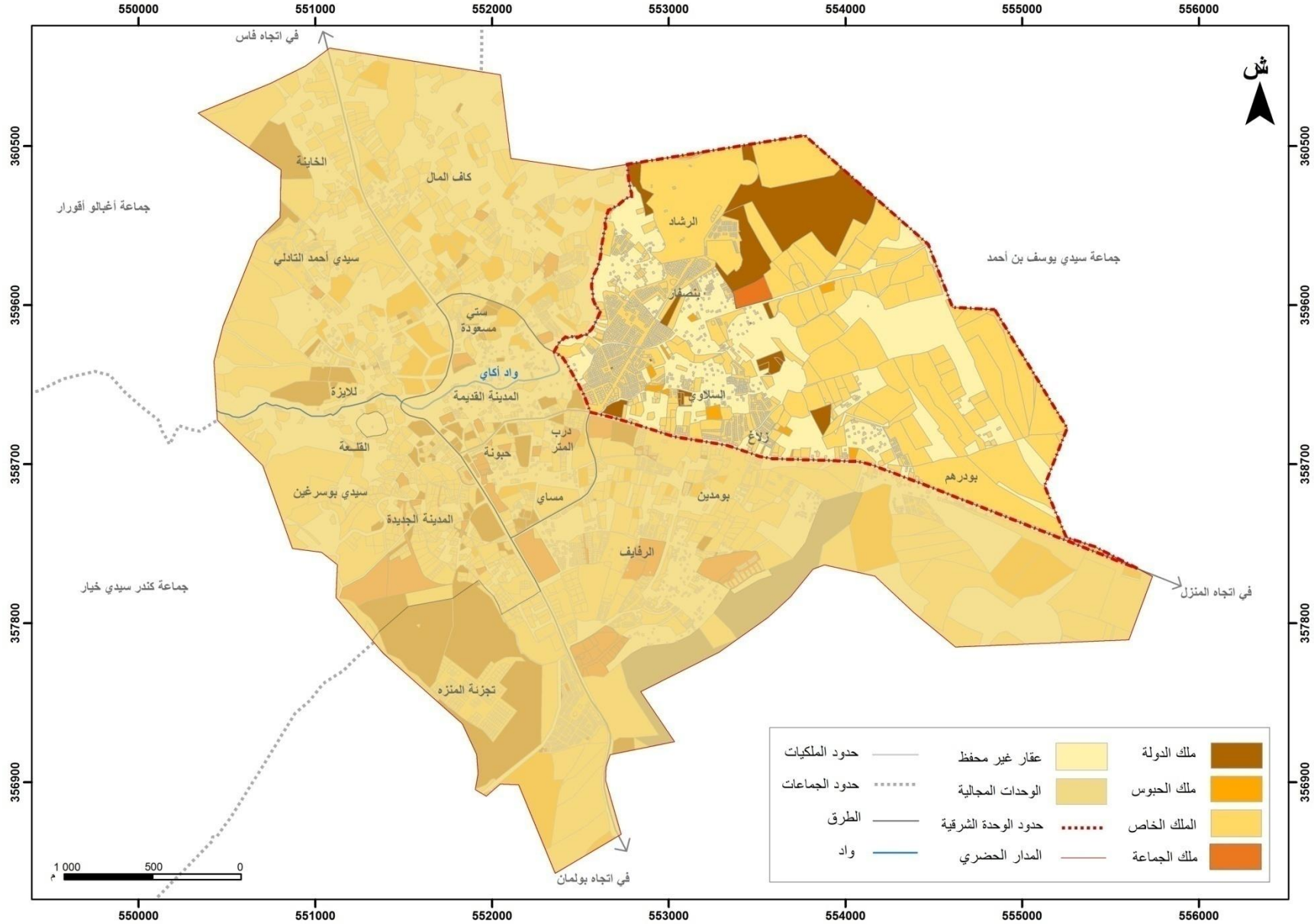
2-3- الوحدة المجالية الشرقية : يغلب عليها الملك الخاص وأجزاء متفاوتة من ملك الدولة

تتميز هذه الوحدة بازواجية التملك العقاري والخصوصي وأملاك الدولة، وهذا الأخير يمتد شرق المدينة العتيقة على الطريق المؤدية إلى الجماعة الترابية المنزل وشرق واد أكاي، وتحتضن هذه الوحدة كل من أحياء الرشاد I و II، وبن صفار، وزلاغ، وبودرهم I (4620 نسمة)، وتتميز هذه الأحياء بغلبة عشوائيتها كحي بنصفار في بدايته قبل أن تتم هيكلته، وهي أحياء كانت في فترة سابقة تابعة لهامش المدينة واعتبرت حتى نهاية تسعينيات القرن "90% من ساكنتها ذات أصول قروية"²¹³، إذ برزت عشوائيتها منذ فترة ما بعد الاستقلال، وتتمركز فيها اليوم أربع إدارات ومستوصفين وخمس مؤسسات تعليمية.

من الخصوصيات العقارية لهذه الوحدة الملك الخاص بمساحات تتراوح ما بين 72 م² و100 م² وأغلبها مباني ممتدة على أحياء الرشاد والسلاوي وبنصفار، بمساحات عقارية مهمة منها المحفظة وغير المحفظة تتراوح ما بين 200 و1000 م² على حدود المدار الحضري للمدينة في اتجاه المنزل. ولهذه الوحدة كذلك خصوصية من حيث ملك الدولة التي تتوفر على هياكل عقارية تتجاوز 1000 م²، ومنها أجزاء أقيمت عليها تجزئة الرشاد I و II فونت لشركة العمران بمساحة أكثر من 17 هكتار بقيمة 40 مليون درهم وبمجموع 668 قطعة أرضية²¹⁴، بالإضافة إلى أن جزء من أراضي هذه الوحدة تتخللها أملاك حبسية لا تتجاوز مساحتها 210 م² بكل من أحياء السلاوي وبنصفار، وملك وحيد لملك الجماعة بحي بنصفار.

²¹³-BENHALIMA H., 1987 Op., Cit., p 246

²¹⁴-MINISTERE DE L'HABITAT DE L'URBANISME ET L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE, DIRECTION REGIONALE DE FES BOULMANE, 2007 : « Monographie régionale sur le secteur de l'habitat et de l'urbanisme», p 86. 120 p.

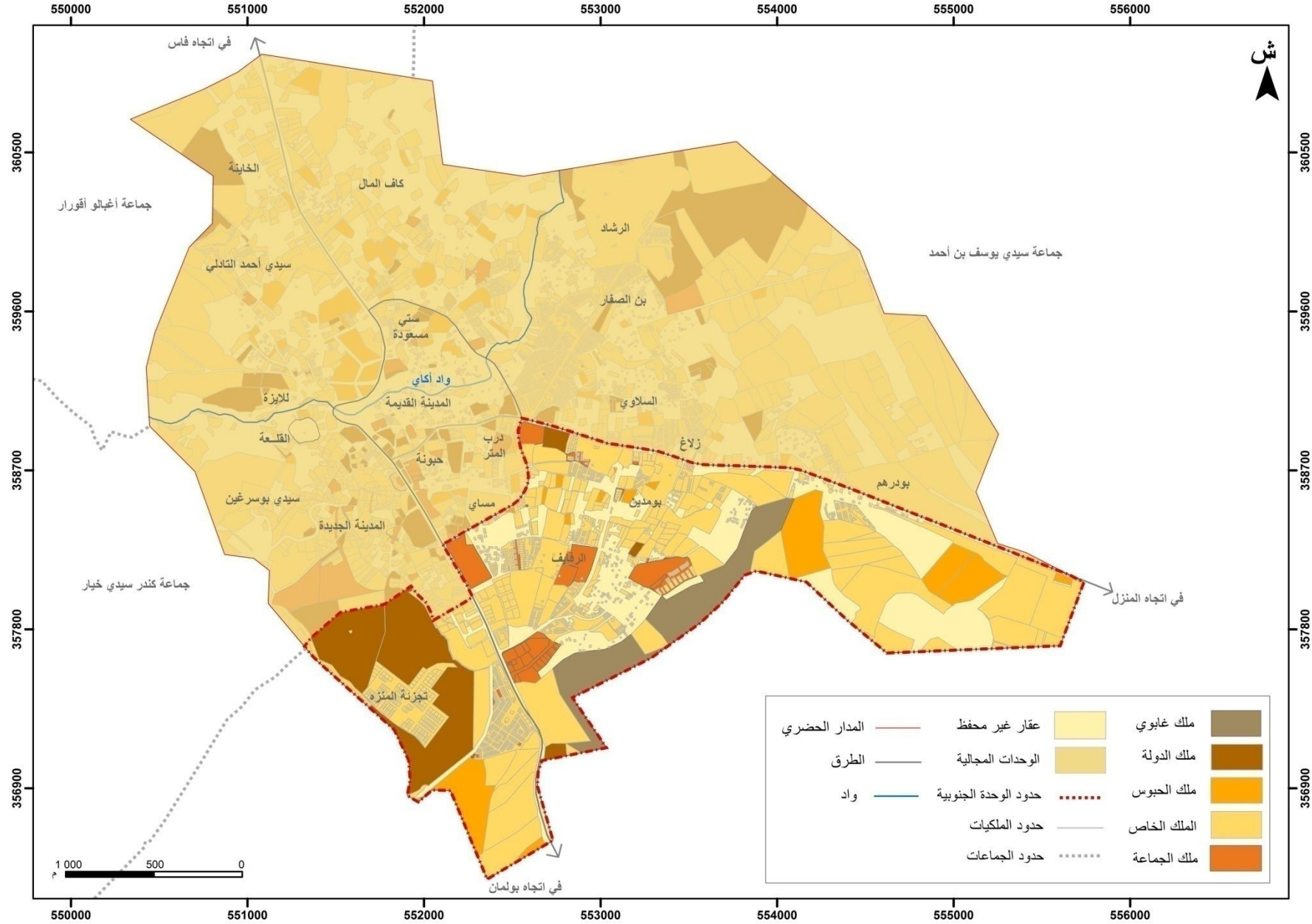


2-4- الوحدة المجالية الجنوبية يغلب عليها الملك الخاص وهياكل عقارية استراتيجية للحبوس والدولة والجماعة

يغلب على هذه الوحدة الملك الخاص، وتتواجد جنوب المدينة العتيقة وشمال غابة حجر الهواري. تتموضع أغلب أحيائها على الجهة اليمنى للطريق 503 المؤدية إلى بولمان، وتتشكل من أحياء بودرهم 2، وحجر الهواري (بسكن تلقائي به 975 نسمة)، ومولاي اسماعيل بسكن عمارات والمنزه بسكن فيلا (قامت شركة العمران بتجهيزهما)، وحي الرفايف (2355 نسمة)، الذي يغلب عليه طابع الملكية الخاصة. أما منتوجها السكني عامة فيغلب عليه العمارات على الطريق المتجهة نحو بولمان والفيلات بدرجة أقل، وكذا السكن الاقتصادي بطابقين و ثلاثة طوابق الذي يحتل حيزا مهما بهذه الوحدة، وبطابع سكن غير مهيكّل بحى الرفايف الذي يتموضع بجانب المجالات الغابوية خاصة غابة بلحمر والجبل لكبير الذي تعود ملكيته لمندوبية المياه والغابات بصفرو.

عرفت هذه الوحدة حركية بناء مهمة مقارنة مع الوحدات الأخرى خلال السنوات الأخيرة، وإن كان التوسع العمراني قد غطى معظم عقاراتها، وتتوفر تجهيزيا على ست إدارات كمؤسسة المياه والغابات والمحافظّة العقارية والمستودع البلدي والمديرية الإقليمية للفلاحة والمديرية الإقليمية للضرائب والوكالة الحضرية وخمس مؤسسات تعليمية ومستوصف، إضافة إلى ثلاثة تجهيزات رياضية والسوق الأسبوعي (سوق الخميس) والمستشفى الإقليمي. ومن أهم خصوصياتها العقارية أن لهذه الوحدة أجزاء مهمة من الاحتياط الاستراتيجي لعقار الدولة الذي يحيط بتجزئة المنزه التي شيدت على ملك الدولة، ويتواجد كذلك هذا الملك بمجالات متفرقة بحى الرفايف، حيث تتراوح مساحاته بشكل عام ما بين 200 م² إلى أكثر من 2000 م². كما تتوفر أملاك الحبوس بدورها على احتياط عقاري استراتيجي سواء المساحات المتواجدة بمحاذاة تجزئة المنزه جنوبا أو تلك المتواجدة بحى بودرهم، إذ تتجاوز مساحتها و1000 م²، شأنها في ذلك ملك الجماعة الذي تتوفر فيه بهذه الوحدة على عقارات مهمة بحى الرفايف، وكذا بحى بودرهم المسمى بعقار سهب المساكين²¹⁵ الممتد على مساحة 96947 م² على طريق المنزل، وبملاكيات مجهرية بحى زلاغ أغلبها مبني. وتعتبر هذه الوحدة من المجالات الأكثر إنعاشا عقاريا خلال 28 سنة الماضية حيث أنجزت بها ما يربو عن 62 تجزئة من منعشين عقاريين من مدن فاس وصفرو والدار البيضاء وإيموزار والمؤسسة الجهوية للتجهيز والبناء للمنطقة الوسطة الشمالية ثم شركة العمران.

²¹⁵ تهدف الجماعة من خلال هذا العقار حماية حي بودرهم من الفيضانات، وكذلك طلب استثناء سنة 2019 من أجل إنجاز جزء منه للسكن الاجتماعي لإعادة إيواء الأسر القاطنة بالمدينة القديمة.



2-5- الوحدة المجالية الغربية وهيمنة الملك الخاص على عقارات الدولة والجماعة

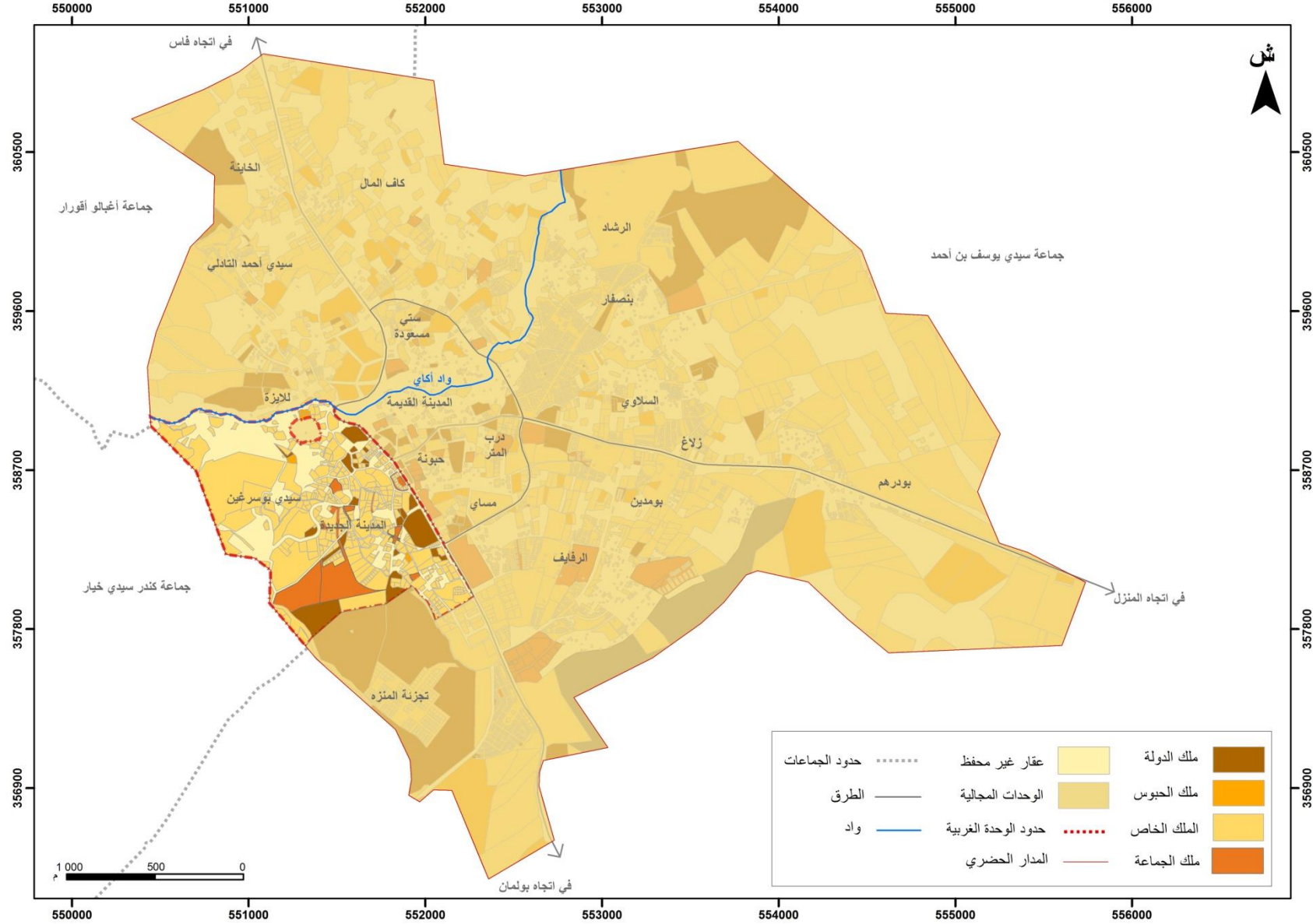
تتواجد هذه الوحدة غرب المدينة القديمة بين غرب واد أكاي والمدينة الجديدة بالإضافة إلى سيدي علي بوسرغين، وتحتضن عدد لا يستهان به من سكن الفيلا، خاصة بالمنطقة المحاذية لزاوية بوسرغين وبتجزئة المنظر الجميل التي أنجزت من قبل شركة العمران، ونجد أهم المصالح الإدارية على الطرق الرئيسية المؤدية لبولمان (العمالة، والبلدية، ومستوصف، وأربع إدارات وأربع مؤسسات تعليمية).

لهذه الوحدة قيمة عقارية بالنظر لمنتوجها السكني الذي يغلب عليه سكن الفيلا، وما تحتضنه من مؤهلات ترابية هامة لها علاقة بالمنتوج السياحي، لكن هذه الإمكانيات تظل حبيسة وظيفية السكن، وغير مستثمرة في الممارسة الحضرية السياحية.

عقاريا، تتميز هذه الوحدة بهيمنة الملك الخاص كما في معظم أرجاء الوحدة الشرقية والجنوبية للمدينة، وينتشر هذا الملك بصفة أساسية بحي بوسرغين والمدينة الجديدة بملكيات تتراوح ما بين 60 م² و1100 م²، مع وجود أجزاء من أراضي الدولة بالحدود مع الوحدة المركزية المحاذية للطريق المؤدية لبولمان، ثم جزء من ملك الجماعة وهو عبارة عن مخيم بلدي. وتبين الخريطة رقم (15) الخصوصيات العقارية لهذه الوحدة:

نظام العقار الحضري للوحدة المجالية الغربية بصفرو سنة 2020

خريطة رقم 15 :



المصدر: بحث ميداني، العتيق حسناء 2020

كيف ما كان الحال، فقد تكون الرصيد العقاري بمختلف أنواعه الذي ميز مدينة صفرو بشكل سريع، انتقل من ملك الحبوس الذي كان مهيمنا في فترة من فترات تاريخ المدينة إلى هيمنة ملك الدولة، وبطرق متداخلة إلى الملك الخاص حتى أصبح اليوم المهيمن على مختلف الهياكل العقارية. وتراجع بذلك ملكيات الدولة والحبوس بشكل ملفت للانتباه بسبب تعدد المنعشين العقاريين، وتبعاً لمختلف المحطات الزمنية التي عاشتها المدينة وتوسعها الحضري. ففي الوحدات المجالية للمدينة أصبحت تتجزأ بشكل مجهري على حساب المجالات الفلاحية والغابوية الاستراتيجية، حيث الفاعل العقاري فاعل متعدد الرهانات، يتموقع على أهم المجالات لاستثمارها وإنعاشها عقارياً ولو على حساب المورد الفلاحي والغابوي والمائي بل حتى التراثي.

هذا الواقع، زاد من تفكك المشهد الحضري، الذي يتميز بضعف انسجامه وتخلله فراغات ومجالات مبنية حضرية غير محفظة تصل إلى مساحة 353 هكتار ومساحات في مطلب تحفيظ بـ 126 هكتار أي مجموع 479 هكتار، وهو ما يفسر الفوارق الاجتماعية التي أضحت تميز المجتمع المحلي من خلال إنتاج أحياء راقية وأخرى مهمشة. وهو عرض عقاري ينبني على ضعف الطلب، وتفاوتات بين العقارات المملوكة من قبل المنعشين العقاريين وبين الساكنة المحلية وبين الملك العمومي. بحيث أن الأرصدة العقارية المتوفرة والتي يتم التحايل عليها لتمر من وضعية عقارية إلى أخرى وكذلك المجال الفارغ الذي تم ورثه عن المراحل التاريخية السابقة كفضاءات عمومية أو جنانات وقع عليها تجاذب عقاري، فأصبحت صفرو تنتسج عبر فتح مجالات جديدة للتعمير حول الفضاءات الزراعية من خلال امتداد المدار الحضري، كما تعرف ضغطاً عقارياً داخلياً وخارجياً يستهلك باستمرار الفضاءات العقارية الموروثة.

لا تختلف العوامل المساهمة في تغير المشهد العقاري بمدينة صفرو عن المسألة العقارية المغربية، وما لها من تأثيرات على التمدين الديمغرافي وانعكاساته على شخصية المشهد الحضري والبنية العقارية، لكن ما يهمنا أن القيمة العقارية للوحدات المجالية ساهمت في تغيير حمولة هذا المجال والعلاقة التي ربطتها مع المجتمع الوافد، من حيث الامتلاك والفاعل العقاري من حيث الإنتاج والبناء، الذي يضع المدينة أمام تحدي المضاربة العقارية ومستغلو ريع الأراضي ودواليها، سيما أن دينامية ثمن هذه الأراضي والعرض المتعلق بها مرتفع إذا ما قارنا هذه الأثمنة مع الحجم المتوسط لمدينة صفرو.

3- تطور أئمة العقار بمدينة صفرو بين الدينامية العقارية وصغر حجم الملكيات

الدينامية العقارية التي نتحدث عنها هي التفاعلات والتداخلات البنوية التي طرأت على العقار بصفرو، إذ ساهمت في تطور أسعار العقار الحضري خلال العقد الأخير وجعلته في يد فئات من الملاكين، وأضحى إنتاج السكن بالمدينة يتأرجح بين المضاربة العقارية وتوجيه المنتج العقاري محليا أو جهويا، كما هو معمول به بالمدن الكبرى بالمغرب كالرباط والدار البيضاء ومراكش وأكادير. فما هي صيرورة تطور أئمة العقار الحضري بمدينة صفرو؟

جدول رقم 24: تطور متوسط أئمة العقار الحضري بمدينة صفرو ما بين سنتي 1960 و 2019 بالدرهم للمتر مربع

2019 - 2004	2003-1978	1977-1960	السنوات الأحياء
2000-1200	400 - 301	60 - 8	المدينة القديمة
6000 - 5000	400 - 301	300 - 25	المدينة الجديدة
4000 - 3000	500 - 401	250 - 25	حبونة
4000 - 3000	300 - 101	150 - 25	سني مسعودة
7000 - 5000	---	---	كاف المال
5000 - 4000	300 - 101	60 - 2,5	بنصفار
4000 - 3000	1200 - 401	60 - 3	درب المتر
4000 - 3000	600 - 101	---	الرفايف
5000 - 4000	600 - 101	---	السلوي
4000 - 3000	800 - 100	---	للإيزة
4000 - 3000	600 - 101	---	سيدي أحمد التادلي
5000 - 4000	1000 - 150	---	الرشاد
5000 - 4000	1000 - 101	---	زلاغ
5000 - 4000	1000 - 150	---	كدية حمامة
7000 - 6000	---	---	بودرهم 1 و 2
10000	---	---	الشارع الرئيسي طريق المنزل
10000	---	---	الشارع الرئيسي للمدينة الجديدة
7000 - 6000	---	---	تجزئة المنزه

المصدر: بحث ميداني، 2019، اعتمادا على:

BENHALIMA H., 1987, Op., Cit., p 185

MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, 1987:
«Sefrou: éléments pour plan d'urbanisme directeur», p 198,

انطلاقاً من الجدول رقم (24)، يظهر لنا التطور التكنولوجي لأثمنة العقار والذي حكمته عدة تحولات أدت إلى ارتفاع قيمة الأراضي وبداية ملامح المضاربات العقارية.

في مرحلة أولى، صادفت استقلال المغرب من الاستعمار الفرنسي، فبعد أن ترك هذا الأخير إرثه الثقافي والتعميري على المدينة، كان على الإدارة المحلية الجديدة أن تتعامل مع هذا الإرث بضبط التوسع الحضري واحتواء الهجرة الداخلية التي بدأت تتقاطر على المدينة خاصة في بداية سبعينيات القرن الماضي، نتيجة تحررها من قبضة المستعمر.

فالهجرة التي توافدت على المدينة منذ سنة 1960، وبحكم التركيبة الاجتماعية لصفرو التي حافظت على انسجام المسلمين واليهود والأوربيين، كان الوضع العقاري خلالها مستقراً إلى حدود التضايق الذي أحس به الأوربيون شيئاً فشيئاً تجاه السكان المحليين بعد خروج المعمر الفرنسي، ثم مع بداية هجرة اليهود من صفرو (ما بين 75% و 92% هاجروا المدينة ما بين سنتي 1960 و1970)، ساهمت هذه المتغيرات في دينامية السومة العقارية بشكل تدريجي بسبب الترامي على أراضي الأوربيين من قبل البرجوازية المغربية، وكذا التحايلات التي طرأت على الأملاك اليهودية من قبل الساكنة المحلية التي منها من اشترت هذه الأملاك بأثمنة زهيدة. فحي الملاح عرف مضاربات عقارية بين الفئة المسلمة، حيث تراوحت أثمنة العقار بين 500 و 800 م² درهم للمنزل سنة 1963. كما تم بيع الأراضي الفلاحية بكل من دشر بن صفار سنة 1960 بثمن 3 دراهم م²، وب 20 درهما م² بالمدينة الجديدة (الحي الأوروبي).

وابتداءً من سنة 1970 أضحت المنازل بحي الملاح تكتري بـ 100 درهم للشهر، وبـ 50 درهم للشهر للغرفة الواحدة، وبحي حبونة كذلك الذي شهد ارتفاعاً في أثمنة العقار، فبعد أن كان يكتري المنزل الواحد بها بـ 100 درهم في الشهر سنة 1976، أصبح يكتري بـ 300 درهم للشهر سنة 1977، نفس الواقع انطبق على سكن الفيلا بالحي الأوروبي، حيث أكثرت بمبلغ تراوح ما بين 400 و 600 درهم للشهر أي بزيادة بنسبة 100% مقارنة مع سنة 1970.

هذه الدينامية همت كذلك العقارات الفارغة الحبسية والخواص التي انتقل ثمنها من 25 درهم م² سنة 1967 إلى 250 درهم م² سنة 1977، " كما أن العقارات التي خصصت للفيلات (زفنة الزيتون مثلاً)، فقد بيعت مساحته 800 م² سنة 1958 بـ 5000 درهم أي بقيمة 6.25 درهم م² ووصلت لـ 100 درهم م² سنة 1977، حيث ازدادت 16 مرة مقارنة مع ثمن بيعها الأول

في ظرف 19 سنة. هذه المضاربات وغيرها اشتدت بالمدينة وبدأت بعد تزايد وتيرة الهجرة القروية نحو مدينة صفرو ابتداء من سنة 1960²¹⁶.

وفي مرحلة ثانية، ساهمت المضاربة العقارية في إذكاء دينامية التعمير بين الساكنة المحلية، بالموازاة مع تطور البناء في مجالات أخرى، نتيجة تأثيرات رحيل الأوربيين واليهود، وتأثرها بالدينامية التي شهدتها مدينة فاس كأهم مجال مؤثر على صفرو " فابتداء من سنة 1965 عرفت الطريق المؤدية لمدينة صفرو حركية تعميرية سريعة"²¹⁷ كان لها تأثير على دينامية المساحات المبنية بمدينة صفرو التي بلغت 22 هكتار، سيما أن الإنعاش العقاري بصفرو خلال هذه الفترة شكلت فيه مدينة فاس مصدرا هاما للمجزئين العقاريين. لكنها ستعرف ما بين سنتي 1978 و1982 "انخفاضا في تطور المساحات القابلة للتعمير، التي لم تتعد 2 هكتارات من البناء، ويعزى سبب هذا الانخفاض إلى تزايد المضاربة العقارية، بالإضافة إلى "تعقد البنية العقارية للأراضي الزراعية نظرا لتداخل أراضي الخواص مع الأحباس من جهة وصغر حجم الجنانات التي يزيد تقسيمها إنهاكا، وبذلك تخبط الورش العقاري خصوصا إذا كانت بعيدة عن التجهيز الأساسي، وفي الواقع، تتفاعل العوامل الثلاثة: البنية العقارية وصغر حجم الأرض وضعف التجهيزات الأساسية، مما يقلص من حجم الإستثمارات العقارية"²¹⁸. ومن الملاحظات التي يمكن أن نسجلها جراء هذا الوضع تأرجح أثمان العقارات الحضرية حتى حدود سنة 1987 ما بين 50 إلى 500 درهم م²، ويرتفع الثمن كلما اتجهنا نحو مركز المدينة، كما توضحه الخريطة رقم (16):

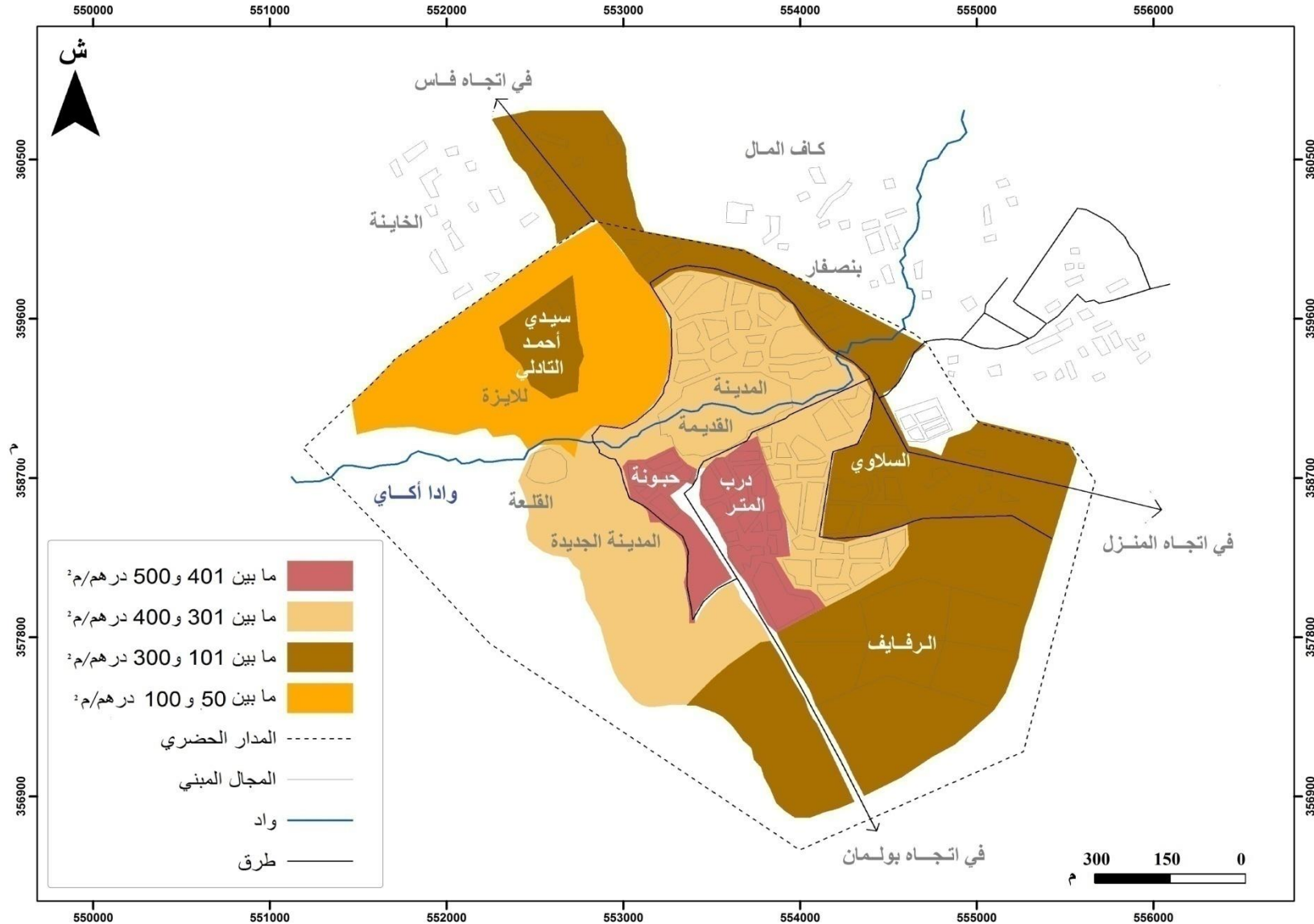
²¹⁶- BENHALIMA H., 1987, Op., Cit., p 183-184-185

²¹⁷- AMEUR M., 1993, Op., Cit., p 68

²¹⁸- الزرهوني محمد، 1988، مرجع سابق، ص 108-110

توزيع أثمان المتر المربع للعقارات الحضرية بمدينة صفرو سنة 1987

خريطة رقم 16:



MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, 1987: « Sefrou: éléments pour plan d'urbanisme directeur », p 198, carte reproduite par ATIK Hasna, 2018

خلال سنة 1987 بلغت المساحات المبنية 18 هكتار، " وأنتج بالمدينة حوالي 10 تجزئات كمتوسط سنوي، أفرز 120 قطعة سنويا. هذا الإنتاج العقاري لم يسمح بإشباع السوق الذي تطلب خلال هذه الفترة حوالي 300 قطعة سنويا، مما ولد ارتفاعا في الأثمان²¹⁹. فتراوح ثمن المتر المربع سنة 1987 ما بين 50 و100 درهم بحى للايزة، وما بين 101 و300 درهم بكل أحياء الرفايف والسلوي وسيدي أحمد التادلي، وما بين 301 و400 درهم بالمدينة القديمة والقلعة والمدينة الجديدة، ثم ما بين 401 و500 درهم بكل من درب المتر وحبونة. ويمكن تفسير ارتفاع أثمان العقار بصفرو خلال هذه المرحلة إلى غلبة الاستثمارات الخاصة بنسبة 70 % على حساب استثمارات الدولة بنسبة 30 % في عمليات السكن²²⁰. وهو ما سمح بتقوية أرضية المنعشين العقاريين الصغار والكبار والتحكم في العرض العقاري وبيعه بأثمان مرتفعة وبطبيعة الحال "فالمضاربة العقارية تجمع كل أولئك الذين يتدخلون في السوق العقارية"²²¹.

ستعرف المدينة فيما بعد، ما بين سنتي 1988 و2000 عدة تحولات، حيث ارتقت المدينة كعاصمة للإقليم سنة 1991، وبدأت ملامح التخطيط الحضري تظهر على المجال، عبر تحسين التجهيزات الأساسية والبنى التحتية، التي أظهرت لأول مرة محاولات لمواكبة التوسع المجالي. في هذا السياق، واكب هذا التطور البطيء في ارتفاع أثمان الأراضي سواء من داخل المدينة أو بهوامشها، إذ لم نعد نتحدث في هذه المرحلة عن الأثمان التي لا تتجاوز 500 درهم للمتر المربع، فقد أصبحت أغلب الأراضي خاصة في الملك الخاص والفلاحية منها على وجه التحديد تتزايد، حيث تراوحت ما بين 800 و1200 درهم للمتر مربع، وقد اعتبر حي الرشاد من أعلى الأحياء خلال هذه المرحلة، بلغ ثمنه 1200 درهم للمتر مربع، و1000 درهم بكدية حمامة وزلاغ، و800 درهم بحى للايزة، و600 درهم بحى الرفايف. في ظل وضعية عقارية مفروغة من محتواها سواء من حيث تدبير توجيه الأرصد العقارية التي كانت شبه غائبة في التخطيط من قبل النخب المحلية.

وهكذا تم فسح المجال لكي يكون "العقار مركزا على شبكات قوى ومن جهة أخرى على تحالفات نفعية. كل ذلك من أجل خلق الثروة المثلى التي يتقن المغاربة لعبتها وهي الدينامية العقارية عشوائية كانت أم مندمجة، وكل هذا يجعل الإطار العقاري ممتعا ومضاربا يطرح تحديات هيكلية أمام إعداد التراب وأمام كل عملية تهينة ذات بعد اجتماعي أو استثماري تنموي"²²².

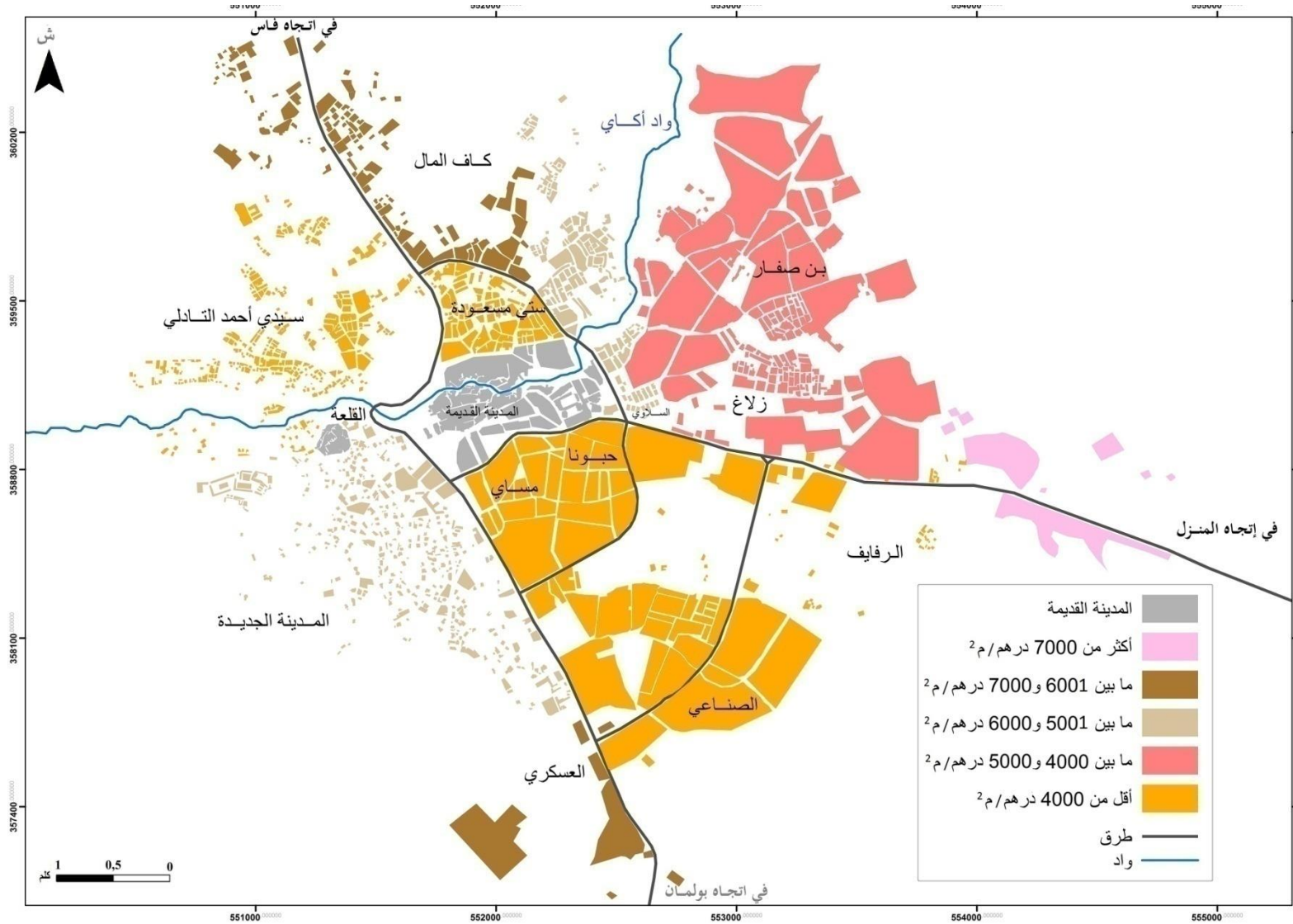
²¹⁹ - الزرهوني محمد، 1988، مرجع سابق، ص 111
²²⁰ - أرشيف الجماعة الترابية صفرو، أطلع عليه سنة 2018

²²¹ - AMEUR M., 1993, Op., Cit., p 64

²²² - بنعتو محمد، 2012، مرجع سابق، ص 32

وبخصوص المرحلة الثالثة (2004-2019)، التي نعتبرها أساسية في دينامية السوق العقارية حكمها ارتفاع ثمن الأرض المستمر، وذلك بظهور عدة فاعلين في تدبير المجال الحضري والمسألة السكنية. فهي المرحلة التي احتضنت فيها مدينة صفرو عدة برامج ومخططات حضرية، وفاعلون جدد في ميدان التعمير أهمهم مجموعة العمران، كما أن الزيارة الملكية سنة 2007 أعطت شحنة رمزية للمدينة ما دفعها إلى أن تشكل قبلة للاستثمارات الخاصة والعمومية في مجال العقار. فالتخطيط الذي عملت به النخب المحلية والفاعلون المؤسساتيون بالمدينة بعد تحولاتها الأخيرة ونظرا للضغط الذي شهدته المجالات الهامشية وتزايد ساكنتها المهاجرة ونقص التجهيزات الأساسية (الخابنة وللايزة وشعبة زلاغ والرفايف وبوردهم وغابة بلحمر وكاف المال وامهيريز وقرية بنسحنون)، دفع بهم إلى توسيع المدار الحضري سنة 2012 وإطلاق مشاريع للتأهيل الحضري. لقد ساهمت هذه التوسعة في خلق مضاربة عقارية أثرت على أثمان المجالات القروية التي أضيفت إلى المدار، وكذلك قيمة الأراضي والمنازل داخل الأحياء التي كانت تتواجد على حدود المدار الحضري لسنة 2003، الذي تمت توسعته داخل فترة سريان تصميم التهينة لسنة 1998.

لقد هم ارتفاع أثمان العقار خلال العقد الأخير من القرن الواحد والعشرون جل أرجاء المجال الحضري نتيجة بروز أهمية الأرصدة العقارية وخصوصيتها الإيكولوجية، ففي اتجاه طريق المنزل على مستوى الشارع الرئيسي من حي السلاوي إلى حي بودرهم، وعند بداية الشارع الرئيسي للمدينة الجديدة بلغت القيمة العقارية 10000 درهم/م²، بعد أن كانت في المرحلة الأخيرة 1978 و2003 لا تتجاوز 1000 درهم/م²، وبخصوص كل من أحياء كاف المال وتجزئتي المنزه ومولاي إسماعيل، فتراوح الثمن بين 6000 و7000 درهم/م²، ونفس الثمن نجده بطريق فاس على طول شارع محمد الخامس طريق رقم 503، بينما بأحياء ستي مسعودة ومساي ودرب المتر وللايزة بلغت فيها قيمة الأراضي أقل من 4000 درهم/م²، وتبين الخريطة رقم (17) توزيع هذه الأثمان:



المصدر: بحث ميداني، العتيق حسناء 2019

يفسر ارتفاع أثمان قيمة الأراضي إلى دينامية البناء التي شهدتها المجال الحضري خلال العقود الأخيرة، حيث ترواح ثمنه بالمتر المربع ما بين 3000 و 10000²²³ درهم، وما زالت قيمة العقار بالمدينة مرتفعة في مجالات محددة خاصة في الشمال الغربي نحو طريق فاس، وكذا في اتجاه الجنوب نحو طريق بولمان وفي اتجاه المنزل. في حين ظلت أثمان باقي المجالات مستقرة، سواء تعلق الأمر بالمدينة القديمة وأحياء زلاغ والرفايف وكدية حمامة، فما سبب هذا الإرتفاع في الأثمان؟ الجواب هنا يحتمل عدة تأويلات لكن جوهره في قضايا مجالية وسياسية²²⁴.

4- واقع أثمان العقار الحضري كمجال للتناقضات المجالية والدينامية الخارجية والداخلية

كخلاصة، واجه المسلسل الذي مرت به أثمان العقار الحضري بمدينة صفرو عدة تناقضات مجالية، وتحكمت في إنتاجه العديد من العوامل لكل مرحلة خصوصياتها الاجتماعية والسياسية والاقتصادية والطبيعية، بل حتى الخارجية. هذه التناقضات أعطت اليوم مجالاً يعتبر فيه العقار عاملاً حاسماً في التنمية الترابية، لاسيما أنه يفرز تحديات آنية ومستقبلية سواء لتحقيق متطلبات الساكنة المحلية أو لمواكبة التجهيزات الأساسية والبنيات التحتية الضرورية.

المحطات التي قطعها مسلسل الإنتاج العقاري وتأثيره على أسعار الأراضي ليس بجديد، كما هو الشأن بمجموعة من المدن الصغيرة والمتوسطة بحجم مدينة صفرو ضمن المسألة العقارية المغربية، لكن بالنسبة لمجال الدراسة لم تطرح مسألة البنية العقارية تعقيداً على إنتاج مجالها الحضري لكن سيادة الملكيات المجهرية وعمليات انتقالها وارتفاع الأثمان، وغلبة التملك الخاص المحفظ وفي طور التحفيظ وغير المحفظ، قابله نقص التأطير المؤسسي الذي لم يستجب بدوره للتعوير النموذجي ومواكبة التوسعات الحضرية. هذه الإكراهات وغيرها سمحت ببداية المضاربة العقارية التي انطلقت بالمدينة منذ عقد ستينيات القرن الماضي، من قبل بعض المنعشين العقاريين الصغار والكبار، فتوسعت اليوم وساهمت في رفع أثمان العقار خلال العقود الأخيرة.

²²³ - نذكر هنا أن هذه الأثمان المرتفعة نجدتها كذلك في بعض المدن الكبرى بالمغرب كسلا والرباط وتمارة وطنجة. وللإطلاع أكثر على أثمان العقارات الحضرية بهذه المدن أنظر من الصفحة 56 إلى 103 من التقرير الآتي:

MINISTRE DE L'URBANISME ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, 2016: « Étude relative à l'élaboration de la Stratégie Nationale de Gestion du Foncier : Etat des lieux et diagnostic territorial », 375 p

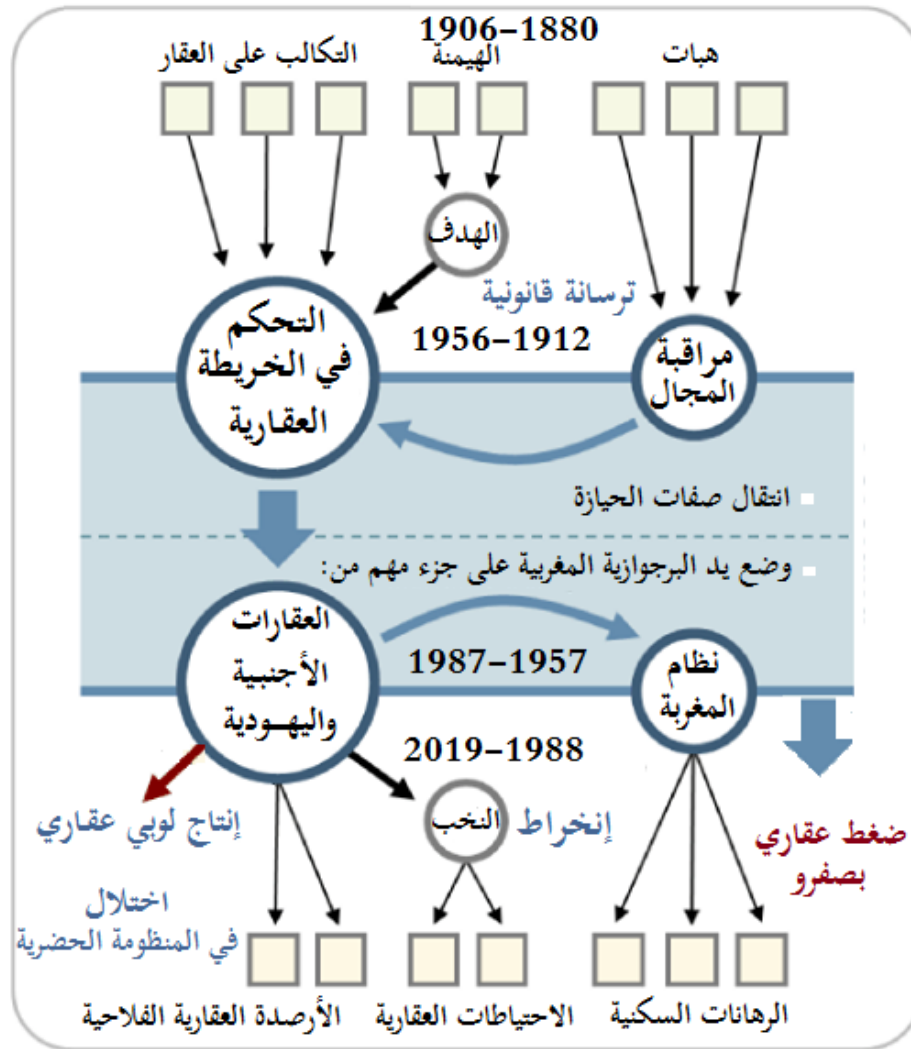
²²⁴ - سنناقش هذه النقطة في الفصل الثاني والثالث من هذا العمل.

خاتمة:

إن المسألة العقارية بالمغرب جد معقدة، نظرا لتعدد البنيات والأنظمة العقارية الموروثة، وبالرغم مما شهدته من تحولات بعد الاستقلال، إلا أن الدولة تعاملت معها بنوع من الاستخفاف واللامبالاة، مما سنج بتناسل العديد من المتدخلين والمضاربين العقاريين، واعتماد استراتيجيات مختلفة قصد الاستحواذ على هذا المورد العقاري بأقل تكلفة، وتسخيره للتحكم والهيمنة لتحقيق المصالح الذاتية والرهانات الخفية.

لقد ظلت الإشكالات المتعلقة بمسألة العقار ذات صلة بجذور تاريخية، إذ بالرغم من كون المغرب يتوفر على ترسانة قانونية لمواجهة كل الرهانات النفعية التي تهم هذه المسألة، إلا أن واقع الحال يبرز فعلا تعقد مسلسل انتقال صفة الحيازة بالنسبة للدولة تاريخيا، وصعوبة معالجته قانونيا وترايبيا، ولا يقتصر الأمر فقط على العوامل التاريخية المتمثلة في تراكم الإشكالات الهيكلية الموروثة، سواء تلك التي تعود لفترة الاستعمار الفرنسي والاسباني، أو تلك التي أفرزتها تجادبات مرحلة ما بعد الاستقلال، بل ترجع أيضا إلى المضاربات والتلاعبات التي شهدتها الهياكل العقارية، خاصة غير المحفوظة منها وتلك التي في طور التحفيظ، إلا أنها ساهمت في تعثر تلك المبادرات المحتشمة الهادفة إلى خلق نوع من القطيعة مع هذه الممارسات الريعية.

والعقار بمدينة صفرو لا يشكل استثناء من المسألة العقارية المغربية، إذ تركز هذه المدينة اليوم على قاعدة عقارية معقدة، شهدت عدة تحولات في وظائفها العقارية، وبالرغم من غلبة وهيمنة الملك الخاص على البنية العقارية بصفة عامة على حساب ملك الدولة وملك الحبوس، إلا أن لكل عقار خصوصياته، وكذا قيمته المجالية وموقعه وضغوطه التي يفرزها على مختلف المستويات، فبعد إرهاصات التحول العقاري خلال المرحلة الكولونيالية والتي أعطت بداية جديدة لتشكل أحياء على هامش المدينة القديمة، فإن الانطلاقة الأولى للتوسع الحضري والامتدادات العشوائية، كانت متزامنة مع التحرر العقاري الذي شهدته المدينة. وقد شكلت الدينامية الديمغرافية آلية أساسية للدفع بالتوسع ورفع الإنتاج السكني، وإنعاش المضاربات العقارية. هذه الصيرورة أفرزت بنية عقارية متنوعة رافقتها أشكال استغلال متعددة لتوسع المدينة على حساب المجالات الخضراء (الجنانات) في غياب أو نقص في التجهيزات الأساسية والبنيات التحتية. هذا الرصيد العقاري يطرح علينا التساؤل عن كيفية تدبيره ضمن سياسات التخطيط الحضري بالمدينة؟ وما هي الاستراتيجيات المعتمدة ونوعية المتدخلين في الإنعاش العقاري بها؟



المصدر: تصور العتيق حسناء، 2019

الفصل الثاني

الهياكل العقارية بمدينة صفرو بين التخطيط
الحضري واستراتيجيات الإنعاش العقاري

مقدمة:

يشكل التخطيط الحضري واحدا من الآليات النظرية والإجرائية، التي يركز عليها الفاعل المحلي في تخطيطه المجالي وتدبيره للأرصدة العقارية. وبناءا على التطور الذي حصل على العقار الحضري بصفرو كما بينا ذلك في الفصل الأول، فقد أنتجت المدينة عبر ازدواجية تعمير إجرائي وفي نفس الوقت عفوي في عدة مراحل، جعل من مورد العقار تتخلله العديد من الإكراهات، وأضحى من خلاله لزاما إجراء تخطيط عملياتي أكثر من أي وقت مضى، وذلك لتجاوز مختلف تحديات التنمية الترابية بشموليتها الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والسياسية التي تعانيتها صفرو.

هذه الإكراهات ارتبطت أساسا بمختلف تحديات التمدين الديمغرافي، كإنتاج السكن والتجهيزات الأساسية والبنيات التحتية والمجالات الخضراء والاقتصاد الحضري ووظائفه، وحتى التحدي المرتبط بتعمير النخب، والتي أثرت بشكل كبير على استعمال وتنظيم المجال في ظل ما يتخبط فيه التخطيط الحضري من رهانات معقدة.

وعلى هذا الأساس سنحاول من خلال الفصل الثاني، الوقوف على مسألة التخطيط الحضري وموقعه في تدبير العقار، ليتسنى لنا فهم مقاربات الفاعلين وتوجهاتهم سلبية كانت أم إيجابية، وتأثيرها على الأداء الوظيفي للمدينة إن على مستوى تدبير الهياكل العقارية في وثائق التعمير أو على مستوى التقليل من حدة غياب التوازنات العقارية الممكنة بين الرأس مال العقاري والسكان المحلية، وما يرافقه كذلك من صراعات تتجسد في تداخل أدوار الفاعلين المعنيين بتدبير الشأن الحضري ببعد سياسي. فكيف تم توجيه عقار صفرو في وثائق التعمير؟ إلى أي حد استثمر هذا المورد في وثائق التعمير بالمدينة؟ ماذا عن المضاربة العقارية ورهاناتها في الإنعاش السكني؟

I- العقاري الحضري بين التخطيط المجالي والحكامة المحلية وإكراهات التعمير الواقعي

إن عمليات البناء الحضري التي عرفتها المدينة بشكل متتالي منذ عهد الحماية إلى سنة 2020، غيرت معالم المشهد الحضري، عبر توسع غير مراقب ولا متحكم فيه، فالتجاوزات غير القانونية التي شهدتها المجال رغم توفر السلطات المحلية على وثائق تعميرية، يعود زمنها إلى بداية عهد الحماية، وإلى غاية التعديل الذي لحق بتصميم التهيئة سنة 2018. فإن احتواء إكراهات التعمير الواقعي مازالت شائكة ومعقدة، وموقع العقار الحضري في هذه الإشكالية متعدد، يرتبط بالبعد القانوني والتقني والمجالي-التخطيطي والسياسي كذلك، هدفه تقويم الاختلالات المجالية المطروحة التي أنتجها التوسع الحضري على مر العقود الأخيرة، سواء في تدبير العرض المتاح أو في توجيهه سياسيا أو تنمويا. وهذا ما يدفعنا

إلى تحليل وثيقة التعمير بمدينة صفرو اعتبارا أنها ذات تأثير في مسألة التحكم في التخطيط والعقار كوعاء استراتيجي.

1- تصميم التنطيق لسنة 1955 : تخطيط سابق لأوانه أم استراتيجية إيديولوجية ؟

إن السياسة التي اعتمدها السلطات الفرنسية في الفصل بين المدينة القديمة والجديدة، عبر بلورة أول تصميم للمدينة بغية إنشاء أحياء المدينة الأوروبية سنة 1913 والذي أنجزه Henri Prost، لم يكتب له النجاح الكامل، " فعنف المقاومة بصفرو أجل من عملية بناء هذه المدينة إلى غاية سنة 1923 لتتجزأ التجزئة الأوروبية بالجنوب الغربي"²²⁵، على سفح يتراوح علوه بين 50 و100م بالنسبة للمدينة القديمة بموضع حصين أسفل الثكنة العسكرية "فور بريو".

وهي بذلك تعتبر أول نواة للمدينة الجديدة، فقد تم تجزيء بقع كبيرة الحجم (438 و4990 م²) بضوابط تقنية معمارية صارمة، تأسست على قرار "بتاريخ 16 غشت 1926 من قبل Gontcharof المدير العام للتربية والفنون الجميلة، وصادق عليه بتاريخ 7 شتنبر 1926"²²⁶. وقد اقتضى البناء بالمدينة الجديدة ضرورة الحصول على رخصة البناء من البلدية، وتشيد المسكن في أجل لا يزيد عن سنتين من تاريخ حيازة البقعة، واقتضى كذلك الأمر "احترام المواصفات المبنية على الأسلوب المعماري الأوربي؛ منازل مسقفة بالقرميد الأحمر، مع ضرورة غرس مجموعة من الأشجار بجوار المنزل على الأقل شجرة على بعد كل عشرة أمتار، وحماية السواقي التي تخترق البقع والحرص على تطهيرها واستمرار تدفقها، وتقضي ضابطة التصميم بعدة قوانين للبناء"²²⁷ نلخصها في:

الفصل الأول: تنقسم التجزئة إلى مجموعة مناطق، تحد من الشمال بالحديقة الممتدة بين واد أكاي والطريق الرابطة بين فاس وصفرو في اتجاه انحدارات واد أكاي غير الصالحة للبناء، والمنطقة المشرفة على المدينة والواد لبناء الفندق، وبقرب واد أكاي شمال شرق طريق فاس يخصص للخدمات به مجالات خضراء، ثم منطقة الشرق خصصت للفيلات والجنوب الغربي من طريق فاس للحي التجاري.

الفصل الثاني: تحديد الشوارع والطرق وملتقيات الطرق وذلك عبر:

- شارع بعرض 20 متر بالطريق رقم 1 المتجهة لـ مزدو؛
- الطريق A تختلف حسب توجهات التصميم عرضها بين 6 و8 أمتار؛
- الطريق B وC توضع بعرض 6 م؛

²²⁵ - BENHALIMA H., 1987, Op., Cit., p 176

²²⁶ - ARCHIVE MUNICIPALE, envoi n° 5274 SD en date du 14/12/1916, du président général au chef de la région.

²²⁷ - أرشيف المجلس البلدي لصفرو (محضر بتاريخ 1930)، مأخوذ عن (بنعمر رشيد، 2009)

- الطريق D بين 6 و 10 م ؛
- الطريق E بعرض 8 م. هذا القياس يشمل مسالك الراجلين؛
- الملتقى الطرقي عند التقاء الشارع الكبير D والملتقى الثاني التقاء الشارع الكبير A الملتقى الطرقي عند التقاء الشارع الكبير E.

الفصل الثالث: الحقائق وتحديد الطرق بالمجال الأخضر من خلال:

- الحديقة العمومية المحدودة في الشمال بساقية المدينة، وفي الجنوب بطريق فاس والطريق رقم 1؛
- الحقائق الواقعة بين طريق فاس والطريق Y و A؛
- الحديقة العمومية الواقعة بين طريق فاس والطريق Y والقطعة الأرضية المخصصة لبناء الفندق؛
- الحديقة المحاذية لرياض القايد عمر في الشمال والطريق D في الجنوب قرب باب المربع؛
- الحديقة العمومية بين الطريق C و B و D؛
- الحديقة العمومية بين الطريق A و B و H؛
- الحديقة العمومية بين الطريق W و P و M؛
- الحديقة العمومية بين الطريق B و T.

الفصل الرابع: الحي التجاري وحي الفيلات :

- يمتد الحي التجاري على جانب الطريق J و R ويمنع البناء على طول 6 م؛
- المحافظة على الطابع الحضري على طول الطرقات والبنيات بحي الفيلات مع زرع الأشجار على طول الطريق ويمنع البناء بهذه المجالات الخضراء.

الفصل الخامس: تسييج المالكين بناياتهم إلى حدود الطرق بأسوار متوسطة الإرتفاع بترخيص من البلدية، وفي المجالات العامة يمكن إقامة مداخل وتجميل المساكن بإقامة السلالم وأشكال الديكور الأخرى، مع ضرورة وجود دعائم للشرفات، أما الأراضي الفارغة فتشغل للمجالات الخضراء.

الفصل السادس: يمنع البناء على طول أسوار رياض القايد عمر.

الفصل السابع : يمنع بناء الاسطبل والمغسل بالفيلات، وأن يخصص لبنائها خمس المساحة العامة، بحيث تكون معزولة من كل الجهات وابتعادها عن حدود الطرقات بـ 5 أمتار.

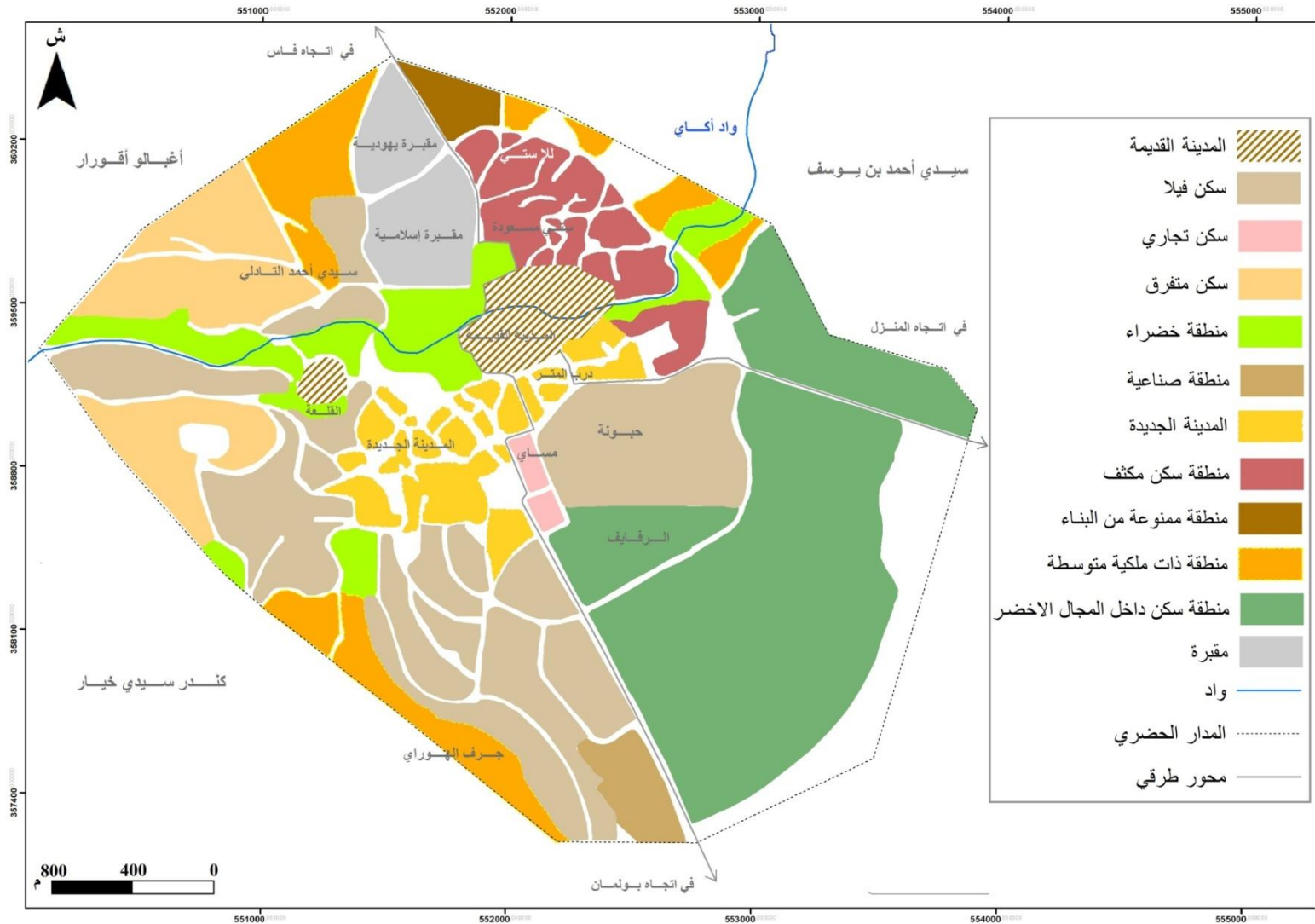
هذه السياسة التخطيطية الأولى التي عمل بها المعمر الفرنسي لم يسر مفعولها لتنظيم مدينة صفرو واستثمارها في الإنعاش العقاري الأوربي، سيما أن تجزئة المدينة الجديدة لم تعرف دينامية في بيع البقع الأرضية إلا على مستوى الحي التجاري بمحاذاة شارع محمد الخامس حاليا، ثم في بعض الأجزاء بالمنطقة المخصصة لسكن الفيلات، وهذا ما دفع ببلدية المدينة إلى اللجوء للبيع بالتراضي، الأمر الذي نتجت عنه ممارسات تحايلية من طرف المنعشين العقاريين (خاصة اليهود) الذين لم يتقدموا بعروض البيع العلني مفضلين التوجه إلى البلدية لتقديم أئمة تناسبهم. مما أدى إلى ضعف فعالية الأهداف المبتغاة من هذا المشروع، ولم تستطع هذه التجزئة (المدينة الجديدة) استقطاب الأوربيين كما كان مخططا له، نظرا لضعف حوافز الاستقرار التي قدمها المعمر من ناحية تحفيظ العقارات خصوصا أنها كانت في ملكية أهالي المدينة الأصلية.

لقد عرف هذا التصميم تغيرات جذرية ما بين سنتي 1931 و1938 نتيجة الإلتفاف على العقار بين السكان المحليين واليهود، "ما دفع بالمعمر المخطط سنة 1939 بتوسيع المدار الحضري بهدف كسب أراضي جديدة بالحي الأوربي"²²⁸، "وإنشاء إدارات ومركز تجاري (دكاكين، فنادق، بار، بنك) ومنطقة سكنية يقطنها 300 أوربي"²²⁹، الشيء الذي زاد من إهمال المدينة القديمة، إلا إذا استثنينا مشروع تجزئة درب المتر²³⁰ الموجهة للسكان المغربية حففا للتوازنات المحلية وتقليص ضغط المقاومة، وكان ذلك سنة 1940. امتد درب المتر على بعض الهكتارات في إطار اتفاقية 25 غشت 1941 بين البلدية وإحدى عشر ملاكا (تسعة منهم مغاربة)، يلتزمون فيها بتسليم البلدية جميع الأراضي المخصصة للطرق وذلك بحوالي 7000 م² بدون مقابل، على أن يعمدوا إلى توزيع ما تبقى من العقار المخصص للسكن بشكل يسمح بتشكيل بقع صالحة للبناء.

²²⁸ - BENHALIMA H., 1987, Op., Cit., p 189

²²⁹ - BENHALIMA H., 1987, Op., Cit., p 177

²³⁰ - أحدث هذا التصميم على ملكيات خاصة ل: محمد بن الكبير بن عرفة الفيلاي ومولاي المهدي بن عبد الله - بوشة بلفايد- سعيد بوشويهة- حموين الحسن- مابيس مود أ كاري - ادريس بن علي بن هاشم - حفيظ بن عبد الرحمان - صفية بنت الجبالي - عبد المغيث بن لحسن- علي بن بوزيان العلامي - رفائيل بن ترجمان- أمران الصابولي- محمد بن الطاهر بن الجبلي



Source: BENHALIMA H., 1987, Op., Cit., p 191. Carte reproduite par Atik Hasna, 2020

لقد اعتمدت الاختيارات المجالية التي تضمنها تصميم التنطيق 1955، منطقة سكنية مكثفة بالمدينة الجديدة، وبستي مسعودة باقتراح تجزئات خاصة، بالإضافة لمنطقة مخصصة للفيلات بمساحة 800 إلى 1500 م² بسيدي أحمد التادلي شمال المدينة الجديدة، ثم بحي صناعي جنوب مساي ومناطق خضراء في وسط المدينة التي كانت محيطة بمجالات سكن الفيلات. وهذا كان هدفه الفصل بين مجتمعي صفرو، سيما أن الوضعية العقارية كانت تسمح بذلك، نظرا لغلبة أراضي الحبوس والدولة خلال هذه الفترة، لكن هل كان من الممكن بعد خروج المستعمر، استثمار تصميم التنطيق وتعيينه لمصلحة المجال والمجتمع من قبل فاعلي المدينة؟

1-1- الهاجس الأمني والهاجس التخطيطي ميزا الفترة ما بين 1955 و1997

مما لا شك فيه أن المدن الصغيرة والمتوسطة أو التاريخية بالأطلس المتوسط كانت تلعب دور الوساطة بين المخزن والمجتمع، هذا الدور لم يستثمر بل عرف فتورا ثم تلاشيا منذ بداية خروج المستعمر الفرنسي. مدينة صفرو لم تخرج عن هذا السياق، فمن الأسباب التي أدت إلى فشل السياسة التخطيطية بالمدينة رغم ما حظيت به من اهتمام على مستوى التخطيط من المنظومة الاستعمارية، وكذا تبوأها مرتبة بلدية²³² سنة 1917. هو أن استثمار هذه المكتسبات لم يسر على المنوال الصحيح، ما كرس الهاجس الأمني لدى الفاعلين المخططين الذين اعتبروا تصميم التنطيق لسنة 1955 تصميمًا شكليًا وليس تنمويًا، لا ينهج البعد المحلي في التدبير الحضري، وعلى هذا الأساس بدأ التعامل مع المجال كأنه منظومة ثابتة.

1-2 - التخطيط كحلقة مفقودة في العرض العقاري بمدينة صفرو

إن تراجع مسألة التخطيط في السنوات الأولى للاستقلال، وأيضًا بداية الأزمة الاقتصادية الناجمة عن مغادرة الأجانب عقبها مغادرة اليهود، بالإضافة إلى غياب مفهوم اندماج النخب المحلية في منظومة التنمية المحلية آنذاك؛ هي أسباب ساهمت في اختلال المنظومة العقارية وتدبير تصميم التنطيق من منطلق الخصوصية المحلية. ومع ذلك لا يمكن أن ننكر بعض العمليات التي تم إنجازها بتجهيز بعض المجالات التي لم تتجاوز مساحتها 512,25 هكتار ما بين 1956 و1986، " تركت الدولة عبرها عملية تهيئة الأراضي لفائدة الخواص، غير أن هذه المبادرة الفردية عرفت ضعف إمكانياتها المادية، والخبرة اللازمة في ميدان التجهيز. فقد كان أغلب المجزئين عبارة عن ملاكين حضريين تحولوا بسرعة إلى مجزئين طموحين يستهدفون الربح، أكثر ما يرغبون في خلق إطار حضري ملائم، وقد انعكست طبيعة

²³²- كان عدد سكان المدينة خلال هذه السنة لا يتجاوز 8000 نسمة، ومساحة مدارها الحضري لا تتعدى 120 هكتار.

هذا التدخل، على الأراضي المفتوحة قانونيا للبناء ومسار السوق²³³، بل أثر كذلك على عملية التخطيط والتدبير الحضريين.

وهذا يعني، أنه في الوقت الذي كان من الممكن أن يتم التحكم في السوق العقارية على اعتبار أن تطور المجال الحضري بعد إنجاز تصميم التنطيق إلى حدود نهاية السبعينيات كان ثابتا وغير دينامي، من خلال العرض المتوفر لفائدة المنعشين، إلا أن الانتظارية لازمت امتلاك الأراضي المتوفرة، ونتيجة تزايد الهجرة القروية خلال منتصف السبعينات وبالأخص الثمانيات. رغم أن مدينة صفرو وفرت في البداية حظيرة سكنية ناتجة عن مغادرة الأوروبيين ثم هجرة اليهود، حيث توفر بالمدينة سكنا لمختلف طبقات المجتمع بما فيهم المهاجرين بمختلف أحياء المدينة (المدينة الجديدة، المدينة القديمة)، وكذا بعض المبادرات على شكل تجزئات، حيث اقتصرت البلدية على دور التخطيط والتجهيز والترخيص والمراقبة، التي كان يشرف عليها الباشا الذي يعتبر الجهاز التنفيذي وفق ظهير 1960 المتعلق بالتنظيم الجماعي. ورغم هذا وذلك، إلا أن الخلل وقع في العرض العقاري وأصبحت السوق العقارية مقسمة إلى قسمين، قسم خاص بعقارات وسط المدينة، وآخر بهوامشها، مما فسح المجال لأولى المضاربات العقارية بين الساكنة المحلية بسبب انغماس الدولة في استرجاع أراضيها خاصة منها الفلاحية.

ومع استمرار العمل بتصميم التنطيق الذي لم يراع قضية الازدواجية، أضف إلى ذلك أن التصاميم القطاعية التي أنجزت افتقدت لغياب نظرة شمولية طبقت بدون المصادقة عليها. وهذا الإشكال لا يمكن أن نحمله فقط لتدبير المجلس الجماعي، وإنما الملاحظ أن السلطات المركزية لم تتدخل بسرعة لمعالجة إشكالات التعمير بالمدينة، بل كانت فاعلا فيها، نتج عنه اختلالات السوق العقارية حتى احتدم الصراع بين ممتهني العقار في الحصول على مساحات كبيرة ومهمة هدفها تأسيس موارد رأسمالية، دون مراعاة الأحياء التي ظهرت وتوسعت بشكل سريع. "فحينما طرحت فكرة إلحاق حيي دشر بن صفار وكاف المال إلى المدار الحضري للمدينة سنة 1977، والتي قدرت لهما البلدية غلافا ماليا قدره بـ 2 مليون درهم لإدماجهما، وهو المبلغ المالي الذي تجاوز مجموع مداخيل صندوق الجماعة لنفس السنة"²³⁴ فلم يتم الاكتراث لهذه الإشكالية.

فبلغ بذلك السكن العشوائي ذروته، واتسعت الأراضي غير المجهزة خاصة بمساحة 80 و100 م²، على حساب جنانات وواحات المدينة، وارتفع معه كذلك ثمن العقار ما بين 800 إلى 1200 درهم م²، وإن كان هناك تصميم تهيئة قطاعي خاص بكاف المال بمساحة 65 هكتار، وسيدي أحمد التادلي بمساحة

233 - الزرهوني محمد، 1990، مرجع سابق، ص 137

234 - الزرهوني محمد، 1990، نفس المرجع، ص 143

85 هكتار بغية إدماجها داخل المجال الحضري وتسوية وضعيتهما القانونية²³⁵، بإحداث طرق وبعض المرافق الاجتماعية، إلا أن هذه التصاميم لم تكتسب الفعالية بسبب تضارب التصورات والملاحظات حولها سواء من قبل التقنيين أو ملاحظات مصلحة التعمير بوزارة الداخلية، بل اكتسب الاستثمار فيها جدوى اقتصادية نفعية بالنظر إلى فتح مناطق شاسعة للتعمير شملت أجزاء من الواحة، وبالتالي الإخلال بالتوازنات البيئية. فأدى الوضع إلى "تحميل السلطات المركزية مسؤوليتها، باعتبار أن المجلس البلدي وفي جميع دوراته تدارس هذه الإشكالات، لكنه لم يتوصل لحل من قبل الدولة"²³⁶.

2- تصميم التهيئة 1998: القرار المتأخر المتعلق بالمصادقة ساهم في تنظيم العرض العقاري

لقد ساهم السياق السياسي الجديد الذي عرفه المغرب نهاية تسعينيات القرن الماضي وبداية الألفية الثالثة، في إحداث عدة تحولات اجتماعية ومؤسسية منها المتعلقة بحكومة التناب سنة 1998 وما نتج عنها على المستوى القانوني والمجالي والسياسي، بالإضافة إلى الحوار الوطني لإعداد التراب سنة 2001 الذي كان تشخيصه مؤثرا على مجموعة من المجالات الترابية. هذه التحولات جعلت من المدن الصغيرة والمتوسطة بالخصوص وفاعليها يحظون بمجموعة من المؤسسات الإستراتيجية اللامركزة، ولعل أهم هذه المؤسسات التي تزايد عددها بمجموع التراب المغربي، الوكالات الحضرية²³⁷ التي ساهمت في إجراء التخطيط الحضري.

لقد انتظرت مدينة صفرو ما يربو عن 43 سنة كي يصادق على تصميم تهيئة جديد بنظرة شمولية متجاوزا النظرة القطاعية التي سادت مرحلة 1955 و1997، "إذ كثيرا ما عانى الفاعل المحلي من غياب أجراً هذه الوثيقة التي انعكست سلبيا على تنمية المدينة ومشاكل إنتاج المجال التي تراكمت، وعلى سبيل المثال لا الحصر التجزئات المرخصة وغير المسلمة التي وصل عددها 19 تجزئة، بالإضافة إلى الأحياء التي أنشئت بفعل التوسع الحضري"²³⁸، الشيء الذي كان أثره واضحا على مكونات المجالس المنتخبة بسبب تزايد الإشكالات وضعف التحكم في تداعيات السوق العقارية. قد نتساءل هنا عن ما هي الآليات التي كان يعتمدها المجلس في تدبير هذه الإشكالات؟ والجواب، يكمن في كون طيلة سنوات السبعينات والتمينيات من القرن الماضي، ظل هذا المجال يتأرجح بين تدبير وضع قائم وفسح المجال للبناء، واستمر هذا الوضع حتى بداية سنوات التسعينات، إلى أن تم سن قانون التعمير 90-12، الذي اعتمده المجلس كسائر المجالس التي لم تكن تحظ بتصاميم تعميرية توجه مجالاتها في ميادين البناء والسكن والمشاريع الحضرية.

²³⁵ - محضر مداوات المجلس الجماعي لصفرو، الدورة العادية لشهر أبريل، 1986 ص 19

²³⁶ - محضر مداوات المجلس البلدي لمدينة صفرو، الدورة العادية لشهر غشت 1988، ص 14

²³⁷ - نذكر أن عدد الوكالات الحضرية اليوم وصل لـ 30 وكالة بالمغرب.

²³⁸ - محضر مداوات المجلس البلدي لمدينة صفرو، الدورة العادية لشهر أكتوبر 1993، النقطة السادسة المتعلقة بتصميم التهيئة ومشاكل البناء،

وهكذا اعتمدت مكونات المجلس على هذا القانون لتدبير مجالها الحضري²³⁹ في انتظار ولادة تصميم التهيئة. الفراغ التخطيطي كان أثره المجالي واضحاً في بعض الأحياء التي ظهرت، كحي الرفايف الذي لم يتوفر على الربط بالشبكات الرئيسية كالكهرباء والماء الصالح للشرب والصرف الصحي، باستثناء ما تبقى من هذه الأحياء التي استوجب ترخيص البناء فيها إلى صدور تصميم التهيئة الجديد للمدينة، لكن هذا طرح مشكلاً آخر يتعلق بكون هذا الترخيص تعارض مع مقتضيات تصميم التهيئة الجديد، سيما أن ساكنة هذه الأحياء بعدما سمحت لها الجماعة بالترخيص بادرت إلى تحفيظ عقاراتها وحتى من غير أن تسلم لها رخص السكن كما ينص على ذلك القانون.

القرار المتأخر لتصميم التهيئة لسنة 1998، جعل تدبير المدينة مبعثراً بين الطلب على السكن وتزايد الهجرة القروية والسكن العشوائي والاستثمار في التجزئات السكنية التي أنجز منها خمس تجزئات سكنية بمساحة 93959 م² وبمجموع بقع 503، شملت فيها سنة 1997 أكبر عدد من البقع بنسبة 73 %، وبنسبة 77 % على مستوى المساحة المجزأة، قابله تزايد للسكن العشوائي الذي تداخلت فيه المصالح الخاصة والعامة، والتي ارتبطت بالمدودية الاقتصادية. ونتيجة لذلك، أصبح العرض العقاري المتوفر - نتحدث هنا عن الهوامش الحضرية ومركزها إلى حدود سنة 1998 - هجيناً يجمع بين تهافت السكان إليه من أجل بناء سكنها، وكذا بداية تهافت الفاعلين العقاريين لبناء التجزئات السكنية كأداة لخدمة مصالحهم العقارية وتعزيز نفوذهم في ظل انتظار تفعيل تصميم التهيئة، وبالتالي إنتاج مجال مثقل بالعشوائية.

1-2- تفعيل تصميم التهيئة لسنة 1998 وطبيعة التعرضات التي واجهته

ستعرف مدينة صفرو أول تصميم للتهيئة يغطي ويشمل مجموع مجالها الترابي سنة 1998، وقد جاءت هذه الوثيقة كرد فعل على الانزلاقات التي طرأت عليها من حيث التخطيط الحضري والتوجيه العقاري، إضافة إلى النمو الديمغرافي وتزايد السكن الذاتي بوتيرة متسارعة خاصة بالجهة الشمالية للمدينة والشرقية كذلك. "جاء هذا التصميم ليغطي مساحة إجمالية للمجال الحضري وصلت 1070 هكتار"²⁴⁰ وذلك بمرسوم رقم 293-95-112 بتاريخ 2 يوليوز، زواج بين مختلف الاقتراحات التي يتطلبها أي تصميم التهيئة.

استهدف التصميم ساكنة مستقبلية قدرت ب 75000 نسمة في أفق 2008. وعلى هذا الأساس ارتكزت هذه الوثيقة على أربع اختيارات رئيسية :

²³⁹ في هذا الإطار تم تكوين لجنة تقنية تعمل على حل بعض المشاكل المتعلقة بالبناء، ويرى ضرورة العمل بمقتضى المادة 47 من الظهير الشريف 1-92-31 الصادر في 15 ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) بتنفيذ القانون رقم 12-90 المتعلق بالتعمير، والذي ينص على إمكانية تسليم رخص البناء وإن لم تتوفر المنطقة على شبكة الصرف الصحي والماء الصالح للشرب شريطة توفر الضمانات التي تستلزمها متطلبات النظافة والصحة، وذلك بعد استطلاع رأي المصالح المختصة في هذا الميدان تفادياً لتفاقم مشاكل البناء العشوائي، ونشير هنا أنه عندما تم تشكيل اللجنة تم إشعار الساكنة بها من أجل التحكم في مراقبة المجال.

²⁴⁰ محضر مداوات المجلس البلدي لصفرو، الدورة العادية، أكتوبر 1993، النقطة السادسة، ص 41.

- تركيز التجمع السكني لتنمية المنطقة الشرقية والشمالية الشرقية لمدينة صفرو؛
 - تنمية الأقطاب الاقتصادية بشمال المدينة نحو الطريق المؤدية لمدينة فاس، وجنوب المدينة على طريق بولمان؛
 - تكثيف السكن بشمال صفرو وتحسين المشهد الحضري والبيئي للمدينة.
- قبل تقديم التصميم النهائي المصادق عليه، تم عرض مشروع تصميم التهيئة الجديد لمدينة صفرو على أنظار العموم ابتداء من 1994/1/3 إلى غاية 1994/2/1، وخلال هذه المدة تم تسجيل تعرضات حصر عددها في 444 تعرض²⁴¹. هذه التعرضات التي عرف أغلبها الرفض بالنسبة للطرق والمناطق الخضراء، ثم التي تم قبولها نسبيا، ثم التعرضات المقبولة خاصة للمؤسسات التعليمية، وفي ما يلي أنواع ونسب التعرضات التي عرفها تصميم التهيئة بشكل مفصل²⁴²:

جدول رقم 25 : توزيع أنواع و نسب التعرضات على تصميم التهيئة سنة 1998

موضوع التعرض	نسبة التعرض %	عدد التعرضات	وضعية التعرض		
			مقبول	مقبول نسبيا	غير مقبول
منطقة الاحتياط	3,52	16	-	16	-
الطرق	52,26	206	15	105	86
الإدارات	4,40	19	-	-	19
المؤسسات التعليمية	11,44	58	42	-	16
المساجد	2,20	10	6	-	4
المنطقة خضراء	8,58	39	6	-	33
التشجير	4,40	21	-	-	21
الساحات	1,54	8	-	-	8
محطات الوقوف	0,66	3	-	-	3
الصحة	0,44	2	1	-	1
الحي الصناعي	2,20	11	11	-	-
مصالح عمومية	2,21	9	-	4	5
المؤسسات الرياضية	3,74	18	-	-	18
ملتقيات الطرق	0,66	4	-	-	4
ممر الراجلين	1,75	20	-	15	5
المجموع	100	444	81	140	223
وضعية التعرضات بالنسبة %			18.25	31.53	50.22

المصدر: تركيب شخصي اعتمادا على محضر مداوات المجلس البلدي لمدينة صفرو، 1994.

إن جل التعرضات التي عرفها تصميم تهيئة مدينة صفرو سنة 1998، اعتبرت فيها الطرق أهم تطبيق لتعرضات المواطنين بنسبة 52 %، تليها المؤسسات التعليمية بنسبة 11 %، فالمنطقة الخضراء بنسبة 9 %، بينما المؤسسات الرياضية ومناطق التشجير والإدارات بنسبة 4 %، أما باقي النسب فقد تراوحت بين نسبة 0,44 % للمؤسسات الصحية، و 0,66 % لمحطات الوقوف،

²⁴¹ محضر المجلس البلدي، الدورة الاستثنائية ليوم الجمعة 4 فبراير 1994، ص 32

²⁴² للتوسع أكثر في نقطة نتائج التعرضات، يُنظر إلى محضر مداوات المجلس البلدي 1994، الدورة الاستثنائية.

و1,54% للساحات، و2% بالنسبة للمساجد. هذه التعرضات التي عرف أغلبها الرفض بنسبة 50.22% أهمها للطرق والمناطق الخضراء، وقبول نسبي بـ 31.53% أكبرها همت الطرق سيما أنها غالبا ما تخترق مجموعة من الملكيات وتقتطع منها، وهذا ما يجعل الساكنة تعترض عليها في كثير من الحالات، ثم 18.24% للتعرضات المقبولة خاصة للمؤسسات التعليمية.

كل هذه التعرضات المقبولة وغير المقبولة، نجد أن أغلبها قدمت من طرف الخواص خاصة على مستوى الطرق كما تمت الإشارة إلى ذلك. هذا التناقض يمكن أن نفسره من زاوية الاستعجال التي همت الاختيارات المجالية والأطراف المتدخلة في إنتاجها، " كمنظومة تفترض التعامل مع مجموعة من العناصر فيما بينها، وترتكز على الجمع بين "التفاعلات" الداخلية والخارجية، تشتترك في التأثير على التنمية الترابية وانتظارات المواطن"²⁴³. بطبيعة الحال هذه المنظومة تتكون من عدة علاقات معقدة أحيانا ولا يمكننا أن نجزم أنها دائما سلبية، فهي إيجابية كذلك باعتبار أن الفاعل في المجتمعات النامية، وفي المغرب يتطلب التموقع ضمن شبكات الفاعلين، وأن يكون قادرا على جلب الاستثمار وبناء مجاله وفي بث الدينامية الترابية.

2-2- الاختيارات المجالية لتصميم التهيئة 1998 ورهان تدبير الظرفية الجديدة

على امتداد ثلاثة جلسات بتاريخ 4-5-7 فبراير 1994 تمت دراسة ومناقشة تصميم التهيئة لمدينة صفرو من قبل المجلس البلدي، حيث صادق هذا الأخير بإجماع أعضائه الحاضرين على تصميم التهيئة²⁴⁴ شريطة الأخذ بعين الاعتبار التعديلات والاقتراحات التي أدخلت على هذا التصميم²⁴⁵ والمتعلقة أساسا بالتعرضات المقبولة والمقبولة نسيبا، فجاءت توجهات التصميم متعددة من حيث التنطيق كما تبينه الخريطة رقم (19):

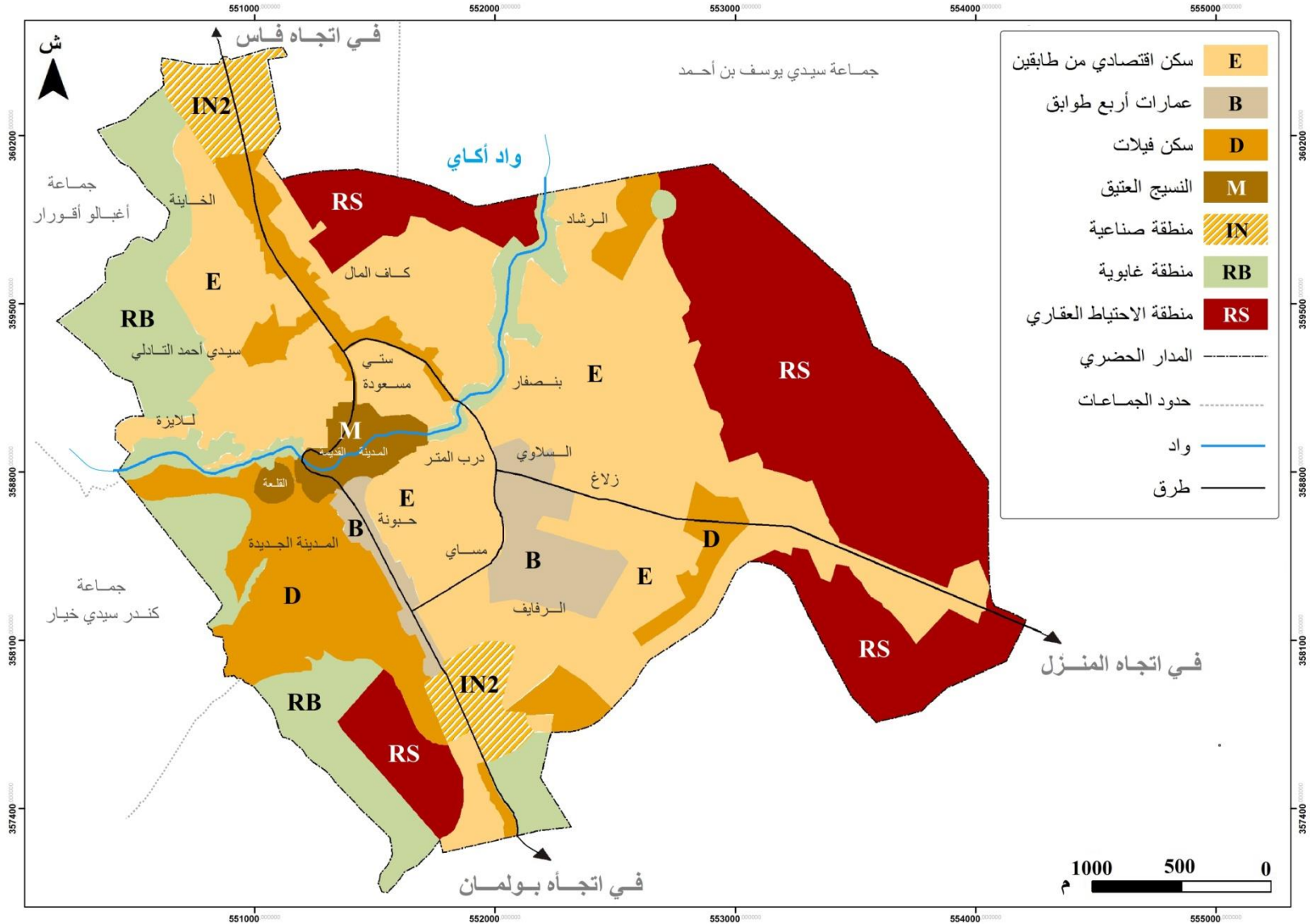
²⁴³- الشويكي المصطفى، 1996، مرجع سابق، ص 105-106

²⁴⁴ - أنظر ملحق الأطروحة رقم (1) : شكل رقم 1، ص 443

²⁴⁵ - محضر مداوات المجلس البلدي 1994، الدورة الاستثنائية، مرجع سابق، ص 46.

تنطبق تصميم التهينة لمدينة صفرو المصادق عليه سنة 1998

خريطة رقم 19:



المصدر: الوكالة الحضرية وإنقاذ فاس، 2010، ورسم العتيق حسناء، 2019

لقد جاء هذا التصميم حاملا لمشروع، وتميز بتنظيم المجال الحضري للمدينة، وذلك بغلبة السكن الاقتصادي بطابقين، وهو المجال الذي يغطي كل من أحياء بنصفار والرشاد والرفايف وكاف المال، في حين تم توجيه سكن الفيلات نحو هوامش المدينة في كل من أحياء المدينة الجديدة وعلى طول شارع محمد الخامس وحي بودره ثم على الجانب الأيسر لطريق بولمان. وقد كان الهدف من هذه الاختيارات كإجراء أولي التخفيف من حدة التعمير الذاتي بالهوامش، وإدخال السكن (الاقتصادي والفيلات)، لإضفاء الشرعية على المجال العقاري بها. وتم تحديد المنطقة الصناعية على الطريق المؤدية لفاس واعتبارها مجال استراتيجي لاستقطاب الاستثمارات، أما بالنسبة للوظيفة البيئية فتمثلت على طول المدار الحضري للجهة الغربية للمدينة. وإذا قارنا بين هذه الاختيارات لتصميم 1998 مع التصميم السابق 1955 نلاحظ أنه تم 246:

- تغيير التنطيق سكن فيلا بطريق المنزل لسكن من طابق واحد إلى سكن بطابقين وسكن بثلاثة طوابق؛
- تغيير تنطيق جل الأحياء المجاورة لمدار يعقوب المنصور- الزرقطوني على الطريق 20 التي كانت مخصصة للسكن بطابق واحد إلى سكن بطابقين؛
- تحويل مناطق ممنوعة من البناء لسكن فيلا بمساحة 400 م² بطابقين رغم تواجدها بأرض غير مستقرة على ضفاف واد أكاي؛
- تغيير مجالات خضراء بجوانب واد أكاي بالشعبة لسكن بطابقين؛
- تغيير تنطيق سكن فيلا بحي لالة يزة لسكن بطابقين.

بشكل عام شكل هذا التصميم توجه نحو الرفع من الإنتاج السكني، والتقليص من المناطق الخضراء بالمدينة، والبناء بالمناطق المعرضة لخطر الفيضانات. ولتوضيح هذه الاختيارات أكثر، ومحاولة فهم الواقع العقاري مع توجهات تصميم التهيئة سنة 1998، يبين الجدول رقم (26) بتفصيل طبيعة التنطيق المعتمد عليه مجالا كان أو مساحة:

246- مقابلة مع مدير ملحقة الوكالة الحضرية وإنقاذ فاس بمدينة صفرو بتاريخ 12 يونيو 2017

جدول رقم 26 : اختيارات تصميم التهيئة المصادق عليه بمدينة صفرو سنة 1998

المنطقة	المساحة بالهكتار حسب الصنف	مجموع المساحة بالهكتار	السكنة
سكن عمارات	ثلاثة طوابق	15	14000
	أربع طوابق	6	
	خمس طوابق	15	
سكن فيلا	فيلا فردية	6	8000
	فيلا متوأمة	162	
سكن اقتصادي	طابق	39	38000
	طابقين	439	
منطقة صناعية	-----	45	-----
مساحات خضراء	منطقة للتشجير	175	220
	منطقة الإحتياط العقاري	45	
النسيج العتيق	-----	27	15000
المجموع			75000

المصدر: تركيب شخصي اعتمادا على ضابطة تصميم التهيئة مدينة صفرو 1998

إن توزيع الاختيارات النهائية لتصميم التهيئة 1998 اعتبر جديدا على المدينة، من حيث تطور المجال والمتطلبات الجديدة لمجتمع غير الذي كان في عهد الاستعمار وبعده. ومن الوهلة الأولى نلاحظ أن التوجهات العامة، أولت أهمية من حيث الأبعاد الوظيفية للمرفوجية الحضرية، باختيار سكن اقتصادي بطابقين في معظم أجزاء المدينة بمساحة 478 هـ، تليها منطقة سكن الفيلا بمساحة 168 هـ، موزعة على معظم أطراف المدينة وبالقرب من المحاور الطرقية الرئيسية على طريق فاس. وتم اقتراح كذلك سكن عمارات بأربع طوابق جنوب المدينة القديمة بمنطقة حي السلاوي بمساحة 36 هـ، ويبقى هذا الاختيار محدودا مقارنة مع باقي الاختيارات بسبب تفضيل الساكنة للسكن الاقتصادي بطابقين على حساب السكن العمودي (العمارات). من ناحية أخرى، تمثلت باقي الاختيارات في اعتماد التشجير كمستوى أول، ومنطقتين صناعيتين على الطريق رقم 503 الممتدة في اتجاه فاس وفي اتجاه بولمان، ليتبين أن التصميم لم يخصص أي منطقة زراعية للأنشطة الفلاحية، رغم أن المدينة تتميز بوفرة الأراضي الفلاحية التي يمكن من خلالها تطوير الاقتصاد المحلي للمدينة. أما من حيث الأبعاد العقلانية فمخطط التعمير ظل محدودا بالمقارنة مع الأهداف التي سطرها عند إنجازها²⁴⁷ مفقودة، وظلت حبيسة الطموح والتنظير. فهل يعنى هذا أن المسؤولية على عاتق الفاعل المخطط أم أن ظرفية التصميم لم تسمح بذلك؟

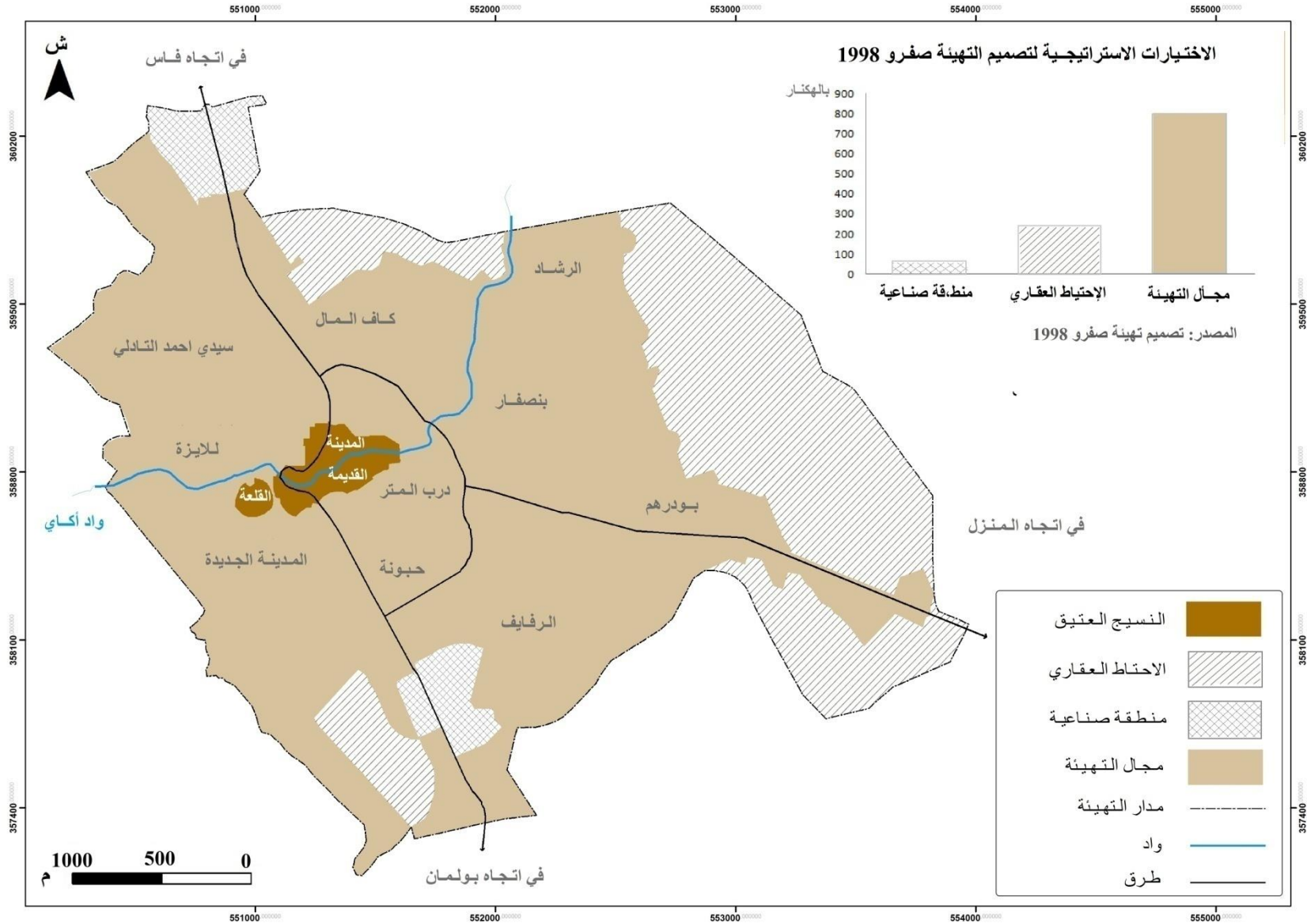
²⁴⁷ - نذكر أن من بين أهم الأهداف التي جاء بها تصميم تهيئة مدينة صفرو 1998 تدبير التجمع السكني، و تنمية الأقطاب الاقتصادية، ثم تحسين المشهد الحضري والبيئي للمدينة.

بديهيها الإجابة عن التساؤل، يحيلنا إلى كون المجال يعتبر مدينة يمكن أن يتحكم فيها وظيفيا. لكن يمكن القول أن توجه التصميم انحصر نحو الاندماج الكلي في المشاكل المطروحة، يتعلق الأمر أساسا بالسكن العشوائي والتجهيزات الأساسية والبنيات التحتية، فالتفكير في الوظيفة الترابية من خلال العرض العقاري لم تكن له أهمية. ما يعني أن "المخططات والاستراتيجيات الإستشرافية التي تميز الفاعلين"²⁴⁸ هي شبه غائبة، وعلى هذا النحو يمكن أن نفهم أن وضعية الفاعل المخطط وتدخلاته، جاءت لتدبير ظرفية بعينها وتجاوز الإرث والإكراهات التعميرية السابقة ليس إلا.

2-3- مقاصد تصميم التهيئة لمدينة صفرو 1998 وبداية أهمية المجالات العقارية

شكل تصميم التهيئة 1998 ولأول مرة وثيقة أبرزت أهمية خصوصيات المجال العقاري، نتحدث هنا عن المجالات والاختلاف الحاصل بين النخب المحلية حول اختيارات تصميم التهيئة، التي اعتبرت فيما بعد مواقع استراتيجية للمدينة من قبل الفاعلين السياسيين والعقاريين والسكان كذلك، ونركز هنا على شرق طريق فاس بحي كاف المال، ثم شمال طريق المنزل وجزء من غرب طريق بولمان كما توضحه لنا ذلك الخريطة رقم (20):

²⁴⁸ - RAFFESTIN CL., 1986 Op., Cit., p 169



المصدر: الوكالة الحضرية وإنقاذ فاس، 2010، ورسم العتيق حسناء، 2019

إن الأهمية الاستراتيجية للأوعية العقارية لمدينة صفرو بدأت راهنتها انطلاقاً من هذا التصميم، وهي مجالات سخرت منذ نشأة المدينة كمنطقة للأنشطة الفلاحية، وهي عبارة عن هكتارات مهمة للزراعة خاصة الزيتون، وكذا زراعة الخضر وتربية المواشي إلى غير ذلك من الوظائف ذات الصلة بالإنتاج الزراعي. وقد برزت أكثر هذه المجالات بتطور المجال المبني، الذي بدوره ارتبط بالهجرة القروية وانسيابيتها التي "لا زالت تشكل أحد الروافد الأساسية المساهمة في نمو الساكنة الحضرية، وهي حركية سكانية يصعب التحكم فيها أو الحد منها سواء على مستوى مجالات الطرد أو مواطن الاستقبال"²⁴⁹.

هذه العوامل وغيرها تجعل من هذه المجالات "تطرح فرصاً عديدة أمام المقاولين والمنعشين العقاريين، وتمثل أساساً في الفرص العقارية الجديدة التي تتيحها التوسيعات المتتالية للمدارات الحضرية، قصد تلبية الحاجيات المتزايدة للسوق العقارية. هذه التوسيعات تساهم في فتح مناطق جديدة للتعمير (ZUN)، وتوفير احتياطات عقارية إضافية، وكذلك خلق أقطاب حضرية جديدة. وهذا له وقع جيد على مستوى توفير البنيات الأساسية وكذلك استقطاب التجهيزات والخدمات الضرورية، والحد من عزلة الأحياء الهامشية. كما أن هذه المجالات وخصوصاً منها المهيكلة والمستقطبة للشرائح الاجتماعية الميسورة، التي تصبح مجالاً خصباً لتبييض الأموال. في مقابل هذه الفرص، تنتج هذه المجالات "مخاطر كثيرة يتمثل أهمها في استفحال ظاهرة الأنشطة الاقتصادية غير المهيكلة والباعة المتجولين، ما يفرز منافسة غير متوازنة بين مكونات المنظومة الاقتصادية، وارتفاع نسبة المهاجرين القرويين، وانتشار أحزمة السكن غير القانوني والجيوب الصفيحية عبر مختلف الأحياء الهامشية وتصبح بؤراً للفقر والهشاشة"²⁵⁰.

إن تعقد حسابات ورهانات التوجهات العامة لتصميم التهيئة لسنة 1998 بين أطراف إنتاج المجال الحضري، بسبب تعدد الأهداف وتشعبها مع تصاعد عدد المتدخلين، وبداية توسع شبكة نخب أخرى خارج المجال الترابي لصفرو، جعل من هذه العلاقات تتخذ رؤية استشراقية تنصهر وفق الترابط المصلحي بين العديد منها، المنبني على القرابة والجغرافية وشرعية التدبير، ثم المصلحة المحلية والخارجية وفق حدود معينة لا تتجاوز سقف حدود الدولة، وهو ما يمكن أن نسميه بنية السلطة أو "طوبوغرافية السلطة التي تشتغل في جدلية الشيخ والمريد والتي تعطي

²⁴⁹ - حزوي محمد وحاج علي ألفه، 2012: «الهجرة القروية وانعكاساتها على تدهور جودة إطار الحياة بالأحياء الهامشية: حالة مدينة فاس»، ضمن مؤلف جماعي الهجرة والتنمية، مختبر الأبحاث والدراسات الجغرافية والتخطيطية والخرائطية، كلية الآداب والعلوم الإنسانية سايس-فاس، ص 67-80.

²⁵⁰ - حزوي محمد وحاج علي ألفه، 2013: «دينامية الأحياء الهامشية: تعدد الفرص وتنوع المخاطر»، ضمن مجلة جغرافية المغرب المؤتمر الثالث للجغرافيين المغاربة بكلية الآداب والعلوم الإنسانية المحمدية، ص 76-77-78

شكلها لعلاقات الظهور والتصدر، بما في ذلك علاقة الرئيس بالمرؤوس داخل النظام السياسي²⁵¹.

3 - خلفيات تصميم التهيئة لسنة 1998 بين وضعية النخب ومحاولات التخطيط الحضري وهوس المسألة العقارية

لقد شكل تصميم التهيئة 1998 رهانا لمجموعة من الخلفيات بين النخب المحلية والفاعل المخطط، سيما أنه كان محطة أساسية لإبراز أهمية مستقبل العرض العقاري الذي تتوفر عليه مدينة صفرو.

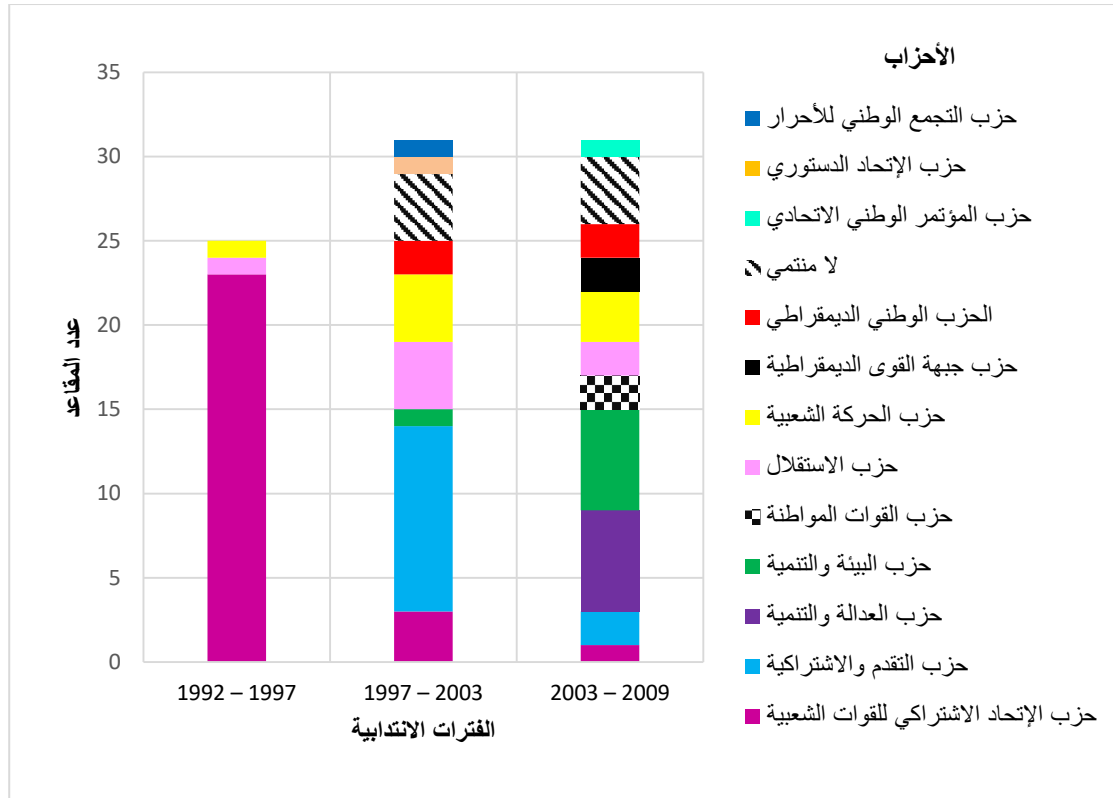
3-1- الانتماءات السياسية لأعضاء المجالس المنتخبة 1992-1997-2003 ومقاربتهم لتصميم التهيئة 1998

تتعدد الألوان السياسية للنخب المحلية لمجلس مدينة صفرو، وتختلف هذه الألوان حسب إيديولوجية كل حزب و توجهاته التنموية التي يسعى بلوغها. وقد تزايدت رهانات النخب المحلية مع فترة إعداد ومناقشة تصميم التهيئة وفترة المصادقة عليه. وقد اعتمدنا في هذه النقطة على دراسة النخب المحلية بالمجلس الجماعي للفترات الانتدابية : ما بين 1992 - 1997 باعتبارها وكتب إعداد وثيقة التصميم وشكلت الإرهاصات الأولى لتداول نقطه في مداولات المجلس²⁵²، وفترة 1997-2003 و 2003-2009 من خلال تزامنهما مع فترة سريان تصميم التهيئة 1998-2008. وقد توزعت الانتماءات السياسية لمنخبي هذه الفترات الانتدابية كما هو في المبيان رقم (15):

²⁵¹- حمودي عبد الله، 2010: « الشيخ والمريد النسق الثقافي للسلطة في المجتمعات العربية الحديثة »، ترجمة عبد المجيد جحفة، منشورات دار تويقال للنشر، الدار البيضاء، ص 184

²⁵²- للتوسع في هذه النقطة انظر محضر مداولات المجلس البلدي لصفرو، دورة فبراير 1994.

مبيان رقم 15: توزيع منتخبي المجلس البلدي بصفرو (1992 - 1997 - 2003) حسب الانتماء السياسي



المصدر: بحث ميداني اعتمادا على محاضر المجلس البلدي لصفرو 1989-1994-2003-2009 وقسم الجماعات المحلية بعمالة صفرو، دجنبر 2015

لقد تميزت النخب المحلية بالمجالس الجماعية التي تعاقبت على المدينة منذ سنة 1992 إلى سنة 2003، بهيمنة كل من أحزاب الإتحاد الاشتراكي للقوات الشعبية والتقدم والاشتراكية والاستقلال والتجمع الوطني للأحرار على المشهد السياسي، كما شهد عدد المنتخبين تطورا كميًا انتقل من 25 عضو خلال الفترة الانتخابية 1992-1997 إلى 31 عضو خلال 2003-1997، ثم إلى 35 عضو في الفترة الفاصلة ما بين 2003-2009. وعرفت هذه النخب بظاهرة تراقص المنتخبين من حزب لآخر، الأمر الذي أضفى على الانتماءات طابع الرهانات الذاتية لأسباب تبقى انتخابوية مصلحة معروفة. وتحدد هذه التراقصات بين أحزاب الاستقلال والتقدم والاشتراكية والقوات الموطنية. التشكيلة السياسية التي هيمنت على مجلس مدينة صفرو ما بين سنتي 1992 و2003 عرفت تغييرات بظهور أحزاب جديدة دخلت في إطار التنافس الحزبي المحلي في الفترة الانتخابية ما بين 2003 و2009 كأحزاب العدالة والتنمية وجبهة القوى الديمقراطية والحزب الوطني الاتحادي.

لقد كان الفارق كبيرا في عدد المقاعد المحصل عليها في الفترة الانتخابيتين 1992-1997 و1997-2003 عبر 23 عضوا في الفترة الانتخابية الأولى لحزب الإتحاد الاشتراكي للقوات

الشعبية من أصل 25 مقعد أي ما يمثل 92 %، وفي الفترة الانتدابية الثانية لفائدة حزب التقدم الاشتراكية بـ 11 عضو من أصل 31 مقعد أي ما يمثل 35,5 %. أما الفترة الانتدابية 2003-2009 فقد شهدت المدينة خلالها توازنات في المقاعد المخصصة، حيث حصل كل من حزبي العدالة والتنمية والبيئة والتنمية المستدامة على 6 مقاعد لكل منهما، وتصدرا بذلك هذه الفترة التي تضمنت 31 مقعد حيث ترأسها رئيس بدون انتماء سياسي، بعد أن كان دورها هامشيا في الفترات الانتدابية السابقة.

3-2- التركيبة السوسيوثقافية والسوسيو مهنية، والأصل الجغرافي للنخب المحلية بصفرو

إن تعقد العمل الجماعي وتنوعه يفرض توفر المستشارين على مستويات تعليمية وثقافية مقبولة تيسر لهم القيام بمهامهم الجماعية بشكل جيد²⁵³، كما تكتسي البنية المهنية دورا مهما لها من أهمية وتأثير في ممارسة العمل الجماعي. فالتركيبتين معا لهما دور مهم في التوفيق بينهما وبين العمل الجماعي والإداري. وانطلاقا من المجالس المنتخبة للفترات الانتدابية 1992 و 1997 و 2003 يبدو في عمومها أن المنتخبين كانوا بمستوى لا بأس به، وقد ساهم ذلك في الوعي بقضايا التعمير وأهمية تصاميم التهيئة وضوابطها التقنية والقانونية والسياسية، ويبين الجدول رقم (27)، التركيبة السوسيوثقافية للنخب المحلية بصفرو حسب الفترة المدروسة:

جدول رقم 27: توزيع المنتخبين الجماعيين حسب التركيبة السوسيوثقافية خلال الفترات الانتدابية (1992-1997-2003)

المستوى الدراسي	1992	النسبة %	1997	النسبة %	2003	النسبة %	المجموع	النسبة %
عالي	3	12	-	-	5	16	8	9
جامعي	1	4	9	29	7	22	17	20
ثانوي	18	72	14	45	15	48	47	53
إعدادي	-	-	2	6	-	-	2	2
ابتدائي	1	4	6	20	3	10	10	12
بدون	2	8	-	-	1	4	3	4
المجموع	25	100	31	100	31	100	87	100

المصدر: بحث ميداني اعتمادا على محاضر المجلس البلدي لصفرو 1989-1994-2003-2009 وقسم الجماعات المحلية بعمالة صفرو، دجنبر 2015

²⁵³ امدافعي محمد، 2000: « دور المجلس الجماعي في التدبير المحلي، حالة جماعتي مديونة وتيط مليل بظهير مدينة الدار البيضاء »، المدينة المغربية بين التدبير المحلي والتنظيم الجهوي، منشورات كلية الآداب الرباط، ص 68 .

نستخلص أن التعليم الثانوي والجامعي لهما أهميتهما في الفترات الانتدابية، حيث شكل التعليم الثانوي أعلى نسبة بـ 53 %، متبوعا المستوى الجامعي بنسبة 20 %، ثم التعليم العالي بنسبة 9 %، أما باقي المستويات فهي متباينة بـ 2% بالنسبة للمستوى الإعدادي و12 % بالنسبة للابتدائي وأخيرا 4 % بدون مستوى. وبالتالي نجد أن المستوى التعليمي يعكس المساهمة الإيجابية التي يمكن أن تؤثر على تصورات التخطيط الحضري وتوجهات تصميم التهيئة، كما يعكس إلى حد بعيد طبيعة البنية السوسيو مهنية لمنتخبي المجلس الذي يغلب عليها طابع الوظيفة العمومية، يليها القطاع الخاص، كما يبين ذلك الجدول رقم (28):

جدول رقم 28: توزيع المنتخبين الجماعيين حسب التركيبة السوسيو مهنية خلال الفترات الانتدابية (1992-1997-2003)

نوع المهنة	1997 – 1992	النسبة المنوية	2003 – 1997	النسبة المنوية	2009 – 2003	النسبة المنوية	المجموع	النسبة المنوية
أستاذ جامعي	2	8	-	-	-	2	2	
أستاذ	13	56	6	20	12	31	36	
موظف	4	16	11	35	3	18	21	
مررض	1	4	2	5	3	6	7	
تاجر	1	4	6	20	-	7	8	
طبيب	-	-	-	-	2	2	2	
محامي	1	4	-	-	1	2	2	
مقاول	1	4	-	-	-	1	1	
صيدلي	1	-	-	-	-	1	1	
بدون	1	4	6	20	-	7	8	
مهن أخرى	-	-	-	-	10	10	12	
المجموع	25	100	31	100	31	87	100	

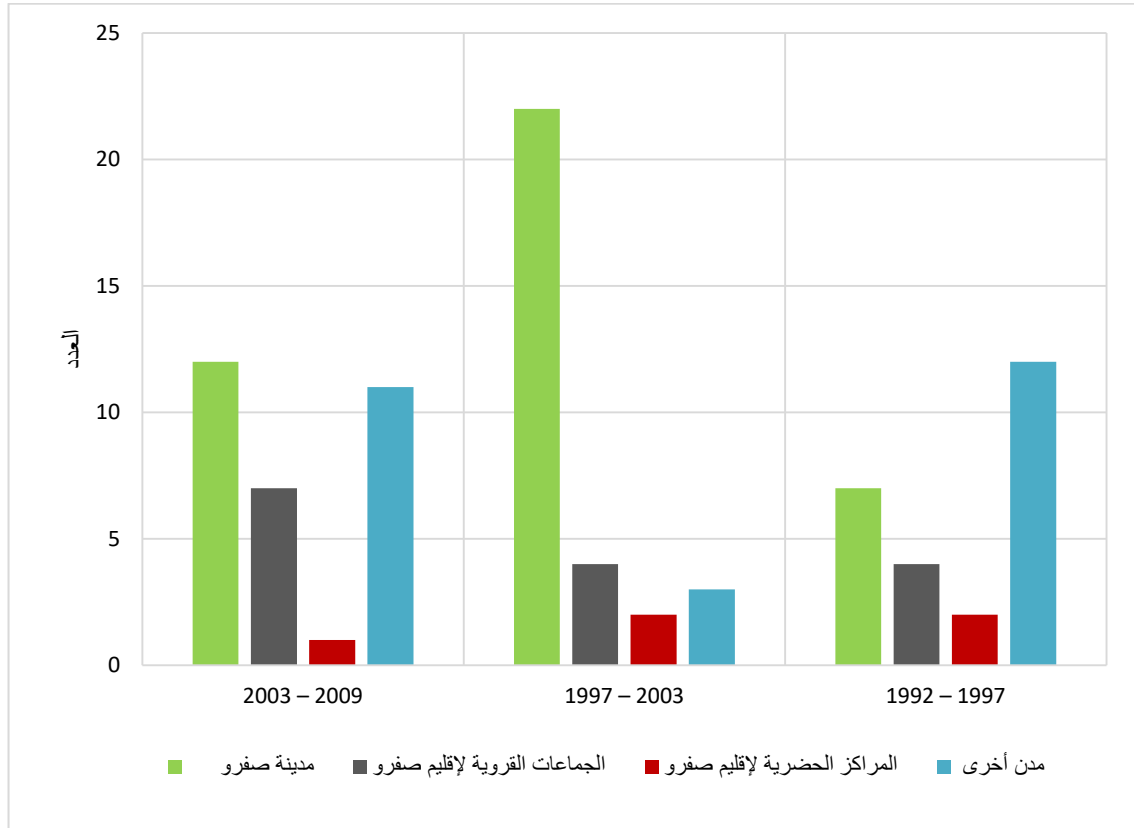
المصدر: بحث ميداني اعتمادا على محاضر المجلس البلدي لصفرو 1989-1994-2003 وقسم الجماعات المحلية بعمالة صفرو، دجنبر 2015

فكما هو ملاحظ، فأهمية الوظيفة العمومية بالنسبة للنخب المحلية بالمجالس المنتخبة لمدينة صفرو خلال الفترات الانتدابية ما بين سنتي 1992 و2003، تميزت بهيمنة مهنة أستاذ بنسبة 36 %، من ضمنها 56 % ما بين سنتي 1992 و1997 ونسبة 20 % ما بين سنتي 1997 و2003 ونسبة 39 % ما بين سنتي 2003 و2009. تليها مهن الإدارة في المرتبة الثانية بمجموع نسبة 21 %، منها 16 % في الفترة الانتدابية 1992-1997 ونسبة 35 % خلال الفترة

2003-1997، وبنسبة 18 % في الفترة ما بين 2003 و2009. باقي الوظائف تراوح مجموعها بين 7 %، للممرضين و8 % لكل من التجار والذين لا يزالون أي مهنة، و2 % لكل من المحامين والأطباء، ثم 1 % لكل من الصيادلة والمقاولين ونسبة 12 % لمهن أخرى تتعلق أساسا بالمهن الحرة.

ومن العوامل التي تساهم في التأثير السياسي للتوجهات العامة لتصميم التهيئة ورهاناته العقارية ما يتعلق بالانتماء الترابي والمنافسة الخارجية للنخب، خاصة منها التي لها وزن بمدينة فاس كأحزاب الاستقلال والحركة الشعبية وجبهة القوى الديمقراطية، حيث تساهم بطريقة مباشرة وغير مباشرة في مجموعة من القرارات المتعلقة بالتخطيط الحضري، إذ نجد في الفترات الانتدابية ما بين 1992 و2003 أن نسبة النخب المحلية المنتمين لمدينة صفرو ناهزت 47 % منها 28 % ما بين سنتي 1992-1997 ونسبة 80 % ما بين سنتي 1997-2003 لتتراجع إلى 39 % ما بين سنتي 2003-2009، وهو ما يبيئه المبيان التالي:

مبيان رقم 16: توزيع المنتخبين الجماعيين حسب الأصول الجغرافية خلال الفترات الانتدابية (1992-1997-2003)



المصدر: بحث ميداني اعتمادا على محاضر المجلس البلدي لصفرو 1989-1994-2003 وقسم الجماعات المحلية بعمالة صفرو، دجنبر 2015

تعتبر الانتماءات الترابية لفاس ووجدة وبني ملال من أهم المنافسين للنخب المحلية بصفرو خلال الفترة الانتدابية ما بين سنتي 1992 و2003، حيث أنها مثلت 48 % ما بين سنتي 1992 و1997 وبنسبة 10 % ما بين سنتي 1997 و2003، و36 % ما بين سنتي 2003 و2009. وهي نسب تفوق النخب المنتمية لتراب إقليم صفرو سواء القروية أو الحضرية، إذ مثلت على التوالي في الفترة ما بين 1992 و2003 ما نسبته 17 % و6 %. الانتماءات الترابية أو الجغرافية وتنوعها شكلت عقبة أمام التدبير الحضري كما هو الشأن بالنسبة للانتماء السياسي خصوصا أن الفترة الانتدابية ما بين 2003 و2009 وبسبب التوازنات التي شهدتها من حيث التركيبة السياسية والجغرافية، فقد ساهمت في التأثير على موقع السلطة وقرارات التنمية الحضرية.

3-3- توجهات تطبيق تصميم التهيئة لسنة 1998 وتموقع النخب المحلية بصفرو

أمام وضعية الانتماءات السياسية للنخب وتركيبهم السوسيوثقافية والمهنية وأصلهم الجغرافي. سنلاحظ أن دور الاتحاد الاشتراكي للقوات الشعبية بدأ يتلاشى في بداية الفترتين الانتدابيتين 1997-2003 و2003-2009، إذ لم يتحصل إلا على 3 مقاعد في الفترة الأولى ومقعد وحيد في الفترة الثانية، هذا بعد أن اكتسح الفترة الانتدابية 1992-1997 كما سبقت الإشارة، حيث ساهم بشكل مؤثر على الدفع بإخراج تصميم التهيئة إلى حيز الوجود خلال سنتي 1994 و1995. فالتغيرات التي حدثت إبان تشكيل مجلس 2003-2009 أثرت على المكونات السياسية وبالتالي على السياسات والاستراتيجيات التي لحقت الإنتاج العقاري خلال مرحلة الإعداد ومرحلة ما بعد المصادقة على الوثيقة.

ففي مرحلة أولى أي الفترة الانتدابية بين 1992-1997 والتي تزامنت مع إعداد التصميم، شهدت عدة تباينات على مستوى اختيارات التطبيق ورهاناته العقارية. فمسألة البعد الترابي لم تحظ بالتوافق رغم صبغتها العمومية والاجتماعية، ونخص بالذكر اختيارات الحي الصناعي والمركب الرياضي والمحطة الطرقية ونواة جامعية. بطبيعة الحال هذه الاختيارات تشكل مشاريع بناء اجتماعي من قبل المواطنين وبناء مجالي يساعد على تنظيم المدينة، ويسمح بحفظ الوضع القائم والحد من التناقضات المجالية ووضع استشرافي لها.

فبالنسبة للحي الصناعي المقترح في التصميم من خلال (IN2) وأهميته خلال ظرفية إنجاز التصميم، فإنه شكل أداة لتناقضات اختيارات النخب المحلية²⁵⁴ بين المطالبة "بحذفه من مدخل المدينة من جهة طريق فاس وتحويله إلى طريق المنزل ببلاد الطرشة وتعويض مكانه بمشروع

²⁵⁴ أدرجت قضية تصميم التهيئة الجديد ضمن دورتين استثنائيتين، فإبرير 1994، حضر أولها 25 عضو وتغيب اثنين، وفي الثانية حضر 24 عضو وتغيب عضو واحد.

الجامعة، مع تخصيص الجزء الواقع بين الطريقتين الرئيسيتين رقم 80، وكذا الجزء الواقع بين (SE05) و (SE09) كمنطقة للفيلات لأسباب بيئية. ثم "حذف المحطة الطرقية (P01) وتحويلها إلى المركب التجاري الذي يضم السوق الأسبوعي وسوق الجملة للخضر والفواكه والأسماك والحبوب، وكذا المجزرة البلدية ومحلات لآليات التبريد، بالإضافة إلى التوجهات المستقبلية التي ستعرفها المنطقة"²⁵⁵. الاختيارات السابقة ستقابلها مقترحات مخالفة، حيث أن تغيير الحي الصناعي الذي أتى به التصميم الجديد من شأنه أن يؤدي إلى عرقلة وخروج التصميم إلى حيز الوجود حسب جزء من النخب المحلية، وأن المجال المناسب للحي الصناعي هو المكان الذي تم اقتراحه من قبل اللجنة التقنية نظرا لوجود طريقتين مبرمجين بتصميم التهيئة يربطان بين طريق المنزل وطريق بولمان، ووجود تجهيزات أساسية تسمح بتسهيل عملية إنجاز هذا الحي بأقل تكلفة ممكنة. في حين، أن وجود الحي الصناعي بطريق فاس سيتطلب اعتمادات باهضة، لأن العقار المخصص يرجع للخواص ولا يمكن للجماعة أن توفره، خصوصا أن الجماعة الترابية نفسها ملزمة بمنح القطع الأرضية بأثمنة رمزية للمستثمرين لتشجيعهم على الاستثمار بالمدينة، مما يوضح اختلاف وتناقض الرؤى بين المخطط بفاس واختيارات المنتخب المحلي. وبخصوص المحطة الطرقية فهي لا تختلف عما سبق ذكره، من حيث اختلاف الرؤى فيها من خلال رفض بناء محطة كبيرة قائمة بذاتها نظرا للمساحة العقارية المهمة التي تتطلبها، فتم اقتراح تعويضها بمحطتين صغيرتين بكل من طريق فاس وطريق المنزل وهي مجالات استراتيجية في رأي النخب المحلية المناقشة لتصميم التهيئة 1998. الهوس العقاري هنا شكل رهانا للنخب المحلية بالمجلس الجماعي وفي نفس الوقت للمخطط بفاس والمنعش العقاري بصفرو إنتاجا ورافعا للقيمة المجالية.

أما بالنسبة لموقع المركب الرياضي المقترح، بالطريق الرئيسية في اتجاه مدينة فاس، المتواجد بين البهاليل وصفرو، على مساحة 5 هكتار، فإن إنتاجه وإبراز شريعته، عجزت عنه النخب المحلية لضخامة المشروع، والكلفة المالية التي سيتطلبها. وعلى هذا الأساس تم اقتراح تعويضه بتجزئات سكنية، سيما أن العقار المخصص يحاذيه سكن الفيلات. لكن تحالفات نخبوية أخرى اقترحت أن تترك مساحة الملعب فارغة، بالنظر إلى البنيات التحتية التي يفرضها المقترح من طرق وصرف صحي...، واعتبارا أن هناك مجالات سكنية عديدة بالمدينة تستلزم التدخل بسبب حالتها السكنية الهشة²⁵⁶. وهي اقتراحات تحيل لإرهاصات توجيه التصميم نحو إنتاج السكن على حساب تجهيز المدينة، مع العلم أن صفرو وفي هذه المرحلة بالذات لم تتخلص من تراكمات وتداعيات السكن العشوائي الذي عرفته فترة سبعينيات وثمانينيات القرن الماضي.

²⁵⁵ محضر مداوات المجلس البلدي لمدينة صفرو، فبراير 1994، الدورة الاستثنائية، ص 6
²⁵⁶ تم تأجيل هذه النقطة عدة مرات خلال دورات المجلس البلدي بمدينة صفرو ما بين 1994 و1997

على مستوى آخر، فقد فرضت الطرق الحضرية نفسها في التصميم، عبر توسيع الطريق الرابطة بين شارع الجيش الملكي والمخيم البلدي من 6 إلى 10 أمتار، وكذا تمديدتها بمحاذاة المخيم البلدي إلى غاية الطريق SS41، هذا بالإضافة إلى توسيع الطريق الرابطة بين طريقي سيدي علي بوسرغين والثكنة العسكرية من 12 إلى 20 متر عرضاً، ثم توسيع الطريق SS41 من 15 إلى 20 متر. كما شملت كذلك الإشكالات المتعلقة بالطرق الحضرية كالطريق SS31، التي تم تحريفها على غير طريقها الأصلية، ناهيك عن تحويل جزء من الطريق SE50 تفادياً للمنشآت المشيدة بجوارها، والمطالبة بحذف الطريق الموجودة بين P21 و P22، وتعويضها بمنطقة خضراء، بالإضافة إلى المركب الثقافي الذي تم الترخيص له في هذه المرحلة من طرف الجماعة.

نتجلى كذلك ملاحظتنا في مسألة الطرق الحضرية، المطالب المتعددة لتوسعتها بالمجالات التي تشهد بنايات، ونخص بالذكر هنا الطريق SE55، من أمام تجزئة بئر انزران، والمطالبة بتوسعة مفترق طرق مقهى قدماء المحاربين. نتحدث كذلك عن المطالبة بتوسعة مجموعة من الطرق كزنفقة "فيوليط" بين شارع محمد الخامس وزنفقة الورد من 12 إلى 15 متر، ثم توسيع الطريق SE45، من 15 إلى 20 متر، هذا بغض النظر عن توسعة مجموعة من الطرق الأخرى بالأحياء الشمالية للمدينة وجنوبها، كتوسيع وتحريف الطريق SE58 من 12 إلى 20 متر وذلك تفادياً للبنائات المرخصة، مع العلم أن هذه الطريق كانت مفتوحة ومستعملة، وتوسيع الطريق SE71 من 12 إلى 20 متر لكونها مفتوحة ومستعملة ما بين الطريق SE54، وكذا إعادة النظر في الطريق SE55، حتى تتماشى مع قنوات الفيضانات التي تهدد المدينة من حين إلى آخر. إضافة إلى توسيع الطريق SE63 من 15 إلى 20 متر، عبر تخفيف الضغط على الحي الصناعي المحتمل إنجازها، وتسهيل حركية التنقل للشاحنات وساكنة المدينة، ثم حذف جزء من الطريق المحاذي للمنطقة الخضراء V25، وذلك احتراماً لتجزئة مرخصة ومسلمة من المجلس البلدي بشكل نهائي. نفس المثال ينطبق على المطالبة بتحويل الطريق SE09، "تفادياً للفيلات المبنية على أن تكون الطريق في مسار الساقية الفلاحية الموجودة والمستعملة"²⁵⁷ آنذاك.

إذا كان شكل منظومة توجيه الطرق الحضرية، انصب بالأساس على توسعة الطرق بجل أحياء المدينة دون النظر لاقتراح طرق جديدة، فإنها لم تخل من رهانات التأثير على مقترحات التصميم وعلى مستوى التطبيق والضابطة، والذي بدوره أي التصميم لا يمكن أن ننكر إنتاجه لتناقضات في مقترحاته التي تستثمر كذلك في خلفيات ومرامي استراتيجيات النخب المحلية

²⁵⁷ - محضر مداوات المجلس البلدي لمدينة صفرو، فبراير 1994، الدورة الاستثنائية، ص 6

والفاعل المخطط. نؤكد ونحن مازلنا في هذا المحور أن الإشكالات المتعلقة بمقترحات تصميم التهيئة الجديد بالمدينة سنة 1998، لم تقف عند الطرق الحضرية، وبعض أهم الإشكالات المهيكلتها لها كما تمت الإشارة إليها سابقا، بل استمرت على نحو عدم تجانس بعض الاقتراحات المتعلقة بالتجهيزات الأساسية والبنى التحتية. نذكر على سبيل المثال لا الحصر، عدم احترام حدود بعض المجالات المجهرية كالمقبرة اليهودية ومقر الشرطة، حيث تم في الأولى اقتراح منشآت تعليمية وفي الثانية ضم سكن الخواص بها، هذا بالإضافة إلى بعض الاقتراحات الضرورية والتي هي مجالات فارغة بأحياء بودرهم وفي حي الرشاد، وتخصيصها لمندوبية الصحة، وخلق مصحة للتوليد أمام مستشفى محمد الخامس، والتأكيد على ضرورة السماح بالبناء بالجزء من الساحة المجاورة لثانوية مولاي علي الشريف، علاوة على التفكير في اختيار موقع المسبح البلدي وتوسيع حدائقه بكاملها.

بالمقارنة مع الملاحظات السابقة، نجد كذلك أن التصميم قد وُجه أيضا إلى "الأخذ بعين الاعتبار مسألة توسيع مدار التهيئة على طول طريق المنزل حتى يضم بلاد الطرشة"²⁵⁸ وخلفيته لفتح مناطق جديدة للتعمير، ثم الدفاع عن تحويل اقتراح مستودع إلى منطقة للبنى التحتية، فضلا عن البحث عن تحديد مصير 70 هكتار بباب المربع. وفيما يتعلق "بالكوص" من خلال المساحة المخصصة له بالنظر إلى خصوصية طوبوغرافية مدينة صفرو، فإن المجلس اقترح الأخذ بعين الاعتبار هذه القياسات على المساحات التي تفوق 82 م² إلى حدود 200 م² وبصفة خاصة على القطاعات المرتبطة بالعمارات من ثلاثة طوابق إلى 5 طوابق. وهو الأمر الذي لم يتماش وخصوصيات القطع الأرضية المعروضة بهوامش المدينة، والتي لا تتجاوز مساحتها 70 م²، يتعلق الأمر بنموذج الأحياء المتواجدة بمقدمة جبل بنا على الطريق المؤدية لمدينة فاس.

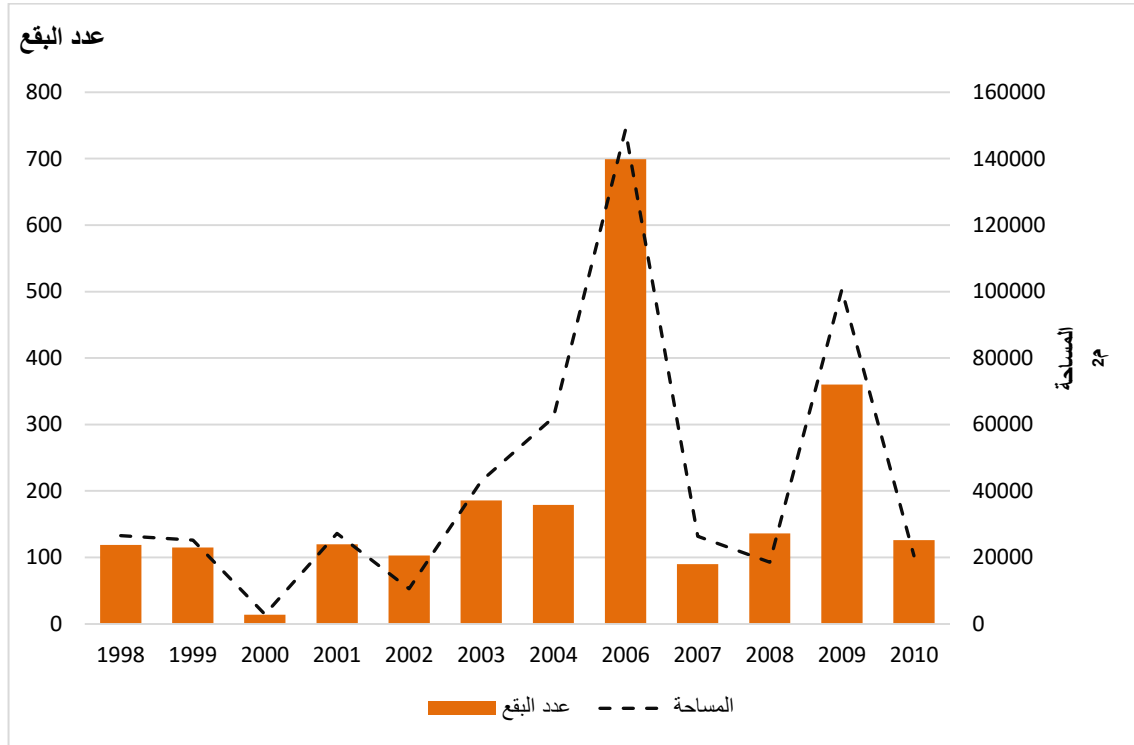
هذه التوجهات تدل على وجود سلطة في الاختيارات المتعلقة بالتصميم، سواء من حيث انتقائية تنطيقه، أو من حيث ارتباطه بالعقار الحضري، حيث أن تصميم التهيئة، ساهم منذ الوهلة الأولى في تشكيل التحالفات بخلفيات معينة²⁵⁹، وإغفال بناء الوظيفة الترابية واستثمار العرض العقاري المتاح. ونفهم من ذلك أن المدينة لا تكتسب أهميتها فقط من الإمكانيات الاقتصادية (الصناعات مثلا)، بل بارتباطها بموارد أخرى، تنتجها النخب المحلية، وتعيد بنائها من زاوية نظرية العقلنة والسلطة *Pouvoir et Rationalisme* كما عند Max Weber، الذي يدافع عنها بشدة أنها لا ترتبط فقط بالمعيار الاقتصادي كما عند ماركس، بل كمعيار ثقافي، والذي يبنينا أساسا على تكوين

²⁵⁸ - محضر مداوات المجلس البلدي لمدينة صفرو، فبراير 1994، الدورة الاستثنائية، ص 23
²⁵⁹ - عند مناقشات الاختيارات المجالية، ومن الملاحظات التي سجلناها، الدفاع عن مالكي بعض العقارات وبمسمياتهم. للتوسع أكثر في هذه النقطة انظر: محضر مداوات المجلس البلدي لمدينة صفرو، فبراير 1994، الدورة الاستثنائية، ص 39

الشرعية الفردية، ثم الشرعية المجالية، والتي قد تُبنى داخليا من المجال المحلي نفسه، أو من خارج المجال المحلي، من قبل فاعلين لهم بُعد الرؤية والشرعية الثقافية-العمومية والسياسية.

المرحلة الثانية للفترة الانتدابية بين 1997-2003 و 2003-2009 تزامنت مع فترة سريان تصميم التهيئة 1998-2008، وبداية تنظيم العرض العقاري، حيث تم الاحتفاظ بمساحات كبيرة للاحتياط العقاري في الجهة الشرقية خاصة الشمالية منها بمساحة 45 هـ، وهي امتداد لأحياء بنصفار، وزلاغ وبودرهم، وجاء ذلك استجابة لحاجة ملحة من قبل النخب المحلية، خصوصا إذا علمنا أن هوامش مدينة صفرو شكلت محط اهتمام الفاعلين ما بين سبعينيات ونهاية تسعينيات القرن الماضي. وهذا ما يفسر توجيه الفاعلين للتعمير المستقبلي للوحدة المجالية الشرقية تمهيدا لتجاوز المضاربات العقارية بالبناء العشوائي و توجيهها لتدخلات المنعشين العقاريين الخواص في إطار البناء القانوني. فخلال فترة سريان هذا التصميم تزايد عدد التجزئات السكنية، بحيث تم إنشاء ما بين 1998 و 2008 ما مجموعه 42 تجزئة، ساهمت في بروز الرأس مال العقاري لفاس أكثر مما كان في فترات تاريخية سابقة. وذلك ما يوضحه المبيان الآتي:

مبيان رقم 17: تطور المساحات المجرأة التي تم الترخيص لها خلال فترة سريان تصميم التهيئة ما بين سنتي 1998 و 2008



المصدر: تركيب شخصي بناء على ملفات قسم التعمير بجماعة صفرو، 2015

فقد بلغ عدد البقع التي تم بنائها بالتجزئات السكنية ما مجموعه 1761 بقعة عبر مساحة بلغت 391169.5 م²، اعتبرت فيها سنة 2006 أعلى معدل من حيث عدد البقع الأرضية حيث وصلت إلى 699 بقعة بمساحة 148599 م². الفسحة التخطيطية التي نتجت عن تصميم سنة 1998 ساهمت في انخراط العديد من المنعشين العقاريين في الإنتاج السكني، فجزوا أغلب الأراضي خاصة في الوحدات المجالية الشمالية والجنوبية والشرقية، وذلك في أحياء بنصفار وطريق المنزل وسيدي بومدين والرفايف وسيدي أحمد التادلي ومساي والسلوي وبودرهم.

في البداية، كان المنعش العقاري الصفريوي هو الذي استأثر بمعظم هذه الأراضي، إذ شكلت نسبتهم ضمن المنعشين ما يربو عن 67 % وهم من النخب الصفروية الأصلية كعائلات الشافعي والصفريوي والذهبي والعلوي وبريطل والبوزيدي، والأسر الصفروية الوافدة كالملاحي والشرقي واليوي. طبعاً استراتيجية النخب الصفروية كانت لها رهانات عقارية استثمارية لإنعاش الإنتاج السكني، لكنها في نفس الوقت كانت نفعية بالنظر إلى العدد الهام من التجزئات التي أنتجتها خلال ظرفية وجيزة خصوصاً ما بين سنتي 1998 و2004 حوالي 17 تجزئة بمساحة 69880 م²، مقابل 6 تجزئات للمنعش الفاسي بمساحات هامة تفوق 4000 م². فالضغط العقاري لهؤلاء المنعشين خلال هذه السنوات سيجمد من نشاط التجزئات سنة 2005 بسبب المنافسة التي خلقتها النخبة العقارية الفاسية التي بدأت تستثمر رأسمالها بصفرو بشكل فعلي ابتداءً من سنة 2007، حيث اعتبرت ثاني أهم منعش عقاري بعد العائلات الصفروية حوالي 33 % خلال فترة سريان تصميم التهيئة، إذ جزأت ما مجموعه 503 بقعة أي ما يمثل 28,5 % من مجموع استثمارات الإنتاج العقاري (1998-2008) وبأثمنة عقارية لم تشهدا المدينة من قبل بلغت ما بين 1500 و2000 درهم م². ورغم ارتفاع قيمة العقار، فقد لقي العرض العقاري إقبالاً من قبل الساكنة بصفرو والساكنة بمدينة فاس خاصة منهم الموظفين بسبب التسويق الذي عمل عليه المنعش العقاري بفاس، من حيث المنتجوع وعن طريق الترويج للطابع الأخضر للمدينة، كما ساهمت الترقية الإدارية لمدينة صفرو كعاصمة لإقليمها سنة 1997 في ارتفاع الأثمنة، وما تلاها من خلق عدة مؤسسات جهوية وإقليمية وتزايد العديد من الموظفين بالمدينة.

وبسبب إقبال النخب العقارية بصفرو وبفاس على الإنتاج العقاري، فإن حضور الدولة بدوره خلال هذه الفترة كان هاماً عبر الوكالة الوطنية لمحاربة السكن غير اللائق والمؤسسة الجهوية للتجهيز والبناء بالمنطقة الوسطى الشمالية، ونذكر هنا على سبيل المثال تجزئة حب الملوك بحي بنصفار بتجهيز 95 بقعة على مساحة 7690 م²، وذلك من أجل إعادة إسكان ساكنة دوار السلوي الصفيحي، ثم من خلال المؤسسة الجهوية للتجهيز والبناء بالمنطقة الوسطى الشمالية بتجزئة

المنظر الجميل بحي سيدي علي بوسرغين، عبر إنتاج 97 بقعة (سكن فيلا) على مساحة 47994 م²، فوتت كبيع أولي ب 1000 درهم م²، كما عملت مؤسسة العمران على إنتاج تجزئة السلام بحي السلاوي على أرض الدولة بمساحة 24234 م² و 46 قطعة أرضية، ثم تجزئة مولاي إسماعيل سكن بأربع طوابق بطريق بولمان بمساحة 92777 م²، و 535 بقعة. وقد مثلت هذه الاستثمارات ما نسبته 50 % من مجموع عدد البقع الأرضية التي بلغت 882 من أصل 1761 بقعة، وما يمثل 50 % أي ما مجموعه 196545 م² من مجموع المساحة المجزئة خلال فترة سريان التصميم التي بلغت 391169,5 م². وهكذا بدأ هوس المنعشين العقاريين (فاس و صفرو) للاستثمار في الأرصة العقارية المتاحة في ظل التوجهات التي تعلق بتصميم التهيئة 1998 وتشجيع الدولة الاستثمار في السكن، في ظل غياب نخب محلية قادرة على تدبير توازنات السوق العقارية المستقبلية، قبل أن يتزايد نفوذها وريعها، سيما أن أهم النقاط التي تم تداولها في هذا الشأن تمت المصادقة عليها بالإجماع بدون فرض شروط على المجزئين بتخصيص بقع أرضية للتجهيزات الأساسية. ويبين الجدول رقم (29) جانب من مناقشات النخب المحلية في ظل الفترة الانتدابية المدروسة:

جدول رقم 29 : نموذج للقضايا المطروحة بدورات المجلس البلدي حسب الفترات الانتدابية (1983-1992-1997-2003-2009)

الدورة	أهم القضايا المطروحة	عدد القضايا	عدد الحاضرين	نسبة الحاضرين	القرار المتخذ
أكتوبر 1989	- انجاز مشروع سكني من طرف الوكالة الوطنية لمحاربة السكن غير اللائق - مشروع انجاز بحيرتين تليتين بضاحية مدينة صفرو	8	20	80%	بالإجماع
غشت 1994	- العمل على خلق مؤسسة إدارية للسياحة و وحدات فندقية بالمدينة. - الإشكالات المتعلقة بتلوث المدينة من قبيل معاصر الزيتون، والمطرح العمومي...	9	18	72%	بالإجماع
أكتوبر 2002	- دراسة مشروع تنظيم السير بالمدينة. - نزع ملكية قطع أرضية لفتح الطريق العمومية المرموز إليها في تصميم التهيئة بـ SE 76 بشارع الزرقطوني وشارع سيدي بومدين.	5	22	80%	بالإجماع
أكتوبر 2004	- توسيع المجال الحضري. - منع القطاع غير المهيكل بالمدينة القديمة باستثناء بعض المناطق المحددة .	15	15	48%	بالإجماع

المصدر: محاضر المجلس البلدي (1989-1994-2002-2004-2011)

فالنحو الذي سارت عليه القضايا المطروحة بالمجلس الجماعي لصفرو اتخذت توجه الإجماع والمصادقة على مختلف النقط المرتبطة بالتجزئات السكنية، مقابل ضعف المصادقة على بعض المشاريع الحضرية الأخرى، ونسوق أمثلة في هذا الصدد؛ مشروع انجاز بحيرتين تليتين بضاحية المدينة، ثم الإشكالات المتعلقة بتلوث المدينة من قبيل معاصر الزيتون، والمطرح العمومي، وعدم إيلاء أهمية لراهنية هذه المشاريع، بالإضافة إلى إشكالية مواكبة الإنتاج السكني. كما نجد أن بعض القضايا تم تداولها في أكثر من دورة بالرغم من المصادقة عليها، كمشروع اتفاقية شراكة من أجل إنجاز الطريق الدائرية بالجهة الشرقية للمدينة التي تم اقتراحها منذ مجلس 1997 في إطار العمل على برمجتها بتصميم التهيئة 1998، والتي أن تم إعادة برمجتها سنة

2011 بالدورة العادية لشهر أكتوبر من أجل الإجماع على إنجاز المشروع، إلا أنه لم يتم المشروع في تفعيله بعد.

على مستوى آخر، فإن مشروع تهيئة منطقة الأنشطة الاقتصادية، فقد سبق أن هبى ملف هذه المنطقة بالمجلس الجماعي 2003 وذلك باقتناء الوعاء العقاري بمساحة 55 هكتار من الأملاك المخزنية، لإنجاز ملعب رياضي ونادي للتنس ومستودع ومنبت بلدي ومنطقة صناعية، وذلك ببرمجة 3 مليون درهم لاقتناء هذه القطعة، في إطار برمجة فائض ميزانية 2005، لكن ظل هذا المبلغ مجمدا لمدة ست سنوات دون الشروع في تنفيذ المشروع. إلا أنه وبعد هذه الفترة من الإنتظار تم تغيير هذا المشروع للإنتاج السكني، حيث استطاعت شركة العمران اقتناء هذا الوعاء وإنجاز تجزئة الرشاد 2، غير أن المجلس الحالي أعاد برمجة نفس المشروع والاحتفاظ فقط بالمنطقة الصناعية على وعاء عقاري محاذي للأول سنة 2011.

لقد بُني نظام حكمة المجلس على توجهات نفعية تنبني على الإستفادة من ترويج الإنتاج السكني، الأمر الذي لم يطرح مشاكل بالنسبة للإنتاج العقاري المتعلق بالسكن خصوصا في الفترة ما بين 1998 و2008. و في ذات الوقت افتقاده لتوحيد الرؤية التنموية في برمجة المشاريع، بسبب ضعف أداء المجلس الذي غلب عليه التوافقات السياسية وتنميط الفعل السياسي، وغياب معارضة بناءة وجدية مقومة للخلل والتجاوزات أو على الأقل منبهة بالإعوجاج ومكامن الأخطاء، واحترام الأقلية وتقوية التواصل المباشر للإدارة كمسألة أساسية تؤسس لمناقشة جدوى المخططات والاستراتيجيات التنموية، لتشخيص جزء من الاختلالات والمشاكل المطروحة بالمدينة قصد خدمة تنميتها.

4- تقييم تصميم التهيئة 1998: من الشعارات إلى الإنزلاقات المجالية

إذا كنا قد أشرنا في النقط السابقة إلى التوجهات العامة للتخطيط الحضري ابتداء من سنة 1998 وخلفيات الفاعلين المحليين في التعامل معه، وأهم الرهانات العقارية وما أفرزته من دوافع ومصالح لدى النخب المحلية والمستثمر العقاري، فإننا سنحاول في هذه النقطة الوقوف على منجزات هذا التصميم على مستوى الواقع، نتحدث عن محاولة تقييم الاختيارات. فهل استجاب هذا التصميم للانتظارات المجتمعية والمجالية لصفرو؟ سيما أن الفاعل المخطط فسح المجال لمجموعة من المنعشين العقاريين من إنتاج عدد لا يستهان به من المجالات السكنية بالوحدات الشرقية والشمالية والجنوبية للمدينة.

4-1- تقييم وضعية التجهيزات العمومية: نتائج غير متكاملة ومتناسقة

لا بأس أن نعود إلى تصميم التهيئة 1998 الذي اقترح 47 منشأة في مجال التجهيزات العمومية بمساحة تقدر بـ 22,7 هكتار، بمرافقها الاجتماعية والتعليمية والإدارية، غير أن الواقع لم يخرج بنتائج مهمة في هذا الصدد، ويمكن أن نبين ذلك في الجدول التالي:

جدول رقم 30: الاختيارات المنجزة والغير منجزة ضمن التجهيزات العمومية بتصميم التهيئة مدينة صفرو (1998 - 2008)

نوعية التجهيزات	مبرمجة	منجزة ضمن التصميم	منجزة خارج برمجة التصميم	نسبة الانجاز ضمن التصميم
المرافق التعليمية	9	6	1	66%
المرافق الصحية	6	1	1	16%
التجهيزات الثقافية	10	1	3	10%
المرافق الاجتماعية	13	3	2	23%
المرافق الإدارية	14	2	14	14%
التجهيزات الرياضية	3	1	1	33%
المجموع	55	14	22	25%

المصدر: الوكالة الحضرية وانقاد فاس، والمعينة الميدانية، يوليوز 2016 .

يبرز الجدول رقم (30)، أن أعلى نسبة إنجاز للاختيارات المصادق عليها في تصميم التهيئة 1998 بالنسبة للتجهيزات العمومية، همت ميدان المرافق التعليمية بنسبة 66 %، أي من أصل 9 مؤسسات تم إنجاز 7 مؤسسات (1 خارج توقعات تصميم التهيئة)، بالمقابل نجد في مجال المرافق الإدارية أن أعلى نسبة إنجاز جاءت خارج ترقبات تصميم التهيئة بـ 14 وحدة إدارية، بنسبة 33 % لكن في الأصل أنجز فقط مرفقين من أصل 14 مؤسسة مبرمجة. نفس الملاحظة تنطبق على المرافق الرياضية من خلال برمجة 3 مرافق رياضية لم ينجز منها سوى مرفق واحد، وإنجاز آخر خارج ترقبات التصميم.

وفيما يخص المرافق الصحية، فقد أنجز مرفق واحد من أصل 6 مرافق مبرمجة، بالإضافة إلى إنجاز مرفق واحد خارج ترقبات التصميم. أما التجهيزات الثقافية فقد أنجز منها عشرة بنسبة 10 %، وإنجاز ثلاثة مرافق خارج توقعات التصميم. بخصوص التجهيزات الاجتماعية فبدورها لم ينجز منها إلا 3 مرافق من أصل 13 مرفقا، بنسبة 23 %، وإنجاز مرفقين خارج توقعات التصميم. ويعزى هذا التدبير المرتجل لإنجاز التجهيزات المبرمجة، لإشكالية تخصيص الوعاء

العقاري، فتارة ينفذ المشروع خارج التصميم لتوفر العقار بمنطقة غير مبرمجة وتارة أخرى يتعثر الإنجاز لعدم توفر الوعاء العقاري. رغم أن تنطيق التصميم مبني على تنطيق للسكن بإسقاطات للتجهيزات الأساسية، على أساس أن المجرء حسب المادة 18 من قانون رقم 90 - 25 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات لا يجوز الترخيص له إلا إذا كان المشروع ينص على المساحات المخصصة للتجهيزات الجماعية والمنشآت ذات المنفعة العامة، بالإضافة لإقامة الطرق الداخلية ومواقف السيارات، وتهيئة المساحات غير المبنية كالمساحات والمناطق الخضراء إلى غير ذلك من الاختيارات .

بناء على المعطيات الواردة سالفاً، بلغت النسبة العامة لإنجاز التجهيزات العمومية المبرمجة في تصميم التهيئة 1998 ما مجموعه 25%، وإذا ما احتسبنا نسبة الإنجاز العامة للتجهيزات ضمن التصميم وخارج برمجة التصميم نجدها تمثل 65%. بالرغم من أهمية هذه النسبة، إلا أن نسبة 40% من هذه المرافق أنجزت خارج اقتراحات التصميم، ناهيك عن اختلال توزيعها المجالي بالمدينة الناجم عن خلل في توفير الأوعية العقارية. أما المرافق التي لم تنجز فيعزى ذلك بالأساس إلى قضية التعرضات، سيما أن أغلبية هذه التجهيزات برمجت على ملكية عقارية خاصة، وبالتالي تعثر عملية الإنجاز، أضف إلى ذلك مسئولية مندوبيات المصالح العمومية، التي لم تساهم في تشخيص الوضع الواقعي لاحتياجاتها، علاوة على مسألة الموارد المالية المتاحة لبرمجتها ضمن تصورات التصميم. وهذا ما أثر بشكل شمولي على النسيج العمراني ككل والعقاري منه على وجه التحديد، طالما أن هذا الأمر يؤثر على البرمجة من جهة، ويرهن العقارات المعنية من جهة ثانية، فضلاً عن إلحاق أضرار مادية بالملاك الذين لا يستطيعون لا استغلال أراضيهم المجمدة ولا الحصول على التعويض عنها؛ وذلك بسبب عدم مباشرة الإدارات المعنية لمسطرة قرار التخلي. ويمكن أن نشير هنا إلى بعض النماذج في هذا الصدد، يتعلق الأمر بالساحة التي كانت مبرمجة للمصالح الإدارية، وظلت مجمدة كما تبين الصور رقم (12):

صورة رقم 12: نموذج للمجالات التي برمجت في تنطيق تصميم التهيئة لمنشآت إدارية



المصدر: عدسة حسناء العتيق، 2019

تتواجد هذه الساحة بحي الرفايف بالوحدة المجالية الجنوبية، ولم يتم لحد الآن تهيئتها، ويحيط بها مجالات عقارية برمجت لتجزئات سكنية للخواص

وبسبب الإشكالات المرتبطة باقتناء العقارات والعملية التقنية والطبغرافية المرتبطة بها، تفضل مجموعة من الإدارات والمؤسسات الاجتماعية اللجوء إلى الملاكين العقاريين لكرام مقدرات عملها، وهذا ما ينعكس على أداء مقترحات التصميم كوثيقة قانونية ملزمة التطبيق ومساهمة في التخطيط الحضري. هذه العملية تعيد إنتاج المجال الحضري بصيغ أخرى، أي إنجاز المرافق خارج توجهات تصميم التهيئة، ما لا يمكن التوزيع العادل لمختلف المؤسسات. فالتخطيط الواقعي قبيل إنجاز التصميم يختلف بطبيعة الحال عن التخطيط الارتجالي لمعالجة وضع قائم يقتضي الاستعجالية في تدبيره، وهو ما ينعكس على مسألة ثقة الساكنة اتجاه "الفاعل وطبيعة أهدافه ورهانات المرتبطة بالسكن والتخطيط"²⁶⁰ وفي اتجاه تطبيق القوانين المنظمة لوثائق التعمير من جهة أخرى، وهو ما يعزى بشكل مباشر لتخطيط المدينة من خارج رقعتها الجغرافية أي من مدينة فاس.

²⁶⁰-HAZOUÏ M., 2006 : « La prolifération de l'habitat anarchique : acteurs et enjeux, Cas de la périphérie Nord de Fès », In La ville marocaine entre la planification et l'anarchie, Coordination Hazoui Mohammed, Faculté des Lettres et des Sciences Humaine Sais-Fès, p 76

4-2- اختيارات التجهيزات الأساسية لم تعكس تنظيم المجال ومتطلباته

بالنسبة للتجهيزات الأساسية، فهي ليست ببعيدة عن نظيرتها التجهيزات العمومية، لكنها أقل تفعيلًا، فبناءً على نتائج تقييم هذا التصميم، ورغم أنها حظيت باهتمام واسع من قبل النخب المحلية، فقد تبين لنا كما سبق الإشارة إلى ذلك الرهانات التي طالت هذه الاختيارات إن على مستوى توزيع الطرق، أو على مستوى توسعة أغلب تلك التي تم برمجتها، ورغم هذا وذاك، فإن النتائج في هذا الإطار لا يمكن إلا أن نجملها في هذا الجدول الآتي:

جدول رقم 31: الاختيارات المبرمجة والمنجزة للتجهيزات الأساسية ضمن تصميم التهينة صفرو (1998-2008)

نسبة الانجاز	منجزة خارج التصميم	منجزة ضمن التصميم	مبرمجة	موجودة	نوعية التجهيزات الأساسية
49%	--	40	82	23	طرق معبدة
0%	0	0	20	8	ساحات عمومية وموقف السيارات
0%	--	--	42	--	مساحات خضراء
28%	0	40	144	31	المجموع

المصدر: الوكالة الحضرية واندقاد فاس، والمعينة الميدانية، يوليوز 2016 .

الملاحظ أن، السمة الغالبة على نوعية التجهيزات الأساسية هي ضعف الإنجاز، فأغلب ما تم اقتراحه لم يفعل بالشكل المقترح ونخص بالذكر المساحات الخضراء. فمن أصل 42 مساحة خضراء مقترحة لم تنجز أية مساحة، كما أن المطرح العمومي²⁶¹ لم يدبر بشكل جيد على مستوى اختيار الموقع. أما الساحات العمومية ومواقف السيارات، فمن أصل 20 مرفق مبرمج لم ينجز أي واحد منه، وقد ظلت فقط الطرق المعبدة هي الوحيدة ضمن هذا التطبيق الذي أنجز من خلال 40 طريق من أصل 82 طريق مقترحة، أي بنسبة 49 %، وهي النسبة التي تعكس حقيقة تفعيلها على مجال مدينة صفرو، ويبين فراغ محتوى التخطيط المبرمج للمدينة، فهذه الاختيارات التي عملنا عليها على سبيل المثال جُلها لم يتجاوز نسبة 28 %، بسبب محدودية الموارد المالية لجماعة صفرو وتخليها في غالب الأحيان عن إنجاز التجهيزات هروبا من تعويضات الساكنة في حالة نزع الملكية.

²⁶¹ فيما يتعلق بالمطرح العمومي غير المراقب المتواجد على طريق المنزل، فهو يعرقل التوسع الحضري المتاح بجهة الجنوب الشرقي للمدينة، ولم يتم اتخاذ أي إجراء من أجل تحويله ومراقبته بشكل يسمح بتدبير النفايات الحضرية التي تتزايد بشكل مضطرد وسريع. هناك مشروع بجماعي في هذا الصدد لكن مازال قيد التدارس.

4-3- مجالات الأنشطة الاقتصادية هيكلت للاستقطاب المجالي لكنها فشلت وظيفيا

لقد اقترح تصميم التهيئة تموقعا للأنشطة الاقتصادية بشمال المدينة في اتجاه فاس، وبالجنوب في اتجاه بولمان، وهي الاختيارات التي تعود بالأساس إلى أهمية قرب المنطقة الشمالية من مدينة فاس التي من الممكن أن تشكل حسب رؤية الفاعل المخطط حافزا في استقطاب الرأسمال الفاسي والمساهمة في التنمية الترابية. بيد أن واقع الحال يبين أن هذه المناطق التي تمتد على مساحة 13 هكتار، هي بالأساس منطقة سكنية (سكن فيلا)، ونوع ملكها عقار خاص، بالإضافة إلى أن المنطقة الاقتصادية طابور المصادق عليها ظلت اجزاء مهمة منها فارغة وغير مستثمرة. ما يبين لنا تناقضا في الاختيارات. فهل كان الفاعل واع بهذا التوجه أم هي اختيارات فارغة من محتواها؟

كما في باقي أغلب المدن الصغيرة والمتوسطة بالمغرب، تظل مجالات الأنشطة الاقتصادية حبيسة الشعارات ينقصها التخطيط والتمويل، وتفتقد إلى الرؤية الإستشرافية. فبالنسبة لصفرو ربما كان اختيار هذا المجال نابعا عن ما يتطلبه التصميم نظريا، وقد تكون له أهداف مرتبطة بطموح الفاعل المحلي بإبراز الأهمية الاقتصادية للمنطقة التي "تساهم في توسيع حضور السلطة الاقتصادية"²⁶²، وذلك بتحكمها في حركية اليد العاملة عبر المجال بواسطة الشغل. أي أن تحكم السلطة الاقتصادية في توطين الأنشطة الاقتصادية يكون بمثابة تحكم في المجتمع بواسطة المجال²⁶³. غير أن جاذبية الإنعاش العقاري عن طريق الإنتاج السكني تبقى أكثر دينامية بمدينة صفرو. وعلى هذا الأساس قام الفاعل المخطط بإنتاج وفي ظرفية وجيزة تصميم التهيئة القطاعي لمنطقة الاحتياط العقاري سنة 2004، تحت غطاء فتح مناطق جديدة للتعمير.

4-4- تصميم التهيئة القطاعي لمنطقة الاحتياط العقاري 2004 ورهان التحكم المسبق بمجالات جديدة للتعمير المستقبلي

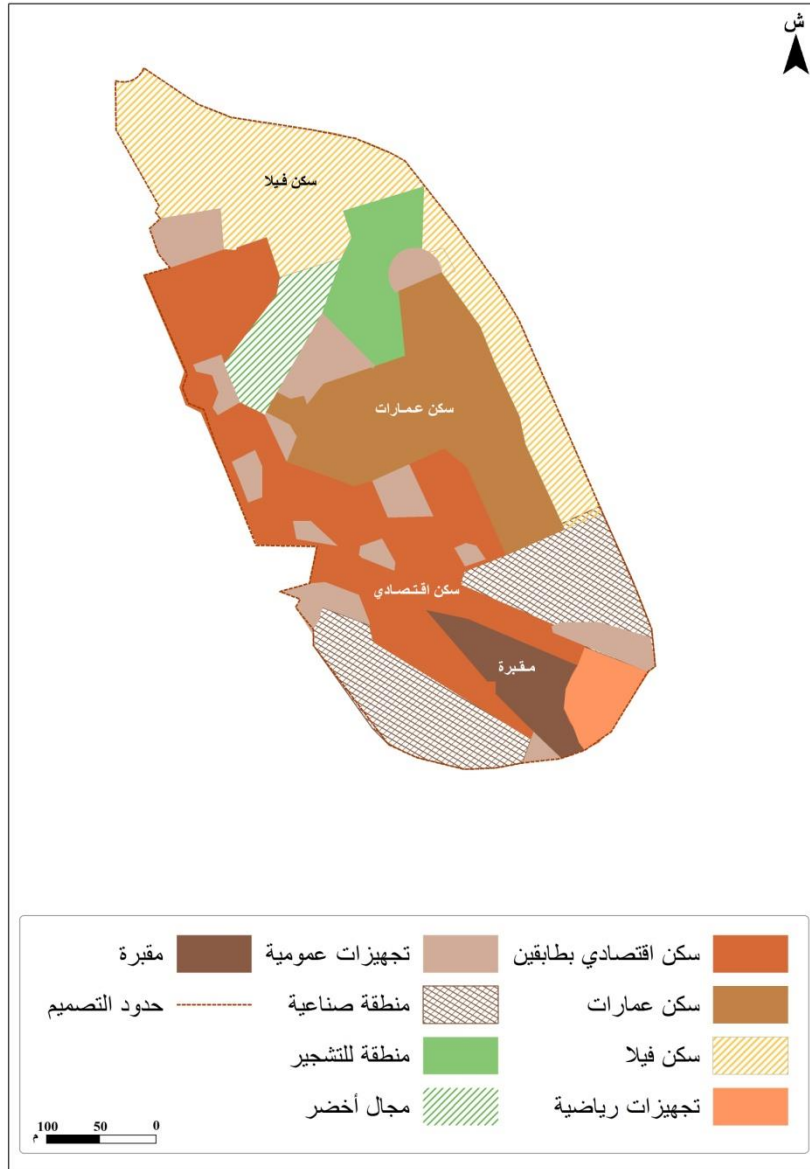
تم إعداد تصميم التهيئة القطاعي (PAS) سنة 2004 بالمنطقة الشرقية للمدينة²⁶⁴، وهي منطقة مخصصة للاحتياط العقاري حسب تصميم 1998، وذلك على مساحة 300 هكتار. واستهدف هذا القطب إنتاج السكن والتجهيزات الأساسية والعمومية والأنشطة الاقتصادية والصناعة، ويبين الشكل رقم (6) تنطبق هذا التصميم:

²⁶²- السلطة الاقتصادية مفهوم متشعب وفضفاض، ويتأسس على الرأسمال المالي، الذي يبني على المعاملات المالية والتجارية، وهناك ثلاثة أنواع من هذا المفهوم: سلطة اقتصادية مهيمنة على المجال العام، وسلطة اقتصادية إقليمية أو جهوية، وسلطة اقتصادية محلية - مجهرية.

²⁶³- الشويكي مصطفى، 1996، مرجع سابق، ص 375

²⁶⁴- قامت الوكالة الحضرية وإنقاذ فاس بإنجاز دراسة لقطب حضري جديد بمنطقة "الاحتياط العقاري" شرق المدينة وذلك بتاريخ 24 دجنبر 2004 تحت مرسوم 02-04-950، انظر الملحق رقم (1): شكل رقم 2، ص 444.

شكل رقم 6: تصميم التهيئة القطاعي لمنطقة الاحتياط العقاري بمدينة صفرو سنة 2004



المصدر: الوكالة الحضرية وإنقاذ فاس، 2014، بتصريف

تلخصت اختيارات هذا التصميم، في اقتراح عدة تجهيزات، منها 6 مدارس، ومنطقة صناعية من الدرجة الثانية بمحاذاة طريق المنزل، ثم منطقة للأنشطة الاقتصادية التقليدية من الدرجة الثالثة جنوب طريق المنزل، بالإضافة إلى 5 إدارات ومقبرة، ومنطقة للتشجير، ثم منطقة مخصصة للمنشآت الرياضية، وكذلك اقتراح سكن فيلا، وسكن من صنف اقتصادي. هذه الاختيارات لم تلائم الفاعلين الخواص حيث تنطبق الفيلات والعمارات لم يتمش ومتطلبات السوق العقارية بصفرو المتمثلة في طبيعة خاصية السكن المطلوب من الأسر من صنف سكن بطابقين وبمساحة ما بين 65 و100 م². لذلك طرحت في البداية إشكالية تصورات التخطيط التقني لهذا التصميم، إذ لم تنجز

منها سوى تجزئة سكنية (درار)²⁶⁵ خارج الفترة المحددة للتصميم، وما يفسر هذا الوضع هو كون التجهيزات الأساسية لم تكن متوفرة سنة 2004 وخاصة الطرق، مما أخرج كذلك انطلاق الاستثمارات السكنية المبرمجة فيه.

أضف إلى ما سبق، فإن ضعف الموارد المالية للجماعة الترابية كان السبب الرئيسي وراء التأخير، ويعني أن التخطيط يندرج خارج الإحاطة المادية بالموارد العمومية للجماعة الترابية. ونظرا لضعف الإمكانيات المالية المحلية صعب على هذه الأخيرة تجهيز المنطقة المقترحة، وذلك بالمساهمة في إنجاز الطرق العامة الجماعية المفروضة على ملاك الأراضي المجاورة لها حسب المادة 37 من الميثاق الجماعي 2008 الذي يتوجب من خلال المجلس تجهيز هذه المناطق المخصصة لسد حاجيات وتطلعات الساكنة المحلية²⁶⁶.

كما أنه لا بد من الإشارة في هذا الإطار، إلى قضية أساسية، والمتمثلة في الإشكال القانوني الذي طرحه تصميم التهيئة القطاعي بناء على القانون المنظم للتعمير 12-90. فحسب المادة 18 التي "تنص على أنه لا يجوز أن يوضع تصميم تهيئة لجزء من مجموعة عمرانية فقط إلا إذا كانت هذه المجموعة مشمولة بمخطط توجيه التهيئة العمرانية"²⁶⁷. وبما أننا أمام حالة مدينة صفرو التي حظيت بتصميم التهيئة منذ سنة 1998، الذي تخلله تصميم آخر قطاعي دون أن تتوفر على مخطط للتهيئة العمرانية (SDAU)، والذي يبقى شرطا أساسيا في المادة 18 والحالة هاته متعددة بالمجال المغربي، بالرغم من أنه يعتبر إلزاميا في المادة 22 من نفس القانون، التي تنص على إمكانية إنجاز هذا التصميم في حالة عدم وجود المخطط الأنف الذكر، أي في حالة نشر قرار يقضي القيام بدراسة تصميم التهيئة. هذه الحالة إن دلت على شيء فإنما تدل على أنه غالبا ما يتم العمل بالاستثناء وترك القاعدة القانونية، لتوجيه بعض رهانات المستثمرين العقاريين.

إن مقاربة هذا التصميم في عمومته، لم تنجح بالشكل المنتظر منه، ولم يكن له تأثير على استعمال المجال. وعلى هذا الأساس نستخلص أن ثلاثة عناصر أدت إلى فشل هذا التصميم: الأول مرتبط بالإشكال القانوني، والثاني بعدم تجاوب المستثمرين لانتظارات المؤسسات المخططة لهذا التصميم في البداية؛ والثالث يتمثل في أن توجيه التعمير بالجهة الشرقية للمدينة كان

²⁶⁵ - معاينة ميدانية، أبريل 2015

²⁶⁶ - مدونة التعمير مع مراسيمها التنظيمية، مرجع سابق، ص 23

²⁶⁷ - المادة 18 من قانون التعمير 12-90، مرجع سابق ص 13

توجها غير مكتمل لكونه لم يستند للمعطيات الواقعية المرتبطة بواقع السوق العقارية للمدينة، الذي يقوم على "مشاريع سكنية صغيرة ومتوسطة، وبقيمة عقارية عالية"²⁶⁸.

بناء على ما أوردناه، يتضح عجز مكونات المدينة في هذه الفترة على تدبير وثيقة التخطيط الحضري في ظل مجال لم يخل من تزايد المتطلبات التنموية، بشتى المجالات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، وحتى السياسية التي أبانت بدورها عن إشكالات كبيرة، تتعلق باستقطاب الرأسمال الاقتصادي لبلورة مشاريع للسكان المحلية، هذا بالإضافة إلى إشكالات أخرى تتمثل في تمويل المشاريع التنموية وأجراء مقتضيات تصميم التهيئة، وهذا ما يبدو واضحا من خلال طبيعة المشاريع الاستثنائية.

الأمر الذي يزيد من حدة إفراغ تصاميم التهيئة من محتواها، خصوصا أن الاستثناءات همت بالأساس إنتاج السكن دون المشاريع الحضرية خاصة منها التجهيزات الأساسية والعمومية، والأهداف المرجوة من إنجازها في توجيه التعمير بالمدينة، وخلق توازن مجالي عادل بين مجمل التجهيزات الأفقية والعمودية. فمسألة الترخيص لطلبات الاستثناءات، ساهمت في استغلال أصحابها للعقارات بشكل شخصي، المنبني على المنفعة الاقتصادية الفردية، دون تحقيق أهداف اختيارات تصميم التهيئة، ومحاولة استغلال السوق العقارية وتوجيهها فقط للتجزئات السكنية ذات المساحات الصغيرة، رافضين حتى صنف العمارات ذات المساحات الكبيرة التي تفرض إنجاز طرق وحدائق وتخصيص بعض البقع للتجهيزات العمومية من طرف المستثمر حسب الدورية المشتركة عدد 3020 الصادرة بتاريخ 04 مارس 2003 من قانون التجزئات 25-90.

لقد أبان تصميم التهيئة 1998 والتصميم القطاعي 2004، عن فشلها في التدبير الحضري رغم الإختيارات التي حددت بخصوص السكن والتجهيزات الأساسية والعمومية، والأنشطة الاقتصادية. فقد اتسمت هذه التوجهات بالارتجالية، وعدم تحديد أسس رئيسية في وضع أرضية تخطيطية متينة للتدبير الحضري يتمشى ووثائق التعمير التي ستتوالى فيما بعد على المدينة. ويمكن أن نرجع ذلك حسب وجهة نظرنا إلى عدة أسباب منها عدم ضبط الحاجيات بصفة دقيقة، وغياب التنسيق بين الدراسات المتعلقة بالتخطيط العمراني وخريطة الرسوم العقارية؛ قصد ضبط عقارات التجهيزات بالمدينة لتسهيل تنزيلها على الواقع، علاوة على وجود شرح بين التخطيط المجالي من جهة والتخطيط الاقتصادي وإعداد الميزانيات المخصصة لها من جهة أخرى، حيث

²⁶⁸- BEN ATTOU M., ATIK H., 2021 : « Foncier urbain et gestion publique : un outil d'aménagement ou un instrument de fragmentation spatiale: Cas de la ville de Sefrou », Espace Géographie et Société Marocaine, N°49.

يزداد الإكراه المالي تعقدا نتيجة التناقض بين البرمجة والواقع في إطار عملية الاقتناءات العقارية. يضاف إلى ذلك، عدم تفعيل المقترضات القانونية المتعلقة بتنفيذ وثائق التعمير سواء تعلق الأمر باللجنة المنصوص عليها في المادة التاسعة من القانون 12.90، فضلا عن الفقرة الثانية من المرسوم التطبيقي للقانون 12.90 التي تنيط بمجالس الجماعات مهمة العمل بانتظام على معرفة حالة تقدم تنفيذ الأحكام الواردة في تصميم التهينة بتشاور مع المصالح الخارجية التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير أو الوكالة الحضرية بحسب الحالة، بالإضافة إلى أن هذا التصميم هو فقط محل تشاور مع الجماعة الترابية حسب المادة 23 من الفرع الثالث الخاص بدراسة تصميم التهينة وإجراءات بحثه والموافقة عليه.

5- المدينة القديمة والقلعة لم تحظيا بإرادة التخطيط الحضري إلا بعد فوات الأوان

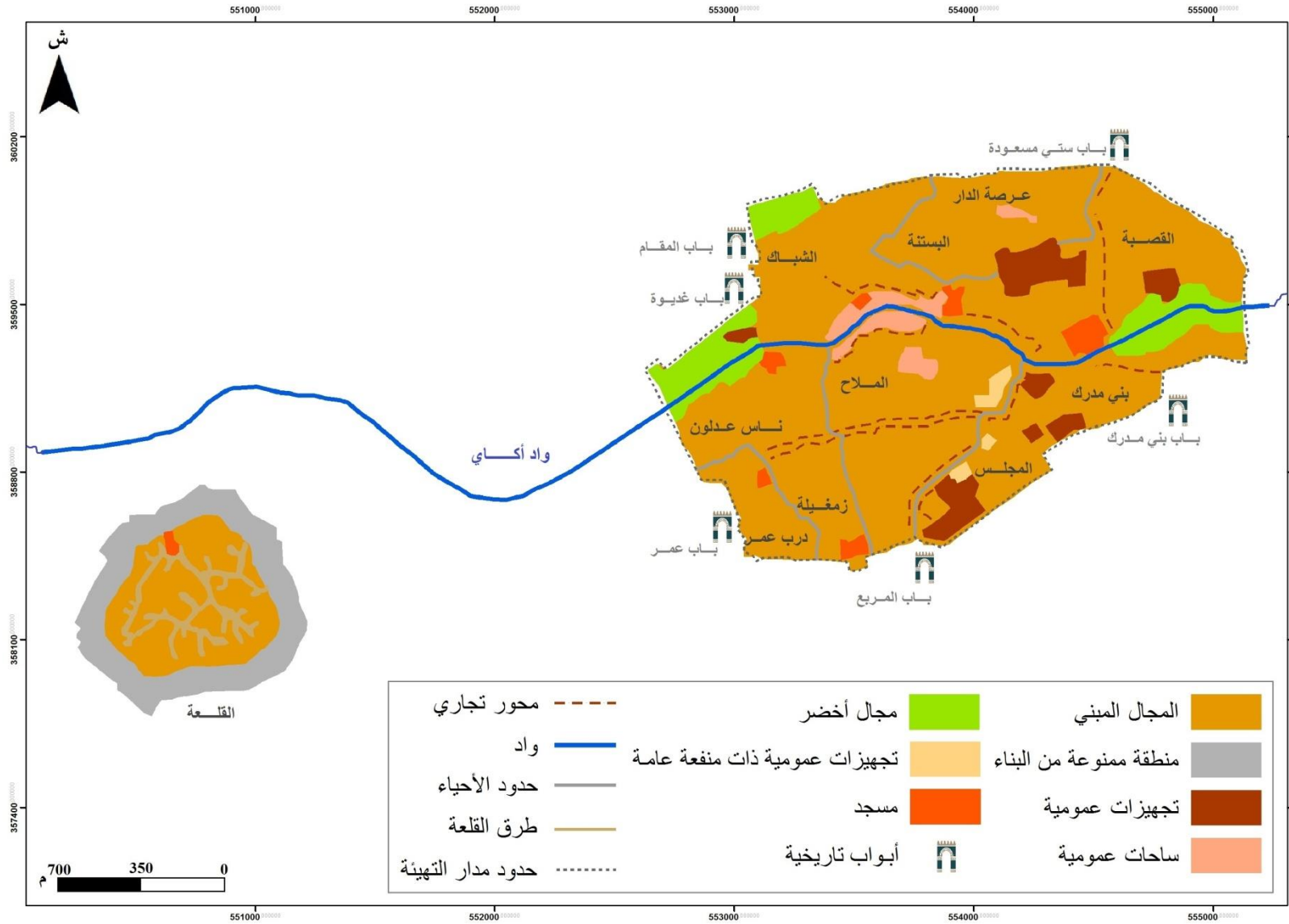
إلى جانب الإشكالات العديدة المتعلقة بالتخطيط الحضري بمدينة صفرو خلال سريان تصميم 1998، هناك معطى آخر لا يجب أن نغفله في السياسة التخطيطية للمجال المحلي، يتعلق الأمر بالمدينة القديمة وموقعها ضمن القضايا السابقة، هذا المجال الذي يعتبر القلب النابض لتاريخ المدينة بنموذجه المعماري التقليدي، الذي يشكل مسؤولية على عاتق كل مدبر للمدن القديمة، فكيف تم التعامل مع التراث العقاري للمدينة وتخطيطه؟

رغم الفراغ الذي عانت منه مدينة صفرو طيلة أربعة عقود لتخطيط المجال الحضري بشكل شمولي، جاء أخيرا إنجاز تصميم التهينة القطاعي للمدينة القديمة، لمحاولة صيانتها ورد الاعتبار لها، لما كان للمدن القديمة من أولوية استراتيجية من قبل الدولة خاصة مع مرحلة الألفية الثالثة. لقد تم وضع تصميم التهينة القطاعي سنة 2004، في مرحلة أولى قصد توجيهه وتقويم التدخلات، خصوصا أن " الحالة الفيزيائية للبنىات بينت أن عددا من دور المدينة القديمة بصفرو مهددة بالسقوط بنسبة 0.9 %، كما أن الدور التي تعرف تدهورا ملحوظا تشكل حوالي 40 %، وهي قابلة للارتفاع أكثر²⁶⁹ ناهيك أن التوسع العشوائي للأنشطة التجارية غير المهيكلة شوه التنظيم المجالي للمدينة العتيقة، هذا بالإضافة إلى حال حجم البنىات التي أقيمت على مساحات ضيقة، الشيء الذي لم يتلاءم نسبيا مع الأنشطة التجارية والخدمات الموجودة التي كانت بالمدينة، لاسيما أن هذا المجال الحساس يعاني من عدة إكراهات تستوجب المحافظة عليه نظرا للوظيفة المزدوجة التي يقدمها.

²⁶⁹ - الدراسة المعمارية وتصميم رد الاعتبار لمدينة صفرو العتيقة، الجزء الثاني، مرجع سابق، ص 3

التهميش المجالي للمدينة القديمة وفقدانها التدريجي للبعد الاجتماعي وتفسخ منظومتها الاقتصادية، زاد من توسع المسافة بين دورها في تنظيم المجال واستقرارها الاقتصادي والاجتماعي، ومن الإشكالات التي نتجت عنهما غياب وثائق تخطيطية تساهم في رد الاعتبار لها. فإلى غاية سنة 2004 بدأ التفعيل الإجرائي للتصميم القطاعي²⁷⁰، على مجموع التراب المحدد بالتصميم للمدينة الموجودة داخل الأسوار، لساكنة تقدر بـ 10.000 نسمة، و2502 أسرة بكثافة 833 ن/هـ. وتبين الخريطة رقم (21) اختيارات تصميم التهيئة الخاص بالمدينة القديمة والقلعة:

²⁷⁰ بتاريخ 21 دجنبر 2004 تمت المصادقة على التصميم والنظام المتعلق بتهيئة المدينة القديمة والقلعة، عبر بمرسوم رقم 2.04.951 (الجريدة الرسمية، عدد 5282- ذو الحجة 1425 / 13 يناير 2005)، للإطلاع على وثيقة التصميم انظر الملحق رقم (1) : شكل رقم 3، ص 445



المصدر: الوكالة الحضرية وإنقاذ فاس 2004، بتصريف ورسم العتيق حسناء، 2020

تتمثل التوجهات العامة لرد الاعتبار لمدينة صفرو العتيقة وقلعتها، في تحديد الإطار التنظيمي لهذه العملية، العمرانية منها والمعمارية والبيئية المسموح بها داخل المجال العتيق وطريقة إنجازها والضوابط القانونية الواجب التقيد بها أثناء إنجاز كل عملية. فالعمليات ذات الصبغة العمرانية- البيئية تنحصر في ترميم الأسوار والأبواب التاريخية، وتهيئة المحاور الرئيسية، وتهيئة أزقة الأحياء والأسواق التاريخية، وتهيئة المرافق العمومية، وتهيئة وادي أكاي وجنابته، ثم تهيئة المناطق السكنية، ويبين الجدول رقم (32) مختلف هذه العمليات بتفصيل:

نوع التدخل	نوع التطبيق	نوع التدخل	نوع التطبيق
<ul style="list-style-type: none"> - يحافظ على التصنيف الحالي. - يسمح بفتح دكاكين تجارية في الطابق السفلي مع مراعاة الحفاظ على الهياكل الأصلية للبنية. - يسمح بإضافة فتحات ونوافذ طبقاً لدليل التدخل المعماري المرفق لمخطط رد الاعتبار. - يسمح بإضافة شرفات ونوافذ في واجهات منازل حي الملاح المطلة على وادي أكاي وعلى المركز التاريخي طبقاً لدليل التدخل المعماري. - يمنع استغلال جزء من الطريق للتجارة. - يمنع إحداث بروز في الدكاكين يعرقل حركة المرور. - وجوب إحداث مجاري لتصريف مياه الأمطار في وسط الطريق. 	تهيئة المحاور الرئيسية	<ul style="list-style-type: none"> - احترام المنطقة الممنوعة للبناء المحيطة بسور القلعة والالتزام بالتهيئة المجاور لسور المدينة طبقاً لتوجيهات تصميم التهيئة. - وكل عملية لترميم الأبواب والسور التاريخي يجب أن تراعي المحافظة على العناصر الأصلية في هذا السور: - مراعاة استعمال مواد البناء الأصلية في عملية الترميم والإصلاح. - منع إحداث أبواب جديدة في السور. - يسمح بتهيئة حدائق ملاصقة للسور، مع مراعاة خلق شريط عازل يمنع تسرب المياه لأساسات السور. - بالنسبة للحدائق التاريخية الملاصقة للسور يجب خلق شريط عازل يمنع تسرب المياه لأساسات السور. - علو المباني الملاصقة للسور التاريخي لا يجب أن يتعدى علو السور الأصلي. - لا يسمح لأصحاب هذه المباني باستغلال السور كحائط مشترك أو فتح أبواب ونوافذ في السور 	<p>ترميم السور والأبواب التاريخية</p> <p>يخضع ترميم السور التاريخي لصفرو العتيقة وقلعتها وكذا ترميم الأبواب والأبراج التاريخية إلى تصميم المحافظة الذي صنف هذه المعلمة في إعداد التراث الوطني بموجب الظهير الشريف (17 ربيع الأول 1332 هـ الموافق 2 نونبر 1926 م)</p>
<ul style="list-style-type: none"> - منع السكن على طول هذه الأزقة. - يمنع تغيير معالم الدكاكين الأصلية. - يمنع تغيير التصنيف الحالي. - يسمح بتغطية هذه الأزقة بغطاء من القصب أو الخشب. - يمنع إضافة طابق علوي. - أبواب الدكاكين يجب أن تحافظ على طابعها الأصلي. - يمنع إحداث أي نشاط صناعي 	تهيئة أزقة الأسواق التاريخية	<ul style="list-style-type: none"> - لا يسمح بتغيير عرض الطريق الأصلي. - لا يسمح بإغلاق أي زقاق حالي. - لا يسمح بتغيير التصنيف الحالي. - يجب احترام الطابع الأصلي للواجهات على طول هذه الأزقة. - يحافظ على الشرفات على حالها الأصلي. - يحافظ على الأبواب والبروز على طابعها الأصلي. - يحافظ على النوافذ والفتحات على حالها الأصلي. 	تهيئة الأزقة داخل الأحياء السكنية

<p>أو تجاري لا يتلاءم مع الطابع الأصيل للأنشطة.</p> <p>- في حالة إعادة بناء دكان تهدم أو مهدد بالسقوط يجب احترام علو الدكاكين المجاورة.</p>	<p>تهيئة أزقة الأسواق التاريخية</p>	<ul style="list-style-type: none"> - لا يسمح بإضافة صاباط جديدة. - لا يسمح بإضافة شرفات جديدة. - لا يسمح بإحداث بروز جديدة. - يحافظ على مواد البناء الأصلية في الواجهات. - يسمح بإعادة صابطة أو شرفة أو بروز على حالتها الأصلية إذا كانت مهذمة أو في حالة تنذر بالسقوط. - يراعى بناء هذه المعالم الحفاظ على الطابع الأصلي للعنصر المعماري. - يحافظ على العلو الأصلي للبنىات إلا في حالة واحدة وهي إضافة طابق علو للبنىات المكونة من سفلي فقط، على ألا يتعدى العلو الإجمالي 9 أمتار بما في ذلك حائط الوقاية بالسطح. 	<p>تهيئة الأزقة داخل الأحياء السكنية</p>
<ul style="list-style-type: none"> - يمنع تغطية الواد. - يمنع صب المياه الملوثة أو المستعملة في الوادي. - يمنع البناء في المجالات الفارغة المطلة على الوادي. - يحافظ على الطابع الأصيل للقناطر الموجودة فوق الوادي. 	<p>تهيئة واد أكاي وجنبااته</p>	<p>بالنسبة للمرافق الدينية كالمساجد والزوايا، فلا يسمح بتغيير وظيفتها الأصيلة أو المساس بطابعها الأصيل، وأي تدخل في هذه المعالم يجب أن ينحصر في ترميمها مع إمكانية إدماج بعض المرافق الصحية بها.</p> <p>- بالنسبة للفنادق الموجودة داخل المجال العتيق فمن أصل سبعة فنادق موجودة بالمدينة، هناك فقط فندق واحد في حالة جيدة، والباقي نجد أربعة مهذمة كلياً وفندقان في حالة جد متدهورة. وبما أن هذه الفنادق فقدت وظيفتها الأصلية، فيمكن إدماج مرافق تنموية واجتماعية بها.</p>	<p>تهيئة المرافق العمومية مرافق دينية، مرافق اجتماعية، مرافق اقتصادية</p>
<p>تهيئة المناطق السكنية</p>			

<p>المنطقة " ب " B</p> <p>هي منطقة تضم الملاح وتاقصبت والمحيط المجاور لباب المربع، ويشار إليها بلون خاص في المخطط. وقد عرفت هذه المنطقة توسعات عمرانية عمودية عبر التاريخ، وهي تضم عدة نماذج معمارية أهمها: دور بها صحن مكشوف أو مغطى، وعمارات من عدة طوابق بها عدة شقق، منازل مكونة من سفلي فقط، مع وجود القبو في أغلب النماذج. كما تتميز المنطقة بوجود خاصيات معمارية كالنوافذ الكبيرة المطلة على الأزقة والشرفات والصابات إلخ... وهذه البنايات كانت مخصصة في الأصل إلى أكثر من أسرة واحدة فيجب العمل على إعادة الطاقة الإيوائية الأصلية للبنية.</p>	<p>المنطقة " أ " A</p> <p>هذه المنطقة تضم الأحياء التالية: حي الشباك، ناس أعدلون، القصة، بني مدرك. ورغم أن تكوين هذه الأحياء يختلف من حي إلى آخر، إلا أن الخاصيات المعمارية والعمرانية متشابهة. فالسكن السائد هو السكن الأصيل، ويتوسط البناية في الغالب صحن مكشوف يمددها بالهواء والإضاءة والتشميس الكافي. وهذا السكن يجب المحافظة عليه وعلى خصائصه المعمارية المميزة، وقد كان هذا السكن معدا في الأصل لأسرة واحدة (Monofamilial) ويمكن حاليا استغلالها من طرف أسرتين على الأكثر (Bifamilial)</p>	<p>المنطقة " ج " C</p> <p>هذه المنطقة تضم الأحياء التالية: البستنة، عرصة الدار، درب عمر المجلس. وطبيعة البنايات في هذه المنطقة أنها تقليدية، وهذا النوع يشبه شكلا البناء الأصيل إلا أنه يتوفر على عدة عناصر معمارية غير متوفرة في السكن الأصيل كالنوافذ الكبيرة على الأزقة. وقد كان السكن بهذه المنطقة معدا في الأصل لأسرة واحدة (Mono Familial) ويمكن حاليا استغلالها من طرف أسرتين على الأكثر (Bifamilial) إذ وضع التصميم ذلك.</p>	<p>المنطقة " د " D</p> <p>هذه المنطقة تضم حي القلعة فقط، فالبنايات في هذه المنطقة لا تتوفر فيها الشروط الدنيا للسكن ولا تتوفر على مقومات السكن الأصيل، بالإضافة إلى التدهور الكبير الذي تعاني منه.</p>
<p>إصلاح وترميم البنايات.</p> <ul style="list-style-type: none"> - إضافة طابق علوي للبنايات المكونة من طابق سفلي واحد. - إعادة بناء الخرب والدور المهددة بالسقوط. - فتح الدكاكين. 	<p>إصلاح وترميم البنايات.</p> <ul style="list-style-type: none"> - إعادة بناء الخرب والدور المهددة بالسقوط. - إضافة طابق علوي للطابق السفلي. - فتح الدكاكين في الأماكن المشار إليها في مخطط رد الاعتبار: مكان المحاور التجارية. 	<p>إصلاح وترميم البنايات.</p> <ul style="list-style-type: none"> - إعادة بناء الخرب والدور المهددة بالسقوط. - إضافة طابق علوي للبنايات المكونة من طابق سفلي واحد. - إعادة بناء الخرب والدور المهددة بالسقوط. - تحويل وظيفة الدور الفخمة. 	<p>تحديث السكن وإعادة بناء الخرب.</p> <ul style="list-style-type: none"> - إصلاح وترميم البنايات. - إضافة طابق علوي للطابق السفلي

المصدر: تركيب شخصي اعتمادا على ضابطة تصميم التهينة للنسيج العتيق، 2018.

انطلاقاً من الجدول رقم (32)، نلاحظ أن التصميم انصب بالأساس على إعادة الإنتاج الحضري بهذا المجال التراثي، وذلك بسبب نذرة العقار داخل أسوار المدينة القديمة، وصعوبة فتح أراضي في وجه التعمير، ويسوقنا هذا إلى تقييم طبيعة الاختيارات المقترحة التي نبينها في الجدول الموالي:

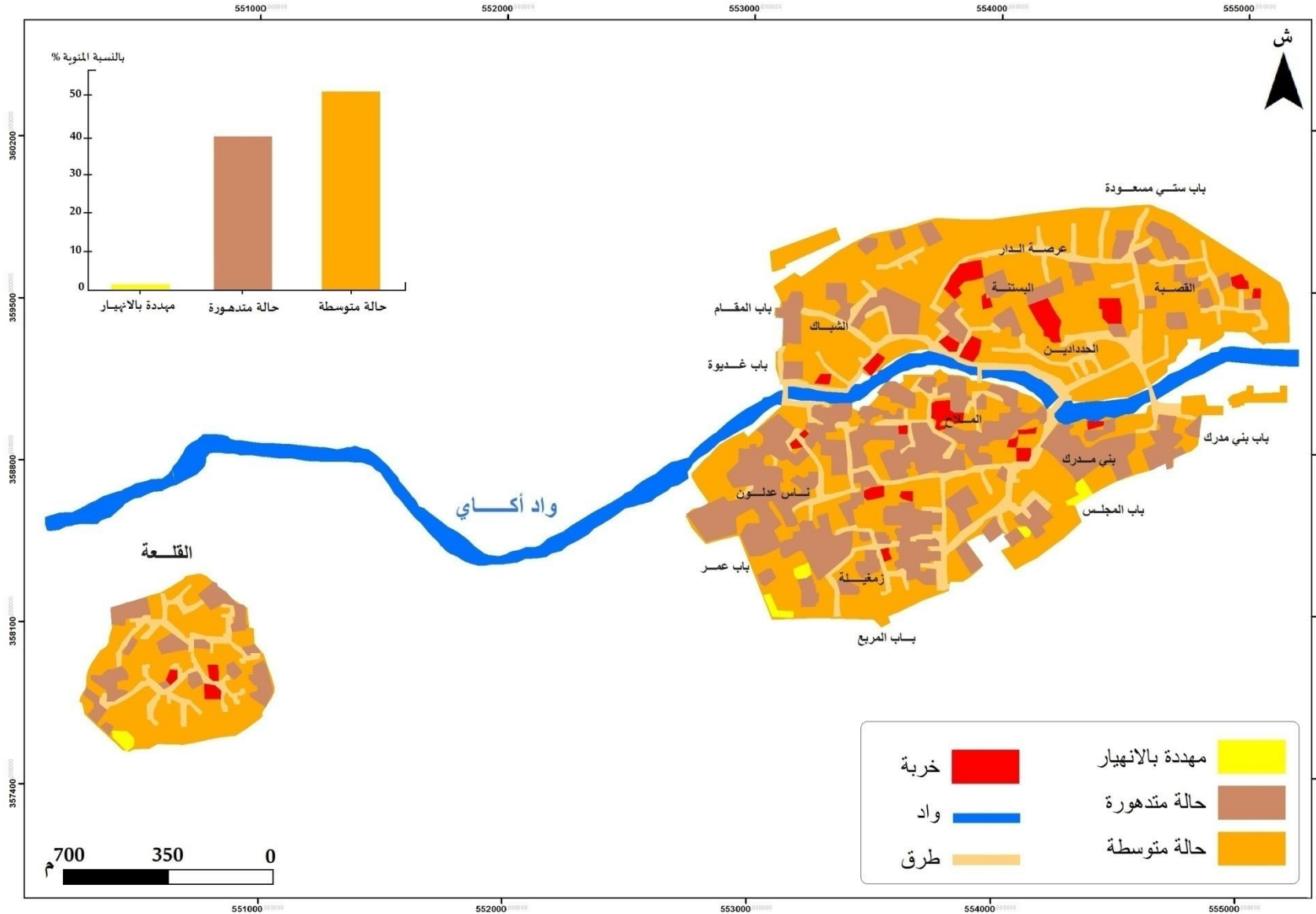
جدول رقم 33: تقييم التجهيزات المقترحة بتصميم التهيئة للمدينة القديمة والقلعة بصفرو سنة 2004

النوع	التجهيزات الموجودة	التجهيزات المقترحة	المنجزة ضمن التصميم	نسبة الإنجاز
تجهيزات خاصة ذات منفعة عامة	-	6	3	50%
تجهيزات عمومية	-	10	4	40%
مساجد	7	7	-	-
ساحات عمومية	2	6	2	33%
حدائق	4	5	-	-
المجموع	13	34	9	26%

المصدر: ضابطة تصميم التهيئة للمدينة القديمة والعمل الميداني، 2018

إن أغلبية الاختيارات التي أنجزت، من تهيئة الشوارع والأحياء وترميم الأسوار تم إنجازها داخل برنامج التأهيل الحضري الذي استفادت منه صفرو ابتداءً من سنة 2007، أما تهيئة واد أكاي فقد تم إنجازها على مساحة 370 م خطي والمتواجد بحديقة القناطر الخيرية. وفيما يتعلق بإنجاز التجهيزات العمومية، فإن اقتناء عقارات داخل المدينة شكل صعوبة أمام الجماعة الترابية، فعلى سبيل المثال تم برمجة 6 تجهيزات ذات منفعة عامة، أنجز منها 3 تجهيزات بنسبة 50 %، نفس الشيء على مستوى التجهيزات العمومية فمن أصل 10 مقترحات أنجزت منها 4 تجهيزات بنسبة 40 %، وكذلك بالنسبة للساحات العمومية فمن أصل 6 ساحات تم إنجاز ساحتين بنسبة 33 %، أما الحدائق فقد اقترح لها خمس مجالات، لم تنجز منها أي واحدة.

الوضعية الهامشية للمدينة القديمة والقلعة وتأخر قرارات التخطيط الحضري بها بعد فوات الأوان أثر على المشهد العمراني وعرفت تدهوراً عميقاً، تم على إثره وضع تصميم التهيئة القطاعي، في مرحلة أولى قصد توجيه التدخل بالمجال الأصيل، وفي مرحلة ثانية إلى دمج هذا المجال في محيطه وفي مسلسل التغيير الذي تعرفه المدينة، ورغم هذا وذاك، فإن وضعية المدينة القديمة والقلعة ما زالت في تدهور مستمر، كما تبين ذلك حالة بنائيتها من خلال الخريطة رقم (22):



المصدر: الجماعة الترابية صفرو، 2010، رسم العتيق حسناء ، 2020

II- تصميم التهيئة 2012 بين طموح المنظور الجديد للتعير الواقعي وواقع التناقضات

بعد انتهاء فترة سريان مفعول تصميم التهيئة لمدينة صفرو (1998-2008)، بدأ التفكير في إنجاز تصميم جديد يُتدارك به الأخطاء السابقة والاكراهات التي طبعت التصميم المنتهية صلاحيته. هذه الأجراء تم تفعيلها سنة 2012، أي بعد أربع سنوات من دراسته²⁷¹ التي استغرقتها إنجازها من قبل مكتب الدراسات²⁷²، وقد صدر بمرسوم رقم 2.12.14 بتاريخ 30 يناير 2012 (6 ربيع الأول 1433). لم يخل التصميم من خلفيات ورهانات، فقد عرف فترة مخاض، تولدت عنها توافقات وصراعات بين الفاعلين والمنعشين العقاريين والساكنة بمنطق "لا ضرر ولا ضرار"²⁷³، المبني على كيفية استغلال العقارات بالمدينة. وبدأت مدينة صفرو تشهد بوادر أولى للتدبير بمنظور مغاير عن التصميم السابق، من توجه هذا التصميم واختياراته، ثم "المسار الذي سيتخذه العقار وشكل إنتاج المجال الحضري"²⁷⁴.

1- توجهات أجراء تصميم التهيئة مدينة صفرو لسنة 2012 : التفاعلات والمرامي

إن المرحلة السابقة التي عرفها تدبير المدينة التخطيطي واستغلال العقار الحضري بمقاربات تقنية تهيكلت حولها استراتيجيات نخبوية نفعية ومصالح ريعية، أدت إلى إفراغ عملية التخطيط من محتواها الوظيفي، وفسحت المجال للتجزئات السكنية دون الأخذ بعين الاعتبار مسألة تجهيزاتها العمومية وبنياتها التحتية، الأمر الذي أنتج ضعفا على مستوى الأجراء والتحكم سواء فيما هو مبرمج أو منجز خارج ترقيات التصميم.

إن السياق الجديد الذي جاء فيه تصميم التهيئة 2012 على غرار تصميم 1998 المنتهية صلاحيته، لم يخل من مشاكل هيكلية على مستوى مرحلة الأجراء²⁷⁵. فقد شكل تصميم التهيئة الجديد أبرز المشاكل التي واجهها المجلس البلدي، نظرا لتزامن توليه مهام تدبير الشأن الجماعي في يوليوز 2009 مع انتهاء وثيقة تصميم التهيئة 1998، الأمر الذي قاد المجلس " لإصدار قرار رقم 383 بتاريخ 19 فبراير 2009 المتعلق بدراسة تصميم تهيئة مدينة صفرو سنة 2009، وتجديده لمدة ستة أشهر أخرى بتاريخ 22 أكتوبر 2009 باعتبارها الفترة النهائية وغير قابلة

²⁷¹- محضر مداوات المجلس البلدي لمدينة صفرو، الدورة العادية، أكتوبر 2009، ص 27

²⁷²- كلف بإنجاز تصميم التهيئة 2012، مكتب الدراسات سلطنة بمدينة القنيطرة

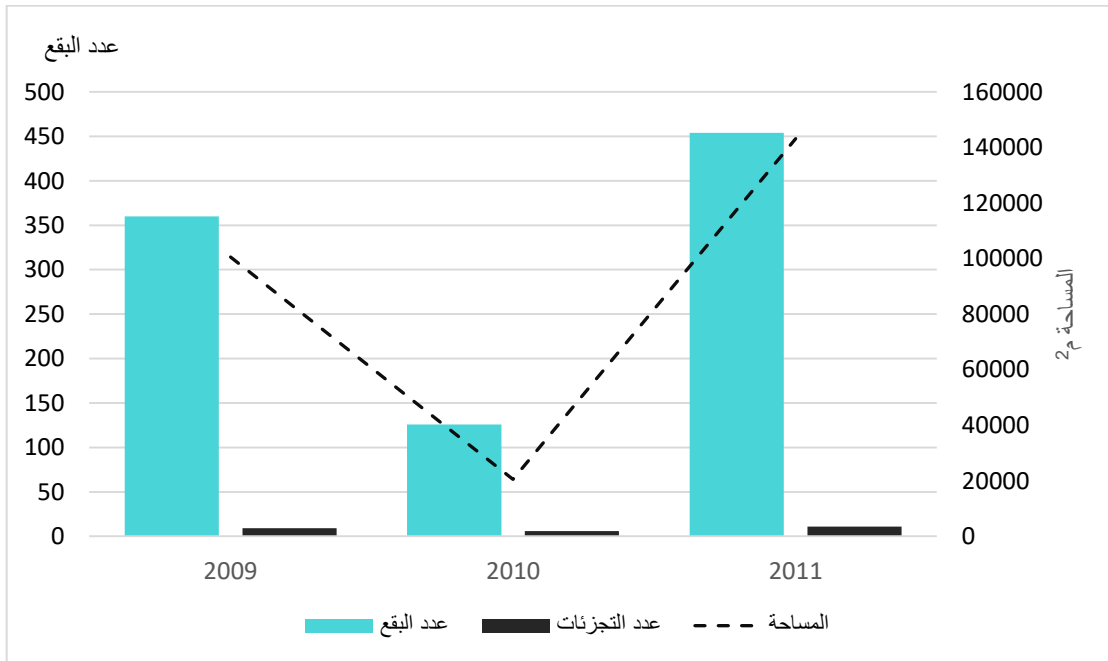
²⁷³- محضر مداوات المجلس البلدي لصفرو، الدورة العادية، 10 فبراير 2011، ص 8

²⁷⁴- AMEUR M., 1993, Op., Cit., 95

²⁷⁵- نشير هنا أن تصميم التهيئة 2012 كما في تصميم 1998، طبعته السرية في الاختيارات المجالية سواء من قبل مكتب الدراسات أو من قبل الوكالة الحضرية وإنقاذ فاس، وهو ما تشككتي منه مكونات المجلس الجماعي سواء الأغلبية أو المعارضة في نقط المحاضر التي ناقشت اختيارات التصميمين.

للتجديد طبقا لما تنص عليه المادة 21 من القانون 90-12²⁷⁶، بمعنى مرور تصميم التهيئة بفترة من الفراغ القانوني. وعليه قام المجلس البلدي بالعديد من الإجراءات²⁷⁷، قصد خروج التصميم إلى حيز الوجود لما يحمله من رهانات متعددة. ورغم أنه في المادة 22 من الفصل الثالث من القانون 90-12 الخاص بتصميم التهيئة الذي ينص على أنه فور نشر قرار دراسة التصميم، يؤجل رئيس المجلس الجماعي البت في جميع الطلبات الرامية إلى إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية أو إقامة بناء في الرقعة الأرضية المعنية، وهذا ما يتناقض مع مضمون المادة التي تنص في نفس الوقت، على أنه يمكن أن يأذن بإحداث تجزئة أو مجموعة سكنية أو إقامة بناء على موافقة الإدارة - الوكالة الحضرية - إذا كان المشروع المتعلق بذلك يتلائم والأحكام الواردة في مخطط توجيه التهيئة العمرانية الذي لم يشمل مدينة صفرو في دراستنا، مضافا أنه يمكن السماح بذلك حتى في عدم وجود المخطط الأنف الذكر. هذه الثغرات القانونية سمحت باستغلال السوق العقارية عن طريق تشجيع مجموعة من الإستثمارات السكنية، دون انتظار إجراء التصميم الجديد، عبر عدة تدخلات من مؤسسة العمران ومنعشين خواص، إذ أنجزت خلال فترة هذا الفراغ ما مجموعه 26 تجزئة ما بين سنتي 2009 و 2011 مقارنة بـ 42 خلال التصميم السابق 1998-2008.

مبيان رقم 18: تطور التجزئات السكنية المرخصة بمدينة صفرو خلال فترة 2009 و 2011

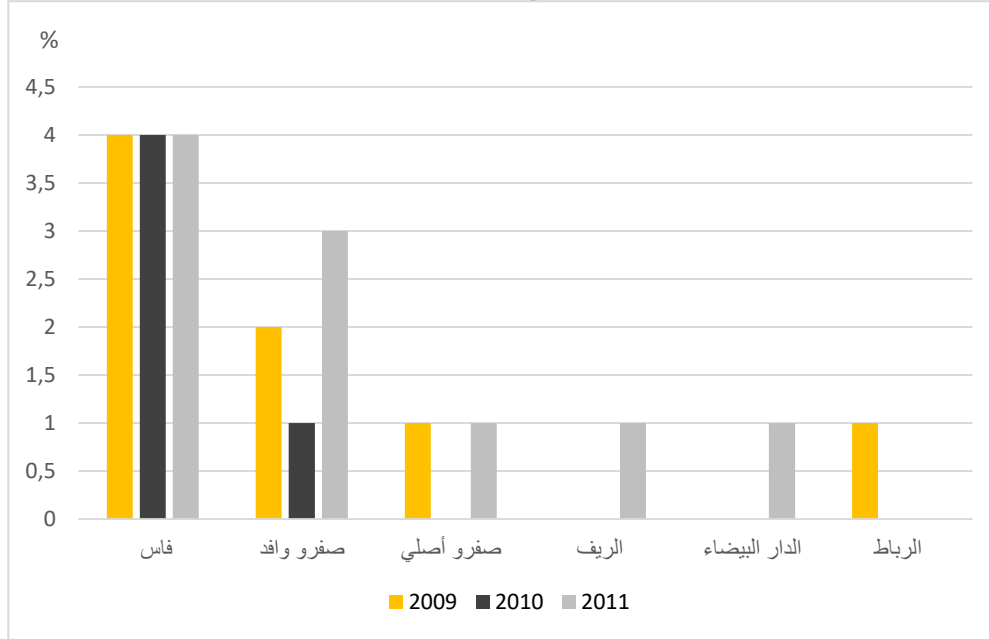


المصدر: تركيب شخصي، بناء على دراسة ملفات قسم التعمير بجماعة صفرو 2018

²⁷⁶ محضر مداوات المجلس البلدي لصفرو، الدورة العادية، النقطة الرابعة، أكتوبر 2009، ص 27.
²⁷⁷ توجيه مراسلة مستعجلة لوزارة الإسكان والوكالة الحضرية من أجل طلب التسريع بإخراج المشروع إلى حيز الوجود، وعقد اجتماعات مكثفة مع المصالح المعنية (العمالة، الوكالة الحضرية، مكتب الدراسات)، وبذلك تم فتح مرحلة البحث العمومي لتلقي ملاحظات المواطنين.

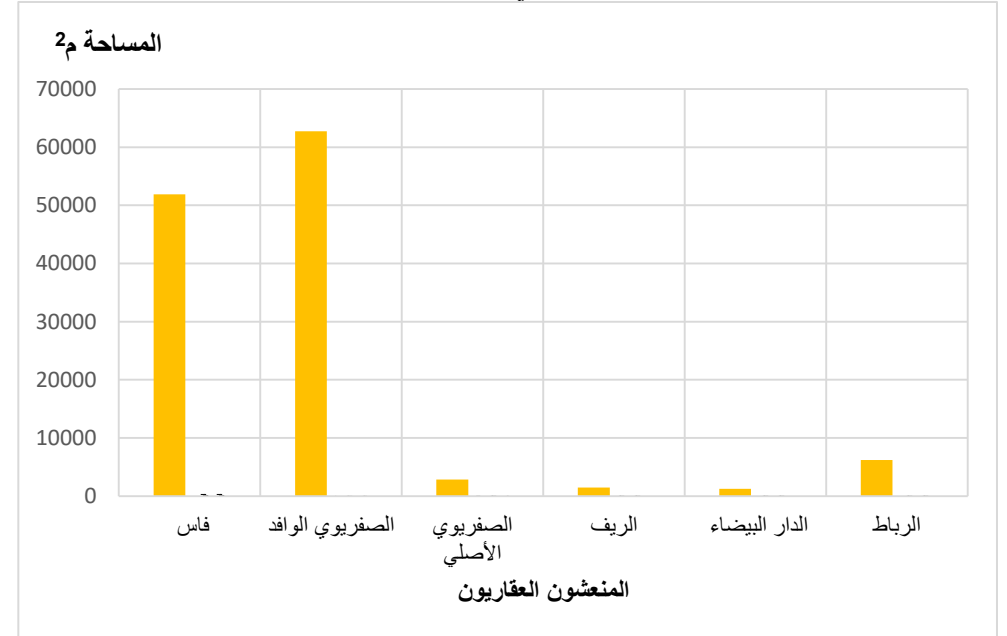
لقد شهدت الفترة الفاصلة بين انتهاء تصميم التهيئة 1998، والمصادقة على تصميم 2012، تزايد عدد التجزئات، وتموقع المنعشين العقاريين الخواص خاصة من فاس والصفريوي الوافد كما يبين ذلك المبيانين رقم (19) و (20):

مبيان رقم 20: توزيع المنعشين العقاريين الخواص بمدينة صفرو ما بين سنتي 2009 و2011



المصدر: بحث ميداني، العتيق حسناء، 2019

مبيان رقم 19: توزيع المنعشين العقاريين الخواص حسب المساحة المنجزة بمدينة صفرو ما بين سنتي 2009 و2011



المصدر: بحث ميداني، العتيق حسناء، 2019

بلغت مساحة التجزئات المنجزة 264246 م² منها 940 قطعة أرضية، اعتبرت فيها شركة العمران أهم منعش عقاري بتجهيز 3 تجزئات هم الرشاد 2 والمغرب العربي والمنزه بمجموع 433 بقعة بنسبة 46 % من مجموع البقع، على مساحة 190136 م² بنسبة 72 % من مجموع المساحة المجزئة خلال هذه الفترة. بالإضافة إلى حضور الرأسمال الفاسي ضمن المنعشين العقاريين الخواص حيث شكلت استثماراته 52.5 % من مجموع استثمارات الخواص، عبر إنتاج 12 تجزئة على مساحة 51903 م² منها 363 بقعة، يليه المنعش الصفريوي الوافد بنسبة 26 % بستة تجزئات على مساحة 62735 م² وب 67 بقعة، ثم العائلات الصفريوية بنسبة 9 % عبر تجزئتين بمساحة 2853 م² وب 28 قطعة أرضية. في ذات الفترة، عرف الانتاج العقاري حضور منعشين جدد من الدار البيضاء والرباط بنسبة 4 % على التوالي وذلك بتجهيز 7 بقع على مساحة 1237 م² و 26 بقعة على مساحة 6196 م²، وكذلك منعش عقاري جديد من الريف بنسبة 4,5 % من خلال إنتاج 16 قطعة على مساحة 1452 م². وهكذا شكلت السنوات الثلاثة التي تلت انتهاء تصميم 1998 وبداية التحضير لأجراة تصميم 2012، فرصة للمنعشين العقاريين لخلق ديناميات سكنية استطاع عبرها الفاعل الفاسي تقوية حضوره وجزئ بمختلف أحياء المدينة ككاف المال وطريق فاس وأمهيريز والرفايف وطريق المنزل. هذا الأخير حظي بأكبر عمليات الإنتاج السكني، عبر تجهيز ما مجموعه 5 تجزئات بمساحة 6222 م² وإنتاج 88 بقعة أغلبها سكن بأربع طوابق. الإقبال المهم على التجزيء العقاري سيناكد فيما بعد، بعد أجراة تصميم 2012 على أرض الواقع و بروز العديد من المضاربات العقارية، اتضحت معالمها الأولى من خلال توجهات التعمير المستقبلي الذي انطلق منذ تصميم 1998.

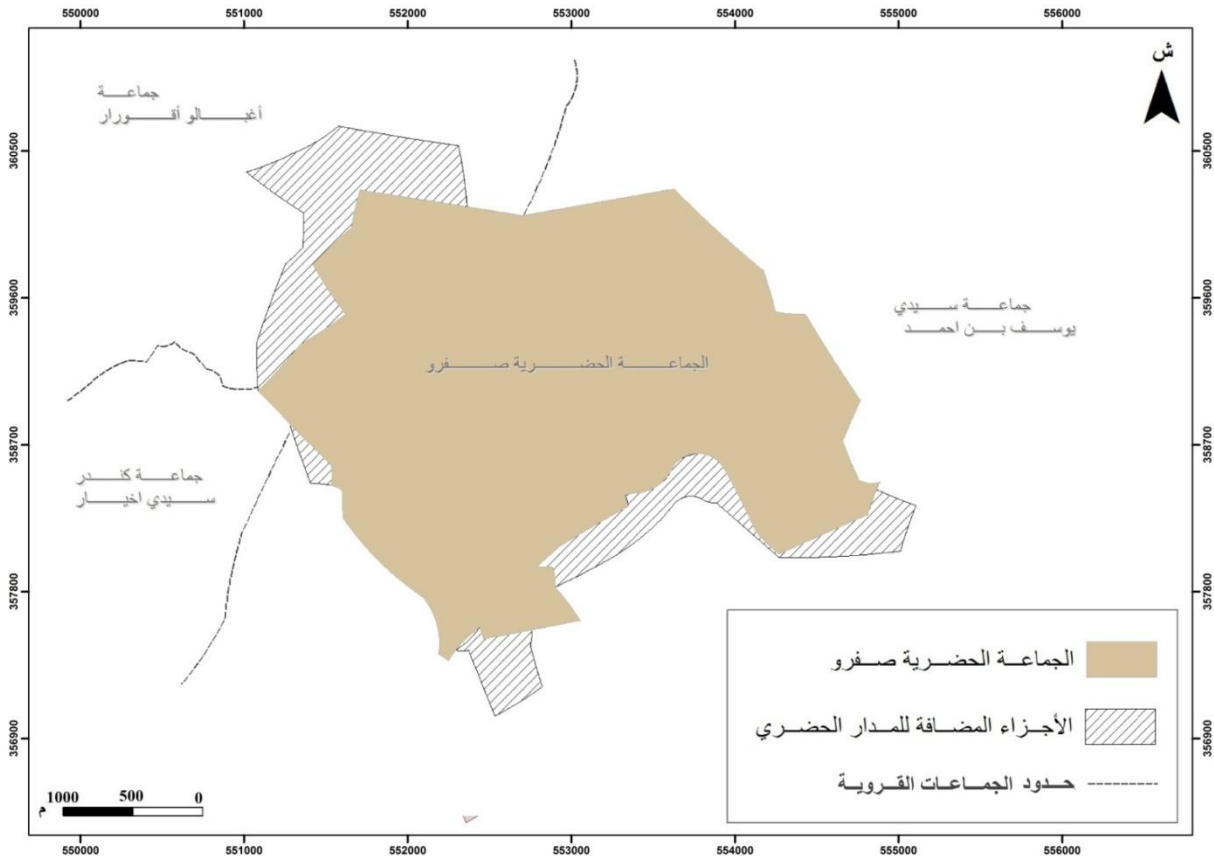
ونتيجة لهذه الرهانات السكنية وغيرها، فقد تم أجراة توسعة للمدار الحضري في سياق إنجاز التصميم باقتراح مجال تهيئة بمساحة 1795 هكتار، ضم بذلك أجزاء من الجماعات القروية المجاورة، وهي سيدي يوسف بن احمد واغبالو أقورار، ويستند توسيع المدار الحضري من قبل المجلس الجماعي إلى :

- إدماج الأحياء المحيطة بالمدينة إلى المدار الحضري، خاصة وأنها تشكل امتداد للنسيج الحضري، كما أن هذه الأحياء قد تم تجهيزها بشبكات الطرق والتطهير والكهرباء والماء الصالح للشرب في إطار عملية هيكلية الأحياء الناقصة التجهيز ابتداء من سنة 2007، وإن كان الكثير منها يستفيد من الخدمات البلدية في جمع النفايات والإنارة العمومية؛

- إدماج مدار التهيئة المصادق عليه بمقتضى المرسوم رقم 2-95-293 بتاريخ 2 يونيو 1998، وذلك لتسهيل المساطر المتعلقة بالتدبير الحضري (دراسة ملفات البناء والتجزئات التي تقع داخل مدار التهيئة وخارج المدار الحضري)؛

- تسهيل عملية مراقبة البناء غير القانوني الذي تعرفه الأحياء بالمحاذاة من المدار الحضري، نظرا لبعدها عن مراكز الجماعات القروية التي تنتمي لنفوذها مما يصعب معه ضمان المراقبة المستمرة من طرف هذه الجماعات بسبب ضعف إمكانياتها ووسائلها المادية والبشرية؛
- تقريب الإدارة من سكان هذه الأحياء الذين يعانون من التنقل لقضاء أغراضهم الإدارية لدى المصالح الجماعية والسلطات المحلية المتواجدة بمراكز الجماعات القروية المجاورة (مركز آيت وحي مثلا بالنسبة للجماعة القروية لأغبالو أقورار)؛
- إدماج السوق الأسبوعي والمرافق التابعة له، خاصة وأن هذا المشروع الذي أنجزته الجماعة بقرض من صندوق التجهيز الجماعي يوجد فوق عقار من ملك بلدي خاص، بمساحة 7 هكتارات تم اقتناؤه من ملك الدولة الخاص، وأنه محل نزاع مع الجماعة القروية التي يوجد بترابها. وتبين الخريطة رقم (23) هذه الأجزاء المضافة:

خريطة رقم 23: الأجزاء المجالية التي اقتطعها تصميم التهيئة 2012 من الجماعات القروية المجاورة لصفرو



المصدر: تصميم التهيئة لمدينة صفرو لسنة 2012 ومعطيات الجماعة الحضرية، إنجاز العتيق حسناء ، 2017

وعلى هذا الأساس، انطلق التصميم بمجموعة من الأهداف مقارنة مع تصميم 1998، أخذ فيه بعين الاعتبار النمو الديمغرافي الذي سيتعدى بـ 100 ألف نسمة في أفق سنة 2020. وتتمثل هذه الأهداف في توسيع المجال الحضري للاستجابة لنمو المدينة وحاجيات المنعشين العقاريين،

وليكون بذلك التوسيع الرابع في تاريخ المدار الحضري بالمدينة منذ نشأتها، وتم كذلك تحديد هدف بناء قطب حضري يتوسطه شارع بـ 50 متر والذي يعيد إلى الواجهة مجددا تصميم التهيئة القطاعي سنة 2004، علاوة على تحديد هدف بيئي يتمثل في الحفاظ على المجال المسقي من الواحات : كاف المال وجنابات واد أكاي، لما لهما من دور هام في استدامة المدينة، والحفاظ على المحيط الإحيائي والتوازنات الإيكولوجية، وكذلك في أهمية السواقي بالمدينة²⁷⁸ التي " يصل عدد المستفيدين منها إلى 891 مستفيد، ينشطون على مساحة تقدر بحوالي 263 هكتار"²⁷⁹.

هذا بالإضافة إلى خلق حزام أخضر بمحيط المدينة وغابة حجر الهواري، والحفاظ على المواقع الطبيعية (الشلال) بكاف المومن. اختار التصميم أيضا توسيع الشبكة الطرقية، ومضاعفة عدد مواقف السيارات والمجالات الخضراء والمساحات العمومية بشرق المدينة وجنوبها الغربي، كما اختار خلق طريق مداري لفك العزلة عن حي بنصفار والرشاد والمناطق الصناعية المستقبلية، وحدد هدفا مجاليا يتمثل في التخفيف من الأراضي المخصصة للبناء بإحداث مناطق للبناء العمودي (العمارات) خاصة حول المحاور الكبرى²⁸⁰.

وبهذا تكون الاختيارات المجالية العامة لهيكل مدينة صفرو قد زاوجت بين المعطى الطبيعي والاجتماعي والاقتصادي والمجالي، وذلك من أجل إضفاء الشرعية التخطيطية، مع العلم أنه يجب أن نكون حذرين من اختيارات هذا التصميم لكونها تنجز بطريقة عمودية من قبل الوكالة الحضرية بفاس، إذ لا تتمثل من خلالها وظيفة الفاعل المؤسسي بصفرو إلا في تقديم المعطيات المتعلقة بمرحلة التشخيص ومشاورات محدودة ولا يؤخذ بها²⁸¹، الشيء الذي يضع التصميم موضع رهانات وتحالفات.

ومن أبرز المحاور الرئيسية التي رسمها الفاعل المخطط في اختياراته وتوجهاته المجالية في عملية التخطيط بتصميم التهيئة 2012، ما يبينه الجدول رقم (34):

²⁷⁸- من أهم هذه السواقي ساقية الشويشة: تنطلق من سد العرفاوي أكاي مرورا من فوق الشلال وفوق القلعة والمدينة الجديدة وحجر الهواري لتنتهي بالرفايق. ثم ساقية القنيطرة: تنطلق من دار القندوسي مرورا بسيدي أحمد التادلي، وتنتهي بطريق فاس من جهة وبطريق البهاليل من جهة أخرى. وساقية الغار: تنطلق من حديقة القناطر الخيرية ودرب عمر وباب المربع، وشارع الأمير عبد القادر ثم ابن سينا، لتنتهي في الرفايق، وفي طريق المنزل. ساقية بوفراك: تنطلق من حي الشباك مرورا من المشتل البلدي ومسجد ناس أعدلون لتنتهي من جهة في عين قاضي ودوار جبالة من جهة أخرى. ساقية مسعودة: وتنطلق من حي الشباك مرورا بسني مسعودة وتنتهي بحي أمكموش، والحفيرة والنوادر. أخيرا ساقية تفروت: تنطلق من غديوة مراروا بمحاذاة حي الأمل وتخرق حي بني مدرك ودرب المتر والسلاوي، وتنتهي ببودهم 2 والخنادق غابة بلحمر (الجماعة الترابية صفرو، 2029)

²⁷⁹- الجماعة الترابية صفرو، 2016: برنامج عمل الجماعة 2016-2021، ص 37

²⁸⁰- محضر مداوات المجلس البلدي لمدينة صفرو الدورة العادية، 10 فبراير 2011

²⁸¹- مقابلة مع رئيس قسم التعمير ببلدية صفرو بتاريخ 15 أبريل 2017

جدول رقم 34: المقترحات المجالية لتصميم التهيئة 2012 بمدينة صفرو

قطاع السكن		
النوع	المكان	المساحة بالهكتار
السكن الإقتصادي (طابقين)	لالة يزة - الخاينة - طريق فاس - الرفايف	313,5
عمارات (أربع طوابق)	الرفايف	79,03
السكن الفردي (فيلات)	خارج حي حجر الهواري ، طريق فاس، حمامة، الشعبة، كاف المال والرفايف	109,94
المجموع		502,47
قطاع الأنشطة الصناعية		
منطقة الأنشطة الاقتصادية من الدرجة الثالثة (موجهة للصناعة التقليدية)	على الطريق المداري (اتجاه المنزل)	18
منطقة صناعية من الدرجة الثانية (موجهة لاستقبال الوحدات الصناعية)	كدية حمامة	69
المجموع		87
قطاع السياحة		
منطقة سياحية	بغابة حجر الهواري	3,7
منطقة سياحية	منطقة الفيلات على طول طريق الشلال بالجهة الجنوبية	6.5
المجموع		10,2
قطاع البيئة		
مساحات الخضراء	---	21,04
منطقة للرياضة	بطريق المنزل - طريق بولمان	19,66
منطقة للتشجير	على طول واد أكاي	481
واحة صفرو	جنوب المدخل الشمالي لصفرو	179,60
المجموع		701,3
التجهيزات العمومية		
إنشاء كلية متعددة التخصصات	المدخل الشمالي لصفرو	-----
إنشاء مركز للتكوين المهني		-----
تحويل المجزرة والسجن المحلي ومركز الوقاية المدنية	للضاحية الشرقية للمدينة	-----
خلق 3 محطات طرقية	باب المقام وطريق بولمان وطريق المنزل	-----
طريق مدارية	تربط بين طريق فاس وطريق بولمان مرورا بطريق المنزل	-----
المجموع		92,85
اختيارات أخرى		
مناطق الاحتياط العقاري		441,51
المقبرة	توسعة المقبرة الحالية طرشة على أرض الحبوس	8
تحويل المطرح العمومي	خارج المدينة بالقرب من عين قاضي	19
المجموع		468,51

المصدر: تركيب شخصي، اعتمادا على ضابطة تصميم التهيئة 2012 لمدينة صفرو

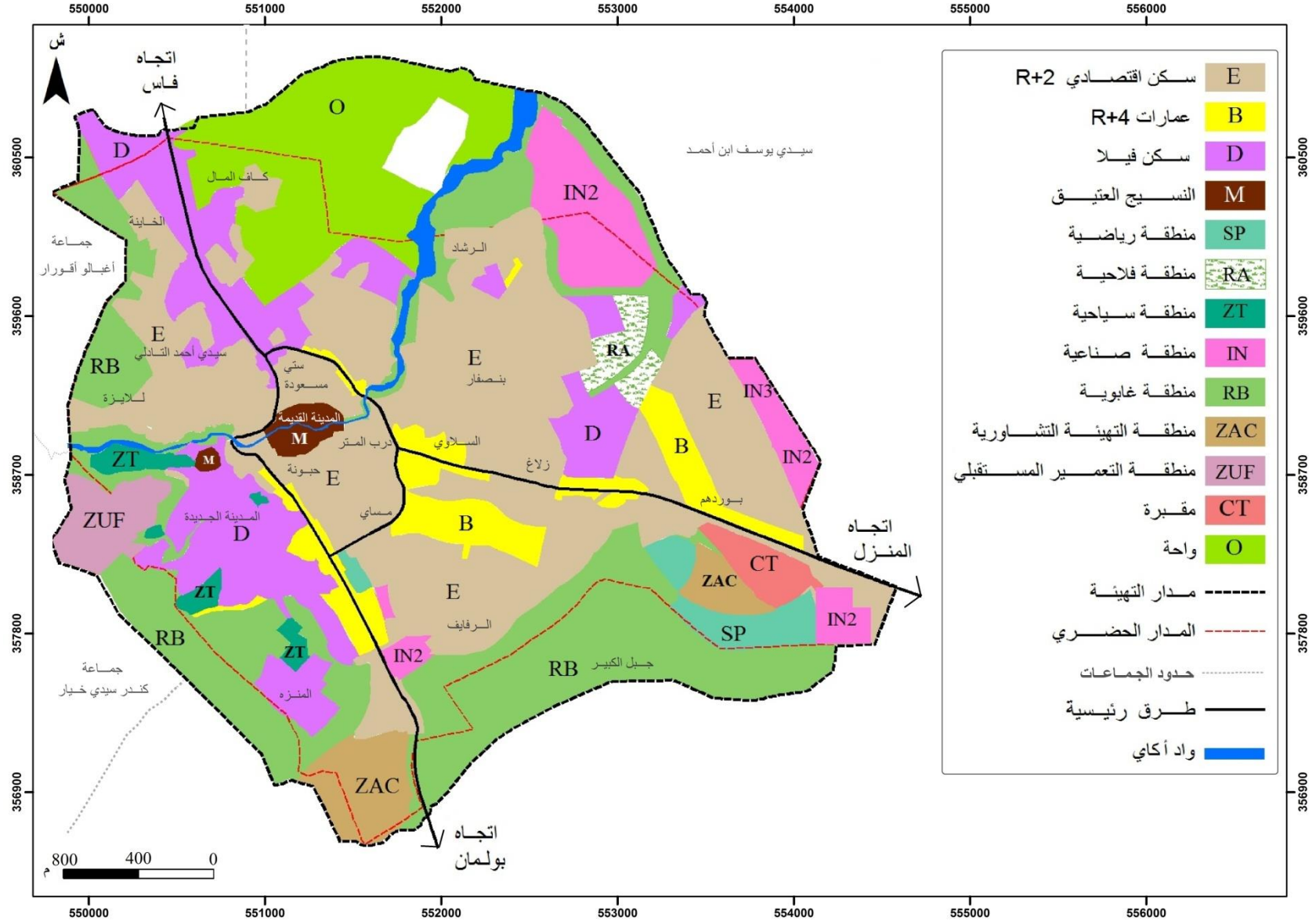
حاول التصميم التنويع في اختياراته المجالية، فمساحة المنطقة الصناعية مثلا بلغت 87 هكتار مقارنة مع تصميم التهيئة السابق الذي برمج لها فقط 45 هكتار أي بزيادة 52 %، أما بخصوص السكن فقد برمجت فقط 548.3 هـ مقابل 672 هـ بتصميم 1998. اقتراح منطقة للاحتياط العقاري بثكنة فور بريو، زادت من مساحتها بطريق فاس نحو الشمال الشرقي، بمساحة 441,51 هكتار، وتوجيه وتجميع الأنشطة التقليدية كالتجارة والحدادة المتواجدة بأحياء المدينة، وهي اختيارات لتوجيه التعمير للمنطقة الشرقية باتجاه المنزل، وهذا ما يبين أهمية المجالين الذين ظهرت أهميتهم العقارية منذ التصميم السابق، كما تم إدماج خيارات لإيجاد حلول لعملية إعادة هيكلة حي الخاينة ودوار جبالة على مساحة 14 هكتار.

جاءت كذلك خيارات التصميم بتوسيع مقبرة المدينة، بمساحة 8 هكتار في الطريق المتجه إلى المنزل، وتحويل المطرح العمومي خارج المدينة بالقرب من عين قاضي بمساحة عقارية تصل إلى 19 هكتار. تضمن التصميم أيضا مرافق بمشروع إنشاء كلية متعددة التخصصات، وإنشاء مركز للتكوين المهني، ثم مرافق تجارية وأمنية، وتحويل المجزرة والسجن المحلي ومركز الوقاية المدنية من مجالهم الأول، واقترح التصميم لطريق مدارية بالمدينة، كل هذا بمساحة عقارية وصلت إلى 92,85 هكتار. نتحدث كذلك عن المساحات الخضراء التي بلغت مساحتها العقارية في التصميم 21,04 هكتار، ومنطقة رياضية بطريق المنزل بمساحة عقارية 19,66 هكتار، وواحة على المدخل الشمالي للمدينة بمساحة عقارية مجموعها 179,60 هكتار. أما من حيث السكن، فقد جاء التصميم باقتراح السكن الاقتصادي بطابقين R+2، بكل من أحياء لالة يزة، والखाينة، وطريق فاس، الرفايف بمساحة 313,5 هكتار، واقتراح لأول مرة سكن من صنف عمارات أربع طوابق بحي الرفايف وفي اتجاه طريق بولمان على مساحة 79,03 هكتار، ثم أخيرا السكن الفردي من صنف فيلات بكل من خارج حي حجر الهواري، وطريق فاس، وحمامة، والشعبة، وكاف المال والرفايف على مساحة عقارية مجموعها 109,94 هكتار. كل هذه الاختيارات وغيرها نبين توزيعها المجالي²⁸² في الخريطة رقم (24):

²⁸²- للإطلاع على هذه الوثيقة في نسختها الأصلية انظر الملحق رقم (1): شكل رقم 4، ص 446

التوزيع المجالي للاختيارات التي تضمنها تصميم التهيئة 2012 لمدينة صفرو

خريطة رقم 24:



المصدر: تصميم التهيئة مدينة صفرو، 2012، إنجاز العتيق حسناء ، 2017

إذا كانت التوجهات الجديدة انصببت في تنويع العرض العقاري بصفة مباشرة أو غير مباشرة، فقد أدت إلى التحكم في إبراز أكثر فأكثر قنوات هذا العقار ومراميه من قبل ذوي الرأسمال العقاري الكبير أو المتوسط أو الصغير، خصوصا أن مجموعة من الخيارات خاصة بالتجهيزات الأساسية برمجت على مساحات عقارية في ملكية الخواص كان قد شملها التصميم السابق 1998 ولم تنجز بسبب تعرضات السكان التي تم قبولها، فيعيدها بذلك تصميم 2012 مرة أخرى، دون برمجتها على ملكيات أراضي الدولة أو الحبوس، وهنا تعود قضية التعرضات التي لحقت بالتصميم إلى الواجهة.

2- تعرضات المواطنين على تصميم التهيئة 2012 و الأوجه المتعددة لرهانات العقار الحضري

سجل تصميم التهيئة 2012 لصفرو، 447 تعرضا²⁸³، توزعت بين التعرضات المتعلقة بالطرق والمدارات، والمتعلقة بمناطق حماية المواقع الطبيعية، ثم التعرضات المتعلقة بالواحة، وأخيرا التعرضات المرتبطة بالمنطقة الصناعية²⁸⁴. وبين الجدول رقم (35) عدد هذه التعرضات حسب نوعيتها:

جدول رقم 35: التعرضات التي همت اختيارات تصميم التهيئة 2012 لمدينة صفرو

النسبة المئوية	العدد	مجال التعرض
51	228	التعرضات على الطرق و المدارات
21	95	التعرضات على مناطق حماية المجال و المواقع الطبيعية RB
19	85	تعرضات على التطبيق
8	37	التعرضات المتعلقة بالجنانات
1	02	التعرضات على المنطقة الصناعية
100	447	المجموع

المصدر: تركيب شخصي اعتمادا على تصميم التهيئة مدينة صفرو 2012

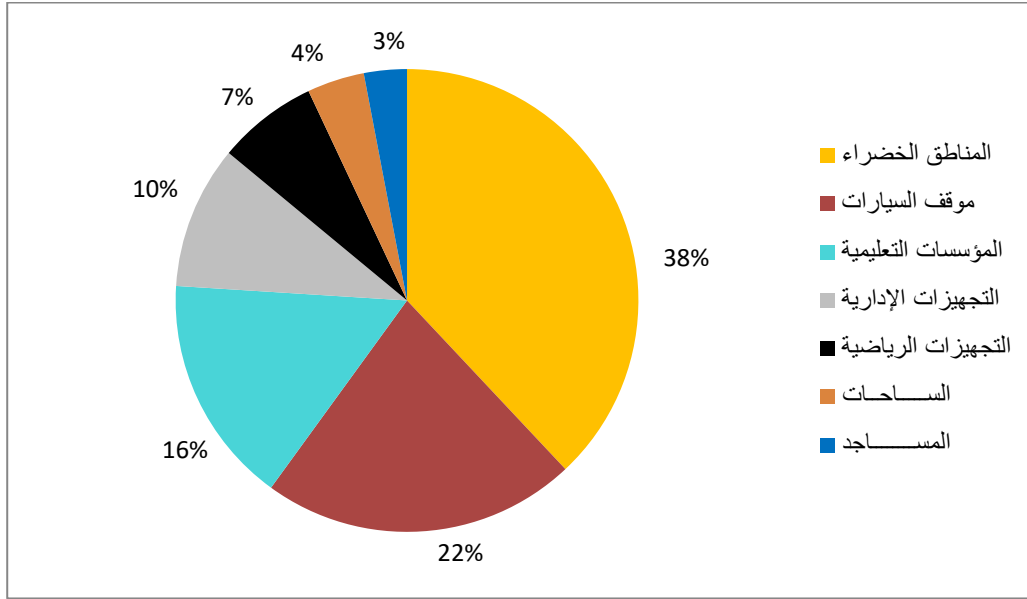
تفاوت عدد التعرضات²⁸⁵ التي لحقت بتصميم التهيئة سنة 2012، إذ بلغ أكبرها 228 تعرض همت بالأساس الطرق والمدارات بنسبة 51 %، تليها حماية المواقع الطبيعية (RB) بما مجموعه 95 تعرض، بنسبة 21 %، أما التعرض المتعلق بالتطبيق فقد بلغ مجموع 85 تعرضا بنسبة 19 %، في حين أن التعرضات ذات الصلة بالجنانات فبلغ عددها 37 تعرضا بنسبة 8 %، والمنطقة الصناعية بنسبة 1 % . طبيعة هذه التعرضات تحيلنا أيضا، إلى تزايد عددها بالمقارنة مع التصميم القديم التي بلغ مجموعها 367 تعرضا. والتي تظهر لنا حدة الرهانات بخصوص التجهيزات الأساسية، كما يوضح لنا المبيان رقم (21):

²⁸³- تم افتتاح البحث العلني ابتداء من 31 دجنبر 2010 إلى غاية 31 يناير 2011.

²⁸⁴- محضر مداوات المجلس البلدي لمدينة صفرو، الدورة العادية، 2011، ص 4

²⁸⁵- للإطلاع على التعرضات انظر الملحق رقم (1) : الشكل رقم 5، ص 447، والملحق رقم (2) الجدول رقم 1، ص 449

مبيان رقم 21: توزيع التعرضات التي همت التجهيزات العمومية في تصميم التهينة لمدينة صفرو سنة 2012

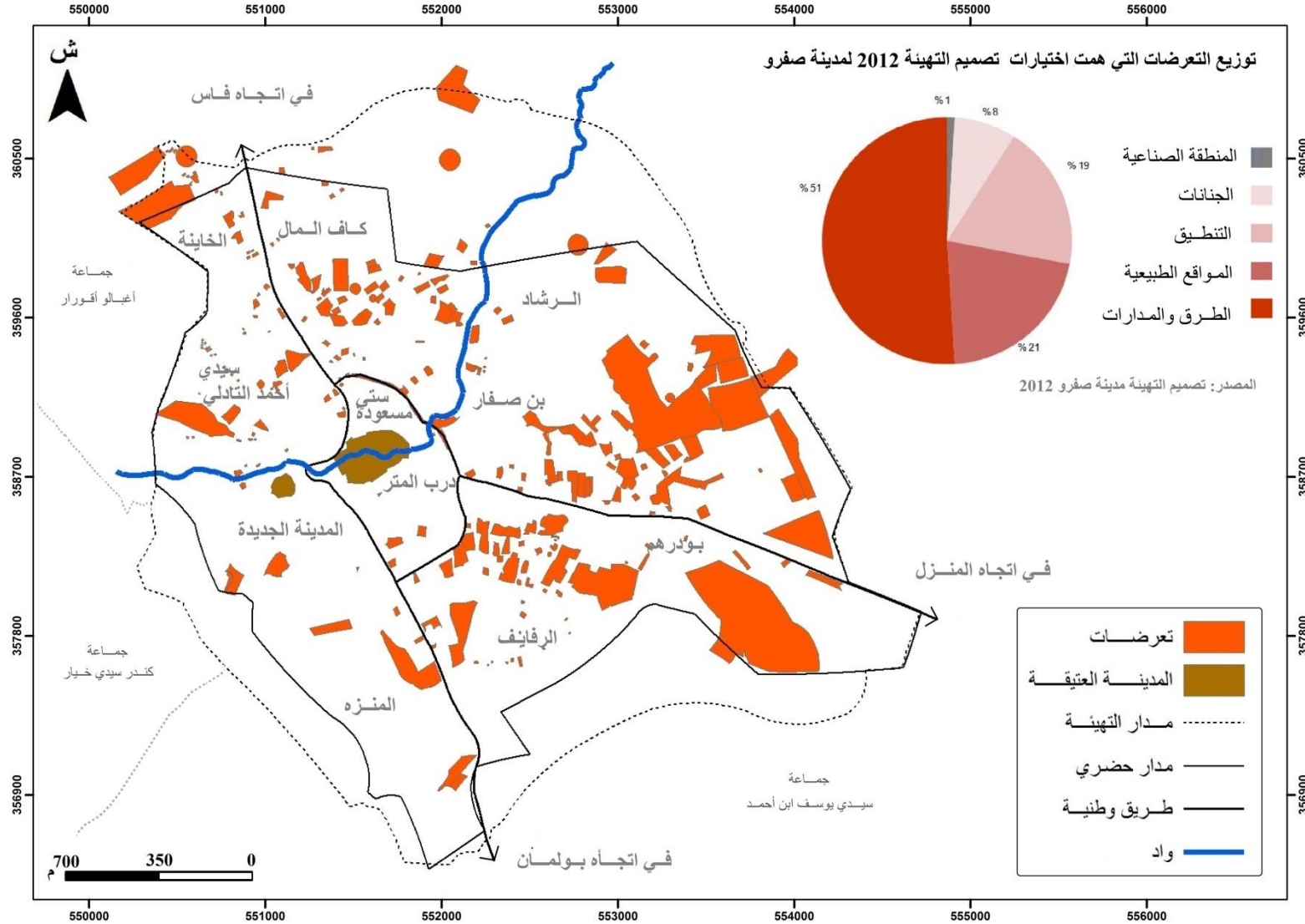


المصدر: تركيب شخصي اعتمادا على تصميم التهينة مدينة صفرو 2012

توزعت التعرضات التي ارتبطت بالتجهيزات العمومية بين 56 تعرضا على المناطق الخضراء بنسبة 38%، ثم على مواقف السيارات بـ 32 تعرضا بنسبة 22%، و 24 تعرض على المؤسسات التعليمية بنسبة 16%، وبمجموع 15 تعرض على التجهيزات الإدارية بنسبة 10%، والتجهيزات الرياضية بـ 10 تعرضات بنسبة 7%، فإلى ساحات بـ 6 تعرضات بنسبة 4%، وعلى المساجد بـ 4 تعرضات بنسبة 3%. إن خصوصيات هذه التعرضات لا تختلف عن سابقتها حسب هيكلتها لمجال تهينة تصميم 2012، لكنها تبرز لنا مسألة العقار التي تشكل عائقا أمام تنزيل هذا التصميم خلال فترة سيرانه، سيما أن الوضعية العقارية بالمدينة بدأ فيها الرأسمال العقاري ينخرط في استهلاك الأرصدة العقارية، والتي يمكن أن تحد من الأهداف التي يسعى إليها هذا التصميم، خصوصا أن التعرضات التي سبق الإشارة إليها انصبت على المناطق التي تشكل القلب النابض للمدينة، والتي يعول عليها لتحقيق تطلعات المجال ومنتجيه وساكنته. يتعلق الأمر كما كان الواقع بالنسبة لتصميم 1998، بالوحدات الشمالية المؤدية لطريق فاس والجنوبية في اتجاه الرفايف وبودرههم وفي الطريق المؤدية للمنزل، ثم الشرقية عبر أحياء بنصفار والرشاد، وهي المجالات أيضا التي يقع عليها الالتفاف العقاري وتدخلات الفاعلين والنخب العقارية نظرا لقيمتها ومركزيتها، وهو ما تبينه الخريطة رقم (25):

التوزيع المجالي للتعرضات العامة التي لحقت بتصميم تهيئة مدينة صفرو سنة 2012

خريطة رقم 25:



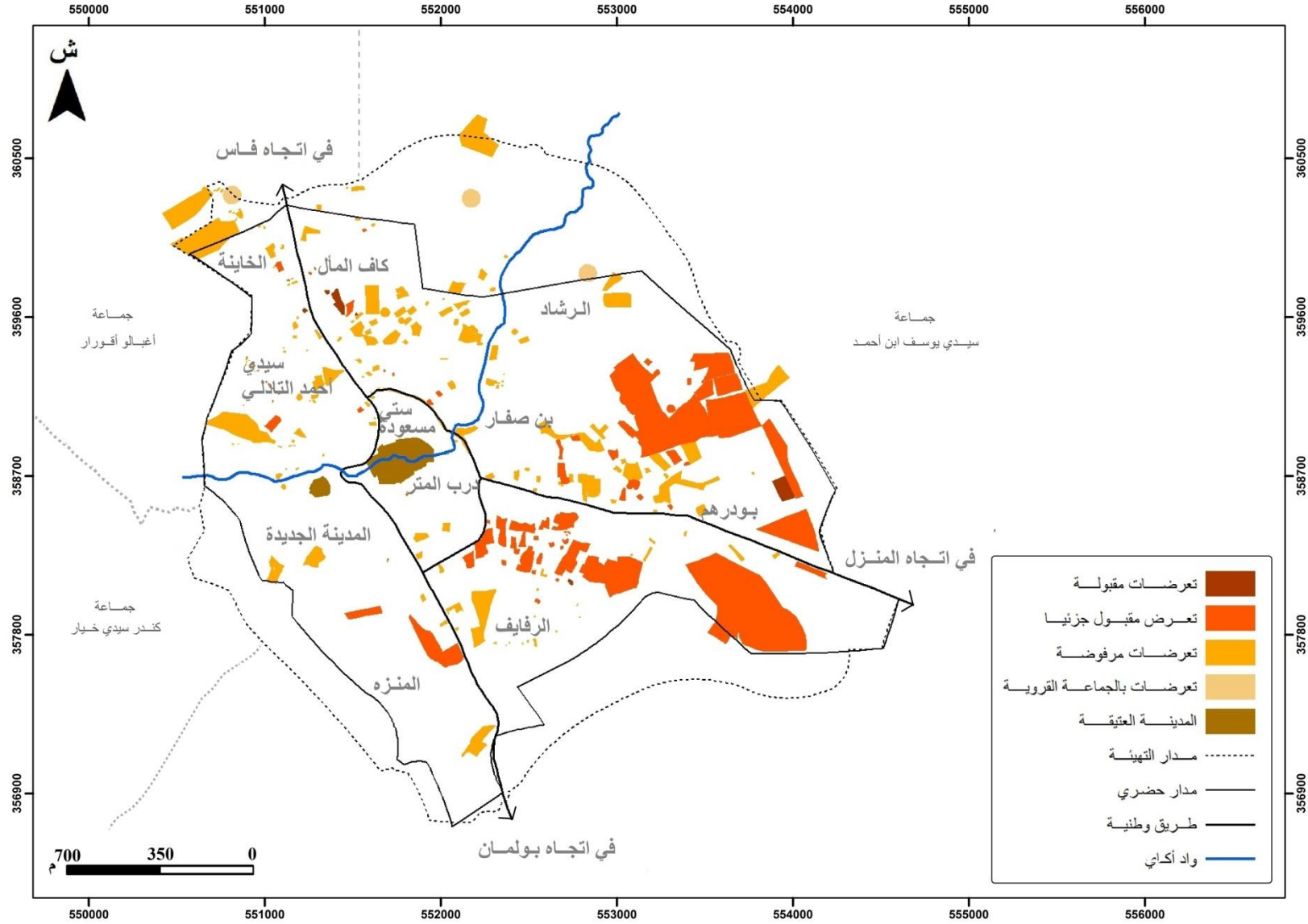
المصدر: الجماعة الترابية 2012، إنجاز العتيق حسناء ، 2018

تُبرز لنا الخريطة رقم (25) التوزيع المجالي للتعرضات التي شملت تصميم التهيئة 2012، والمتمركزة بكل من أحياء سيدي بومدين، ومساي، والرفايف، وحجر الهواري. وهذه الأحياء عرفت 135 تعرضا، في حين أن شعبة زلاغ ويعقوب المنصور بلغت بهما عدد التعرضات 117، وفيما يخص حي بودرهم 2 يسارا إلى منطقة حمامة شمال طريق المنزل، فقد عرفت 88 تعرض. أما بحيي الخاينة العليا وسيدي أحمد التادلي شمال المدينة فقد بلغ 68 تعرض. وبالنسبة لبودرهم 1 والمقبرة وبلاد الزوين فبلغت 54 تعرضا. أما التعرضات على مستوى طريق فاس وطريق البهاليل فلم تتجاوز 46 حالة²⁸⁶. وفيما يخص عدد التعرضات غير المقبولة فبلغت 256 تعرضا، في حين تم القبول نسبيا لـ 174 تعرضا، كتغيير تنطيق منطقة رياضية وتعويضه بمنطقة التشاور المستقبلي، ونجد 11 تعرض مقبولا كتغيير تنطيق فيلات من مساحة 600 م² إلى 200 م² وحذف إدارة بإدراجها في عمارات بثلاثة طوابق. هذه التعرضات لم تقبل كلها وانصبت المقبولة بالأساس على الوحدة الشرقية للمدينة كما تبني لنا الخريطة رقم (26):

²⁸⁶ - محضر مداوات المجلس البلدي، مرجع سابق، الدورة العادية فبراير 2011

التوزيع المجالي لمصير التعرضات العامة التي لحقت بتصميم تهيئة مدينة صفرو سنة 2012

خريطة رقم 26:



المصدر: الجماعة الترابية صفرو، 2012، إنجاز العتيق حسناء ، 2018

إن تحليل طبيعة هذه التعرضات يعود بنا إلى مضمون الخريطة رقم (25)، إذ نلاحظ أنها انصبت بالأساس على ثلاثة وحدات مجالية كما سبقت الإشارة لذلك، الأولى الجنوبية وهي طريق المنزل والثانية وهي الشمالية بالطريق المؤدية لمدينة فاس والثالثة الشرقية في اتجاه أحياء بنصفار والرشاد 1 و2. هذه التعرضات وإن كانت لم تقبل كلها كما هو مبين في الخريطة رقم (26)، فطبيعتها الجزئية سواء على الطريق المؤدية للمنزل وعلى يسارها، وكذا في اتجاه حي الرفايف، تبين اختيار الفاعل المحلي توجيه التعمير هذا الاتجاه، من حيث أن المجال الموجه فيه التعمير يخضع للمضاربات العقارية المساومة بين معدي وثائق التعمير والمنعشين العقاريين والسكان، رغم أن الفاعل المؤسستي يقر بأن "نزع الملكية في هذا الاتجاه أصبح اليوم يتم بتعويضات مادية طبقاً لأسعار العقار في السوق العقارية، وبالتالي فهي مسألة امتياز في الغالبية العظمى للحالات"²⁸⁷. لكن واقع الحال، ينظر إليه في اتجاه آخر، فتوسع المجال بعد اختيارات تصميم التهيئة 2012 وفتح مناطق جديدة للتعمير ينشط السوق العقارية ويساهم في ارتفاع قيمتها، التي يستفيد منها بالدرجة الأولى المنعش العقاري أو ذوي السلطة الاقتصادية قبل إجراء التصميم، ما يزيد من تقوية النفوذ، ويزيد من سمعة الرأسمال العقاري بالمدينة. الاستثمار العقاري هنا نفعي بالدرجة الأولى لجميع ممتني العقار.

بالنسبة للتعرضات المرفوضة، فأغلبها قدم من طرف الساكنة المحلية في أحياء بنصفار والرشاد 1 و2 ثم بودرهم 1 و2 وكاف المال وسيدي أحمد التادلي والخاينة والرفايف والمدينة الجديدة، وكذلك من قبل وزارة الأوقاف التي قدمت مجموعة من التعرضات خاصة في أحياء للايزة وستي مسعودة وكاف المال وبودرهم 1، باعتبار هذه المؤسسة اليوم من المنعشين العقاريين والمضاربين كذلك على الرأسمال العقاري بالمدينة.

3- محدودية العلاقات بين النخب المحلية، والمضاربة على توجهات تصميم التهيئة

لسنة 2012

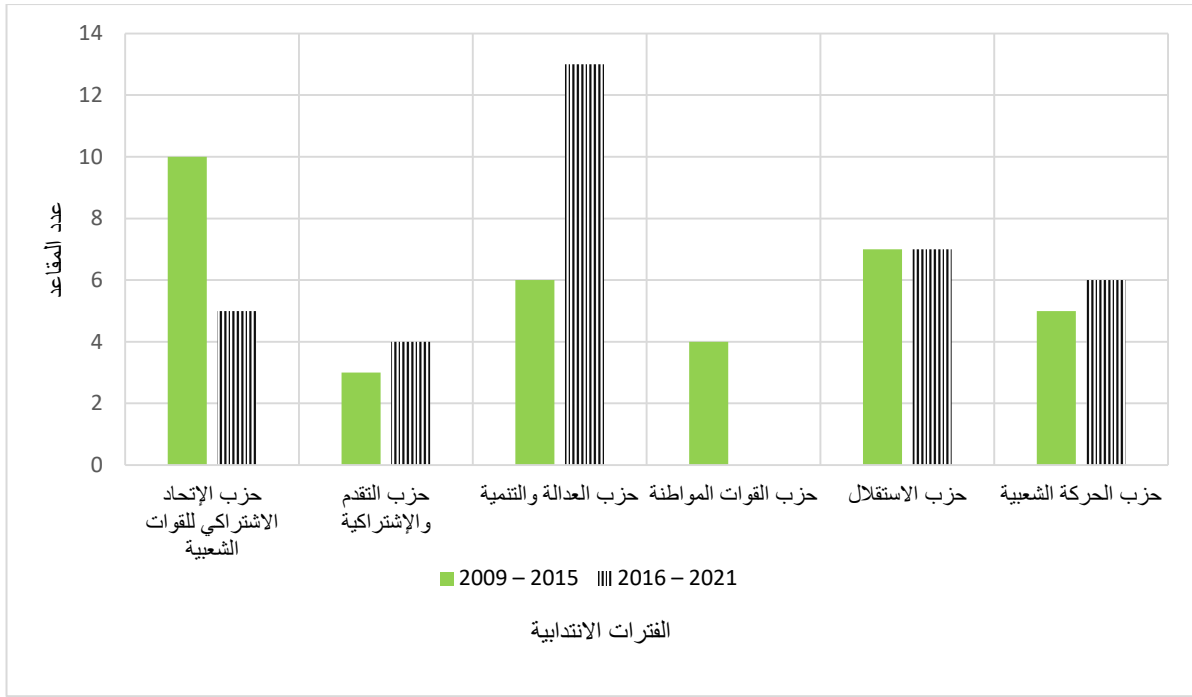
خلال فترة سريان تصميم التهيئة 2012، تعاقب على المدينة مجلسين جماعيين وهما مجلس ما بين سنتي 2009 و2015 و مجلس 2016 و2012، بحيث شاب التصميم العديد من التحديات سواء في مرحلة الإعداد أو في مرحلة ما بعد المصادقة. فكانت الرهانات متشابكة²⁸⁸ ومعقدة لم تسلم من التحالفات العقارية والتقاطبات السياسية والحزبية بين النخب المحلية بصفرو.

²⁸⁷ محضر مداوات المجلس البلدي، الدورة العادية فبراير 2011، ص 8
²⁸⁸ تأسنا على محاولة فهم هذه الرهانات عن طريق المقابلات التي قمنا بها مع المنتخبين وعلى تمحيص محاضر المجلس البلدي لصفرو، إضافة إلى الاطلاع على اقتراحات النخب بخصوص تصميم التهيئة 2012، أنظر الملحق رقم (1): الشكل رقم 6، ص 448

3-1- التشكيلة السياسية للنخب المحلية بصفرو خلال فترة سريان تصميم التهينة 2012

انطلاقاً من الانتماءات السياسية للنخبة المحلية للمجلس الجماعي بصفرو خلال الفترتين الانتخابيتين 2009-2015 و 2016-2021، حدثت عدة تغييرات في التركيبة السياسية مقارنة مع الفترات الانتخابية السابقة التي تمت الإشارة إليها سابقاً ما بين 1992 و 2003، ويتعلق الأمر بالحضور القوي لحزب العدالة والتنمية الذي حصل على 13 مقعد من أصل 35 مقعد ما بين سنتي 2016 و 2021 بعد أن حصل خلال الفترة ما بين 2009 و 2015 على ست مقاعد من أصل 35 مقعد، ومع العلم أنه خرج بصفر مقعد ما بين 1997 و 2003. ويبين المبيان الموالي هذه الانتماءات:

مبيان رقم 22: توزيع الانتماء السياسي لمنتخبي المجلس البلدي لمدينة صفرو ما بين الفترة الانتخابية 2009-2015 و 2016-2021



المصدر: بحث ميداني اعتماداً على قسم الجماعات المحلية بعمالة صفرو، نونبر 2019

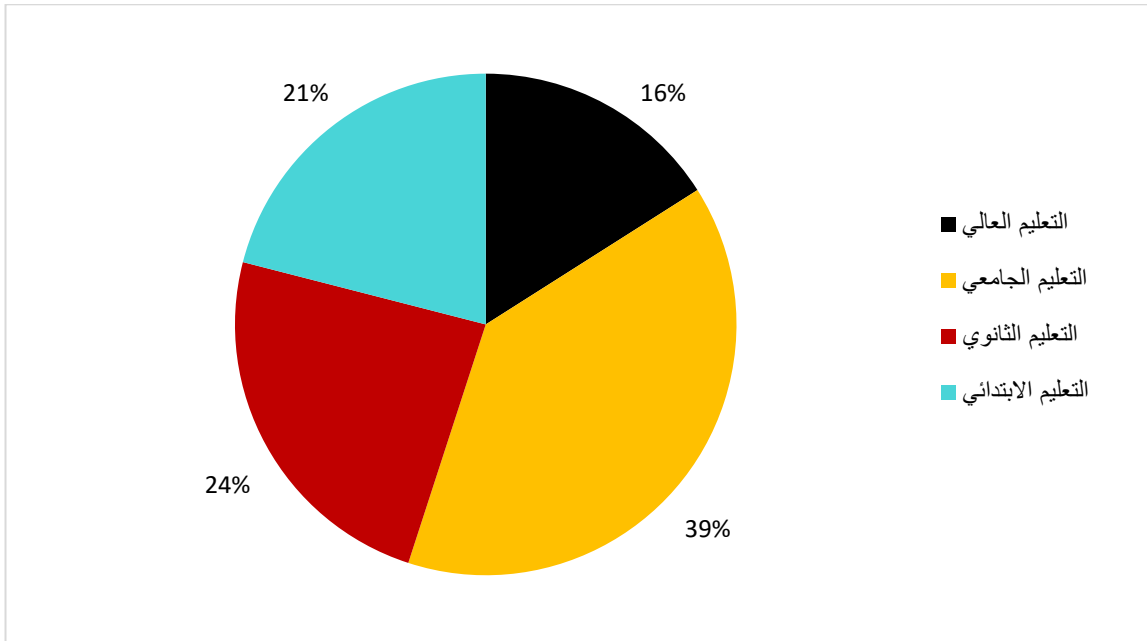
في المقابل تراجع حزب الإتحاد الاشتراكي للقوات الشعبية بحصوله خلال الفترة الانتخابية ما بين 2016 و 2021 على سبع مقاعد، بعدما حصل على 10 مقاعد من أصل 35 ما بين سنتي 2009 و 2015 وسيطرته على الفترة الانتخابية 1992 و 1997 بـ 23 مقعد من أصل 25 مقعد. تراجع هذا الحزب وهو من الأحزاب التقليدية بالمغرب مرده على مستوى صفرو إلى التقاطبات والتراقصات والتزكيات الحزبية خلال السنين الأخيرة، وكذا للتأثيرات السياسية المركزية على منظومته الحزبية.

أما حزب الاستقلال فقد حافظ على توازنه السياسي بالمدينة بعدما حصل خلال الولاية الأخيرة للمجلس على 7 مقاعد، وبنفس عدد المقاعد خلال الفترة ما بين سنتي 2009 و2015، بينما نجد أن حزب التقدم والاشتراكية بعد أن هيمن على الفترة الانتدابية 2003 و2009، بدأ يتراجع خلال السنوات الأخيرة، فحصل خلال الفترة الانتدابية 2009 و2015 على ثلاثة مقاعد، وخلال المجلس الجماعي الأخير على أربع مقاعد. ونفس الحال ينطبق على الحركة الشعبية التي حصلت على 5 مقاعد ما بين سنتي 2009 و2015 و6 مقاعد بالنسبة للفترة ما بين 2016 و2021. هذا في الوقت الذي لم تحصل فيها أحزاب الاتحاد الدستوري والتجمع الوطني للأحرار على أي مقعد خلال الولاية الأخيرة للمجلس الجماعي لمدينة صفرو. ونلاحظ كذلك أن مجموعة من الأحزاب السياسية التي كانت تلعب دورها في الأغلبية والمعارضة خلال الفترات الانتدابية التي تعاقب على المدينة منذ بداية الألفية الثالثة قد أفلت خلال الفترة الانتدابية الأخيرة كحزب البيئة والتنمية المستدامة والحزب الوطني الديمقراطي وحزب المؤتمر الوطني الاتحادي.

3-2- الانتماء الجغرافي والتركيبية السوسيو مهنية والثقافية للنخب المحلية بصفرو

المستوى التعليمي للأعضاء المستشارين في عمومهم لا بأس به. إذ يمكن أن نقول أن التعليم الثانوي والجامعي لهم أهميتهم في الفترات الانتدابية السابقة والحالية. وبين المبيان رقم (23) توزيع مستويات تعليم المنتخبين حسب الفترة الانتدابيتين 2009-2015 و2016-2021:

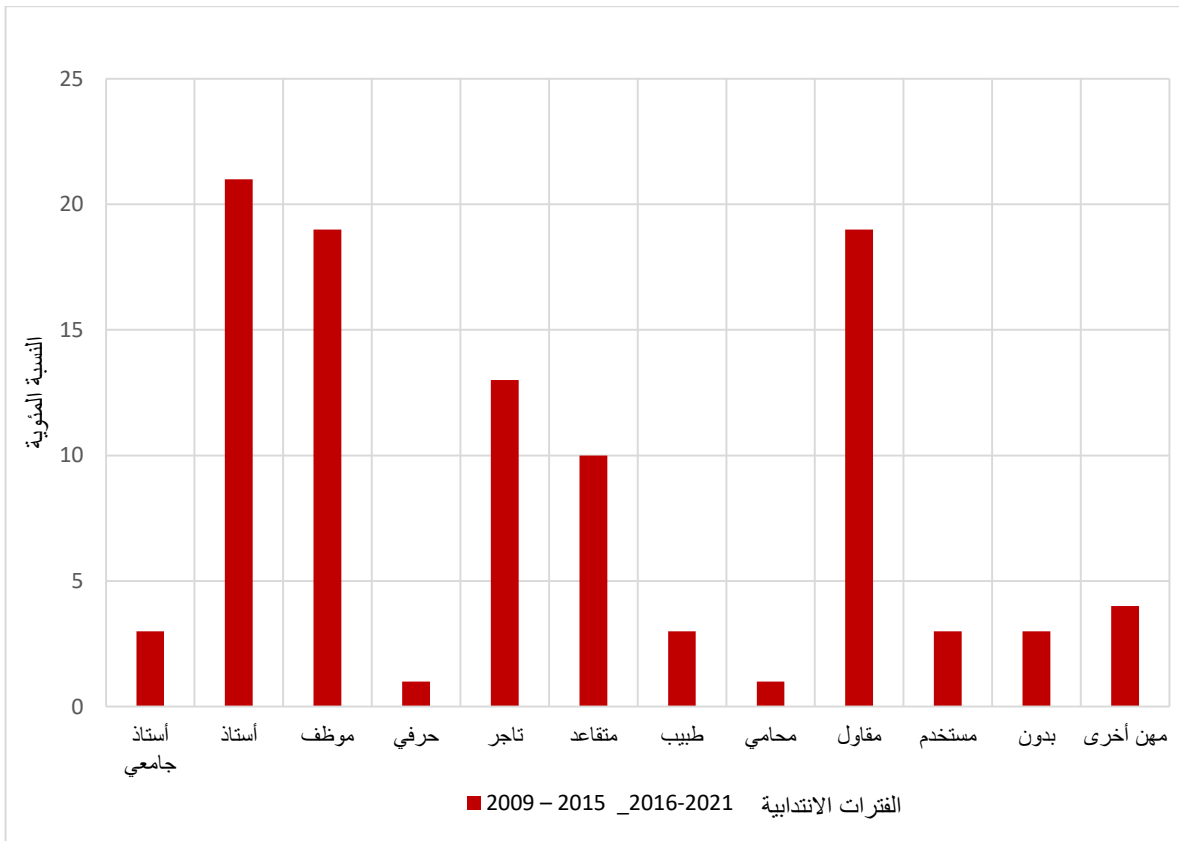
مبيان رقم 23: توزيع النخب المحلية بمجلس صفرو حسب المستوى التعليمي خلال الفترتين الانتدابيتين 2009-2015 و2016-2021



المصدر: بحث ميداني، العتيق حسناء، 2020

تشكل نسبة التعليم الجامعي أعلى نسبة ضمن المستوى الدراسي للنخب المحلية بـ 39 % . تليها التعليم الثانوي بنسبة 24 % والعالي بنسبة 16 %، ثم نسبة 21 % للمستوى الابتدائي. هذا المستوى التعليمي يعكس إلى حد بعيد طبيعة البنية السوسيو مهنية لمنتخبي المجلس الذي يغلب عليه طابع الوظيفة العمومية. يليها القطاع الخاص، ثم مهن أخرى بالرغم من صعوبة التوفيق بين العمل الشخصي و عمل المجلس الجماعي. وهنا يمكن أن نفهم الدور الذي قد يلعبه الفاعل المحلي على مستوى التدبير والتخطيط المحلي.

مبيان رقم 24: توزيع النخب المحلية بمجلس صفرو حسب التركيبة السوسيو مهنية خلال الفترتين الانتدابيتين 2009-2015 و 2016-2021



المصدر: بحث ميداني، العتيق حسناء، 2020

تشكل الوظيفة العمومية أعلى النسب المهيمنة على التركيبة السوسيو مهنية لتشكالية المجلسين المنتخبين ما بين 2009 و 2021. بما يمثل 21 % بالنسبة لمهنة أستاذ و 3 % لمهنة أستاذ جامعي و 19 % للموظفين بالإدارات العمومية، في حين تمثل المهن الحرة نسبة 13 % (التجار)، و 19 % للمقاولين و 10 % للمتقاعدين، بينما تتوزع باقي النسب بـ 3 % للمستخدمين وبدون مهنة، ونسبة 1 % للحرفيين.

إن المقاربة السياسية للمجلس الجماعي لصفرو لها توجه رئيسي يقتضي الوقوف عنده بحكم مكانته وعلاقته بالفعل العقاري. فالتركيبة السياسية للمجالس المتعاقبة عرفت استقرارا لنفس الأعضاء (21 منتخب من مجموع 35 عضو) وتنقل في كراسي السلطة الإدارية، حتى وإن اعتبرنا هذه الوضعية قد تشكل أمرا إيجابيا على مستوى الدراية والضبط لواقع صفرو، و بالتالي التدبير المحكم لاختلالات المدينة، فإن واقع الحال يثبت عكس ذلك، بحيث أن تأثير المنتخبين بأفكارهم واستراتيجياتهم، لا تعكس مستوى القرار السياسي المنوط بهم المقيد بالتأثير الذي يمارسه القطب الجهوي فاس على مدينة صفرو، وكذلك على مستوى العلاقة مع الهيئات المنتخبة الأخرى (كمجلس الجهة) خاصة على مستوى المساعدة في تمويل المشاريع التنموية أو فيما يتعلق بتوجهات تصميم التهيئة وتدبير الأرصدة العقارية.

3-3- النخب المحلية و المضاربات التي صاحبت إعداد على تصميم التهيئة 2012

ترجع هذه الإشكالات إلى المضاربات التي شهدتها إعداد تصميم التهيئة 2012، في ظل الحالة التي ستؤول إليها الوضعية العقارية بالمدينة، وذلك من خلال التأكيد والإقرار "باعتماد مبدأ الشراكة في فتح مناطق جديدة للتعمير وإنجاز التجهيزات العمومية أو تخصيص الأوعية العقارية لها من خلال تخصيص مناطق للتهيئة التشاركية (Zone d'Aménagement Concerté)"²⁸⁹. ما يؤشر على ضعف العلاقات التي تحكم النخب المحلية داخل منظومة المدينة، وحتى محدودية العلاقات مع المنظومة الخارجية التي منها ما يتحكم في السوق العقارية للمدينة. وندرك جيدا التحولات الضيقة التي تطرأ على هكذا تصاميم "في كثير من جوانبها لخدمة المصالح الكامنة خلفها، سواء كانت مصالح سياسية أو اقتصادية أو اجتماعية، فإنها تؤدي دائما إلى ترجيح المفتعل على الفعل في المسألة العقارية"²⁹⁰.

تأتي هذه الإشكالات في خضم التحالفات التي طفت أثناء دراسة تصميم التهيئة الذي أحيطت به سرية كبيرة من قبل مكتب الدراسات والوكالة الحضرية. حيث تم اللجوء إلى عدة وسائل للضغط على مكتب الدراسات من أجل الإفصاح عن هذا المشروع وإخراجه إلى حيز الوجود والإطلاع على محتواه ورهاناته، وهو ما فتح الباب أمام مجموعة من الصراعات بين مختلف المتدخلين (أعضاء المجلس الجماعي والمهندسون بالوكالة الحضرية)، نتج عن ذلك في نهاية المطاف وثيقة تحمل عدة توجهات مجالية، من بينها توجيه تنطيق جزء من منطقة الرفايف إلى سكن عمارات، وعدم تطابق التصميم مع الواقع تقنيا، الأمر الذي أنتج تداخل الطرق بالسكن، ثم اقتراح بعض

²⁸⁹ - محضر مداورات المجلس البلدي، الدورة العادية فبراير 2011، ص 9

²⁹⁰ - الشويكي المصطفى، 1996، مرجع سابق، ص 154

الطرق داخل تجزئات مرخصة مسبقاً، هذا بالإضافة إلى اقتراح نفس المساحات الخضراء المقترحة مسبقاً في تصميم 1998. وهذا ما يتنافى مع المادة 28 من الفرع الثالث من قانون 90-12 المتعلق بدراسة تصميم التهيئة وإجراءات بحثه والموافقة عليه، أنه تنتهي الآثار المترتبة على إعلان المنفعة العامة عند انقضاء 10 سنوات، ويبتدئ من تاريخ نشر النص القاضي بالموافقة على تصميم التهيئة في الجريدة الرسمية، ولا يجوز القيام بإعلان المنفعة العامة لنفس الغرض²⁹¹.

هذه الملاحظات الأولية العامة أشرت على إشكالات أخرى خفية، ومن أهمها تخصيص جزء من منطقة حماية المجال الطبيعي للبناء من صنف السكن الفردي في المناطق التالية : منطقة امهيريز وبين طريق عين القاضي وعلى طول وادي أكادي، كما تم تحيين المنطقة المحاذية لاعدادية بنسفار كمطقة للسكن الاقتصادي E2، بين الطريق SE 26 و SE 32، أخذاً بعين الاعتبار البنائيات القائمة التي تعتبر امتداداً لحي بنسفار، وتخصيص ما تبقى منها لمنطقة الفيلات من صنف D2، بالمنطقة الممتدة بين ثانوية لالة سلمى والمنطقة الصناعية التي أدرجت في التصميم بالملك المخزني بكدية حمامة، إلى وسط الشعبة التي توجد بها قناة التطهير. هذه النقطة اختلفت فيها رؤى الفاعلين في هذا المجال ومجالات أخرى حول المساحات العقارية المخصصة للفييلات من خلال الاقتصار على مساحة 160 و 200 م² بالنسبة للسكن الفردي D1، وحذف الفييلات المتوأمة، وتخفيض المساحة العقارية إلى 300 م² بالنسبة للفييلات المنفردة، واحتساب الفييلات المتوأمة في حدود 400 م²، وتخصيص هذا النوع من السكن بالمنطقة الممتدة من طريق سيدي بومدين إلى الطريق الممتدة على طول قناة الأمطار بحي الرفايف.

وفي مسألة السكن دائماً، إعادة النظر في تنطيق المنطقة الممتدة بين شارع الزرقطوني ومركز تكوين المعلمين وشارع سيدي بومدين، بإستثناء المشاريع التي رخصت في المجال، يتعلق الأمر بتجزئة الرياض، والمجموعات السكنية العصامي، والمدرسة الخصوصية بويخلف، وذلك بتخصيصها كمطقة للسكن من صنف D1، مع حذف بعض الممرات، وإعادة تصور تهيئتها في الجهة المقابلة على يمين طريق سيدي بومدين. ثم إعادة النظر في تنطيق المنطقة الممتدة على طول طريق المنزل من مدار بودرهم إلى الطريق SE 43، وتخصيصها لتتنطيق ينسجم مع البنائيات القائمة والأخذ بعين الاعتبار المشاريع المرخصة (تجزئة نيوكوجيب والعدلاوي)، والبنائيات المتواجدة (إقامة البساتين)، هذا علاوة على تعويض منطقة الفيلات بالسكن الاقتصادي امتداداً على طول طريق فاس إلى التقائها بشارع يعقوب المنصور، نظراً إلى أن مجموعة من المواطنين لا يملكون مساحات كبيرة تسمح لهم بإقامة فييلات من حجم مساحة عقارية تتراوح ما بين 300 إلى 400 م². تبين لنا

²⁹¹ قانون التعمير 90-12، مرجع سابق، ص 18

كذلك، أن المناطق المخصصة للسكن من صنف السكن الاقتصادي والعمارات، أفرزت صراعا بين المتدخلين في قطاع التعمير، باعتماد المساحات الصغيرة (D)، في السكن الفردي وفي المناطق التي يمكن فيها ذلك، يتعلق الأمر بكل من المجالات التي تطل على شارع محمد الخامس في اتجاه فاس، وعلى يمين الطريق الرئيسية نحو بولمان، ثم بدرجة أقل في اتجاه الطريق المؤدية للمنزل. ما يجعل المسألة العقارية تطفو على السطح كمشكل ينبني على غياب التوافقات وإشكالية التواصل، وقضية تتبع التصميم في كل مراحلها. ويكاد يكون هناك إجماع ضمني على هذا الإشكال بين مختلف مكونات الإطار المؤسسي والانتخابي لهذه المدينة.

كما عرف التصميم تغييرات بخصوص المنطقة الصناعية، نتيجة الضغط الذي لحقها، وذلك بإخراج الأملاك الخاصة منها، وجعلها تقتصر على ملك الدولة الخاص، بعد أن تضرر المواطنون من اختيارات عديدة تنصب بالأساس، كما في التصميم السابق على الملك الخاص، هذا بالإضافة إلى الضرر الذي لحق الجماعة الترابية في عدة أملاك مستها ارتفاقات عديدة. بالنسبة للمجالات الخضراء فلم تشهد أي تغيير رغم كونها مهددة دائما من قبل المضاربين العقاريين الذين يقومون باقتنائها، ويسمح بعد ذلك لهم بالبناء عبر الاستثناء، بالنظر إلى أهمية هذه المساحات التي تساهم طبيعتها البيئية من الزيادة في قيمتها المالية التي تصل إلى 8000 درهم للمتر مربع (تجزئة المنزه كنموذج). وتبين الصور الآتية جانب من هذه المساحات:

صورة رقم 13: المشهد الحضري لمدينة صفرو المتميز بطابعه الأخضر سنة 2019



المصدر: عدسة العتيق حسناء ، 2019

من خصوصيات المجال الحضري لصفرو، تميزه بطابعه الأخضر، والذي يواجه اليوم تحديات الحفاظ عليه واستدامته بسبب التوسعات الحضرية المتتالية التي يعرفها المجال الحضري.

سيما أن هذه المساحات الخضراء تتواجد داخل المدار الحضري للمدينة، وبيئتها الجدول التالي :

جدول رقم 36: توزيع المساحات الخضراء داخل وخارج المدار الحضري لصفرو سنة 2019

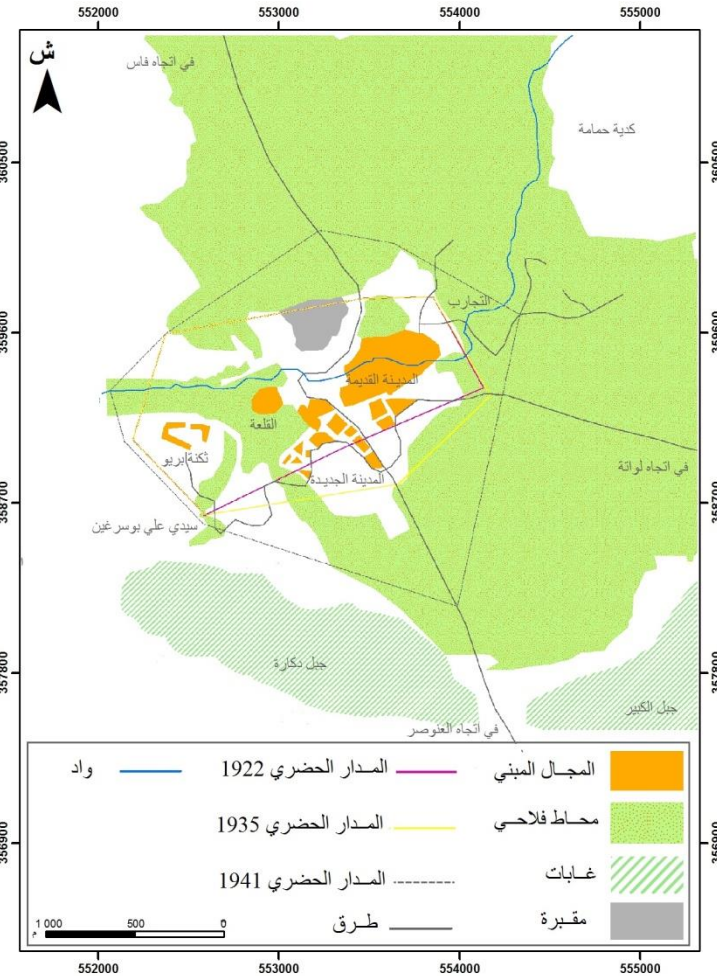
النوع	الاسم	الموقع	المساحة
المجالات الخضراء الحضرية داخل المدار الحضري			
حدائق عمومية	مولاي الحسن	باب المقام	20000 م ²
	القناطر الخيرية	وسط المدينة	23400 م ²
	النجمة	شارع محمد السادس	5320 م ²
	لالة رقية	سيدي علي بوسرعين	5000 م ²
حدائق الأحياء	الرشاد 1	تجزئة الرشاد	4000 م ²
	سيدي بومدين	تجزئة هند	2400 م ²
	المغرب العربي	شارع محمد السادس	2300 م ²
أماكن عمومية	مولاي الحسن	باب المقام	5000 م ²
	باب المربع	زنقة آيت يوسي	2350 م ²
	المصلة	باب المقام	3000 م ²
	العمالة	شارع محمد السادس	1200 م ²
	بئر انزران	دربالميتر	800 م ²
مساحات خضراء مرافقة	التصنيف	مختلف محاور المدينة	45 كلم
	Bande latérale		
	مدارات		
مساحات التقاطعات والمدارات	مولاي علي الشريف	شارع بيوبلان	960 م ²
	لمقاسم	قرب المستشفى	825 م ²
	المسيرة الخضراء	منطقة المسيرة الخضراء	650 م ²
	درب المتر	شارع سيدي لحسن ليوسي	300 م ²
	الأمن الوطني	زنقة ابن بطوطة	350 م ²
	ملاعب رياضية	الملعب البلدي	شارع محمد السادس
ملعب كاف المال		زنقة المرابطين	8000 م ²
المخيم	المخيم البلدي	بلقيدير	4 هكتار
	القنديل	طريق فاس	3.5 هكتار
	حمامة	طريق المنزل	8 هكتار
	ناس أعدلون	طريق فاس	0.7 هكتار
	المقبرة		3.3 هكتار

		الإسرائيلية	أخرى
875 م ²	درب عمر	مقر الجماعة	
625 م ²	زقة القيسارية	درب الميتر	
800 م ²	طريق فاس	بحرية المتعة	
1250 م ²	سيدي علي بوسرغين	سيدي علي بوسرغين	
2100 م ²	شارع يوسف بن تاشفين	سيدي مسعودة	
المجالات الخضراء المحيطة بالمدار الحضري			
195 هكتار	الجهة الجنوبية الغربية والجهة الجنوبية الشرقية للمدينة	جبل لكبير وجبل الدكارة	فضاءات خضراء محاذية للمدينة
2 هكتار	المدخل الشمالي للمدينة	بحيرة المتعة	أخرى
4000 هكتار	الجهة الغربية للمدينة	شلالات صفرو	الشلالات المائية
----	واد أكاي	واد أكاي وشبكة السواقي المتفرعة عنه	مجاري المياه
6 هكتار	الجهة الغربية للمدينة	منتزهات غابة سيدي بوسرغين	الغابات

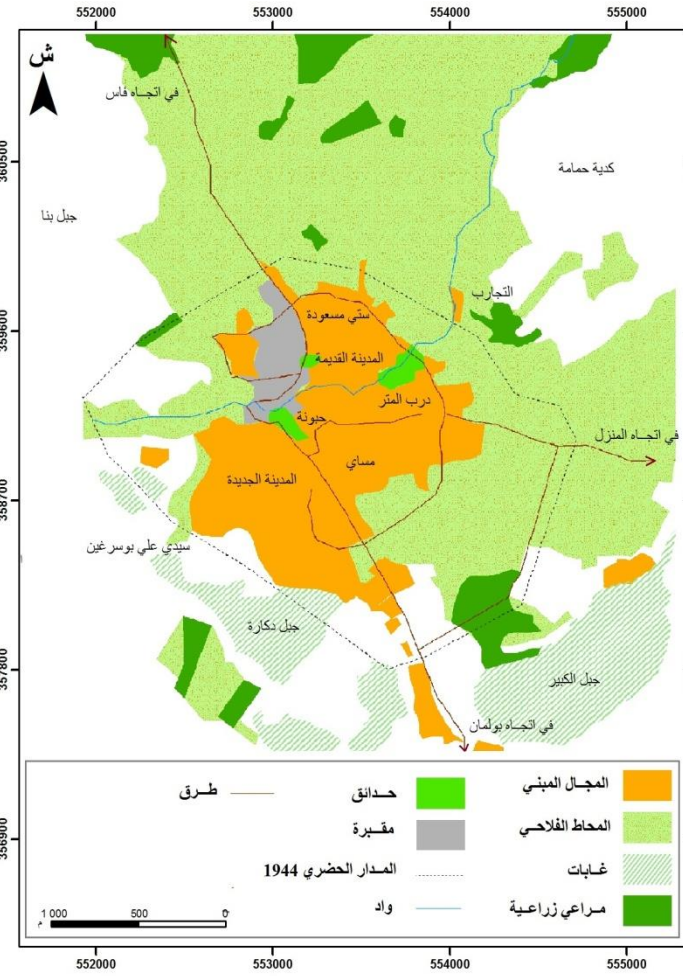
المصدر: الجماعة الترابية صفرو، 2019

تبرز أهمية المجالات الخضراء التي تحيط بالمدينة والتي تتواجد كذلك داخل المدار الحضري، حيث ساعدت هذه الخصومة المنعشين العقاريين في تسويق عقاراتهم، سيما أنها تشكل معطى أساسي في قضية السكن، خاصة صنف الفيلات التي انقسمت فيها رؤى النخب المحلية بين التوجه نحو الفيلات الاقتصادية عوض الفيلات الكبرى، بالنظر إلى المساحات الخضراء التي يمكن أن تقطعها من الجنانات. نفس الشيء ينطبق، على التجزئات العقارية التي تحتوي على نسب مهمة من المجال الأخضر، الذي هو بمثابة احتياط عقاري غير معلن تتحكم فيه النخب المحلية بامتياز عبر إعادة تجزيئه للسكن جزءا جزءا مع ما يتماشى مع مصالحهم وعلاقاتهم السياسية والنخبوية. وتبين الخرائط رقم (27) و(28) و(29) الاقتطاعات التي عرفتها مدينة صفرو على حساب المحاط الفلاحي والمجالات الخضراء ما بين 1935 و2020:

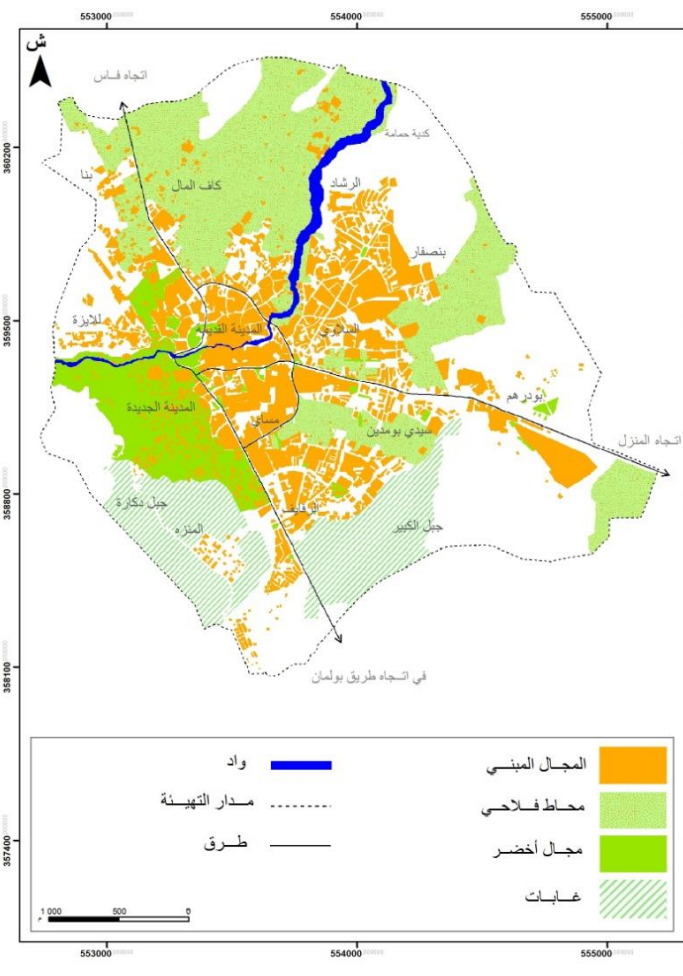
خريطة رقم 27: وضعية المجال الأخضر بمدينة صفرو سنة 1935



خريطة رقم 28: وضعية المجال الأخضر بمدينة صفرو سنة 1987



خريطة رقم 29: وضعية المجال الأخضر بمدينة صفرو سنة 2020



المصدر: العتيق حسناء، اعتمادا على Google earth 2020، وBENHALIMA H., Op., Cit., p 108-118، والشرك حافظ 2012 : ص 138-140.

يبلغ عدد الفلاحين الذين يزاولون الأنشطة الفلاحية 342 فلاحا، على مساحة 675 هكتار، من الأراضي الفلاحية، منها، 653 هكتار للخواص و16 هكتار للحبوس، و6 هكتارات للدولة. كما تصل مساحة الأراضي المسقية 191 هكتار، و484 بورية. وقد تراجع النشاط الفلاحي الحضري بالمدينة خلال العقود الأخيرة خصوصا إذا نظرنا الاقطاعات التي عرفتها المدينة الذي يزيد عن 200 هكتار ما بين 1990 و2019.

من جهة أخرى، قطع تصميم 2012 في توجهاته مع توجهات التصميم السابق 1998، الذي ركز على التجهيزات الكبرى كالمركب الرياضي والمنطقة الصناعية والمنطقة السياحية والسجن البلدي والمستشفى الإقليمي، وهو التوجه الذي لم يعتمد في التصميم الحالي، وعلى سبيل المثال " موقع الثكنة العسكرية الذي تم اقتراحه كمنطقة سياحية والذي تعود ملكيته إلى الدولة، تم طرحه بالتصميم المعمول به حاليا للبيع للخواص، والتي تبلغ مساحته 30 هكتارا "292.

كذلك بالنسبة للمنطقة الصناعية التي برمجت على أراض الدولة على مساحة 53 هكتار، والسجن المدني الذي برمجت إحدائه على الأملاك المخزنية بطريق المنزل، إلا أن في التصميم الحالي تم تغيير موقع هذا المرفق نحو الأملاك البلدية، كما في العديد من المرافق التي أدرجت في التصميم، مع العلم أن الجماعة لا تتوفر على رصيد عقاري كاف. وقد أدت هذه التغييرات إلى حذف موقف السيارات PS 28، من الوعاء العقاري للمجزرة البلدية، وإحداث مسجد بطريق فاس بالعقار الحبسي المخصص أصلا لمنطقة خضراء EV 05، مع إعادة تهيئة هذا المجال وإرفاقه بالتجهيزات العمومية وتعويض التجهيز الرياضي PS 01، بمشروع مدرسة التعليم العتيق تبعا لطلب الأحباس، وتعويض موقف السيارات SP 30 بمشروع إنجاز مقر للمجلس العلمي. ثم حذف موقف السيارات SP 28 المتواجد بحي لمقاسم نظرا لكون العقار كان سابقا مخصصا لمنطقة خضراء، ثم الاقتصار على التجهيزات الجماعية لتخصيص الملك الجماعي الطرشة. كما عرف التصميم نتيجة لضغوطات النخب المحلية، إحداث سوق يومي للخضر والفواكه بالعقار الحبسي قرب مدخل حي مهيريز، ثم بحي بني هلال، وحذف جزء من التجهيزين EV 58 و EV5 لكون العقار كان سابقا مخصص لمنطقة خضراء.

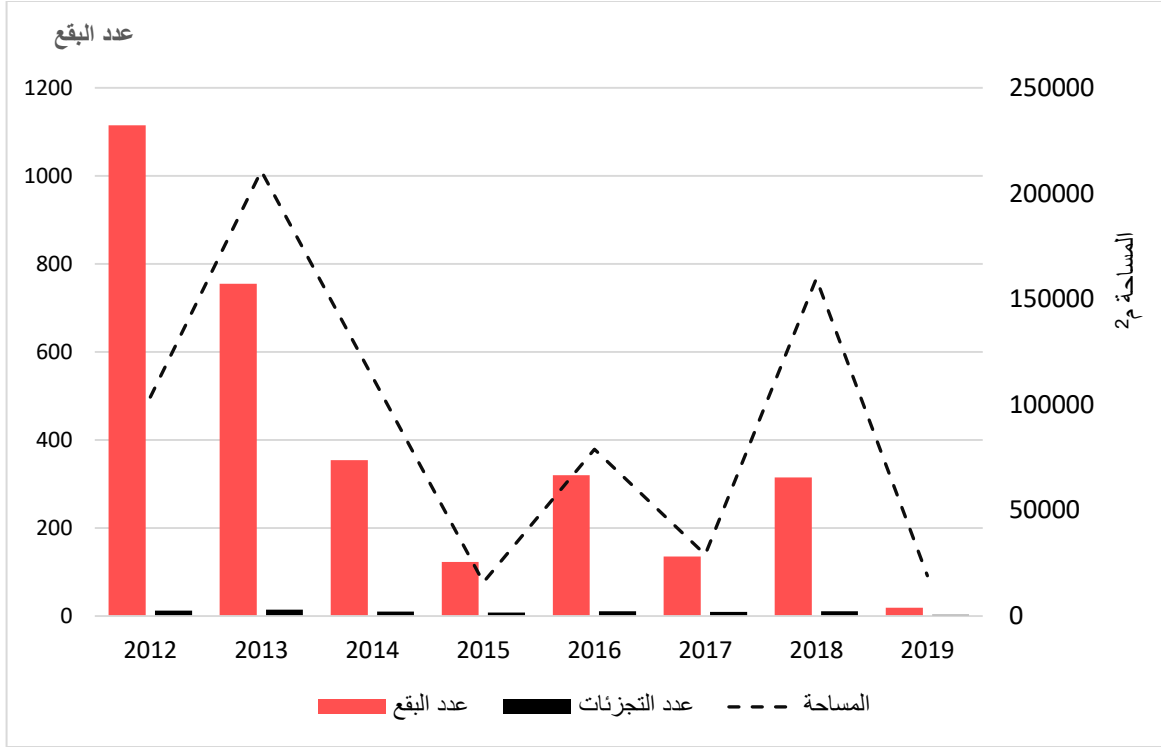
هذه الاختيارات أثرت على مختلف توجهات التصميم، وهو ما دفع بأغلبية المجلس أو معارضته عدم قبولهم التصميم في نسخته الأولى بسبب غياب "خطة عمل توضح أراضي الأحباس وأراضي الدولة وأراضي العمران إلى غير ذلك من التجزئات المرخصة بصفرو"293،

292- محضر مداوات المجلس البلدي، الدورة العادية فبراير 2011، ص 20

293- تصريح رئيس المجلس البلدي لصفرو، محضر مداوات المجلس البلدي، الدورة العادية فبراير 2011، ص 9

أو في نسخته الثانية المصادق عليها والتي ساهمت في استمرار بروز التجزئات السكنية ما بين 2009 و2019 كما نورد ذلك في المبيان الآتي :

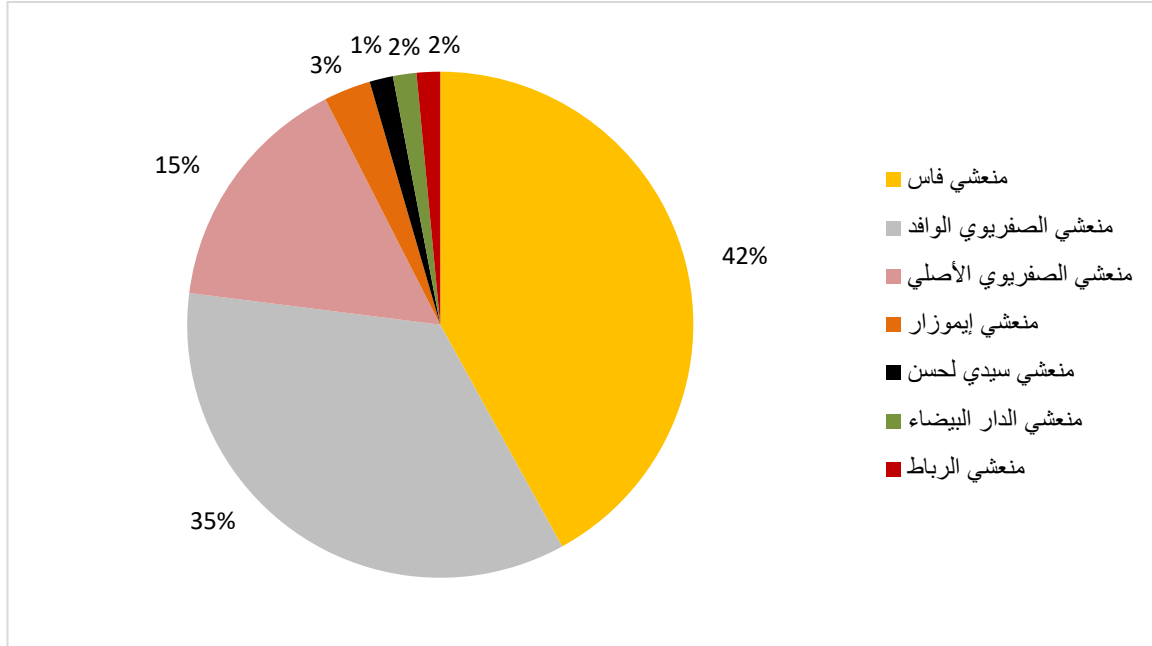
مبيان رقم 25: توزيع التجزئات السكنية التي أنتجت أثناء فترة الإعداد والمصادقة على تصميم التهيئة 2012 لمدينة صفرو



المصدر: تركيب شخصي بناء على دراسة ملفات قسم التعمير، 2020

لقد أذكى تصميم التهيئة لسنة 2012 الدينامية العمرانية والعقارية بالمدينة، فتزايد عدد التجزئات السكنية كما تزايد الرأسمال العقاري سواء بصفرو أو من فاس بالخصوص. ففي فترة الفراغ القانوني ما بين 2009 و2011 تم إنتاج مجموعة من التجزئات، تركزت بعد المصادقة على تصميم 2012. خلال سنة 2012 تم إنتاج ما يربو عن 1115 بقعة على 12 تجزئة بمساحة 214339 م²، وتزايد هذا العدد ما بين 2013 و2019 إلى ما مجموعه 2021 بقعة عبر 66 تجزئة على مساحة 626726,46 م²، ليكون إجمالي الإنتاج العقاري ما بين سنتي 2012 و2019 ما مجموعه 78 تجزئة بمساحة 730427,5 م² وعدد بقع وصل إلى 3136 قطعة أرضية، أعتبر من خلالها المنعش العقاري بفاس أهم المضاربين على هاته التجزئات كما يبينه المبيان رقم (26):

مبيان رقم 26: توزيع المنعشين العقاريين حسب إنتاج التجزئات السكنية بمدينة صفرو ما بين سنتي 2009 و2019



المصدر: بحث ميداني، العتيق حسناء 2020

لقد فسح تصميم التهيئة لسنة 2012 الإنتاج العقاري بشكل سريع، حيث ساهم في انخراط المنعشين العقاريين فيه ومكنهم من استهلاك مساحات عقارية هامة. ويعتبر المجزؤون العقاريون بفاس أهم المنعشين بالمدينة خلال هذه المرحلة التي صادفت سريان مفعول التصميم المصادق عليه، وذلك بنسبة 42% و35% بالنسبة للصفريوي الوافد، يليها المنعش العقاري للعائلات الصفروية بنسبة 15%، وإيموزار بنسبة 3% ثم الرباط والدار البيضاء بنسبة 2% وسيدي لحسن بنسبة 1%. لقد برز الإنتاج السكني للرأسمال الفاسي أكثر من أي وقت مضى خلال هذه الفترة، من خلال تجزيء ما مجموعه 27 تجزئة على مساحة 358660 م² أي ما يقارب نسبة 60% من مجموع الاستثمارات الخاصة التي بلغت مساحتها 604663,5 م² ومن مجموع الاستثمارات الإجمالية ما بين 2012 و2019 بنسبة 49%، في حين نجد أن المنعش العقاري الصفريوي الوافد بلغت المساحات العقارية التي جزئها ما مجموعه 86868,46 م²، وتشكل نسبتها من مجموع الاستثمارات الخاصة 14,5% ومن مجموع الاستثمارات الإجمالية 12%. في حين لم تتعد استثمارات العائلات الصفروية مساحة 68126 م²، وتمثل نسبتها من خلال استثمارات المنعشين الخواص 11%، ومن النسبة الاجمالية 9,5%. بينما شكل مجموع 14,5% بالنسبة للمنعشين العقاريين (الرباط والدار البيضاء وإيموزار وسيدي لحسن) من الاستثمار الخاص، ونسبة 29,5% من الاستثمارات الإجمالية.

لقد هيمن المنعش الفاسي على الإنتاج السكني منذ المصادقة على تصميم سنة 2012، وكان ذلك بارزا ما بين سنتي 2012 و2017، حيث أنتج 24 تجزئة بمتوسط 4 تجزئات سنويا، في الوقت الذي كان حضوره في التصميم السابق لا يتجاوز متوسط تجزئتين في كل سنة خاصة في الفترة ما بين 2003 و2006. لقد ساعد فتح مناطق جديدة للإمتداد المجالي وتوسيع المدار الحضري على خلق فرص عقارية للمنعشين للإنتاج السكني، خصوصا بالوحدة المجالية الجنوبية بطريق المنزل والرفايف وبالوحدة الشمالية في اتجاه فاس بحى الخاينة اللذين يتميزان بدينامية ديمغرافية مهمة، بعدما سمح تصميم التهيئة لإرضاء المنعشين وممتهني العقار من الاستفادة من الموارد العقارية التي أتاحتها في اتجاه الوحدات الشمالية والشرقية والجنوبية، وبسرعة متطورة قابلها تباطؤ في إنجاز مقتضيات التصميم إن على مستوى التجهيزات الأساسية أو البنيات التحتية المهيكلية.

أصبح كذلك خلال السنوات الأخيرة لوزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية دورا أساسيا في هذا الإنتاج، كمنعش هام في تجزيء عقاراته حيث مثلت نسبته 17 % من مجموع الاستثمارات مقابل 83 % للخواص، بعد أن كان فاعلا عقاريا يدبر أراضي الحبوس بالمدينة عبر كرائها أو بيعها بأثمنة تتلاءم وميزانيات الجماعة، أو تخصيصها للتجهيزات الأساسية والبنى التحتية. فقد جرى ما ما بين 2012 و2019، مساحة 156266 م² أي ما يمثل 21,5 % من إجمالي الاستثمارات السكنية، وبعدد قطع أرضية ناهز 1090، أي بنسبة 35 % من مجموع الإنتاج الذي بلغ ما بين سنتي 2012 و2019 حوالي 3136 قطعة أرضية.

4- تصميم التهيئة 2012 كوسيلة للتحالفات حول الرهان العقاري بالمدينة

لقد كان من الضروري العمل على تجاوز عائق العقار في هذا التصميم والعمل بجدية أكبر في خلق تراض بين الملاكين والفاعلين المؤسساتيين، لإيجاد حل توافقي حتى يكون تصميم التهيئة في صلب تطلعات الساكنة، وإلا فإن هذه الوثيقة ستبقى بدون فعالية كما هو الحال لسابقتها. أهمية هذه الوثيقة تكمن في كونها تشكل استشرافا للمجال وتحقيقا للوظيفة التي تستحقها المدينة. فالهدف الذي أريد لهذه الوثيقة التعميرية هو أن تستثمر المؤهلات المجالية وليس استثمارها في الإنعاش السكني فقط الذي يفوق طلب المدينة. غير أن ما حدث في مرحلة إعداد تصميم التهيئة وجه المدينة للمضاربات العقارية وارتفاع أثمنة العقار واختلالات حضرية.

لقد عمل تصميم التهيئة لسنة 2012 على اقتراح منطقة التهيئة التشارورية ZAC²⁹⁴، اعتبرت ذات أهمية في توجهات محتكري العقار لما تسمح من مناورات عقارية ورهاناتها النفعية، مع العلم أن هذا النوع غير معروف بالمغرب، ولا توجد له مراسيم تطبيقية، فكيف إذن سيتم إصدار التراخيص للبناء بمختلف مجالات المدينة، وعلى أي قانون ومسطرة؟ وللإضافة فإن هذا النوع من التنطيق موجود في تصاميم التهيئة في بلدان أخرى، وهو يخص أراضي في ملك الجماعات الترابية، يتم تفويتها للخواص من أجل إنجاز مشاريع متفق عليها، تراعى فيها المصلحة العامة بالدرجة الأولى، واحتياجات الجماعة الترابية الملحة، التي تعجز عن إنجازها بإمكانياتها الذاتية، فتلجأ لهذا النوع من التعامل العمراني، وهذا يتم بشكل تشاروري²⁹⁵.

والملاحظ أيضا أن المناطق التي خضعت لهذا التنطيق هي أراضي في مناطق استراتيجية - المدخل الرئيسي للمنزل وطريق بولمان - في ملك خواص من بعض الفئات الخاصة بالمدينة (برلمانيون وجنرالات)، وبالتالي لا يمكن القول إلا أنه أسلوب جديد للريع العقاري، من خلال الامتيازات التعميرية التي تسمح بإمكانية اقتراح حر لصاحب الملك بالتنسيق مع البلدية والوكالة الحضرية. وبهذا "يشكل المجال الحضري للسلطة السياسية وسيلة أساسية للضبط والرهنات للاستقطاب داخل المجتمع، وبعبارة أخرى فإن التخطيط الحضري والوسائل المستعملة مثل تصاميم استغلال المجال ليست وليدة اليوم...، وتحتوي موضوعيا على عدد من التناقضات الاجتماعية التي يشكل فيها المجال الحضري حقلًا لبروزها وتطورها، وهي تناقضات تشكل أرضية لرهنات وصراعات بين الفئات الاجتماعية، وتتطلب في وقت ما وفي مكان ما تدخلا سياسيا من أجل الضبط. وبما أن حدود المجال الذي تتحرك فيه الدولة لا يزداد إلا اتساعا، فإن نفوذ السلطة السياسية يجعل من العامل السياسي أمرا حاسما في هيكلية وتطور المجتمع، فيتعاظم تأثير السلطة السياسية على المجال وتصبح علاقات المجتمع بالمجال سياسية في جوهرها. وأكثر من ذلك تصبح السلطة السياسية منبع كل شيء، ويتحول المجتمع بواسطة المجال إلى مجموعة عناصر خاضعة ومنقادة، وفي ذلك تجسيد لكون السلطة تسعى إلى المراقبة والتحكم في الإنسان والأشياء، وهكذا يصبح المجال رهانا للسلطة داخل المجتمع بحكم دوره كإطار للبناء الاجتماعي الذي تسعى ترسيخه"²⁹⁶، وترتبط كثافة حضور هذه السلطة التي قد تكون مرئية وغير مرئية، عبر السلطة العقارية التي تتراكم وفق شبكة رأسمالية عابرة لحدود الأقاليم والجهات.

²⁹⁴ - هي وسيلة لحل مشكل العقار بالنسبة للجماعات المحلية، غير أن بعض المصالح الشخصية قد توجه هذا الهدف التنموي إلى استلاب مجالي، بمعنى ترويض هذه الوثائق لخدمة المصالح الفردية على حساب تنمية المجتمع والمجال.

²⁹⁵ - حسن بومشيط، 2013، ندوة صحفية حول تصميم التهيئة لمدينة فاس.

²⁹⁶ - الشويكي المصطفى، 1996، مرجع سابق، ص 367

وفي هذا الصدد يمكن أن نجمل في مقاربة هذه الوثائق برغم الصعوبة التي يقتضي تحليلها ورهاناتها الضيقة والتقنية، أن تصميم التهيئة 1998 وتصميم التهيئة القطاعي 2004، وتصميم التهيئة 2012، جسدوا ملامح إبراز المنتج العقاري ورهاناته أكثر فاكثراً، وسبل أجرأته المجالية، رغم أنه لم يرق إلى المستوى المطلوب اجتماعياً واقتصادياً، ولم يستطع مساندة واقع المدينة ليبقى المجال يعاني من إمكانية بلوغ الوظيفة الترابية. وهو ما يحيلنا للقول أن هناك هوة بين النظرية والتطبيق في قضية التعمير وتدبير العقار بالمدينة، إذ لم يتمكن المدبر لحد الآن التحكم في توسعات المدينة نظراً لضغوطات النخب العقارية، وذلك من خلال التجزئات السكنية والتي يعتبرها الفاعل المحلي أو "المغربي" بصفة عامة وسيلة لتطبيق تصميم التهيئة، وإن كان في حقيقة الواقع، رغم الإنتاج العقاري لهذه المدينة إلا أنها لا تعتبر ذات أهمية وراهنية في مخططات التهيئة الحضرية لفاس الكبرى.

III- إنتاج المجال الحضري بين تعدد هياكل الاستقبال وتنوع أشكال المضاربة العقارية

من بين الانعكاسات والتأثيرات المجالية التي أفرزتها تصاميم التهيئة بمدينة صفرو خلال السنوات الأخيرة، ظهور عدد مهم من التجزئات السكنية، وذلك كان واضحاً مع نهاية سريان مفعول تصميم التهيئة السابق (1998-2008)، وتقوى أكثر مع فترة سريان التصميم المعمول به اليوم 2012. وتشكل هذه التجزئات وسيلة لتوجيه المنتج الحضري بالمدينة، والانعاش العقاري، وكغطاء لمحاولة الحد النسبي من انتشار نقط السكن العشوائي بهوامش المدينة.

1- خلفيات ورهانات والمرجعات العقارية لإنتاج التجزئات السكنية

لا تختلف خصوصيات إنتاج هياكل الاستقبال بمدينة صفرو عن ما هو معمول به في المنظومة التخطيطية بالمغرب، إذ تدخل في ذلك خصوصيات العقار الحضري، وطبيعة الرأسمال لدى الفاعلين العقاريين، ناهيك عن طبيعة السلطة السياسية والمضاربين بعلاقتهم النخبوية. وقد عرفت مدينة صفرو ما بين سنتي 1993 و2019 ما مجموعه 151 تجزئة²⁹⁷، لها خصوصياتها من حيث مراحل الإنتاج والتدبير والرهنات. وهنا سنحاول فهم خلفيات هذا الإنتاج وأشكال المضاربات

²⁹⁷ اعتمدنا في هذا الإطار على الإنتاج العقاري ما بين سنتي 1993 و2019، لعدة أسباب أهمها فترة بداية تسعينيات القرن الماضي كمحطة أساسية في بروز بواد المضاربة العقارية والرهنات المتعلقة بالتخطيط الحضري في إطارها غير القانوني والقانوني -عكس التي كانت بعد الاستقلال والتي تفتش فيها السكن العشوائي (أنظر الفصل الأول)-. وعلى إثرها تم المصادقة على تصميم تهيئة 1998، وهذه المرحلة بالذات لها علاقة وثيقة بالمرحلة التي نعيش اليوم سواء من حيث تطور الرأسمال العقاري أو في تشابك قضايا التخطيط وخلفيات الإنتاج العقاري بمدينة صفرو.

والاستراتيجيات التي تنعش العقار الحضري بصفرو. ويبين الجدول رقم (37) هذه التجزئات حسب الوحدات المجالية للمدينة:

جدول رقم 37: توزيع عدد التجزئات السكنية بمدينة صفرو حسب الوحدات المجالية ما بين سنتي 1993-2019

الوحدات المجالية	الأحياء	عدد التجزئات	المساحة م ²	عدد البقع
الوحدة المركزية	باب المقام	1	2278	14
	حبونة	1	1582.56	15
	مساى	10	38507	185
المجموع				
الوحدة الشمالية	طريق فاس	8	27462	110
	كاف المال	6	25707,2	146
	أمهيريز	8	34717	177
	سيدي أحمد التادلي	6	6681	35
	الخاينة	6	26688	135
المجموع				
الوحدة الشرقية	بنصفار	21	258376	1253
	زلاغ	8	22767	147
	السلالوي	1	24234	46
	بودرهم	4	124413	223
المجموع				
الوحدة الجنوبية	طريق المنزل	27	344696,26	1272
	طريق بولمان	5	113640	572
	سيدي بومدين	7	25767	158
	الرفايف	22	130535,5	618
	حجر الهواري	4	15458	15
	الدكارات	2	184557	1081
المجموع				
الوحدة الغربية	شارع محمد الخامس	1	5998	12
	سيدي بوسرغين	3	67320	126
المجموع				
المجموع العام				
		151	1479801,96	6340

المصدر: بحث ميداني 2019، وفرز شخصي انطلاقا من ملفات التجزئات السكنية بالجماعة الترابية بصفرو ما بين

1993 و2019

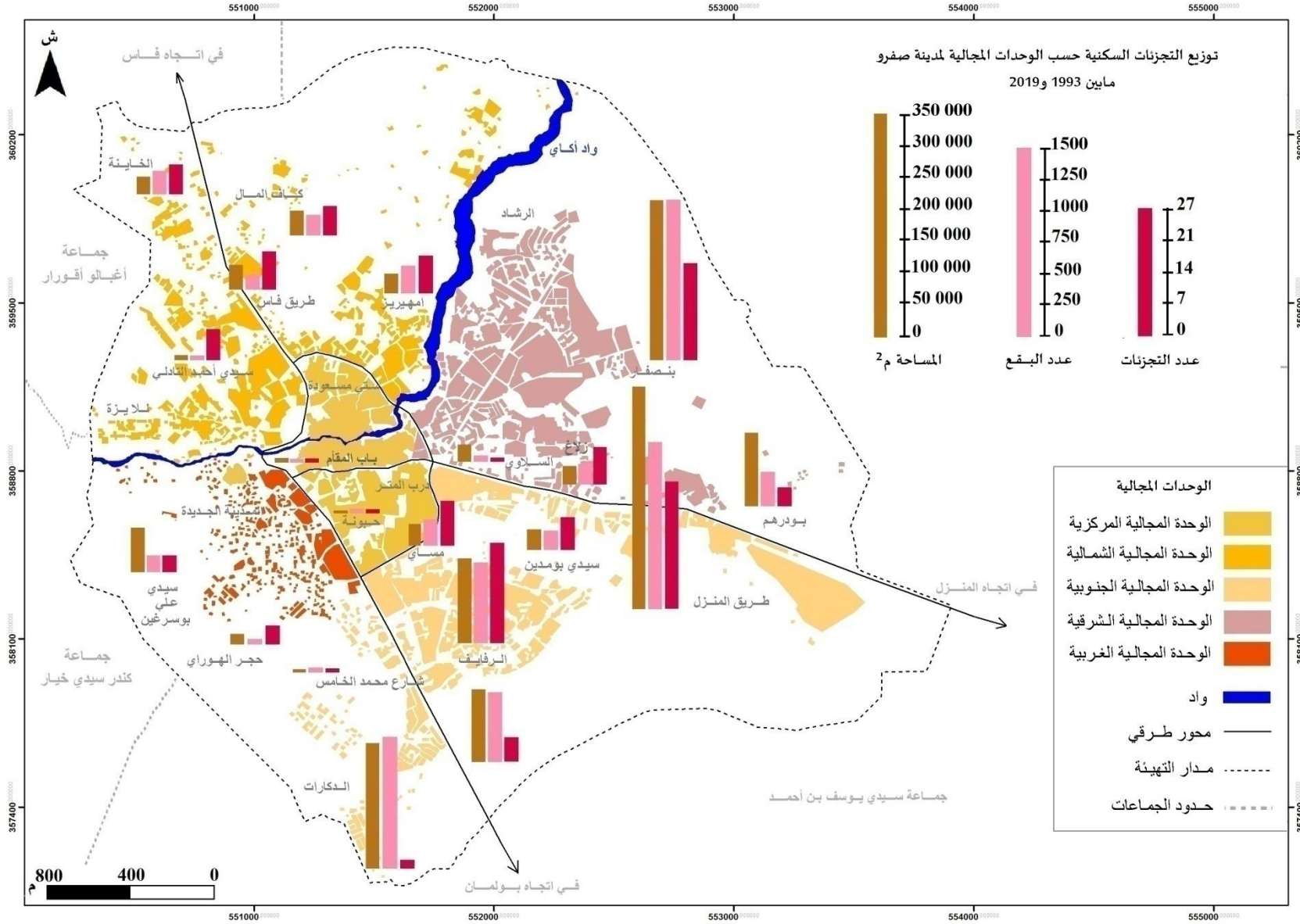
من خلال الفترة الزمنية التي حددنا في هذه الدراسة، عرفت التجزئات السكنية بصفرو تطورا مهما خلال 26 سنة الأخيرة، بالنظر إلى خصوصية هذه المدينة المتوسطة والتي عرفت استقرارا ديمغرافيا خلال مختلف الفترات الإحصائية التي عرفها المغرب. ومن الوهلة الأولى نلاحظ أهمية

الوحدات الجنوبية والشمالية، من حيث الإنتاج والعرض العقاريين، بما يفيد أن أغلب الأجزاء الحضرية للمدينة شكلت دائما أهمية بالنسبة للرأسمال العقاري، والتي تحدد طبيعة الرهانات والتحديات التي تميز هذه التجزئات، على مستوى إنتاجها واستغلالها وطبيعة توجهاتها.

لقد بلغ مجموع الإنتاج العقاري بصفرو (1993-2019) حوالي 1479801,96 م²، وبمجموع 6340 قطعة أرضية، حظيت فيها الوحدة الجنوبية على 67 تجزئة على مساحة 814653,76 م² و 3716 قطعة والتي تضم كل من أحياء طريق المنزل وطريق بولمان والرفايف وحجر الهواري والدكارات وسيدي بومدين. تليها في ذلك الوحدة الشمالية بمساحة 121255,2 م²، وب 603 قطعة أرضية، ثم الوحدة الغربية إنتاج 4 تجزئات بنسبة 3 على مساحة 73318 م² و 138 قطعة أرضية. ثم الوحدة المركزية فقد تم إنتاج 12 تجزئة بمساحة 40785 م² وتجزئ 214 قطعة أرضية اعتبر فيها حي مساي أهم حي بتجزئة ما يربو عن 38504 م² وتجهيز 185 قطعة أرضية، وأخيرا الوحدة المجالية الشرقية ب 34 تجزئة على مساحة 19790 م² وعدد قطع بلغ 1669، وهي التي عرفت توسعا مضطردا خاصة في حيي بنصفار والرشاد، ثم أجزاء أخرى بكل من أحياء زلاغ وبودره ثم السلاوي. وتوضح الخريطة رقم (30) توزيع هذه التجزئات حسب الوحدات المجالية للمدينة:

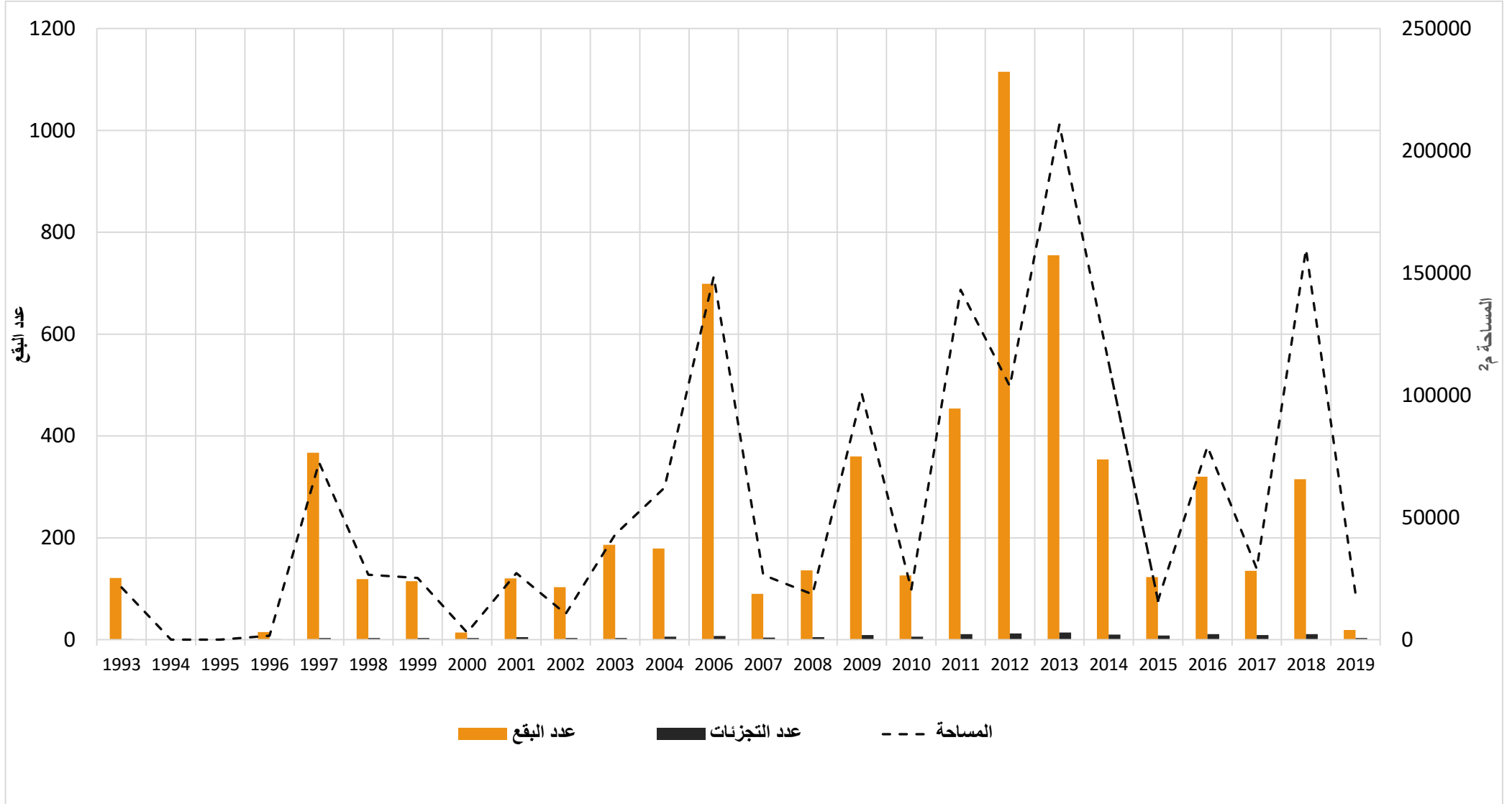
توزيع التجزئات السكنية حسب الوحدات المجالية بمدينة صفرو إلى حدود 2019

خريطة رقم 30:



المصدر: بحث ميداني، العتيق حسناء، بناء على دراسة ملفات قسم التعمير بجماعة صفرو ، 2019

ارتكز الإنتاج بصفة أساسية على أحياء معينة على حساب أخرى، ويتعلق الأمر هنا أولاً بطريق المنزل الذي حظى بـ 27 تجزئة أي بنسبة 18 % يتجاوز فيها مجموع عدد التجزئات المتواجدة بالوحدة المركزية والغربية. نفس الشيء ينطبق على حي الرفايف بإنتاج 22 تجزئة بنسبة 15 %، يليه حي بنصفار بتجزئة ما مجموعه 21 تجزئة بنسبة 14 % . وتشكل هذه الأحياء مجالاً خصباً للديناميات العقارية نظراً لاعتبار طغرافية المجال وأيضاً لتوجيه التعمير نحو هذه المجالات، وكذا من حيث أئمنتها المنخفضة التي استطاع أن يقتنيها المنعش العقاري قبل أن يقوم بتجزئتها. والحالة هاته ارتبطت تاريخياً بخصوص هذه الأحياء منذ أن كانت مجالاً للسكن العشوائي وغير القانوني، سيما أنها شهدت تطوراً مهماً خلال الفترة التاريخية التي حددناها والتي نقسمها إلى ثلاثة مراحل أساسية بهدف التعمق ومقارنة خلفيات إنتاجها ومضاربوها والرأسمال الذي يتحكم فيها، وهو ما يبيّنه المبيان رقم (27):



المصدر: بحث ميداني، العتيق حسناء بناء على دراسة ملفات قسم التعمير بجماعة صفرو، 2019

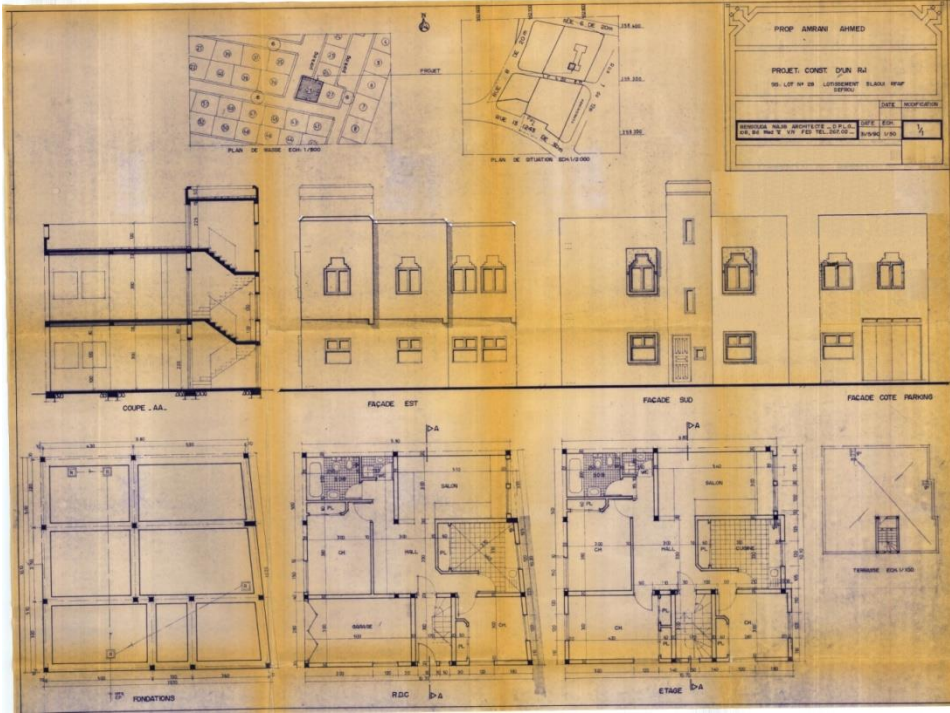
1-1- مرحلة 1993 و1996: إعادة إنتاج العهد القديم لبروز التجزئات السكنية

خلال سنة 1993 شهدت المدينة إنتاج تجزئة وحيدة تحت اسم السلاوي على مساحة 21405 م²، بما مجموعه 121 بقعة بحي بنصفار، في فترة كان فيها مجال صفرو يعيش على ثنائية البناء العشوائي والسكن القانوني.

وفي سنتي 1994 و1995 لم تشهد المدينة أية تجزئة سكنية بسبب ضعف العرض السكني وتوجيه التجزئة المتوفرة التي أنشئت سنة 1993 إلى الموظفين الذين يشتغلون بالمدينة. وبسبب تزايد الطلب على الأراضي والسكن ابتداء من سنة 1996 ثم إنتاج تجزئة بوشامة وشركاؤه بشارع بن سينا بحي حبونة على مساحة 1582 م² وبمجموع 15 بقعة، ثم تجزئة إيداوكنديف بحي بنصفار على مساحة 63130 م² و321 قطعة. الإقبال الذي كان على هذه التجزئات من قبل الساكنة، ومع إطلاق مشروع برنامج الوكالة الوطنية لمحاربة السكن غير اللائق لبناء تجزئة تحت اسم الرياض على أرض الدولة بحي بنصفار - الذي كان يمتد بشكل عشوائي على 5 هكتار من أراضي فلاحية - وعلى مساحة 23850 م²، ومجموع 109 بقعة،²⁹⁸ شجع على بداية تقنين السوق العقارية وإن لم ينجز هذا المشروع خلال هذه السنة، حاول الفاعل المحلي عبرها احتواء السكن العشوائي الذي استفحل على هوامش المدينة، ومن جهة أخرى توفير العرض العقاري للمهاجرين الوافدين من موظفين وتجار وساكنة قروية، كما ساعد تسهيل المسطرة الإدارية للإنتاج العقاري وانخفاض أثمان العقار خلال هذه الفترة في تزايد عدد التجزئات السكنية من قبل الخواص ما بين سنتي 1997 و2003 بمتوسط 3 تجزئات سنويا.

²⁹⁸ شكل هذا المشروع السكني من قبل الدولة أهم المشاريع بالنسبة للمجلس الجماعي، بالرغم مما طرح في البداية من مشاكل حول التخصيص العقاري، حيث لم يجد المجلس الجماعي الأرصة العقارية الكافية سواء الجماعية أو المخزنية لتعبئتها لفائدة المشروع، وهو ما جمده ليضع سنوات، بالرغم من بعض المحاولات التي كانت في اتجاه طريق المنزل وإقناع مالكي العقارات الخاصة لتفويت أراضيهم للجماعة وفق صيغة توافقية. لكن لم تنجح المحاولة بالنظر للمساحة الإجمالية التي تطلبها المشروع التي بلغت 20 هكتار.

صورة رقم 14: نموذج العرض السكني لتجزئة حب الملوك والسلاوي بمدينة صفرو (1997 و2003)



المصدر: أرشيف التعمير بجماعة صفرو.

صورة رقم 15: نموذج لحي السلاوي الذي شهد دينامية في البناء خلال مرحلة (1997 و2003)



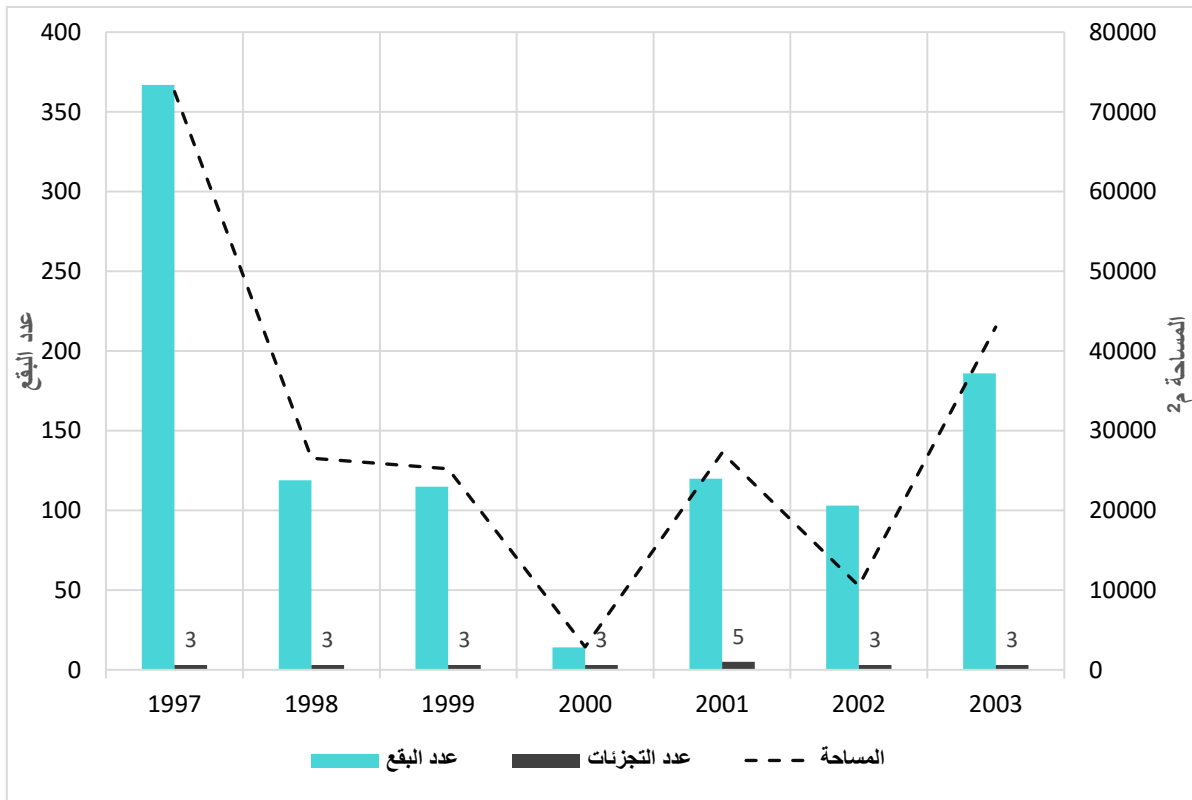
المصدر: عدسة العتيق حسناء، 2020

نموذج العرض السكني المشترك المقدم لسكان صفرو ما بين 1997 و2003، الذي يحتوي على شقتين بثلاثة غرف لكل منهما

1-2- تزايد التجزئات السكنية ما بين 1997 و2003: بداية تأسيس العرض الخاص

خلال هذه المرحلة ستعرف مدينة صفرو إنجاز ما مجموعه 23 تجزئة، يعود أغلبها إلى القطاع الخاص، بمتوسط 3 تجزئات سنويا (المبيان رقم 28). هذه الطفرة كسرت الجمود الذي لازم إنتاج العرض السكني في إطار التجزئات السكنية في الفترة السابقة ما بين 1993 و1996، بسبب الفراغ التخطيطي، الذي أبرر غياب المنعشين العقاريين في انتظار وضوح رؤيتهم للتوجهات المجالية للمسألة السكنية واستثمار مواردهم المالية التي كانت تدبر بشكل يتخذ فيها العرض والطلب عدم التوازن.

مبيان رقم 28: تطور عدد التجزئات السكنية المنتجة والمساحة والبيع بمدينة صفرو ما بين 1997 و2003



المصدر: بحث ميداني، العتيق حسناء بناء على دراسة ملفات قسم التعمير بجماعة صفرو، 2019

يتضح أن العرض السكني بمدينة صفرو انطلق سنة 1997 بإنتاج ثلاثة تجزئات بمساحة 10339 م² و54 قطعة أرضية بكل من طريق بولمان وأمهيريز بـ 8 قطع لكل منها ومساي بـ 38 قطعة. وفي سنة 1998 ستنجح كذلك ثلاثة تجزئات سكنية هما تجزئة العريزة وورثة الناير العربي بطريق فاس، بمساحة 1731 م²، من خلال بقعتين وهما عبارة عن سكن فيلا، إلا أن هذه التجزئة واجهت مشاكل عديدة في بنائها سيما أن مساحتها تجاوزت ما هو مسموح به بالمدينة في صنف

الفيللا، ما اضطر إلى تقسيم هذا العقار إلى فيلا من صنف 250 و150 م². خلال نفس السنة 1998 تعزز العرض السكني للقطاع العام بتجزئة الرشاد التي أنجزتها الوكالة الوطنية لمحاربة السكن غير اللائق كما تمت الإشارة إلى ذلك من قبل، كان العرض منها إعادة إسكان حي دوار السلاوي الذي عُرف بدور الصفيح، نضيف إليها تجزئة حب الملوك بحي بنصفار والتي أنجزتها سنة 2002 على مساحة 7690 م²، بمجموع 95 بقعة، فونتت بعدة أثمان من أرض الدولة للوكالة ثم للخواص قبل بيعها للسكان والمستفيدين من البرنامج. وتبين الخطاطة رقم (7) تطور ثمن هذه التجزئات ما بين سنتي 1997 و2019.

خطاطة رقم 7 : تطور ثمن تجزئتي الوكالة الوطنية لمحاربة السكن غير اللائق بمدينة صفرو التي أنجزتا ما بين سنتي 1997 و2019



المصدر: بحث ميداني، حسناء العتيق، 2019

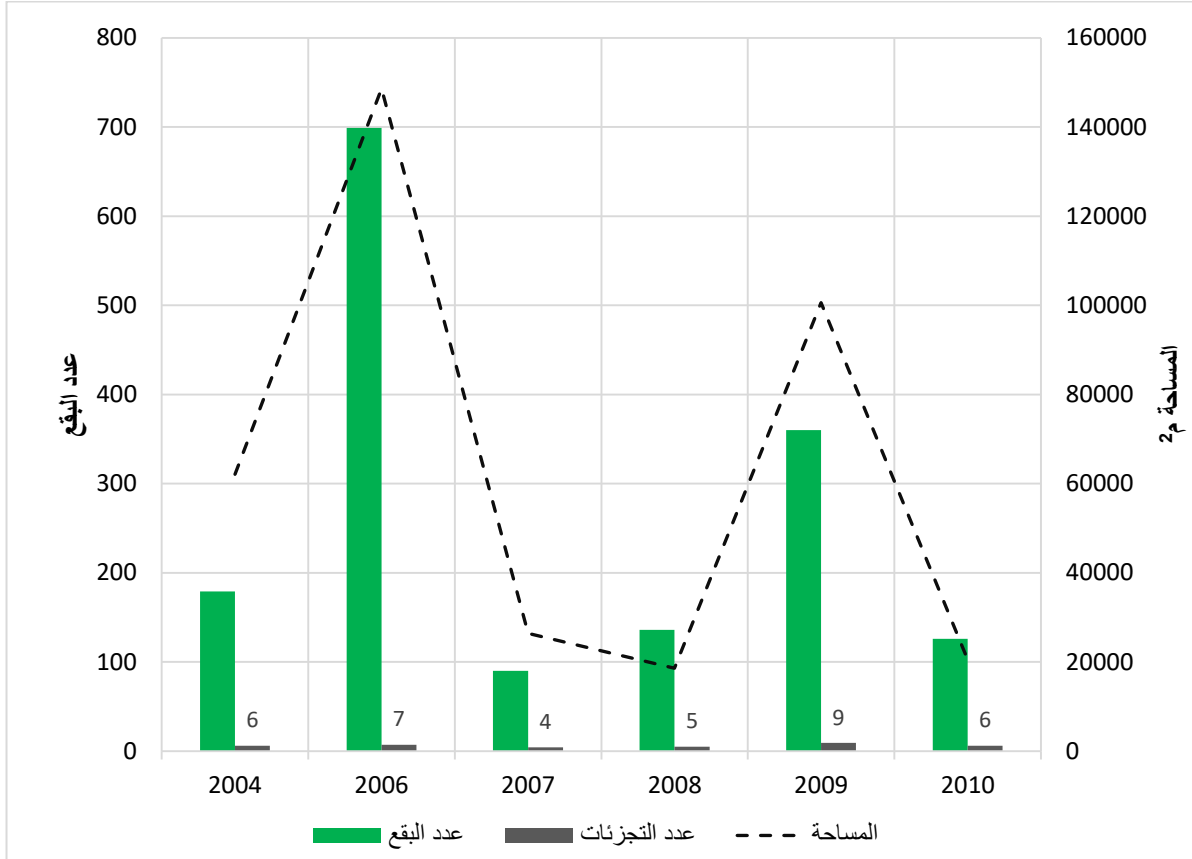
و خلال سنة 2001 تم إنتاج عدة تجزئات، كتجزئة بنحمزة بحجر الهوراي بمساحة 1940 م²، وب 4 بقع كلها فيلات، ثم تجزئة الاستقرار بحي الرفايف بمساحة 13103 م² ب 64 بقعة، ثم تجزئة الإدريسي بجنان زويلغ بسيدي أحمد التادلي على مساحة 894 م²، بمجموع 6 بقع، بالإضافة إلى ما سبق هناك تجزئات أخرى أنجزت خلال هذه الفترة لا تقل أهمية عن التجزئات السابقة، كتجزئة اليماني بشارع الجيش الملكي بحجر الهوراي على مساحة 1880 م²، وبمجموع بقتين، ثم تجزئة انزلي بسيدي احمد التادلي بمساحة 976 م²، ب 6 بقع سنة 2002. لقد هيمن العرض الخاص على مختلف التجزئات التي بنيت خلال الفترة ما بين 1997 و2003، فمن أصل 23 تجزئة، كان من نصيب القطاع الخاص 21 تجزئة أي بنسبة 91,5 %، وهي النسبة التي ستأكد في المرحلة الموالية للإنتاج العقاري الذي تزايد ما بين 2004 و2010.

3-1- مرحلة 2010-2004 : التأكيد الفعلي للعرض الخاص في الإنتاج العقاري

لقد ساهم إنتاج تصميم التهيئة لمدينة صفرو سنة 1998، في تحرير العرض العقاري بمجال الدراسة لكن لصالح المنعش العقاري، من خلال إنتاج ما مجموعه 37 تجزئة في ظرف 6 سنوات بمساحة عقارية مهمة لم تشهدها المدينة من قبل، وصلت إلى 376798,5 م² بمجموع 1590

بقعة، وخلال هذه المرحلة انتقل متوسط الإنتاج من ثلاثة تجزئات في السنة خلال المرحلة السابقة، إلى متوسط 7 تجزئات خلال هذه المرحلة، كما هو مبين في المبيان رقم (29):

مبيان رقم 29: تطور التجزئات السكنية المنتجة والمساحة والبيع بمدينة صفرو ما بين سنتي 2004 و2010



المصدر: بحث ميداني، العتيق حسناء بناء على دراسة ملفات قسم التعمير بجماعة صفرو، 2019

ففي سنة 2004، تم إنتاج ما مجموعه 6 تجزئات على مساحة عقارية بلغت 62104 م²، وبمجموع 179 بقعة، وهي لكل من تجزئة سليم بالرفايف بمساحة 2287 م²، وب 23 بقعة، ثم تجزئة هناء بحي مساي بمساحة 4921 م²، وب 23 بقعة، ثم تجزئة أشمشام بحي مساي دائما على مساحة 4822 م²، وب 37 بقعة، وكذلك تجزئة الشرقي، بطريق سيدي علي التادلي وبوسرغين على مساحة 16880 م²، وب 24 بقعة، وهي تجزئة تم تهيئتها لكن بعد وفاة مالكتها توقفت بسبب المشاكل التي ترتبت من قبل الورثة. ونلاحظ دائما خلال هذه المرحلة 2004 و2010، تهيئة كل من تجزئة مريم بحي السلاوي بمساحة عقارية مهمة بلغت 24234 م²، وحوالي 26 بقعة، وكذا تجزئة وحيدة للعمران بأربع طوابق على أرض الدولة بمساحة 24234 م²، ومجموع 46 بقعة.

خلال سنة 2006 استمر العرض العقاري للخواص من خلال إنتاج 6 تجزئات، على مساحة عقارية بلغت 148599م²، مقسمة إلى ما مجموعه 699 بقعة. وقد توزعت على طريق بولمان من خلال تجزئة قشانة في ملكية خاصة بمساحة 6389 م²، وب 13 بقعة، ثم بحي بودرهم عبر تجزئة "العلاوي" بمساحة 666,5 م²، وب 5 البقع وهي عبارة عن سكن فيلا، نجد كذلك تجزئة بحي الرفايف بتجزئة "بريطل" بمساحة 565 م² وب 29 بقعة، وتجزئة "الصفلية" بحي أمهيريز بمساحة 1499,4 م²، وب 15 بقعة. كل هذه البقع تم بيعها بأثمنة مناسبة شجعت الساكن المحلي وكذا المهاجر على شرائها حيث تراوح ثمن م² هذه البقع ما بين 1500 و 2000 درهم، وبخصوص سكن الفيلا فقد تراوح بيع بقعها ما بين 1500 إلى 2500 درهم للمتر المربع. وتبين الخطاطة الموالية الارتفاع الذي حصل في سعر تجزئة المنظر الجميل ما بين سنتي 2006 و2019:

خطاطة رقم 8: تطور ثمن تجزئة المنظر الجميل سكن فيلا (العمران) بمدينة صفرو بين 2006 و2019



المصدر: العتيق حسناء ، بحث ميداني، 2019

نفس الأمر انطبق على التجزئات السكنية التي أنتجت سنة 2007 والتي بلغت 4 تجزئات بما مجموعه 26414 م²، وبمجموع 90 قطعة أرضية وجهت بالأساس إلى سكن الفيلا وسكن اقتصادي بعد أن إزداد الطلب على هذا الصنف بالنظر إلى الأثمنة المناسبة التي كانت تباع به البقع خلال الفترة الممتدة من سنة 2001 إلى حدود سنة 2006. هذا ما شجع كذلك القطاع الخاص بدوره على الاستثمار العقاري بالمدينة، عبر كل من تجزئة "هنا" التي كانت لها مكانة أساسية في الإنتاج العقاري خلال الفترات السابقة حيث أنتجت خلال هذه السنة بحي مساي ما مجموعه 17 بقعة عبارة عن سكن فيلا على مساحة عقارية وصل مجموعها 4000 م²، ثم تجزئة المنظر الجميل، بإنتاج 6 قطع أرضية موجهة للفيلا على مساحة 10216 م²، بحجر الهواري. وفي حي غابة بلحمر وسيدي أحمد التادلي على التوالي بكل من تجزئة أنس بمساحة 10216 م²، وب 55 قطعة، ثم تجزئة مهدي بمساحة 1982 م²، ب 12 قطعة أرضية. علاوة على تجزئة مولاي إسماعيل (سكن اقتصادي) عن طريق مسطرة الاستثناء لشركة العمران بمساحة 92777 م²

وبتجهيز 535 قطعة أرضية، منها عمارات للسكن الاقتصادي بقيمة 250000 درهم، استفاد من خلالها 27 أسرة من سكان المدينة القديمة القاطنين بالدور الأيلى للسقوط.

خلال سنتي 2008 و2009، وبالرغم من الأزمة العقارية التي عرفها المغرب، بعد تهاوي العرض السكني إلى مستويات غير متوقعة ارتباطا بالأزمة المالية العالمية وتداعياتها وبسبب ضغط لوبيات العقار واكتساح مجموعة من الأجزاء الحضرية وشبه الحضرية. في نفس الوقت على المستوى المحلي وبسبب التفويتات السرية التي كانت تمر بها عقارات كبيرة إلى منعشين استحوذوا عليها وجمدوها خاصة في الوحدة الشرقية بحي الرشاد 2، حيث جُزئ هذا الأخير من قبل شركة العمران ومنعشين من مدن فاس والدار البيضاء وأكادير والرباط. في ظل غياب الرقابة أو بالأحرى غرض الطرف عن العقارات التي تقوتها الدولة إلى شركات التهيئة لإنتاج السكن والتي تشتريها بأثمنة زهيدة ويتم بيعها للمشتري بأثمنة قد تتضاعف إلى أكثر من 5 مرات.

لقد واصل القطاع الخاص اكتساحه للأراضي وإنتاج التجزئات السكنية، ففي سنة 2008 تم إنتاج 5 تجزئات على مساحة 18581 م²، وشملت 136 بقعة. وتتوزع بحي الرفايف بمساحة 1908 م²، وأخرى 1068 م²، ثم تجزئة شرف بطريق المنزل، بمساحة 7300 م² ب 35 بقعة، والرياض ب 6576 م² و 67 قطعة، وأخيرا تجزئة الملاحى بمساحة 1729 م² ب 6 بقع. وخلال سنة 2009 أنتجت كذلك شركة العمران بحي بنصفار تجزئة تحت اسم الرشاد 2، على مساحة عقارية بلغت 73500 م²، ومجموع 202 قطعة أرضية، في حين أنتجت باقي التجزئات بكل من حي البساتين لصاحبها البوزيدي على مساحة 1141 م²، بثلاثة بقع أرضية، ثم تجزئة كنزة بطريق فاس بمساحة 6196 م²، ومجموع 26 بقعة كلها لسكن الفيلا، ثم تجزئة هديل بحي أمهيريز بمساحة عقارية 4554 م²، و 37 بقعة، وبطريق بولمان من خلال تجزئة وفاء بمساحة 1529 م²، و 3 بقع كلها فيلات، وكذلك تجزئة أهل المربع بطريق المنزل بمساحة 5293 م²، ب 27 بقعة، وكذا بحي بنصفار والأفراح وحي بوخولية وتجزئة لالة مولاتي الشطر الثاني بطريق المنزل على التوالي بمساحة 1963 م²، و 4207 م²، و 2191 م².

وخلال سنة 2010، استمر العرض العقاري للقطاع الخاص تطوره وأنجز خلال سنة 2010 ما مجموعه 6 تجزئات سكنية على مساحة 20526 م²، وبمجموع 126 بقعة، كان النصيب الأوفر لتجزئة مبروكة بمساحة عقارية بلغت 6153 م²، ومجموع 53 بقعة والتي أنجزت بحي الرفايف، تليها تجزئة الكازون (المغرب العربي) لشركة العمران²⁹⁹ بشارع محمد الخامس على مساحة 5998 م²، وب 12 بقعة كلها من صنف عمارة بأربع طوابق، وبعدها تجزئة نزهة 2 بحي

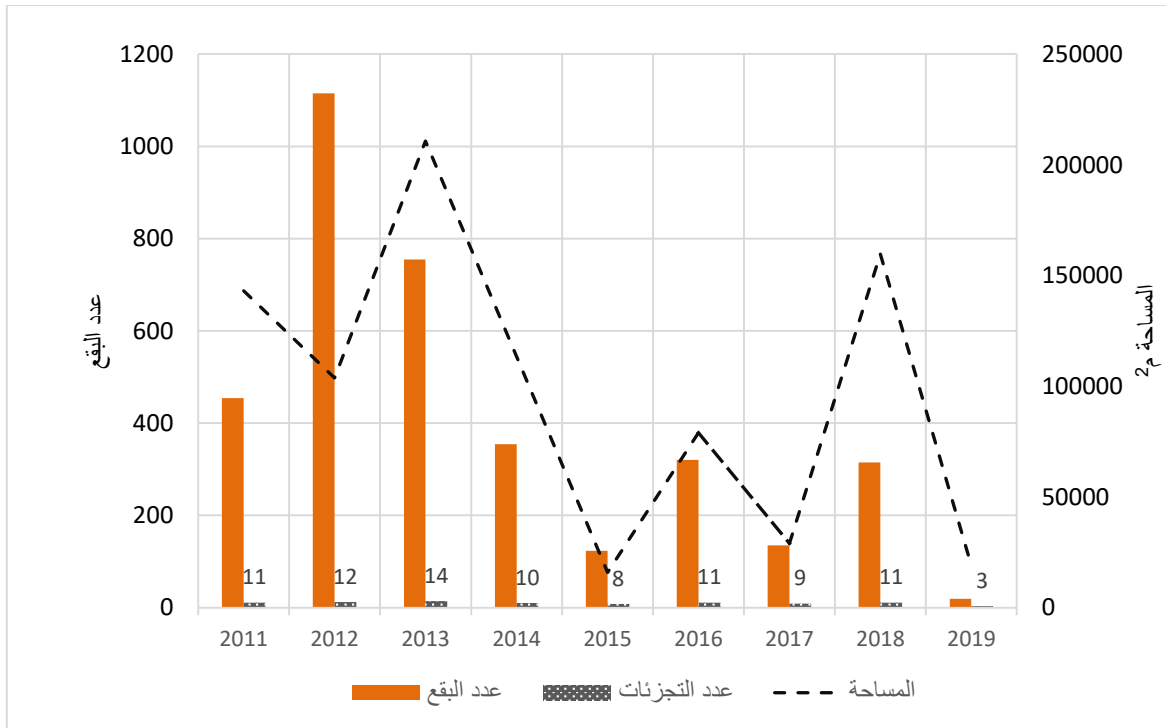
²⁹⁹- أنظر تصميم تجزئة الكازون، بالملحق رقم (3)، الصورة رقم 9، ص 462، ودفتر التحملات، الصورة رقم 2، ص 456

كاف المال على مساحة 1624 م²، وبـ 25 قطعة أرضية، ثم تجزئة شركة بوكجيب بمساحة 2879 م²، وبـ 27 بقعة بطريق المنزل، وأخير كل من تجزئة الملاحي بـ 1539 م² وبـ 15 قطعة أرضية ثم تجزئة العبدلاوي بطريق المنزل على مساحة 2333 م²، بمجموع 2 قطع أرضية. خلال هذه السنوات بدأ ثمن بيع السكن يرتفع وأصبح يباع بأثمنة مرتفعة ما بين 3000 إلى 4000 درهم للمتر مربع، حيث ساهم تزايد الطلب على العقار من ارتفاع أثمانه.

4-1- مرحلة 2011-2019: فترة الشرعية التخطيطية وتساعد الرأسمال العقاري الخاص

لقد عرفت الفترة ما بين 2011 و2019 دينامية عقارية مهمة، وهي المرحلة التي صادفت المصادقة على تصميم التهيئة لسنة 2012، فقد شهدت المدينة إنتاج ما مجموعه 3590 بقعة على مساحة عقارية مجموعها 873573,46 م²، موزعة على 89 تجزئة سكنية، بلغ متوسط إنتاجها سنويا 10 تجزئات، وهو أعلى معدل تعرفه المدينة منذ سنة 1993 التي انتجت فيها تجزئة واحدة.

مبيان رقم 30: توزيع عدد التجزئات السكنية المنتجة والمساحة والبيع بمدينة صفرو ما بين 2011 و2019



المصدر: بحث ميداني، العتيق حساناء بناء على دراسة ملفات قسم التعمير بجماعة صفرو، 2019

يتبين أن مستوى الإنتاج السكني خلال هذه الفترة، ونبرز وجود فرق واضح بين هذه المرحلة مقارنة مع المراحل السابقة من حيث عدد التجزئات، فقد استثمر تفعيل تصميم التهيئة لسنة 2012 في هذا التوجه سواء على مستوى انتشار العرض السكني، أو على مستوى المضاربة

العقارية كما تمت الإشارة إلى ذلك، والتي بموجبها تم توجيه العرض العقاري المتاح في التصميم نحو الاستراتيجيات العقارية للمنعشين والمضاربيين العقاريين وسماستهم الذي يهدفون إلى "الربح بأسرع وقت ممكن"³⁰⁰. فخلال سنة 2011، تم إنتاج ما مجموعه 454 بقعة على مساحة 143146 م²، موزعة على 11 تجزئة، منها تجزئات بطريق المنزل وهما الصفريوي والهاشمية و النهيري، وشركة الأخوين، وتجزئتين بحي بنصفار شعبة زلاغ، لشركة سايس باتريموان وشركة ندير، ثم تجزئة واحدة بحي الرفايف وهي لشركة الاستقرار، وتجزئة الحجازي. ناهيك عن تجزئة الفلاح بحي أمهيريز وتجزئة جميلة بحي الخاينة، وشركة العمران بحي الدكارات وبطريق بولمان.

وبعد المصادقة على تصميم سنة 2012 تم السماح بـ 12 تجزئة بعرض سكني بلغ ما مجموعه 1115 بقعة على مساحة 103701 م²، توزعت بكل من حي بودرهم بـ 53 بقعة عبر تجزئة الزباني، وبشعبة زلاغ بـ 87 بقعة، وما مجموعه 60 بقعة بطريق المنزل لكل من شركة إيدل بـ 17 بقعة، وتجزئة عماد بـ 30 بقعة، وتجزئة كناني بـ 13 بقعة. باقي البقع توزعت على حي بنصفار بما مجموعه 51 بقعة، منها 39 بقعة لتجزئة بوعيد، و 7 بقع لكل من تجزئتي ندير ورحو، وكذا بـ 862 بقعة على ملك الأوقاف (عقار حبسي) بحي الدكارات المتواجد بمحاذاة المدار الحضري وذلك بإنتاج 1800 سكن، والذي فوت عبر مراحل كما تبينه الخطاطة رقم (9):

خطاطة رقم 9: أئمة تفويت تجزئة العالية (عقار حبسي) بحي الدكارات بمدينة صفرو



المصدر: العتيق حسناء ، بحث ميداني، 2019

فبخصوص تجزئة العالية التي أشرفت عليها الأحباس وتكلفت ببيع البقع للمستفيدين من قاطني المدينة القديمة، وبحكم هشاشة هذه الفئة المستهدفة، فإن عمليات البناء اتخذت طابع السكن العشوائي، والذي يزيكه تموضعها خارج المدار الحضري، لتصبح العملية معكوسة، عبر حل مشكل سكني بإنتاج وضع حضري مزري آخر.

³⁰⁰ LAUTMAN J., 2018 : «Foncier et spéculation», In: Villes en parallèle. Documents, n°6, Financiarisation de la ville et liberté du politique. Séminaire Analyse et Politique de la Ville, p 9

صورة رقم 16: نموذج للسكن المنتج بتجزئة الرشاد (مؤسسة العمران) بمدينة صفرو سنة 2019



المصدر: عدسة العتيق حسناء ، 2019

صورة رقم 17: واجهة تجزئة العالية (إدارة الحبوس) ذات السكن من طابقين بمدينة صفرو سنة 2019



المصدر: عدسة العتيق حسناء ، 2019

الصورتين أعلاه، تبين نموذجين من السكن اللذين طبعاً إنتاج التجزئات ما بين 2011-2019، ويتعلق الأمر بحي الرشاد بالوحدة الشرقية وحي العالية بالوحدة الجنوبية

وخلال سنة 2013 تم إنتاج 755 بقعة على مساحة عقارية بلغت 210718,46 م²، منها ست تجزئات بطريق المنزل وهما تجزئة أيوب وتجزئة طولسيم بـ 23 بقعة لكل منهما، وتجزئة العبدى بـ 185 بقعة، والهاشمية بـ 165 بقعة، ومعزرو بـ 32 بقعة، والمعاصرة بـ 176 بقعة. وبحي الرفايف بتجزنتين هما تجزئة علي بـ 4 بقع، وهشام بـ 82 بقعة. باقي البقع توزعت بين 23 قطعة لتجزئة الدباغ بحي كاف المال بجان هيدور، وبنسعادة بحي زلاع بـ 6 بقع وتجزئة رشيد بـ 5 قطع بحي سيدي أحمد التادلي وبنفس القطع بحي بنصفار لتجزئة أحمد، و13 قطعة لشركة أديسكا بطريق فاس وبثمانية قطع لتجزئة زرو بحي مساي، والمستقبل بحي البساتين واليوسي بطريق بولمان لكل منهما 13 بقعة. استمرت نفس الدينامية سنة 2014 وبنفس مستوى الإنتاج تقريبا بمساحة بلغت 113299 م²، وعدد بقع وصل إلى 354 بقعة، من خلال 10 تجزئات، كان من نصيب وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية تجزئتين مع شركة ADACOF، بكل من حي أمهيراز بـ 23 قطعة أرضية، وبشارع يعقوب المنصور بطريق فاس بـ 8 بقع.

وخلال سنة 2015 تراجعت المساحة العقارية إلى 35159 م²، وبحوالي 123 قطعة أرضية عبر 8 تجزئات. وفي سنة 2016، بلغ مجموع المساحة العقارية للتجزئات السكنية 78969 م²، و320 بقعة موزعة على 11 تجزئة، حيث لم تختلف عن التجزئات السابقة. أما في سنة 2017 فقد بلغت المساحة الاجمالية للعقار السكني ما مجموعه 29036 م²، وبـ 135 قطعة أرضية، من خلال 9 تجزئات. كذلك في سنة 2018 تم إنتاج 315 بقعة على مساحة 159755 م²، موزعة على 11 تجزئة. وفي سنة 2019 سيترجع عدد التجزئات بشكل ملفت للانتباه من خلال إنتاج ثلاثة تجزئات سكنية فقط وهما شركة طراكو بسيدي أحمد التادلي، والدحيمي بحي البساتين وبوسلامتي بحي الرفايف بلغت مجموع مساحتهم 19014 م². وسبب هذا التراجع يعود إلى النظر في تصميم التهيئة لسنة 2012 الذي بدأ تحينه منذ بداية سنة 2018 بسبب إشكالات تقنية لا تخلوا من رهانات سياسية، حيث توقف تصميم التهيئة لمدينة صفرو منذ سنة 2017، بسبب عدم تطابق تنطبق التصميم المصادق عليه مع إحداثيات الرسوم العقارية والطرق، ما جعل العديد من المشاريع المبرمجة تتداخل فيها الملكيات العقارية، فضلا عن إشكالية تراجع بيع هذه التجزئات، مما جعل معظمها خلال السنوات الأخيرة غير مبنية واكتست عملية البيع والبناء طابع البطء كما تبين لوحة الصور رقم (18):

لوحة صور رقم 18: نماذج للتجزئات السكنية غير المبنية بمدينة صفرو سنة 2020



حي بنا



سيدي أحمد التادلي



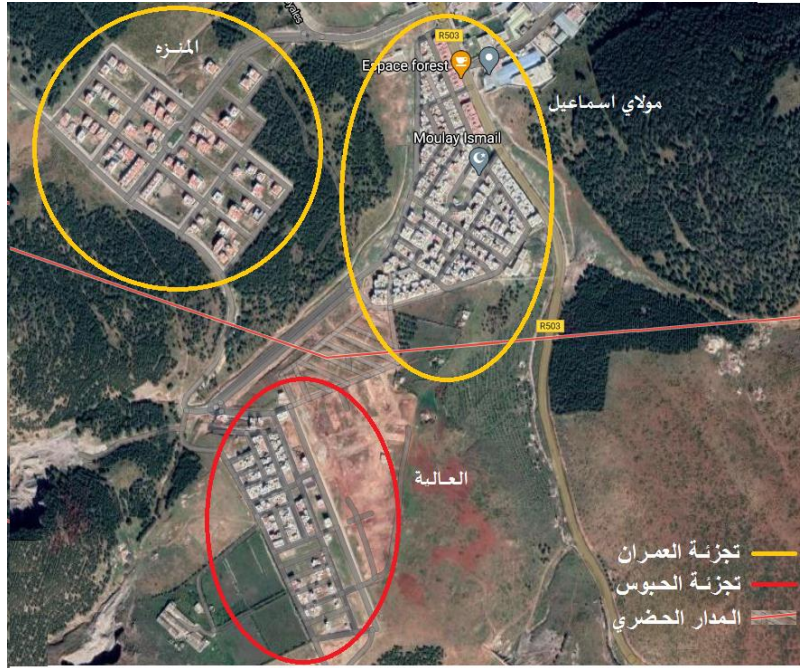
طريق المنزل

المصدر: عدسة العتيق حسناء، 2020

يتم تجزيء أغلب التجزئات السكنية المنتجة بمدينة صفرو بعد الترخيص لها، إلا أن بيعها يتميز بالبطء بسبب وفرة العرض العقاري، لتظل مجالات غير مبنية تنتظر أن تقدر بقيمة المال الذي يلازم المنعش العقاري

إن معظم التجزئات السكنية التي أنتجت خلال هذه المرحلة وعبر المراحل التي سبقتها، طرح على الفاعل المحلي العديد من التحديات والإكراهات، سواء من حيث الاحتياطات العقارية التي استهلكت منها أجزاء كثيرة، لم يستطع من خلالها تصميم التهيئة سواء لسنة 1998 أو لسنة 2012 تدبيره على الوجه الأمثل، خاصة فيما يتعلق بالتجهيزات التي تتطلبها هذه التجزئات السكنية التي كانت الجماعة تتكلف بها³⁰¹، غير أنها استدركت الأمر ابتداء من سنة 2012، حيث فرضت على المنعشين تجهيز عقاراتهم، رغم أن "هذه التجهيزات (الطرق، شبكات التطهير السائل والصلب، والإنارة العمومية)، دائما ما يطالها التأخر في الانجاز مقارنة مع مشاريع التهيئة الممولة من قبل الدولة والجماعة"³⁰². إضافة للخلل التدبيري الذي ما فتئ يتكرر بجماعة صفرو من خلال الترخيص بالبناء على حساب المورد الغابوي، وكذا خارج المدار الحضري لاسيما للقطاع العام وبرامجه الإسكانية كما تبين ذلك الصورة الآتية:

صورة رقم 19: أهم تجزئات الدولة بمدينة صفرو سنة 2020



المصدر: صورة Google earth، بتصريف، 2020

تظهر الصورة تجزئة العالية بالوحدة المجالية الجنوبية خارج المدار الحضري، بالإضافة إلى الأجزاء المهمة التي اكتسحها البناء على حساب الغطاء الغابوي بمدينة صفرو.

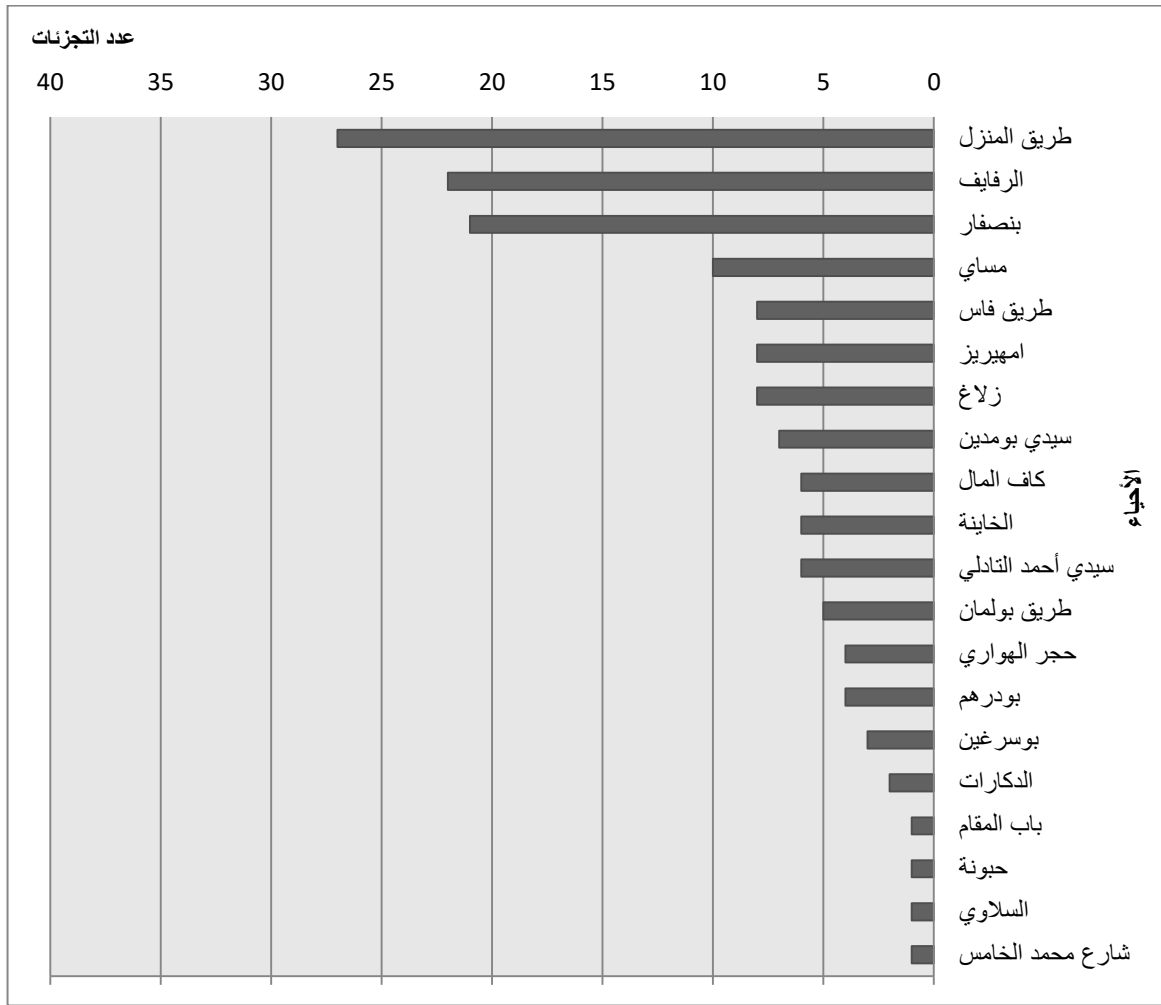
³⁰¹ في النقطة السادسة من محضر مداوات المجلس الجماعي لصفرو، الدور العادية أكتوبر 2009، أثار الموافقة على ضم مسجد بتجزئة هند سيدي بومدين للملك البلدي وتفويض تسييره إلى الحبوس نقاشا بين النخب المحلية، حيث اختلفت الرؤي من خلال اشتراط إدارة الحبوس ضم ملك الأرض لها لتسيير المجلس والانتفاع من مرافقه. وخلصت النقاشات بضم ملكية الأرض والمسجد للحبوس بتاريخ 23 أكتوبر 2009. الشيء الذي يعكس إشكالية ارتجالية تدبير العقار العمومي. للتوسع في هذه النقطة أنظر المحضر المذكور من الصفحة 44 إلى 49.

³⁰² - ZYANI B., 1986 : « Habitat, contraintes foncières et développement urbain à Casablanca », In Habitat, État, société au Maghreb, Éd CNRS, p 218

2- الانتشار المجالي وأصناف العقارات تحدد طبيعة الرهانات العقارية

بعد أن تمكن القطاع الخاص من بسط يده على العرض العقاري بمدينة صفرو ما بين 1993 و2019، وتوسيع المنتج السكني في جميع المجالات العقارية بالمدينة، سنلاحظ أن خلال 26 سنة الماضية انصب إنتاج التجزئات على أحياء معينة، ما أعطاه دينامية على مستوى البيع والشراء، ويبين المبيان الموالي توزيع إنتاج هذه التجزئات على أهم أحياء مدينة صفرو:

مبيان رقم 31: توزيع عدد التجزئات السكنية بأحياء مدينة صفرو ما بين سنتي 1993 و2019



المصدر: بحث ميداني اعتمدا على ملفات مصلحة التعمير بالجماعة الترابية لصفرو، 2019

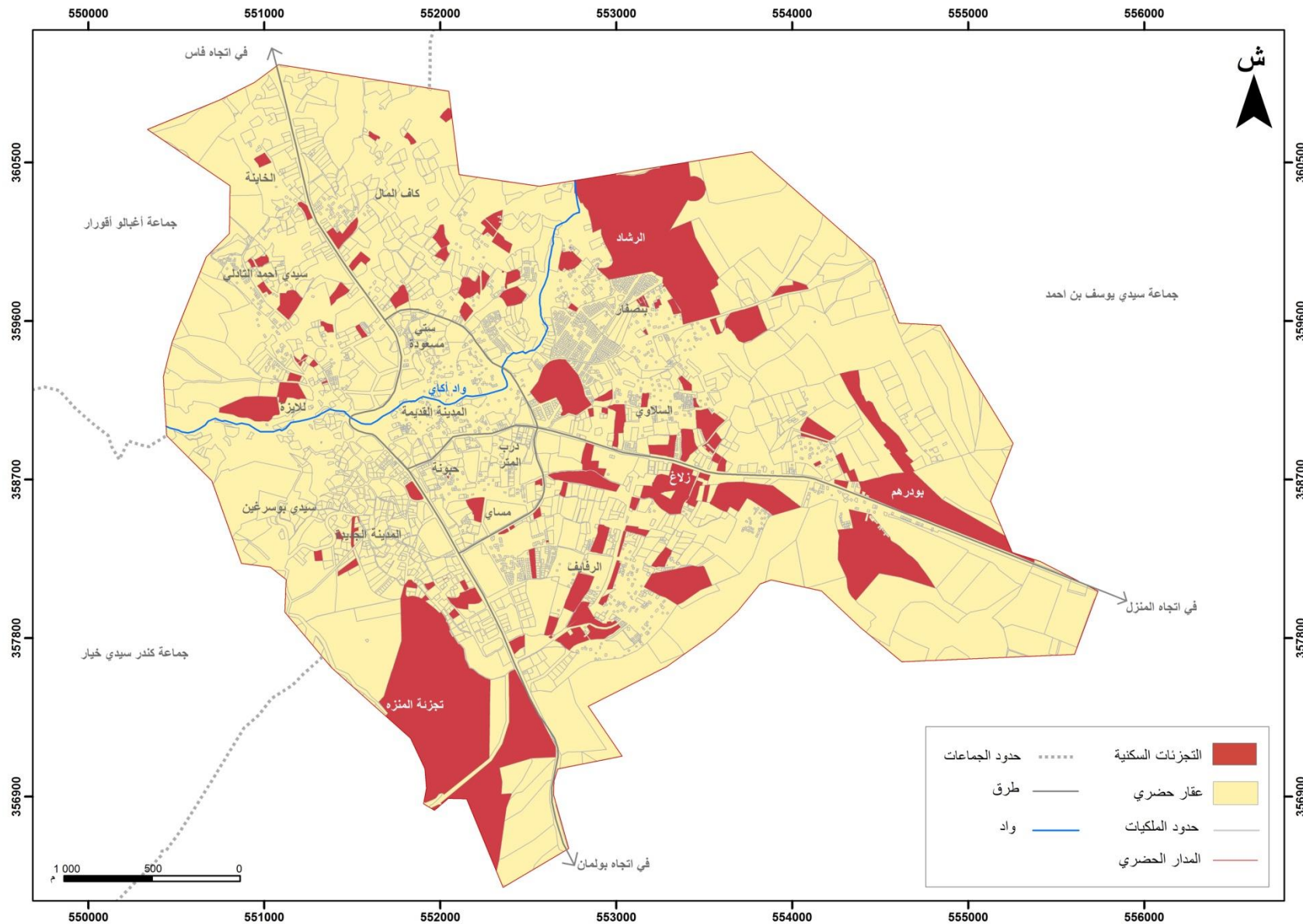
إن أغلب التجزئات تركزت بالأساس بكل من طريق المنزل بـ 27 تجزئة بنسبة 18% يليه حي الرفايف بـ 22 تجزئة بنسبة 14% وحي بنصفار بما مجموعه 21 تجزئة بنسبة 13%. وتعتبر هذه الأحياء مجالات عقارية ذات أهمية، بالنظر إلى الفرص التي تتيحها من حيث البنية العقارية التي يغلب عليها العقار الخاص بنسب جد مرتفعة وأجزاء عقارية من ملك الدولة. ومن

خصائص هذه المجالات أن التصاعد في البناء بها ساهم في الدفع بوثنائق التخطيط الحضري إلى فتح مناطق جديدة للتعمير، والتي زاوجت بين مجالات للسكن الراقى والسكن المغربى وسكن العمارات، وأن أغلبها يمر عن طريق التعمير الاستثنائى أو مسطرة التسوية، وهو ما يتجاوز منطلقات تنطىق تصمىم التهيئة بالمدينة.

بالموازاة مع ما سبق، تنتشر باقى التجزئات بكل من أحياء مساي بنسبة 6 % وبنسبة 5 % بكل من أحياء طريق فاس وزلاغ وأمهيريز، وذلك عبر 8 تجزئات لكل واحد منهما. ثم بنسبة 4,5 % بحى سيدي بومدين، ونسبة 4 % بكل من سيدي أحمد التادلى والخاينة وكاف المال، ثم بنسبة 3,5 % بطريق بولمان وبحجر الهوارى وبودرهم بنسبة 3 %، ونسبة 2,5 % لسيدي على بوسرغين، و نسبة 1,5 % بالدكارات، وأخيرا أحياء باب المقام وحبونة والسلاوى وشارع محمد الخامس بنسبة 1 % . وتبين الخريطة رقم (31) توزيع هذه التجزئات بالمجال الحضري لصفرو:

توطين التجزئات السكنية بمدينة صفرو ما بين سنتي 1993 و 2019

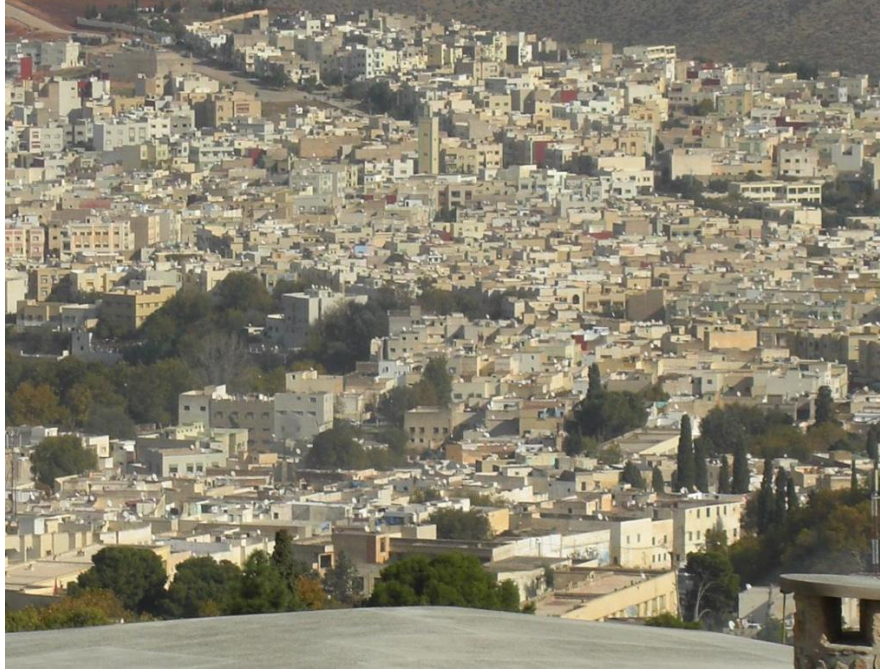
خريطة رقم 31:



المصدر: بحث ميداني، العتيق حسناء، 2020.

تتركز التجزئات السكنية بصفرو بالأساس بطريق المنزل والرفايف بالوحدة الجنوبية وبنصفار والرشاد بالوحدة الشرقية للمدينة، وهما المجالات الأكثر توسعا في المرحلة الراهنة.

صورة رقم 20: الرشاد وبنصفار كأكثر الأحياء كثافة من حيث البناء والتوسع سنة 2019



المصدر: الجماعة الترابية صفرو، صيف 2018

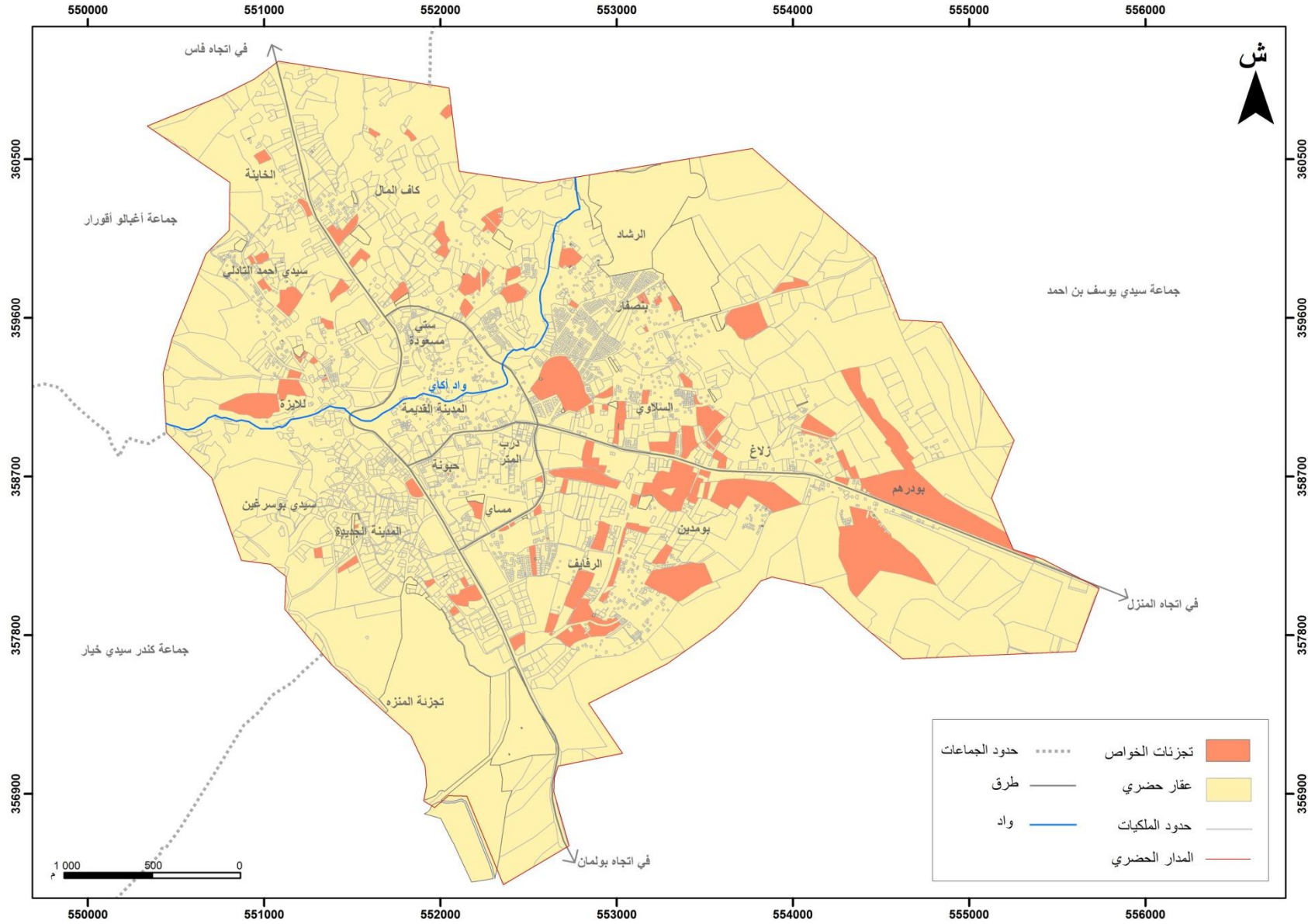
يعتبر كل من بنصفار والرشاد 1 و2 المتواجدين بالوحدة المجالية الشرقية من أهم الأحياء التي شهدت دينامية تعميرية وإنتاج أكبر الوحدات الإسكانية بالمدينة خلال العقد الأخير.

لقد ساهم الرأس مال ومصالحه في إخضاع العقار الحضري بصفرو لسلطته، وتوسيع حجم العرض السكني مقابل تراجع في الطلب وتزايد في أثمان العقار، هو أمر يحيلنا الى تناقض في العلاقة الجدلية بين الطلب والعرض في مجال الاستثمار. العرض العقاري في تزايد متتالي يقابله ارتفاع في الأثمان مع تناقص واستقرار في الطلب على المنتج العقاري الموجه بدون مبالاة للقدرة الشرائية للسكان المحلية، وبالتالي يمكن القول أن المنتج الموجه ليس بالضرورة للسكان المحلية بقدر ما هو موجه للفئات الاجتماعية الوافدة على المدينة أو أن هناك تلاعب برؤوس الأموال داخل المدينة وإدراجها في السوق العقارية. وربما هذا ظاهر من خلال أن التجزئات السكنية التي أنجزت خلال العقد الأخير طبعها تسارع الإنتاج بهدف الاستثمار المالي أكثر منه" مشروع تهيئة يعبر عن التعبئة والفعل التنموي والجموعي على أغلب المقاييس الاجتماعية"³⁰³. وتبين الخريطة رقم (32) توزيع التجزئات السكنية للمنعشين الخواص بصفرو ما بين 1993 و2019.

³⁰³ - NAVEZ-BOUCHANINE F., 2001 : « Villes, associations, aménagement au Maroc. Quelques clés de lecture », In Le foisonnement associatif, « Les annales de la recherche urbaine, N° 89, p 113

توطين التجزئات السكنية للمنعشين العقاريين الخواص بمدينة صفرو ما بين سنتي 1993 و2019

خريطة رقم 32:



المصدر: بحث ميداني، العتيق حسناء، 2019

3- تعدد الفئات المالكة لعقارات التجزئات السكنية بصفرو

لقد ساهم التطور الحاصل على مستوى التجزئات السكنية من تزايد المنعشين العقاريين والمستثمرين لشراء الأراضي، وتزايد تموقعهم بالمدينة جراء فتح مجموعة من المناطق للتهيئة السكنية، الشيء الذي أعطى شرعية لهذا التزايد. فطبيعة المنعشين الذين استثمروا بالمدينة منذ سنة 1993 إلى سنة 2019 كفترة مرجعية لنا في هذه الأطروحة هم متعددون من حيث أصولهم الجغرافية، ولهم انعكاسات على العرض العقاري والاحتياطات الاستراتيجية بالمدينة. سيما أن صفرو اليوم تواجه تحديات هيكلية من بينها المحيط البيئي، الذي يتطلب الحفاظ على الواحات، وعلى الموارد المائية خاصة واد أكاي، علاوة على تدبير القضية السكنية المتضمنة للحمولة الاجتماعية للمدينة.

3-1- الملاكون للعقارات الحضرية المرتبطة بهياكل الاستقبال : الرأس مال المتحول

تتداخل عدة أطراف ومصالح في انتقال الملكية من شخص لآخر، وهذا ما أدى لاختلاف الاستراتيجيات والخلفيات والمناورات التي تتداخل في شبكة السوق العقارية، وباختلاف الأدوار والممارسات التي تنشط هذا السوق، وبالتالي فأى ممتلك للعقار بأي مدينة يخضع لصيرورة انتقالية، حيث يُتحكم فيها من خلال الرأس مال أو ما نصلح عليه البرجوازية النقدية. وهناك عدة طرق لهذا الامتلاك عند المنعشين والمضاربيين، تتبني على شبكة غالبا ما تفكك البنية العقارية وتتحكم في سوقها.

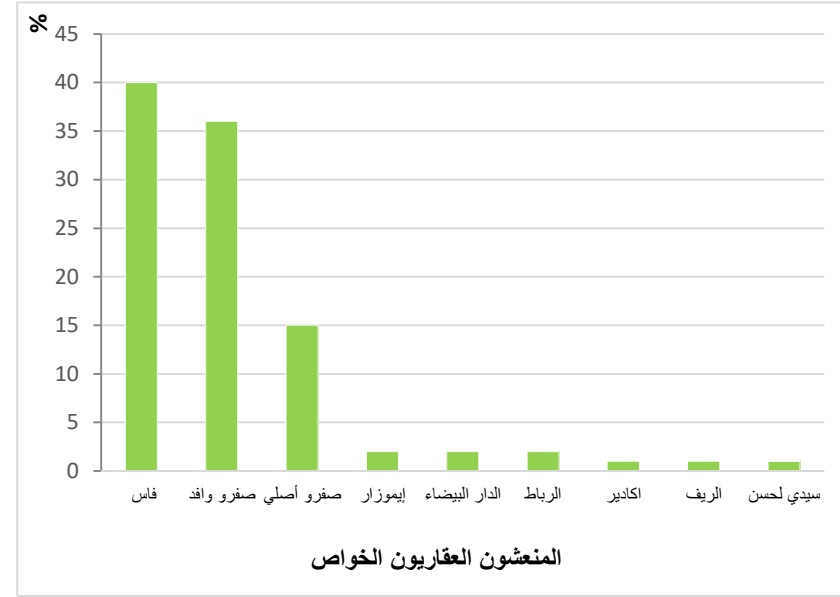
الملكيات العقارية بمدينة صفرو كما أدرجنا ذلك في الفصل الأول عرفت تحولات عديدة، ارتبطت بالمخزن والمعمر والأحباس والخواص، وبفعل الدينامية التي شهدتها البنية العقارية بعد الاستقلال خاصة في مرحلة سبعينيات القرن الماضي، بدأت هجرة رؤوس الأموال المتوسطة نحو هذه المدينة من فاس والدار البيضاء والرباط والريف ومن سوس كذلك، وهو ما حرر هذه البنية من ملاكيها الأصليين والعائلات المعروفة التي كانت تمتلك آحيازا مهمة من العقارات داخل المدينة. هذه العائلات التي سنجد أنها فيما بعد مازالت تضارب على العقارات ومكانتها ضمن المنعشين المجزئين للأراضي الحضرية لتبقى حاضرة في صيرورة الإنتاج. هذا ما يتيح لنا فهم النسق الاستيمولوجي للترابية أو المجالية Territorialité، ثم التحضر L'urbanité في شقيهما المرتبط بالتملك وبالترابية الاجتماعية³⁰⁴، بما يفيد فهم جانب مجالي واجتماعي للمسألة العقارية و"استراتيجياتها المعقدة والمتنوعة التي يتم فيها توظيف صيغ جديدة في تحقيق الارتقاء السكني والمالي، سواء عبر "التضامنيات العائلية أو الشركات الخارجية في البناء والسكن، وكذا

³⁰⁴- للترابية أو المجالية وظائف متعددة لفهمها، سواء كانت سياسية أو اجتماعية أو بيئية، ونحن في هذه النقطة سنعتمد على هذا المفهوم من زاوية ملائمة مع تملك التجزئات السكنية من جهة وفي محاولة فهم المحتوى الاجتماعي لتملك الساكنة من جهة ثانية.

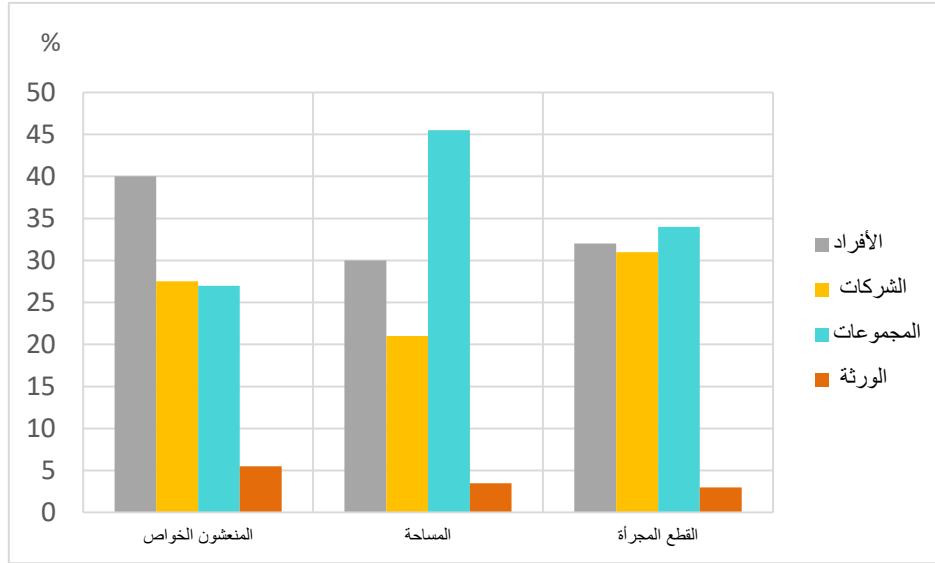
صيغ جديدة في استغلال المسكن واستخلاص ريع إضافي، أو في تقيم الفرص المتاحة، وطبيعة المواقع الجديدة، مما ينعكس في الإخلال بالمنظومة الاجتماعية والعلاقاتية³⁰⁵، والتي تفسر سببا من أصل أسباب متعددة للتحويل الذي يطرأ على تملك هياكل الاستقبال والمتدخلون في إنتاجه، بما فيهم الفئات الاجتماعية التي تنشط السوق العقارية بصفرو، وهو ما تبينه المبيانات رقم (32) و(33) و(34) و(35):

³⁰⁵ البوعيشي أمينة، 2004: «الهوامش الحضرية قيد التأهيل بفاس : إعادة تشكيل المدينة، الممارسات الحضرية وبيدائل التهينة»، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه الدولة، الجزء الأول، كلية الآداب والعلوم الإنسانية سايس، فاس، ص 232

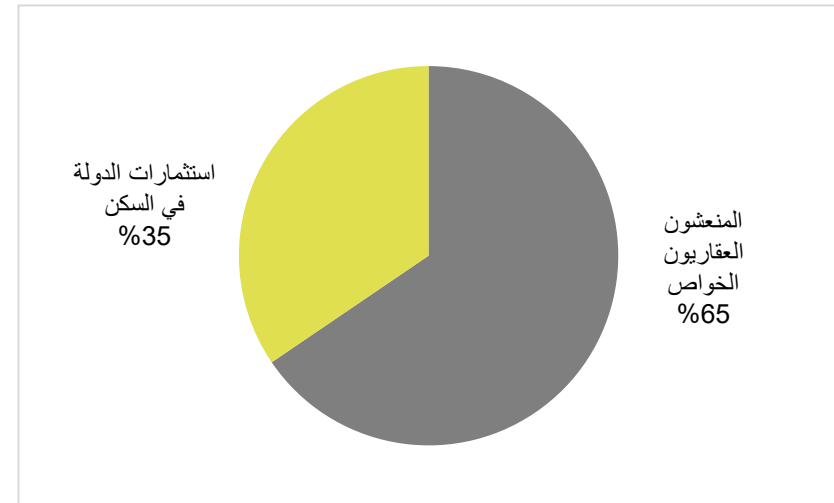
مبيان رقم 32: توزيع منعشي السوق العقارية بمدينة صفرو حسب أصولهم الجغرافية ما بين 1993 و 2019



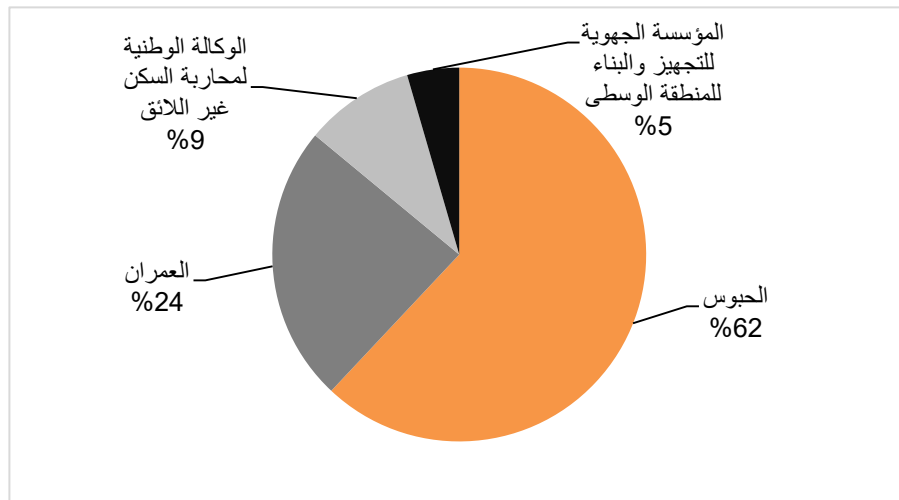
مبيان رقم 33: أصناف المنعشين العقاريين الخواص بمدينة صفرو ما بين 1993 و 2019



مبيان رقم 34: توزيع نسب الإنتاج العقاري حسب نوع المنعشين بمدينة صفرو ما بين 1993 و 2019



مبيان رقم 35: توزيع المؤسسات المعنية بالسكن والتجهيز بصفرو ما بين 1993 و 2019



المصدر: بحث ميداني، العتيق حسناء، 2020

إن الأصول الجغرافية للفئات الاجتماعية التي نشطت السوق العقارية المتعلقة أساسا بالتجزئات السكنية ما بين 1993 و2019 تطرح عدة ملاحظات، ومن بينها أن هذه الأصول تتنوع وتختلف جغرافيا، مع هيمنة كل من فاس و صفرو "الوافدين" على ممتلكي هياكل الاستقبال بالمدينة. فبفعل الرأسمال المتحول استطاعت هذه الفئات أن تتموقع جيدا في العرض العقاري، بما في ذلك العائلات الصفروية التي أشرنا إليها كعائلة بوشامة والشافعي، والعلوي، والصفريوي، وبريطل، واليماني، والهاشمي، والعدلوني، واليوسي ثم عائلة معزوز... هذه العائلات رغم أن نسبة تملكها في التجزئات لا تتجاوز 15 %، أي ما مجموعه 21 تجزئة من أصل 130 تجزئة خاصة بالمنعشين العقاريين (أفراد، وشركات وتجمعات وورثة)، إلا أنها حافظت على عقاراتها الحضرية ودخلت بإمكانياتها في تنشيط العرض العقاري، الشيء الذي لم يحدث مع عائلات أخرى والتي باعت مخزونها من الأراضي إلى الفئات التي هاجرت إلى مدينة صفرو، واستطاعت أن تشتري عددا مهما من الأراضي، حيث تشكل أغلبهم ذوي المهن الحرة والوظيفة العمومية والعمال المهاجرين، استطاعوا شيئا فشيئا أن يكونوا أنفسهم رأسمالا مهما، وهم الصفرويين الوافدين الذين استقروا بالمدينة منذ ما يزيد عن 30 سنة وشكلت نسبتهم 36 %. هذا انعكس بطبيعة الحال على الإنتاج العقاري، وتعتبر الأسر الصفروية المقتنية للعقارات امتدادا للأسر التي تحدثنا عنها والتي أتت للمدينة في إطار توافدات الهجرة. في حين يعتبر الرأسمال القادم من فاس من أهم المستثمرين خلال العقود الثلاثة الأخيرة وذلك بنسبة استثمار بلغت 40 %، أي ما يمثل 52 تجزئة سكنية من أصل 130، وهذه العقارات تملكها عائلات ذات رأسمال مهم تشرف على تمويلها وتستثمرها بمدينة صفرو. بينما نجد منعشين عقاريين من الدار البيضاء والرباط وإيموزار بنسبة 2 % ومن أكادير والريف بنسبة 1 %، وهم منعشين لهم أدوار هامشية في هذا الإنتاج، يركزون على استثمار الفرصة العقارية ذات الطابع الظرفي مرة في كل أربع سنوات أو أكثر.

3-1-1-1- ترجيح المنعشين العقاريين الأفراد على إنتاج الهياكل العقارية السكنية

يرتبط كذلك الإنتاج السكني من قبل المنعشين العقاريين بمدينة صفرو بتعدد المتدخلين، الذين يعتبرون الوسيط في عمليات هذا الإنتاج بتضارب المصالح الكامنة خلفه، ويتمثل هؤلاء المتدخلين حسب البحث الميداني أساسا في أربعة أصناف وهم:

المنعشون العقاريون الأفراد: وتمثل نسبتهم 40 %، يتدخلون في إنتاج هياكل الإستقبال السكنية عبر تقديم مشاريعهم كأفراد، وتصل نسبة المساحات المجزئة لهذا النوع ما يربو عن 30 %، وبنسبة 32 % من عدد القطع الأرضية. ونسوق أمثلة منهم كالعائلات الصفروية التي جزأت أغلب عقاراتها في إطار الإنعاش الفردي، شأنها في ذلك الصفرويين الوافدين على التوالي بنسبة

17 % و 39 %، مع حضور المنعش الفاسي بنسبة 34 % والمجزئين القادمين من الدار البيضاء والرباط والريف وسيدي لحسن بنسبة 2,5 % . ويلاحظ من خلال هذا الصنف أن 20 % من الإنتاج المتعلق بالمنعشين الأفراد يعيدون المضاربة على الاستثمار عبر متوسط تجزئتين إلى أربع تجزئات، وهذا الصنف يتمحور حول منافسة بين الأفراد من فاس وصفرو بالخصوص، إن على مستوى الموقع الجغرافي أو المنتج السكني.

المنعشون العقاريون في إطار شركات: وتشكل نسبتهم 27,5 %، تقدر المساحة المجزئة ما نسبته 21 %، ثم بنسبة 31 % من حيث القطع الأرضية المعبئة. تندرج هذه الشركات بشكل واضح تحت الرأسمال الفاسي بنسبة 60 %، مقابل المنعش الصفروي الأصلي بنسبة 24 %، والوافد بنسبة 16 % . ومن أهم هذه الشركات: AS ISKAN و A2S والمعاصرة والاستقرار. تتوجه أغلب التجزئات المنجزة إلى نوع سكن الفيلا والسكن الإقتصادي بثلاثة وأربع طوابق.

المنعشون العقاريون في إطار مجموعات: وتمثل نسبتهم 27 %، بمساحة تقدر بـ 45.5 %، وبنسبة 34 % من عدد القطع الأرضية المجزأة، وتتألف هذه المجموعات ما بين فردين إلى خمس أفراد، منهم من أصل جغرافي صفرو وافد بـ 14 منعش بنسبة 48 %، و6 منعشين صفرو أصلي بنسبة 20.5 %، ثم 7 منعشين من فاس بنسبة 24 %، و3,5 % لكل من الرباط وإيموزار.

المنعشون العقاريون في إطار الوراثة: بنسبة 5,5 %، وبمساحة تصل نسبتها 3,5 %، ونسبة 3 % من مجموع القطع الأرضية، وهو المنعش العقاري الذي انخرط بدوره في الإنتاج عبر الأراضي الموروثة العائلية، وتكون إما بشراكة بين الوراثة أو بمعية الرأسمال. وتمثل نسبة الصفرويين الوافدين فيها ما مجموعه 57 %، ونسبة 43 % بالنسبة للأصليين.

لقد تهيكل المنعش الصفروي الأصلي والوافد في إطار مجموعات، أو عن طريق الإرث وذلك لمنافسة الرأسمال الفاسي المتهيك بدوره أكثر في الشركات العقارية والمنعشين في إطار الأفراد، وهم الذين يرجحون كفتهم على حساب المنعشين السابقين، فبضعف الرأسمال الصفروي ولتجاوز هذا الإشكال، يعتبر بالنسبة لهم الائتلاف في إطار مجموعات مجالا مفضلا للتنافس.

3-1-2- المستثمرون من فاس أهم منعش عقاري بصفرو: استراتيجية التموقع وآليات المضاربة

بفعل الرأسمال المتحول، استطاع المنعشين العقاريين بفاس أن يتموقعوا شيئا فشيئا بالرأسمال العقاري المتاح بصفرو، فنظرا لوضعية الركود التي عاشتها المدينة منذ خروج اليهود وامتدت إلى حدود أواسط بداية الألفية الثالثة، بالإضافة إلى الاستراتيجيات العقارية النفعية المعقدة التي

حدثت بفاس وامتدت منذ أواسط ثمانينات القرن الماضي³⁰⁶ إلى اليوم، دفع بالمنعشين وسماسرتهم إلى الاستثمار بصفرو، لكن كان بخلفيات محددة مثلما حدث في المجالات الفلكية بمجموعة من المدن الكبرى. فتزايد وتيرة الهجرة القروية نحو المدن الكبرى وتوجيهها إلى مدن متوسطة أو صغيرة من قبل السلطة المحلية وتزايد متطلباتها السكنية، مكنت هؤلاء المنعشين من ربح أموال مهمة، عكست الصعوبات التي واجهوها بفاس بحكم قوة الفاعل العقاري السري وهيمنته على الأرصة العقارية والتخطيط الحضري بهوامش المدينة.

وبفعل التواطؤات والتحالفات بين الفاعلين سواء بصفرو أو فاس، وبمباركة القائمين على إعداد وتدبير تصميم التهيئة من قبل الفاعل المخطط بفاس، تم إحكام المجالات المهيئة للتعمير منذ تصميم التهيئة 1998، فبيعت هذه الأراضي ما بين سنتي 2001 و2006 للمنعش العقاري بفاس وللصفريوي الوافد بأثمنة تراوحت ما بين 800 و1200 درهم، وهي العقارات التي كانت تتواجد على طول الطرق المؤدية لفاس والمنزل وبولمان، وتم عرضها فيما بعد للبيع بعد المصادقة على تصميم التهيئة سنة 2012 بأثمنة تراوحت ما بين 3000 و7000 درهم، تم بيع أغلبها بسبب موجة الهجرة التي توافدت على المدينة ما بين سنتي 2004 و2011. وبسبب اكتساح أغلب المجالات العقارية للمحاور الرئيسية للمدينة، ثم الاتجاه نحو المجالات الهامشية التي تتميز بوفرة محيطها البيئي، فجزوا عقارات على حساب واحات بسبب شرعية الامتداد الحضري والأجزاء المضافة من أغبالوا أقورار وسيدي يوسف بن أحمد وكندر سيدي خيار. فكان المنتج السكني³⁰⁷ يغلب عليه سكن اقتصادي من طابقين إلى أربع، وسكن الفيلا بمساحات تتراوح ما بين 250 و300 م²، بلغ عرضها للبيع ما بين 4000 و8000 درهم/ م² سنة 2018، بعد أن بلغ ثمن المتر المربع ببعض الأجزاء العقارية على طريق المنزل 10000 درهم/ م²، مع العلم أن أغلب العقارات التي اشتراها المنعش العقاري بفاس تعود ملكيتها إلى الملك الخاص. وهو ما جعله مكانة ذات قيمة استراتيجية من خلال تجهيز ما بين 1993 و2019 مساحة 525639,5 م² بنسبة 54 % من مجموع مساحة الإنتاج الخاص الذي بلغ 967357 م² وبنسبة 47,5 % من مجموع البقع المجهزة من المساحة الاجمالية التي وصلت إلى 3951 قطعة أرضية.

³⁰⁶- أنظر في هذا الصدد أطروحة محمد عامر (Ameur, 1993)، من الصفحة 142 إلى 197
³⁰⁷- أنظر نموذج لتجزئات الخواص المنجزة بمدينة صفرو ضمن الملحق رقم (3)، الصورة رقم 6، ص 459

ونشير كذلك، أن دخول الرأسمال العقاري بفاس ضمن السياسات العقارية بالمدينة ساهم في ارتفاع الأثمان وفي بروز العديد من التجزئات السكنية، لكنها في نفس الوقت طرحت إشكالية أساسية وجوهرية في هذا العرض، والتي تتمثل في قلة الطلب المحلي، أولاً بسبب غلاء المنتج، وثانياً لأن الطلب كذلك ليس موجهاً فقط لصفرو وإنما موجه لمدينة فاس ما يجعل القدرة الشرائية بين الطرفين بفاس و صفرو غير متساويتين. فضعف القدرة الشرائية لأغلب الساكنة المحلية بصفرو يجعلها لا تستطيع الوصول للعرض العقاري الفاسي الذي يهيمن عليه سكن الفيلا، أو السكن المخصص للعمارت من طابقين أو ثلاثة طوابق، مما يدفعها للشراء بطريقة مشتركة وهو ما يبرز استمرار الساكن المحلي بصفرو بشراء السكن عبر الملكية المشتركة من قبل ثلاثة أو أربعة أسر، بعدما كانت تصل نسبتها لـ 51,8 % سنة 2004 وبنسبة 48 % خلال سنة 1994، وهو ما يفسر ارتفاعها خلال الإحصاء الأخير لسنة 2014 بنسبة 55 %.

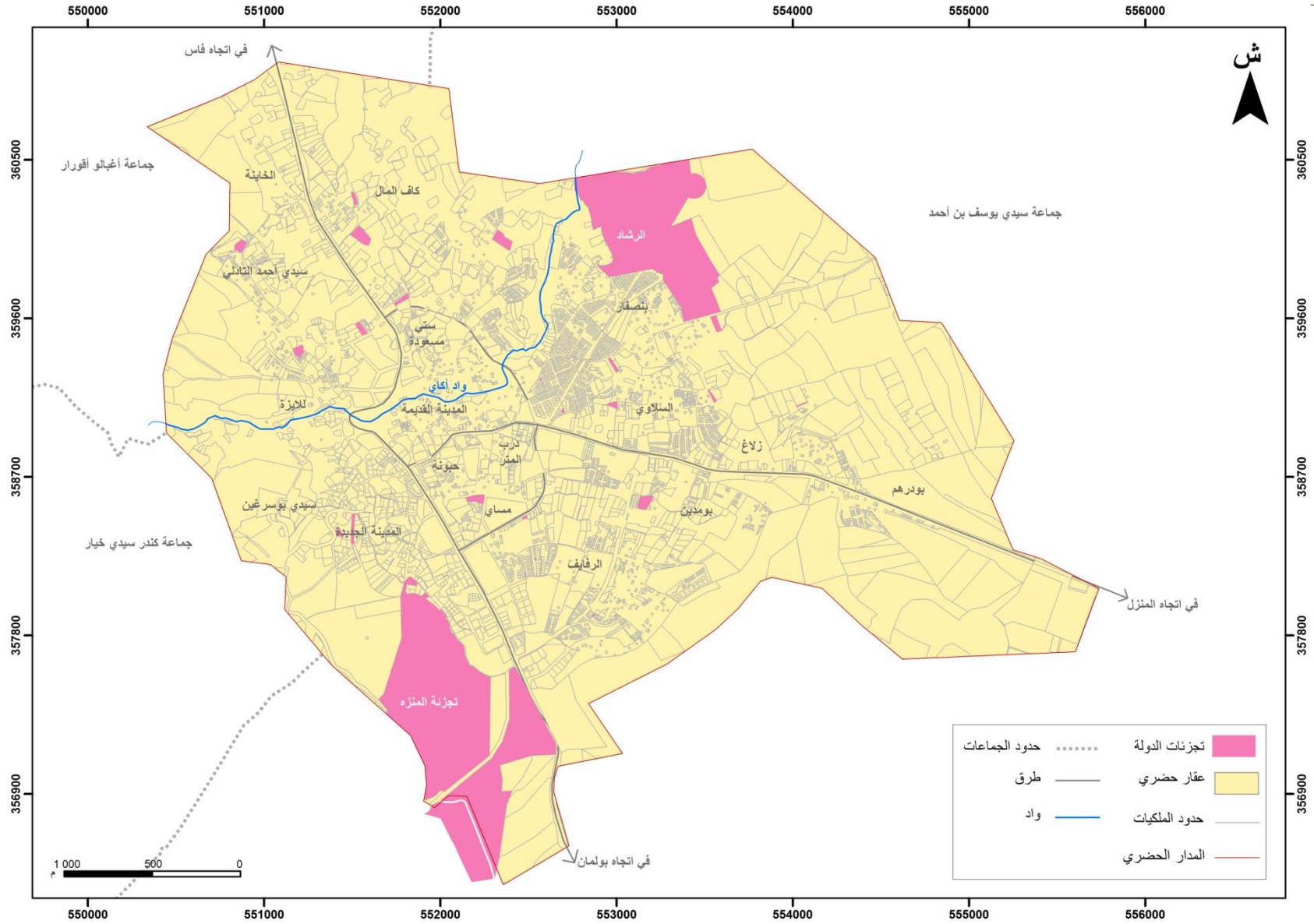
البرجوازية النقدية أتاحت شراء عدد هام من أراضي صفرو رغم أن المفارقة الموجودة هنا، أن العرض العقاري بقي مختنفاً اعتباراً للمحيط البيئي وكذا للتوسع المحدود الذي عرفه المدار الحضري وكذا مدار التهينة، وهذه المحدودية من وجهة نظرنا تعود إلى الإقبال الذي تم على الأراضي التي تدخل في إطار الأجزاء المضافة، سيما أن المكونات المسئولة بالمدينة تغض الطرف عن العمليات التجارية التي تشهدها هذه الأراضي. كان من الممكن أن تتجاوز المدينة صعوبات اندماج الساكنة المحلية في العرض العقاري المتاح، من خلال استثمارات الدولة في القطاع السكني، لكن هذه الاستثمارات ظلت محدودة ليس بسبب غياب الأراضي وإنما بهيمنة القطاع الخاص والذي يدفع الدولة نفسها إلى الانفتاح عليه، وكذا باختلالات في المقاربة المعتمدة في الاستثمار.

3-1-3- الأحباس أهم منعش عقاري في إنتاج السكن بصفرو ضمن مؤسسات الدولة

وصلت الاستثمارات السكنية للدولة بمدينة صفرو ما بين سنتي 1993 و 2019 نسبة 34,5 % مقابل 65,5 % للقطاع الخاص، أي ما يمثل 21 تجزئة مقابل 130 للقطاع الخاص. وتتوزع هذه النسبة بين وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية بـ 62 % أي ما يمثل 13 تجزئة وبنسبة 24 % لمؤسسة العمران وذلك بـ 5 تجزئات، ثم الوكالة الوطنية لمحاربة السكن غير اللائق بنسبة 9,5 % أي بتجزئتين، في حين نجد أن نسبة المؤسسة الجهوية للتجهيز والبناء للمنطقة الوسطى الشمالية بلغت نسبة 4,5 % بتجزئة واحدة. وتبين الخريطة رقم (33): العقارات المعبأة للإنتاج السكني من قبل الدولة:

توطين العقارات التي خصصتها الدولة لإنجاز العمليات الإسكانية بما فيها التجزئات إلى حدود سنة 2020

خريطة رقم 33:



المصدر: بحدث مدياني، العتيق حسناء، 2020

ظلت العمليات الإسكانية التي أشرفت عليها الدولة محدودة كتجزئات الوكالة الوطنية لمحاربة السكن اللائق بأربع تجزئات لكنها ذات أهمية من حيث المساحات المعبأة، فضلا عن حضور مؤسسة العمران. فبدل الاستعانة بهذه المؤسسة المشرفة على السوق العقاري كأى منعش عقاري لتكوين رصيد عقاري يمكنها من عرضه في السوق متى ارتأت ضرورة التدخل للحد من المضاربات العقارية وارتفاع الأثمان، نجد أن هذه المؤسسة نفسها تضارب بالسوق العقارية (تجزئة فيلات المنزه لشركة العمران التي أنتجت عن طريق التعمير الاستثنائي³⁰⁸ بطريق بولمان على مساحة عقارية هامة بلغت إلى 110638 م²، وما مجموعه 219 قطعة أرضية، موجه لسكن الفيلات.

صورة رقم 21: نموذج لسكن الفيلا بتجزئة المنزه بمدينة صفرو سنة 2019



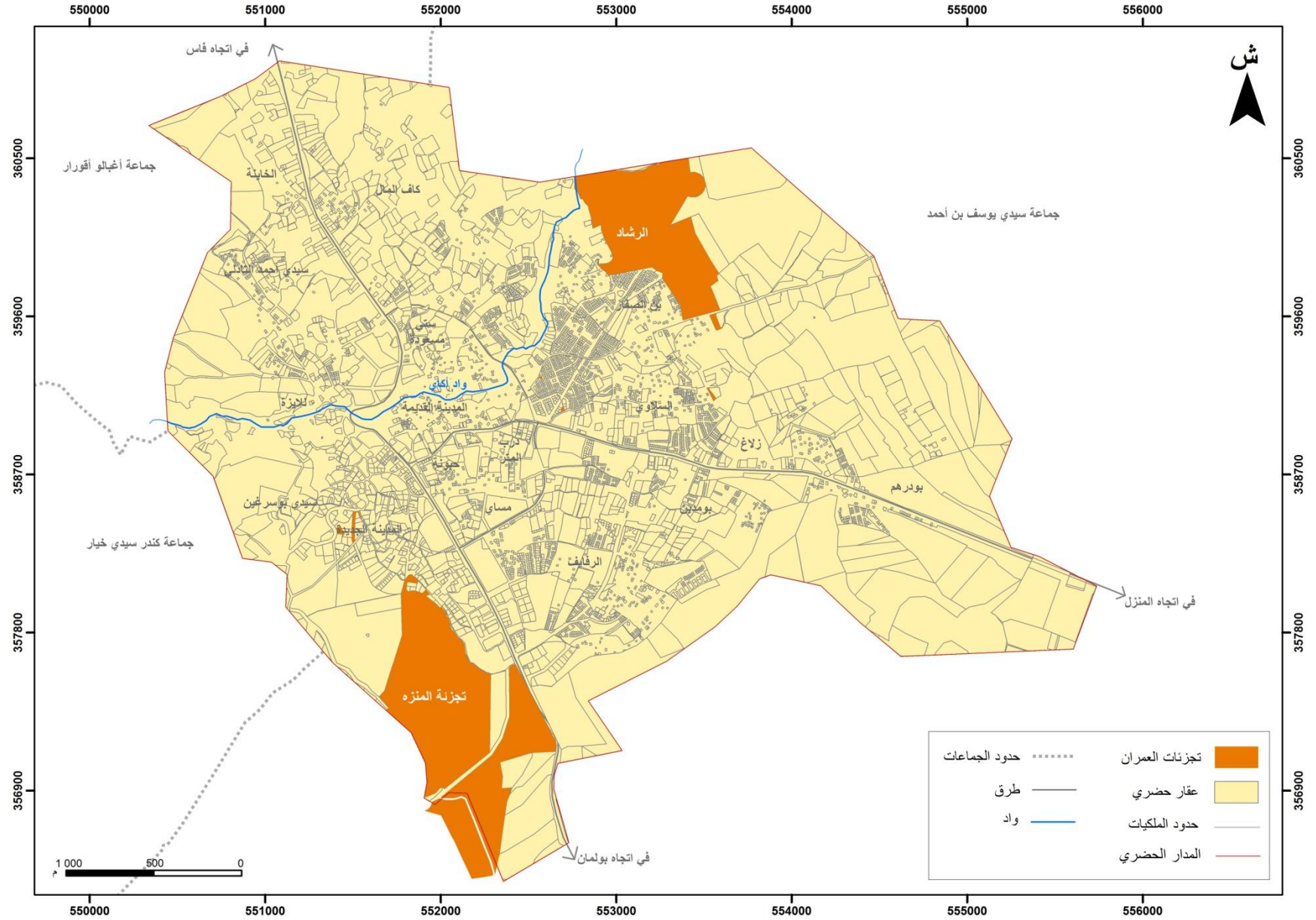
المصدر: عدسة حسناء العتيق، 2019

الصورة أعلاه، تبين نموذجا للعرض العقاري السكني المتاح بصفرو، من خلال تجزئة المنزه الذي تسوقه شركة العمران هذا بالإضافة إلى تجزئة الرشاد بسكن بثلاثة طوابق، وهذه السياسة لا تختلف عن سياسة إدارة الحبوس، وبالتالي تصبح العملية معكوسة ودون تمكين الفرد محدود الدخل من تملك العقار. فقيام مؤسسة العمران بمشاريع سكنية غالبا ما ترفع من قيمة العقار المجزأ والمجاور، وهنا يمكن أن نتحدث عن ما يحمل التعمير من قرارات وتدابير تزيد من القيمة الحقيقية للعقار المبني وغير المبني بمجرد عرضه، وهنا تحول دون تحقيق الهدف الرئيسي من إنشاء هذه المؤسسة. وتبين الخريطة رقم (34)، العمليات الإسكانية التي أشرفت عليها مؤسسة العمران بمدينة صفرو.

308 - أنظر تصميم تجزئة المنزه لشركة العمران، بالملحق رقم (2)، الصورة رقم 8، ص 461

توطين التجزئات السكنية التي أشرفت عليها مؤسسة العمران بمدينة صفرو إلى حدود سنة 2020

خريطة رقم 34:



المصدر: بحث ميداني، العتيق حسناء، 2020

لا بد أن نشير في هذا السياق بالنسبة للأحباس كفاعل من الفاعلين الحاضرين في الإنتاج العقاري لهذه التجزئات ضمن مؤسسات الدولة، وتعود أول تجزئة قامت بها الأحباس في المرحلة ما بين 1992 و2019، إلى تجزئة العالية بالدكارات سنة 2012 عبر مساحة 73919 م²، وبمجموع 862 قطعة أرضية³⁰⁹، تتراوح مساحة القطع الأرضية ما بين 62 م² و100 م²، وتبين الصورتين أسفله هذه التجزئة:

صورة رقم 22: تجزئة العالية الشطر الأول خارج المدار الحضري لمدينة صفرو سنة 2020



صورة رقم 23: تجزئة العالية الشطر الثاني داخل المدار الحضري لمدينة صفرو سنة 2020



المصدر: عدسة العتيق حسناء، 2020

تدخل هذه التجزئة في إطار إعادة إسكان ساكنة المدينة القديمة، وتتميز بطابعها القانوني (تجزية القطع الأرضية من قبل الحبوس) والعشوائي (البناء من قبل الساكنة) سيما أنها استقطبت كذلك الساكنة القروية (دوار الحمير) باعتبارها خارج المدار الحضري للمدينة.

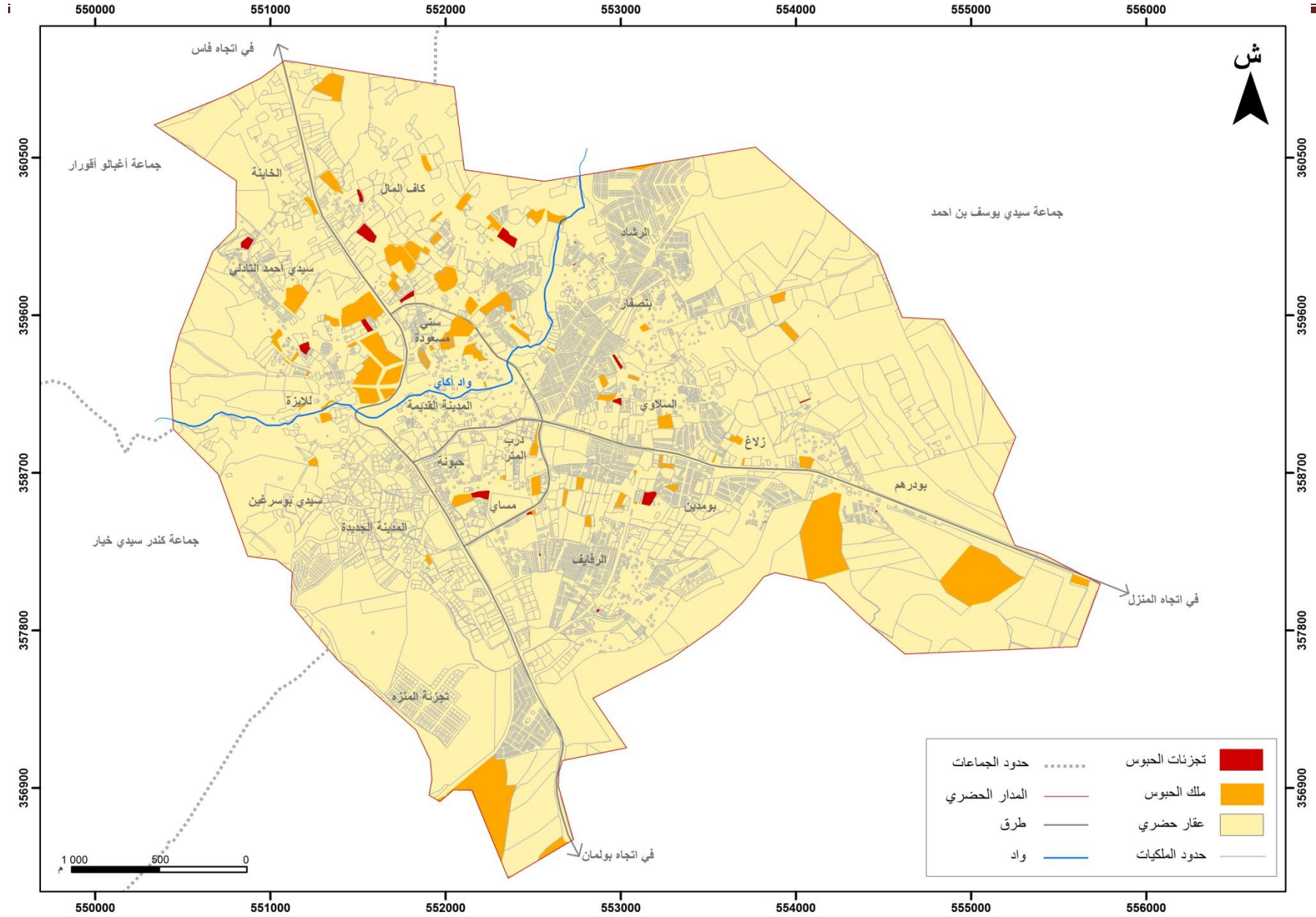
³⁰⁹ - أنظر تصميم تجزئة العالية للحبوس الشطر الأول والثاني، بالملحق رقم (3)، الصورة رقم 7، ص 460

هذا بالإضافة، أن إدارة الحبوس أنشأت تجزئتين سنة 2014، وفي سنة 2016 أربع تجزئات ونفس العدد سنة 2017، وتجزئتين سنة 2018، ونلاحظ التطور التدريجي للأحباس كفاعل في بناء عقاراتها³¹⁰، وبالأخص منذ سنة 2016، ويصبح بذلك منعش عقاري، تحول من تخصيص أراضيها من أجل المنفعة العامة للمساهمة في توفير العقار للتجهيزات الأساسية إلى استثمارها للسكن بشراكة مع منعشين عقاريين والإستفادة من بيع القطع الأرضية المجهزة، وبالتالي تبنيها كاستثمار خاص، إذ تمثل نسبة القطع الأرضية التي جزأها من مجموع المساحة الاجمالية لاستثمارات الدولة ما يربو عن 33 % متجاوزا شركة العمران في هيكلها الجديد بنسبة 2 %، وعلى مستوى المساحة الإجمالية فتمثل نسبة تجزئات الحبوس 9 %، وما يركي هذه الدينامية هو توفر الأحباس على أراضي بمواقع استراتيجية داخل المدينة، جها يوجه للاستثمارات السكنية وتبيعها بأثمنة السوق العقارية التي يفرضها القطاع الخاص. وتبين الخريطة رقم (35) توزيع تجزئات الحبوس ما بين 2012 و2019:

³¹⁰- للإطلاع على التجزئات التي أشرفت عليها إدارة الحبوس سواء بمدينة صفرو أو مجالها الإقليمي، أنظر الملحق رقم (2)، الجدول رقم 3، ص 453

توطين تجزئات وعقارات الحبوس بمدينة صفرو إلى حدود سنة 2020

خريطة رقم 35:



لم يشكل تحقيق توازن السوق العقارية هاجسا أو اهتماما للدولة في مدينة صفرو بقدر ما كان له مظهرات متباينة في التدخل العمومي. واختلفت باختلاف توجهات السياسة العمومية السكنية التي لم تكن على نسق واحد وبالتعدد الذي فرضته المتغيرات المرتبطة بتشكيل البنية العقارية والمؤسسية والسياسية بمسلسل الإنتاج العقاري. يضاف كذلك أن المنافسة العقارية بالمدينة التي في العادة لها أن تتأثر بالمتغيرات اللصيقة بالبنية العقارية ثم التفاعل بين الطلب والعرض، الذي يفضي في جميع الأحوال إما إلى خلق مناخ ايجابي ينعش تنافسية السوق في الحالة الطبيعية، أو في حال مجال دراستنا الذي عرف بروز ممارسات منافية للمنافسة ينتج عنها الارتفاع الفاحش للأسعار.

أمام التحولات التي عرفتها البنية الديمغرافية وتعدد استعمالات الأرض، تطورت أوضاع السوق وتنوعت أشكال إنتاج واستهلاك العقار، وتعدد المتدخلين والمنتخبين والعقاريين، وأصبح المشهد العقاري يتداخل فيه الانتاج ومحدودية اللوج للسكن في آن واحد.

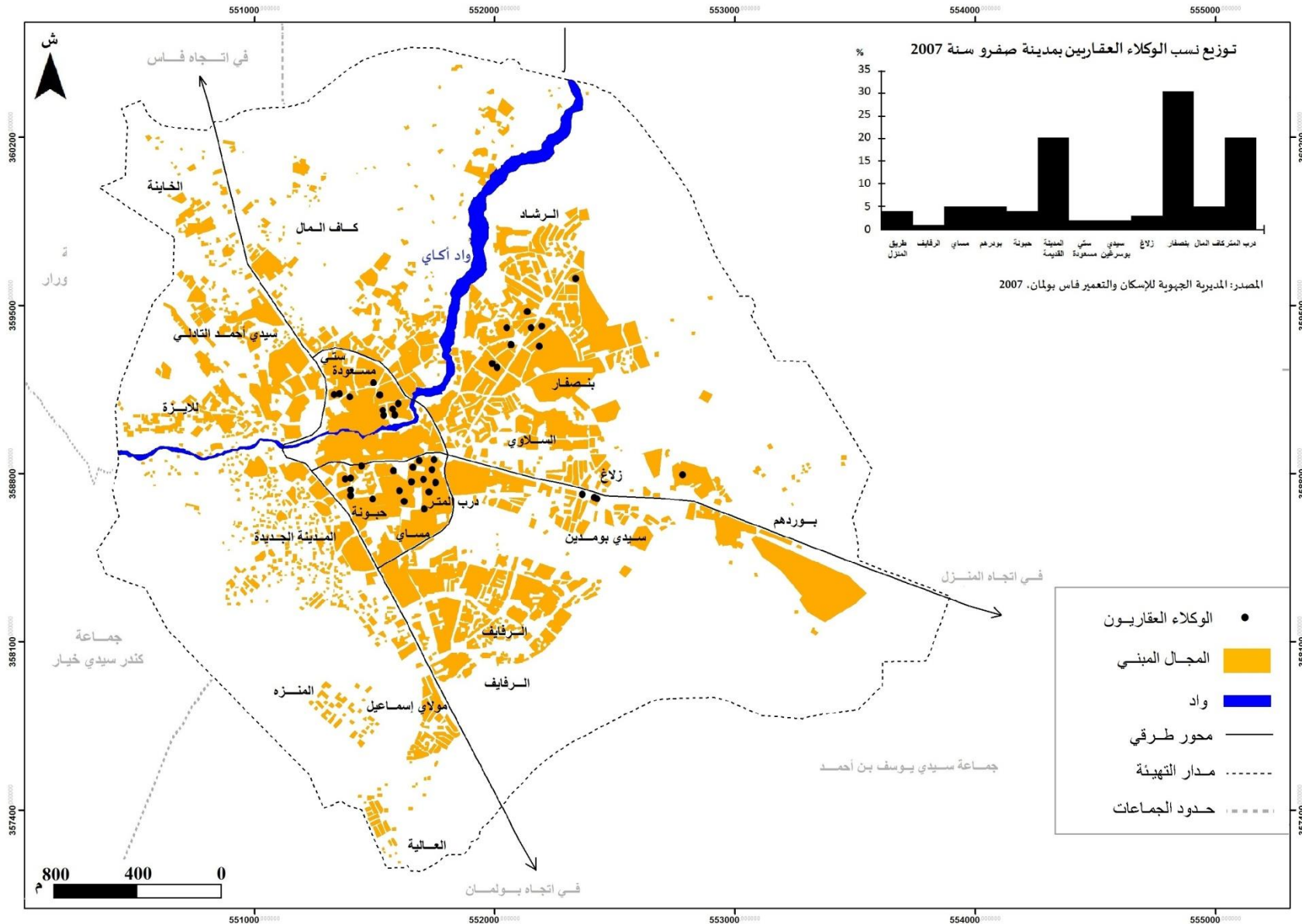
3-1-4- الوكلاء العقاريين³¹¹ وهياكل الاستقبال والسوق العقارية بين الدينامية والتراجع

من إفرزات الدينامية العقارية التي شهدتها مدينة صفرو، بروز العديد من المنعشين العقاريين وتغيير الهياكل العقارية والاجتماعية، وحضور الوكالات العقارية، وهذا ما اتضح بعد أن هيئت المجالات العقارية بعد انتهاء تصميم التهيئة لسنة 1998، كما كان الحال خلال سنة 2012. فأصبح تموضع المشهد العقاري داخل المجال الترابي يخضع لمعايير في توجيه التجمعات السكنية والتحكم فيها بآليات خاصة.

ويتعين الإقرار في هذا السياق، أن الإنتاج السكني الهام الذي عرفته مدينة صفرو ما بين سنتي 2000 و2008، هو إنتاج أعاد طفرة الإنتاج على سطح المشهد الحضري للمدينة بعد أن كان شبه مستقر خلال تسعينيات القرن الماضي، مقارنة مع فترة السبعينيات والثمانينيات التي شهدت تحولات في واقع التمدن بهذا المجال. هذه الدينامية واكبها ظهور العديد من الوكلاء العقاريين (السماسرة) بلغ عددهم سنة 2003 مجموع 41 وكيلا³¹² وخلال سنة 2007 ما مجموعه 81 وكيل عقاري، وخلال سنة 2019 تراجع عددهم إلى ما مجموعه 41 وكيل عقاري موزعين على المدينة بشكل متفاوت كما تبينه الخريطة رقم (36):

³¹¹ - تجدر الإشارة أن مهنة الوكيل العقاري بالمغرب غير مؤطرة قانونيا، ويزاولها أغلب ممتنهيها بشكل غير مهيكلي. لذلك يظل دوره في المعاملات العقارية تقليديا ووسيطا يأخذ بنصيحته في اتخاذ القرار حينما يسوق المنتج السكني الذي يُعرض عليه.

³¹² -MINISTRE DELEGUE CHARGE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME, DIRECTION REGIONALE DE FES – BOULEMANE, 2003 : « Recueil des intervenants dans le secteur de l'habitat et de la promotion immobilière : Région Fès-Boulemane », Publications de l'Observatoire Régional de la région de Fès-Boulemane, p 110



لا تشكل نسبة الوكلاء العقاريين بمدينة صفرو أهمية ضمن الجهاز العقاري بمجال فاس الكبرى، خصوصا إذا قارنا عددهم بالمدينة مع فاس التي يصل فيها عددهم إلى 511 وكيل³¹³. إلا أن الملاحظ بالنسبة لمدينة صفرو تراجع هذا الفاعل بنسبة 50,5% إذا ما قارنا عددهم خلال العشرية الأخيرة. وهذا مرده من منظرونا إلى التراجع الحاصل في مسألة البيع والشراء التي ميزت المدينة خلال السنوات الأخيرة، بسبب وفرة العرض العقاري، في الوقت الذي كانت السوق العقارية منتعشة ما بين سنتي 2000 و2010. فإذا أخذنا مثال حي بنصفار فقد استقطب العديد من الوكلاء العقاريين جراء الدينامية العقارية التي شهدتها بسبب التجزئات التي أحدثت وكذا تطور مشاريع البناء، غير أن دخول شركة العمران على خط هذه الدينامية أثر على هؤلاء الوكلاء³¹⁴ سيما أن عرضها كان مغريا للسكان وتأطيرها المباشر لعمليات البيع والاستلام، ومن تم تراجع دور الوكلاء والذي تصادف مع تراجع حركية البناء بأحياء بنصفار والرشاد ابتداء من سنة 2012، حيث تحولت نحو طريقي المنزل وبولمان.

العديد من هؤلاء الوكلاء العقاريين بمدينة صفرو يفضلون مباشرة عمليات الوساطة بين البائع والمشتري في المجال العقاري بمقراتهم بمركز المدينة خاصة بحي درب المتر بنسبة 29%، وحي بنصفار بنسبة 22%، وحبونة بنسبة 15%، ثم ستي مسعودة والمدينة القديمة بنسبة 12% لكل منهما، وحي زلاغ بنسبة 7,5%، وبودره بنسبة 2,5%. وكما هو الحال بمعظم المجالات، يعتبر المقهى والأسواق مجالا مفضلا لتداول المعاملات العقارية سواء منها الكرائية أو البيع أو الشراء أو الرهن. وتختلف قيمة هذه المعاملات حسب كل نوع عقاري، فبالنسبة للكراء تتمثل نسبة الربح للوكيل 3% من قيمة الإكتراء، وبالنسبة لمعاملات البيع ما بين 10000 إلى 15000 درهم. لكن تجدر الإشارة أن حضور الاستثمار السكني الفاسي كانت له تأثيرات اجتماعية على الوكلاء، بسبب حضور الوكلاء العقاريين بفاس في عدة وساطات عقارية تخص فقط البيع والشراء بصفرو ولا تمس السوق الكرائية، وهو ما يؤثر على مردودية الوكيل العقاري³¹⁵، ويعد أحد الأسباب غير المباشرة في تراجعهم بالمدينة خلال العقد الأخير.

3-2- النساء والملكيات العقارية بمدينة صفرو : بين الرمزية والولوجية

أصبح للمرأة اليوم بالمغرب مكانة خاصة في جل السياسات العمومية، بالنظر إلى تموقعها بشتى المجالات سواء السياسية أو الاقتصادية أو الجموعية، وهذا واضح في المكانة التي تتبوأها داخل المجالس المنتخبة، وكذا في المناصب العليا وفي الوظيفة العمومية، بل حتى في المجال

³¹³ معطيات المفتشية الجهوية للإسكان وسياسة المدينة بجهة فاس مكناس، 2018

³¹⁴ مقابلة ميدانية مع وكيل عقاري بمدينة صفرو، بتاريخ 07 يناير 2020.

³¹⁵ مقابلة ميدانية، نفسه.

المقاولاتي. وهذا راجع إلى نتائج المشروع الذي بدأ مع بداية الألفية الثالثة في إطار تفعيل مقتضيات حقوق الإنسان سنة 2003 و سن مدونة الأسرة سنة 2004، بالإضافة إلى خلق وزارات قائمة الذات تهتم بقضايا الأسرة والتنمية الاجتماعية، الشيء الذي أعطى تحولا مهما في شأن تحرر المرأة وعلاقتها بالمجتمع وطابورهاته المتعددة سواء الذكورية أو في شأن العمل أو في تبوأ المناصب أو حتى المعاملات الاقتصادية والتواصل الاجتماعي، بل الاستكمال الدراسي. وهذا التحول كما أسلفنا الذكر جوهرى بالنظر إلى وضعية المرأة المغربية قبل الاستقلال وبعده في مجال الحقوق الإنسانية والإيديولوجية المترتبة عنها تجاه الدولة في العديد من القضايا³¹⁶. ومن بين هذه الحقوق مثلا العقار وعلاقته بالإرث، نحن لا نريد أن نتحدث في الأمور الفقهية المتعلقة بالإرث ومسألة المساواة، بقدر ما نريد أن نؤكد على تأثير مقارنة الدولة تجاه المرأة بالمغرب على قضية الامتلاك.

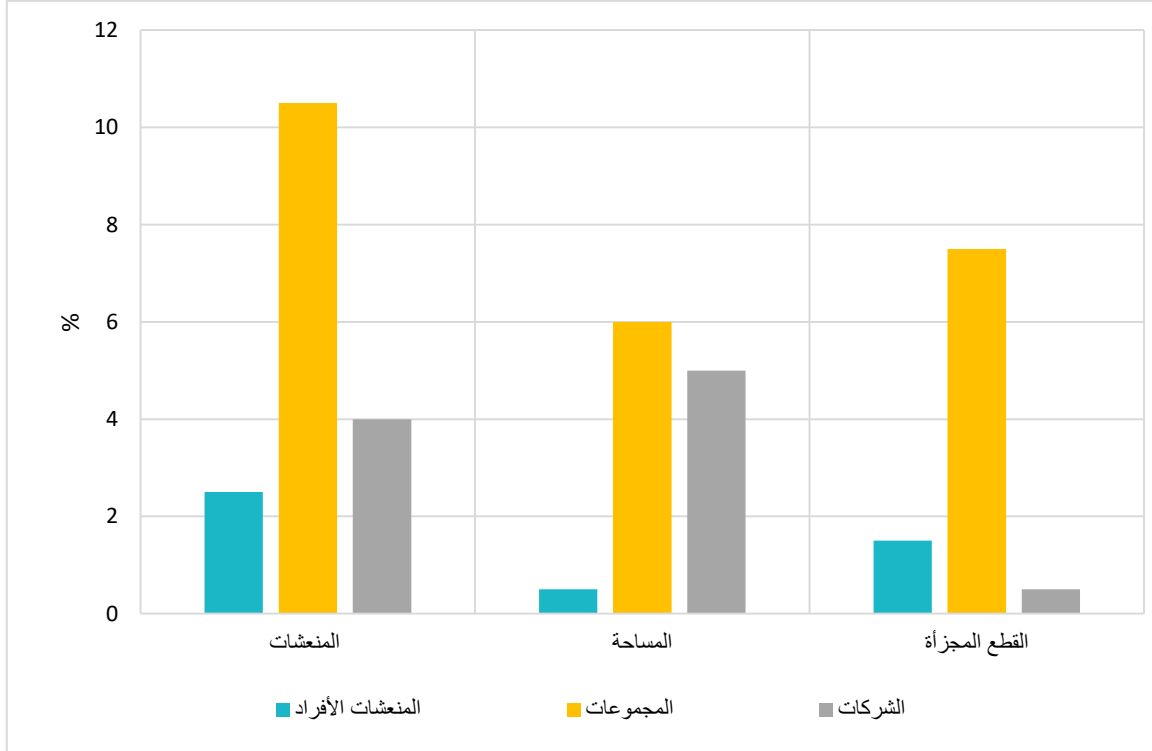
وباعتبار أن العقار دائما ما يعتبر فرصة لكل شخص سواء كان ذكرا أو أنثى، فإن تحولات المجتمع المغربي ساهمت في دخول المرأة إلى غمار امتلاك العقارات ورهاناته الشائكة، فعلى سبيل المثال، ومن خلال نموذج "جهة الرباط، فقد امتلكت النساء بمشروع الرياض تمسنا 10 فيلات من أصل 113 ملك، وفي مشروع إعادة إيواء ساكني الصفيح، امتلكن 89 منزل من أصل 288، وفي إطار السكن الاقتصادي الجماعي امتلكن 32 ملكية و 5 ملكيات في إطار مشترك من أصل 110 منزل اقتصادي"³¹⁷. وبسبب شح المادة المعرفية لطبيعة هذه المعطيات بباقي الجهات المغربية، والحالة هذه تنطبق على مدينة صفرو من حيث النسبة المئوية لتملك المرأة للعقار الحضري، وبإستنادنا على معطيات التجزئات السكنية والبحث الميداني، نلاحظ أن عدد التجزئات السكنية التي سميت مؤنثا يبلغ 21 تجزئة من أصل 151، أي بنسبة 14%. ولا يمكن أن نجزم أن هذه التجزئات كلها في ملكية النساء، حيث جرت العادة عند العديد من المنعشين العقاريين بالمغرب تسمية هذه التجزئات على مسميات أنثوية بغرض تجاري، أكثر منه شيء آخر. التمثالثة الذكورية "لعقلية المغربي" تبقى حاضرة في مثل هذه القضايا التي تشكل اهتماماته. وكذا من حيث تعدد ملكياته التي قد يكتبها في اسم الابنة أو الزوجة وهذا يحدث كثيرا في برامج إعادة الإيواء أو في السكن الجماعي والاقتصادي. ومع ذلك استطاعت المرأة اليوم بمجال صفرو أن تلج عدة ميادين كتعاونيات الاقتصاد الاجتماعي وكراء محلات لبيع وشراء منتوجاتها، بالإضافة إلى

³¹⁶ للتوسع أكثر في قضايا المرأة والترابية *Femme et territorialité*، أنظر أعمال المرينسي فاطمة، وفي هذه النقطة بالضبط أنظر مؤلفها سنة « شهرزاد ليست مغربية»، منشورات المركز الثقافي المغربي، من الصفحة إلى 153 و 188

³¹⁷ -DAOUDI F., 2011 : « Droits fonciers des femmes au Maroc Entre complexité du système foncier et discrimination » In Les « Etudes et Essais du Centre Jacques Berque », N° 4, p 26

ولوجيتها في شراء عقارات وترأسها الإشراف على تجزئات سكنية رغم ضعف تمثيلها، وهو ما يظهره المبيان التالي:

مبيان رقم 36: توزيع نسبة المنعشات العقاريات في الإنتاج العقاري بمدينة صفرو ما بين سنتي 2011 و2019



المصدر: بحث ميداني، العتيق حسناء 2019

يتوزع الإنتاج العقاري بالنسبة للمنعشات العقاريات بشكل متفاوت حسب أصناف المنتجين، إذ نجدهن أكثر استثمارا في إطار المنعشين - مجموعات بنسبة 10,5 %، وبنسبة 6 % على المساحة المجزأة، و 7,5 % من حيث عدد البقع المعبئة، في حين نجد تواجدهن على مستوى الشركات بنسبة 4 % وبنسبة 5 % على مستوى المساحة العقارية، ثم 0,5 % بالنسبة للقطع الأراضية. أما بالنسبة لدورهن وموقعهن في إطار المنعشين الأفراد يبقى ضعيفا ولا يتجاوز نسبة 2,5 % وبنسبة 0,5 % على المساحة المعبأة، و 1,5 % على مستوى عدد القطع الأراضية. وقد توزعت هذه التجزئات المعبأة في كل من أحياء الخاينة والرفايف وزلاغ. وقد بدأ إنتاج النساء كمنعشات عقاريات بالمدينة ابتداء من سنة 2011 إلى غاية 2019، في حين كان دورهن شبه غائب ما بين سنتي 1993 و2010. ولأن هذا الإنتاج بدأ حديثا فإنه لا يختلف من حيث الأصل الجغرافي للمنعشات عما هو سائد بالمدينة عموما، إذ تتوزع نسبتهم بين 40 % لكل من فاس والصفروية الوافدة و 20 % بالنسبة للصفروية الأصلية.

3-3- تراجع الإقبال على العروض العقارية والمنتوج السكني

تقبل الساكنة المحلية على العرض السكني الذي يتيح المنعش العقاري بواسطة الوكلاء العقاريين الذي يتراوح ما بين 85 و100م² بأثمنة تتراوح ما بين 3000 إلى 7000 درهم/م². وقد كان إقبال الساكنة على العقار مهما في الفترة ما بين 2004 و2010 خصوصا بحي الرشاد وبنصفار، حيث تم بيع البقع الأرضية بهذين الحيين بمبلغ تراوح ما بين 2000 و3500 درهم/م² بخصوص العمارات من طابقين إلى 3 طوابق، وبثمن تراوح ما بين 1500 إلى 2500 درهم/م² للبقع الأرضية ثلاثة طوابق وأربع. انطلاقا من هذه المرحلة لم يستطع الساكن المحلي أن يجد أثمنة مناسبة في المجالات التي يرغب فيها والمتواجدة على الطرق المؤدية نحو فاس وبولمان والمنزل، بسبب غلاء الأثمنة وبسبب كثرة المضاربات العقارية بهذه المجالات وهيمنة عمارات بأربع طوابق وسكن الفيلات على أغلب العروض السكنية خلال العقد الأخير.

من جهة أخرى، ورغم تعدد التجزئات السكنية، فقد ظلت غير ملائمة للطلب الداخلي للساكنة ذات الدخل المحدود، بل جاءت متضخمة وفاقت العرض المقدم الذي تحتاجه الساكنة المحلية، التي ترى أن هذا العرض يعتبر جيدا ومهما لأنه يشمل تقريبا أهم المجالات بالمدينة، إلا أن الأثمنة التي تباع بها البقع تتجاوز قدرة الساكنة، وصعوبة اقتنائها بصفة مباشرة أو على شكل دفعات³¹⁸.

وهذا يطرح قضية مهمة بالنسبة للعرض العقاري، فمن خلال البحث الميداني الذي قمنا به حول المضاربات العقارية بالمدينة، استنتجنا أن العرض السكني الذي يقدمه مختلف ملاكي التجزئات السكنية لا يقدم فقط للساكنة المحلية بصفرو، بقدر ما يستهدف فئات اجتماعية متوسطة ومرتفعة الدخل تنتمي إلى مدن فاس بصفة خاصة ثم صفرو والرباط. وهو ما يعد أحد أسباب ارتفاع أثمنة القطع الأرضية إلى ما بين 4000 و10000 درهم للمتر المربع. هذه الفئات التي غالبا ما تكون ذات دخل مرتفع أو من الأسر الميسورة، التي تختار مثل هذه المناطق كالمدينة المتوسطة والصغرى، التي تشكل لها متنفسا من ضغوطات المدن الكبرى أو الميتروبولية، وهذا ما يفسر كذلك طبيعة المنتوج الحضري بالمدينة خاصة الذي تقدمه شركة العمران والتي تعتبر عملياتها السكنية محكمة التنظيم والإجراء، سواء في الموقع الجغرافي وكذا الرسوم العقارية التي تكون جاهزة، بحيث لا تطرح أية مشاكل للمقننين من جميع الشرائح الاجتماعية التي تتعامل مع هذه المؤسسة.

318 - الاستثمار الميدانية، مع الساكنة المحلية بصفرو و2018.

فما الذي تفيدها به هذه النتيجة؟ الفرضية التي ننطلق منها هي أن هناك توجه يفضي إلى تبييض الأموال في العقار، سيما أن هناك عدة تجزئات سكنية لم تبع، وظلت حبيسة التجزيء. فالمنطق يفيد أن التأخر في بيع العقار غالبا ما يجعل المنعش يخفض الأثمنة بغية استثمارها في مشاريع ومجالات أخرى، إلا أنه بالنسبة لصفرو تظل فئة من المنعشين لا تبحث عن البيع السريع بقدر ما تتخذ من ذلك أسلوبا للإدخار في العقار. هذا الإرتفاع في الأثمنة يجعل الساكنة المحلية في أغلب الحالات تتجه نحو الكراء كأقرب وسيلة لتحقيق استقرارها السكني. وبالتالي نستطيع القول أن العرض العقاري بصفرو لا يتأثر بالسوق، ويحكمه الإرتفاع المستمر للأثمنة، ولهذا فإن عدم التطابق بين هذين المتغيرين (الطلب والعرض) ناتج عن استراتيجية بعيدة عن قوانين السوق التي تتبني على الإنخفاض والإرتفاع في الأثمنة حسب الظرفية الاقتصادية والاجتماعية على المستوى المحلي أو الوطني. لذلك، فالتنافسية العقارية بالمدينة تعيش على وقع اختلالات بين العرض والطلب. وما يمكن أن نستخلصه من ذلك أن هذا العرض له ثلاثة وظائف أساسية، وهي توجيهه إلى الساكن المحلي بصفرو وإلى الساكنة خارج مدينة صفرو أي مدينة فاس، ثم الوظيفة الثالثة وهي ما يمكن أن نسميه "بتبييض الأموال"، سيما أن العرض يفوق الطلب وأن الأثمنة مرتفعة مقارنة بنظيرتها بمحيط صفرو سواء الإقليمي أو الجهوي.

4- سوق الكراء بمدينة صفرو بين المضاربة العقارية والموازنة الاجتماعية

إذا كانت السوق العقارية على مستوى البيع تتسم بالفجوة بين العرض والطلب والتي يتحكم فيها من خلال القيمة المجالية، فإن تأثير هذا الواقع يلحق كذلك السوق الكرائية، وهي إحدى عوامل استقرار الساكنة المحلية بالمدينة. وتتمثل أبرز أوجه هذه السوق في قياس تكلفة الكراء كوسيلة للأفراد الذين لم يستطيعوا الولوج إلى اقتناء مسكنهم. فحسب إحصاء سنة 2014 تصل نسبة الكراء لدى المجتمع الحضري بالمدينة 30 %، وهو معدل مرتفع بالنظر إلى سيادة الملكية المشتركة والفردية بنسبة 55 %، ومحدودية الملكية الخاصة.

جدول رقم 38: توزيع نسب الكراء بمدينة صفرو حسب الإحصاءات 1994-2004-2014

السنة	1994	2004	2014
نسبة الكراء	42	34,1	30
عدد الأسر	11128	14344	20236
نسب الأسر المكترية	4658	4891	6070

المصدر: الإحصاءات العامة للسكان 1994-2004-2014

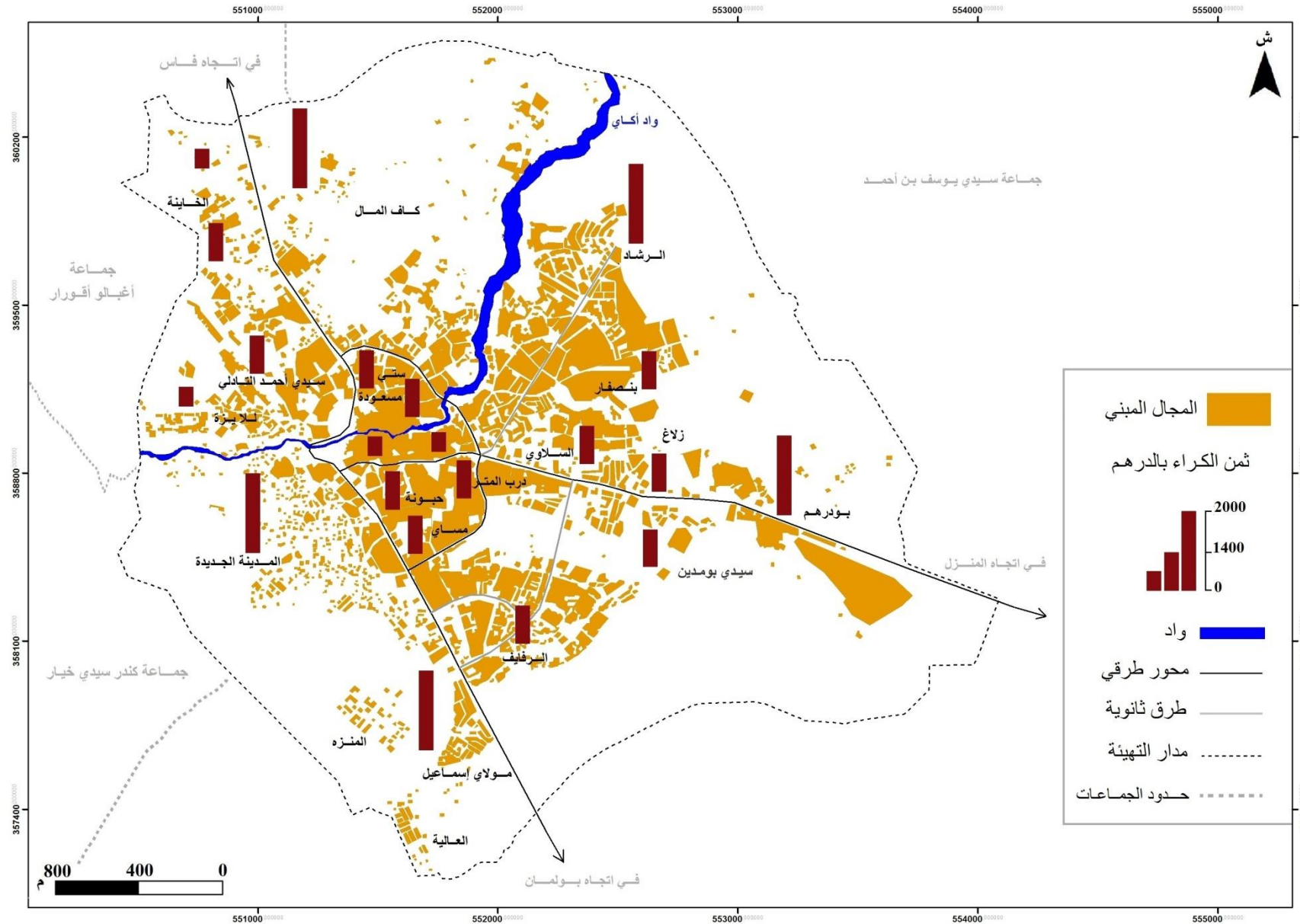
كما هو ملاحظ في الجدول رقم (38)، بلغت نسبة الكراء 42 %، بمدينة صفرو سنة 1994، وخلال هذه الفترة كانت نسب إنتاج السكن ضعيفة وسببا في ارتفاع نسب الكراء نتيجة استمرار وتيرة الهجرة القروية نحو المدينة. غير أن هذا المعدل سيتراجع خلال سنة 2004 بنسبة 7 % . في حين أن معدل الكراء حسب إحصاء 2014 ظل مستقرا بنسبة 30 %، وذلك بمجموع 6070 أسرة مكتتبية من أصل 20236 أسرة بالمدينة. ويعتبر مؤشر الكراء بالمدينة الأكثر ارتفاعا مقارنة مع المدن التوابع الأخرى لمدينة فاس، فحسب إحصائي 2004 و2014، تعتبر نسب الكراء منخفضة بهذه المدن من خلال حالة البهاليل التي سجلت على التوالي 25,6 % و 25,2 %، ثم ايموزار كندر بنسب 31,5 % و 29,6 %، وعين الشكاك بنسبة 19,2 % و 16 %، والمنزل بنسبة 26,5 %، خلال نفس الإحصائين.

هذا الارتفاع بالنسبة لمدينة صفرو، نجد تبريره في عدة اعتبارات منها قرب موقعها الجغرافي من فاس التي لها تأثيرات مجالية على السوق العقارية. أولا من خلال استنزاف الأرصد العقارية بالعاصمة الجهوية وغلاء أثمان الكراء بها كسكن الفيلا الذي يتراوح بين 2000 و3100 درهم، والشقق بين 1700 و2500 درهم، والشقة الاقتصادية بين 1900 و2900 درهم، والمنزل المغربي ما بين 1900 و2900 درهم³¹⁹. وهو من الدوافع التي توجه الطلب على السكن إلى مدن التوابع ومنها صفرو على سبيل المثال. هذا الطلب يرتكز أساسا بشراء المنتج العقاري على حساب الكراء، وإن كان هذا الأخير يظل بمدينة صفرو مرتفعا نسبيا ويتراوح ما بين 1200 و2400 درهم، مقارنة مع وضعية المدينة من هشاشة الاقتصاد المحلي وغياب بنيات تحتية مهيكلية. وتبين الخريطة رقم (37) توزيع أثمان الكراء بمدينة صفرو:

319- DIRECTION REGIONALE DE FES MEKNES DE L'HABITAT ET POLITIQUE DE LA VILLE., 2018 : « Etude sur la mise à jour des systèmes de suivi des prix des matériaux de construction, des montants des loyers et des charges locatives au niveau de huit villes à la région de Fés Meknès pour l'année 2018, Annexe 3

توزيع أثمان الكراء حسب أحياء مدينة صفرو سنة 2020

خريطة رقم 37:



المصدر: بحث ميداني، العتيق حسناء، 2020

يشكل الكراء المنفذ الأنسب لسكان مدينة صفرو، فالوضعية العقارية التي يتحكم فيها المخطط والرأسمال، لم تمكن فئات متعددة من المجتمع من شراء هذه العقارات رغم تنوع العرض العقاري كالفيلات وسكن العمارات والسكن الاقتصادي. ولذلك يشكل لها الكراء فرصة لخلق توازن نفسي خاصة لدى ذوي الدخل المحدود. أما بالنسبة للأسر المعوزة، فإن لم يكن هناك برنامج سكني من قبل الدولة فهي تخرج عن إطار التفكير لاقتناء السكن بسبب طبيعة المضاربات العقارية بالمدينة. تتميز أثمان الكراء بالمدينة عموما بالارتفاع³²⁰ كسكن الفيلا الذي يصل إلى 1700 درهم، والسكن الاقتصادي ما بين 1500 و1700 درهم، والمنزل المغربي بين 1500 و1600 درهم. ولا بأس هنا أن نعود إلى الخريطة رقم (37)، التي تبين توزيع هذه الأثمان حسب أحياء المدينة. فبالنسبة للوحدة المركزية التي تحتوي على كل من أحياء درب المتر وحبونة ومساي وستي مسعودة يغلب عليها السكن الاقتصادي والسكن المغربي الاقتصادي والتقليدي ويتراوح فيها الثمن ما بين 1700 و1400 درهم، والحالة نفسها تنطبق على المدينة القديمة التي تضطر الأسر التوجه إليها لكراء منازل أو تفكيك هذا الأخير لغرف كأماكن للنوم. حيث تشكل " أهم ملجأ ومحطة أولى للطبقات الهشة"³²¹ والتي تحتكم "صيرورة طبيعة علاقتها مع السكن، إما من خلال الكراء بالمدينة القديمة، أو بالمجالات العشوائية، أو البناء بالمجالات غير القانونية"³²²، وتتراوح الأثمان بهذا المجال العتيق بالنسبة للمحلات الكرائية الموجهة للتجارة ما بين 55 و847 درهم للشهر بالنسبة للأماكن الجماعية وبالنسبة للأماكن الخاصة ما بين 600 و900، وبالنسبة للمنازل فتتراوح ما بين 800 و1200 درهم للشهر. وهي عبارة عن منزل تقليدي أو غرف أو ملكيات مشتركة، وهي القاعدة التي تسري عادة في مثل هذه المدن، من كونها "تعتبر ذات استراتيجية محددة من قبل السماسرة تجاه الطبقة الهشة، من خلال عروض للسكن الهش (ملكيات مشتركة، أو كراء غرفة واحدة، أو كراء كراج)"³²³، بينما العروض التي تقدم لذوي الدخل المتوسط أو المحدود فغالبا ما يوجه إلى أحياء بنصفار والرشاد وستي مسعودة وسيدي أحمد التادلي التي يتراوح فيها ثمن الكراء ما بين 1400 و1700 درهم للشهر الواحد.

ويصل ثمن الكراء بالوحدة المجالية الغربية بأحياء المدينة الجديدة وسيدي بوسرغين 1700 درهم، وتجزئة المنزه بـ 1800 درهم. في حين يتراوح ثمن الكراء بالوحدة الشمالية بحي كاف

320 - الاستثمار الميدانية مع الساكنة المحلية بصفرو، 2018.

321- AMEUR M., 1988 : « Le logement des pauvres à Fès : processus de production et tendances de l'évolution », In: Tiers-Monde, tome 29 ,n°116, « Le logement des pauvres dans les grandes villes du Tiers Monde », p 1172

322- AMEUR M., 1988, Op., Cit., p 1180

323- LEHZAM A., 1995 : « Pauvreté, propriété et location au Maroc : Vers un relais de l'État par le marché ? », In: Les Annales de la recherche urbaine, N°66, Régularisations de propriétés. pp. 110

المال ما بين 1700 و1600 وبـ 1200 درهم بكل من سيدي أحمد التادلي والخابنة. وبخصوص الوحدة الشرقية بكل من أحياء بنصفار والسلاوي والرشاد وبوردهم فيتراوح الثمن ما بين 1300 و1400 درهم، وبالنسبة للوحدة الجنوبية طريق المنزل وطريق بولمان والرفايف ما بين 1400 و1500 درهم.

لقد ظلت أثمانه الكراء بمدينة صفرو مستقرة نسبيا خلال العقد الأخير وخاصة ما بين 2001 و2019، وحسب الدراسة التي قامت بها المفتشية الجهوية للإسكان وسياسة المدينة حول تطور أثمانه الكراء بجهة فاس مكناس³²⁴، فإن هذه الأثمانه عرفت تطورا ملحوظا ابتداء من سنة 2010، كما يبينه الشكل الآتي:

جدول رقم 39: تطور أثمانه الكراء بالدرهم بمدينة صفرو ما بين 2001 و2018

السنة	2005 - 2001	2010 - 2006	2015 - 2011	2018 - 2016
نوع السكن	1100 - 750	1200 - 800	1250 - 900	1600 - 1000
سكن اقتصادي	1000 - 500	1200 - 600	1400 - 800	1500 - 1000
سكن مغربي	4000 - 2000	6400 - 2200	6800 - 2500	7000 - 2900
سكن فيلا				

Source : DIRECTION REGIONALE DE FES MEKNES DE L'HABITAT ET POLITIQUE DE LA VILLE., 2018 : « Etude sur la msie à jour des systèmes de suivi des prix des matériaux de construction, des montants des loyers et des charges locatives au niveau de huit villes à la région de Fés-Meknés pour l'année 2018, Annexe 3. 168 p

لقد شهدت مدينة صفرو ارتفاع أثمانه كراء مساكنها ابتداء من سنة 2010 إلى غاية 2018، ويتطور الثمن حسب الفترات السنوية بمتوسط 450 درهم في السنة. وتعتبر هذه الأثمانه كما أشرنا مرتفعة بالنظر إلى إمكانيات المدينة، ومن باب المقارنة في هذا الصدد سنلاحظ أن هذه الأثمانه سنجدها متطابقة مع مدينة تازة التي يتراوح فيها الثمن بالنسبة للفيللا ما بين 1700 و1800 درهم، وبالنسبة للسكن الاقتصادي والعمارات ما بين 1500 و1900 درهم، والسكن المغربي ما بين 1200 و1600 درهم، وتكاد تكون هذه الأثمانه نفسها بكل من مدن أزرو والحاجب وتاونات وعين الشكاك، في حين يظل الثمن بمدينة ميسور منخفضا عن هاته المجالات التي لا يتجاوز فيه ثمن

³²⁴- DIRECTION REGIONALE DE FES MEKNES DE L'HABITAT ET POLITIQUE DE LA VILLE., 2018 : « Etude sur la msie à jour des systèmes de suivi des prix des matériaux de construction, des montants des loyers et des charges locatives au niveau de huit villes à la région de Fés- Meknés pour l'année 2018, Annexe 3.

الكرء 1100 درهم لصنف المنزل المغربي الذي يغلب على إنتاج هذه المدينة. وتعتبر بذلك مدينة صفرو أهم مجال من حيث السومة الكرائية مقارنة مع المدن التوابع الأخرى سواء للعاصمة الجهوية فاس أو عمالة مكناس، ويمكن أن نسنثني مدينة تازة بحكم بعدها الجغرافي النسبي عن فاس والرهانات العقارية التي تحكم فاس الكبرى عموما.

5- العرض العقاري بصفرو والطلب على السكن من قبل المجتمع

إن أهمية العرض العقاري الذي قدم بصفرو ما بين 1993 و2019، يطرح قضية أساسية، وهو أن هذا العرض كان ملائما ويتمشى مع متطلبات الساكنة المحلية سواء من حيث طبيعة المنتج أو من حيث قيمته المالية وذلك كان خلال مرحلة ما بين 1998 و2006، إلا أن هذه الملاءمة ستعرف اختلالا بعد سنة 2012، حيث طرح إشكالية في التوازن بين العرض والطلب، وهو ما يبينه الجدول الآتي:

جدول رقم 40: تطور العرض و الطلب السكني بصفرو ما بين سنتي 2014 و2018³²⁵

السنة	الطلب	العرض العقاري	الفائض السكني
2014	636	1194	558
2015	708	1151	443
2016	711	1159	448
2017	751	1166	415
2018	824	1174	350
المجموع	3630	5844	2214

المصدر: تركيب شخصي، بناء على:

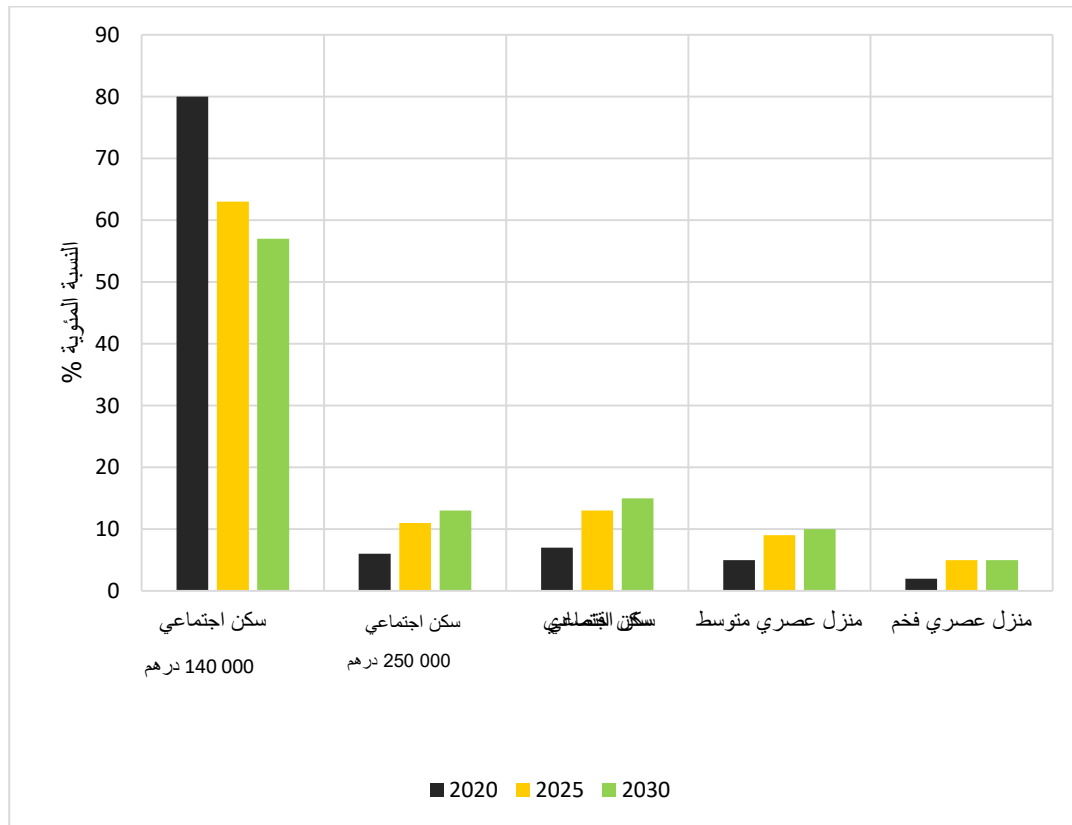
DIRECTION REGIONALE DE FES-MEKNES DE L'HABITAT ET POLITIQUE DE LA VILLE., 2018, Op., Cit., p 62-79-84.

لقد بلغ مجموع الطلب على السكن ما بين سنتي 2014 و2018، ما ينيف عن 3630 سكن، وقد شهد تطورا نسبيا انتقل من 636 سكن سنة 2014 إلى 824 سنة 2018، وخلال نفس الفترة نلاحظ أن العرض العقاري المقدم بالمدينة يفوق الطلب، بحيث بلغ 5844 سكن، واستقر حسب السنوات بمتوسط 1100 سكنا. أنتج من خلاله ما بين 2014 و2018 ما مجموعه 6049 بناية،

³²⁵ حسب نفس الدراسة تطور عدد المساكن المبنية من 1059 سنة 2014 وإلى 1179 سنة 2015 ثم 1186 خلال 2016 و 1251 سنة 2017 و 1374 سنة 2018

منها سنة 2014، مجموع 1059 سكن، وعدد رخص بلغ 1915 بمتوسط 360 رخصة في السنة، وخلال سنة 2018 ما مجموعه 1374 سكن. ويصل الفائض السكني في هذا المرحلة مجموع 2214 سكن، وهذا التناقض يرجع بصفة أساسية أن العرض العقاري لا يتماشى مع القدرة الشرائية والمستوى الاجتماعي للسكان، بسبب ارتفاع الأثمنة وكذا طبيعة المنتج المقدم، بحيث أن طبيعة الطلب الذي تفضله ساكنة صفرو وتستطيع الولوج إليه سنة 2020 تتمثل في السكن الاجتماعي بقيمة 140000 درهم بنسبة 80 %، وبنسبة 6 % للسكن الاجتماعي 250 000 درهم، و7 % بالنسبة للسكن الاقتصادي و5 % للمنزل العصري المتوسط، و2 % للمنزل العصري الفخم. هذا في الوقت الذي سنلاحظ فيه أن هذه النسب ستراجع بالنسبة للسكن الاجتماعي 140000 درهم بنسبة 17 % سنة 2025، في حين ستزداد نسب باقي أصناف السكن، كماه مبين في المبيان الآتي :

مبيان رقم 37: توزيع نسبة طبيعة الطلب على السكن بصفرو في أفق 2030



المصدر: تركيب شخصي، بناء على:

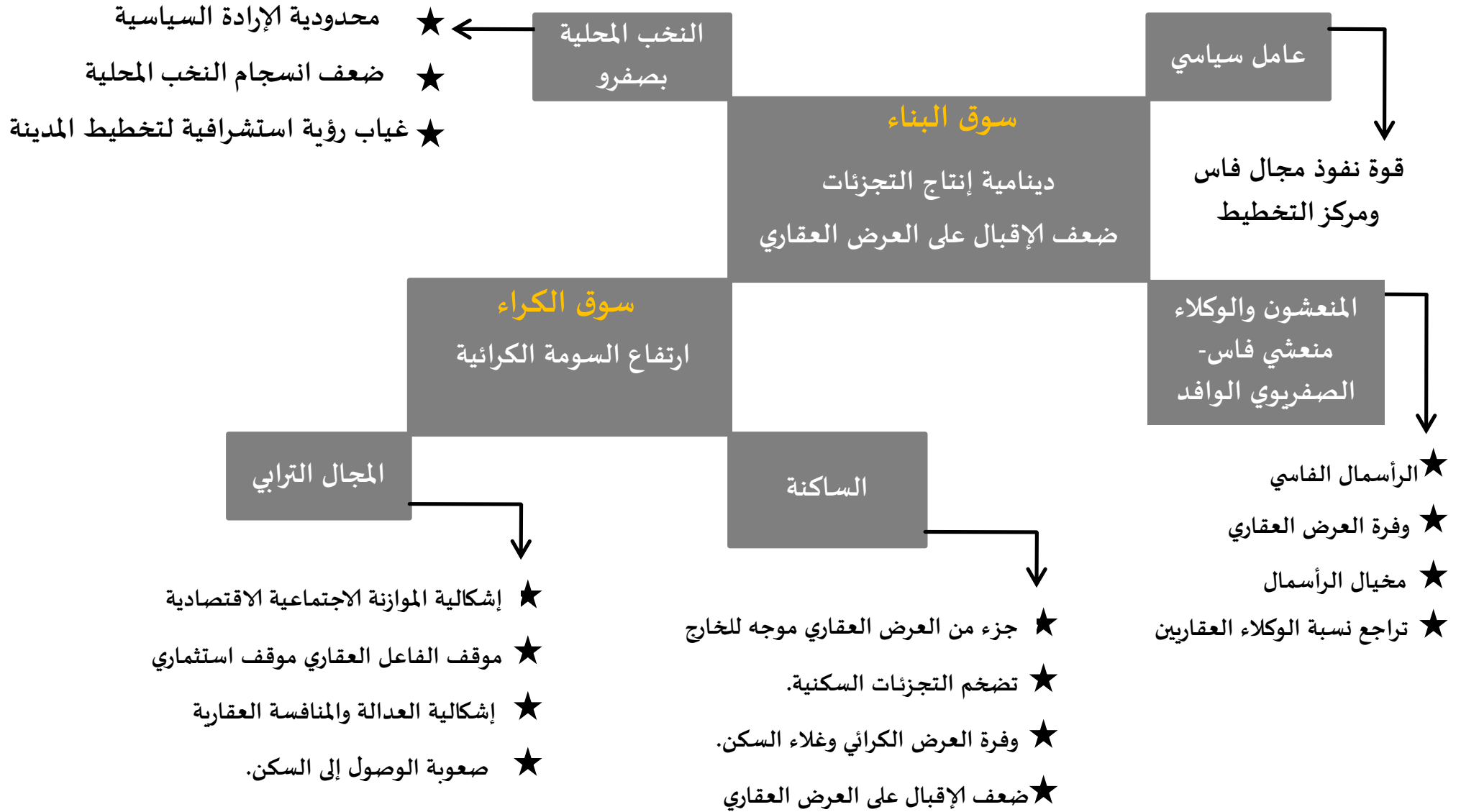
DIRECTION REGIONALE DE FES-MEKNES DE L'HABITAT ET POLITIQUE DE LA VILLE., 2018, Op., Cit., p 62-79-84

مهما كانت هذه النتائج، يبرز معطى أساسي المتمثل في غلبة السكن الاجتماعي على الأصناف الأخرى حتى حدود سنة 2014، غير أن عرض هذا المنتوج يظل غائبا من قبل المنعشين الخواص، وكذا من قبل الدولة خلال السنوات الأخيرة. ارتفاع نسب الطلب على السكن الاجتماعي يبين الهشاشة الاقتصادية التي تعاني منها الساكنة المحلية، وهو ما جعل العرض العقاري في كثير من الأحيان يتميز بضعف الإقبال عليه من قبل الساكن المحلي، وهو ما يدفع أيضا المنعش العقاري إلى توجيهه نحو الطلب الخارجي كفاس وبولمان وتازة وإفران.

وهذا الواقع يضع المجتمع الحضري لصفرو أمام مأزق التمدين ومتطلباته الاجتماعية والاقتصادية. فغلاء العقارات وارتفاع أثمان الكراء، بالإضافة إلى ضعف البنيات التحتية المهيكلية وذات الاستقطاب الترابي، وأيضا ضعف التشغيل وانتشار البطالة واعتماد المدينة على التأطير الإداري الإقليمي والمحدود التأثير على مقتضيات التخطيط والتدبير الحضريين، ثم انتشار التجارة غير المهيكلية، يجعل الحق في الوصول إلى العقار تعترضه المضاربات العقارية "التي تنبني على الشراء والبيع من أجل الربح المرتفع، والذي يستبعد فكرة الإنتاج، مما يعطي التكهنتات حول المضاربة أنها صبغة غير أخلاقية، حيث أن الإنتاج مجزي بينما المضاربة إثراء بدون سبب"³²⁶. وأيضا "بحكم غياب إنتاج السكن للكراء من قبل الدولة، يظل كراء السكن المنزلي هو المهيمن"³²⁷، مما ينتج مسافات اجتماعية بالمدينة، وأن حل هذا الإشكال يمس المصالح المستفيدة منه التي دائما ما تجد في هكذا أزمات فرصة لتقوية الرأسمال الاستثماري النفعي أكثر منه اجتماعي ترابي، ويجعل لعبة الشطرنج العقاري ملازمة للرأسمال كيف ما كان الوضع الحضري، باعتبار العقار يشكل أهم قاعدة للاستثمار.

³²⁶ -LAHBIL TAGEMOUATI N., 1986 : « La propriété foncière urbaine à Fès : réflexions méthodologique », In Annaire de l'Afrique du Nord, Tome XXV, Editions du CNRS, p 191

³²⁷ -LEHZAM A., 1995, Op., Cit., 110



خاتمة:

منذ إنجاز تصميم التطبيق سنة 1955 إلى المصادقة على تصميم التهينة لسنة 2012، عملت الجهات المسؤولة عن التخطيط الحضري إلى إعادة إنتاج وتشكيل المجال بصفرو وفق حاجيات ومتطلبات كل ظرفية بحمولات وهواجس أمنية كانت أم اقتصادية. ورغم التعثر الذي صاحب إعداد وإصدار وثائق التعمير وتأخر تنزيل القرارات المواكبة لذلك، إلا أنها ساهمت في تنظيم العرض العقاري، وشكلت بداية لإبراز أهمية المجالات العقارية.

كان لتنوع العرض العقاري وتعدد المجالات المفتوحة للتعمير تأثير على إنعاش المدينة واستقطاب الاستثمارات السكنية والمنعشين العقاريين الخواص بدرجة أكبر من المنعشين العموميين. خلق هذا الانفتاح على القطاع الخاص دينامية سكنية تميزت بوتيرتها السريعة، وجهت بالأساس لتلبية الطلب الخارجي على حساب الطلب الداخلي، كما أن تعدد الفاعلين المتحكمين في الإنتاج العقاري، أقحم المدينة في دوامة المضاربات العقارية، وإملاءات الرأسمال العقاري، الشيء الذي جعل الرصيد العقاري للمدينة يشكل رهانا استراتيجيا ذو أوجه متعددة، سياسيا واجتماعيا واقتصاديا، والأكثر من ذلك أصبح التخطيط الحضري المعمول به في خدمة الرأسمال العقاري ومتطلباته.

هذه المقاربة التي يتم بها توظيف العقار الحضري، أدت إلى استهلاك العديد من الأرصدة العقارية بمختلف أجزاء الوحدات المجالية بالمدينة، وأدت إلى ارتفاع الأثمان وتفشي المضاربات العقارية، وإلى نشأة مشاكل متتالية أهمها الفجوة بين العرض والطلب سواء في سوق البيع أو الكراء على حد سواء، وترجيح كفة المكتسبات الاقتصادية الفئوية/ الفردية على حساب المتطلبات الاجتماعية / الجماعية. هذا التوجه يعد مؤشرا على قرار محلي- جهوي واختيار سياسي واقتصادي ليبرالي قائم على البحث عن فرص الربح بالبحث عن مزيد من استهلاك الاحتياطات العقارية، الشيء الذي ينعكس سلبا على مدينة صفرو، وعلى مستقبل العقار وعلى المشاريع الحضرية بها، ويرهن حاضرها ومستقبلها، فما هي إذن أهم انعكاسات هذا التخطيط على تأهيل المدينة والارتقاء بها إلى مصاف المدن الكبرى؟

الفصل الثالث

الفاعل العقاري بمدينة صفرو بين رهانات التهيئة والتدبير والاستشراف الترابي

مقدمة:

تتداخل المسألة العقارية في عدة قضايا مرتبطة بالأفراد والجماعات والفاعلين وبتخطيط المدينة والوظائف المبتغاة من هذا المورد. فالعقار الحضري على المستوى النظري والميداني، له خيوط متشابكة ليس من السهل تفكيكها ولا ربطها اعتبارا لتعدد المتدخلين المعنيين والسريين، وباعتبار أن العقار في آخر المطاف يشكل هوسا وهاجسا لكل الفئات الاجتماعية بمختلف تراتبياتها وطموحاتها سواء كانت محدودة أو لا محدودة.

النتائج التي توصلنا إليها في الفصلين السابقين إن على مستوى جذور العقار الحضري بصفرو وتشكله عبر الزمن، أو على مستوى تموقعه في التخطيط الحضري وتوظيفه كإسما في الإنتاج السكني، يجرنا إلى محاولة إبراز تأثيرات الهياكل العقارية الموروثة ومسألة الحكامة، التي تم بها تدبير العرض العقاري بالمدينة، عبر مناقشة العقار من منطلق التهيئة الحضرية والتدبير والتنمية الترابية، وكذا من خلال انتظارات الساكنة المحلية وديناميات المجتمع المدني. سيما أن المورد العقاري بصفرو كإسما له أهميته في المنظومة الاقتصادية لمدينة فاس التي تتربع على جهة حديثة التقطيع وهي جهة فاس مكناس. والتي ستعرف فيه صفرو إشكالية تدبير هذا المورد الجهوي من خلال العقار المعبأ للاستثمار.

إن محاولة الإحاطة بجانب من المتغيرات المتعلقة بالعقار الجهوي المعبأ للاستثمار، لن يكون بمنأى عن التحولات التي ترتبط بالعقار الحضري بمدينة صفرو ضمن المسألة العقارية المغربية، سواء تعلق الأمر بالقيمة العقارية للمدينة، أو ذا الصلة بالأبعاد التنموية التي يؤثر فيها الفعل العقاري وعلاقته بالوظائف الترابية المحلية والإقليمية والجهوية. فكيف يتدخل الفاعل بصفرو ضمن هذه المتغيرات المركبة لإنعاش المدينة بالمشاريع الحضرية؟ وهل يمكن أن تؤسس السياسات المحلية والجهوية المرتبطة بعقار صفرو من التموقع التنموي ضمن المدن المتوسطة بجهة فاس- مكناس؟

I- تدبير وسياسة تعبئة العقار العمومي لفائدة الاستثمار بجهة فاس - مكناس

إن الأهمية التي يكتسبها العقار اليوم يفرض على الدولة تعبئة أرصدها العقارية لفائدة الجهات المغربية تفعيلا لتوجهات الجهوية المتقدمة ودستور 2011، والبحث عن تموقع جيد للمجالات الجهوية في الخريطة الاقتصادية، التي تتطلب تجنيدا للفاعلين وتكريسا للامتراكز الإداري ببعدها بين المركز والقاعدة، ومواكبة للتحولات الديمغرافية التي تفرض رهانات جديدة حيال التنمية العقارية.

ونظرا للاختلالات الوطنية الناجمة عن المسألة العقارية المغربية، وغياب التحكم في رهاناتها المعقدة، بالإضافة إلى الإشكالات المتعلقة بتعبئته للاستثمار مقابل البحث عن الحلول الكفيلة بفك مشاكل الطلب على السكن ومحاربة السكن غير اللائق والتوسع العشوائي، عازمت الدولة على تبني استراتيجية وطنية للعقار بالمغرب تهدف تدبير هذا القطاع ببعده أفقي، يجعل الإكراهات والرهانات التي تواجهها أمرا مشتركا بين مختلف الفاعلين المهتمين به، وذلك عبر اعتماد منظور يحاول أن يستحضر الأبعاد القانونية والمؤسسية والتنظيمية والترابية والتنافسية، قصد تقييم ومواكبة اختيارات السياسات المتبعة من طرف الدولة في مجال تدبير العقار، لما له من أهمية في " قياس أثر العقار على مختلف المجالات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، بشكل يجعل الأنظمة العقارية رافعة للتنمية وأكثر فعالية"³²⁸. وهو ما يساهم "في معرفة السوق العقارية ووظائف ومنطق وتحديات اشتغالها"³²⁹.

1- الاستراتيجية الوطنية للتدبير العقاري والاستشراف الترابي

قبل الإجابة على مسألة العقار المعبأ للاستثمار والإنتاج السكني بجهة فاس- مكناس وموقع صفرو من هذا الاستثمار، سنتحدث عن الاستراتيجية الوطنية للتدبير العقاري سنة 2014، والتي أشارت إلى العديد من الاختلالات العقارية التي لا تخفى على أي متتبع لهذا المجال ولأي جزء مجالي من القضية العقارية المغربية.

فنظرا لغياب اعتماد توجه استراتيجي متجانس ومندمج في مجال العقار، وانتشار الممارسات الريعية القائمة على المضاربات العقارية وضغط اللوبي العقاري في تعبئة الأراضي والإنتاج السكني، التي يزيد من حدتها الإطار القانوني الذي لم يعد يتلائم مع التحولات الديمغرافية التي تشهدها المدن المغربية بمختلف أحجامها، ويطرح الحفاظ على أصناف معينة من الأراضي كالمك الغابوي والجماعي والعام والخاص من هذه الضغوطات. هذا في ظل وضعية تتميز بمعارضة اللوبيات، والتي اغتنت من العقار مستغلة التناقضات والثغرات التي تعترى النظام العقاري بالمغرب تفويتا كان أم قانونا، مع تراجع فعالية بعض الهيئات التي من المفروض أن تنهض بمشروع الإصلاح العقاري، ينتج عنه البطء الذي يتسم به مسلسل تعديل النصوص القانونية المنظمة لهذا القطاع، الشيء الذي يخدم المصالح الاقتصادية السياسية والرهانات الذاتية.

³²⁸ - المناظرة الوطنية حول السياسة العقارية للدولة، ص 2 و 7

³²⁹ - MINISTERE DU L'URBANISME ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE., 2016: « Étude relative à l'élaboration de la Stratégie Nationale de Gestion du Foncier : Etat des lieux et diagnostic territorial », p 13

التحدي بالنسبة لمدينة صفرو كجزء من الإشكالية العقارية وكغيرها من المدن المغربية، مطالبة برفع مجموعة من الإكراهات التي يفرضها الواقع كما حددتها خلاصات الاستراتيجية الوطنية للتدبير العقاري بالمغرب في الأبعاد التالية:

- إشكالية الوضع القانوني للمجالات العقارية المغربية الذي يطبعه ازدواجية أنظمة الملكية القانونية والتي تؤثر على السوق العقارية، وعلى مناخ تشجيع الاستثمارات والتنمية الاقتصادية والاجتماعية؛

- إشكالية مراقبة السوق العقارية والتنمية الاقتصادية، من خلال التأثير على الاستثمار وتوظيفه بالمجالات المغربية، بل والتضييق على المنافسة وتعبئة الأرصدة العقارية على وثائق التخطيط الحضري والمجالات القابلة للبناء، وتكاليف البنية التحتية، بالإضافة إلى حالات تجميد الأراضي والمضاربة عليها في ظل غياب الآليات الكفيلة لتجاوز هذه الاختلالات؛

- واقع العقارات المرتبطة بالقضايا الحضرية من خلال التوسع الحضري المستمر للمدن والمراكز الحضرية، ينتج عنه استهلاكاً مفرطاً للمورد العقاري خاصة بالمجالات شبه الحضرية³³⁰، علاوة على التحولات الفوضوية التي لا تحترم المناطق ذات النظم الإيكولوجية الهشة أو الحساسة، حيث يزداد الضغط عليها بسبب المشاريع العقارية الخاصة والتي تساهم بدورها في ارتفاع أسعار العقارات والاستحواذ عليها بطرق ملتوية. وهذا له تأثيرات سلبية على منظومة مجال التخطيط الحضري؛

- البحث عن توازن أفضل بين احتياجات العقارات الحضرية وضرورات التنمية الفلاحية، وذلك لضمان النمو الاقتصادي والأمن الغذائي، وفي ذات الوقت التأكيد على خلق منافسة عقارية تضمن العيش الكريم لفائدة شرائح كبيرة من المجتمع المغربي، سواء بالمناطق الحضرية وشبه الحضرية في ظل الصعوبات المعقدة التي تعاني منها الساكنة للوصول إلى امتلاك عقار؛

- تنفيذ هذه الاستراتيجية يقتضي الأخذ بعين الاعتبار العقبات المحتملة عند إعداد الاستراتيجية العقارية من أجل استباق المخاطر والضمان السلس لإصلاح المجال العقاري؛

³³⁰ -نقصد بالمجال شبه الحضري "Espace périurbain" أنه "لا يشكل فقط ذلك المجال المرتبط بالإنتاج الفلاحي أو الاحتياط العقاري، بل هو مجال للتفاعلات والتفاوض بين الحضري والقروري، وتكمن أهمية هذا المفهوم في تجديد الفكر الجغرافي حوله نظراً لما يفرضه تطور ديناميات المجال الترابي" ضمن :

BEN ATTOU M., 2019 : « Agadir, la ville, la métropole, la cité : mondialisation et terroires », publication Flsh Ibnu Zohr, Agadir, p 65

- مواكبة العقارات في مختلف الاستراتيجيات القطاعية على اعتبار أنها تشكل اليوم مصدرا مقلقا للسلطات العمومية خاصة في العقد الأخير، من خلال كلفة تعبئة العقارات العمومية المعبأة للاستثمار، بهدف خلق التوازن بين تنفيذ الاستراتيجيات القطاعية المختلفة وتوفير الاحتياجات الاجتماعية والسكنية.

إذا كانت خلاصات ومقترحات الاستراتيجية الوطنية للتدبير العقاري على هذا النحو، فيلاحظ أنها قد لامست بعض الاختلالات العميقة التي يعاني منها العقار بالمغرب، وإذا كان هذا الواقع يكلف الدولة تعبئة العقارات العمومية رغم محدوديتها بهدف تأمين السلم الاجتماعي والاقتصادي، فكيف هي وضعية العقارات المعبأة لفائدة الاستثمار بالنسبة لجهة فاس- مكناس، وبالنسبة لمدينة صفرو في سياق محاولتنا للإجابة على مختلف الإشكالات التي تحيط بالعقار الحضري لهذه المدينة ضمن المسألة العقارية المغربية؟

2- دور العقار العمومي المعبأ للاستثمار في تدبير الإشكالات العقارية

يلعب العقار العمومي للدولة³³¹ دورا مهما ومحفزا لتنمية الجهات المغربية، بهدف بناء الاستثمار الداخلي وتقوية الاستثمار الخارجي، وإرساء التجهيزات الأساسية والعمومية ومرافقها، فضلا عن إنجاز المشاريع السكنية الاجتماعية منها أو الاقتصادية، بما فيها عمليات إعادة إيواء ساكني دور الصفيح. وتأتي هذه السياسة كذلك على ضوء المجهودات التي تقوم بها الدولة كفاعل عقاري عبر مديرية الأملاك الخاصة بتعبئة أرصدها، "حيث بلغت ما بين سنتي 2002 و2017 أزيد من 89.500 هكتارا (خارج مخطط المغرب الأخضر) لمواكبة أهم الأوراش الخاصة بتأهيل البنيات التحتية الأساسية كطنجة المتوسط والمدن الجديدة وجزء من مشاريع التأهيل (الحضري)، والمشاريع التنموية الكبرى (مخطط إقلاع، والمخطط الأزرق...)، وذلك بقيمة استثمارية إجمالية وصلت إلى 311 مليار درهم تم عبرها خلق ما ينيف عن 265.907 منصب شغل"³³².

لقد عبأت الدولة خلال سنة 2017، ما يزيد عن 13.507 هكتارا من أجل إنجاز 345 مشروعا استثماريا بقيمة 11 مليار درهم، منها 89 % من العقار مخصص لفائدة المشاريع

³³¹ ما يقارب 69 % من ملك الدولة الخاص يغلب عليه الطابع القروي، وتقدر قيمته المالية 136 مليار درهم، و 23 % منه يتواجد بالمجالات شبه الحضرية تساوي قيمته المالية 128 مليار درهم، وأخيرا 8 % منه حضري بقيمة مالية 303 مليار درهم. وتعتبر 11 % فقط هي المساحة المبنية من عقارات الدولة و 89 % المتبقية غير مبنية، منها 54 % محفظ و 40 % في طور التحفيظ و 6 % غير محفظ (وزار الاقتصاد والمالية، معطيات سنة 2016)

³³² - وزارة الاقتصاد والمالية، 2019: تقرير حول العقار العمومي المعبأ للاستثمار سنة 2018، ص 6

الطاقية بجهة العيون الساقية الحمراء³³³، بلغت نسبة المساحة التي هيكلت لإنجاز هذه المشاريع حوالي 10 % من المساحة الإجمالية المعبأة برسم سنة 2017، وانجاز مشروع واحد خارج إطار الاتفاقيات والتدبير اللامركز للاستثمار، بقيمة استثمارية تصل إلى 1.400 مليون درهم³³⁴. وهو ما يوضحه الجدول الآتي:

جدول رقم 38: توزيع تعبئة العقار العمومي لملك الدولة الخاص بالمغرب حسب النظام الاستثماري سنة 2018

النظام	عدد المشاريع	المساحة المعبأة بالهكتار	الاستثمار المرتقب	مناصب الشغل المتوخاة
التدبير اللامركز للاستثمار	344	1427	9698680988	13002
خارج النظام الاتفاقي و التدبير اللامركز للاستثمار	1	12080	1400000000	30
المجموع	345	13507	11098680988	13032

المصدر: وزارة الاقتصاد والمالية، 2019: تقرير حول العقار العمومي المعبأ للاستثمار سنة 2019، ص 2

انطلاقاً من توزيع العقار العمومي المعبأ للاستثمار لملك الدولة الخاص بالمغرب حسب النظام الاستثماري سنة 2018، نلاحظ أنه ركز بالأساس على أربع قطاعات، ويتعلق الأمر بالصناعة والنقل والطاقة والبنيات التحتية على مساحة تقدر 9838 هكتار بقيمة استثمارية وصلت إلى 8667 مليون درهم، مكنت من خلق 261 منصب شغل. وتعتبر هذه الميادين ذات أهمية بارزة من حيث التعبئة العقارية العمومية، ففي سنة 2014 على سبيل المثال لا الحصر، بلغ مجموع العقار المعبأ لها 5080 هكتار، أنجز فيه 194 مشروع بقيمة مالية وصلت 21 مليار درهم.

وتتمركز 57 % من مجموع المساحة العقارية المعبأة للاستثمار سنة 2018 بجهة العيون الساقية الحمراء، تليها جهة الداخلة وادي الذهب بنسبة 9 %، ويرجع ارتفاع هذه

³³³- انطلاقاً من اختيارات الدولة وبناء على الطلب الجهوي، وما تملبه متطلبات السياسات الوطنية وبرامجها القطاعية، يتضح أنه خلال السنوات الأخيرة أضحى تركيز الدولة في تعبئة عقاراتها الخاصة في اتجاه الأقاليم الجنوبية المغربية وما لها من رهانات سياسية واجتماعية قارية تساهم في التنمية السوسيو-اقتصادية عبر المشاريع الطاقية والصناعية والبنيات التحتية الصغرى والمتوسطة والكبرى. ولهذا لا نستغرب بأن تحتل جهتي العيون الساقية الحمراء ووادي الذهب نسب مرتفعة في مجالات الطاقة والصناعة والسياحة بدرجة أقل مقارنة مع الجهات الأخرى خاصة الأكثر المساهمة في الناتج الداخلي الهام. وفي ذات الوقت وبالرغم من أن جهات أخرى لا تستفيد من هكتارات أو مبالغ مالية كبيرة في هذا الإطار، إلا أنها تحقق مراتب مهمة من حيث عدد مناصب الشغل وحسب طبيعة القطاع المعبئ ومردوبيته وكذا اليد العاملة التي يتطلبها.

³³⁴- وزارة الاقتصاد والمالية، 2019: مرجع سابق، ص 2

النسب إلى الدينامية الاستثمارية التي شهدتها هذه المناطق، سيما المشاريع الطاقية التي تغطي مساحة تزيد عن 12 ألف هكتار، ويتوقع من خلالها أن تجلب استثمارات أجنبية ووطنية بقيمة 1400 مليون درهم. وتأتي المشاريع الصناعية في المرتبة الثانية بعد قطاع الطاقة من حيث العقار العمومي المعبأ للاستثمار، إذ تم برسم سنة 2017 تعبئة ما مجموعه 686 هكتارا لتعزيز النظم البيئية في القطاع الصناعي، وتتمركز 96 % من هذه المساحة بكل من جهة العيون الساقية الحمراء والداخلية وادي الذهب. هذا ونجد أن قطاع السكن لم يشمل إلا 11 % من المشاريع المبرمجة برسم سنة 2018، حيث تمت تعبئة 343 هكتار لفائدة فاعلين عموميين وخواص، قصد تهيئة الأقطاب الحضرية وتنمية السكن الاقتصادي والاجتماعي³³⁵ بكل من مدن طنجة والرباط وأكادير وسلا وفاس.

تشكل هذه القطاعات الخمسة النقل والطاقة والبنيات التحتية ثم الصناعة، والسكن، أهمية بالنسبة للدولة في استثماراتها العقارية، بالرغم من المشاكل التي تواجهها في هذا الإطار، ولعل أهمها مسألة تصفية عقاراتها سواء من الناحية القانونية أو من الناحية المجالية، إذ أن هذه العقارات مازالت غير محددة فعليا، الشيء الذي يؤثر على مجموعة من المشاريع الاقتصادية والاجتماعية، ويؤثر على استثمارها في خدمة التنمية الترابية، لاسيما أنها تشكل مجالا للمناورات ببيعها بطرق مباشرة أو غير مباشرة لأهداف سياسية³³⁶، الشيء الذي يعيد سؤال الحكامة العقارية إلى واجهة النموذج التنموي المندمج.

تبرز أهمية العقار العمومي للدولة ضمن نظام الشبكات العقارية بالمغرب، كأداة استراتيجية للبناء الترابي، سيما خلال العشرية الأخيرة. فابتداء من سنة 2006 بدأت هذه السياسة تنموضع بشكل فعلي لاستثمار هذا المورد في مشاريع متعددة رغم ما يشوبها من إكراهات كما سبقنا الإشارة لذلك، خصوصا المشاريع ذات الصلة بالقطاعين الفلاحي والسكني. فكيف يتم استثمار هذا العقار ضمن جهة فاس- مكناس التي تضم مجال الدراسة صفرو؟ على اعتبار أهميته في خلق الدينامية والامتلاك العقاري، ثم العلاقة التي تحكم المدن فيما بينها في إطار فك الضغط الحضري.

³³⁵ تم استقاء هذه الأرقام من تقرير وزارة الاقتصاد والمالية، 2019: نفس المرجع سابق، ص 2-4-5-6
³³⁶ نذكر هنا خلال سنة 2016 أثار موضوع حصول رجال دولة وأحزاب سياسية على عقارات تبلغ مساحتها 23882 م² تعود في ملكيتها للملك الخاص للدولة بمدينة الرباط، توترا اجتماعيا بسبب الطريقة التي تم تمرير بها هذا العقار الإستراتيجي وبأتمنة زهيدة. وقد عرفت هذه القضية وطنيا بما يسمى "خدام الدولة".

3- توزيع غير متكافئ بين الجهات يبرز ضغوط الفاعل العقاري وأولويات التنمية الجهوية

انطلاقاً من المعطيات المتعلقة بالعرض العقاري العمومي المعبأ للاستثمار من قبل الدولة سنة 2018، يتضح أن توزيع هذا العقار يعتبر غير متكافئاً بين الجهات المغربية، فعلى مستوى التوزيع المجالي فإن ما يزيد عن 50 % من هذه المشاريع تتمركز على مستوى جهة الرباط - سلا - القنيطرة (بنسبة 40 %) وجهة بني ملال خنيفرة بمساحة تبلغ 2702 هكتار (26 %)، في حين أن جهتي فاس- مكناس والدار البيضاء - سطات حظيتا على التوالي بحوالي 20 % و 13 %. وقد احتلت جهة فاس- مكناس المرتبة الثالثة من حيث مبلغ الاستثمار بنسبة 15 %، بعد كل من جهتي الرباط - سلا - القنيطرة والدار البيضاء- سطات على التوالي بنسبة 30 % و 29 %. وفيما يتعلق بعدد مناصب الشغل، فقد احتلت جهة فاس- مكناس المرتبة الثانية بنسبة 26 % بعد جهة الرباط - سلا - القنيطرة التي جاءت في المرتبة الأولى بنسبة 31 %.

ونلاحظ كذلك، أن المجالات المعبئة عقارياً من قبل الدولة خلال الأسس الأول من سنة 2018، قد استمر بنفس توجه الدولة على غرار السنوات الأربع الأخيرة، بتعبئة 828 هكتار غير مبرمجة ضمن مخطط المغرب الأخضر، لفائدة مختلف الأنشطة القطاعية لإنجاز 191 مشروعاً، وبقيمة مالية استثمارية تقدر بـ 6.129 مليار درهم وإحداث 10.903 منصب. وخلال قانون المالية³³⁷ لسنة 2020، سنلاحظ كذلك أنه تمت تعبئة خلال الأسس الأول من سنة 2019 ما يناهز 1996 هكتار، وذلك لإنجاز 125 مشروعاً بقيمة استثمارية تقدر بـ 6.146 مليار درهم وإحداث 8.524 منصب شغل. وتتمركز 76 % من عدد المشاريع المبرمجة بجهتي الداخلة وادي الذهب والعيون الساقية الحمراء، أما على مستوى المساحة المعبأة فتتمركز 76 % بجهة الدار البيضاء - سطات. بالنسبة لجهة فاس مكناس في هذا الإطار، فنسبتها لا تمثل إلا 1,67 % بالنسبة لعدد المشاريع وبنسبة 0.10 % بالنسبة للمساحة المعبأة.

وعلى مستوى القطاع السياحي وبرسم سنة 2019، تمت تعبئة 1.022,4 هكتار لفائدة الصناعة السياحية من أجل إنجاز 29 مشروعاً بمبلغ استثماري بلغ 3,802 مليون درهم، حيث تتمركز 97 % من المساحة المعبأة بجهة الدار البيضاء- سطات. في حين أن جهة فاس- مكناس فلم تحض بتعبئة عقارية في هذا الاتجاه. نفس واقع الحال ينطبق على مستوى قطاع الصناعة، الذي هيمنت عليه كل من جهات العيون الساقية الحمراء والدار البيضاء سطات والجهة الشرقية والداخلة وادي الذهب وطنجة تطوان الحسيمة وسوس ماسة بنسب متفاوتة بينهما على مساحة

³³⁷- تجدر الإشارة أن تقرير قانون المالية لسنة 2020 المتعلق بالعقارات المعبأة للاستثمار يورد المعطيات ذات الصلة بوضعية سنة 2019.

عقارية تصل إلى 825.2 هكتار خلال الأسدس الأول من سنة 2019 بهدف إنجاز 40 مشروعاً. وإذا كان الأسدس الأول من سنة 2019 لم تحض فيه جهة فاس- مكناس باستثمار الوعاء العقاري للدولة، فإنها استفادت من الوعاء العقاري الخاص بمخطط المغرب الأخضر بمساحة 100 هكتار وبقيمة مالية تقدر 5.6 مليون درهم، بما يشكل نسبة 9.3 % من المساحة المعبأة ونسبة 4 % من مبلغ الاستثمار وبـ 7 % من خلال عدد المشاريع و 4 % على مستوى مناصب شغل على الصعيد الوطني.

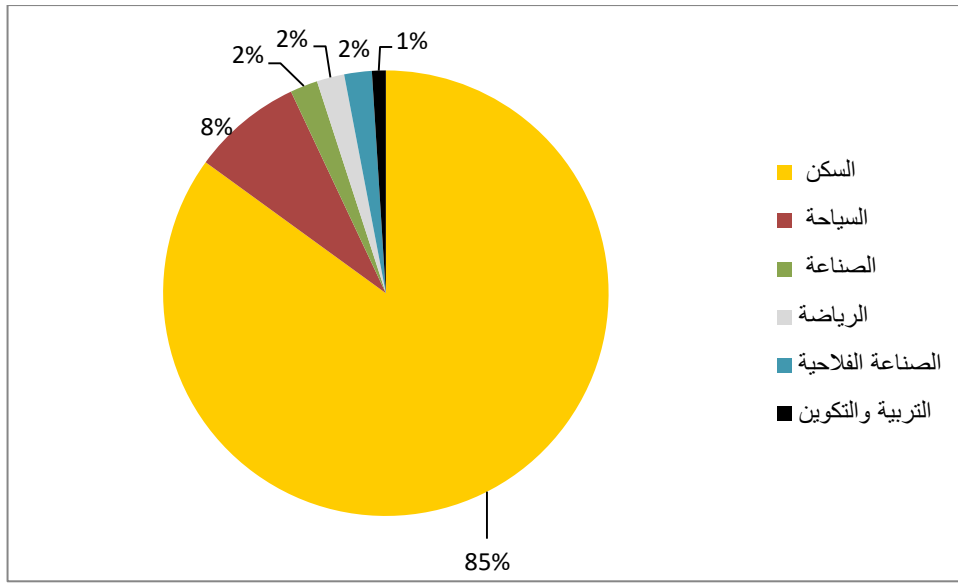
4- جهة فاس- مكناس ضمن العقار العمومي المعبأ، ووضع مدينة صفرو ضمن الرهانات العقارية والإنتاج السكني

كنا قد أسلفنا الذكر، أن القطاعات الخمسة التي تهيمن على امتلاك العرض العقاري العمومي المعبأ للاستثمار هي الطاقة والصناعة والنقل والبنيات التحتية. وهي قطاعات لها راهنتها وأهميتها في إطار الاستراتيجية الوطنية للنجاعة الطاقية 2030، وخلق أكبر قدر ممكن من فرص الشغل. غير أن التوزيع المتعلق بتعبئة هذا العقار غير متكافئ بين الجهات المغربية، لعدة اعتبارات منها ما هو استراتيجي ومنها ما هو اختيار سياسي للدولة. فجهة فاس- مكناس كمجال جهوي نجد أنها غير متموقة اقتصادياً ضمن الجهات المغربية من حيث العقار المخصص لها إلا إذا استثنينا المسألة السكنية. فعلى سبيل المثال من أصل تعبئة 686 هكتار المتعلقة بالاستثمارات في القطاع الصناعي التي تدرج في إطار برنامج التسريع الاقتصادي 2014-2020، حصلت فيه الجهة على 2 % من حيث عدد المشاريع ونسبة 1 % من المساحة المعبأة للاستثمار، وبنفس النسبة على مستوى مبلغ الاستثمار ومناصب الشغل كذلك.

ضعف التوقع على مستوى القطاعات الإنتاجية كالصناعة والطاقة والفلاحة، يجعل جهة فاس- مكناس تحتل مراتب هامشية في هذه الدينامية، سواء من حيث عدد المشاريع على الصعيد الوطني التي لا تتجاوز نسبة 4 %. وبنفس النسبة على مستوى المساحة المعبأة التي لا تختلف مع العديد من الجهات. أما على مستوى القطاع السياحي، فلم يخصص للجهة إلا ما نسبته 8 % من مجموعة الاستثمارات. أما بخصوص القطاع الفلاحي، فإن جهة فاس- مكناس رغم خصوصياتها الفلاحية، فقد تمثلت نسبتها بـ 1.5 % وبـ 5 % من حيث عدد مناصب الشغل، و 1 % من المساحة المعبأة.

إن القطاع الفلاحي والصناعي والسياحي لا يمثلون نسبة مهمة من حيث الهياكل العقارية العمومية المعبأة لفائدة الاستثمار، خصوصا إذا قارناها مع الإمكانيات الترابية المتاحة للجهة ووضعيتها العقارية التي يغلب عليها الملك الجماعي بنسبة 45 % ثم الملك الخاص بنسبة 39 % وملك الدولة بنسبة 11 % وملك الكيش بنسبة 4 % وملك الحبوس بنسبة 1 %³³⁸، كما أن مساحة أراضي الدولة تصل إلى ما مجموعه 313 851 هكتار. ضعف القطاعات الاقتصادية المرتبطة بالسياحة والصناعة يقابلها تطور في المساحات العقارية المعبأة لفائدة الاستثمار بالنسبة للقطاع السكني، "إذ استحوذت فيه جهة فاس - مكناس على 50 % من المساحة المعبأة للاستثمار"³³⁹ أي بمساحة تمثل 123.21 هكتار لإنجاز 14 مشروعا بغلاف مالي يصل إلى 690 مليون درهم، وذلك بغية تقوية الأقطاب الحضرية وتنمية السكن الاقتصادي والاجتماعي، ويبين المبيان أسفله النسبة المئوية للمساحات المعبأة مقارنة مع القطاعات الأخرى:

مبيان رقم 38: توزيع نسب العقار العمومي المعبأ للاستثمار حسب القطاعات بجهة فاس مكناس برسم سنة 2017



المصدر: الاقتصاد والمالية، 2019: تقرير حول العقار العمومي المعبأ للاستثمار، ص 16
لقد استحوذ القطاع السكني بالجهة من خلال العقار المعبأ للدولة خلال سنة 2017 بجهة فاس مكناس بنسبة 85 % يليها القطاع السياحي بنسبة 8 %، ونسبة 2 % لكل من قطاعات الصناعة والرياضة والصناعة الفلاحية، و 1 % للتربية والتكوين. وقد بلغت المساحة المعبأة 123,21 هكتار بغلاف مالي وصل إلى 690 مليون درهم لإنجاز 14 وخلق حوالي 673 منصب شغل³⁴⁰.

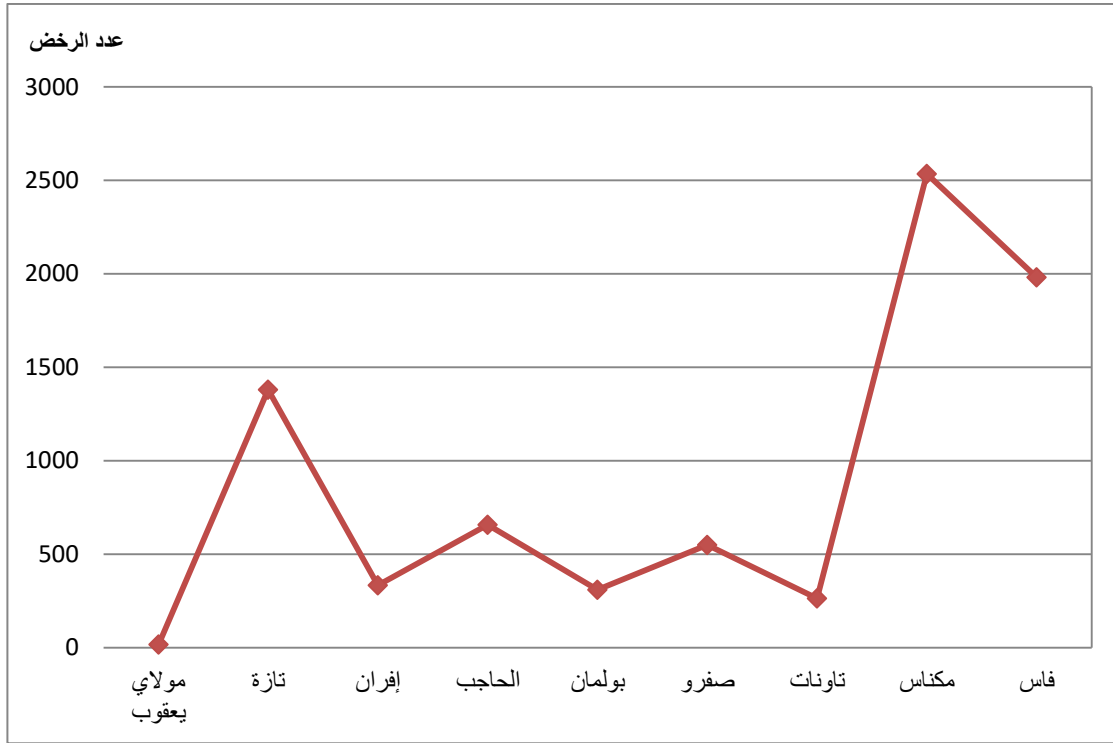
³³⁸ - المديرية الجهوية للفلاحة لجهة فاس- مكناس، 2016

³³⁹ - وزارة الاقتصاد والمالية، 2019: تقرير حول العقار العمومي المعبأ للاستثمار سنة 2018، ص 7

³⁴⁰ - وزارة الاقتصاد والمالية، 2019: تقرير حول العقار العمومي المعبأ للاستثمار سنة 2018، ص 16

إن توجه جهة فاس- مكناس نحو تعبئة العقار العمومي للاستثمار في قطاع السكن يجد تفسيره في الدينامية السكنية التي ميزتها خلال عدة عقود ومازالت سواء من القطاعين العام أو الخاص، "ففي سنة 2015 وصل عدد رخص البناء المسلمة بمدن الجهة إلى 8023 رخصة، منها 31,6 % سلمت من طرف الجماعات التابعة لعمالة مكناس بقيمة مالية فاقت 1.115 مليون درهم، وحوالي 750 مليون درهم بولاية فاس، وفيما يخص المباني التي تم تشييدها فقد وصلت لـ 21.104 مسكنا يوجد منها 12.956 مسكنا، بكل من فاس ومكناس بنسبة 61.4 %³⁴¹. ويبين المبيان الموالي هذه المعطيات بتفصيل:

مبيان رقم 39: توزيع رخص البناء المسلمة حسب الإقليم أو العمالة بجهة فاس مكناس سنة 2015



المصدر: المديرية الجهوية للتخطيط لجهة فاس - مكناس 2017: مونوغرافية جهة فاس - مكناس، ص 88

تتميز الدينامية العمرانية بجهة فاس- مكناس باستمراريتها على مستوى الإنتاج العقاري السكني خاصة بمدن فاس ومكناس. ففي سنة 2015 بلغ عدد المساكن الذي تم إنتاجه بمكناس 8640 مسكنا، و4496 مسكنا بفاس. وهو ما يفيد أهمية هذا الإنتاج الذي يتوزع بشكل متفاوت بين أقاليم الجهة، حيث نجد على سبيل المثال أن إقليم تازة احتل المرتبة الثالثة من حيث عدد الرخص الذي بلغ 1380 رخصة بعد عمالة مكناس التي وصل فيها عدد الرخص خلال نفس

³⁴¹ - المندوبية السامية للتخطيط، المديرية الجهوية للتخطيط لجهة فاس- مكناس 2017، مونوغرافية جهة فاس- مكناس، ص 87

السنة المرجعية (2015)، ما مجموعه 2534 رخصة، وولاية فاس ثانية بـ 1981 رخصة، ثم عمالة صفرو بـ 550 رخصة، ومدينة صفرو بـ 413 رخصة خلال نفس السنة. ونجد كذلك أن كل من ولاية فاس وعمالة مكناس وأقاليم تازة و صفرو يشكلون أهم المجالات من حيث المساحات المسقفة مقارنة مع الأقاليم الأخرى، ونفس الحال ينطبق على المساحات المبنية، حيث بلغت بالنسبة لعمالة مكناس 328695 م²، وبولاية فاس بـ 169167 م²، وبأقاليم : تازة بـ 118345 م²، و صفرو بـ 69904 م². في حين أن الأقاليم الأخرى لم تتجاوز مساحتها 60000 م².

سنجد أنه من الصعب تبيان التفاوتات بين الأقاليم والعمالات بسبب الدينامية الديمغرافية وعامل الهجرة والوظائف الحضرية التي تغذي وتنعش الإنتاج العقاري. غير أنه نلاحظ على مستوى فاس التي تهمنا في هذا الباب وعلاقتها مع إشكالية ومجال الدراسة، أنه رغم الثقل الاقتصادي والديمغرافي الذي يميزها، حيث وصل عدد سكانها حسب إحصاء 2014 ما مجموعه 1150131 نسمة وهو الأول على مستوى الجهة بنسبة 27,1 % بمعدل 3464 نسمة في الكلم²، بالإضافة إلى الإكراهات العمرانية والاختلالات السكنية العميقة التي تشهدها منذ عقود عديدة، إلا أن الإقبال على الإنتاج السكني يبقى ضعيفا نسبيا مقارنة مع العجز السكني بالجهة الذي يصل إلى 83638 سكن³⁴². غير أنها تعيش على وقع تناقضات "كحالة التشعب التي عرفته المدينة القديمة لفاس بتزايد وتيرة الهجرة القروية، إضافة إلى المضاربة العقارية وعوامل أخرى متعددة، أفضت إلى تناسل السكن غير القانوني وظهور أشكال سكنية متنوعة بجل هوامشها خصوصا منها الشمالية والشمالية الشرقية والجنوبية الغربية، انعكست هذه الوضعية المتأزمة سلبا على جودة إطار الحياة بكل المكونات المجالية للمدينة، غير أنها تزداد حدة بالأحياء الهامشية المستقطبة للمهاجرين القرويين، سواء كانت قانونية أو عشوائية، حيث فرص السكن والإيواء متاحة بالمقارنة مع الأحياء الأخرى نتيجة ازدهار عملية إنتاج السكن وخصوصا السكن غير القانوني بكل أشكاله وأنواعه"³⁴³. وبالتالي أثر هذا الواقع على مختلف طبقات المجتمع الحضري بفاس، خاصة منه الطبقة المتوسطة أو الموظفين، وذلك بالبحث عن مجال حضري آخر يلبي ظروف الحياة التي يتمناها الفرد مع مجاله اجتماعيا واقتصاديا وبيئيا.

³⁴² - DIRECTION REGIONALE DE FES MEKNES DE L'HABITAT ET POLITIQUE DE LA VILL., 2018 : « Etude sur la msie à jour des systèmes de suivi des prix des matériaux de construction, des montants des loyers et des charges locatives au niveau de huit villes à la région de fés meknés pour l'année 2018, Annexe 3. P 16

³⁴³ - محمد حزوي والفة حاج علي، 2012، مرجع سابق، ص 75

هاته الظروف زادت الخناق على مجال فاس بتزايد الطلب على السكن، فقد تم استهلاك وضم الأراضي الفلاحية لمدار المدينة، وتعددت جيوب السكن غير اللائق، واكتساح ما يقارب 2500 هكتار من طرف السكن اللاقانوني، الشيء الذي أفرز ضغطا على العقار خصوصا في الفترة ما بين 2008 و2014، ارتفعت فيه الأثمنة بشكل مهول. علاوة على المضاربات العقارية التي ميزت هذه المدينة منذ عقود خاصة على الأراضي الفلاحية سواء بمنطقة زواغة وبنسودة (تجزئات الضحى) وأولاد الطيب أو راس الماء أو عين الشكاك، التي تم فتح أجزاء مهمة بها للبناء منذ سنة 2007، وهذا جاء كنتيجة لتوجه الفلاحين ببيع عقاراتهم منذ سنة 2005 للخوادم بأثمان بخسة، وهم لا يعلمون أن هذه الأراضي ستضم إلى المجال الحضري الذي يتحكم فيه الفاعل العقاري السري، الشيء الذي أدى إلى الاستيلاء على هذه التعاونيات (حوالي 1300 هكتار) من طرف المضاربين العقاريين والشركات الكبرى (كالضحى والعمران وشركة الفتح الجديد و مجموعة الجامعي وشيما...). بالإضافة لإكراهات عديدة لا يمكن أن ندخل في تفاصيل تاريخها ونشأتها وتأثيراتها المجالية والمجتمعية³⁴⁴.

إن استراتيجيات المضاربين العقاريين وتأثيرها على الإنتاج السكني بفاس رغم إمكانيات هذا المجال ودور الدولة في التعبئة العقارية والمؤسسات التخطيطية لها انعكاسات سلبية نظرا لقوة الرأسمال العقاري الفاسي، الذي يلحق تأثيره بالمدن التوابع كمجال صفرو لعدة اعتبارات أهمها القرب الجغرافي الذي يشكل بالنسبة للمنعشين العقاريين فرصة لاستثمار رأسمالهم وإنتاج الثروة، وكذلك أهميتها لاستقطاب أعداد مهمة من الطبقات المتوسطة خاصة الموظفين للاستقرار. هذا العامل الأخير يعتبر مؤشرا لهؤلاء المنعشين بهذا المجال رغم المفارقة الموجودة في ضعف استفادة صفرو من العقار المعبأ للاستثمار من قبل الدولة.

إن هذا الواقع يفاقم أزمة السكن إلى أزمت، ويكبتها نقص البنيات التحتية والخدمات والمرافق العمومية والبنيات الاقتصادية، فضلا عن الترامي على الأراضي الفلاحية وتأثيرها على الأمن الغذائي والموارد المائية والأنشطة الزراعية، وارتفاع القيمة العقارية التي لا تتماشى مع السياسة الحضرية المأمولة بصفرو؛ والتي لا محالة ستدخل المدينة في سوق مضاربة تؤثر على نفاذ المخزون العقاري للدولة وخدمته في التنمية الترابية، وبالتالي التفكير في استغلال واحات المدينة.

³⁴⁴ للتوسع أكثر في هذا الموضوع، ومن أجل أخذ مقارنة بين الأحياء الشمالية والجنوبية لمدينة فاس وعلى نشأة المجالات السكنية أنظر :

AMEUR M., 1987 : « Facteurs de Formation et dynamique d'Evolution du Prix du Sol Urbain à Fès », RGM. Vol:11, Nouvelle Série, N°: 2, pp: 35- 54

AMEUR M., 1993, Op., Cit.,
HAZOUÏ M., 1991, Op., Cit.,

فكيف يتعامل الفاعل بصفرو مع مشاريع التهيئة الحضرية التي يتم تنزيلها على المستوى المحلي و الجهوي في ظل الديناميات والضغوطات التي أشرنا إليها سابقا ؟

II - التهيئة الحضرية وتدبير المشاريع الترابية بصفرو في مواجهة الرهانات العقارية

انطلاقا مما أوردناه في المحور الأول من هذا الفصل، يتضح لنا أن الرهانات العقارية اليوم بالمغرب شائكة ومعقدة، بالنظر إلى طبيعة المقاربات الموروثة في تدبيرها، ثم إلى التحديات المتعلقة باستثمار هذا المورد من قبل الدولة عبر الأشكال التي تتبعها في توزيعه على مستوى الجهات المغربية، والذي يوضح لنا كذلك، من كون هذا التوزيع لا يخلو من رهانات ترتبط بالطلب الجهوي الذي تكتفه ظاهرة المضاربة العقارية والتحكم في محدودية السوق العقارية المحلية، خاصة في المدن العواصم وذات الاستقطاب الديمغرافي. بالرغم من الجهودات التي يمكن أن نستحسنها إزاء ما تم إنجازه على مستوى مشاريع التأهيل الحضري وسياسة المدينة، والتي أنعشت الدينامية الحضرية وتلبية التجهيزات الأساسية في بعض المدن، وجاءت بمدن أخرى كنتيجة للفعل الاجتجاجي المعبر عن وضع قائم على التهميش وعلى السياسات الحضرية المبتورة، كما هو الحال بالنسبة لنموذج مدينة صفرو.

لقد شهدت المدن المغربية خلال العقدين الأخيرين عدة تحولات اجتماعية، تجسدت في مجموعة من البرامج والمخططات والتوجهات التي تتعلق بإشكالية "المدينة وحقوقها باعتبارها موضوع متحرك له متغيرات وتحديات دينامية، لا تثبت بل تقتضي مواكبة مستمرة"³⁴⁵. ويشكل برنامج التأهيل الحضري من أهم التوجهات التي عمل عليها المغرب لمواجهة مختلف هذه التحديات المطروحة. وفي هذا الصدد استفادت مدينة صفرو من هذا البرنامج منذ سنة 2008 في ظل تعبئة عقارية ضعيفة من حيث المشاريع الحضرية، خطت من خلالها مسارا تطوريا في إعادة إدماج وإنتاج المجال الحضري عبر المشاريع المنجزة ما بين 2008 و2020، والتي استهدفت البنيات التحتية والتجهيزات الأساسية وإعادة تأهيل النسيج العتيق. ورغم أن هذه التجربة مازالت حديثة، إلا أنها ساهمت في تحول نسبي كان له أثر في استعمال المجال والممارسة الحضرية، لكنها في نفس الوقت طرحت العديد من الإكراهات في تدبيرها على المستوى العقاري.

1- من جمود التنمية إلى فسح المجال للإنتاج السكني ومحاولات بناء المشاريع الحضرية

بعدما فُسح المجال للامتداد العمراني، ساعد ذلك في بروز أعداد مهمة من التجزئات السكنية بمختلف الوحدات المجالية بالمدينة، وهو ما يفسر التطور المستمر الحاصل في رخص البناء،

³⁴⁵-LEFBEVRE H., 1967 : « Le droit à la ville » In: L'Homme et la société, N° 6 pp. 29-35

حيث سجلت المدينة ما بين سنة 2000 و4 نونبر 2020 ما مجموعه 7206 رخصة، وهي رخص مرشحة للارتفاع بسبب التوافقات الهجرية وتمددية المجال. وتزداد هذه الإكراهات مع اختيارات الفاعل (المخطط والنخب المحلية) المتعلقة بالمشاريع الجماعية ومسألة مواكبتها لحاجيات السكان وانتظاراتها.

إن التحديات التي واجهها الفاعلين المؤسساتيين بالمدينة، فرض عليهم إخراج تصاميم التهيئة بغية تنظيم المجال، رغم ما طرحته من إشكالات و تقاطبات بين النخب المحلية والفاعل المخطط، كما حاولنا تبيانها في الفصل الثاني. لكن على الأقل ساهمت في تأطير المجال قانونيا من حيث الاختيارات التنموية، وبينت توجهاته العامة والخاصة، دون أن ننسى الحديث عن الصعوبات المتعددة التي واجهها الفاعل المنتخب في استقطاب التمويل وسن الاتفاقيات لبناء المشاريع الحضرية في فترة سريان تصميم التهيئة خاصة في المرحلة ما بين سنتي 1998 و2008.

هذا الوضع وديناميته النسبية خلال هاته الفترة كان لنتيجة واضحة، وهي الجمود الذي شهدته المدينة طيلة العقد الأول من الألفية الثالثة (2000-2007)، الذي ساهم في بروز انتفاضة³⁴⁶ كانت يوم 23 شتنبر 2007³⁴⁷، والثانية على شكل حركة اجتماعية يوم 20 فبراير 2011، كلفت المدينة خسائر في البنيات الإدارية والممتلكات، بل أججت الوضع الاجتماعي لمدينة صفرو ومنطقتها. وبين الاحتجاج الأول والثاني، يمكن القول أن الوضع التنموي بالمدينة كان يؤشر على ذلك، سميا أن اختيار الفاعل المؤسساتي وتوجهاته تفسح المجال أمام التوسع الحضري بدون رؤية تخطيطية واضحة، وذلك بسبب ضبابية اختيارات تصميم التهيئة 1998 ودخول الرأسمال العقاري للمدينة، بالإضافة لانتشار البطالة وضعف البنيات التحتية وتلاشي النسيج العتيق والإشكالات البيئية تواجهها المدينة.

وهكذا تزايدت المطالب الاجتماعية التي تمثلت في تخفيض زيادة أسعار المواد الأساسية وخاصة منها ثمن الخبز، وكذا المطالبة بتوفير التجهيزات الأساسية والترفيهية، علاوة على إحساس الساكنة بدخول القطاع العقاري في دوامة المصالح الانتخابية، وغياب مشاريع استثمارية، فضلا عن سوء تدبير القطاع التجاري ومسألة السكن، الأمر الذي ترجم إلى احتجاجات اجتماعية حضرية أثرت على مسار المدينة ما بين 2007 و2011. " وفي ظل هذا

³⁴⁶ - نفضل في هذه النقطة بين مفهوم الانتفاضة والحركة الاجتماعية، فالأولى تكون عفوية ناتجة عن احتقان اجتماعي أو سياسي تبرزه ردود أفعال سريعة وتنتج عنها خسائر كبيرة في ظرف زمني قصير، بينما الحركة الاجتماعية لا تختلف عن الأولى سوى أنها تنظم وتهيكل على شكل حلقات واجتماعات وتتكون من فاعلين معينين قصد تدبير الظاهرة الاحتجاجية والأهداف المرجوة منها.
³⁴⁷ - انطلقت الشرارة الأولى للتظاهرات من جماعة البهاليل، وتبعته بعد ذلك مجموعة من التظاهرات بمدينة صفرو، رفعت من خلالها شعارات الحق في السكن وغلاء الأسعار، وخلق ظروف عيش كريمة، ثم شعارات العدالة الاجتماعية، وقد أصيب خلال هذه الأحداث 200 شخص، واعتقال 37 فردا. أغلبهم من أحياء القلعة وجبل البناء، والدواير والجماعات الترابية المحاذية للمدينة وأهمها البهاليل.

الواقع، تعقدت قضايا الندرة ووصل الاغتراب³⁴⁸ الاقتصادي والثقافي إلى درجات مقلقة، أضحي معه شح الموارد الأساسية وغياب إطار الحياة الضامنة للاندماج والكرامة مهددا بالإقصاء السوسيو-اقتصادي، ومحدقا بالسلم الاجتماعي برتمته³⁴⁹، خصوصا أن هذه الأزمة التي عرفتها مدينة صفرو أفقدت الثقة بين المواطن والفاعل المحلي، ويمكن أن نلخص حمولة هذه الاحتجاجات في الخطاطة رقم (11):

خطاطة رقم 11: حول الحركات الاحتجاجية بصفرو سنتي 2007 و2011



المصدر: تصور العتيق حسناء، 2020.

³⁴⁸ - هو انعكاس لتأزم العلاقة العضوية بين، الجزء/الكل، الفرد/المجتمع، الحاضر/المستقبل.
³⁴⁹ - أترحوت رشيد، 2012 : « من سياسة المدينة إلى مدينة السياسة سوسولوجيا الاحتجاج الاجتماعي بالمجال العام بالمغرب»،
 الملتقى الثقافي 23 لصفرو حول سياسة المدينة بالمغرب: الواقع و أفق التفعيل، ص 86

مباشرة بعد الوضع الاجتماعي السابق وتدايعاته انتفاضة³⁵⁰ 2007، عرفت المدينة زيارة ملكية يوم 25 مارس 2008، تم بها توقيع اتفاقية شراكة بين مجموعة من الشركاء لتنفيذ برنامج التأهيل الحضري وبرامج للمبادرة الوطنية للتنمية البشرية، حيث أسهمت بشكل مباشر في تحريك دينامية المجال الحضري على عدة مناحي تنموية، واتجه بذلك الفعل التنموي بالمدينة إلى رهان مؤسساتي يأخذ بعين الاعتبار الفعل الاحتجاجي والتعبئة الاجتماعية. وعلى هذا الأساس اشتغل مدبروا المدينة على محاولة تعبئة الأرصدة العقارية لإنجاز للمشاريع الحضرية الاجتماعية والاقتصادية والبيئية، فأصبح بذلك الفعل العقاري بالمدينة محركا في اتجاه التنمية الترابية ابتداء من سنة 2008.

2- تحرك الفعل العقاري في اتجاه التنمية الحضرية وآليات التفاعل المجالي

ربما يُعتقد أن مدينة صفرو كانت تعيش على مشاريع حضرية متعددة سنة 2007، بل على العكس، فالمشاريع الحضرية المنجزة ما بين 1992 و2007، لم تدخل سواء في مخططات قطاعية لتدبير وضعية قائمة بسلبياتها أكثر من إيجابياتها، وذلك بإنجاز بعض المشاريع المحتشمة كالتهييزات العمومية والبنيات التحتية. هذه المشاريع تم تأطيرها بمشروع حضري سنة 2005 غير أنه شهد عقبات في أجرته. قد يكون المشروع الحضري على المستوى النظري طموحا وذا فلسفة إجرائية لإعادة تأهيل التراب الحضري، انطلاقا من مراحل منهجية منسجمة يفسح فيها المجال لمختلف الفاعلين المتدخلين خاصة المجتمع المدني والجماعات الترابية، وذلك لتحفيزهم بدعم العملية التنموية وبناء مجالهم كما يتمثل لهم تنميتهم وكصورة للسكان المحلية. وفي حقيقة الأمر شهدت مدينة صفرو محاولة إنتاج مقترح مشروع حضري على غرار موجة مرت ببعض مدن المملكة لإخراج توجه هذا المشروع إلى حيز الوجود، حيث كانت الوكالة الحضرية وإنقاذ فاس هي المسؤولة عنه بتوجيه من وزارة الإسكان والتعمير، خلصت عبره " الدراسة إلى توفير التجهيزات الأساسية كالتطهير، والحماية من الفيضانات، وكذا إنجاز وصيانة الطرق الداخلية والمحورية والربط بينها وبين باقي المجالات السكنية الأخرى، كما همت الدراسة إنجاز التجهيزات العمومية وجمالية المدينة"³⁵¹.

وقد تمثلت هذه الاختيارات في قضايا التعمير والسكن والتنمية الاجتماعية، هذا في الوقت الذي كانت فيه مدينة صفرو تتخبط على مستوى التخطيط الحضري والفراغ الحاصل على

350 - مازالت تدايعات انتفاضة 2007 تلقي بظلالها على مدينة صفرو من حين لآخر، ويظهر ذلك في اندفاع المجتمع المدني الذي يحاول استثمار هذا "المكتسب التاريخي" على حد تعبيرهم في خطاباتهم مع المجالس المنتخبة والفاعلين المؤسساتيين (العمالة والوكالة الحضرية). أنظر في هذا الصدد نموذج لبلاغات المجتمع المدني النشط بالملاحق رقم (3)، الصورة رقم 1، ص 454

351 - مجلة البرج: عدد خاص حول التعمير والتنمية المستدامة، المديرية الجهوية للإسكان والتعمير بجهة فاس بولمان، يناير 2007،

مستوى دينامية المشاريع، ويبين الجدول رقم (42) الاختيارات المتعلقة بالمشروع الحضري لصفرو المقترح سنة 2005:

جدول رقم 42: أهم مشاريع تأهيل مدينة صفرو في إطار المشروع الحضري سنة 2005

القطاع	المشروع المقترح	الفاعلين	الجدول الزمني
التعمير	- مراجعة اختيار تصميم التهيئة بالقطاعات الممتدة على طول طريق صفرو المؤدية لفاس. - التحديد الحضري للمناطق المحيطة بالشارعين الرئيسيين بصفرو. - إعادة تأهيل المدينة القديمة والقلعة.	- الإقليم - الجماعة - الوكالة الحضرية وإنقاذ فاس - المصالح الخارجية	- المدى القريب - المدى المتوسط - المدى المتوسط
السكن	- إعادة إسكان الساكنة القاطنة بالجبل. - إطلاق دراسة جديدة لإعادة الهيكلة. - تدعيم البناءات المهددة بالانهيار. - تعبئة أراضي الجماعة والجيش.	- الإقليم - الجماعة - الوكالة الحضرية وإنقاذ فاس	- المدى القريب - المدى المتوسط - المدى القريب - المدى المتوسط
تجهيزات عمومية	- برمجة وتنفيذ التجهيزات السوسيوثقافية بالمناطق التي تعاني من نقص في المرافق الهيكلية. - برمجة وتنفيذ منشأة ثقافية بالقرب من الحديقة. - تطوير التجهيزات السياحية.	- الإقليم - الجماعة - الوكالة الحضرية وإنقاذ فاس - المصالح الخارجية	- المدى المتوسط - المدى المتوسط - المدى القريب
تجهيزات البنية التحتية	- برمجة وتنفيذ الربط بشبكة الصرف الصحي بالجزء الشمالي لصفرو. - برمجة مشروع بناء الطريق الدائري خارج المدينة. - تعزيز وتحسين طريق مدار البحيرات الأطلس المتوسط. - توسيع الطريق الدائري الداخلي. - تقوية الطريق المؤدية للشلال. - تقوية طريق المدينة الجديدة والمدخل الشرقي.	- الإقليم - الوكالة الحضرية وإنقاذ فاس. - المكتب الوطني للماء والكهرباء. - إدارة التخطيط و التجهيز	- المدى القريب - المدى المتوسط - المدى المتوسط - المدى القريب - المدى المتوسط
المشهد الحضري	- تحسين المشهد العام للواجهة الشمالية لمدينة صفرو على الطريق الرابطة بين فاس و صفرو. - إعادة تهيئة المواقع المشغلة في قطاع الخدمات. - هيكلة الباعة المتجولين. - استعمال لافتات واضحة للتشوير الطريقي. - تهيئة المناطق الخضراء بالأحياء الرئيسية وتشجير جوانب الطرق المتبقية.	- الإقليم - الجماعة - الوكالة الحضرية .	- المدى القريب - المدى المتوسط - المدى المتوسط - المدى القريب - المدى المتوسط
البيئة	- تشجير الأحواض المائية. - إعادة تهيئة الحزام الأخضر بضافاد أكاي - تحويل المطرح العمومي وحوض تجميع مرجان الزيتون.	- الإقليم - الجماعة - الوكالة الحضرية فاس	- المدى المتوسط - المدى المتوسط - المدى المتوسط

المصدر: الوكالة الحضرية و إنقاذ فاس. 2005

قد نتساءل ونحن نلاحظ الجدول رقم (42)، والاختيارات التي تضمنها، عن مدى وجود إرادة محلية للمكونات السياسية والاقتصادية لتقوية المجال الحضري لمدينة متوسطة داخل إطار جهوي يحتكم لنفوذ العاصمة الجهوية فاس. وقد تكون هذه الإرادة موجودة سيما أن المشاورات التي أطرت هذا المشروع أظهرت ملامح الإشكالات التخطيطية التي طرحت على المدينة، وهي إشكاليات جاءت بسبب ضعف التصورات المستقبلية للتهيئة. أهمية المشروع الحضري بمدينة صفرو، سرعان ما طبعته حالة التكتّم، وأبان عن إشكالية الحكامة الأفقية من طرف الفاعل المخطط. فهل يمكن أن نتحدث عن تحويل مساره، أم أن المسألة إشكالية تمويل وتجديد عقاري له أهميته للفاعل السري في الإنعاش السكني وإنتاج الثروة؟ بغض النظر عن راهنية هذا المشروع ومكانته كأداة توجيهية التي تدخل ضمن التعمير العملياتي³⁵².

الحسابات العقارية والانتخابية التي تتميز بمرونة المصالح المتبادلة، تجعل الحق في المدينة حق ينتزعه الفاعل العقاري والرهانات المرتبطة به بمنطق القانون وشرعية التخطيط، والتي غالبا ما تكون متناولة له وتنضبط للفاعل المنتخب والمهندس والفاعل السري.

أكد لم ينجح المشروع الحضري الذي جمّد، ولو أنه طرح تصورات إجرائية للتحكم في المجال الحضري وتقوية هيكلته الترابية واستثمار العرض العقاري الذي تتيحه المدينة. إذ لم تنتظر المدينة إلا ثلاثة سنوات فيما بعد ليروز بعض المشاريع التنموية نتيجة الفعل الاحتجاجي الذي تحدثنا عنه سالفًا. فابتداء من سنة 2008 بدأ تحرك الفعل العقاري المتعلق بالمشاريع الحضرية، عبر برنامج التأهيل الحضري، وقد شكّل ذلك منعطفًا أساسيًا في محاولات لتقوية الإطار المحلي للمدينة، وتدارك الخصائص الحاصلة في التجهيزات العمومية والمرافق الجماعية، وكذا تقليص النقص الحاصل في البرامج التي تهم التطهير السائل والصلب والطرق الحضرية والأرصفة والإنارة العمومية والمساحات الخضراء والمساحات العمومية والتجهيزات الثقافية والرياضية، وتحسين ظروف الممارسة الحضرية للسكان المحلية. وقد بلغ المجموع المالي لهذا البرنامج 145.850.000 درهم، كما يوضحه الجدول رقم (43):

³⁵² تجدر الإشارة أن التعمير العملياتي هو مجموع العمليات المسيرة والمراقبة من طرف السلطات العمومية والتي تمكن توفير الأراضي المجهزة وترجمة السياسات السكنية إلى واقع ملموس على المستوى الجغرافي.

جدول رقم 43: مشاريع التأهيل الحضري المنجزة بمدينة صفرو ما بين سنتي 2008 و2009

المشروع	التكلفة بالدرهم	الجماعة	قرض صندوق التجهيز الجماعي	وزارة الداخلية	وزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية
مشايرع التهيئة الحضرية: تعبيد وتقوية الطرق، تبليط الأرصفة، تجديد وتوسيع شبكة الإنارة العمومية، تهيئة المناطق الخضراء	87.350.000	8.000.000	23.000.000	56.350.000	----
رد الاعتبار للنسيج العتيق بالمدينة القديمة والقلعة	16.200.000	2.000.000	--	--	14.200.000
إعادة هيكلة الأحياء ناقصة التجهيز	37800000	8000000	--	--	29.800.000
حماية الدور المهددة بالانهيار	4500000	1000000	--	--	3.500.000
المجموع	145.850.000	19.000.000	23.000.000	56.350.000	47.500.000

المصدر: عمالة إقليم صفرو، 2010

لقد همت هذه المنجزات تعبيد وتقوية الطرق على طول 16 كلم وتبليط الأرصفة على طول 27 كلم، وتجديد وتوسيع شبكة الإنارة العمومية بالشوارع الرئيسية للمدينة، ثم تهيئة المناطق الخضراء، وإعادة هيكلة الأحياء ناقصة التجهيز بكل من أحياء زلاغ، وبنصفار، وكاف المال، والخابنة، ومساي، والقندوسي، وذلك عبر تبليط مساحة 115691 م² و 1520 م²، ثم عملية تقوية شبكة تطهير السائل وحماية المدينة من الفيضانات. وكلها أشغال منها من اكتملت عمليات تهيئتها ومنها من لم يكتمل لحد الآن، نظرا لصعوبات عقارية اعترت تنفيذ هذه العمليات. وفيما يخص مشاريع تأهيل النسيج العتيق بالمدينة القديمة، فقد تم تبليط 14861 م² وتهيئة الجزء الأوسط من واد أكاي ودعم جنباته بحوالي 370 متر خطي. بالإضافة لتغطية جزء منه وهو ما جاء منافيا لتصميم التهيئة القطاعي للمدينة القديمة 2004 الذي يمنع تغطية أي جزء من الواد.

وبخصوص عملية حماية الدور الأيلة للسقوط، فقد تمت برمجتها عن طريق البرنامج الاستعجالي لإعادة إسكان قاطني الدور المهددة بالانهيار الذي استهدف 185 بناية يقطنها 678 أسرة. وقد تم تقسيم هذا البرنامج إلى شطرين؛ الأول جاء في إطار شراكة بين وزارة الداخلية

والإسكان والتعمير والتنمية المجالية- شركة العمران بفاس- والجماعة الترابية صفرو بكلفة إجمالية قدرت بـ 22 مليون درهم، كما يوضحه الجدول رقم (44):

جدول رقم 44: اتفاقية الشراكة حول البرنامج الاستعجالي للدور المهددة بالانهيار بصفرو سنة 2010

الشركاء	مبلغ المساهمة (مليون درهم)
وزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية (صندوق التضامن للسكن)	12
وزارة الداخلية (المديرية العامة للجماعات المحلية)	8
الجماعة الحضرية لمدينة صفرو	2
المجموع	22

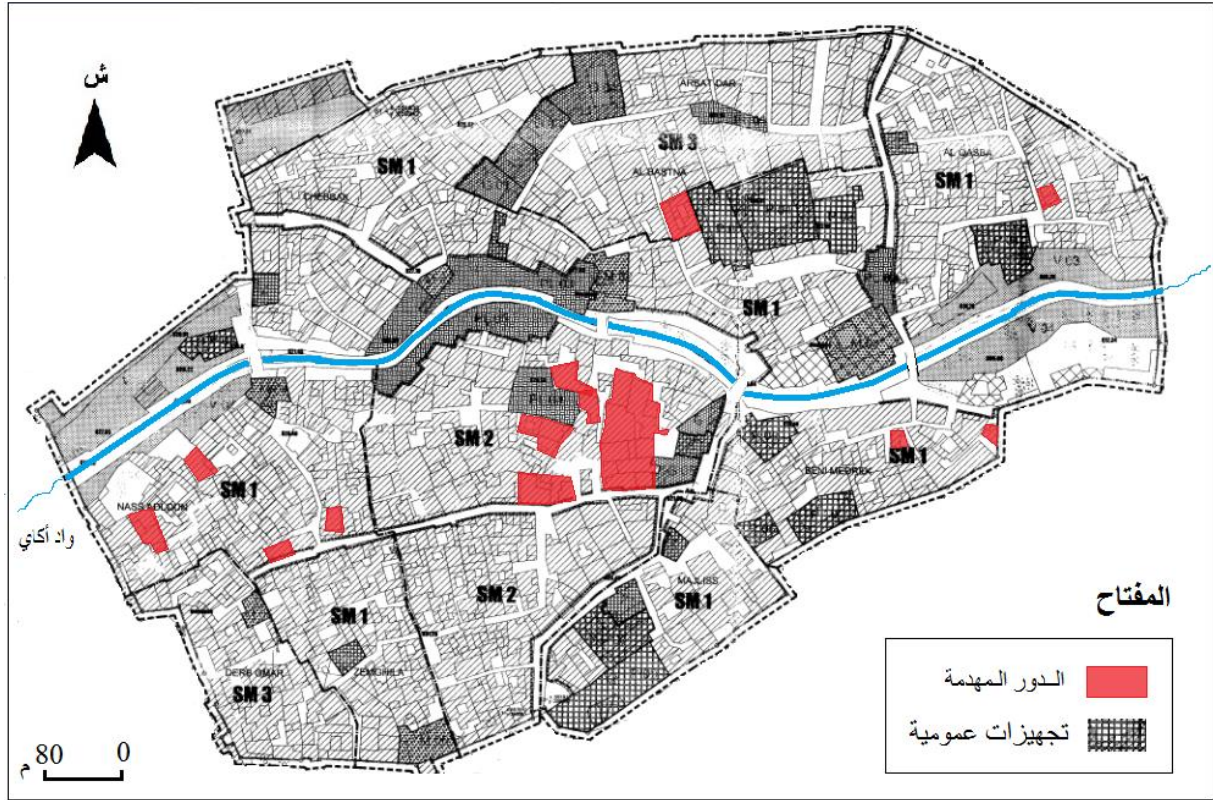
المصدر: الجماعة الحضرية صفرو، 2010

لقد تميزت السياسة المتبعة من البرنامج الاستعجالي بإعلان الاستفادة الاختيارية بين الدعم المادي بقيمة 50.000 درهم وقطعة أرضية لكل شخصين أو سكن اقتصادي بقيمة 140.000 درهم، وذلك عبر دعم بـ 50.000 درهم للمكثرين و 10.000 درهم للمالكين و 60.000 للمالك القاطن. وحسب البحث الميداني³⁵³ وصل عدد المستفيدين من القطع الأرضية 82 عائلة بـ 41 بقعة إلى حدود سنة 2015. أما عدد المستفيدين من الدعم المادي وصل إلى 401 أسرة بإجمالي 163.661.666 درهم. وبخصوص عدد البنايات التي تم هدمها فقد بلغت 23 بناية موزعة 20 على حي الأمل بـ 20 بناية و 12 بناية في طور الهدم، و 78 بناية أغلقت، كما يبينه الشكل رقم (7):

³⁵³- بحث ميداني بمساعدة رئيس مصلحة تدبير وتنمية النسيج الحضري العتيق والمباني المهددة بالانهيار بالجماعة الحضرية صفرو، من 2014-12-28 إلى 2015-01-01، ضمن: العتيق حسناء، 2015: «مدينة صفرو: واقع التعمير في مواجهة التحدي الترابي»، بحث لنيل شهادة الماستر المتخصص التهيئة والتنمية والتدبير والإستشراف المجالي، كلية الآداب والعلوم الإنسانية أكادير، 240 ص

توزيع الدور المهدامة بالمدينة القديمة بصفرو سنة 2014

شكل رقم 7:



المصدر: بحث ميداني، بمساعدة رئيس مصلحة تدبير وتنمية النسيج الحضري العتيق والمباني المهدة بالإنهيار بالجماعة الحضرية صفرو، من 2014-12-28 إلى 2015-01-01

بالنسبة للبنىات التي أغلقت فقد بلغت 78 بناية، في حين أن 27 أسرة استفادت من السكن الاقتصادي بتجزئة مولاي اسماعيل بطريق بولمان. غير أننا نسجل هنا عدم استفادة جزء من الساكنة من هذا البرنامج جراء غيابها في مسكنها أثناء عملية الإحصاء، حيث رفضت البلدية الطلبات التي تقدمت بها الساكنة غير المحصية لإدماجها في البرنامج، بحكم أن الشروط التي فرضتها في البداية تمثلت في عدم الإتيان بالشهود وعدم قبول شهادة المقدم.

كما أن طبيعة التدخل بإعطاء تعويضات للساكنة طرحت مشكلا آخر على مستوى سلوكات القاطنين، متمثلة بإحداثهم شقوفا في منازلهم قصد الاستفادة من البرنامج. وكما هو معلوم في مثل هذه المشاريع تطرح قضية التعويضات والاستفادة من المشاريع السكنية أو تحديد الفئات المتضررة من الدور الأيلة للسقوط تجاوزات بين رجال السلطة والمنتخبين والفئات المستهدفة، لا تكون معالمها واضحة لأن الهوس العقاري هوس اجتماعي ومجال للبناء الاقتصادي النفعي. الشيء الذي أثر على الشطر الثاني من هذا المشروع الذي واجه صعوبات على مستوى تمويله،

والذي استهدف في إطار برنامج محاربة الإقصاء الاجتماعي بالوسط الحضري عبر مجالات:
الفقر والإقصاء الاجتماعي³⁵⁴ والهشاشة الاجتماعية³⁵⁵ كل من أحياء:

- حي القلعة؛
- حي المدينة القديمة شمال وادي أكاي؛
- حي المدينة القديمة جنوب وادي أكاي.

لقد تم التركيز على الوحدات المجالية التي يبلغ عدد سكانها 20.000 نسمة، كما تم اعتماد غلاف مالي يبلغ 8 مليون درهم لكل حي مستهدف على مدى 5 سنوات³⁵⁶، كما هو موضح في الجدول الآتي:

جدول رقم 45: حصيلة برنامج محاربة الإقصاء الاجتماعي بالوسط الحضري 2011 - 2015

المستفيدون	مساهمة المبادرة الوطنية للتنمية البشرية بالدرهم	عدد المشاريع	القطاعات
92	2.253.860	13	المشاريع المدرة للدخل
3420	90.000	3	البيئة
400	860.000	1	التنشيط الرياضي والترفيهي
---	2.135.150	1	إحداث سوق نموذجي لبيع الخضر والفواكه
1143	1.379.800	1	ترميم واجهات وأزقة القلعة وتأهيل الحي سياحيا
---	685.000	1	تهيئة مغسلة غديوة

المصدر : قسم العمل الاجتماعي بعمالة صفرو.

من خلال الجدول أعلاه، نستنتج أن هناك محدودية في المشاريع، والتي لا تعكس فلسفة المبادرة وهي مشاريع لم تفعل بالشكل المبرمج، حيث تمثل مسألة البحث عن الشركاء لتوفير الموارد المالية لتغطية المشاريع المزمع تنفيذها نقطة تعثر سير هذا النوع من البرامج التي يساهم فيها المستفيدون بقدر يصل إلى 20.000 درهم، أما بالنسبة للشركاء الذي ينبغي أن يشاركوا في تمويل هذه المشاريع من الجماعة الترابية والمديرية الإقليمية للصناعة التقليدية والنيابة الإقليمية للشباب والرياضة فيقتصرون على التتبع والتأطير والإشراف التقني. "وتتعلق هذه الإشكالية

³⁵⁴ الإقصاء الاجتماعي: هو عملية انحدار مستوى المشاركة والوصول إلى التضامن الاجتماعي، بتعبير آخر هو الإقصاء الاجتماعي في العجز عن المشاركة في النشاطات الاجتماعية وبناء علاقات ذات هدف تنموي.

³⁵⁵ الهشاشة الاجتماعية : هي حالة من التداخي الاجتماعي، وهشاشة المعايير القيمية السائدة، وانحلال القيم الاجتماعية والسياسية.

³⁵⁶ قسم العمل الاجتماعي بعمالة صفرو، 2014

بعاملين أساسيين بتهيئة الأحياء ناقصة التجهيز وبرنامج مدن بدون صفيح، وداخل هذين العاملين تطرح إشكاليتين: أولهما؛ أنه لا يتم تحديد عدد المساكن المنتجة، وإنما يتم تحديد فقط عدد الأسر المستفيدة وثانيهما؛ يتمثل في مشكل غياب معطيات كافية حول التوزيع الجغرافي للقروض والأسر المستفيدة منه³⁵⁷. إضافة إلى هذا وذلك، فغياب فعالية المشاريع راجع بالأساس إلى تدني مستوى عيش جل الأسر المعنية فمعدل الفقر³⁵⁸ بالمدينة وصل إلى 7.32% أما نسبة الهشاشة فبلغت 13.56% سنة 2004، في حين سنة 2014 وصلت هذه الأخيرة لـ 18%.

3- المخطط الجماعي للتنمية بصفرو 2009 - 2016 وإشكالية تعبئة الأرصفة العقارية

ستتسع قاعدة المشاريع الحضرية بصفرو، مع تبني المخطط الجماعي للتنمية³⁵⁹ 2009-2016، الذي أفضى إلى بلورة مشروع يحتمل بناء قطب تنموي جاذب تنشط فيه الدورة الاقتصادية والاجتماعية القائمة على الاقتصاد الحضري الذي يميز المدينة حسب اختيارات المخطط الجماعي، هذا بالإضافة إلى طموح المحافظة على المجال الأخضر الذي يميز المدينة. ولتفعيل هذه الرؤية تمت بلورة مجموعة من المشاريع والعمليات التابعة للجماعة بناء على التشخيص الترابي الذي تم اعتماده³⁶⁰، بشراكة مع فاعلين متعددين بصفرو، وكذا المشاريع المبرمجة من طرف الإدارات والمؤسسات العمومية، بلغ عددها 24 مشروعاً بكلفة إجمالية ناهزت 591.3 مليون درهم نبيها في الجدول رقم (46):

³⁵⁷ LEHZAM A., 2015 : « Note introductive sur l'habitat social au Maroc », In La problématique de l'inclusion par logement des populations pauvres et vulnérables, Synthèse, p11

³⁵⁸ - الفقر كما عرفه البنك الدولي هو تدني وانخفاض مستوى الدخل لدى الفرد الواحد. والذي حدده في 600 دولار.
³⁵⁹ - إن التعديل الذي لحق الميثاق الجماعي لسنة 2008 جاء بتوجهات جديدة من أجل تدبير أحسن للجماعات الترابية يعتمد في مبادئه على المقاربة الترابية والتخطيط الاستراتيجي، وعليه تم العمل على إعداد المخطط الجماعي للتنمية، بدعم السلطة التقريرية للمنتخبين، وتعتبر المادة 36 من مقررات أعمال المخطط لتراب الجماعة لمدة ست سنوات في أفق تنمية مستدامة وفق مبدأ تشاركي و تشاوري من أجل صياغة المحاور الرئيسية لمخطط العمل الجماعي .

³⁶⁰ - أفضى "التشخيص الترابي" الذي أنجزته الجماعة الحضرية إلى مجموعة من الإعاقات ذات بعد مجالي واقتصادي وحضري-اجتماعي يمكن تلخيصها في مشكل التوسع الحضري غير متحكم فيه، وإبراز ضعف التجهيزات الأساسية التي لا ترقى لحجم المدينة وعدد ساكنتها، علاوة على اقتصاد حضري ضعيف وغير مهيكّل و بعيد عن تحقيق وظيفة أساسية للمدينة، وكذا بيئة حضرية متدهورة بالرغم من المؤهلات المتوفرة، كما أدرجت إكراهات تتعلق بتدبير جماعي غير ملائم في ظل محدودية الإمكانيات المتوفرة .

جدول رقم 46: توزيع المشاريع التي برمجت بالمخطط الجماعي للتنمية لصفرو 2011-2016

محاو التنمية	بيان المشروع	التكلفة (م د)	الفترة المرتقبة	الالتزام بالنفقات	الشركاء
التنمية الاقتصادية المندمجة	تهيئة منطقة للأنشطة الاقتصادية (الشاطئ الأول) بنصفار الموقع المحدد بكدية حمامة	40.00	2012-2014	-	- وزارة التجارة و الصناعة - الجماعة الحضرية لصفرو - صندوق الحسن الثاني للتنمية الاقتصادية والاجتماعية - صندوق الإيداع و التدبير - وزارة الإسكان و التعمير (العمران)
	إنجاز مركز للصناعة التقليدية	3.00	2012-2013		- وزارة الأوقاف و الشؤون الإسلامية - كتابة الدولة المكلفة بالصناعة التقليدية - غرفة الصناعة التقليدية
	تأهيل المدينة الأصيلة	30.00	2011-2016	24.00	- وزارة الثقافة - وزارة السياحة - وزارة الإسكان و التعمير - الجماعة الحضرية لصفرو
	بناء السوق البلدي	8.00	2013-2014	6.00	- الجماعة الحضرية لصفرو - صندوق التجهيز الجماعي
	بناء ثلاثة محطات طرقية صغيرة (مستوفقات)	13.00	2012-2013		- الجماعة الحضرية لصفرو - صندوق التجهيز الجماعي
تحسين إطار العيش بالمدينة	بناء أسواق بالأحياء	7.00	2011-2013		- الجماعة الحضرية لصفرو
	بناء أربع مركبات رياضية مندمجة للقرب	2.20	2011-2013	2.80	- وزارة الشباب و الرياضة - المجلس الإقليمي - الجماعة الحضرية لصفرو
	فتح وبناء وتقوية الشبكة الطرقية	56.00	2011-2015	57.00	- المديرية العامة للجماعات - الجماعة الحضرية لصفرو
	أشغال التبليط وتهيئة جنبات الطرق	40.00	2011-2015		- المديرية العامة للجماعات - الجماعة الحضرية لصفرو
	الإنارة العمومية	20.00	2011-2014		- المديرية العامة للجماعات - الجماعة الحضرية لصفرو
	تهيئة الساحات العمومية باب المقام - مساي - السلاوي	25.00	2011-2014	4.75	- المديرية العامة للجماعات - الجماعة الحضرية لصفرو
	تأهيل وتوسيع شبكة الصرف الصحي	30.00	2012-2015		- المديرية العامة للجماعات (البرنامج الوطني للتطهير السائل)
	فتح وانجاز الطريق الدائرية	50.00	2012-2015		وزارة التجهيز و النقل - الجماعة الحضرية مجلس جهة فاس - بولمان
	تجهيز وهيكله الأحياء الناقصة التجهيز (بيبا - دوار جبالة - المدينة القديمة و القلعة)	40.00	2011-2014	40.00	- الجماعة الحضرية لصفرو - وزارة الإسكان و التعمير (ممثلة في العمران)
	محاربة السكن غير اللائق المدينة القديمة - القلعة - الدكرات	30,00	2013-2016	65.00	- الجماعة الحضرية لصفرو - وزارة الإسكان و التعمير (ممثلة في العمران)

				السطحية - غابة بلحمر	
- وزارة الداخلية - كتابة الدولة المكلفة بالماء و البيئة - الجماعة الحضرية لصفرو	33	2013-2012	6.00	إغلاق المطرح الحالي وإعادة تأهيله	تعزيز الطابع الأخضر للمدينة
		2012-2011	45.00	إنجاز مطرح عمومي مراقب	
- الجماعة الحضرية لصفرو - وزارة الإسكان و التعمير (ممثلة في العمران) - كتابة الدولة المكلفة بالماء و البيئة	43	2013-2011	50.90	بناء منجزات فنية للحد من الفيضانات	
		2013-2012	3.2	بناء محطة لمعالجة مرجان الزيتون	
- الجماعة الحضرية لصفرو - كتابة الدولة المكلفة بالماء و البيئة - جمعية أصحاب معاصر الزيتون	3.9	2013-2012	3.2	إعداد وإنجاز المخطط الأخضر للمدينة (تهئية المساحات الخضراء	
- الجماعة الحضرية لصفرو - كتابة الدولة المكلفة بالماء و البيئة		2015-2011	20.00		

المصدر : تحيين المخطط الجماعي للتنمية، 2016.

انطلاقا من النقط المستخلصة من التشخيص، حاول مجلس جماعة صفرو تحديد أولوياته التنموية من خلال تبني عدد من المشاريع، شملت قطاعات مختلفة وزعت على ستة محاور وهي:

- **التنمية الاقتصادية المندمجة:** بمشروعين في إطار اتفاقية شراكة بكلفة إجمالية تناهز 68 مليون درهم؛
- **التنمية السياحية:** بمشروعين في إطار الشراكة بكلفة إجمالية تناهز 32 مليون درهم؛
- **تحسين ودعم البنية الاقتصادية للجماعة:** مشروعين تابعين للجماعة بكلفة إجمالية تناهز 18 مليون درهم؛
- **تحسين إطار العيش بالمدينة:** تسعة مشاريع؛ أربع مشاريع تابعة للجماعة وخمسة مشاريع بالشراكة بكلفة إجمالية تناهز 321 مليون درهم منها 141 مليون درهم تخص المشاريع التابعة للجماعة؛
- **استدراك نقص تجهيزات القرب:** أربع مشاريع؛ ثلاثة مشاريع تابعة للجماعة، ومشروع واحد بالشراكة بكلفة إجمالية تناهز 27.2 مليون درهم منها 25 مليون درهم تخص المشاريع التابعة للجماعة؛
- **تعزيز الطابع الأخضر للمدينة والحد من أخطار الفيضان:** وذلك عبر خمس مشاريع في إطار الشراكة بكلفة إجمالية تناهز 125.1 مليون درهم. وتبين لوحة الصور رقم (24) أهم المنجزات الحضرية التي تم تحقيقها ما بين سنتي 2008 و2020:

لوحة صور رقم 24: نموذج لمشاريع التاهيل الحضري بمدينة صفرو سنة 2020



المصدر: عدسة حسناء العتيق، 2014 و2020

نموذج لأهم مشاريع التاهيل الحضري التي عرفتتها مدينة صفرو ما بين 2008 و2020

لقد جمعت هذه المشاريع بين التنمية الاقتصادية منها إنشاء مركز الصناعة التقليدية الوحيد الذي أنجز بـ " فندق فاس الجديد" بالمدينة القديمة التابع لوزارة الأوقاف في إطار إعداد وتأهيل النسيج العتيق. أما بخصوص تأهيل المدينة القديمة فقد أنجز الشطر الأول وتمت برمجة شطر ثاني، ولم يتم تمويل هذا المشروع إلا بواسطة وزارة الإسكان والجماعة الترابية من أصل أربع شركاء، ثم مشروع تهيئة منطقة الأنشطة الاقتصادية الذي أعيد برمجته باقتراح شراكة مع العمران من أصل ست شركاء، وتحويل هذه المنطقة المبرمجة بتصميم التهيئة لسنة 2012 إلى منطقة سكنية، وكذا مشروع بناء سوق بلدي الذي لا زال في طور الإنجاز.

وفيما يتعلق بمشاريع محور تحسين إطار العيش بالمدينة، فقد تم إعادة برمجة أربعة مشاريع متمثلة في بناء ثلاثة محطات طرقية (مستوفقات) بطريق المنزل وطريق بولمان وطريق فاس، حيث تم الشروع في مسطرة تعبئة الأوعية العقارية، ثم مشروع بناء أسواق بأحياء مساي وبنصفار وسوق ستي مسعودة، علاوة على تهيئة الساحة العمومية مساي التي تم اقتناء العقار المتعلق بها، وتم إنجاز كذلك دراسة خاصة بساحة باب المقام. أما مشروع الطريق الدائرية للربط بين طريقي بولمان جنوبا و فاس شمالا عبر الجهة الشرقية للمدينة، فقد أنجزت دراسته على صيغتين الأولى بمبلغ 63 مليون درهم والثانية بمبلغ 84 مليون درهم وبقيت مرحلة التنفيذ التي لم تنتج بعد.

أما بالنسبة للمشاريع في طور الإنجاز، فقد همت أربع مشاريع متمثلة في محاربة السكن غير اللائق بأحياء المدينة والقلعة اللذين أنجز منهما جزء ضمن عملية التأهيل الحضري، ثم حي الدكارات والسطحية ثم غابة بلحمر. وأما بخصوص هيكلية الأحياء ناقصة التجهيز بكل من أحياء الخاينة و بنا و بلاد الزوين فإنها عرفت وتيرة بطيئة في إنجازها. وفيما يخص بناء أربع مركبات رياضية مندمجة للقرب، فقد تأخرت الأشغال بها بسبب تسوية وضعية العقار، وكذا تعبئة المساهمة الإضافية للشركاء (المجلس الإقليمي ووزارة الشباب والرياضة). وعلى مستوى أشغال التبليط وتهيئة جنات الطرق، ومشروع تأهيل وتوسيع شبكة الصرف الصحي فقد أنجز جزء منها في إطار التأهيل الحضري. وفيما يخص المشاريع المنجزة نجد مشروع فتح وتقوية الشبكة الطرقية والإنارة العمومية، والتي تم برمجتها مرة أخرى بفتح ورش جديد.

وبخصوص مشاريع تعزيز الطابع الأخضر، فنلاحظ أنه لم يتم بعد إغلاق المطرح العمومي الحالي غير المراقب ولم ينجز كذلك المطرح المقترح بمنطقة دار العطار نظرا لعدم تسوية جزء من العقار التابع للجماعة القروية سيدي يوسف بن أحمد. وبالتالي تم إعادة برمجة المشروعين في أفاق 2020. ونفس الشيء ينطبق على إعداد و إنجاز مخطط تهيئة المساحات الخضراء بمختلف

أحياء المدينة، وكذا مشروع بناء منجزات فنية للحد من الفيضانات بمنطقة الدكارات والخابنة. أما محطة معالجة مرجان الزيتون فقد انتهت الأشغال بها.

صورة رقم 25: فندق فاس الجديد بالمدينة القديمة بصفرو بعد إعادة تهيئته سنة 2017



المصدر: عدسة العتيق حسناء، 2019

يحتضن هذا الفندق جزء من الصناعات التقليدية بمدينة صفرو بعد أن كانت وظيفته سابقا متمثلة في مرآب للدواب.

علاوة على مشاريع الجماعة الترابية ضمن المخطط الجماعي والتي عرف تفعيلها إكراهات عديدة بسبب مسألة التمويل وتعبئة الأرصدة العقارية التي سنعود إليها في باقي المحاور الموائية لهذا الفصل، فقد ساهمت كذلك المصالح الخارجية بدورها في بلورة مجموعة من المشاريع تتوزع حسب القطاعات التالية:

- قطاع الصحة بخمس مشاريع بكلفة إجمالية تناهز 8.94 مليون درهم؛
- قطاع الشباب والرياضة بمشروعين بكلفة إجمالية تناهز 8.55 مليون درهم؛
- قطاع التعاون الوطني بمشروع واحد بكلفة إجمالية تناهز 0.35 مليون درهم؛
- قطاع التكوين المهني بمشروع واحد بكلفة إجمالية تناهز 2 مليون درهم؛
- قطاع الصناعة التقليدية: عبر أربعة مشاريع، بكلفة إجمالية تناهز 2.2 مليون درهم (تهم مشروعين فقط)؛
- قطاع التربية الوطنية بسبعة عشر مشروعاً بكلفة إجمالية تناهز 27.13 مليون درهم؛
- قطاع الماء الصالح للشرب بثمانية مشاريع بكلفة إجمالية تناهز 13.46 مليون درهم؛
- قطاع الكهرباء بثلاثة مشاريع. أي بمجموع مشاريع وصل إلى 41 مشروعاً بقيمة إجمالية تقدر بحوالي 62.77 مليون درهم؛

ونورد توزيع هذه المشاريع بالتفصيل في الجدول الآتي :

جدول رقم 47: وضعية مشاريع المصالح الخارجية ضمن المخطط الجماعي للتنمية بصفرو ما بين سنتي 2011 و2016

بيان المشروع	الموقع	التكلفة (درهم)	وضعية الانجاز
قطاع الصحة			
إعادة بناء المركز الصحي الشهيد باها	السلامي	1.252.771.52	وزارة الصحة
بناء مركز تشخيص أمراض السل والأمراض الصدرية	حيونة	1.163.482.94	وزارة الصحة
إعادة بناء المركز الصحي سيدي احمد التادلي	سيدي أحمد التادلي	857.490.00	وزارة الصحة
بناء مركز للتشخيص متعدد الاختصاصات بمستشفى محمد الخامس	حيونة	4.270.000.00	وزارة الصحة
بناء مركز صحي بطريق المنزل	طريق المنزل	1.400.000.00	وزارة الصحة
قطاع الشباب والرياضة			
بناء مركز للاستقبال	حي مساي	8.000.000.00	- بلدية صفرو - وزارة الشباب و الرياضة
بناء مركب سوسيو رياضي للقرب بالملاعب البلدي	حي مساي	550.000.00	- بلدية صفرو - وزارة الشباب و الرياضة
قطاع التعاون الوطني			
بناء مركز متعدد الاختصاصات	حي بنصفار	350.000.00	التعاون الوطني
قطاع التكوين المهني			
بناء معهد متخصص في السياحة	حي بنصفار	2.000.000.00	مكتب التكوين المهني
قطاع الصناعة التقليدية			
خلق وحدة حرفية لصناعة السفينة والخياطة التقليدية باب عرصة الدار	عرصة الدار	212.500.00	- المبادرة الوطنية - التعاونية الحرفية الكرامة - المندوبية الإقليمية للصناعة

العقار الحضري بصفرو بين تعقد الأنظمة العقارية الموروثة وإكراهات التهيئة ورهانات التدبير والاستشراف الترابي

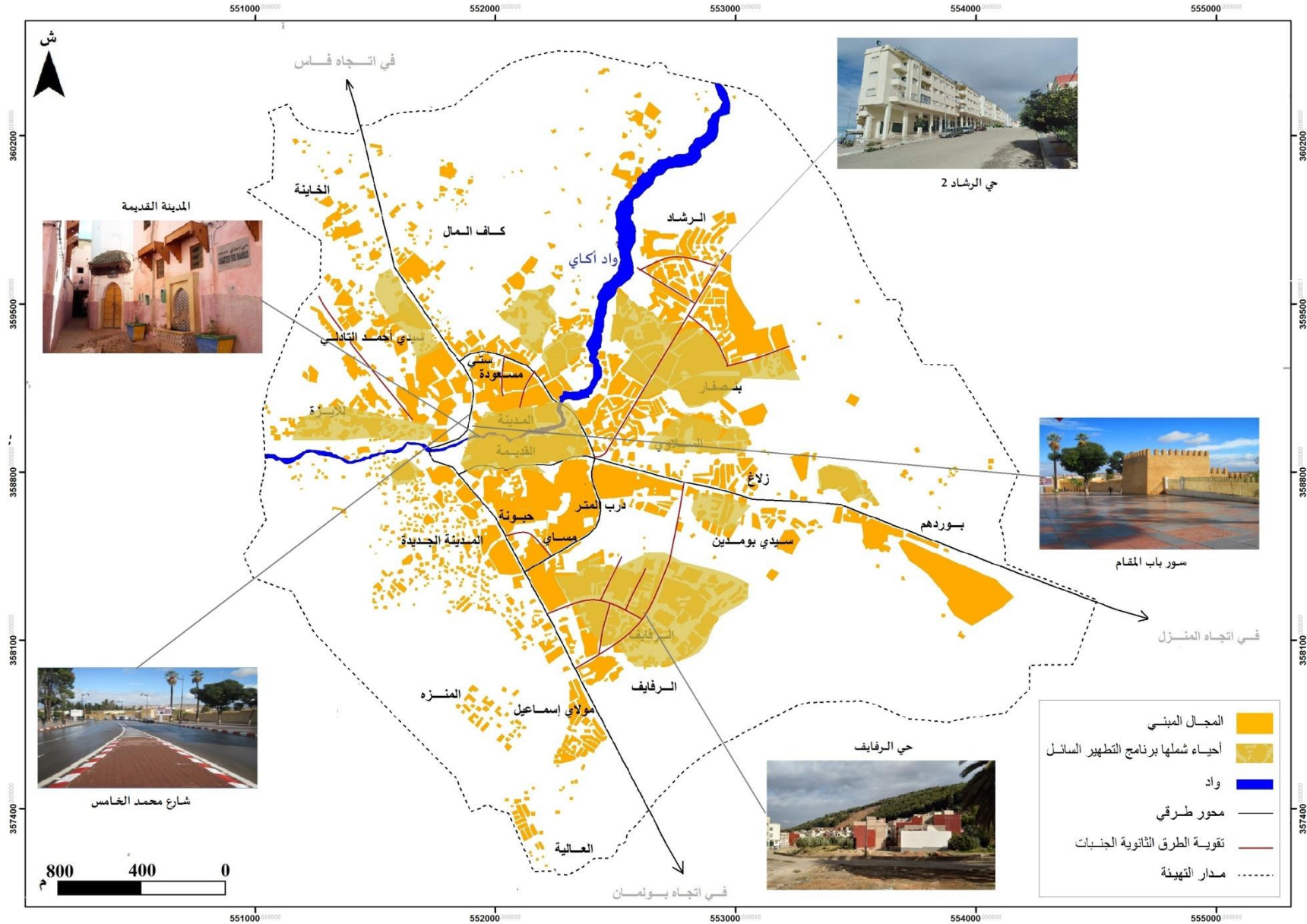
التقليدية			
كتابة الدولة المكلفة بالصناعة التقليدية	قيد الدرس	المدينة العتيقة	تأهيل وتنشيط الفندق الجديد بالمدينة العتيقة بصفرو
كتابة الدولة المكلفة بالصناعة التقليدية - الأحباس	قيد الدرس	المدينة العتيقة	تأهيل وتنشيط فندق الغزل بالمدينة العتيقة بصفرو
كتابة الدولة المكلفة بالصناعة التقليدية - جهة فاس بولمان - المجلس الإقليمي بصفرو	2.000.000.00	باب المقام	إحداث فضاء للبيع وعرض منتجات الصناعة التقليدية بحديقة مجمع الصناعة التقليدية
قطاع التربية والتكوين			
وزارة التربية الوطنية	3.800.00	طريق بولمان	بناء مدرسة بطريق بولمان
وزارة التربية الوطنية	8.000.000.00	طريق فاس	بناء ثانوية بطريق فاس
وزارة التربية الوطنية	-----	حي الرفايف	بناء إعدادية بحي الرفايف
وزارة التربية الوطنية	573.708.00	حي بنصفار	إصلاح إعدادية بنصفار
وزارة التربية الوطنية	469.968.00	حي بنصفار	إصلاح مدرسة اللوز
وزارة التربية الوطنية	872.736.00	حي بنصفار	إصلاح مدرسة الزرقطوني
وزارة التربية الوطنية	398.040.00	طريق المنزل	بناء ملعب رياضي بمدرسة عمر بن الخطاب
وزارة التربية الوطنية	95.880.00	حيونة	إصلاح مركز تكوين المعلمين
وزارة التربية الوطنية	1.426.488.00	حيونة	إصلاح داخلية ثانوية بئر انزارن
وزارة التربية الوطنية	115.704.00	طريق المنزل	سياج ثانوية الحسن اليوسي
وزارة التربية الوطنية	1.245.234.00	باب المربع	إصلاح داخلية مولاي علي الشريف
وزارة التربية الوطنية	674.796.00	المدينة الجديدة	إصلاح مدرسة الداخلة
وزارة التربية الوطنية	682.104.00	ستي مسعودة	إصلاح مدرسة جنان المودن
وزارة التربية الوطنية	682.140.00	حي مساي	إصلاح مدرسة سيدي بوسرعين
وزارة التربية الوطنية	54.000.00	حي بنصفار	إصلاح مدرسة الحسن الداخل
وزارة التربية الوطنية	5.862.465.00	حي بنصفار	بناء مدرسة الأمل
وزارة التربية الوطنية	2.185.608.00	حي بنصفار	توسيع ثانوية للا سلمى
قطاع الكهرباء			
المكتب الوطني للكهرباء		طريق المنزل	إحداث محول كهربائي للضغط المتوسط بطريق المنزل
المكتب الوطني للكهرباء		طريق سيدي بوسرعين وطريق فاس درب المتر	إصلاح شبكة الضغط المنخفض بطريق سيدي بوسرعين وطريق فاس درب المتر
المكتب الوطني للكهرباء		باب المقام، باب المربع وستي مسعودة	إحداث 03 مراكز للتوزيع بباب المقام، باب المربع وستي مسعودة
قطاع الماء الصالح للشرب			
الوكالة المستقلة لتوزيع الماء مكعب	3.320.000.00		بناء خزان مرتفع بسعة 150 متر مكعب
الوكالة المستقلة لتوزيع الماء	1.650.000.00		بناء خزان من سعة 2500 متر مكعب

الوكالة المستقلة لتوزيع الماء	520.000.00	سيدي احمدالتادلي- جبل بينا	تقوية شبكة الماء بسيدي احمد التادلي إلى جبل بينا على طول 770 متر طولي
الوكالة المستقلة لتوزيع الماء	4.800.000.00	الخران - قرب السجن المدني	تقوية شبكة الماء بوضع 2450 متر طولي من الخزان إلى قرب السجن المدني
الوكالة المستقلة لتوزيع الماء	2.270.000.00		تقوية شبكة توزيع الماء على طول 2800 متر طولي
الوكالة المستقلة لتوزيع الماء	480.000.00	المدينة الجديدة	تجديد شبكة توزيع الماء بزققة خزان الماء المدينة الجديدة على طول 156 متر طولي
الوكالة المستقلة لتوزيع الماء	250.000.00	حي السلاوي	تمديد شبكة توزيع الماء بحي السلاوي على طول 600 متر طولي
الوكالة المستقلة لتوزيع الماء	172.000.00	تجزئة المنظر الجميل- تجزئة المنزه	تمديد شبكة توزيع الماء من تجزئة المنظر الجميل إلى تجزئة المنزه

المصدر : تحيين المخطط الجماعي للتنمية 2016 .

لقد بلغت نسبة إنجاز المشاريع إلى حدود سنة 2017 ما يناهز 47%، أهمها إعادة بناء المركز الصحي الشهيد باها بحي السلاوي، وإعادة بناء المركز الصحي بحي سيدي أحمد التادلي. وهي مشاريع اقتصرت فقط على إصلاح وتحسين البنيات القائمة، وبنسبة 36 % للمشاريع في طور الإنجاز كبناء المركب السوسيو رياضي بحي مساي، وبناء خزان مرتفع بسعة 150 م³، وهي مشاريع ارتبطت بخلق منشآت جديدة. في حين أن نسبة 17 % همت المشاريع غير المنجزة، كلها ارتبطت إشكالياتها بعدم توفر مصادر التمويل رغم أهميتها الأنية كبناء معهد متخصص في السياحة وإحداث ثانوية بطريق فاس، وتمديد شبكة توزيع الماء بحي السلاوي وتجزئتي المنظر الجميل والمنزه. لقد اقتصررت مجمل المشاريع المقترحة على تحسين وإصلاح المنشآت القائمة بالمدينة، كالمدراس والإعداديات، بالإضافة إلى تأهيل فضاءات للمنتوجات الصناعية التقليدية. وتعتبر هذه المشاريع مقسمة على مستويين، الأول مخصص لمشاريع الجماعة الترابية، والثاني مخصص للمصالح الخارجية ما بين الفترتين (2011 - 2013 و 2014 - 2016) بتكلفة 629 مليون درهم (169 مليون درهم من قبل الجماعة الترابية و460 مليون للمصالح الخارجية). غير أن هذه الصيغة طرحت تحديا في تنفيذ هذه المشاريع وعلى وجه الخصوص من المجلس الجماعي، "فإذا تم توزيع مبلغ مساهمة المجلس لدى أربع أو خمس سنوات فسحصل على المبلغ السنوي للميزانية الجماعية بما فيها ميزانية التسيير و ميزانية التجهيز"³⁶¹. وبخصوص المصالح الخارجية فرغم الإمكانيات المالية المتوفرة والمشاريع المهمة المكتملة، فإنها مازالت تواجه إشكالية التفعيل، وهو ما جعل مؤشرات استكمال إنجاز المخطط نسبية.

³⁶¹- محضر مداوات الجماعة الحضرية لصفرو، دورة فبراير 2011، ص 113 (نقطة مناقشة نتائج المخطط الجماعي للتنمية).



المصدر: بحث ميداني، العتيق حسناء، 2020

4- برنامج عمل الجماعة لصفرو 2016-2021: استكمال التهيئة الحضرية والتحديات المحلية

استكملت مشاريع التأهيل الحضري التي ابتدأت منذ سنة 2008، رغم الإكراهات التي عرفتها ما بين 2010 – 2016، فقد انصبت هذه المشاريع في نفس توجه المشاريع السابقة، بالرغم من أن وتيرة بنائها تعتبر بطيئة مقارنة مع البرامج السابقة خلال سنتي 2008 و2009. ويخلص الجدول أسفله أهم المشاريع المبرمجة لتأهيل مدينة صفرو ما بين 2016 و2021:

جدول رقم 48: توزيع مشاريع برنامج عمل جماعة صفرو حسب مساهمة الشركاء ومجالات التدخل ما بين 2016 و2021

الشركاء	المساهمة (مليون درهم)	التوزيع المالي م د	مجال التدخل
وزارة السكنى وسياسة المدينة	104	30	إنجاز أشغال الطرقات المرتبطة بإعادة هيكلة الأحياء الناقصة التجهيز (بناء للابيزة، بلاد الزوين، الخاينة 1، الخاينة 2، الرفايف، بودرهم، بنسليطن التالوين، غابة بلحمر)
		20	المساهمة في تأهيل التجزئات المنجزة سابقا
		23,8	المساهمة في تهيئة طرق الربط بين الأحياء الناقصة التجهيز
		8	المساهمة في تهيئة ساحة باب المقام
		6	المساهمة في تهيئة ساحة مساي والمحاور الطرقية المجاورة
		4	المساهمة في تهيئة جنبات واد أكاي (التأثيث الحضري وتهيئة المساحات الخضراء والممرات والإنارة العمومية ومجالات الترويح بجنبات واد أكاي)
		6	المساهمة في بناء المركز الثقافي
		5,6	تهيئة ساحة الرشاد 1 وساحة الرشاد 2 وساحة بئر إنزران
		2,6	المساهمة في تهيئة القناطر الخيرية
		10	المساهمة في تهيئة ساحة باب المقام
وزارة الداخلية	85	8	المساهمة في تهيئة ساحة مساي والمحاور الطرقية المجاورة
		17	تنمية تنئية طريق المنزل (مدخل المدينة، طريق التهيئة رقم SE005)
		14	المساهمة في تأهيل التجزئات المنجزة سابقا
		20	المساهمة في تهيئة جنبات واد أكاي (التأثيث الحضري وتهيئة المساحات الخضراء والممرات والإنارة العمومية ومجالات الترويح بجنبات واد أكاي)
		16,23	إنجاز أشغال التطهير المرتبطة بإعادة هيكلة الأحياء الناقصة التجهيز (بنا، وللايزة، وبلاد الزوين الخاينة 1 والخواينة 2 والرفايف وبودرهم بنسليطن والتالوين وغابة بلحمر)
الوزارة المنتدبة لدى	27	27	المساهمة في تهيئة جنبات واد أكاي

وزير الطاقات والمعادن والماء والبيئة المكلفة			
وزارة الثقافة	16	16	بناء مركز ثقافي
جماعة صفرو	65	1	المساهمة في تهيئة ساحة باب المقام
		10	تهيئة ساحة مساي والمحاور الطرقية المجاورة
		3	المساهمة في تهيئة طريق المنزل
		6	المساهمة في تهيئة طرق الربط بين الأحياء الناقصة التجهيز
		5	المساهمة في تهيئة القناطر الخيرية
		2	إنجاز أشغال الإنارة العمومية المرتبطة بإعادة هيكلة الأحياء الناقصة التجهيز (بنا، وللايزة، وبلاد الزوين الخاينة 1 و الخاينة 2 والرفايف وبودرهم بنسطين والتالوين وغابة بلحمر)
		13	بناء ثلاثة محطات صغيرة (مستوفقات)
		12	بناء وتجهيز المجزرة البلدية بطريق المنزل
		3	بناء مركز ثقافي
		10	المساهمة في تهيئة وواد أكاي وجنباته
المجموع العام بالمليون درهم			293,4

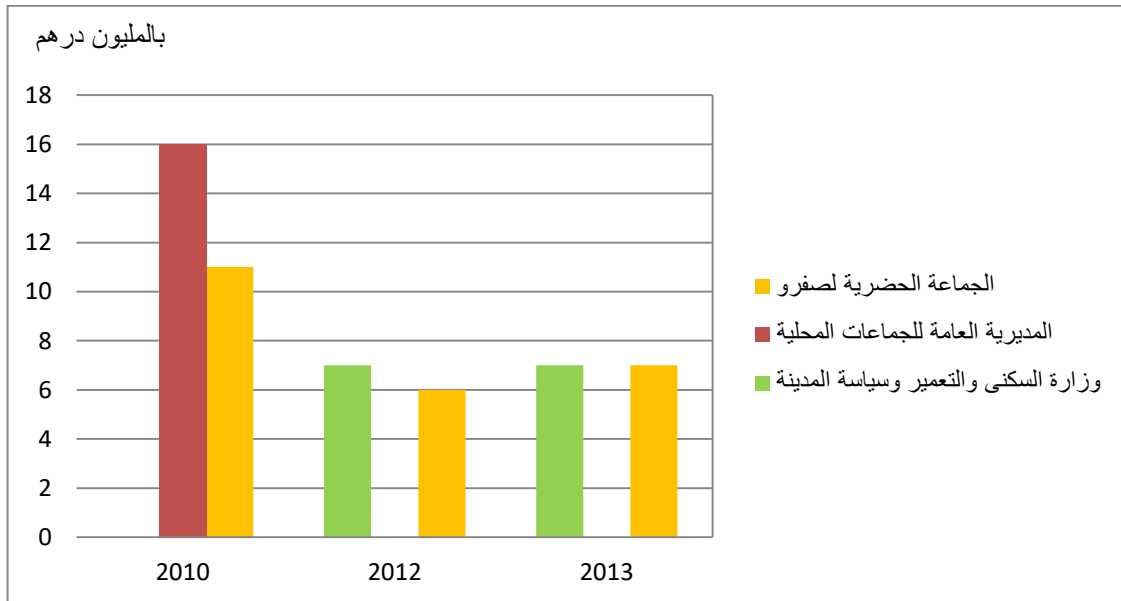
المصدر: عمالة صفرو، 2018.

تأسيسا على سبق، فإن مشاريع التنمية الحضرية المجالية عموما اتسمت بإنزلاقات من برنامج لآخر (التأهيل الحضري والمخطط الجماعي للتنمية وبرنامج عمل الجماعة)، وهي منجزات لا يمكن أن نقول إلا أنها قائمة بإكراهاتها أكثر من وظيفيتها وغير مواكبة لسرعة التمدين، كما أنها لا تخضع لخانة التواصل المتعلق بالتخطيط الحضري. فعلى سبيل المثال المصادقة على المخطط الجماعي للتنمية همت موافقة وحضور 15 عضو في ظل غياب 20 عضوا، الشيء الذي قد يكرس تنميط امتهان التدبير الجماعي. إذن ما المانع من جمع جل مشاريع التخطيط وفق خيار استراتيجي شمولي مضبوط ينطلق من واقع ومعطيات اجتماعية وعقارية واقتصادية حقيقية، يعبر عن قوة اقتراحية لمقاربة التدبير هذا من جهة، من جهة أخرى كيفية اتخاذ القرار في هذه المشاريع ليس بالأمر الهين، سواء على المستوى السياسي أو على المستوى المجالي بسبب ما تعانيه مدينة صفرو من إكراهات التمويل وضعف حسن التدبير والتعبئة العقارية، وهذا ما نلاحظه في إعادة تكرار أو اجترار المشاريع من برنامج لآخر، مما يبين أن كل فاعل يعمل حسب إمكانياته الإدارية والقانونية، وهو ما يعبر عن النظرة الأحادية للتنمية الترابية.

5- إكراهات التمويل ضمن مسألة إعداد المجال وتعبئة العقار الحضري بصفرو:

إن مختلف المشاريع التي تم تحقيقها على أرض الواقع، لم تطرح إشكالية تمويلها في البداية بعد الزيارة الملكية سنة 2008، فقد كان لهذه الأخيرة أثر كبير في تمويل جل المشاريع، لكن هناك إشكالات أخرى طرحت على مستوى تمويل باقي المشاريع، وهي من أسباب ضعف المنجزات الحضرية. فعلى سبيل المثال تمويل عملية التأهيل الحضري لم تكتمل في الفترة المتضمنة لاتفاقية الشراكة الأولى المبرمة، إذ لم تبرمج بعض المبالغ بالميزانية الجماعية بتاريخ 22 مارس 2008 إلا في سنة 2010، ما طرح إعادة اتفاق الأطراف المتعاقدة بين وزارة السكنى والتعمير وسياسة المدينة ووزارة الاقتصاد والمالية ووزارة الداخلية وعمالة إقليم صفرو والمجلس البلدي لصفرو وشركة العمران فاس بموجب هذه الاتفاقية لتمويل برنامج التأهيل الحضري للمدينة بتكلفة إجمالية قدرت بـ 54.000.000 درهم، وتم تمويل هذا البرنامج بالاعتماد على الموارد المالية التالية :

مبيان رقم 40: توزيع الاعتمادات المالية لتمويل مشاريع التأهيل الحضري بمدينة صفرو ما بين سنتي 2010 و2013



المصدر: اتفاقية شراكة من أجل تمويل البرنامج التكميلي للتأهيل الحضري لمدينة صفرو، ماي 2013.

في ظل دينامية العرض السكني بمدينة صفرو، كان المجلس الجماعي يحاول حل إشكالية تمويل وتعبئة الأرصدة العقارية بالمدينة بعد طلب الجماعة لإتمام إنجاز أشغال البنية التحتية والتهيئة الحضرية لشارع محمد الخامس والمسيرة الخضراء وبعض المحاور الطرقية الأخرى³⁶². هذه الاعتمادات سبق أن ضُمنت في الاتفاقية المتعلقة بالتأهيل الحضري لسنة 2008 ولم تبرمج كما ذكرنا إلا في سنة 2010، وذلك باستثناء الاعتمادات المخصصة لإتمام أشغال

³⁶²- لقد رصدت الميزانية الجماعية بمقتضى الرخصة الخصوصية عدد 2121074 بتاريخ 29 - 12 - 2012

البنية التحتية والتهيئة الحضرية (16 مليون درهم)، والتي تم صرفها مباشرة من طرف الجماعة. أما المساهمات الأخرى فتم إيداعها بحساب شركة العمران التي تولت إنجاز الأشغال³⁶³. ونتيجة لما سبق، فإن النظرة الشمولية لمسألة الحكامة مازالت غائبة حتى في المقاربة المطلوبة على مستوى الحكامة المالية، فعدم انسجام الفاعلين المؤسستين يجعل مسألة التخطيط لا تعدو أن تكون سوى صيرورة غير متحكم فيها وبدون أهداف استراتيجية، الشيء الذي ينتج عنه اعتماد التشارك بمقاربات ضيقة، تهمش احتياجات الساكنة وتطلعاتها، خصوصا أن المجال المدروس يفتقد إلى عدة مشاريع مجالية كبرى تغطي الإختلالات المتعلقة بأجراة وثائق التعمير، بما فيها مسألة السكن العشوائي، وضعف التجهيزات، والتطهير السائل. يضاف إلى ذلك الافتقار إلى نموذج تنموي واضح الأهداف وملائم لخصوصيات المجال المحلي لصفرو . فلحد الآن مازالت رؤية نموذج تعميري للمدينة غير واضحة المعالم، بالرغم من بعض تدخلات الفاعلين (التأهيل الحضري، المخطط الجماعي) والدينامية التي يتميزون بها، والتي تدخل سوى في خانة تعميم الفرص.

إن حضور الدولة وممثليها على المستوى المحلي يجب أن يبرز أدوارا لها هدف موحد، وهو معالجة الإشكالية الحقيقية التي يعاني منها مجال صفرو، والانطلاق منها لمعالجة مختلف الاختلالات العمرانية والعقارية، عبر عكس النزوح السلبي للتسيير الجماعي والتشردم المؤسساتي و الأفراد بالقرارات، الذي يزيد من إشكالية التبعية الإدارية لصفرو ومركز القرار فاس إن على مستوى تأهيل المدينة أو على مستوى الدور المنوط بها في عملية التنمية و نجاعة النخب المحلية، وترتبط هذه المشاريع بمصداقية التخطيط ونجاعته الذي رجح الكفة لصالح الإنتاج العقاري السكني عوض تدبير الأوعية العقارية لصالح المشاريع الحضرية ومتطلباتها الاجتماعية والمجالية والاقتصادية. وهو ما يبرزه الجدول رقم (49) الذي يبين ضعف مسألة تمويل الشراكات وضعف الإنعاش العقاري لفائدة مشاريع التهيئة الحضرية.

³⁶³- اتفاقية شراكة من أجل تمويل البرنامج التكميلي للتأهيل الحضري لمدينة صفرو، مايو 2012، ص 4

أهم عمليات الإنعاش العقاري السكنية والتهيئة الحضرية بمدينة صفرو ما بين سنتي 1993 و2021

جدول رقم 49:

2021 - 2008					2019 - 1993			نوع الإنعاش العقاري	
برنامج التنمية الجهوية فاس مكناس 2022-2016 / م د	مخطط عمل الجماعة 2021-2012 / م د	محاربة الإقصاء الاجتماعي بالوسط الحضري 2015- 2011 / م د	مشاريع المخطط الجماعي للتنمية 2016-2011 / م د	البرنامج الاستعجالي للدور المهددة بالانهيار بصفرو 2013 - 2010 / م د	مشاريع التأهيل الحضري 2012-2008 بالمليون درهم	عدد البقع	المساحة م ²		الفاعلون
-	-	-	-	-	-	1074	125764	الحبوس	الإنعاش العقاري السكني العام
-	-	-	-	-	-	204	31540	الوكالة الوطنية لمحاربة السكن غير اللائق	
-	-	-	-	-	-	97	47994	المؤسسة الجهوية للتجهيز	
-	-	-	-	-	-	1014	307147	العمران	
-	-	-	-	-	-	1878	525639.5	منعشي فاس	الإنعاش العقاري السكني الخاص
-	-	-	-	-	-	900	186357.46	الصفريوي الوافد	
-	-	-	-	-	-	578	100549	الصفريوي الأصلي	
-	-	-	-	-	-	19	1774	منعشي إيموزار	
-	-	-	-	-	-	14	1873	منعشي الدار البيضاء	
-	-	-	-	-	-	39	7121	منعشي الرباط	
-	-	-	-	-	-	321	63130	منعشي أكادير	
-	-	-	-	-	-	16	145	منعشي الريف	
-	-	-	-	-	-	186	79497	منعشي سيدي لحسن	
-	104 000 000	-	591 300 000	12 000 000	47.500.000	-	-	وزارة السكنى وسياسة المدينة	
-	85 000 000	-		8 000 000	56.350.000	-	-	المديرية العامة للجماعات المحلية	
-	-	-		-	23.000.000	-	-	صندوق التجهيز الجماعي	
-	27 000 000	-		-	-	-	-	الوزارة المنتدبة لدى وزير الطاقات والمعادن والماء والبيئة المكلفة	
-	16 000 000	-		-	-	-	-	وزارة الثقافة	
-	65 000 000	-		2 000 000	19.000.000	-	-	الجماعة الترابية صفرو	
-	-	7403810		-	-	-	-	المبادرة الوطنية للتنمية البشرية	
165 000 000	-	-		-	-	-	-	المجلس الجهوي لجهة فاس مكناس	
-	-	-	-	-	-	-	وزارة الصناعة والتجارة والتكنولوجيا الجديدة		
165 000 000	293 400 000	7403810	591 300 000	22 000 000	145.850.000	-	-	-	المجموع

المصدر: تركيب شخصي بناء على بحث ميداني، 2019، من خلال فرز ملفات قسم التعمير والجماعة الترابية صفرو 2020

III- أجراء مشاريع التنمية الحضرية بين الطموح والواقع

يشكل التصرف في رصيد العقارات الحضرية أهمية بحكم الرهانات الكبيرة المنتظرة منه لتحقيق التوازنات المجالية التي عرفتها المدينة، غير أن المضاربات العقارية والالتواءات التي طرأت عليه أثرت على هذا المورد نتيجة اجتذاب المدينة لمنعشين عقارين كونوا رأسمالا عقاريا ساهم في اختلال ميزان العرض والطلب وارتفاع القيمة العقارية. صيرورة جعلت العقار اليوم بالمدينة في تقلص مستمر، وفرض ارتفاع في الأثمان من 25 درهم/م² سنة 1960 إلى 10000 درهم/م² سنة 2019. وما يزيد من هذه الإشكالية تعقيدا ضعف تخصيص الأوعية العقارية لتنفيذ المشاريع الحضرية بالمدينة.

1- تعبئة الأوعية العقارية لفائدة المشاريع: من ضغط الفاعل العقاري إلى ضعف التدبير الحضري

إن ضغوطات المنعشين العقاريين، أثرت على ضبط مشاريع التنمية الحضرية بصفرو والتحكم في المسألة العقارية، وهذا كان واضحا في تنزيل المشاريع خلال العشرية الأخيرة، سيما أن ضعف التعبئة العقارية بالنسبة لهذه المشاريع يقابله أساسا محدودية ممتلكات الجماعة الترابية، زيادة على ذلك، فإن أغلب الأراضي المتوفرة تعاني بدورها من إشكالية التسوية العقارية. ويرجع أصل جل الممتلكات التي توفرت عليها جماعة صفرو ما بين سنتي 1922 و1986، إلى الاقتناء أو المعاوضة بالتراضي مع الخواص والمعمرين الفرنسيين. ويتوزع الرصيد العقاري للجماعة الترابية بصفرو اليوم وحتى حدود سنة 2020، بشكل متفاوت حسب الوحدات المجالية الخمس كما يوضحها الجدول رقم (50):

جدول رقم 50: توزيع الممتلكات البلدية الخاصة حسب الوحدات المجالية بمدينة صفرو
سنة 2020

المساحة م ²	العدد	موقع الملك	الوحدات المجالية
735,5	10	المدينة القديمة	الوحدة المركزية
90	1	درب عمر	
4540	3	باب المربع	
25133	7	المسيح البلدي	
4490	1	ملعب التنس	
1110	2	سني مسعودة	
13	1	درب المتر	
36111,5	25	المجموع	
300	1	طريق فاس	الوحدة الشمالية
600	1	الخاينة	
880	1	مهيريز	
96	1	سيدي أحمد التادلي	
3698	2	البهليل	
5574	6	المجموع	
456	3	بنصفار	الوحدة الشرقية
456	3	المجموع	
11092	3	طريق المنزل	الوحدة الجنوبية
1001266	22	طريق بولمان	
611	2	الرفايف	
1012969	27	المجموع	
43717	4	المدينة الجديدة	الوحدة الغربية
1418	1	سيدي بوسرغين	
45135	5	المجموع	
1100245,5	66	المجموع العام	

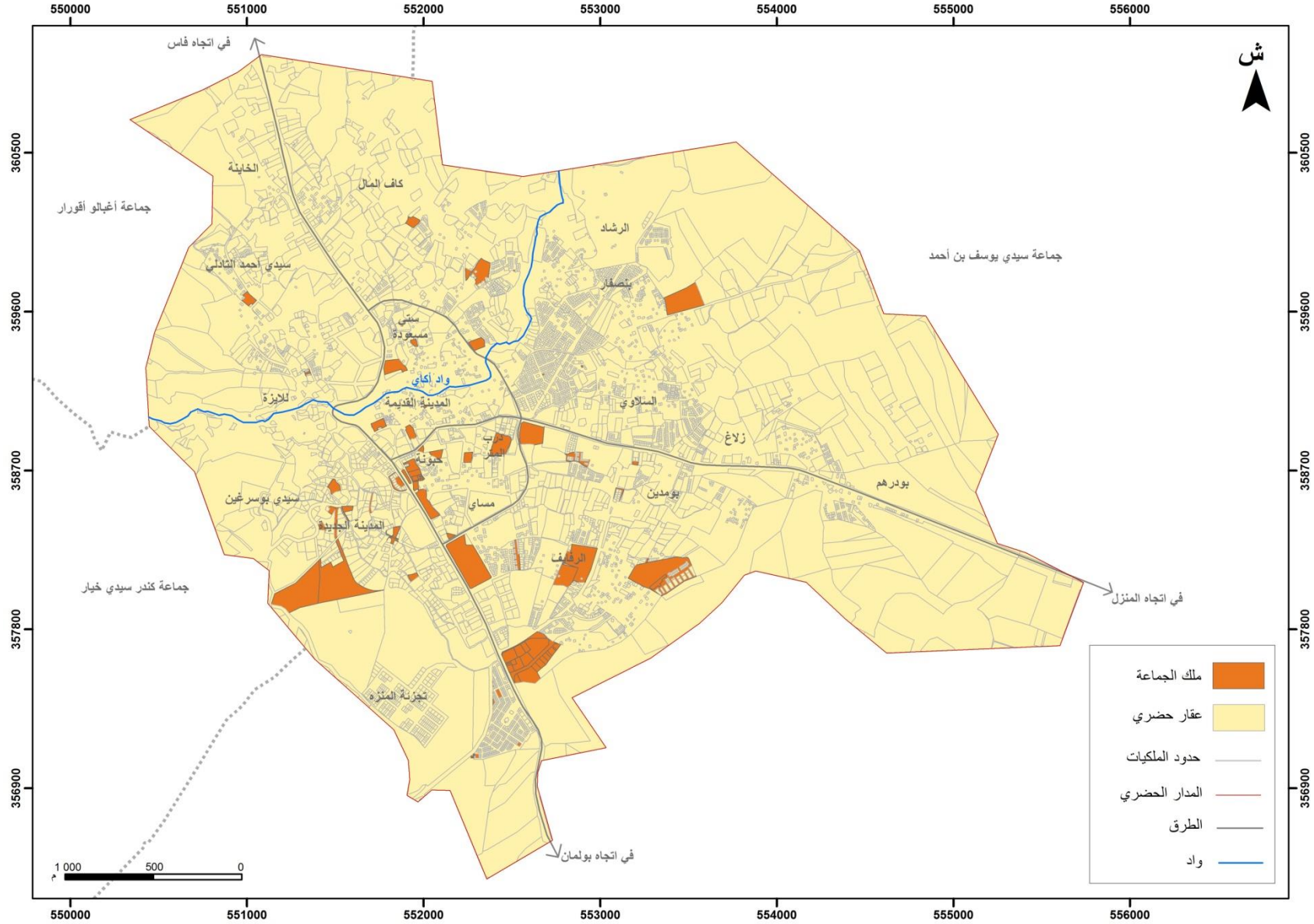
المصدر: تركيب شخصي بناء على وثائق قسم الممتلكات الجماعية بجماعة صفرو 2018، وبحث ميداني 2019 يصل مجموع الممتلكات التي تتوفر عليها الجماعة الترابية صفرو 1100245,5 م²، أي ما يقارب 110,02 هكتار، وتتوزع بشكل متفاوت حسب الوحدات المجالية، حيث تشكل الوحدة الجنوبية أهم المجالات التي تتوفر على رصيد عقاري مهم بما مجموعه 1012969 م²، خاصة بالأحياء المتواجدة بطريق المنزل وطريق بولمان والرفايف، منها 20 بقعة أرضية مخصصة للحي الصناعي وبقعتين بهما بنايات جماعية والتي فوتت فيما بعد للجماعة في إطار التسوية، واحدة منها اقيمت بها تجزئة الحي الصناعي المسيرة، حيث نتج عنها 19 بقعة وانشئت بها وحدات صناعية وذلك على مساحة 55400 م²، والأخرى أنشئت بها دار الشباب (دار الحارس)، التي شيدت من قبل جماعة صفرو. وتأتي الوحدة المركزية كثاني أهم مجال لهذه الممتلكات بمجموع 36111,5 م²، وتتواجد بكل من سني مسعودة ودرب المتر ودرب عمر بالمدينة القديمة، وهي عبارة عن بنايات جماعية تتمثل في دكاكين بمساحات تتراوح ما بين 19 و199 م²، أغلبها طرحت كمطلب للحفاظ بنسبة 68 % مقابل 32 % غير محفظة. وتعتبر كذلك الوحدة المجالية

الغربية من المجالات التي تحتضن رصيد عقاري هام رغم محدودية استثماره، لكن له أهميته بالنسبة للمدينة سيما أن أغلبه عبارة عن غابة تساهم في التوازن الإيكولوجي للمدينة، إذ يصل مجموع هذه الممتلكات إلى 45135 م²، منها 43717 م² بالمدينة الجديدة و1418 م² بسيدي علي بوسرغين. بينما الوحدة الشمالية بالمدينة فهي تحتضن 5574 م²، موزعة بين 300 م² بطريق فاس، و600 م² بحى الخاينة و880 م² بحى امهيريز و96 م² بحى سيدي أحمد التادلي، ثم البهاليل الذي تتوفر فيه الجماعة على عقارات مهمة تصل إلى 3698 م².

وأخيراً، فإن الوحدة الشرقية التي عرفت ضغوطات عقارية متعددة من قبل المنعشين العقاريين خلال العقود الأخيرة، لا تتوفر فيها الجماعة إلا على 456 م²، وهو المجال الذي يعيش على وقع كثافة سكانية مهمة وسكن مكثف يفرض على الجماعة تجهيزات عمومية ومشاريع سوسيوثقافية، إلا أن محدودية الرصيد العقاري واستهلاكه من قبل المنعشين العقاريين جعل الجماعة تواجه إكراهات في تعبئته إن على المستوى المالي، حيث العقارات الخاصة مهيمنة على النظام العقاري بالمدينة وقيمتها مرتفعة وهذا يجر الجماعة إلى ديون متراكمة ويضعها في مأزق التمدين، أو على مستوى التخطيط الذي يتحكم فيه المخطط بفاس بعيداً عن التشاور الذي يعتبر عامل استراتيجي لبناء المدينة. وتبين الخريطة رقم (39) توطين هذه الممتلكات (العامة والخاصة) بمدينة صفرو سنة 2020:

توطين الممتلكات العقارية للجماعة الترابية صفرو سنة 2020

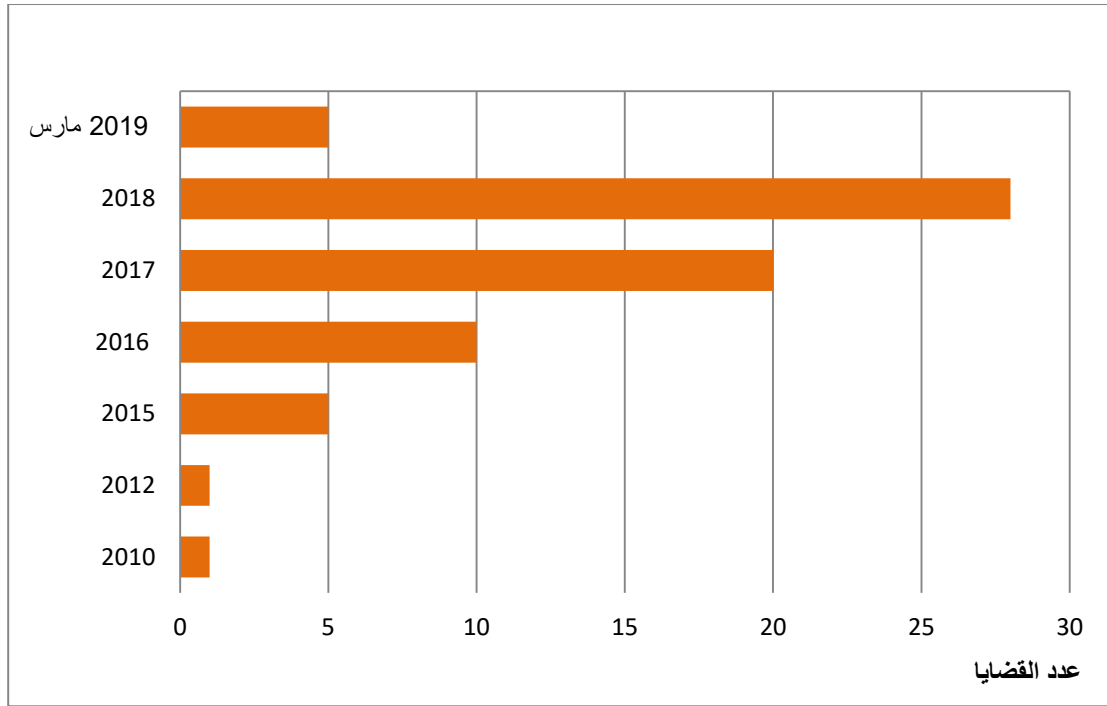
خريطة رقم 28:



المصدر: بحث ميداني، العتيق حسناء، 2020

من جهة أخرى، فإن الممتلكات العامة للمجلس البلدي، تظل في معظمها مجهرية وأغلبها غير محفظ، وهذه الإشكالية برمتها إشكالية وطنية لأن "الوضع الحالي الذي تسري عليه مساطر التحفيظ العقاري لا يخدم السرعة المطلوبة في إنجاز العملية، فضلا عن معضلة ازدواجية النظام العقاري ملك محفظ وملك غير محفظ سعيا وراء تحقيق وحدة النظام العقاري نظرا لما تعرفه الأراضي غير المحفظة من عدم الاستقرار وانعدام التعريف بهويتها"³⁶⁴. تخطب إشكالية تدبير الأوعية العقارية يطرح كذلك قضايا المنازعات العقارية، والتي تتعلق أساسا بتدبير الممتلكات الجماعية وقضايا نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ويبين المبيان التالي تطور هذه المنازعات بين 2010 و2019:

مبيان رقم 41: تطور عدد قضايا المنازعات العقارية الراجعة لدى الجماعة الترابية لمدينة صفرو ما بين سنتي 2010 ومارس 2019



المصدر: قسم الممتلكات الجماعية للجماعة الترابية صفرو، 2019

بلغ عدد المنازعات العقارية ما بين سنة 2010 إلى حدود مارس من سنة 2019، مجموع 63 قضية، شكلت فيها سنة 2018 ما يربو عن 44,5%، وخلال سنة 2017 ما نسبته 32%. وتنقسم طبيعة هذه المنازعات إلى ثلاثة أصناف وهي نزع الملكية واستغلال العقارات والمنازعات المرتبطة بالأحكام الجماعية الخاصة والعامة. وتدخل هذه الأصناف وغيرها في

³⁶⁴- بونبات محمد، 2006: «رؤية التجديد في تشريع التحفيظ العقاري»، ضمن مجلة الأملاك العدد رقم 1، ص 64

إطار ما يسمى قانونيا دعاوى الإلغاء ودعاوى التعويض³⁶⁵. وقد بلغ عدد المنازعات المتعلقة بنزع الملكية خلال المرحلة الزمنية المذكورة 6 قضايا منها أربعة حكمت بتأييد أحكام الإستئناف وإثنتان لم تقبل، ويتعلق الأمر بالقضايا المحكومة بالتعويض لنزع ملكية ذات الصلة بإحداث الطرق وبعض مشاريع التجهيزات الأساسية المقترحة في تصميم التهيئة، كالرسم العقاري رقم ف/6805 موضوع التخلي رقم 403 بتاريخ 03/05/2013 عبر تخفيض التعويض المحكوم به إلى مبلغ 1522800 درهم على أساس مساحة 2538 م² و 600 درهم /م²، و بنقل ملكية القطع الأرضية موضوع قرار رقم 411 بتاريخ 1/12/2016 لفائدة نازع الملكية جماعة صفرو، ثم نزع ملكية للقطعة الأرضية لإنجاز طريق عمومية مرموز لها ب SE118 والمنصوص عليها بتصميم التهيئة المبتدئة من الطريق العمومية SE166. بالمقابل لم تقبل قضيتين متعلقتين بالتعويض عن نزع الملكية جزء من القطعة الأرضية المسماة كاف المال بصفرو، وكذا نزع ملكية قطعة أرضية بطريق المنزل حي السلاوي.

وبالنسبة لاستغلال العقارات فقد وصل عددها 17 قضية، ارتبطت أساسا بمطالبة الساكنة المحلية التعويض عن استغلال ممتلكاتها من قبل الجماعة الترابية، كالتعويض عن اقتطاع أجزاء من أراضيها بأحياء الرفايف وسيدي بومدين وبنصفار، ومنها على سبيل المثال التعويض عن إحداث الجماعة الحضرية لصفرو لبناءات على القطعة الأرضية ذات الرسم العقاري عدد ف/1783، من خلال الحكم على جماعة صفرو لفائدة المدعين تعويضا قدره 627.778 درهم وتحميل المدعى عليها 19 % من الصائر. ثم التعويض عن اقتطاع جزء الرسم العقاري عدد ف/1783 الكائن بصفرو سنة 2016، بمبلغ قدره 2.197.22 درهم عن النقل الجبري لنصيبيها الذي يمثل 1008 جزء من أصل 1296 جزء من العقار موضوع الرسم العقاري عدد ف/1783 الكائن بمدينة صفرو مع تحميلها 83 % من صائر الدعوى وجعل الباقي على عاتق الجهة المدعية.

وبخصوص المنازعات المتعلقة بالممتلكات الجماعية، فقد بلغت 39 قضية وهي التي تهيمن على طبيعة المنازعات في مدينة صفرو، وهي ذات صلة وبصفة أساسية بمطالبة الجماعة بإفراغ

³⁶⁵ - نذكر هنا أن الدوريات التي تنظم المنازعات العقارية بالجماعات الترابية هي متعددة، ونسوق منها على سبيل المثال لا الحصر: دورية 182 بتاريخ 22 ماي 1991 حول ضبط المنازعات القضائية للجماعات الترابية وإحداث مصلحة جماعية حول المنازعات؛ دورية 125 بتاريخ 6 نونبر 1994 حول الاتفاقيات التي تبرمها الجماعة المحلية قصد الدفاع عن حقوقها؛ دورية 141 بتاريخ 14 أبريل 1995 حول النزاعات التي تكون الجماعة طرفا فيها؛ دورية 21 بتاريخ 7 مارس 2006 حول ضبط المنازعات القضائية للجماعة المحلية وهيئاتها؛ دورية رقم 3885 بتاريخ 26 أبريل 2010 حول تفعيل مقتضيات المادة 48 من القانون 78-00 المتعلق بالميثاق الجماعي الذي تم تغييره وتتميمه بالقانون رقم 17-08 بقرار وزير الداخلية رقم 4 بتاريخ 13 مارس 2009 يتعلق بالمساعد القضائي في الجماعات المحلية.

السكن الوظيفي، وإفراغ المقاهي والدكاكين أو دعاوى أداء الأكرية، التي يبلغ مجموعها 391 ملك، تنموقع بالخصوص في المدينة القديمة، ويبين الجدول الآتي أهمها ومتوسط ثمن كرائها:

جدول رقم 51: ممتلكات الجماعة المكتراة لفائدة الساكنة المحلية سنة 2019

متوسط الواجب الشهري بالدرهم	العدد	الموقع
840-66	141	السوق المغطي باب المربع
423-385	14	السوق البلدي باب المربع الدكاكين الخارجية
275-165	11	محلات المجزرة البلدية
440-110	22	المدينة القديمة
275-55	76	دكاكين قسارية باب المربع
66	1	ستي مسعودة
308-110	5	السلامي
110-220	89	دكاكين السوق الأسبوعي بطريق المنزل
1100-55	26	المحلات المخصصة للسكنى
880-110	5	المقاهي
110 درهما من كل سنة	1	جمعية نادي الكرة الحديدية
***	391	المجموع

المصدر: فرز شخصي لملفات قسم الممتلكات الجماعية للجماعة الترابية صفرو، 2019

رغم أهمية عدد هذه الممتلكات، إلا أنها لا توفر للجماعة إمكانيات مالية هامة تساعد في إغناء ماليتها، بل لا تزيد الجماعة إلا إكراهات في تدبير ممتلكاتها نظرا لتأخر واعتراض المستفيدين أحيانا كثيرة عن أداء السومة الكرائية ورفض الخروج من الملك، الشيء الذي يدخل الجماعة في نزاعات قضائية وتضعها أمام مأزق تدبير الممتلكات، ويشكل هذا الواقع أيضا حاجزا لتنزيل التجهيزات الأساسية، خصوصا إذا نظرنا إلى حجم الملكيات التي تتوفر عليها الجماعة المحدودة والمجهرية سواء بالأملك العامة والخاصة، وهو ما يضعف مواكبة إنتاج المجال الحضري لصفرو. ونظرا لغياب أية آلية لفحص الجانب العقاري من لدن الجماعة أو من قبل الوكالة الحضرية قبل عملية التخطيط أو التهينة، فإن عشوائية تدبير هذه الأرصة هي سيدة الموقف خصوصا أنها تركز فقط على الجانب التعميري ليس إلا، وهذا ما يجعل هذه الإشكالات تتعقد.

إن مأزق التمدين الديموغرافي الذي تواجهه مدينة صفرو في ظل رصيد عقاري محدود جدا بالنسبة للجماعة، يطرح عليها التعامل مع القضية العقارية بجد وبعيدا عن المزايدات الانتخابية

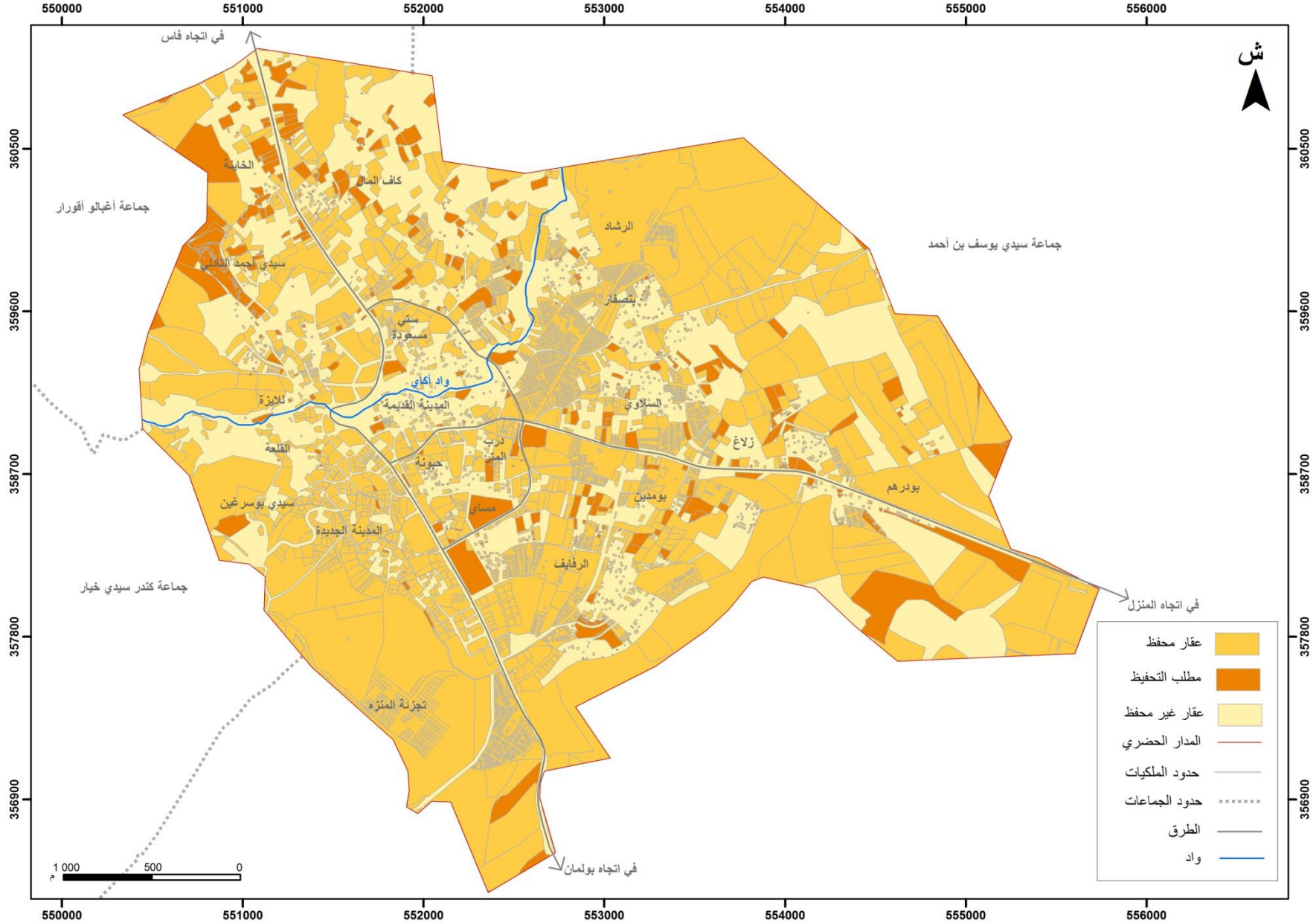
والإنزلاقات والانطباعية التي تعيق وثائق التعمير. فأغلبية الرسوم العقارية التي يصل عددها لـ 66 ملكا، هي في طور التحفيظ بنسبة 56%، تليها المحفظة بـ 28.5%، وغير المحفظة بنسبة 15.5%، وجل هذه الممتلكات تعرف تعرضات، أو مطلب تحفيظ في طريق الإلغاء لعدم تمكن المصالح التقنية التابعة للمسح العقاري من التوطيد، ومنها من هو لدى محام الجماعة لتسوية الممتلكات. هذه الوضعيات تعرقل مسطرة عملية التسوية، ناهيك عن أغلب هذه الممتلكات عبارة عن منشآت قائمة من دكاكين ومقاهي ومنازل...، في مقابل محدودية الأراضي العارية التي يصل عددها 20 بقعة أرضية تتراوح مساحتها ما بين 75 و600 م²، ونجد منها ما هو متمركز بكل من أحياء؛ الرفايف، وأمهيريز، والمدينة الجديدة، وطريق المنزل، والخاينة السفلى، وبنصفار، وشارع المسيرة الخضراء، لكنها في حقيقة الأمر لا تصلح لبناء تجهيزات عمومية بالنظر إلى المساحات التي تتطلبها مثلا المدارس والثانويات ودور المواطن والتجهيزات الإدارية. علاوة على أن المناطق الجديدة المضافة للمدار الحضري القابلة للتعمير، فأغلبها ملكيات خاصة ولم تستطع الجماعة وضع مشاريع استشرافية لاقتناءات عقارية من أجل إغناء رصيدها العقاري قصد مواكبة التوسع المستقبلي، مما يجعل واقع ضعف الرصيد العقاري في ظل محدودية استفاضة مدينة صفرو من الأرصدة العقارية للدولة التي تعبئها لفائدة الاستثمار والتي تسيطر عليها العاصمة الجهوية فاس، يفسح المجال أكثر لمضاربات عقارية وتقاطبات انتخابوية وتخطيطية للهيمنة على الأرصدة الفارغة بالمدينة والتحكم في قيمتها المجالية، سواء كانت مخصصة للمشاريع السكنية التي ستطلبها المدينة مستقبلا أو فيما يخص المشاريع التي ستواكبها.

2- إشكالية تصفية الوعاء العقاري والانطباعية في تدبير المشاريع الحضرية:

لقد أدت الوضعية السابقة، لإشكالية تنزيل أهم المشاريع المطروحة، ونذكر على سبيل المثال المطرح العمومي الذي لم ير النور بحكم إشكالية تسوية عقاره المتوقف على إزالة الصبغة الحبسية بناء على استصدار ظهير، فجزء منه في ملك الدولة وجزء آخر في ملكية جماعة سيدي يوسف بن أحمد بقطعتين بمساحة 293560 م² و15530 م² منذ سنة 2012، نفس الشيء ينطبق على مشاريع المبادرة الوطنية للتنمية البشرية المحتشمة بالمدينة القديمة سنة 2020 بحكم غياب الوعاء العقاري، وعدم توفر الجماعة المعنية على بنايات قابلة لخلق مشروع له بعد اجتماعي واقتصادي بالنسبة للسكان. إضافة إلى إشكالية غياب الوعاء العقاري لبناء ثلاثة محطات طرقية صغيرة، ولبناء أربع مركبات رياضية مندمجة. هذا في الوقت الذي تواجه فيه المدينة إشكالية التحفيظ العقاري الخريطة رقم (40) لممتلكاتها، فضلا عن التسوية العقارية لمجموعة من التجهيزات الأساسية والعمومية سواء التعليمية أو الإدارية.

وضعية التحفيظ العقاري بمدينة صفرو سنة 2020

خريطة رقم 40:



المصدر: بحث ميداني، العتيق حسناء، 2020

2-1- الوضع العقاري للتجهيزات التعليمية بين المحدودية والتسوية

تتوفر مدينة صفرو على عدد من التجهيزات التعليمية، لكن توزيعها غير متوازن ومتكافئ مجاليا. وهذا يعزى إلى إشكالية تعبئة العقار المخطط له حسب التوزيع السكاني بالأحياء وحسب توجهات وثيقة التعمير، وعليه نجد اليوم أن أغلب المؤسسات التعليمية العمومية لازالت تتخبط في مسارات تسوية العقارات التي شيدت عليها. نذكر على سبيل المثال الإعداديات التي يبلغ عددها بالمدينة 7 مؤسسات³⁶⁶ إلى حدود سنة 2019 ويتعلق الأمر بالمؤسسات الآتية:

مبيان رقم 20: المساحات العقارية للإعداديات المتواجدة بمدينة صفرو سنة 2019



Source: Agence Urbaine de Fès, 2018: révision de plan d'aménagement de la commune de Sefrou, p 21

تتراوح مساحات المؤسسات التعليمية صنف الإعداديات بمدينة صفرو ما بين 6379 م² لإعدادية سيدي بومدين و15737 م² لإعدادية بنصفار، وتتنوع باقي المساحات بين الإعدادية الثانوية الرفايف بـ 9222 م² ووادي الذهب بـ 8706 م² ثم مولاي علي الشريف بـ 6838 م². كل هذه العقارات تعود في ملكيتها للدولة بعد سلك مساطر الاقتناء، منها كنموذج اقتناء من ملك الخواص بالنسبة لإعدادية الرفايف التي لا يزال جزء من عقارها مطلب تحفيظ بمساحة 111 م² وجزء آخر بمساحة 446 م² غير محفظ. وأيضا اقتناء عقار إعدادية وادي الذهب من الأحياء

³⁶⁶ نذكر هنا أن مجموع المؤسسات التعليمية صنف الإعداديات بصفرو هو 19، منها 53 % بالنسبة للقطاع العام و47 % بالنسبة للقطاع الخاص (جماعة صفرو 2020)

بمساحة 3650 م² من مجموع مساحة أصلية بـ 8706 م². وإعدادية أحد بمساحة 7065 م² بتجزئة العالية التي تعود ملكيتها للأحباس ومعاوضتها للأملك المخزنية.

ونفس الواقع ينطبق على مستوى التكوين المهني، الذي يعود عقاره بمساحة 33468 م² لملك الدولة. يحتضن المركب على شعب وتخصصات مختلفة يبلغ عددها 29 تخصصا (النجارة، الميكانيك، الكهرباء، الحلاقة...). تحتضن كلها 1775 متدربا، و1513 مستفيدا تمثل منها نسبة 93% من صفرو. وبالنظر إلى عدد الخريجين من مختلف الشعب والذي يبلغ عددهم 1000 خريج سنويا، فإن واقع اقتصاد المدينة والاستثمارات الموجودة بها تحيلنا إلى صعوبة فرص إدماج هؤلاء الخريجين في سوق الشغل. لذلك فإن الأمر يقتضي إحداث شعب ذات صلة بالقطاعات المرتبطة بالسياحة، والصناعة التقليدية، والفلاحة والخدمات. حقيقة الرهان كبير على مستوى تعبئة العقار لفائدة التجهيزات التعليمية لكن الوسيلة تعوز.

2-2- التسوية العقارية للتجهيزات الإدارية في ظل تخطيط التخطيط الحضري

على مستوى التجهيزات الإدارية، فلا تزال بعض المشاريع محط تسوية عقارية، نظرا لتعدد الإشكالية العقارية في تنفيذ مجموعة من المشاريع، وهو ما نسجل على مستوى تصميم التهيئة 1998 أو الخلفيات التي طرأت على تصميم التهيئة 2012 عند اقتراح تطبيق التجهيزات الإدارية. فرغم الحسم في تعرضات المواطنين والإعلان عن تصفية الوعاء العقاري من قبل المخطط الحضري بفاس، إلا أن واقع الحال يطرح إشكالية التحفيظ العقاري لبعض المؤسسات، ويبين الجدول رقم (52) نمودجا لبعض المشاريع التي كانت عالقة بسبب المسألة العقارية:

جدول رقم 52: نمودج لمؤسسات إدارية شكلت محط تسوية عقارية بمدينة صفرو سنة 2019

المشروع	مساحته م ²	التخصيص	أصل الملك	الوضعية العقارية
تحويل مقر السجن المدني	60932	الداخلية	الخواص	غير محفظ
إحداث مصلحة التسجيل والتنبر	2991	وزارة المالية	الأحباس	غير محفظ
المحكمة الابتدائية	10100	وزارة العدل	الأحباس	غير محفظ
إقامة عامل إقليم صفرو	2510	الداخلية	جان فيكتور ايلي أمبير	رسم عقاري
اقتناء لفائدة جماعة صفرو	74788	الداخلية	الجماعة الترابية	رسم عقاري
المديرية الإقليمية للتجهيز	3318	التجهيز	الأحباس	رسم عقاري
محكمة الأسرة	3797	العدل	الجماعة الترابية	رسم عقاري

المصدر: فرز شخصي بناء على معطيات الأملك المخزنية بصفرو، 2020

ويتعلق الأمر بمجموعة من المشاريع المنجزة كتحويل مقر السجن المدني الذي تبلغ مساحته 60932 م² وإحداث مصلحة التسجيل والتنبر بمساحة 2991 م²، ثم المحكمة الابتدائية بمساحة 10100 م²، وهي مؤسسات مازالت غير محفظة رغم مرور عقد من الزمن على إنشائها، وهذان العقاران يعود أصل ملكيتهما للأحباس. هذا باستثناء العقارات التي تم تسويتها كإقامة عامل إقليم صفرو التي تعود ملكيتها إلى الفرنسي جان فيكتور ايلي أمبير، وهي موروثة عن فترة الاستعمار الفرنسي بمساحة 2510 م²، ثم قطعة أرضية اقتنتها وزارة الداخلية من الجماعة الترابية صفرو على مساحة 74788 م²، ثم القطعة الأرضية التي شيدت عليها محكمة الأسرة التي اقتنتها وزارة العدل من الجماعة بمساحة 3797 م²، والقطعة الأرضية التي اقتنتها كذلك وزارة التجهيز من الأحباس بمساحة 3318 م² لإنشاء المديرية الإقليمية للتجهيز.

على مستوى آخر، وبالنظر إلى الإنتاج المتسارع للتجزئات السكنية كما أشرنا لذلك في الفصل الثاني، وبحكم استهلاك مجموعة من الأرصدة العقارية، وما يترتب عنه من متطلبات التجهيزات الأساسية والبنيات التحتية، بادرت الجماعة إلى مطالبة المنعشين العقاريين ببرمجة تجهيزات ضمن مشاريعهم السكنية، لغرض إلحاقها إلى ممتلكاتها العامة حسب القانون رقم 90-25 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات³⁶⁷، هذا الإجراء ليس بالهين ولم يكن سهلا بالنسبة للمجلس الجماعي، لكن على الأقل إدراجه ضمن مجموعة من التجزئات مكن الجماعة من عدة عقارات، منها ما يبيئه الجدول رقم (53) :

³⁶⁷ - حسب المادة 18 من الفرع الثالث في أشغال التجهيز من القانون 90-25، لا يجوز الإذن في إحداث التجزئات العقارية إلا إذا كانت مشاريعها تنص على ما يلي : أولا، أشغال التجهيز التالية: إقامة الطرق الداخلية مواقف السيارات، وتهيئة المساحات الغير مبنية كالمساحات والمناطق الخضراء والملاعب، ثم وصل الطرق ومختلف الشبكات الداخلية للتجزئة بما يقابلها من الشبكات الرئيسية. ثانيا، المساحات المخصصة للتجهيزات الجماعية والمنشآت ذات المصلحة العامة التي تقتضيها متطلبات التجزئة من مركز تجاري ومسجد، ومدرسة ومستوصف... . وحسب المادة 29 من نفس القانون يكون إلحاق هذه التجهيزات بالأماكن العامة للجماعة محل محضر يجب قيده باسمها في الصك العقاري الأصلي للعقار موضوع التجزئة ويباشر هذا القيد مجانا بطلب من الجماعة الحضرية التي يعينها الأمر.

جدول رقم 53: مرافق التجزئات العقارية الملحقة بالملك العام البلدي طبقا لقانون التعمير 25.90 إلى حدود سنة 2019

اسم التجزئة	الموقع	المرجع العقاري	تاريخ التسليم النهائي	تاريخ إلحاق التجهيزات العمومية
الصباح	الرفايف	رسم عقاري	عدد 20 بتاريخ 2001/2/2	محضر الإلحاق عدد 111 بتاريخ 2001/9/24
البوزيدي	مهيريز		عدد 61 بتاريخ 2001/6/4	محضر الإلحاق عدد 67 بتاريخ 2001
حب الملوك	حجر الهواري		عدد 153 بتاريخ 2002/12/30	شهادة التسليم النهائي عدد 111 بتاريخ 2003/3/4
أمين	الرفايف		عدد 155 بتاريخ 2002/12/30	محضر الإلحاق عدد 30 بتاريخ 2003/3/28
كريم	سيدي بومدين		عدد 156 بتاريخ 2002/12/30	شهادة التسليم النهائي عدد 39 بتاريخ 2003/1/22
السلام	مهيريز		عدد 154 بتاريخ 2002/12/30	محضر الإلحاق عدد 158 بتاريخ 2002/12/31
انزلي وشركاؤه	سيدي أحمد التادلي		عدد 76 بتاريخ 2006/5/23	محضر الإلحاق عدد 83 بتاريخ 2006/6/5
الرشاد الشطر الأول	بنصفار		عدد 143 بتاريخ 2004/6/14	عدم تسجيل مرافق التجزئة إلى حين إنهاء باقي الأشطر (رسالة المحافظة بتاريخ 2008/10/23

المصدر: بحث ميداني، مع الجماعة الترابية صفرو، 2019

حسب القانون 90-25 تظل التجهيزات الملحقة بأملك الجماعة من التجزئات العقارية بصفرو محدودة، ويفسر ذلك من الناحية القانونية " بعدم إجبار المشرع المجزئ بالقيام بالتسليم النهائي للأشغال تحت طائلة تعرضه لغرامة مثلا، حيث يطرح عدة إشكالات على المستوى العملي. فقد أفرزت الممارسة عدة خروقات قانونية ناتجة عن عدم تسلم أشغال تجهيز التجزئة نهائيا، وتظل بذلك الطرق والشبكات والمساحات في ملكية المجزئ مما يضعف الضمانات الكفيلة بالحفاظ على الأملاك الجماعية، وبالتالي فإن اقتراح مسألة جعل محضر التسلم المؤقت لأشغال التجهيز بمثابة شهادة تخول للجماعة تملك الطرق والمرافق الجماعية والفضاءات الخضراء، وذلك تفاديا لما يطرحه عدم قيام الجماعة بالتسليم النهائي من مشاكل في هذا الشأن قد تفقد معه الجماعة ملكية عدة عقارات"³⁶⁸، مع وضعه ضمانات مالية يمكن الرجوع إليها في حالة عدم إتمام الأشغال³⁶⁹.

³⁶⁸- مالكي أحمد، 2006: «التعمير بين إكراهات العقار ومتطلبات التنمية العمرانية»، ضمن العقار والاستثمار، كلية الحقوق بوجدة الطبعة الأولى، دار النشر الجسور، ص: 291.

³⁶⁹- إن الإذن بإحداث التجزئة يترتب عليه اعتبار المساحات المخصصة للطرق والمنشآت ذات المصلحة العامة في حكم الأملاك العامة أو الخاصة للدولة أو الجماعات حسب الاقتضاء، على أن يحتفظ المجزئ بحق الانتفاع بها مؤقتا وبدون مقابل إلى حين تهيئتها كما هو مقرر وإلحاقها بهذه الأملاك بصفة نهائية.

إن ضعف الأرصدة العقارية للجماعة، والذي يقابله كذلك ضعف اندماج باقي الفاعلين (الأحباس ومؤسسة العمران والدولة) في سياسة التعبئة العقارية على مستوى التجهيزات المهيكلية، دفع بالجماعة إلى اقتناء مجموعة من الأوعية العقارية لتدبير المتطلبات التي بدأ يفرضها تحدي التمدين على المدينة، وتتمثل مشاريع الاقتناءات في الجدول الآتي:

جدول رقم 54: توزيع مشاريع الاقتناءات العقارية للجماعة الترابية صفرو ما بين سنتي 2012 و2019

الوضعية القانونية		المساحة م ²	موقعه	محتوى الملك
عقار محفظ	عقد الملكية			
رسم عقاري	عقد مصادق بتاريخ 2012/4/30	293560	جماعة أغبالو أقورار	أرض عارية
رسم عقاري	عقد مصادق بتاريخ 2012/4/30	155530	جماعة أغبالو أقورار	أرض عارية
تقتطع من رسم عقاري	عقد في إطار الانجاز	40000	طريق المنزل	أرض عارية
تجزئة الرشاد الشطر 2 البقعة رقم 84	عقد في إطار الانجاز	1558	الرشاد	أرض عارية
رسم عقاري عقاري البقعة رقم 5	---	16696	باب مقام	أرض عارية
مقتطعة من رسم عقاري	---	2850	السلالوي	أرض عارية
رسم عقاري	----	54772	للايزة	أرض عارية
رسم عقاري	---	47577	الرفايف	أرض عارية
رسم عقاري		90000	بودرهم	أرض عارية
سبعة ملاكين خواص		2859	بودرهم	أرض عارية
705402			مجموع المساحة	

المصدر: فرز شخصي بناء على ملفات الأملاك الجماعية بصفرو، 2019

يصل مجموع مساحة مشاريع الاقتناءات العقارية التي طرحتها الجماعة الترابية إلى 705402 م²، وهي كلها عقارات عارية عبارة عن 10 قطع أرضية منها وعائين عقاريين بحي بودرهم بمجموع مساحة 92859 م²، تم تخصيصها من أجل إنجاز قناة حماية حي بودرهم من الفيضانات³⁷⁰، إلا أن مساحة 2859 م² لم تحفظ بسبب تواجد سبعة ملاكين خواص في حين تم تحفيظ 9000 م²، كما تم اقتناء بجماعة البهاليل أقورار وعائين عقاريين تبلغ مساحتهما 449090 م² من أجل إنجاز مطرح عمومي، إلا أنه مازال قيد تسجيل العقد لدى المحافظة العقارية والذي تتوقف ملكيته على إزالة الصبغة الحبسية على العقار بناء على استصدار الظهير. ومن الاقتناءات

³⁷⁰ أدرج هذا الملف ضمن دورة المجلس 2012 لسلوك مسطرة اقتناء بالتراضي مع الأحباس في إطار نزع الملكية لتوسيع جزء من طريق المنزل لتمرير قناة حماية حي بودرهم من الفيضانات.

الأخرى التي باشرتها الجماعة، اقتناء قطعة أرضية بمساحة 40000 م² بطريق المنزل من أجل توسيع المقبرة الإسلامية والتي تعود ملكيتها إلى الأحباس، وهو "في طور الانجاز بعد صدور القرار العملي عدد 256 بتاريخ 2012/8/8 حتى ينتقل لملكية الجماعة"³⁷¹. إضافة إلى اقتناء أرض عارية بباب المقام مساحتها 1558 م²، من أجل تخصيصها لبناء تجهيز رياضي عن طريق عقد تنازل و هو في طور الانجاز والتوقيع مع مؤسسة العمران. في حين تم تحفيظ الأراضي التي تم اقتنائها بحي الرفايف بمساحة 47577 م²، من أجل تشييد ساحة عمومية وطرق ومنطقة خضراء منصوص عليها في تصميم التهيئة 2012، وحي للايزة بمساحة 54772 م²، بغية إدراجها في برنامج إعادة الهيكلة وهي (أرض شيدت عليها بنايات من طرف الخواص)، ثم بحي السلاوي بمساحة 2850 م²، بهدف إنجاز مركب ثقافي، هذا مع الإشارة إلى أرض عارية بباب المقام مساحتها 16696 م²، والتي لم يتم تحديد المشروع الذي تود الجماعة تنفيذه بها.

إن تسريع عملية اقتناء العقارات التي عملت عليها الجماعة خلال السنوات الأخيرة، وفي ظل الديناميات التي يشهدها الإنتاج العمراني، حيث وفرة الرصيد العقاري لبناء مجموعة من التجزئات السكنية ومنها التي استهلكت الوعاء العقاري المخصص للمجال الغابوي بحجر الهواري مثلا، يثبت الانزلاق المطروح على مستوى التخطيط الحضري على صعيد المشاريع الحضرية والتي لها من الأهمية بمكان في مجال تتجاوز ساكنته 75000 نسمة ومرشحة للارتفاع سيما أن ساكنة مدينة صفرو تمثل ما يربو عن 54 % من الساكنة الحضرية بالإقليم. وأضحى المخطط بفاس دائما ما يتجه لتشجيع الإنعاش السكني على حساب المشاريع، رغم ما يندرج ضمن توجهات تصميم التهيئة، والتي تنجز بطريقة عمودية على حساب احتياجات إعداد تراب هذه المدينة.

إن أداء الفاعل المحلي (الوكالة الحضرية بفاس، والعمران، ومجلس الجهة) له تأثير غير منسجم مع التدبير الحضري بمدينة صفرو، ولا يرتبط هذا التدخل فقط بإشكالية نقص الموارد البشرية والمالية، بقدر ما يتأثر بشكل مباشر باستقلالية تخطيط الأوعية العقارية من موقع تصميم التهيئة، وكذا النفوذ الشخصي للشركات الكبيرة (العمران) والمنعشين العقاريين الخواص معا، وهو ما أفرز ما يسمى بـ "تعمير الفرص". بحيث نجد على سبيل المثال لا الحصر، اختيار التطبيق الذي هم المنطقة الصناعية بشرق المدينة تحديدا بمنطقة كدية حمامة، تم تحويلها لمنطقة سكنية تحت إشراف شركة العمران، مع العلم أن هذه المنطقة كانت تشكل نموذجا طموحا من المفترض أن يعول عليه لإنعاش الاستثمار بالمدينة، إلا أن التحكم فيه من طرف المضاربيين

³⁷¹ - مقابلة مع المدير الجهوي للأماكن المخزنية (الناظر) بجهة فاس مكناس بتاريخ 2019-06-16

العقاريين والمخطط الحضري يجعله يستجيب لعملية الاستثمار في السكن كعامل للربح، أكثر مما هو منطوق للتنمية الاقتصادية والاجتماعية للمدينة.

مسألة أخرى لا تقل أهمية عن سابقتها، فإذا كانت أراضي الدولة قد ساهمت بمجموعة من الأرصدة العقارية بالمدينة منذ سنوات السبعينيات من القرن الماضي، فإننا نلاحظ تراجع هذه التعبئة خلال السنوات الأخيرة، ونفس الواقع ينطبق على ملك الحبوس الذي بدأ بدوره يتراجع في تعبئة الأرصدة العقارية لفائدة المشاريع الحضرية، وأصبح يجهز عقاراته ويستثمرها، هذا في الوقت الذي تواجه فيه الجماعة غلاء العقارات حين تتطلب الضرورة شرائها عند الخواص. إننا إذا أمام ما نسميه " الاحتكار العقاري " وتجميد الأراضي لرفع قيمتها بشكل لا يتلاءم ومستوى دخل الساكنة " الذي يغلب عليه بنسبة 57% لفئة التي يتراوح دخلها الشهري ما بين 1000 و2000 درهم، و30% لها دخل أقل من 1000 درهم، و9% لفئة لها دخل أقل من 500 درهم، ثم 4% ذات دخل أكثر من 3000 درهم³⁷². وبمعدل فقر يصل لـ 8,9% ومعدل هشاشة بنسبة 18,5%. وهذا يتبين لنا من خلال المشاريع المدرجة من قبل الأوقاف بمخطط عمل جماعة صفرو، كما يوضح الجدول رقم (55):

جدول رقم 55: المشاريع المبرمجة من قبل قطاع الأوقاف في برنامج عمل جماعة صفرو ما بين سنتي 2016-2021

المشروع	العدد	الموقع	التخصيص
بناء مركب سكني وتجاري بجنان شتوان	1	حي لمقاسم	إعادة إيواء الباعة المتجولين بالقطعة
إصلاح وترميم الزاوية القادرية	1	المدينة القديمة	المحافظة على التراث الديني
إنجاز تجزئة عقارية	4	بنصفار	تنمية الرصيد العقاري والعمراني
	3	سيدي بومدين	
	5	طريق فاس	
	3	طريق عين قاضي	
	2	سيدي أحمد التادلي	
	2	الخاينة	
	1	أمهيريز	
	1	لالة مولاتي	
	1	طريق بولمان	
	1	شارع الزرقطوني	

المصدر: برنامج عمل جماعة صفرو، 2016-2021، ص 80

³⁷²- COMMUNE DE SEFROU., 2011 : « Le plan communal de développement 2011-2016 », p 9

إن ما يربو عن 92 % من المشاريع المقترحة من قبل مؤسسة الحبوس ببرنامج عمل جماعة صفرو 2016-2021، تتمثل في إنعاش أو عيبتها العقارية بالتجزئات السكنية، بأحياء مهمة ذات كثافة سكانية في قلب مدينة صفرو، كأحياء بنصفار وسيدي بومدين وطريق فاس وأمهيريز وسيدي أحمد التادلي والخابنة، في حين تظل المشاريع المقترحة في إطار تنمية التهيئة الحضرية محتشمة بالنسبة لهذه المؤسسة والتي تصل 8 % متمثلة فقط في بناء مركب سكني وتجاري بجنان شتوان بحي لمقاسم من أجل إعادة إيواء الباعة المتجولين بالقطعة، ثم في إصلاح وترميم الزاوية القادرية بالمدينة القديمة بهدف صيانة التراث الديني المحلي والوطني. وهذا ما يجعل مسألة حكامه الفاعلين العقاريين بصفرو بكل أطيافهم ومرجعياتهم تواجه تحديات انسجام تدبير المنظومة العقارية والتهيئة الحضرية، بل تنشيط العرض السكني والسمسرة فيه كما يوضح الجدول رقم (56) :

جدول رقم 56 : نموذج سمسرة لمحلات تجارية من قبل نظارة الأوقاف بتاريخ 9 نونبر 2020

اسم الملك	الموقع	المساحة م ²	مبلغ انطلاق السمسرة بالدرهم / م ²
بشرى 11	تجزئة بشرى بحي مهيرز بالقرب من المركب الاجتماعي	84	3200
بشرى 12		112	3000
بشرى 19		91	3000
بشرى 20		89	3000
الفتح 13	تجزئة الفتح بحي سيدي احمد التادلي قرب مصلى باب مقام	80	3000
الفتح 14		83	3500
عرصة الفحم 1	تجزئة عرصة الفحم شارع يعقوب المنصور بالقرب من المحافظة العقارية الشارع الرئيسي	95	6650

المصدر: إدارة الحبوس بصفرو، 2020

إن توجهات إدارة الحبوس اليوم كفاعل عقاري ينشط السوق العقارية بصفرو، من خلال تجزيء عقاراته للإنتاج السكني، شأنه في ذلك المحلات التجارية التي تدخل ضمن إطار هذا الإنتاج، والتي نلاحظ من خلال الجدول رقم (56)، ارتفاع أسعارها بالنظر إلى ثمن السمسرة الذي يبتدئ من 3000 إلى 6650 درهم للمتر مربع، وهو ما لا يتماشى والمستوى الاجتماعي للسكان، لذلك فالأثمنة المعروضة لا تخضع لموازنة العرض والطلب بالمدينة.

3- وضعية تصميم التهيئة المصادق عليه 2012 وعلاقته بمسألة حكامه التهيئة الحضرية

إذا كان واقع تدبير الأرصدة العقارية يتميز بغياب الانسجام بين الفاعلين واستثماره حسب رهانات إملاءات الرأسمال العقاري، فإن هناك إشكالات أخرى تزيد من تخبط المدينة في الخلل العقاري. فقد طرحت إشكالية تصميم التهيئة 2012 المصادق عليه بمدينة صفرو³⁷³ مسألة غاية في الأهمية. فنتيجة لأسباب عقارية وتقنية تم توقيف هذا التصميم المصادق عليه، وتم إعادة دراسة واقتراح تصميم جديد للمدينة سنة 2017، سيما أنه طرح مسألة عدم تطابق حدود مختلف التجهيزات المقترحة مع الرسوم العقارية³⁷⁴. وهو ما فرض معالجة هذه الإشكالية بعد 5 سنوات من سريان التصميم.

وأمام هذه الأسباب المعلنة وغير المعلنة تم تقييم تصميم التهيئة من قبل الوكالة الحضرية وإنقاذ فاس، بإعداد دراسة في الموضوع استمرت سنتين، ورغم أن قوانين التعمير هي صارمة في تطبيق هذا التصميم وأجرائه على الواقع بالنظر إلى مراحل التشاورية والتشاركية في الإعداد، إلا أن التجاوزات التي طالت احترام فترة الإنجاز، دفع بالسلطات المكلفة إلى الإسراع بتدارك الموقف بأي طريقة ولو على حساب الساكنة.

3-1- تقييم تصميم التهيئة 2012 بين التحيين والتغيير

بعد مرور أكثر من ست سنوات على دخول تصميم 2012 حيز التنفيذ، فإن واقع الأجراء مازال يعيش إكراهات في ضعف إنشاء المشاريع الحضرية، وي طرح سؤال ما إذا كانت هذه الوثيقة قد حققت بالفعل الأهداف المتوخاة منها؟ ولماذا هذه الظرفية بالذات لتقييمه؟ رغم أننا ندرك بشكل مسبق حسب الممارسة أن عمليات إعداد وثائق التعمير ودراساتها، تشهد تأخرا كبيرا يهدد قدرتها على مواكبة التحولات الديمغرافية والعمرانية المتسارعة ومجارات الديناميات السوسيو اقتصادية التي تتفاعل داخل المجال، و"الشاهد على ذلك على أن الالتزام بالأجل المحدد في الصيغة العمومية يمكن من تطبيق محتوى وثيقة التعمير وإنجازها على نحو جيد، والعكس يصح كلما تأخرت المسطرة إلا وتسبب ذلك في خلق صعوبات وعوائق"³⁷⁵. سيما أن المدينة تعيش على

³⁷³ - فيما يتعلق بتصاميم التهيئة سواء لسنة 1998 أو لسنة 2012. فإن الوكالة الحضرية فوضت لمكاتب الدراسات إنجازهما واقتضرت على مراقبة وملاحظة وتتبع الاقتراحات المتضمنة بالتصاميم، ثم عرضها على اللجنة المحلية قصد إبداء رأيها فيها، وبعد ذلك أحيل على أنظار المجلس البلدي والذي غالبا ما لا يتفق مع تصورات الوكالة الحضرية، التي يعتبرها تصورات تقنية تبتعد عن احتياجات الساكنة وهو ما يترجمه ضعف تنفيذ هذه التصاميم وأجرائها على مستوى الواقع و اللجوء للاستثناءات كما تمت الإشارة إلى ذلك بمحور تصاميم التهيئة. أما التصميمين القطاعيين، سواء بالمدينة القديمة فهو كذلك من إنجاز مكتب الدراسات، والذي جاء في سياق الاهتمام بالمدن القديمة، أما التصميم الخاص بمنطقة الاحتياط العقاري فقد أنجز تصورات الوكالة الحضرية والذي لم ينجز في الفترة المحددة له. غير أن الإشكال الذي طرح على مستوى تطبيق تصميم 2012 طرح علامات استفهام حول المكتب الدراسي الذي أنجزه، بل طرحت مسألة أن أطر الوكالة الحضرية بفاس هي التي أنجزته.

³⁷⁴ - أنظر في هذا الإطار نموذجا لهذا الخلل التقني بالملحق رقم (3)، الصورة رقم 4، ص 457

³⁷⁵ - البكروي عبد الرحمان، 2006: «التخطيط العمراني وإشكالية تنفيذ وثائق التعمير»، ضمن مدونة التعمير، جامعة الحسن الأول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، سطات. ص 33

أثر ضغوطات عقارية متعددة المستويات في الإنتاج السكني والمشاريع الحضرية. وإذا علمنا أن هذه الفترة الانتدابية التي تعيشها المدينة 2016-2021 تشهد ركودا تنمويا، وهي على أبواب الانتخابات الجماعية 2021-2025. اليوم تصل نسبة إنجاز التصميم التهيئة المصادق عليه ما مجموعه 18%. وتتوزع نسبة إنجاز نوعية التجهيزات المقترحة كما يبين الجدول رقم (57):

جدول رقم 57: تقييم منجزات تصميم تهيئة مدينة صفرو ما بين 2012 و2018

نوعية التجهيزات	المبرمجة	المساحة م ²	المنجزة	المساحة م ²	غير المنجزة	المساحة م ²	نسبة الانجاز %
التجهيزات التعليمية	13	194150	4	40859	9	153291	31
التجهيزات الصحية	3	4032	2	925	1	3107	67
الساحات العمومية	6	39147	3	35947	3	3200	50
التجهيزات العمومية	19	61284	2	4030	17	57254	10
الإدارات العمومية	16	72381	7	51778	9	29603	44
التجهيزات الرياضية	8	115975	3	37275	5	78700	37
المساحات الخضراء	114	230940	11	15021	103	21519	10
مواقف السيارات	42	66673	7	20918	35	45755	17
المجموع	221	784582	39	206753	182	392429	18

Source: Agence Urbaine de Fès, 2018: révision du plan d'aménagement de la commune de Sefrou, 53p

لا يكاد يكون تصميم التهيئة³⁷⁶ لصفرو لسنة 2012 يستجيب للإنتظارات المجتمعية للمدينة، فأجراً هذا التصميم يعبر عن بطئ تنفيذ عدة بنايات تجهيزية، فباستثناء المرافق الصحية التي بلغت نسبة إنجازها 67% والتي تتمثل في إعادة بناء المركز الصحي الأيل للسقوط بحي السلاوي داخل مستشفى محمد الخامس، وفي إضافة مركز للتشخيص متعدد الاختصاصات بنفس المستشفى على مساحة 595 م²، تظل المرافق الأخرى محتشمة ولا يتجاوز سقف إنجازها 50%. وبالنسبة للمرافق التعليمية، لم تتجاوز نسبة إنجازها 31% ولم ينجز منها المركز الجامعي المقترح بطريق فاس، وسبع مدارس ابتدائية بكل من أحياء كاف المال وطريق المنزل ومولاي إسماعيل

³⁷⁶ تجدر الإشارة إلى أننا اقتصرنا على تقييم التجهيزات المدرجة في التصميم ذات الصلة بالتنمية الحضرية، وقد استثنينا في هذا الصدد المساجد ومدارات الطرق. وقد بلغت نسبة إنجازها على التوالي 40% و15%. وبإدراج هاتين النسبتين ضمن التجهيزات تكون نسبة إنجاز تصميم التهيئة بمدينة صفرو حسب الوكالة الحضرية وإنقاذ فاس 34%.

وببودرهم، في حين لم تنجز ثانوية بطريق المنزل وإعدادية بحي الرفايف. وبخصوص التجهيزات العمومية والمساحات الخضراء فاقترنت نسبة إنجازها على 10 %، ثم التجهيزات الرياضية بنسبة 37 %، علاوة على مواقف السيارات بنسبة 17 %، في حين أن الإدارات العمومية بلغت نسبة إعدادها 44 % ونسبة 50 % للمساحات العمومية.

يعاني تدبير تصميم التهيئة من ضعف التخطيط المندمج والمنصهر في الرهانات الكبرى التي تستدعيها المدينة وخاصة المقترحات ذات الطبيعة الوظيفية وذات الاستقطاب كطموح بناء المركز الجامعي والمنطقة الصناعية. فالعمليات التي أنجزت لا تعدو أن تكون سوى تدبير لوضعية حضرية نسبية على مستوى التهيئة، يضاف إليها تخبطها في الإشكالات التقنية التي كانت سببا في توقيف التصميم وتقييمه قبل انتهاء فترة سريانه بأربع سنوات. فهل كان هذا التقدير في مصلحة التخطيط الحضري للمدينة أم أنه يُحكم لرهانات انتخابية وعقارية؟ الإجابة على هذا السؤال ليس بالسهل الممكن، إلا أنه يعطينا فكرة عن ارتجالية تدبير تصميم يخطط من قبل فاعلين خارج مدينة صفرو، وهي مدينة ذات وزن ديمغرافي مستقر بجهة فاس- مكناس وتدخل ضمن المدن المتوسطة بالمغرب. هذا في الوقت الذي نجد فيه غياب لرؤية مشروع تهيئة واضح لإعداد قطب حضري واعد يدمج إمكانيات البعد الإيكولوجي والتراثي والجغرافي للمنطقة.

إننا لسنا هنا بصدد إصدار أحكام قيمة على تخبط التخطيط الحضري بمدينة صفرو الذي منطلقه تصميم التهيئة، والذي يعالج في مكاتب المخطط بفاس، وإنما تستدعي الضرورة مراعاة الإكراهات الحضرية التي يعاني منها هذا التراب، إن على مستوى تعبئة الأرصدة العقارية لفائدة المشاريع الحضرية، أو على مستوى الإنتاج السكني. مما يفيد ضرورة إنتاج دراسة أولية عن الوضعية العقارية بالمدينة قبل إعداد توجهات تصميم التهيئة، على الأقل يمكن أن تتجاوز عائق الأرصدة العقارية الموجه لتنمية التجهيزات العمومية. كان من المفترض أن يتم إعادة تحيين تصميم التهيئة 2012 مباشرة بعد اكتشاف الثغرة التقنية المرتبطة بعدم تطابق توجهات المخطط مع الرسوم العقارية للمدينة، مع العلم أن هذا التصميم تطلب إخراجه إلى حيز الوجود أربع سنوات بعد انتهاء تصميم 1998-2008.

3-2- الاستثناءات تكرر الفراغ الحاصل بين المشاريع الكبرى والمتوسطة

إن طبيعة المضاربة العقارية بمدينة صفرو " لا تساهم في الدورة الاقتصادية بشكل سليم، ويحاول أصحابها باستمرار الاستفادة من وضعية ندرة الأراضي وعدم التوازن بين العرض والطلب الذي تعرفه السوق العقارية، وقد عرف قطاع البناء والسكن إقبالا كبيرا من طرف

الرساميل والاستثمارات التي لا تفضل المغامرة في المشاريع الاقتصادية الأخرى³⁷⁷. ونظرا للهوة الحاصلة في المضاربات العقارية بالمجالات الترابية والإكراهات التي تعاني منها وثائق التعمير، عمل المشرع منذ سنة 2003 على استصدار دورية رقم 7-2023، تتعلق بدورية مشتركة بين الوزارة المكلفة بالتعمير ووزارة الداخلية من أجل منح رخص الاستثناء³⁷⁸ في مجال التعمير بعد إجماع لجنتها المحلية التي يترأسها الوالي. بالنسبة لمدينة صفرو من الصعب استجلاء آثار العمل بمسطرة الاستثناء وقياسها بدقة، لكن بالإستناد على بيانات المشاريع التي منحت الموافقة لرخصة الاستثناء، نجد أن إنجاز المشاريع المستفيدة من هذه المسطرة، دائما ما كان السبب الموجه لها هو السعي وراء الرفع من قيمة الأراضي، من خلال تغيير التنطيق أو تحويل الغرض المخصّصة له المساحات المقررة لإقامة منشآت ذات منفعة عامة، من قبيل المرافق العمومية والساحات والمناطق الخضراء ومناطق للتشجير. ونورد في الجدول رقم (58) نموذج للاستثناءات التي عرفتها مدينة صفرو:

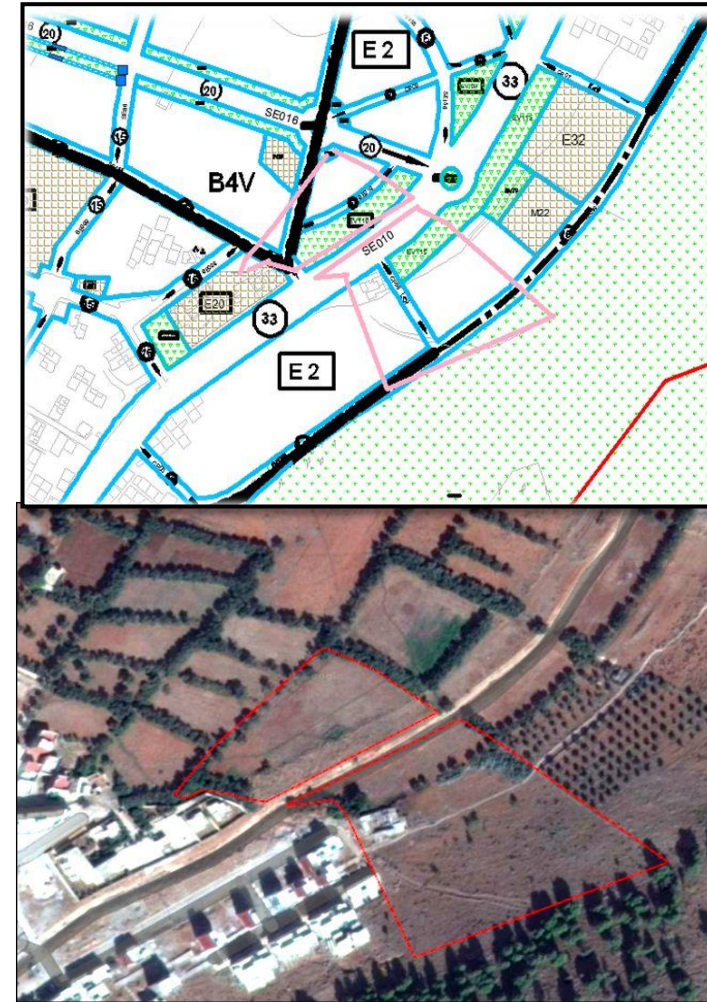
جدول رقم 58: أهم استثناءات مجال التعمير بمدينة صفرو ما بين سنتي 2008 - 2019

اسم المشروع	الوضعية القانونية	المساحة م ²	التغطية بوثائق التعمير	نوع المشروع	تاريخ وضع الملف	رأي اللجنة	تاريخ الرد
الرشاد	العمران	7000	نعم	تجزئة	06/06/08	ايجابي	04.12.08
مولاي اسماعيل	العمران	6152	لا	سكن اقتصادي ثلاثة طوابق	15/06/08	ايجابي	23.12.10
-----	الخواص	-----	نعم	مجمع جامعي و سكن فيلا	19/02/07	سلبى	04.04.07
المنزه	-----	-----	نعم	سكن فيلا		ايجابي	-----
الهاشمي	-----	-----	نعم	سكن اقتصادي من طابقين وثلاثة طوابق		ايجابي	-----
حكيمة للاستثمار	الخواص	2 هـ — 76 أر 13 س		سكن اجتماعي من ثلاثة طوابق		إيجابي	
بهية		2 هـ — 3 أر 83 س		مجمع سكني سياحي			

Source : Agende urbaine et sauvgarde de fes et travail de terrain 2019.

³⁷⁷ - مقداد عبد الهادي، 2000، مرجع سابق، ص 92
³⁷⁸ - حسب المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي فما بين سنتي 2003 و2013، درست اللجنة المختصة بطلبات الاستثناء 13222 مشروعا، بمعدل 110 مشروع شهريا، ويتبين من هذه الحصيلة أن 7578 حصل على الموافقة الميدانية، أي بنسبة 58 %، و4150 تم رفضه بنسبة 31 %، و1492 أجل البث فيها، أي ما يعادل 11 %.

خلال الفترة الممتدة ما بين 2008 و2019، والتي تزامنت مع تفعيل دورية الاستثناء، عرفت مدينة صفرو مجموعة من مشاريع طلبات الاستثناء، ويبرز الجدول رقم (58) أهمها، والذي يبين أن أغلبها ذات طبيعة سكنية كمشروع الرشاد الذي أنجز على مساحة 7000 م² سنة 2008، من خلال تغيير تنطبق تصميم التهيئة المصادق عليه سنة 1998، من تنطبق سكن فيلا D1 إلى سكن E2 و B3، ومشروع تجزئة مولاي إسماعيل على مساحة 6152 م²، بتغيير التنطبق من سكن E2 بطابقين إلى سكن اقتصادي B3 بثلاثة طوابق، هذا بالإضافة إلى تجزئة المنزه بتغيير التنطبق من منطقة خضراء EV إلى إلى سكن فيلا D، ومشروع الهاشمي بتغيير التنطبق من منطقة خضراء EV إلى سكن اقتصادي من طابقين وثلاثة طوابق. مازال هذا التوجه في طلبات الاستثناء مستمرا من خلال المشاريع التي تمت الموافقة عليها كمشروع حكيمة للاستثمار على مساحة هكتارين بتغيير التنطبق من منطقة للتشجير RB وتجهيزات E و B4V إلى سكن اجتماعي من ثلاثة طوابق مكون من 566 سكن بحي الرفايف. ومشروع بهية على مساحة هكتار عبر تغيير التنطبق من سكن فيلا D2 وتجهيز رياضي S9 ومنطقة للتشجير RB إلى مجمع سكني سياحي يضم فندق بمساحة 600 م² و 12 قطعة أرضية بطابق وبمجموع 44 شقة، وثلاثة قطع أرضية مخصصة لسكن فيلا بمساحة تتراوح بين 180 م² و 312 م². وتبين مجموعة صور رقم (26) ورقم (27) نموذا لهذه المشاريع.



المصدر: الوكالة الحضرية وإنقاذ فاس، 2019

يشكل هذا المشروع نموذجا للاستثناء، المتعلق بتغيير التنطيق من منطقة للتشجير بتصميم التهيئة 2012 إلى منطقة سكنية بحي الرفايف

صورة رقم 27:

نموذج مشاريع الاستثناء لفائدة مشروع مجمع سكني سياحي سنة 2019



المصدر: الوكالة الحضرية وإنفاذ فاس، 2019

يشكل هذا المشروع نموذجا آخر للاستثناء، ويتعلق الأمر بتغيير التنطيق من منطقة غابوية بتصميم التهينة 2012 إلى مشروع مجمع سكني سياحي بطريق سيدي علي بوسرعين

يظل إنجاز هذه المشاريع على حساب المرافق العمومية والمناطق الخضراء للمدينة التي يحرّكها هدف الرفع من قيمة العقار، والاستفادة من امتيازات أوسع. وتكشف أهمية هذه المشاريع في موقعها وفي أهدافها نية المنعش العقاري، لأنها ذات صبغة ربحية ولو أن هدفها المعلن تنشيط الدورة الاقتصادية والاجتماعية للمدينة، في ظل غياب آليات للتتبع وتقييم الأثر. وما يعزز هذا الإكراه، إضفاء المرونة على دورية الاستثناء التي لا يعززها أساس قانوني مما يؤثر بشكل مباشر على عملية التخطيط الحضري والتهيئة، وهو ما يسمح كذلك بتهاافت مختلف الفاعلين على مجال الاستثمار العقاري تحت طائلة التنمية الاقتصادية.

إن ارتفاع أئمة العقار وتزايد بناء التجزئات السكنية بما فيها المرخص لها ضمن مشاريع الاستثناء، وأمام ضعف التحكم في وثيقة التعمير، تتعمق الفوارق الاجتماعية والمجالية بين مكونات المجتمع في ظل غياب صرامة ضبط الطلب والعرض العقاريين، الشيء الذي قد يعبر عن توتر اجتماعي محتمل في الجغرافية الحضرية للمدينة. وهذا ما يضيف على تصميم التهيئة المقاربة التجزئية للتنمية المجالية، ويؤثر سلبا على جوهر الوثيقة. الأمر الذي يؤدي إلى المساس بالتوجهات الكبرى ومقتضياتها، وفقدان الوثيقة لقوتها القانونية، لئحتزل في أوضاع كثيرة إلى مجرد وثيقة استشارية.

4- "حالة بلوكاج" المجلس الجماعي لمدينة صفرو وتأثيره على التهيئة الحضرية للمدينة

إن الوضعية العقارية المعقدة بالمدينة والتي يبررها ضعف إنجاز مشاريع التهيئة الحضرية ونذرة الأراضي المخصصة لها، وأمام نتيجة طبيعة السوق العقارية التي يحكمها الهاجس السكني الهادف إلى الاستثمار الربحي، تبعا للموقع ونوع السكن وعدد الطوابق، فضلا عن احتلالات تصميم التهيئة، نجد أن المجلس الجماعي بدوره غير قادر على ضبط هذه الرهانات بل ينصهر في بوتقة التحالفات والرهانات التي تكتنف التخطيط العقاري بالمدينة كل من موقعه ولونه السياسي ومكانته التجارية. ويبين الجدول رقم (59) مناقشات النخب المحلية لجانب من قضايا العقار بمدينة صفرو:

جدول رقم 59:

النقط المتداولة بمجلس جماعة صفرو بين 2016 و 2019

دورات المجلس الجماعي	النقط المتداولة بشأن قضايا العقار بصفرو	الحاضرون	الغائبون	قرار التصويت	ملاحظات
الدورة الاستثنائية 10 مارس 2016 الجلسة 1 النقطة 4	المداولة في مشروع يتعلق بتوسيع المدار الحضري ³⁷⁹	31	4	الإجماع بالتأجيل	الموافقة على توسعة المدار الحضري المقترح من عمالة صفرو بإدماج حي العالية مضافا بتأجيل النقطة بطرح التوسعة لمطابقتها بمدار التهيئة
الدورة الاستثنائية 1 نونبر 2016 الجلسة 2 النقطة 7	تعديل وتتميم القرار الجماعي المتعلق بضابطة البناء الجماعية	25	10	الإجماع بالتأجيل	الموافقة على تأجيل النقطة نظرا لغياب بعض الفاعلين المؤسستيين المتدخلين في قطاع التعمير على رأسهم الوكالة الحضرية ونزولا عند ضغط المنعشين العقاريين.
الدورة العادية 2 ماي 2017 الجلسة 1 النقطة 10	الدراسة والتصويت على مشاريع قرارات للتخلي من أجل فتح طرق عمومية منصوص عليها في تصميم التهيئة	19	16	الإجماع بالتأجيل	الموافقة على دراسة النقطة ولكن تأجيلها إلى دورة أخرى ³⁸⁰
الدورة العادية 10 ماي 2017 الجلسة 3 النقطة 21	الدراسة والتصويت على تسوية وضعيات عقارية مرتبطة بأمالك جماعية	19	16	التصويت بالإجماع	حل إشكال استخراج أملاك من الملك العمومي وتخصيصها للملك الخاص

³⁷⁹ - في شأن هذه النقطة أنظر الملحق رقم (3)، الصورة رقم 5، ص 458

³⁸⁰ - يتعلق الأمر بالطريق رقم 218 و SE 009 بسيدي بومدين و SE 029 و SE 004 و SE 037 و SE 035 و SE 044 و SE 048 بحي بنصفار كذلك المناطق الخضراء EV 40 و EV 41 و EV 50 و EV 51 و EV 54 المجاورة للطريق بشعبة زلاغ.

العقار الحضري بصفرو بين تعقد الأنظمة العقارية الموروثة وإكراهات التهيئة ورهانات التدبير والاستشراف الترابي

الدورة العادية 24 ماي 2018 الجلسة 4 26	الدراسة والتصويت على مشاريع قرارات للتخلي من أجل فتح طرق عمومية منصوص عليها في تصميم التهيئة	19	16	الإجماع بالتأجيل	لم يتدخل أحد للمناقشة وأجمع الحاضرون على تأجيل النقطة المتعلقة بنزع ملكية العقارات لفتح طرق عمومية ³⁸¹
الدورة العادية 24 ماي 2018 الجلسة 4	الدراسة والتصويت على اقتناءات عقارية	19	16	التصويت بالإجماع	التصويت على اقتناءات عقارية
الدورة العادية 21 فبراير 2019 الجلسة 24	مناقشة وضعية قطاع التعمير	15	20	الإجماع بالتأجيل	لم يناقش أحد تأجيل النقطة لدورة أخرى
الدورة العادية 21 فبراير 2019 الجلسة 4 النقطة 20	الدراسة والتصويت على مشروع تعديلي للقرار الجماعي المتعلق بضابطة البناء الجماعية	14	21	الإجماع بالتأجيل	لم يناقش أحد تأجيل النقطة لدورة أخرى
الدورة العادية 21 فبراير 2019 الجلسة 24	شراكة مع وكالة التنمية ورد الاعتبار لمدينة فاس وعمال إقليم صفرو تتعلق بتنفيذ مشاريع بالمجال العتيق	15	20	الإجماع بالتأجيل	الموافقة على دراسة النقطة ولكن بتأجيلها إلى دورة أخرى
الدورة العادية 21 فبراير 2019 الجلسة 4 النقطة 23	الدراسة والتصويت على تعديل اتفاقية شراكة مع شركة العمران لتأهيل وتجهيز الملعب البلدي	18	17	الإجماع بالتأجيل	لم يناقش أحد تأجيل النقطة لدورة أخرى
الدورة العادية 21 فبراير 2019 الجلسة 4 - النقطة 32	تقديم ومناقشة تنفيذ برنامج العمل 2016 - 2021	16	19	الإجماع بالتأجيل	لم يناقش أحد تأجيل النقطة لدورة أخرى

المصدر: تركيب شخصي، بناء على محاضر المجلس الجماعي لمدينة صفرو ما بين 2016 و2019

³⁸¹- تم اعتماد ما يقارب 20 قرارا لفتح الطرق المبرمجة في تصميم التهيئة إلا أن الاشكالات العقارية المرتبطة بنزع الملكية ومساطرها الطويلة منذ سنة 2016 إلى حدود اليوم المرتبطة باستصدار حكم من المحكمة لم تكتمل

التناقض الذي عاشته مدينة صفرو خلال العقدین الأخيرین عبر دينامية الإنتاج السكني مقابل ضعف مشاريع التهيئة الحضرية، يزيد منه واقع التدافع السياسي والرهانات التي تكتنف المجلس البلدي بالنظر إلى الصراع الذي لحق معظم الفترات الانتدابية السابقة ومنها كنموذج ما بين 2016 و2021، والذي تعوز فيه وسائل التدبير الحضري والقوة في جذب الاستثمارات واستقطابها للمدينة، فضلا عن ضعف عقد اتفاقيات شراكة لتفعيل برامج إعادة الهيكلة وتأهيل المدينة.

وعند وقوفنا على محاضر مداوالات المجلس، سنلاحظ أن النقط التي يتم تداولها تظل حبيسة النقاشات رغم أهميتها، ويتعلق الأمر بتوسيع المدار الحضري المقترح من عمالة صفرو بطرح التوسعة ومطابقتها بمدار التهيئة³⁸²، وذلك لإدماج الشطر الأول من تجزئة العالية التابعة لجماعة سيدي يوسف بن احمد³⁸³، وضم منطقة الحي الصناعي التي يوجد ثلث مساحتها خارج المدار والتابعة للأماك المخزنية المقترح اقتنائها، وضم كذلك ثلاثة منازل بتجزئة الرشاد 1 التي جزئتها العمران، وأيضا جزء من مدخل المدينة في اتجاه جهة فاس، ناهيك عن مجال مشروع المنطقة المخصصة للنواة الجامعية في اتجاه البهاليل المقترحة في تصميم التهيئة 2012، التي بدورها تطرح حالات استفهام عن أجرأتها أو عدمها، وأخيرا منطقة رياضية وترفيهية بطريق المنزل.

وتظل المشاريع المحتشمة التي يحاول المجلس بين الفينة والأخرى تنفيذها، ولعل أهمها تلك التي بدأت على مستوى المدينة القديمة بشراكة مع المبادرة الوطنية للتنمية البشرية من خلال:

- مشروع خلق مسلك سياحي بجانب واد أكاي بحي القلعة؛
- مشروع تأهيل حي المدينة القديمة شمال و جنوب واد أكاي؛
- تأهيل حي القلعة من الناحية السياحية والمعمارية والثقافية؛
- مشروع تهيئة جنابات واد أكاي مقطع من قنطرة غديوة إلى رحبة العواد؛
- مشروع تهيئة الممر الرابط بين ساحة درب عمر وساحة باب مقام والدراسات التقنية والتتبع بحي المدينة القديمة جنوب واد أكاي؛
- مشروع تهيئة فضاء الإسكافيين بحي الشباك؛
- مشروع ترميم واجهات وأزقة المدينة القديمة شمال و جنوب واد أكاي وتأهيلها من الناحية السياحية والمعمارية؛
- مشروع تهيئة ساحة خضراء بحي القلعة مع السدراسة والتتبع؛
- مشروع خلق مسار سياحي بالمدينة القديمة وهو مشروع خالص للجهة ستتكفل بتمويله.

³⁸² - تم اقتراح هذه النقطة بناء على رسالة من عمالة الإقليم عدد 1064 بتاريخ 2016/02/25

³⁸³ - عندما تقدمت مؤسسة العمالة بمقترح ضم تجزئة العالية الخارجة عن المدار الحضري، كان رد فعل النخب المحلية المطالبة بضم أجزاء أخرى خارجة بدورها عن المدار الحضري.

على مستوى آخر، تطرح بالنسبة للمجلس إشكالية تسوية الوضعية العقارية، ويتعلق الأمر بجزء من الملك الجماعي رقم 62 بشارع يعقوب المنصور الذي تم به بناء محل للنجارة في إطار عملية معاوضة مع الجماعة مقابل قطعه الأرضية التي شيد على جزء منها مقر الملحقة الإدارية المدينة بغديوة بقيمة 5000 درهم م² لمساحة الجزء من الملك الجماعي ومبلغ 1500 م² للملك التابع لورثة ملك محل النجارة. ثم تسوية وضعية نفس الملك رقم 62 الذي شيد به جزء من بنايات تابعة للخواص بتفويت المساحة المعنية بقيمة 5000 درهم م²، وكذلك تسوية الوضعية العقارية لجزء من الملك الجماعي الذي يمثل طريق عمومي تم تشييد به جزء من بناية سكن بطابق للخواص مرخصة للسكن بتاريخ 30 دجنبر 1981 بتفويت الجزء المحدد بقيمة 2000 درهم م².

علاوة على ما سبق، نجد أنه تم اعتماد ما يقارب عن 20 قرارا لفتح الطرق المبرمجة في تصميم التهيئة، إلا أن الأشكالات العقارية المرتبطة بنزع الملكية ومساطرها الطويلة منذ سنة 2016 إلى حدود اليوم، مرتبطة باستصدار حكم من المحكمة يحول دون إنجازها. و من الأمثلة كذلك الإشكال العقاري المتعلق بتأخر إعداد تصاميم للمنازل موضوع عملية اقتناء من الجماعة من ذوي الحقوق العينية، ويتعلق الأمر باقتناءات عقارية لـ 28 منزلا بغابة بلحمر كسكن عشوائي مهدد بالانهيار³⁸⁴. رغم أهمية هذه النقاشات، إلا أن أداء المجلس يطرح عدة إشكالات بالنظر إلى التحالفات الحزبية بالمدينة حول توجهات التهيئة الحضرية والرهانات المتعلقة بالعقار الحضري، سيما أنه غالبا ما تطرأ عدة اختلافات لا سيما منها على مستوى برمجة الطرق في التجزئات السكنية لصالح المضاربين العقاريين، ثم الرهانات المتعلقة بإعادة الهيكلة لسكانة الأحياء العشوائية كحي للايزة، الذي اقتنت من خلاله الجماعة 5 هكتارات من الأملاك المخزنية لإنجاز تسوية عقارية للحي، والمضاربات العقارية التي لازمتها من خلال ثمن بيع الأرض لفائدة قاطني هذا الحي ما بين 30 درهم أو 100 درهم للمتر مربع.

إن واقع حال المجالس المنتخبة يثبت النزوعات التي تلازم تدبير قضايا التهيئة الحضرية، فبخصوص التخطيط الجماعي، فإن جل المشاريع المبرمجة في جلسات المجلس البلدي بالفترات الانتدابية حسب المحاضر التي اخترنا العمل عليها، نلاحظ أن المقاربة السياسية لمجلس صفرو لها توجه رئيسي يقتضي الوقوف عنده بحكم مكانته وعلاقته بالفعل التنموي. فالتركيب السياسي للمجالس المتعاقبة تعرف استمرار نفس الأعضاء (21 منتخب) وتبادل في كراسي السلطة الإدارية. حتى وإن اعتبرنا هذه الوضعية قد تشكل أمرا إيجابيا على مستوى المعرفة والضبط لواقع صفرو، وبالتالي التدبير المحكم لاختلالات المدينة، فإن واقع الحال يثبت عكس ذلك، بحيث أن تأثير المنتخبين بأفكارهم لا تعكس

³⁸⁴ في هذه النقطة خلصت المناقشة أن هذا الطرح المتمثل في اقتناء منازل لحل إشكالية السكن العشوائي بالأحياء المعنية؛ هو من اختصاص وزارة الإسكان بتنسيق بين السلطة والمصلحة التقنية بالجماعة، وأن هذا الحل سيطرح مشاكل أخرى مع السكان الذي هم في نفس الوضعية، والذي يقدر بـ 50 حالة بكل من غابة بلحمر بينصفار ولالة يزة والشعبة.

مستوى القرار السياسي المنوط بهم المقيد بالتأثير الذي يمارسه القطب الجهوي فاس على مدينة صفرو، وكذلك على مستوى العلاقة مع الهيئات المنتخبة الأخرى (كمجلس الجهة) خاصة على مستوى المساعدة في تمويل المشاريع التنموية.

5- دور المجتمع المدني في مواجهة الفاعل العقاري يتسم بالضعف والافتقار إلى التوقع

إذا كان الفاعل المؤسساتي والفاعل العقاري والنخبوي واستراتيجاتهم في الفعل العقاري من خلال مقاربة التخطيط تتسم بالخضوع للرهانات الخارجية، ونواقص في دورهم من خلال برمجة مشاريع تنموية غير فعالة ومؤثرة على استعمال المجال من حيث الوظيفة الترابية، فإن ذلك يفوت على المدينة فرصة تحرير التنمية العقارية من الفاعل المخطط بفاس، على غرار الفاعلين السابقين الذين تعاقبوا على المدينة، كونها تخضع لأهداف تقوية الرأسمال الخاص بأساليب قانونية، يزيد من حدتها البلوكاج الذي يشهده المجلس الجماعي لصفرو من حين لآخر.

لعل النواقص المرتبطة بالمسألة العقارية بمدينة صفرو، هي نتاج لمجموعة من الاختلالات الوظيفية والهياكل العقارية الموروثة، والتحالفات والخلفيات التي تتحكم في وثائق التعمير والمشاريع الحضرية. هذه الوضعية هي انعكاس لتراكمات تتسبب فيها قوى محلية وخارجية من هيئات سياسية ومنتخبين وفاعلين مؤسساتيين، تتم عن " ثقافة تبين التدبير السيء بين المؤسسات و الجماعات المحلية" ³⁸⁵. وهو ما ينتج في غالب الأحيان صراعات بين هؤلاء الفاعلين من أجل تملك سلطة التعمير بمكاسبها السياسية ورهاناتها الذاتية، غير أن المواطن يتحمل عبأ هذه المصالح كونه من الفاعلين الذين ظلوا مهمشين ومنسيين في لعبة واستراتيجيات الفاعلين السياسيين، رغم أن هذا التهميش لم يكن من تلقاء نفسه وإنما تبعاً لنظام ومقاربة أمنية في التعامل مع الفاعل الاجتماعي خاصة في مجال العقار والتعمير.

الأكيد اليوم، أن المجتمع المدني كصوت للسكان المحلية يعد طرفاً قائم الذات وفاعل أساسي في عملية التنمية سواء على المستوى الفردي، أو داخل تنظيمات مجتمعية يُعهد لها تتبع المشاريع. غير أن مشاركة الفاعل المدني في تدبير وتتبع القضايا المحلية لم يترسخ بعد على مستوى قضايا العقار. بتعبير آخر، لم يفسح له المجال بعد للمبادرة الحقيقية. وغالبا ما تم تهميش أدواره أو تستقطب سياسيا، فالكل مقتنع بأنه لا يمكن تصور سياسات مندمجة للسكن والتجهيزات الأساسية والبنيات التحتية بمعزل عن هذا الفاعل، لذلك "فتسيير المدينة هو بالضرورة شأن الساكنة وممثليها، ودور هذه الأخيرة غالبا ما يقف عند

³⁸⁵ - NACIRI M., 1996 : « Développement et maîtrise des territoires », In Etat-Nation et prospective des territoires, Eidt. L'Harmattan. Paris, p 197

مستوى الاقتراع مفوضا بذلك للمنتخب حرية المبادرة باسم الناخب في إطار ولاية بدون رقابة السكان³⁸⁶.

إذا أخذنا بعين الاعتبار التحولات التي طرأت بخصوص تعديل الميثاق الجماعي سنة 2008، والدستور الجديد لسنة 2011، فضلا عن الحوار الوطني حول المجتمع المدني والأدوار الدستورية سنة 2013، نرى أهمية مكانة الساكنة كفاعل أساسي في ما يجري في مجاله الترابي. وذلك إن فعلت حكامه أفقية واقعية، لما له من دور "لإعادة الثقة للمواطن على المستوى المؤسساتي وعلى مستوى علاقة الفاعل المسير بالساكنة"³⁸⁷. ولعل تجربة " دليل المنتدى الحضري المغرب سنة 2000³⁸⁸، كان بمثابة منارة لتنظيم عمل الجمعيات من خلال إبراز أهم المراحل المعتمدة في تأسيس الجمعيات واشتغالها، والمتمثلة في التأسيس والمحاسبة وصياغة المشاريع والتواصل والشراكة والأنشطة الموازية، أو العلاقة مع المحيط المؤسساتي، والتبادل والتعاون والتكوين وإعادة هيكلة السكن وتدبير العمارات السكنية والمقاربة البيئية ونماذج أحسن الممارسات"³⁸⁹.

يصل مجموع الجمعيات بصفرو إلى حدود سنة 2014 ما يقارب 473 جمعية. ويعود تأسيس أولى الجمعيات إلى سنة 1905، وقد عرفت هذه الحركية تطورا ملحوظا بعد سنة 2005 كما في مجموعة من المدن المغربية، نظرا لدور المبادرة الوطنية للتنمية البشرية في هاته الدينامية، حيث سمحت برفع الحصار الذي ضرب على الجمعيات لعقود عديدة. الفاعل المدني اليوم هو قاعدة متعددة الأدوار له أهميته في الإنتاج الحضري كما له أهميته في البناء الترابي. هذه الدينامية ارتفعت خاصة بين الفترة الممتدة بين 2009 و2014 بنسبة 71 %، أي ما يقارب خلق 334 جمعية مقارنة مع الفترة ما بين 1905 و2008، كما يوضح المبيان رقم (43):

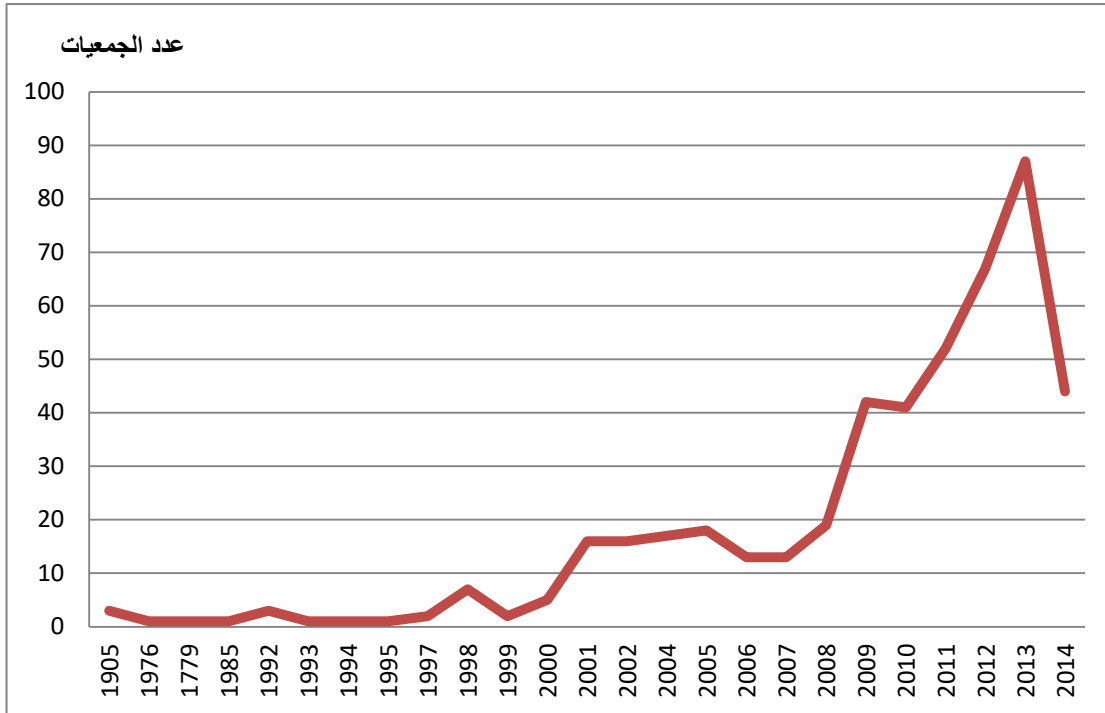
³⁸⁶- بنعتو محمد، 2004: «أكادير: المشروع الحضري والحكامة المحلية»، ضمن مدينة أكادير الكبرى الذاكرة وتحديات المستقبل، تنسيق حسن بنحليمة وبنعتو محمد، منشورات كلية الآداب والعلوم الإنسانية أكادير، ص 53

³⁸⁷- بنعتو محمد، 2004، مرجع سابق، ص 54

³⁸⁸- المنتدى الحضري المغرب، 2000: « دليل جمعيات السكان العاملة في الأحياء»، تنسيق محمد عامر ومحمد الصوافي، منشورات عكاظ، الرباط، 189 ص. مأخوذ عن بنعتو ومليح، 2018.

³⁸⁹- بنعتو محمد ومليح عبد اللطيف، 2018: « المجتمع المدني بالمجالات شبه الصحراوية المغربية: الواقع والدينامية والطموح الترابي أمام التحديات الجيوسياسية والجيواستراتيجية بوادنون وباني»، منشورات كلية الآداب والعلوم الإنسانية ابن زهر أكادير، ص 7

مبيان رقم 43: تطور النسيج الجمعي بمدينة صفرو ما بين سنتي 1905 و2014

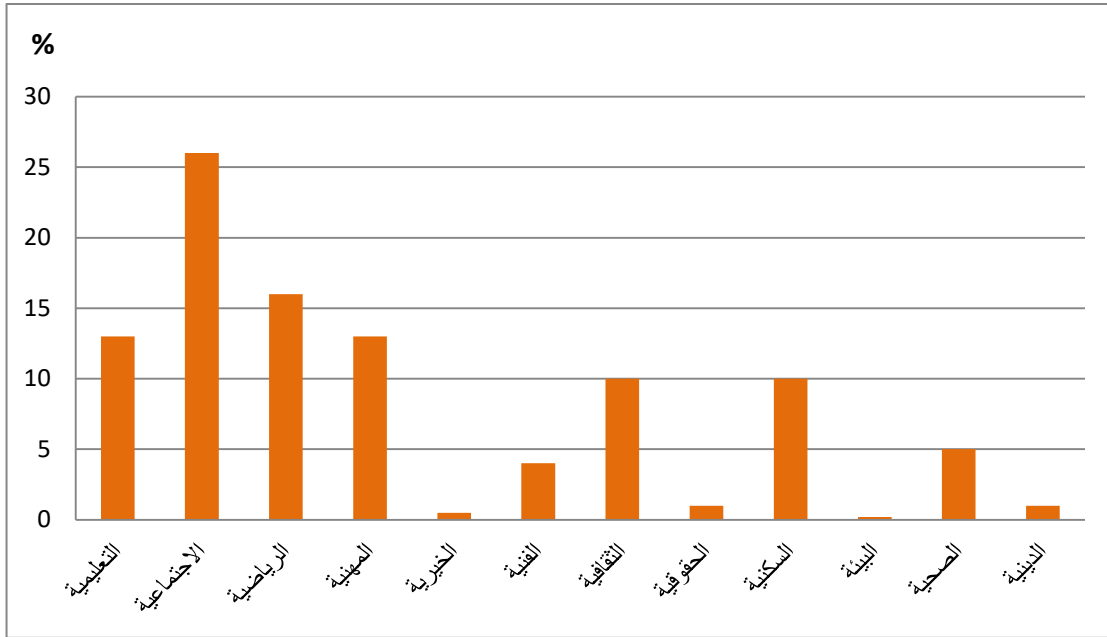


المصدر: عمالة صفرو، 2014

إن قدم نشأة المجتمع المدني بصفرو، لربما يحيلنا إلى تصور إمكانية حضوره التنموي، أولاً من حيث قدم ممارسة العمل الجمعي وثانياً من حيث عدد الجمعيات، إلا أن حجم فرصته في التأثير على قضايا المدينة تتخللها عوائق من خلال البحث الميداني³⁹⁰. فمجالات تدخل هذه الجمعيات تبقى متباينة حسب تخصصاتها وإمكانياتها، فأغلب الجمعيات تشتغل بالدرجة الأولى على الجانب الاجتماعي والثقافي والرياضي والتعليمي والسكني، في حين نجد أن الجمعيات المهتمة بالبيئة تبقى تمثيلاتها ضعيفة بعدد لا يتجاوز جمعيتين، كما يبينها المبيان رقم (44):

³⁹⁰ - عمدنا في هذه النقطة على اختبار العمل الميداني على شكل مقابلات مع أهم الجمعيات النشيطة بالمدينة للوقوف عند مكامن الخلل مجتمعيًا ومجالياً. وهذه الجمعيات هي: جمعية الشباب الرائد، وشبكة تنمية القراءة بصفرو، وأصدقاء صفرو للتنمية، وجمعية قمم، وجمعية البسمة للأعمال الاجتماعية، وجمعية شباب الجد للتنمية والثقافة، ثم جمعية حقوق الإنسان فرع صفرو.

مبيان رقم 44: توزيع جمعيات مدينة صفرو حسب مجالات التدخل ما بين سنتي 1905 - 2014



المصدر: الجماعة الترابية صفرو، 2014

يعرف النسيج الجمعي بالمدينة يعرف إشكالات متعددة رغم اختلاف نسبة التأثير، كون الجمعيات تعاني من سوء التأطير والتكوين والتمويل، ومنها من اخترق سياسيا، اعتبارا للدور الذي تلعبه بعض الجمعيات في الرهانات السياسية الانتخابية، وأخرى يشوب علاقتها توتر مع المجالس المنتخبة مردها تضارب المصالح بين المعارضة والأغلبية. كما أن دورها في تحديد المشاكل المطروحة على مستوى المدينة وإبلاغ هذه الإكراهات للفاعلين المعنيين خاصة في مجال التعمير، تعاني قصورا كبيرا حيث دخلت علاقة المجتمع المدني وظروف التعمير بصفرو مرحلة صراع تمثلت في الحركات الاحتجاجية سنة 2007، والتي سبقت الإشارة إليها في بداية هذا الفصل، حيث تجلت حمولتها في الوضع الحضري المزري والجمود الذي لحق المدينة طيلة عقود عديدة.

إن معوقات الفعل الجمعي بالمدينة أثرت على استثمار دينامية الحركة الجموعية بصفرو، والتي ساهمت فيها كذلك عملية تجسيد استثمار السلطة في جانب التعمير وقضايا العقار، مما جعل من المواطنين وفعاليات المجتمع المدني تعاني من "استبعاد" لفهم محتوى وواقع التخطيط الحضري وخلفيات المضاربات العقارية، التي أدت إلى سوء معالجته بشكل قانوني وإجرائي، وإلى تفاقم أزمة المدينة والتي كان سببها الرئيسي المقاربة الأحادية وإشكالية انسجام مختلف الفاعلين المكونين للجسم الحضري للمدينة. وبالتالي، نجد أن التأكيد على مسألة إعداد وثائق التعمير يجب أن تأخذ بعين الاعتبار، إدماج فعاليات المجتمع المدني كفاعل مؤسساتي مستقل قائم الذات يُمثل الساكنة في مختلف القضايا التي تمثل منطقتهم

الحضرية. وذلك من أجل توظيفهم في خلق توافقات مجتمعية حول تجاوز الإكراهات العقارية، بإعادة الثقة بين المواطنين والفاعلين الحضريين للوصول للتنمية المنتظرة.

IV – ديناميات المجال العقاري والمجتمع الحضري كفاعل بصفرو: الفعل الاجتماعي والمنتج

لا يمكن الحديث عن المسألة العقارية بمعزل عن الساكنة المحلية، فهذه الأخيرة تساهم بطريقة مباشرة أو غير مباشرة في إنعاش المجال الحضري اقتصاديا أو مجاليا، سواء من حيث التوسع الحضري أو الطلب على السكن، أو حتى في تمثلاته المرتبطة بسهولة استعمال المجال العام بالمدينة، وإن كانت هذه التمثلات تحدث في كثير من الأحيان "تنافس عميقا يكون ملازما ذهن المجتمع"³⁹¹. ولذلك فإن دورها وتطورها هو من أسس ديناميات الوضعية العقارية خصوصا على مستوى المتطلبات السكنية والمتطلبات ذات الصلة بالتهينة الحضرية. وفي نفس الوقت فهي تدخل في خانة المصالح لدى الفاعل العقاري، إذ قد تزكي شرعية وضع عقاري معين أو قد تضحله، هذا فضلا عن مساهمتها في إبراز عدة تحولات مجالية للرهانات العقارية الأنية منها أو المستقبلية.

وهي بذلك تعتبر محطة أساسية سنقف عندها بمسارنا في هذا العمل، في محاولة استكمال بناء الصورة العامة للعقار الحضري بصفرو. فالمنتج لمسار ديناميات الوضع العقاري من حيث التركيبية الاجتماعية للساكنة، يلاحظ أن هناك تعارض شكلي يظهر في المنحى الذي تتخذه المسألة العقارية في الإنتاج السكني والتجهيزات العمومية، ويظهر هذا التعارض في صعوبة اندماج المكونات السياسية للمدينة في إيجاد توليفة متوازنة ومنسجمة لخلق مجموعة من المشاريع الحضرية ما فتئت المدينة تسعى إليها لإبراز كيانها. بطبيعة الحال المجتمع بتركيبته الثقافية والسياسية والاجتماعية بالمجال الترابي غير متجانسة، والمجتمع هنا مجتمعات صغيرة تختلف من حيث أصلها القبلي وتتأثر بحسب المجال الذي تنتمي إليه، فإذا كان المجال المعاش يطغى عليه البعد السياسي فإن ساكنته في خطاباتها وسلوكياتها تكون ذات طابع سياسي في جزئيات تمثلاتها. نفس الشيء إذا كان المجال قبليا أو رمزيا أو اقتصاديا، وهذا لا ينفي كذلك أن المجتمع يؤثر على المجال وتهيئته، وهذا أصبح شيئا مسلما به في أدبيات البحث حول مفهوم التراب.

"فالإقرار بوضعية المجال كمنتج اجتماعي لا يعني بالنسبة للبعض الانطلاق في تفسيره من المجتمع، فهناك من يرى بأن المجال يحتفظ لنفسه بدور لا يستهان به في تفسير ذاته، وفي مقابل ذلك هناك من يرى

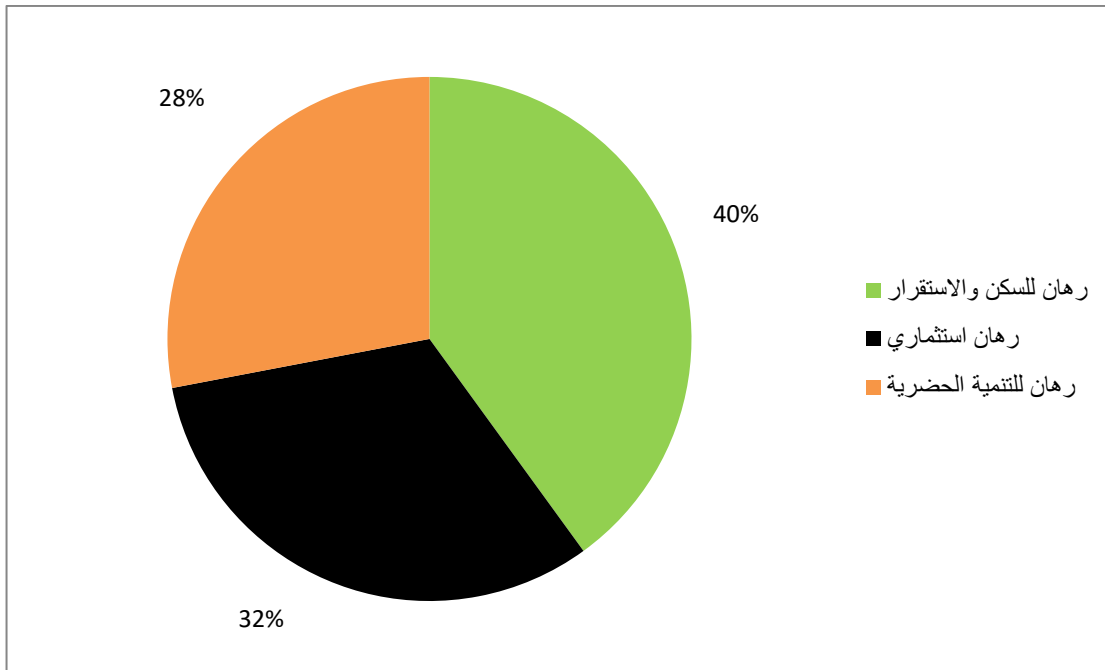
³⁹¹-JANATI DRISSI M., 2002 : «Les images identitaires à Fès : divisions de la société, divisions de la ville», In Les divisions de la ville, URL: <https://books.openedition.org/editionsmsmh/1252?lang=fr> [Consulté le 01-12-2020] pp. 347-372

أن اعتبار المجال كمنتوج اجتماعي أي كفعل اجتماعي يجعل تفسيره يمر حتما عبر فهم المجتمع الذي أفرزه³⁹². ويتجلى هذا من خلال إشكالياتنا المرتبطة بالعقار ودور المجتمع في تفسير ديناميته وإنتاج المسافات العقارية والرمزية والذهنية وإدراك متغيرات الحيز الترابي.

1- العقار كرهان في ذهنية المجتمع بصفرو وكحق للوصول إلى المدينة

تتعقد قضية العقار في ذهنية المجتمع المبحوث كونه منتوج اجتماعي وسياسي وإداري يحمل العديد من الأجوبة التي يرى فيها هذا المفهوم والوظائف المنوطة به، والذي يبدو له ذا حدود يتطلب حيزا من الزمن في إنتاجه والوصول إليه. وفي هذا الصدد فإن الحديث عن العقار بالنسبة لمجتمع صفرو هو حديث بدرجة أولى عن الاستقرار وضمان الحق فيه، كما يبين المبيان الآتي :

مبيان رقم 45: توزيع نسب تمثل العقار الحضري بالنسبة للسكان المحلية بمدينة صفرو سنة 2018



المصدر: البحث الميداني، 2018

يبرز المبيان رقم (45)، مدى ارتباط المجتمع المبحوث بالعقار كوسيلة للسكن والاستقرار بنسبة 40 %، وهي النسبة الأولى مقارنة مع الاختيارات الأخرى من خلال أهمية العقار كرهان استثماري بنسبة 32% وكرهان للتنمية الحضرية بنسبة 28%. ويمكن تفسير ارتفاع نسبة ارتباط السكان بالعقار كعامل للاستقرار إلى عدة عوامل تاريخية، لا تختلف عن ثقافة المواطن المغربي في امتلاك السكن

³⁹² شويكي المصطفى، 1996، مرجع سابق، ص 337

كمستوى أول من حيث اهتماماته وطموحاته الاقتصادية، ولو كان مفتقرا للتجهيزات الأساسية والبنية التحتية. إلا أنه نلاحظ بالنسبة لمدينة صفرو رغم أن مجتمعها مرتبط بالعقار كرهان للسكن، إلا أن انخراطها في العمل التعاوني يعتريه الضعف إما لأسباب مالية حسب تعبير الساكنة لما يتطلبه من تكوين للرأسمال، وأيضا إلى المنافسة العقارية. وهذا ما يجرنا إلى الحديث عن الفئة التي اعتبرت العقار رهانا استثماريا، حيث يركز على التحالفات والعلاقات الاجتماعية بين الرأسمال العقاري بالمدينة والرأسمال الخارجي.

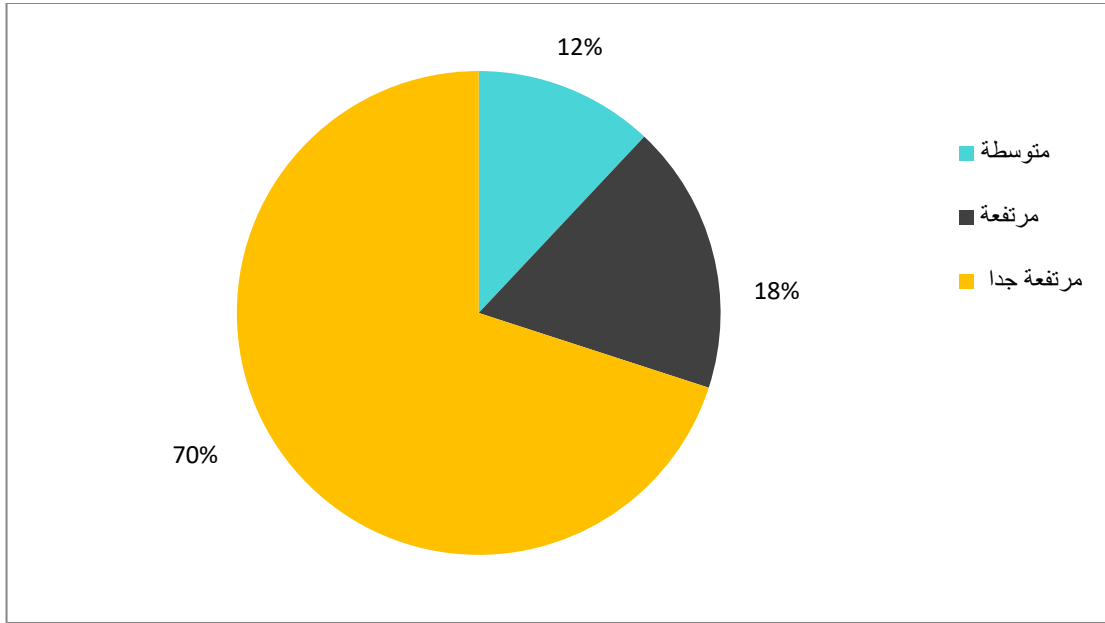
أما بالنسبة للفئة التي ترى أن الهاجس العقاري له أهميته في التنمية الحضرية، فنلاحظ أن هذه الفئات ذات مستوى ثقافي معين، منهم ذوي المهن الحرة والموظفين، حيث تقر أن العقار بالمدينة متعدد الأبعاد، وأنه لا يخرج عن الإطار العام الذي يميز المغرب باعتباره رهانا للتنمية الحضرية، ومرتبب بقانون العرض والطلب.

2- قيمة العقار الحضري وإنتاج المسافات الاجتماعية بين الساكنة المحلية بصفرو

إن ارتفاع أثمان العقار الذي شهدته مدينة صفرو خلال العشرية الأخيرة، جعلت من المجال الحضري يخضع لمكانزمات هذا الارتفاع، حيث لم تستطع مكونات المدينة أن تقاوم أسعار العقار المرتفعة، خاصة أن المنعشين العقاريين يزكون هذا الطرح وينعشونه بمشاريع سكنية متعددة المنتج، التي " تتوخى المصالح الاقتصادية ولا تنفصل عن المصالح السياسية"³⁹³. وإذا كانت هذه الظاهرة ملازمة للمدن الكبرى، فإن المدن المتوسطة اليوم شأنها الصغرى أضحت تتماشى مع هاته الظاهرة، سيما بالمدن الفلكية التابعة. هذا في ظل اضمحلال الوساطة السياسية والجموعية التي كان من الممكن أن تقلص من المسافات الاجتماعية التي ينتجها العقار الحضري.

³⁹³- LEFEBVYRE H., 1974, Op., Cit., p 24

مبيان رقم 46: توزيع رؤية الساكنة للقيمة العقارية بمدينة صفرو ما بين سنتي 2008 و2018



المصدر: البحث الميداني، 2018

من خلال رؤية الساكنة لتطور أسعار العقار بالمدينة ما بين سنتي 2008 و2019، تبين لنا حسب طبيعة الأجوبة المستقاة من قبل المستجوبين، أن القيمة العقارية مرتفعة جدا بشكل ملفت للانتباه بنسبة 70 %، خصوصا بالأحياء المتواجدة على المحور الطرقي في اتجاه مدينة فاس وبولمان و المنزل. وكلما اتجهنا نحو المجالات الهامشية ينخفض الثمن حسب نوعية السكن، لكنه لا يعتبر منخفضا تبعا للفئات الاجتماعية التي تقطنه، ونخص بالذكر أحياء للايزة والخاينة والرشاد، وشعبة زلاغ والرفايف وبوردهم وغابة بلحمر وكاف المال، وأمهيريز وقرية بنسحنون وأمكموش، في حين اعتبرت نسبة 18 % من المستجوبين أن الأثمنة مرتفعة، مقابل 12 % صرحت بأثمنة متوسطة.

ومن المفارقات أن جزء من الأحياء الهامشية (للايزة والخاينة وغابة بلحمر وكاف المال ، وأمهيريز وقرية بنسحنون وأمكموش) نجد سعرها لا يقل كثيرا عما هو عليه الحال بمركز المدينة الذي يصل لما بين 2000 و4000 درهم م². ومع هذا، فإن واقع الحال يبرز أن جزء من الساكنة تجد صعوبة في شراء القطع الأرضية التي يقدمها العرض العقاري في السنين الأخيرة، مع الإشارة أن الساكنة نفسها ترى أن هذه الصعوبة لم تكن من قبل، وقد كان العرض العقاري ما بين سنتي 2000 و2006 متاحا وحسب القدرة الشرائية لها بأثمنة تتراوح ما بين 1000 و1500 درهم م². نذكر مثلا العرض العقاري لتجزئة سيدي علي بوسرغين لسكن فيلا الذي فوت بقيمة 1000 درهم م² من هذه الفترة. هذه الصعوبات التي يواجهها المجتمع الصفريوي في اقتناء العقار بسبب غلائه، يرجع اليوم للمضاربات العقارية، التي

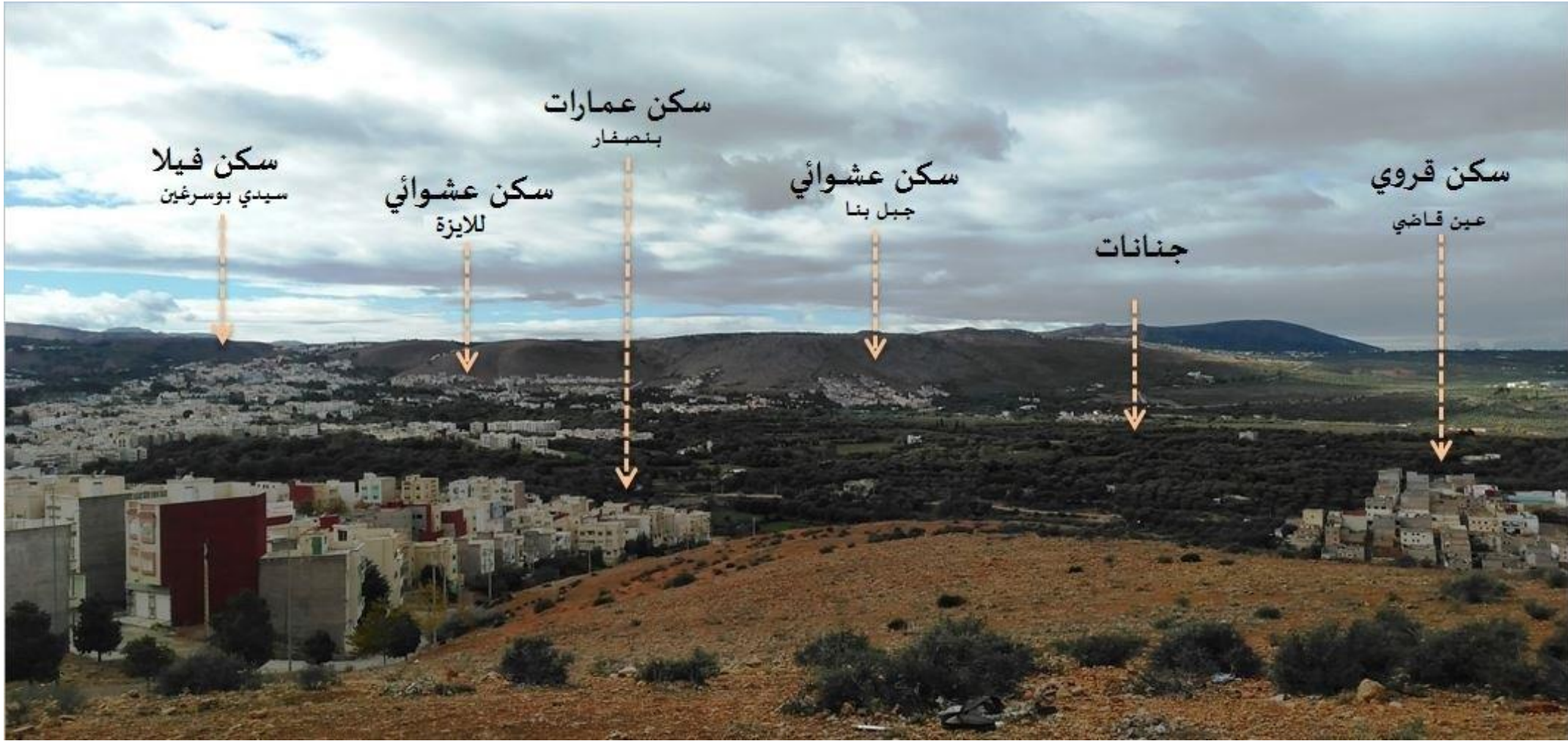
ساهمت في إنتاج مسافات اجتماعية بين مكونات المجتمع، وذلك من خلال أربعة أصناف نبينها في الجدول الآتي:

جدول رقم 60 : الوضع العقاري وإنتاج المسافات الاجتماعية بصفرو سنة 2018

الأصناف	الأحياء	نوع السكن	مهن أرباب الأسر	القدرة الشرائية للعقار
المجالات الهامشية	سيدي أحمد التادلي، الخاينة، كاف المال، الرفايف، غابة بلحمر، أمكموش، بنسحنون، لالة يزة، المدينة القديمة، الخاينة، القلعة.	سكن مغربي، وتقليدي.	المهن الحرة، القطاع غير المهيكـل، الموظفون	صعوبة
مجالات التناقضات	بنصفار، السلاوي، ستي مسعودة، مساي، حبونة ودرب المتر.	سكن مغربي	الموظفون والتجار	صعوبة
مجالات التوازنات	الرشاد 1 و2، زلاغ بودرهم 1.	عمارات وسكن مغربي	الموظفون والتجار	متاح
المجالات الميسورة	سيدي بوسرغين، المدينة الجديدة، المنزة.	فيلات، سكن مغربي	الموظفون والتجار	متاح

المصدر: بحث ميداني، العتيق حسناء، 2018

المضمون الاجتماعي لمدينة صفرو رغم تفسحه بعد الاستقلال وفقدان أغلب نخبه التجارية والثقافية والسياسية، أفرز بعض الآليات التي ساهمت في تقسيم هذا المجتمع ولو لم تكن معلنة. وانطلاقا من الجدول رقم (60)، الذي يرصد التحولات التي طرأت على الوضع العقاري بالمدينة بعلاقته مع المحتوى الاجتماعي، نجد أنه أنتج مجالات اجتماعية متفاوتة، وهي المجالات الهامشية التي يتواجد بها كل من أحياء سيدي أحمد التادلي والخواينة وكاف المال والرفايف وغابة بلحمر وأمكموش وبنسحنون وللا يزة، ثم مجالات التناقضات ونعني بها المجالات التي تزوج بين الفئات الهشة والفئات المتوسطة أي الفئات التي تمتهن القطاع الغير مهيكـل والوظيفة العمومية، ويتعلق الأمر بأحياء بنصفار والسلاوي وستي مسعودة، أيضا مجالات التوازنات وهي الأحياء الأكثر كثافة سكانية وضغطا تعميريا كالرشاد 1 و2، والمدينة القديمة، وبودرهم 1 وشمال طريق المنزل. ثم أخيرا المجالات الميسورة كأحياء سيدي بوسرغين والمدينة الجديدة والمنزه. وهذه الوضعية تظل دائما مرهونة بتناقضات المشهد الحضري المثقل بالمضمون الاجتماعي للسكان شأنها في ذلك شأن باقي المجالات الأخرى. وتبين الصورة رقم (28) هذه التناقضات:



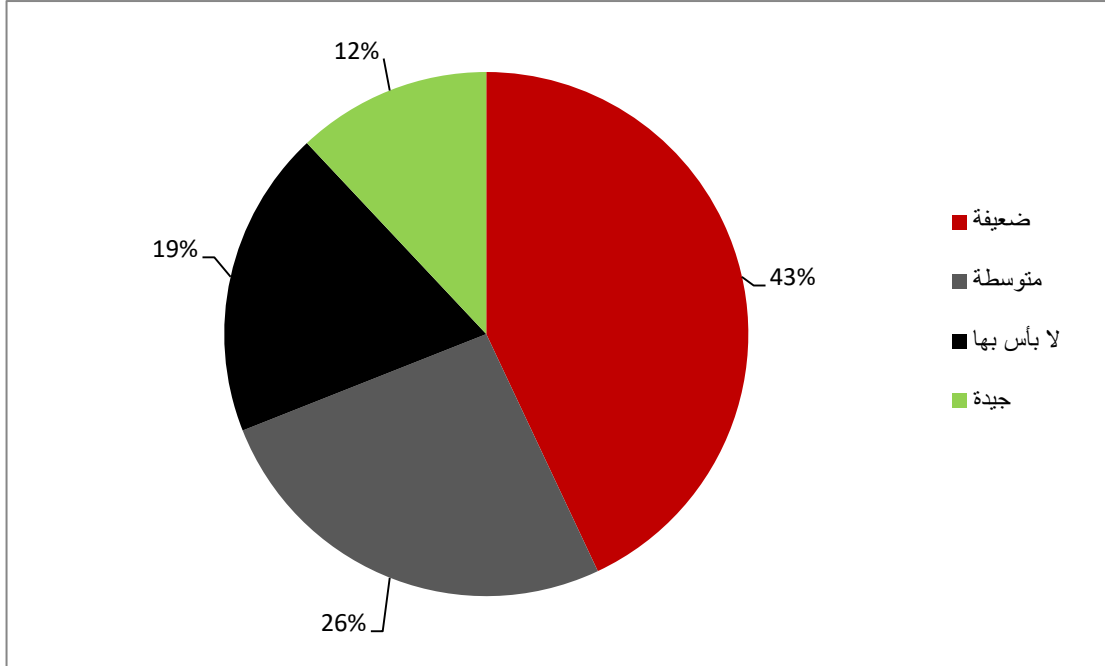
المصدر: عدسة العتيق حسناء، 2020

مدينة صفرو في ظل التخطيط التنظيمي والتعمير الواقعي: بين الإنتاج السكني والتمهيش الاجتماعي (الأحياء الشرقية والشمالية والغربية لمدينة صفرو، 2020)

3- الساكنة المحلية ودور العقار في التنمية الحضرية: تمثل من صور النمطية

تختلف رؤية الساكنة المحلية لمدينة صفرو حول الفاعلين و دورهم في التهيئة الحضرية المنجزة ما بين سنتي 2008 و2018. وتعتبر تفاعلاتها مع مقاربات إنتاج المجال الحضري خلال هذه العشرية متفاوتة كما يبين ذلك المبيان الآتي:

مبيان رقم 47 : توزيع رؤية الساكنة المحلية حول واقع التهيئة الحضرية بصفرو ما بين سنتي 2008 و2018



المصدر: البحث الميداني، 2018

على المستوى الكمي، 43% من الساكنة المبحوثة عبّرت أن هذه المنجزات هي ضعيفة وغير ملموسة في مجموعة من القطاعات كالتعليم وتهيئة واد أكادي، بحيث ترى أن المشاريع الحضرية التي جاءت بعد الحراك الاجتماعي سنة 2007 تميزت بالبطء في التنفيذ وفي بناء المشاريع ذات الوظائف الترابية كالجامعة مثلا. بينما تلاحظ فئة أخرى أنها متوسطة بنسبة 26%، كونها ساهمت على الأقل في تحقيق بعض المنجزات التي تتعلق بجمالية المدينة أو المشهد الحضري (مدخل المدينة في اتجاه فاس والطرق والإنارة العمومية)، في حين ترى فئة أخرى أن الوضعية لا بأس بها بنسبة 19%. وفي الأخير نجد نسبة 12% التي اعتبرت أن المدينة شهدت دينامية من حيث المشاريع الحضرية وإن كانت متفاوتة حسب المجالس المنتخبة والبرامج الوطنية.

أما على المستوى النوعي، فإن الساكنة المحلية يبقى تصورهما حول إنتاج المجال الحضري نمطي³⁹⁴ وسلب في مجمله كما عايناه، إذ غالبا ما يظهر هنالك تشاؤم حول واقع المدينة. الصورة النمطية هاته لها علاقة بتكرار إدماج نفس اقتراحات التهيئة التي تعرفها المدينة في كل السنة، مع إغفال بناء المشاريع الحضرية عن الوظيفية التي تستوجب أن تكون محركا للمجال، وأن يكون العقار رافعا أساسيا لها، وذلك لمواجهة سرعة التمدن³⁹⁵ التي لا يوازيها تحديث معين وشمولي³⁹⁵. وهذا يظهر على مدينة صفرو التي ما فتئت تستقبل هجرات من أريافها ويطرح عليها تحديات عدة لمواكبة تزايد معدلات التمدن. وهذا يبرز أيضا من خلال الأوضاع المعيشية والسكنية لذوي الأصول الريفية بمستويات مختلفة حسب الأجيال وظروف الهجرة³⁹⁶. الأمثلة في هذا الصدد متعددة بالمدينة خصوصا بالمدينة القديمة، والذي أحيانا يسيء بنبض صفرو، لذلك فإن التحديث بمفهوم التمدن أو العمل على تحضر الساكنة إن على المستوى السكني أو استعمال المجال، سيساهم لا محالة " في تقوية العلاقات المكانية والاجتماعية والفكرية، التي تساهم في الاندماج في المحيط الحضري"³⁹⁷.

4- صعوبات ضبط المجال العقاري وتأمينه من قبل فاعلي المدينة

رغم أن فاعلي التهيئة الحضرية، لهم مقاربات ورهانات تهدف وتسعى إلى خلق تنسيق وفعالية بين مختلف المتدخلين في المجال العقاري بالمدينة، بيد أن هذه المقاربات تحكمها علاقات سياسية وتقنية وخارجية ترتبط بإملاءات المخطط بفاس، إضافة إلى الإشكالات التي تتخبط فيها المدينة بسبب إكراهات تمويل المشاريع التنموية، يكون لها وقع سلبي على المجتمع الحضري وسلوكاته.

ما يثير الانتباه، أن مجال التدخلات التي عرفتها المدينة أنتجت مسافة بينها وبين مجتمعها، أولا؛ من حيث تصاعد الإنتاج السكني الذي يسير بدون استراتيجية في خلق التوازنات الممكنة بين الطلب والعرض العقاري، وثانيا؛ أن الأرصدة العقارية للفاعل العمومي كالحبوس مثلا تطرح تناقضات في مساهمتها لتهيئة المشاريع الحضرية. صحيح أن " تعدد الأنظمة العقارية تخلق وضعاً معقداً ويطرح تدبيرها جملة من الإكراهات، سواء بالنسبة لتدبير الرصيد العقاري، أو العمليات العقارية لاسيما الانتقال من نظام إلى آخر، وهو ما يؤثر على تأمين الوضعية القانونية لهذه الأنظمة العقارية، وكذا تعبئة العقار وإدماجه في

³⁹⁴-« Les stéréotypes, encore et toujours » Revue Hermès, N° 83, URL : https://www.cairn.info/revue-hermes-la-revue-2019-1.htm?fbclid=IwAR3sJTFHHA7tMwxsEmRQLIk6JZPnYhlImP27uNVsA_Yyf5gvYsg9lHz_0 [Consulté 14/01/2020]

³⁹⁵- CHOUKI, M., 2017 : « Un siècle d'urbanisme. Le devenir de la ville marocaine », L'Harmattan, Paris, p 200

³⁹⁶- عامر محمد، 2000: « ملاحظات حول إشكالية التمدنية والمواطنة»، ضمن جاذبية المدينة والأزمة الحضري، منشورات نادي التقارب، ص 45-46

³⁹⁷- الناصري محمد، 2000: « التمدنية وتطور المدينة العربية الإسلامية»، ضمن جاذبية المدينة والأزمة الحضرية، منشورات نادي التقارب، ص 35

دينامية التنمية³⁹⁸. لكن من الضروري إعداد خريطة عقارية لمواكبة مآزق التمدين وتفادي هذه الإكراهات، ناهيك عن بطء صيرورة إعداد وثائق التعمير وتعدد المتدخلين فيها، الشيء الذي يجعلها غير مواكبة في غالبية الحالات لتطور واقع المدينة، بل إنها متجاوزة في حالات عديدة لانتظارات الساكنة المحلية.

كما أن تصاميم التهيئة لا تشكل مرجعية صلبة لتنظيم المجال الحضري بقدر ما تعتبر أداة لنخب عقارية خارجية وداخلية في إطار حكمة عمودية. فالنموذج التعميري الذي تحتاجه مدينة صفرو ومجتمعها، يستدعي إعادة النظر في تصميم التهيئة كتوجه عام تبنى عليه الوظيفة التي ستشغل عليها المدينة مستقبلا، حيث التحديات والرهانات الترابية تطرح نفسها اليوم بإلحاح وتحتم تنمية مجالية من الأسفل، خاصة أننا في ظل توجهات جديدة كالجهدية المتقدمة والنموذج التنموي الذين من شأنهما خلق إطار متكامل بين التنمية الاستثمارية والاجتماعية. كما تستدعي هذه المقاربة تطهير عقاري جيد يقطع الطريق على ممتهي الانتخابات ومضاربي السياسة المحلية عبر ولاءات تأخذ تارة طابع شخصي وتارة أخرى طابعا مؤسستيا.

إن تدبير التخطيط الحضري بالمدينة لا يعدو أن يكون مجرد محاولات لتأطير الظاهرة الحضرية والتحكم في الأرصدة العقارية. فإذا قمنا بقراءة ومقارنة عدد وثائق التعمير التي عرفتها مدينة صفرو، التي وقفنا عليها في الفصل الثاني وتدبيرها للأرصدة العقارية، فإن هذه الإشكالية تطرح أكثر من علامة استفهام في مواجهتها للتحديات التي يواجهها مجال بحثنا. فطبيعة الاختيارات المجالية تفتقد إلى إرادة تخطيطية مستقلة والتي يجب أن تُبنى من مدينة صفرو وليس من فاس حيث أن فسح المجال للتأثير الخارجي يؤدي إلى خلل في المنظومة الحضرية المحلية وذلك لسببين:

السبب الأول: الاختيارات المجالية المتعلقة بالتخطيط الحضري بالمدينة لا تواكب التوسع الحضري، وتدبير الأرصدة العقارية، التي ترضخ للمنعشين العقاريين "ورغبتهم في العقار وقدرتهم غير العادية التي يظهرونها لاقتناء العقارات"³⁹⁹ وما يشوب هذه الرغبة من ممارسات وتطلعات اجتماعية، إذ أن "أي تنظيم مجال ترابي لا يهيب اعتباريا، دون أن يستجيب لمعايير معينة للمنعش العقاري"⁴⁰⁰، وهذا يكون بمنأى عن احتياجات مختلف التراتيبات الاجتماعية.

³⁹⁸- CONSEIL ECONOMIQUE ET SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL AU MAROC., 2018 : « Foncier facteur stratégique pour un développement durable et inclusif, garantissant équité et cohésion sociale, p 7

³⁹⁹- NAVES-BOUCHANINE F., 1999 : « Que faire des modèles d'habiter ? » in Arch. & Comport. I Arch. & Behav., Vol. 10, no 3, p 297

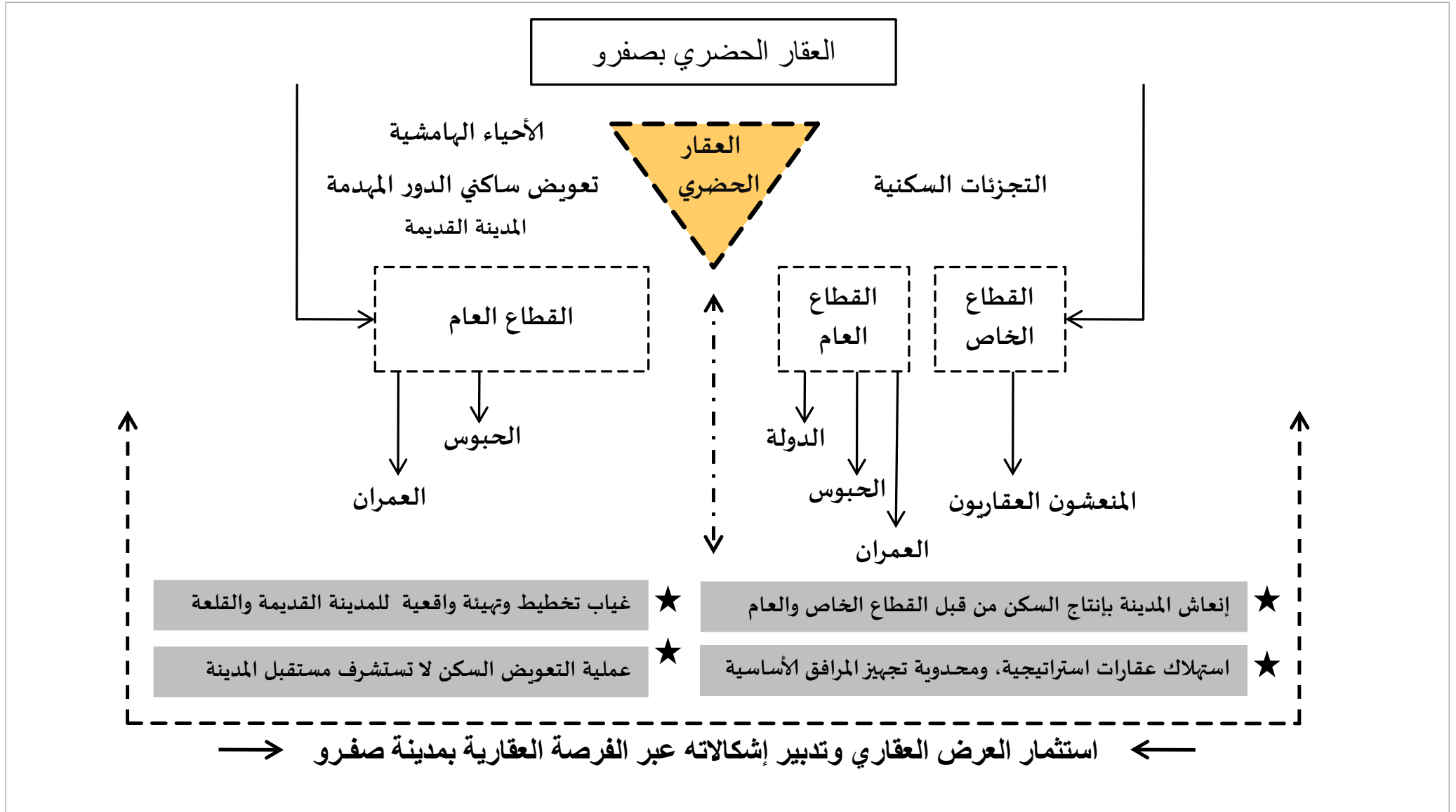
⁴⁰⁰- AMEUR M., & NACIRI, M., 1985 : « L'urbanisation clandestine au Maroc : un champ d'action pour les classes moyennes » ; In Classe moyenne : La montée et la crise, Tiers-Monde, tome 26, n°101 sous la direction de Bernard Kayser. p 82

السبب الثاني: محدودية الموارد المالية لمؤسسة الجماعة الترابية المرصودة لتغطية متطلبات المشاريع الحضرية ومسايرة توجهات وثائق التعمير، فضلا عن معالجة تنامي جيوب السكن العشوائي. وهذا راجع بالأساس إلى ضعف ميكانيزمات وسائل المراقبة رغم إحداث لجنة اليقظة والتتبع لضبط المباني المخالفة للقانون، بسبب غياب "الإرادة الكافية والوسائل العملية للحد من البناء السري"⁴⁰¹.

إن تدبير الشأن العقاري بمدينة صفرو يحتاج إلى تغيير في الرؤى الإستراتيجية لإعادة إنتاج الوحدات المجالية للمدينة، وذلك عبر تمويل المشاريع التنموية الكبرى منها والمتوسطة، من خلال تحديد مخطط تشاركي لتحقيق هذا التوجه مع المؤسسات الممثلة للدولة على المستوى الجهوي والمحلي، وهذا يتطلب استحضار مسألة الحكامة التي مازالت تعترتها نواقص في مجال التعمير والعقار بالمدينة.

في ظل هذه الوضعية، نتساءل عن مستقبل العقار الحضري بمدينة صفرو في ظل واقع تعدد المتدخلين وإشكالية الظل الذي تمارسه مدينة فاس على مستوى التخطيط؟

⁴⁰¹- حسني مصطفى، 2012 : « التمدين الموازي بالمغرب بين ضغط العابرين السريين وضعف الحكامة الحضرية»، ضمن أشغال الدورة الثالثة والعشرون للملتقى الثقافي لمدينة صفرو حول سياسية المدينة الواقع وأفق التنفيع، ص 315



V- الاستشراف الترابي وأفق التنمية العقارية بصفرو في ظل الجهوية المتقدمة ورهانات التنافسية الترابية

إن التحكم في التحديات والديناميات التي عرفها العقار الحضري، ينطلق من التوجهات والرهانات الجهوية التي تحيط بمدينة صفرو، خاصة أنها تعتبر عاصمة أحد أقاليم جهة فاس- مكناس، وتعتبر خزاناً هجريا وعقاريا لا يخلو من قاعدة "الرهانات المتعددة وتعدد الفاعلين والوكلاء الاقتصاديين والمنعشين العقاريين و(الفلاحين)، والتي تحكمها علاقات قوى، بالإضافة إلى الدولة باعتبارها فاعل منظم في هذا الصدد"⁴⁰².

وبما أن هذه المجالات المحيطة بالمدينة هي التي تحدد مستقبلها، ليس فقط على مستوى توسعها الحضري، وإنما في أهمية أبعادها الاقتصادية، وما تحتزنه من مؤهلات وموارد ترابية تقتضي الاستدامة وحسن التوظيف، كي لا تتأثر بالمقاربات النفعية للاستغلال العقاري. الشيء الذي يقتضي تدبيرها بمنطق حازم والعمل على تقليص ضغوطات أشكال المضاربة العقارية التي أصبحت تهدف فقط تكثيف الرأسمال ليس إلا. التحدي الترابي لمدينة صفرو ينبني على تقوية إطارها العقاري المحيط بها وبناء رؤية مستقبلية نحو الوظائف الجهوية التي تمثل ضرورة أكثر من أي وقت مضى، إذا ما تحققت دونما خلفيات سياسية. وهو ما لا شك فيه سيخلق تموقعا جديدا للإطار المحلي إن على مستوى التكامل المجالي، أو على مستوى تثمين الموارد الترابية وتجديد الفاعل المحلي، بعيدا عن الرهانات السياسوية والإملاءات العمودية. مدينة صفرو يمكن أن تندمج في هذا التوجه إذا ما استطاعت التغلب على مشاكلها الهيكلية وعكس النزوعات السلبية تجاه الاحتياط العقاري بالمدينة.

1- التراث العقاري وسبل حمايته في ظل تزايد متطلبات التدبير الحضري

قبل كل شيء واعتبارا للمرجعية التاريخية لمدينة صفرو وتراثها العقاري، فإن الحفاظ على هذه المكتسبات تعتبر من التحديات الأولى من منظورنا التي تستوجب أن تكون ضمن أولويات المدينة. ورغم أن هذا التحدي ليس بجديد على قضايا المدينة، حيث طُرح في ورشات الحوار الوطني لإعداد التراب بالنسبة للجهة⁴⁰³، عبر ثلاثة محاور استراتيجية لا محيد عنهما لبناء الشخصية الترابية للمدينة:

⁴⁰²- BEN ATTOU M., & BOUZIANE S., 2014 : « Agadir et ses espaces ruraux sous influence urbaine : stratégies d'acteurs et nouveaux lieux mondialisés », In Cahiers de géographie du Québec, URL : <https://id.erudit.org/iderudit/1028940ar> [Consulté le 17/12/2019]

⁴⁰³- تم اختيار موضوع يرتبط بخصوصيات هذه الجهة وذلك بهدف تعميم الحوار وتعميقه، سعيا إلى تحقيق نتائج أفضل. وهكذا اقترح موضوع " التراث والتنمية وإعداد التراب " ليكون محورا رئيسيا للورشات والمنتدى الجهوي لجهة فاس- بولمان. ولقد تم اختيار المواضيع الفرعية على أساس أن تكون متكاملة فيما بينها خلال ثلاثة ورشات من مدن الجهة، كي تصب في نهاية المطاف في الموضوع الرئيسي. ورشة فاس من خلال التراث: إرث الماضي وأداة للتنمية (22 فبراير 2000)؛ ورشة ميسور عبر التراث العقاري الجماعي : رصيد هام في خدمة التنمية الجماعية المستدامة (29 فبراير 2000)؛ ورشة صفرو من خلال إشكالية الحفاظ التراث والتنمية المستدامة وإعداد التراب. أية وسائل من أجل استثمار معقلن؟ (7 مارس 2000). عن مديرية إعداد التراب الوطني بالرباط، الحوار الوطني حول إعداد التراب جهة فاس-بولمان ص 4.

- ❖ أن التراث يمثل مرجعية تاريخية وثقافية حاسمة في تركيز دعائم الشخصية المحلية في خضم تحولات المجتمع الدولي المتسارع، وبالتالي اعتبار التراث والتهيئة التراثية كمرتكز جديد وحقيقي في سياسة إعداد التراب لهذه المجال؛
- ❖ التعبئة الشاملة من أجل حفظ وتثمين التراث، رهينة بتحديد الصلاحيات وتقسيم الأدوار وضبط علاقات التشارك والتعاون والتعاقد بين الفاعلين، وتوفير الهياكل والمؤسسات القانونية والتنظيمية الملائمة، وتأهيل نظام التمويل ليوكب هذا التطور؛
- ❖ اعتبار الرصيد العقاري ثروة محلية تستدعي إيجاد آليات جديدة لتفعيل هذا العقار وإعادة إدماجه في مسلسل التنمية بالمدينة عن طريق إصلاح الإطار القانوني.

1-1- حماية التراث العقاري بصفرو كرافعة للهوية الترابية وكشاهد على تاريخ المدينة

على ضوء ما سبق، فإن الضرر الذي يلحق بالتراث العقاري بمدينة صفرو يقتضي من الفاعلين حمايته واستغلاله في خدمة الهوية الترابية في مفهومها العام، فحسب المعطيات المحصل عليها في هذا الصدد "فإن سكان مدينة صفرو العتيقة مهددين بعدد كبير من الأخطار وهي على التوالي : الانهيارات، والفيضانات. أما الحالة الفيزيائية للبنايات بينت أن عددا من الدور مهددة بالسقوط، كما أن الدور التي تعرف تدهورا ملحوظا تشكل حوالي 40%، وهذه النسبة قابلة للارتفاع إن لم تُتخذ الإجراءات اللازمة لتدعيم البنايات المهددة بالسقوط⁴⁰⁴ وإصلاح المتدهورة منها. وتعد هذه العملية من الأولويات التي يجب معالجتها من طرف السلطات العمومية⁴⁰⁵. كما أن التهاون واللامبالاة بالإرث التاريخي للمدينة ومعالمها الاقتصادية والنسيج الحضري، يطرح مسألة أولوية هذا التراث، كما يبين ذلك الحالة التي وصل إليها حي الملاح بالمدينة القديمة من خلال لوحة الصورة رقم (29):

⁴⁰⁴ - حسب مخطط توجيه التهيئة العمرانية بفاس الكبرى، فإن 3874 مسكن مهدد بالانهيار بكل من مدن فاس وصفرو والبيهاليل

⁴⁰⁵ - الدراسة المعمارية ورد الاعتبار لمدينة صفرو، 1998، مرجع سابق ص 88

لوحة صورة رقم 29: حال حي الملاح بالمدينة القديمة صفرو سنة 2020

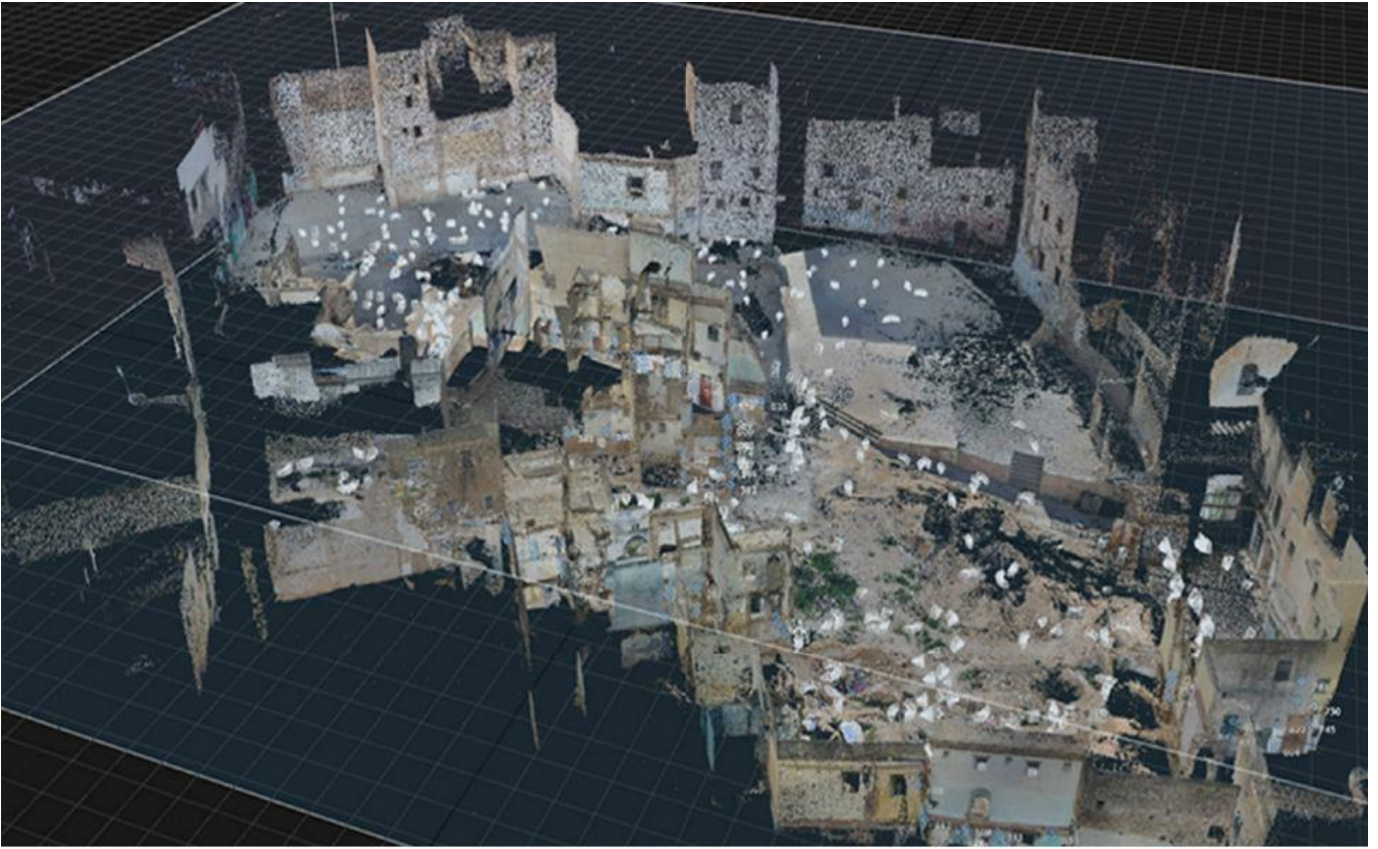


المصدر: عدسة العتيق حسناء، 2020

واقع حي الملاح بالمدينة القديمة صفرو واندثار أغلب معالمه التراثية والمعمارية

أهمية التراث العقاري للمدينة القديمة يكمن فيما يقوم به من دور كأهم فضاء اقتصادي واجتماعي بل القلب النابض لصفرو. ولتحسين وضعيته ودعم مساهمته في التنظيم المجالي، يجب أن ينصهر في الإستراتيجية العقارية، ووثائق التعمير خصوصا تصميم التهيئة المتعلقة بالمدينة القديمة 2004 الذي لم يتم تحيينه إلى حدود اليوم. فاندماج المقومات المجالية لهذه الوحدة - التراث المادي واللامادي- مسألة حاسمة لتجديد أفق التنمية العقارية وخدمة المكون الثقافي والسياحي والحفاظ على هذا الإرث المحلي المميز، في إطار التوجهات الجديدة التي أعادت رسميا الطائفة اليهودية بمجالات عيشها التقليدية. ففقدان المحتوى التراثي لملاح صفرو هو جزء من نسيان ذاكرة المجال الترابي.

صورة رقم 30: مقطع ثلاثية الأبعاد للتدهور الذي لحق حي الملاح بمدينة صفرو سنة 2019



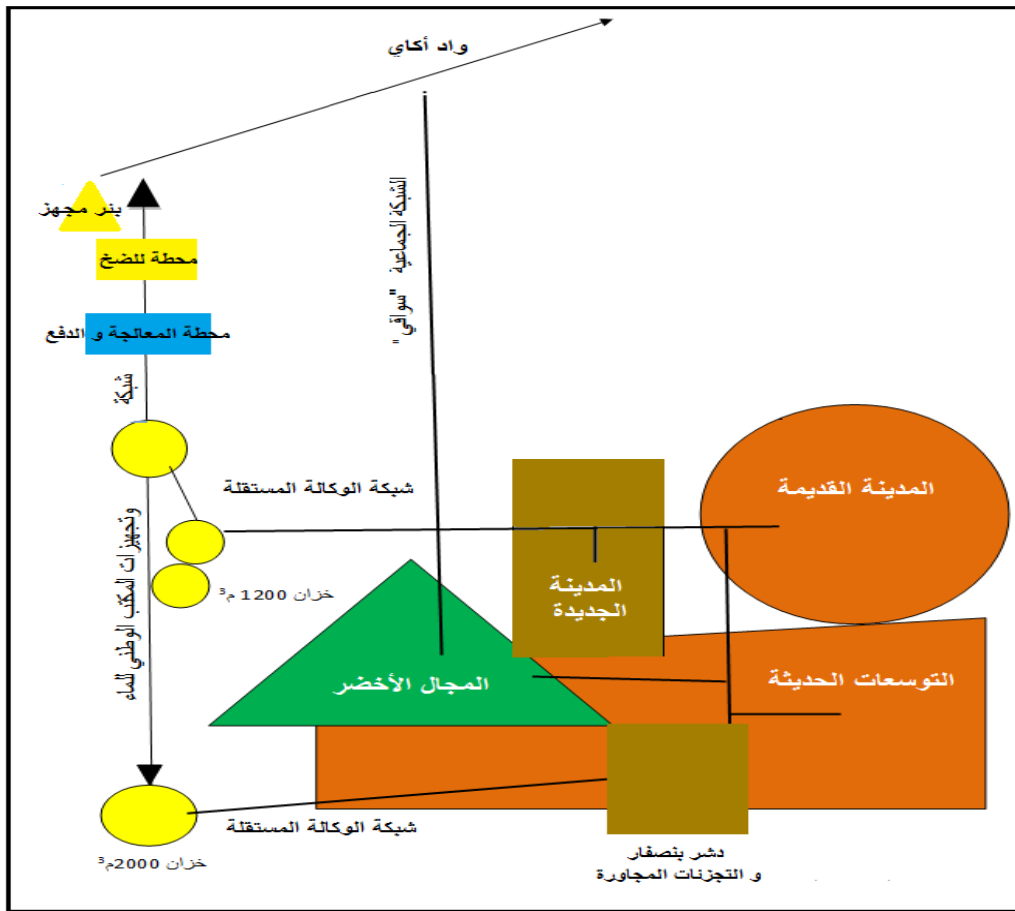
Source: PANCANI G., 2019: "Sefrou, il rilievo del vuoto urbano della mellah prodottosi in seguito alle alluvioni del Oued Aggai, VII Convegno In ternazionale Re USO Metra, p 921

على مستوى آخر، فإن القضية البيئية لا يمكن أن تنفصل عن هذا الإطار، عبر إخراج واد أكاي من الواقع المزري الذي يعيشه، اعتبارا لأهمية مساهمته في النظام الإيكولوجي للمدينة. فكما هو معلوم يتميز مناخ المدينة بطابعه المتوسطي الشبه رطب، الذي يختص باعتدال في درجات الحرارة خلال فصل

الشتاء، وارتفاعها الكبير خلال فصل الصيف⁴⁰⁶. غير أن بنية السطح المنحدر وتدهور الغطاء النباتي في عالية المدينة، يؤدي إلى حدوث فيضانات دورية أشهرها فيضانات 1950 الذي نتج عنها ارتفاع منسوب مياه واد أكاي⁴⁰⁷ إلى ارتفاع فاق ستة أمتار.

يتميز التكوين الجيولوجي والمناخ بالمدينة من موارد طبيعية متنوعة أهمها الثروة المائية الجوفية والسطحية، وترجع وفرة المياه إلى وجود واد أكاي ذي الصبيب الدائم الذي يتراوح بين 400 و600 ل/د. وقد تم استغلال مياهه منذ القديم عبر نظامين أساسيين: نظام الاستغلال الزراعي، ونظام الاستغلال الحضري. فبالنسبة لنظام الري بالجنان، تخضع شبكة السقي لتنظيم محكم ولأعراف محلية دقيقة⁴⁰⁸. أما النظام الثاني فهو يستعمل لتأمين حاجيات المساكن والمرافق الاجتماعية والاقتصادية والإدارية.

شكل رقم 7 : التوزيع النظري للماء بمدينة صفرو



المصدر: لحسن جنان و جاك مارتان، دفاتر جغرافية، 2005، ص 7

406- لبحر محمد، 1990: «الحوض السفحي لواد أكاي: الخصائص وإشكالية التهينة»، ضمن صفرو و منطقتها، بيئة - تاريخ - مجتمع - فكر، الملتقى الثقافي الثالث لمدينة صفرو، ص 184.

407- الجماعة الحضرية لصفرو، المخطط الجماعي للتنمية 2011-2016، ص 15.

408- جنان لحسن، 2005: «إشكالية الماء في التوسع العمراني وفي توازنات البيئة الحضرية بالمدن الصغرى و المنوسطة: مدينة صفرو نموذجا»، بمجلة دفاتر جغرافية، العدد الأول، منشورات كلية الآداب ظهر المهراز-فاس، ص 3.

الواقع أن هذه الثروة المائية أصبحت تعرف عدة اختلالات ناتجة عن عوامل طبيعية وبشرية متعددة، أهمها التلوث والتوسع العمراني بالرغم من وفرتها. فإذا كان هذا الواد يتميز بجريان مياهه طيلة السنة، فإن صبيبها يضعف قبيل الشلالات بسبب تحويل جزء من مياه عالية الوادي إلى استعمالات مختلفة. وكيفما كانت الأهمية الوظيفية لهذا التحويل، فيجب ألا نغفل الضرورة القصوى في استمرارية نزول الماء عند الشلالات وجريانه بالوادي بعدها بصبيب ملائم للمحافظة على استدامة وظائف الواد البيئية والاجتماعية والاقتصادية، وبالتالي فإن اعتماد مقارنة تستحضر فيها ثلاثة خصوصيات قد توطر لنا هذه الإكراهات:

- استهداف مقارنة الاقتصاد والتدبير للحفاظ على الموارد المائية التي تميز مدينة صفرو؛
- اعتماد مقارنة شمولية عملية وتشاورية في مجال تدبير المدينة القديمة وواد أكاي؛
- جعل الساكنة طرفا مهما وقائما في تدبير الواد.

التراث العقاري والمائي من المفروض أن يستثمر في التوجه السياحي كذلك لتحريك عجلة التنمية الاقتصادية من خلال خلق مسار سياحي يبرز أهم المواقع التي تميز المدينة العتيقة، والإقضاء ببعض النماذج المحلية على مستوى المغرب. فالمؤهلات السياحية المتاحة من صناعة تقليدية، وتراث مادي واللامادي...، تشجع على جلب الاستثمارات والابتعاد شيئا فشيئا عن الركود التنموي.

فتتمين المؤهلات السياحية التي تتوفر عليها مدينة صفرو؛ وإدماجها في وثائق التعمير وبالخصوص تصميم التهينة مشروطة برؤية مستقبلية تعود بالنفع عليها، بدل حصر هذا التصميم فقط في زاوية السكن والتجهيزات العمومية. وهذا لن يتأتى إلا بتحديد وعاءات عقارية بتصميم التهينة (ZT)، من أجل وضع قاعدة لاستقبال الاستثمارات السياحية.

2-1- سياسة المدينة والحق في المدينة: تحدي تقليص الفجوة الاجتماعية والمجالية

إن مختلف السياسات الحضرية التي عمل عليها المغرب منذ الاستقلال، وآخرها سياسة المدينة التي انطلقت سنة 2012، دائما ما ترتبط بمفهوم الحق في المدينة من منظور إيجاد توليفة منسجمة بين ما تتيحه المدينة وما يتطلبه المجتمع، إضافة إلى تموقع الدولة، وهو ما يفيد أنها سياسة ترابية وإدارية وعمومية⁴⁰⁹ وكذا " مقارنة إرادية وشمولية تهتم بمجموع المدينة وتهدف إلى تحسين إطار الحياة بالأحياء الحضرية الهشة وناقصة التجهيز. وإنعاش المراكز الحضرية الأقل تنافسية وتعزيز دورها الاقتصادي

⁴⁰⁹- ترابية : بمعنى أنها تجمع عددا من الفاعلين (الدولة، الجماعات الترابية، المصالح القطاعية، القطاع الخاص، وجمعيات المجتمع المدني للعمل في مجال ترابي محدد.
إدارية : بمعنى أنها تتجسد في وسائل مادية وبشرية توفرها الدولة وشركاؤها بصفة مباشرة لفائدة تراب معين وسكان معينين وذلك على شكل " عقد برامج" محددة، تضاف إلى البرامج القطاعية.
عمومية : أي أنها تستجيب لنمط من التدخل العمومي في إطار استراتيجية محددة لإدماج المجالات الترابية المتضررة في إطار سياسة شمولية لإعداد التراب الجهوي والوطني.

لتصبح منتجة لفرص الشغل والثروة وأكثر استدامة. "وبحكم تعريفها على المستوى الوطني بكونها سياسة شاملة ومتكاملة، تندمج فيها الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، حيث تستمد سياسة المدينة روافدها من جل المخططات والتصاميم التي لها علاقة بالإعداد والتخطيط والتنمية الحضرية"⁴¹⁰. إلا أنه رغم أهمية الأبعاد الاستراتيجية لسياسة المدينة تظل الفجوة الاجتماعية والمجالية ملازمة لمددنا المغربية. قياسا على واقع مدينة صفرو، فإذا كان هذا الخطاب يعتمد في خطوطه العريضة على نتائج المقاربات التنموية التي راكمها المغرب على مدى أكثر من مائة سنة، فهل تتوفر مدينة صفرو على أرضية لبلورة مشروع سياسة المدينة في التخطيط الحضري ورهاناته؟ يمكن اعتبار تدبير الوضعية العقارية بالمدينة ساحة لبناء هذا المشروع؟

إن تدبير الأرصدة العقارية والتخطيط الحضري بالمدينة، لا يسمح اليوم ببناء مشروع لسياسة المدينة بصفرو، وهذا راجع لعدة إكراهات سياسية ومؤسسية، بالرغم من أن المدينة تتوفر على مقومات مجالية متنوعة. اختيار الفاعلين المتدخلين تدبير المدينة من زاوية فصح المجال للمناورات العقارية وغياب سياسة عقارية بالمدينة، واقع يطرح على صفرو مجموعة من التحديات تكرر الفجوة الاجتماعية والمجالية.

فمن الناحية الاجتماعية، أصبح المجتمع الحضري بصفرو، يعيش على وقع تراجع الحياة التمدنية أو التحضرية في الأحياء الهامشية وبالمدينة القديمة نفسها، هذا التراجع تساهم فيه الهجرة بدور كبير، ويذكر استمرار أنماط الحياة البدوية عن طريق السكن العشوائي والسكن غير اللائق، والذي لا تقابله سياسة سكنية تستيق تدبير هذا النمو، سيما أن تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية لفاس الكبرى يبرز أن ظاهرة التساكن بصفرو تصل اليوم مستوى مرتفع يبلغ 32%⁴¹¹. أيضا الهجرة القروية تؤثر بدورها على الحياة الاقتصادية للمدينة القديمة سواء في استعمال المجال وبيئته، أو في ممارسة الأنشطة، وهذا واضح على المعالم الأثرية للمدينة القديمة والقلعة، وكذا على أجزاء جوانب واد أكادي التي أصبحت ملوثة ولا تستجيب لمعايير الاستدامة.

ومن الناحية المجالية، مازالت وظيفة المدينة منحصرة في الإقامة والخدمات الإدارية، يوازئها نقص في التجهيزات الأساسية وضعف إنجاز وثائق التعمير؛ ما يقارب 20% بالنسبة لتصميم 1998 و18% بالنسبة لتصميم 2012، ما يحيلنا لازدواجية في عملية التخطيط إثر تضارب المصالح السياسية والمؤسسية. "إن تبثت اتخاذ القرار بين فاعلين يعتبرون المدينة كأداة للسلطة أكثر من استعمالها كوسيلة للتنمية حينذاك تتحول مصاعب التسيير الحضري إلى تحديات للسلطات العمومية وللمجتمع برمته،

⁴¹⁰ - حزوي محمد وحاح علي ألفة، 2013: «سياسة المدينة بالمغرب: من تدبير الأزمة الحضرية إلى إرساء مقومات التنمية الترابية»، بمجلة المصباحية عدد 10، منشورات كلية الآداب و العلوم الإنسانية سايس فاس، ص 10
⁴¹¹ - مخطط توجيه التهيئة العمرانية لفاس الكبرى، 2016: «المرحلة الأولى التشخيص المجالي ورهانات التنمية»، ص 67

فيتأجج الصراع وترتفع مشاكل السكن وانتشار الفقر وعدم الأمن⁴¹² ". وهذه المشاكل يمكن للمدينة أولا أن تتجاوزها انطلاقا من تغيير الثقافة السائدة في التدبير الحضري التي تعتبر أن المدينة دائما أداة للسلطة، وثانيا من خلال تغيير ثقافة تدبير قضايا السكن والتجهيزات بالمدينة. اليوم المجال الحضري يمكن أن نعتبره مختنقا يتم عن طريق توسعات عمرانية على شكل تجزئات سكنية، وأن المساحات الفارغة بالمدينة لا تتجاوز 9 % داخل المدار الحضري، حيث توسعات هذا الأخير تتم بشكل بطيء لا تخلو من رهانات سياسية وانتخابية أمنية في توسعته. والتي "دائما ما ارتبطت بالاحتياط العقاري الفلاحي كمسرح للتفاوض والصراعات حول مشاريع التهيئة"⁴¹³

كخلاصة "يعود التعقيد لكون المدينة مثلها مثل الكائن الحي تتميز بمجال تتواجد فيه أشكال من التضارب في التوجهات، ففي هذا المجال تختلط ظواهر متعددة منها ما يرجع لنوعية الهياكل وتطورها في المدى البعيد، ومنها ما يعود إلى طبيعة الموروث من تراث شاهد ومنها ما يتعلق بالظرف والحياتي وتأثير السكان على بيئتهم"⁴¹⁴.

2- التأطير الإقليمي العقاري لمجال ترابي يعيش على وقع الهجرة القروية

تتمثل الرؤية الإستشرافية في تحديد موقع مدينة صفرو بعلاقتها مع باقي مكونات الإقليم، أي ضرورة معرفة التراتبية الترابية لكل عناصره. وفي هذا الصدد قامت الوكالة الحضرية وإنقاذ مدينة فاس بإنجاز دراسة سنة 2010 لتحديد هذه التراتبية لأجل التعرف على المراكز الصاعدة⁴¹⁵، وقد أفرزت عدة نتائج من بينها؛ أن عين الشكاك وبئر طمطم يعتبران مركزين صاعدين لهما مكانة بإقليم صفرو وبهما احتياطات عقارية مهمة لا تخرج عن أهداف الرأسمال العقاري. ويبين الجدول رقم (61) أداء هذه الجماعات:

412 - الصناهي لحسن، 2000: « لماذا الاهتمام بوحدة المدينة، ضمن جاذبية المدينة والأزمة الحضري»، ضمن منشورات نادي التقارب، ص 6

MARTIN S., & BERTRAND & ROUSIER, N., 2006 : « Les documents d'urbanisme, un outil pour la régulation des conflits d' usage de l' espace agricole périurbain ? », In Géographie économie société, n° 8, p 332 pp. 329-349. URL : [10.3166/ges.8.329-350](https://doi.org/10.3166/ges.8.329-350) [Consulté le 25/12/2019]

414- الصناهي لحسن، 2000 ، مرجع سابق، ص 5

415- المراكز الصاعدة: هذا المصطلح يشير إلى مرحلة تحول مركز قروي إلى مركز حضري عن طريق ارتفاع في عدد سكانه، بتعدد التجهيزات العمومية الأساسية الموجودة فيه. مازال هذا المفهوم يعترضه الكثير من الغموض من قبل الجغرافيين في تحديد مفهوم ثابت له.

جدول رقم 61: أداء المراكز الصاعدة بإقليم صفرو سنة 2010

أداء جيد جدا	أداء جيد	أداء متوسط	أداء بسيط
عين الشكاك	رأس تبودة	تازوطة	أدرج
بئر طمطم	عين تمغناي	كندر سيدي خيار	أولاد مكودو
	آيت السبع لجروف		متيغناغة
	أغبالو أقورار		تفحيغت
	سيدي يوسف بن إحمد		دار الحمرة
	عزابة		العنوصر
	إغزران		أهل سيدي لحسن

Source : Agence urbaine et sauvgarde de Fès,2010, Etude d'identification d'hierarchisation et de développement des centres ruraux dans la province de sefrou ، P 103.

تضم هذه الرؤية عدة تصورات من أهمها تعزيز مبادرة العمل البيجماعاتي L'intercomunalité بين مدينة صفرو ومحيطها، أي الاستفادة أكثر من المجالات المتفاعلة فيما بينها، الشيء الذي ربما سيسمح لنخب الجماعات برسم إطار مستقبلي تشاركي لمجالاتها. وفي هذا الإطار، يمكن أن نسوق على سبيل المثال التجربة التي خاضتها مدينة صفرو لتقييم الأداء الجماعي بمواكبة برنامج الحكامة المحلية المغرب (USAID) للوكالة الأمريكية للتنمية الدولية بشراكة مع المديرية العامة للجماعات المحلية، كما يبين الجدول رقم (62):

جدول رقم 62: تقييم الأداء البيجماعاتي لمدينة صفرو سنة 2014

مستويات سلم القياس (من المستوى الأدنى (1) إلى المستوى الأعلى (5))					الوظيفة: الشراكة ، العلاقات الخارجية والتواصل
المجال	مستوى 1	مستوى 2	مستوى 3	مستوى 4	مستوى 5
تطوير التعاون البيجماعاتي.	لا تهتم الجماعة بتطوير التعاون البيجماعاتي.	عدم رغبة الجماعات المجاورة في بلورة أي إجراء أو مشروع تتموي في إطار التعاون البيجماعاتي	تقوم الجماعة بتطوير التعاون البيجماعاتي من خلال المساهمة في شركات التنمية وكذا من خلال إحداث مشاريع مشتركة	شرعت الجماعة في وضع استراتيجية لتطوير التعاون البيجماعاتي .	تفعل الجماعة استراتيجية التعاون البيجماعاتي بكيفية ناجحة.
معايير ومؤشرات تقييم الأداء			- الاجراءات المتخذة	- استراتيجية في طور الإعداد	- استراتيجية مفعلة
	المستوى الذي يطابق الأداء الحالي				
	3				

المصدر: الجماعة الحضرية لصفرو، 2014

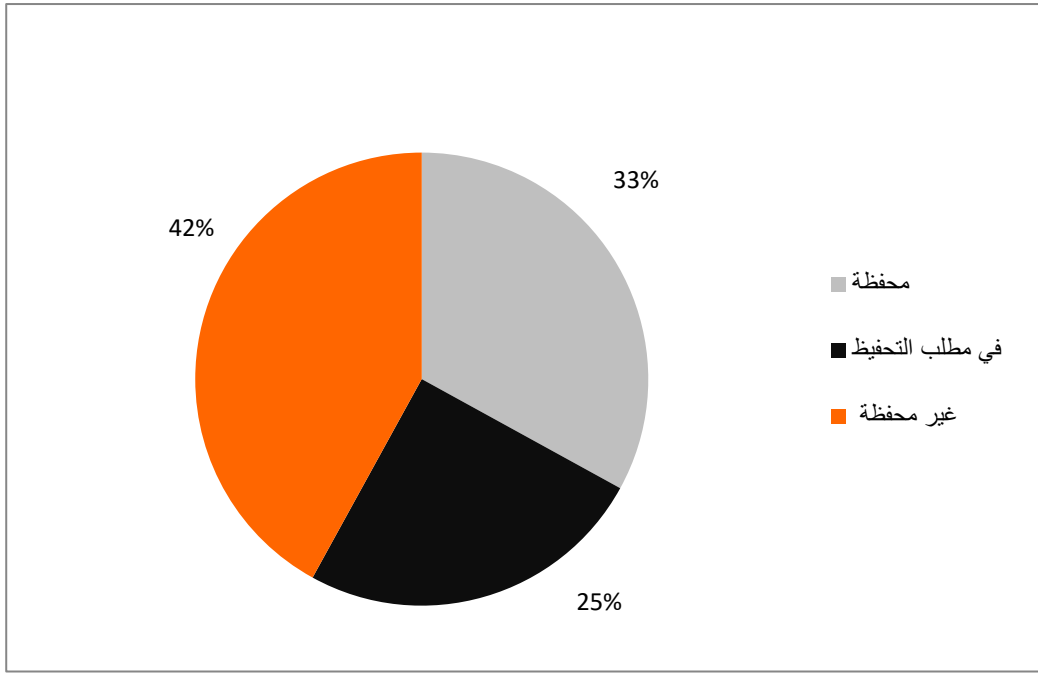
يمكن القول أن اشتغال جماعة صفرو على تطوير الأداء البيجماعاتي الذي يطابق المستوى الثالث من التقييم، هو مستوى متوسط الأداء، حيث قامت الجماعة بإحداث شراكة تحت إسم التضامن من أجل البيئة لتسيير المطرح العمومي البيجماعاتي بين كل من صفرو والبهاليل وأغبالو أقورار وسيدي يوسف بن احمد. ورغم أن هذه التجربة ما زالت حديثة وتعتبر الوحيدة بين الجماعات المعنية، فإن هناك عدة خيارات وبرامج يمكن أن تتم في هذا المضمار، كالتحكم في تأطير البناء العشوائي بالهوامش الحضرية بالقرب من المدار الحضري، وخلق مشاريع بيجماعية لتحقيق التنمية التي ستستفيد منها كل المجالات. "ببناء توجه خاص وتعبئة للموارد المحلية والكفاءات، وتقوية أسس التضامن البيجماعي، مع الأخذ بعين الاعتبار تطلعات السكان في المجالات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية"⁴¹⁶.

إن الاعتماد على آلية البيجماعية من شأنها أن تحقق الوصول إلى أهداف التدبير العقاري المحيط بالمدينة، وهو مرتبط بأنماط التدبير والتسيير التي ينهجها هؤلاء الفاعلين، إذ أنه كلما كانت طرق التدبير تساير التطورات الحالية وتستفيد من تقنيات التسيير المقاولاتي كلما ساعد ذلك بالدفع بالتنمية الترابية. ومن ضمن الطرق كذلك التي يتعين العمل بها نجد التسويق العقاري لخدمة المشاريع الاستثمارية ذات الوظائف الاقتصادية التي تؤثر على استعمال المجال وعلى التطلعات الاقتصادية للسكان المحلية. والذي يعني استعراض كل جماعة محلية ما لديها من مقومات ومؤهلات لضخ الرساميل، و بالتالي البحث عن آليات جديدة لإنعاش الاقتصاد المحلي الذي سوف ينعكس بدوره على مصالح المواطنين، خاصة أن المجال المحلي يُعد الإطار الملائم لعرض جميع القضايا التي تهم إشكالية التنمية الحضرية، كما أنه المجال الأكثر تعبيراً عن السمات البارزة التي يتميز بها، ويتأتى كل ذلك من خلال القيام بإعداد مخططات ودراسات تهم جميع المؤهلات والإمكانات التي تزخر بها المنطقة، مع محاولة عرضها على المؤسسات الاستثمارية الجهوية، مما سيمكن من جذب المقاولات والاستثمارات نحوها. وهذا لا يتأتى إلا بتدبير التجهيزات عقارياً، فالوضعية العقارية بإقليم صفرو⁴¹⁷ تقتضي اليوم نفسها إستراتيجية على الأقل بالنسبة للتجهيزات العمومية:

⁴¹⁶ SAFFACH G., 2005 : «De l'aménagement et du développement local» Documents Pédagogiques-Géographie », Edit, IBIS ROUGE, Paris, p 79.

⁴¹⁷ - نذكر هنا أن صعوبة الولوج إلى الوضعية القانونية للعقار بإقليم صفرو، لم يمكن من الوقوف على خصوصيات النظام العقاري، إلا أننا حصلنا على وثيقة تعطينا فكرة عن تطور نسب التحفيظ، وعن المعطيات المتعلقة بالأراضي الفلاحية. أنظر الملحق رقم (3) الصورة رقم 3 ، ص 457، ومجموعة جداول (2) بالمحق رقم (2)، ص 452

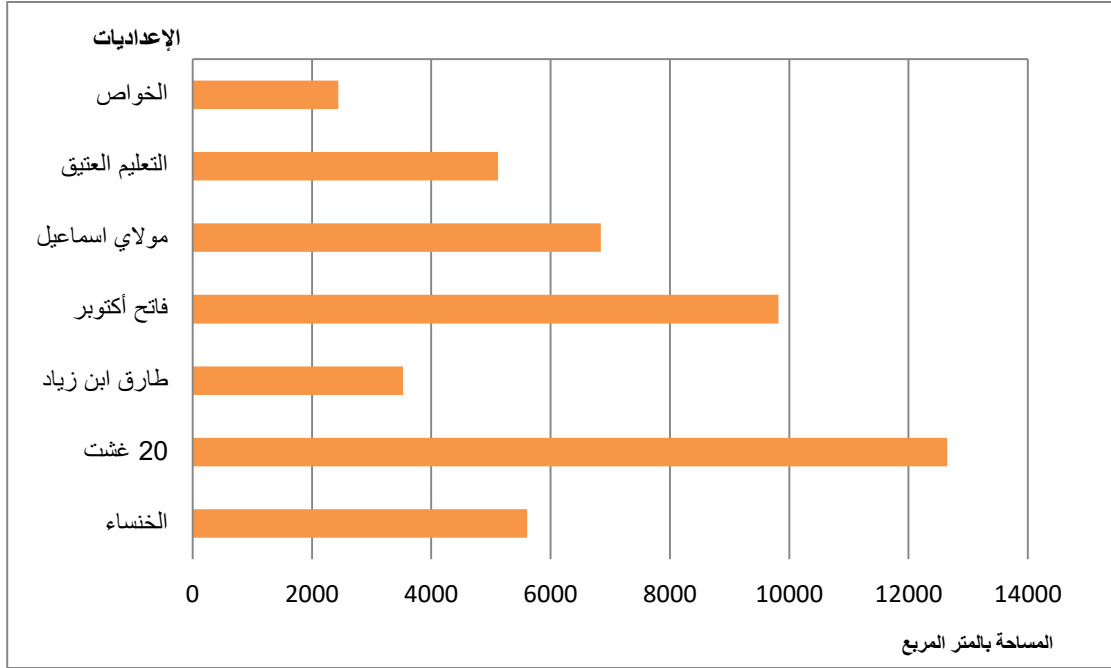
مبيان رقم 48: توزيع الوضعية العقارية لصنف الإعداديات بإقليم صفرو سنة 2019



المصدر: فرز شخصي بناء على معطيات الأملك المخزنية بصفرو، 2019

لا تزال 42 % من مؤسسات التربية التكوينية صنف الإعداديات غير محفظة ويرتبط الأمر بكل من إعداديات فاطمة الفهرية (1) و(2) و(3) وإعدادية الرفايف (1) و(2)، وذلك على مساحة 15579 م²، في حين تصل مساحات العقارات التي في طور التحفيظ ولم يتم الحكم فيها إلى 6347 م² ويتعلق الأمر بكل من إعداديتي العنصر والرفايف 4 بنسبة 25 % . أما العقارات التي تم تسويتها مؤخرا فتتمثل في كل من إعدادية عين الشكاك وعائشة أم البنين وادي الذهب وأحد بمساحة عقارية تصل إلى 13867 م² بنسبة 33 % . نفس الشيء ينطبق نسبيا على مؤسسات التربية والتكوين صنف المدارس وإن كانت إشكالاتها أقل حدة من التي يتخبط فيها صنف الإعداديات. وتتعلق مشاكل التسوية بـ 8 مؤسسات نبينها في المبيان رقم (49):

مبيان رقم 49: نموذج لأهم المساحات العقارية للمدارس محط تسوية والمتواجدة بإقليم صفرو سنة 2019

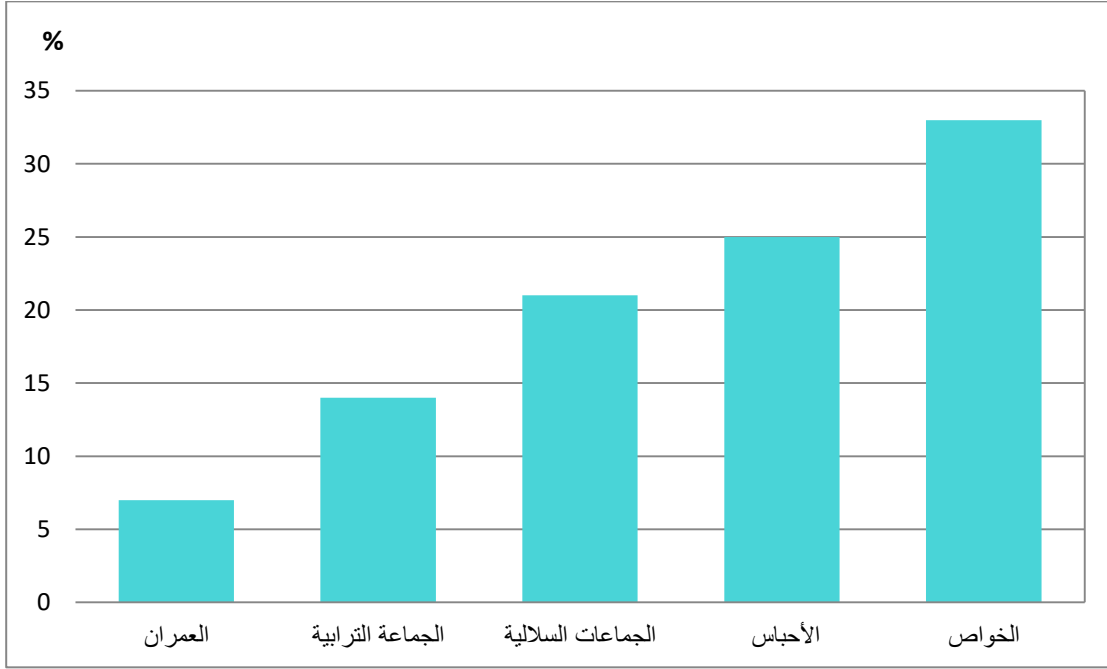


المصدر: فرز شخصي بناء على معطيات الأملاك المخزنية بصفرو، 2019

شكلت المدارس المبينة في المبيان أعلاه، محط تسوية عقارية خلال السنين الأخيرة، وتتمثل هذه المدارس في العقارات التي خصصتها أملاك الأحياس لفائدة قطاع التربية الوطنية بمساحة 7564 م² والتي أنشأت من خلالها كل من مدرسة أولاد مريان ومدرسة للتعليم العتيق. كما ساهمت مؤسسة العمران بمساحة عقارية بلغت م² 11698 لبناء كل من مدرسة مولاي إسماعيل، ثم من خلال ملك الأراضي السلالية عبر مساحة 16211 م² والتي أنجزت عبرهما كل من مدرستي طارق بن زياد و20 غشت. في حين خصصت الجماعة مساحة عقارية بلغت م² 9820 أنشأت فيها مدرسة فاتح أكتوبر. واشترى قطاع التربية الوطنية قطعة أرضية من الخواص مساحتها 5606 م² والتي أنشأت فيها مدرسة الخنساء. هذه العقارات ما زال 37,5 % منها مطلب تحفيظ و25 % غير محفظ و37,5 % محفظ. إشكالية تصفية الوعاء العقاري وضعف إنشاء التجهيزات التعليمية بسبب محدودية الوعاء العقاري، تؤثر على توزيع المؤسسات التعليمية. المردودية لا ترتبط فقط بنسبة التمدرس بل هي نتيجة لعدة مؤثرات، بدءا بالبنية التحتية للمرافق المدرسية وما توفره من إمكانيات الاستعاب والتأطير، ومرورا بالخصائص المكانية المتباينة وما تحدثه من انعكاسات متفاوتة على المسار التعليمي للمتمدرسين.

إن مختلف مشاريع التجهيزات التعليمية، المنجزة بالإقليم والتي تقدمت مازالت تعاني إشكالية التحفيز رغم المجهودات المبذولة، هذا في الوقت الذي مازالت تعاني فيه الجماعات تعبئة أرصدها العقارية لتنفيذ مشاريع التجهيزات التعليمية. فبناء على المعطيات السالفة الذكر يشكل الخواص أعلى نسبة من حيث العقار المخصص لهذه التجهيزات كما يبينه المبيان رقم (50):

مبيان رقم 50: توزيع الأصول العقارية المخصصة للتجهيزات التعليمية والإدارية بإقليم صفرو سنة 2019



المصدر: فرز شخصي بناء على معطيات الأملاك المخزنية بصفرو، 2019

يبرز المبيان أعلاه، ما نسبته 33 % من العقارات الخاصة تم بيعها أو انتزعت في إطار المنفعة العامة لفائدة المشاريع المتعلقة بالتجهيزات التعليمية والإدارية، يليها ما نسبته 25 % لملك الأحياس التي بعد العقارات الخاصة، في حين تشكل الأراضي السلالية المحدودة جدا بالإقليم ما نسبته 21 % ، بينما نجد أن أملاك الجماعة الترابية لا تشكل سوى 14 % و 7 % بالنسبة لمؤسسة العمران.

لا تزال القدرة على تدبير وتعبئة الأرصدة العقارية بإقليم محدودة، كما هو الحال بالنسبة لعاصمتها، لذلك لا بد من تحديد اختيارات التسويق العقاري من ربح هدفين مزدوجين، وهما تجهيز الإقليم بالمرافق الأساسية بموازاة استشراف الوعاءات المخصصة لها، واستقطاب الاستثمارات. وعليه نرى من منظورنا الشخصي الاعتماد أيضا على:

التسويق العقاري السكني: أولاً وقبل كل شيء الانطلاق من تنوع العرض السكني لمختلف الفئات الاجتماعية خاصة التي تعاني الهشاشة، وحتى يتأسس لنا احتياط عقاري يواكب مختلف التحولات الديمغرافية والتوسع الحضري؛

التسويق العقاري الصناعي: عقلنة التدبير الصناعي المرتكز فقط على المقالع الذي يؤثر على البيئة. ولا بد من بلورة اقتراحات تتجه إلى خلق منطقة لوجستكية Plateforme logistique تدر مداخيل على الجماعات الترابية.

الاستشراف العقاري: من خلال التخطيط للمنتوج العقاري والتحكم في أئمنته بغرض البيع والشراء والقدرة على إنتاج عقارات تواكب متطلبات المجتمع، وتشمل أيضاً ميادين متعددة ومنها التأطير الإداري والاجتماعي والمدرسي والصحي والسوسيو ثقافي والاقتصادي والبيئي.

3 - الرهانات الجهوية التي تتموقع فيها مدينة صفرو وأفق التنمية العقارية والاستشراف الترابي

إن الاقتراحات التي خلصنا إليها في المحور الأخير لا يمكن بطبيعة الحال أن تنصهر في التنمية الترابية إلا بإدماجها جهويا اعتبارا للمكانة التي تحظى بها مؤسسة الجهة اليوم، التي يندرج ضمنها مجال صفرو المنتمي لجهة فاس- مكناس، "وهي جهة تنتمي إلى الفضاء الداخلي الانتقالي الذي يربط بين المناطق الجبلية والواجهة الساحلية والذي يشكل مجالا رئيسيا لتنظيم وتنمية التراب الوطني"⁴¹⁸. وهي جهة أعادت إلى الواجهة مسألة الثنائية القطبية لعلها تشكل مدخلا استراتيجيا لجهة لم تجد بعد مدخلا لأدائها الترابي وطنيا ودوليا.

لقد اقترح لأقطاب النمو (فاس- مكناس) الإعتماد على الثنائية القطبية كإحدى مرتكزات التنمية الجهوية ومطلب في سياق اختيارات الدولة كفرصة لمواجهة ظاهرة التكتلات الاقتصادية الكبرى والتنافسية المتزايدة⁴¹⁹. ولأجل هذا فالمدينتان القطبيتان لساييس مدعوتان لتجاوز المنافسة العميقة ذات الحمولة الرمزية فيما بينهما و"العمل على الاندماج والتكامل في مجال قطبي فعال وقادر على رفع التحديات ضمن نسق من التنافس التضامني لينهض مجال ساييس بدوره المحوري وسط المغرب كمركز مؤثر بين الشمال و الجنوب وبين الشرق والغرب"⁴²⁰. بالنسبة لموقع مدينة صفرو داخل هذا التحدي ينطلق من موقعها كعاصمة لإقليمها، لكن ظروف التحديات الجهوية والسياسات المعمولة على مستوى المخططات الاستراتيجية حول التنمية الجهوية، لربما لا تسمح بالتأثير الاقتصادي الإيجابي على المدينة.

⁴¹⁸ - الهيلوش محمد، 2012: « صفرو وإقليمها في أفق الجهوية المتقدمة: أي مستقبل»، الملتقى الثقافي 23 لصفرو حول سياسة المدينة بالمغرب: الواقع وأفق التفعيل، ص 255

⁴¹⁹ - مديرية إعداد التراب الوطني، 2006: «خلاصة تركيبية لدراسة الثنائية القطبية فاس-مكناس: واقع الحال والآفاق المستقبلية»، ص 5

⁴²⁰ - مديرية إعداد التراب الوطني، نفس المرجع السابق، ص 5.

فعلى ضوء نتائج التشخيص الإستراتيجي الترابي للتصميم الجهوي لإعداد التراب لجهة فاس بولمان سنة 2014⁴²¹ الذي أفرز أهم الإشكاليات الترابية، والتي من خلالها سيقتراح التصميم الجهوي لإعداد التراب لجهة فاس- مكناس لسنة 2017، التوجهات الأولية للتهيئة والتقسيم الأولي لمجالات المشاريع⁴²²، رغبة في تحويل الإجراءات المقترحة في هذا المخطط لأحسن طريقة إلى " بنود تعاقدية"، ثم تحديد نطاق مجالات ذات مساحة صغيرة أكثر انسجاماً لتطبيق مشاريع ذات نفع عام تلتنف حولها الأطراف الفاعلة المتوقع أن تتعبأ من أجلها، وتناقشها وتعمل على تنفيذها. وقد تأسس اختيار مجالات المشاريع على مبدأ " كل تراب حسب إمكانياته، وكل تراب حسب احتياجاته " من خلال الولوجية⁴²³ والعدالة الإجتماعية⁴²⁴ والقدرة الاقتصادية للمجالات القروية⁴²⁵ عبر ثلاثة مداخل:

- تجانس اختيارات المشاريع بين فاس و مكناس؛
- إدماج المدن التوابع كصفرو وإفران والحاجب بدينامية التنمية للمجالات الثنائية؛
- حكامه ترابية موحدة للثنائية فاس- مكناس عن طريق برنامج عمل سنوي للتخطيط والتدبير الترابي.

وانطلاقاً من تحليل هذه المعايير على المستوى الواقعي، مكنت العملية من إفرار أربع مجالات للمشاريع متجانسة تساعد على التوصل لاستراتيجيات وطريقة عمل التصميم الجهوي لإعداد التراب:

- مجال مقدمة الريف Le prérif
 - مجال الميتروبول Le couloir de métropolisation
 - مجال الأطلس المتوسط Le moyens Atlas
 - مجال ملوية La malouya
- وحسب المخطط الجهوي لإعداد التراب فاس- مكناس⁴²⁶، نجد مدينة صفرو تنتمي لمجال المشروع الميتروبولي، والذي يضم ولاية فاس و عمالة مكناس وأقاليم تازة و صفرو وإفران والحاجب ومولاي يعقوبن وذلك بتعدد ساكنة 2,6 مليون نسمة.

⁴²¹ - تمت هذه الدراسة بناء على موضوع اتفاقية شراكة وتمويل مشترك بين مجلس الجهة ووزارة الداخلية ووزارة والتعمير وإعداد التراب، من إنجاز مكتب الدراسات الدولي URAM بتاريخ 2011-12-26.

⁴²² - لقد استعمل مفهوم مجال المشاريع في الدراسات المتعلقة بإعداد التراب الوطني بغاية تحسين الفعالية، ويتعلق الأمر هنا بتحديد مجموعات ترابية، حيث السكان والمؤهلات الترابية منسجمة، مما يساهم في الوقع الإيجابي للمشاريع.

⁴²³ - تترجم الولوجية بمستوى العزلة بهذه المجالات. وهنا لا يقصد فقط الطرق بل كذلك وسائل التبادل ومستوى انفتاح الأسر وولوجيتها إلى الخدمات والحقوق الإنسانية.

⁴²⁴ - ويقصد بالعدالة الاجتماعية مستوى استفادة الساكنة من الخدمات العمومية والتوزيع الترابي لهذه الخدمات كالتعليم والصحة.

⁴²⁵ - قدرة التراب على خلق الثروة للأسر وهو مرتبط بإمكانيات بشرية وطبيعية مدعمة بإمكانية الولوجية إليها.

⁴²⁶ - REGION FES- MEKNES, 2017: «Schéma Régional d'Aménagement du Territoire: Rapport final», 290 p

وداخل هذا التقسيم نجد أن التشخيص قد حدد صفرو في مجال المشروع ضمن قدم الجبل الشمالي الأطلس المتوسط : الذي يضم كذلك، إيموزار كندر، البهاليل ثم المنزل وكذا الجماعات القروية آيت السبع لجروف، كندر سيدي خيار، أغبالو أقورار، سيدي يوسف بن أحمد، عزابة، متغنغة وعين تمغناي، كما أن الخيار لهذا المجال تمثل في تطوير الروابط بين مكونات هذا المجال وتقوية الروابط الوظيفية مع الثنائية فاس- مكناس.

تمثل مدينة صفرو مركز وثقل منطقتها بالقدم الشمالي لجبال الأطلس المتوسط، وتتوسط معظم المدن التابعة لمدينة فاس (villes satellites de Fès)، التي تظهر مجموعة من الإشكاليات والمعوقات المجالية، حيث على أساسها استندت توجهات تطوير مجال صفرو. وتتموقع هذه المدينة ضمن مجال مشاريع ذو إكراهات مجالية، تتمثل في مستوى مرتفع من العزلة المرتبطة "بالإنقطاعات المجالية" التي تعوق بناء المشاريع حسب مصطلحات التصميم الجهوي، من خلال معايير العزلة التالية: القرب من الخدمات الصحية الأساسية، والولوج إلى مؤسسات التعليم الأساسية. عامل العزلة هذا، نجد تفسيراً له من خلال بعد مدينة صفرو عن الخدمات الكبرى الصحية والجامعية مثلاً فضلاً عن الإدارية، رغم وجود الطريق الجهوية رقم 503، والتي لم تستطع تكسير هذه العزلة، مما يتطلب التفكير في تنويع المرافق المتوفرة على إقامات داخلية وعلى تجمعات لتجاوز تشتت الساكنة وتقريبها من التجهيزات المتوسطة والرفيعة⁴²⁷.

أما على مستوى المؤهلات، فمجال المشاريع المقترح فيه مدينة صفرو يحظى بمقومات ترابية مهمة، تتميز بمؤهلاتها الطبيعية وإمكاناتها العقارية، وتمتاز بتوسع إشعاعي للنسيج الحضري على طول المحاور الطرقية المهمة للمدينة، إضافة للأهمية الفلاحية التي لا يمكن إهمالها؛ لا من ناحية الموارد المائية أو الترابية، إضافة إلى موروثة ثقافي سياحي مهم. وعموماً، حظيت منطقة مجال مشاريع السطح الشمالي المتضمن لمدينة صفرو، بتحديد الاختيارات الاستراتيجية وبرنامج التدخل الجهوي:

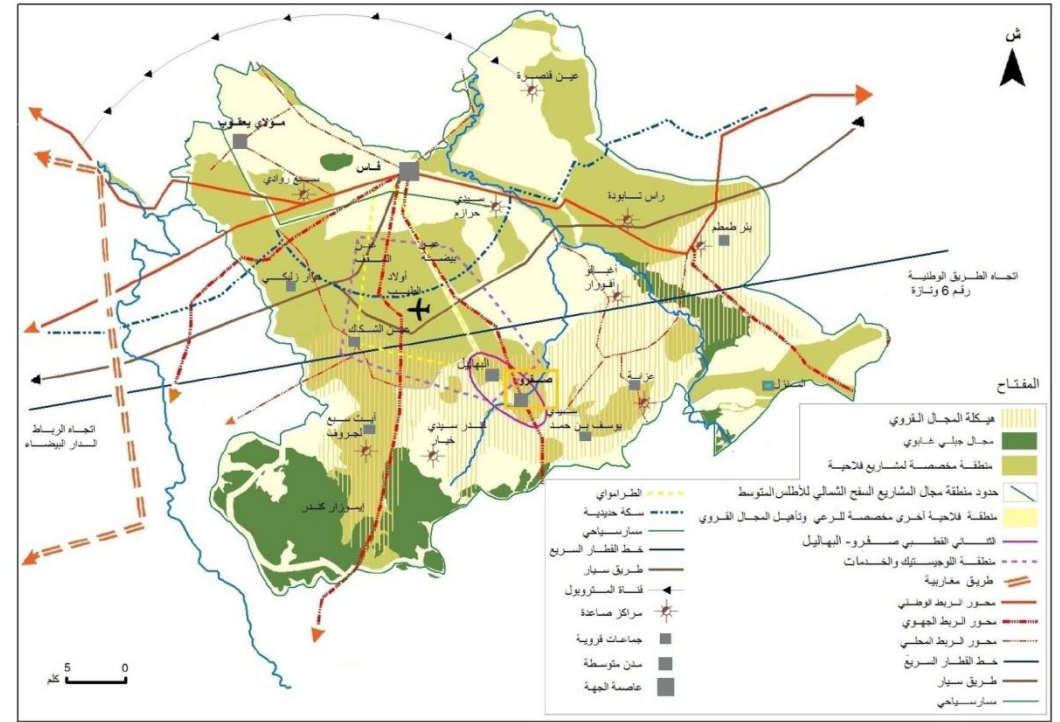
- إنشاء الطرق الدائرية : الطريق الدائرية جنوب فاس، تثنية الطريق الدائرية الجنوبية لمكناس، تثنية مدخل مكناس من جهة سيدي قاسم؛
- بناء الطريق السيار التي تربط: فاس / مكناس وطنجة / تطوان، فاس / مكناس وميناء القنيطرة، فاس / مكناس وبني ملال / خنيفرة؛
- تهيئة الميناء الجاف في عين تاوجطات؛
- تطوير الشحن بمطار فاس سايس وربط هذا المطار بالمطارات الأخرى في أفريقيا؛
- ربط صفرو وعين شكاك والمطار بشبكة السكك الحديدية؛

⁴²⁷ - REGION FES- MEKNES, 2017: «Schéma Régional d'Aménagement du Territoire », Op., Cit., 290 p

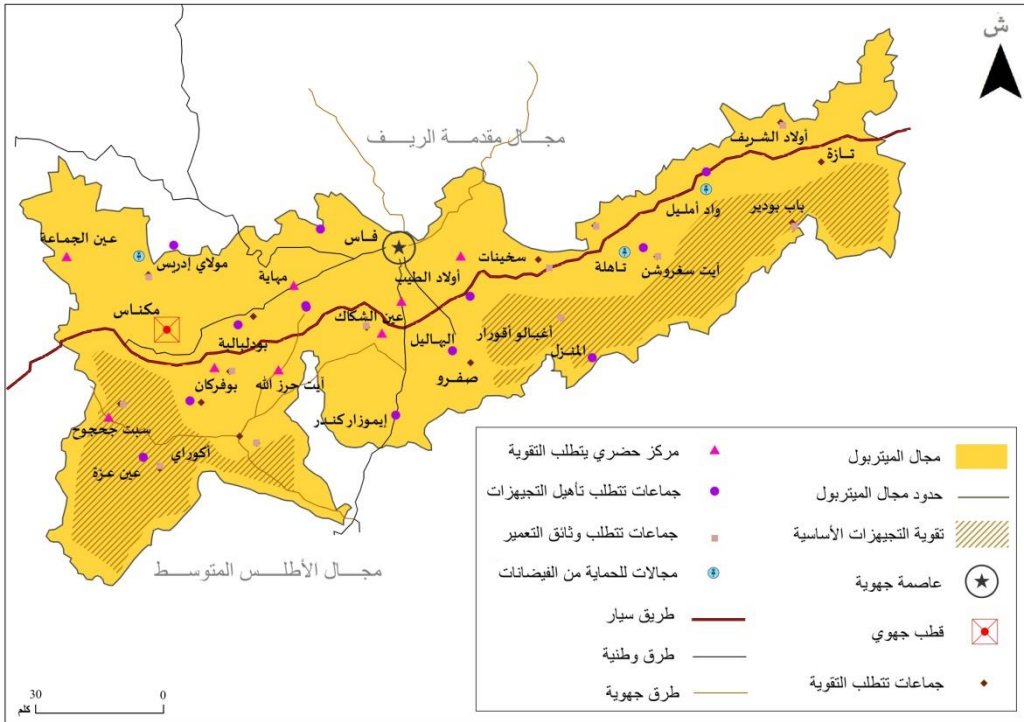
- إعادة هيكلة النقل القروي؛
- تنظيم وتطوير إدارة المحطات الطرقية في مختلف مدن الجهة؛
- وضع مخطط توجيهي يغطي كامل المجال الميتروبولي؛
- وضع تصاميم تعمير تتلائم وهويات وخصوصيات مدن المجال وخصوصيات مدن المنطقة؛
- الارتقاء بمدن المجال على مستوى التجهيزات والبنيات التحتية؛
- تطوير العرض من المناطق الصناعية بصفرو والحاجب وتجهيزهما بالمستشفيات والمحطات الطرقية والمجمعات الرياضية والمجمعات الإدارية؛
- تطوير رؤية فاس ومكناس في أفق 2040؛
- تعبئة اراضي الجموع والأراضي العامة وتعبئتها في محيط تصاميم التعمير؛
- إعادة تأهيل المدن العتيقة القديمة مثل: البهاليل والمنزل؛
- إعادة تأهيل مدينتي صفرو وتازة؛
- مواصلة برامج إعادة التأهيل للمدن العتيقة بكل من فاس ومكناس.

انطلاقاً من هذه الاختيارات، يمكننا القول أن تنمية مدينة صفرو لا يمكن أن تتطور إلا من خلال الإستناد على تنمية الإقليم ككل، لتعزيز وظيفتها الترابية بشكل يدمج المحيط بالمدينة، واستغلال الموارد الترابية المتاحة للمنطقة، عن طريق خلق شبكة نقل ميتروبولية، وتعزيز حقيقي للبنية التحتية باقتراح مشاريع وظيفية تستند على تمويلات من مؤسسة الجهة وتخصيص ميزانيات لاقتناء عقارات لهذه المشاريع. وكيف ما كان الحال فإن موقع مدينة صفرو تحت ظل العاصمة الجهوية فاس ضمن مجال الميتربول سواء في المخطط الجهوي لإعداد التراب المقترح سنة 2015 أو الذي ينصوي تحت التقطيع الجديد لفاس مكناس، يضعها أمام تحدي ثقل الضغوطات التي تعكسها المدن الكبرى بهذا المجال، ويبرز الشككين رقم (9) (10) موقع صفرو ضمن هذه الوثائق الاستشراقية:

شكل رقم 8: الاستراتيجية المقترحة لمجال مشروع ممر الميتربول سنة 2015



شكل رقم 9: الاستراتيجية المقترحة لمجال مشروع ممر الميتربول فاس سنة 2019



المصدر: المخطط الجهوي لإعداد التراب لجهة فاس - مكناس، 2015 و 2019، إعادة إنتاج حسناء العتيق، 2020

4- مدينة صفرو في فلك العاصمة الجهوية فاس بين التأثير الممارس وطموح الدعم الترابي

إن مختلف التوجهات الاستراتيجية لفاس الكبرى التي تشمل مدينة صفرو⁴²⁸، وخيارات التهيئة بالشبكة الحضرية التي يشملها المخطط المديرى لتوجيه التهيئة العمرانية⁴²⁹. من خلال فاس بـ 1.000.000 نسمة على مساحة 10.000 هكتار، ومدينة صفرو 80.000 نسمة على مساحة 2500 هكتار، ومدينة إيموزار 19.000 نسمة على مساحة 500 هكتار، ومدينة مولاي يعقوب بـ 4600 نسمة على مساحة 555 هكتار، ومدينة البهليل 13.000 نسمة على مساحة 424 هكتار، تطرح تحديات وإكراهات في الاستراتيجية العقارية الجهوية.

ويشكل في هذا السياق، المجال الذي يغطيه المخطط المديرى لتوجيه التهيئة العمرانية فاس الكبرى مجال للديناميات والتفاوض العقاري وتدبير قضايا الهجرة القروية، التي تغذي بشكل كبير مدينة فاس تليها مدينة صفرو. فقد تزايد عدد الأسر بمجال المخطط بنسبة سنوية بلغت 3 % بين سنة 1994 بـ 182000 أسرة وبـ 328000 أسرة سنة 2014 في حين لم تتعد نسبة 1,86 % بالنسبة لتزايد الساكنة، فضلا عن توافد 6000 مهاجر بين سنتي 2010 و2014 وبعده أقل مما كان عليه المجال ما بين 1983 و1994 بتوافد 12250 مهاجر، وخلال الفترة ما بين 1994 و2004 بتوافد 8800 مهاجر. هذا التراجع يعزى إلى العامل الاقتصادي الذي كانت نتيجته مدينة فاس التي تراجع بفعل نزوح عدد مهم من رأسمالها نحو مدن الرباط والدار البيضاء وطنجة للاستقرار والاستثمار الاقتصادي.

بالإضافة إلى ما سبق، هناك كذلك التفاوتات الحاصلة في نسب الفقر والهشاشة بمدن مراكز فضاء المخطط، التي تصل بفاس لـ 16,2 % و7,32 % بمدينة صفرو. أيضا يعرف هذا المجال نموا لما يعرف بالسكن الجماعي، خاصة السكن الاجتماعي المدعم من طرف الدولة، كما يتميز بثقل الملاكين الذي يتزايد باستمرار: من 63 % إلى 67 % بفاس ومن 54 % إلى 63 % بصفرو ومن 44 % إلى 53 % بإيموزار. وتشكل أهمية هذا الثقل في الإنتاج السكني الذي تعرفه المنطقة، فما بين سنتي 2010 و2015 برمج ما مجموعه 22600 سكن اجتماعي، رخص منها 10.100 سكن، بما يفيد 5500 سكن في السنة، وهو الذي لا يغطي الحاجيات السكنية بسبب سرعة التمدين وتزايد الأسر التي تتطور بمعدل 8000 أسرة في السنة.

⁴²⁸- تجدر الإشارة أن الأرقام التي سنذكرها في هذه النقطة، تم استقائها من المخطط المديرى لتوجيه التهيئة العمرانية فاس الكبرى، والمخطط الجهوي لجهة فاس مكناس، وبرنامج التنمية الجهوية لجهة فاس-مكناس، وجماعة صفرو والوكالة الحضرية وإنقاذ فاس.

⁴²⁹- يشمل المخطط كذلك المراكز المحيطة بمدينة فاس: مركز عين الشقف 200 هكتار، ومركز راس الماء 20.450 نسمة على مساحة 650 هكتار، ومركز عين الشكاك 10.000 نسمة على مساحة 450 هكتار، ومركز أولاد الطيب 14.000 نسمة على مساحة 530 هكتار، مركز سيدي احرازم 3500 نسمة، مراكز عين بيضاء (الجماعة 7840 ن، عين قسنرة 12.300 ن، عين بو علي 12.280 ن). هذا بالإضافة إلى الجماعات الأخرى سبع رواضي 23519 ن وأغبالو أقرار 9700 ن، وكندر سيدي خيار 9300 ن، وسيدي يوسف بن أحمد 12360 ن، وآيت سبع لجروف 17470 نسمة.

ورغم المجهودات المبذولة لتدبير القضية العقارية والسكنية بمجال المخطط المديرى بفاس الكبرى، عبر معالجة مسألة السكن غير اللائق، بتخفيض العجز السكني المسجل من 15000 وحدة سكنية سنة 2004 إلى 6700 وحدة سنة 2014، علاوة على تحدي بناء الوضعية الملائمة للنظام العقاري، واحتياطات عقارية هامة حوالي 15000 هكتار من أراضي الجموع بالمناطق الجنوبية لولاية فاس، فإن عدم ملائمة العرض السكني أدى إلى تزايد السكن غير القانوني ناقص التجهيز بحوالي 20000 سكن ما بين سنتي 2006 و2016. وكذا التهديد الذي يطال البناءات المهددة بالانهيار بحوالي 3874 بناية بكل من فاس و صفرو والبهليل (يقطنها حوالي 13000 أسرة). ناهيك عن الفجوة الحاصلة في مجال التخطيط الحضري للمدن الصغرى والمتوسطة والإنعاش العقاري غير المنظم بهما.

ومن الضغوطات التي يخلقها هذا المجال المؤثر من تحديات ورهانات عقارية، الثقل الذي تمارسه العاصمة الجهوية فاس على عدة قطاعات ومجالات، بالإضافة إلى ثقلها الديمغرافي الذي يتجاوز المليون نسمة بمجالها الحضري، هناك أيضا الوظائف والخدمات الحضرية التي تحتضنها، وكذا الإنتاجية، وهي قاعدة أهم مدن عواصم الجهات. إلا أن الإكراهات التعميرية والضغط الذي تمارسه في عملية التخطيط الحضري يؤثر على تدبير الظاهرة الحضرية بالمجالات الفلكية التابعة لها، ويجعل وثائق التعمير تفقد محتواها الاجتماعي والمجالي. هذا التأثير ليس بحديث عن هذه المجالات، وإنما هي ظاهرة قديمة بالنظر إلى المضاربات العقارية التي عرفتها مدينة فاس ابتداء من ثمانينيات القرن الماضي. وهذا التوجه مازال مستمرا خاصة بالمناطق الجنوبية للمدينة (زواغة وسائس)، ومن جهة أخرى بأولاد الطيب وعن الشكاك، ثم على مستوى مدينة صفرو. الاستراتيجيات العقارية هنا مختلفة حسب المجالات، عبر توسيع القاعدة العقارية بفتح مناطق جديدة للتعمير في الاتجاه الجنوبي والغربي 3000 هكتار منها 50 % مخصصة للسكن، ثم توجيه وثائق التعمير بهذه المناطق إلى قاعدة الاستثناء، فحوالي 80 % من الطلبات كانت تهم تغيير استعمالات التنتطيق و20 % تهم فتح مناطق جديدة للتعمير، مما أفرز عرض كبير للأراضي المجهزة وتوسعات عمرانية متقطعة في كثير من الأحيان وغير منسجمة.

لقد أفرزت هذه الضغوطات وغيرها التي لعبتها مدينة فاس والتخطيط المعمول به إلى تشتت الأنسجة الحضرية في معظم المدن التابعة لفاس، وتبعثر التعمير في كل الاتجاهات، بالإضافة إلى انتشار السكن غير القانوني بمجالات عدة عكس صورة التخطيط وإشكالية تدبير العرض والطلب السكني، بسبب غلاء العقارات وتحويل تنطيق مجالات سكن الفيلات إلى العمارات. هذه الوضعية جعلت تطور التعمير تحكمه الفرصة العقارية المتحكم فيها والموجهة، الشيء الذي جعل من عملية التعمير بفاس والمدن التابعة معكوسة، خصوصا إذا أشرنا أن الواقع السابق يقابله اكتساح قرابة 2500 هكتار من طرف تجمعات سكنية غير قانونية وناقصة التجهيز في ظل غياب رؤية واضحة لمعالجة هذه القضايا.

هذه الظروف التي تعيشها مدن مجال المخطط المديرى لتوجهات التهيئة وخاصة كبرى حواضره فاس، لا تقف عند مجال نفوذها بالمناطق الجنوبية والغربية، بل تصل حدتها إلى مجالات أخرى كأولاد الطيب وعين الشكاك وصفرو. ويشكل التخطيط الحضري من مدينة فاس عاملا مساهما في هذا التأثير، حيث يجد المنعشين العقاريين بهذه المجالات فرصة لخلق مشاريع ذات استثمار سكني يصل لدرجة التنافس الشرس كالذي تعرفه المناطق الجنوبية والغربية لمدينة فاس (أولاد الطيب وعين الشكاك) حيث اللوبي العقاري متعدد الأدوار سري ومخطط ومنتخب ومؤسساتي وجمعي وسلطة وفلاح. واقع يؤثر على توازن السوق العقارية ويجعل مدينة صفرو تخضع لتأثير تداعيات توجهات الاستثمار العقاري. وهذا ما يؤثر كذلك بشكل كبير على الحاجيات السكنية للشرائح الاجتماعية، سيما إذا علمنا أن الحاجيات العقارية بالنسبة لمدينة صفرو تتطلب تعبئة قرابة 3106 هكتار في أفق سنة 2025، وبـ 3041 هكتار سنة 2030، بما مجموعه 636 هكتار سنويا من الحاجيات السكنية، أي ما نسبته 7 % من حاجيات مجال مخطط التهيئة الذي يحتاج إلى مجموع 9000 هكتار سنويا في أفق 2045، و 1450 هكتار للحاجيات الاقتصادية و350 هكتار للحاجيات المرتبطة بالمرافق والتجهيزات العمومية، و130 هكتار من التجهيزات المهيكلة. وتجدر الإشارة أن مدينة صفرو تُرتقب أن يبلغ عدد ساكنتها في أفق سنة 2030 ما مجموعه 111053 نسمة وفي أفق 2045 بـ 144403 نسمة، مع فرضية مواصلة توافد الهجرة القروية على المجال المدني لصفرو.

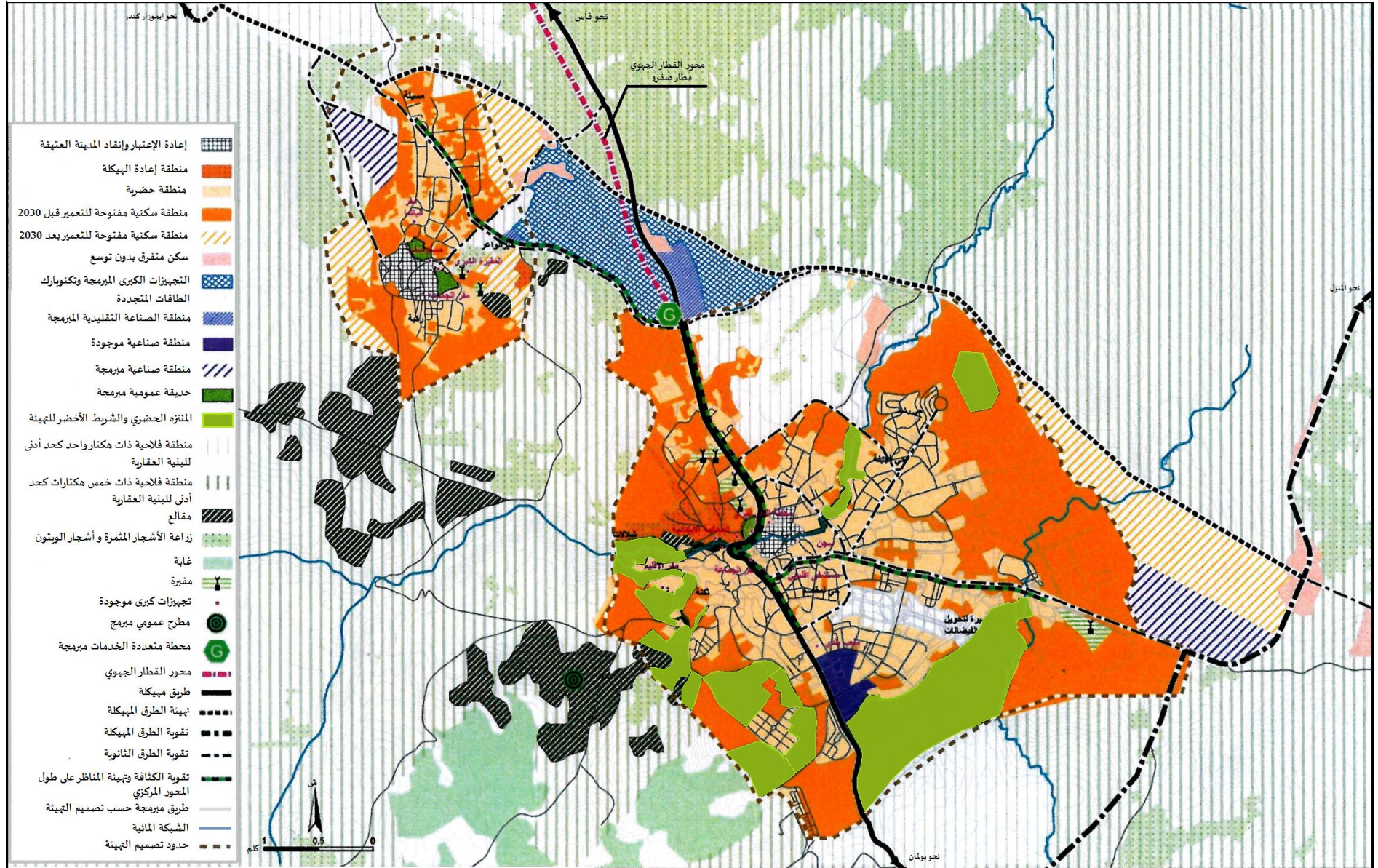
وهكذا يصبح مجال صفرو أمام تحديات عقارية معقدة، بالنظر إلى الضغوطات العمودية لمدينة فاس، خصوصا أن مخطط التهيئة العمرانية لفاس الكبرى يعتبر مدينة صفرو ذلك المجال الثانوي الذي يمكن أن يخفف من العبء الذي تعاني منه مدينة فاس. وهو ما يندرج بالاكنتساح الذي قد يشمل الموارد العقارية، مع الاستمرار المكثف للعمل على الاستثناء في التعمير، حيث يؤشر في نفس الوقت على سياسات واستراتيجيات تعتمد تقاطع المصالح. كما أن مخطط التهيئة العمرانية يعتبر أن تكثيف المراكز الحضرية واستثمار الإمكانات العقارية المتاحة به، من شأنه التخفيف من الضغط العقاري وانتشار المنعشين العقاريين على مختلف مدن هذا المجال.

إن سلوك الرأسمال العقاري (المنعش العقاري) يتدخل في التوجهات الكبرى لهذا الفضاء، فالديناميات التمدنية السريعة التي تشهدها صفرو وعلاقتها بتأثيرات مدينة فاس عقاريا ومؤسساتيا وتخطيطيا، تجعل منه المستفيد الأول في استثمار الفرص العقارية المتاحة والسياسات المتبادلة بين المراكز الاستراتيجية للعقارات خاصة في الرابط الترابي بين المجالات الجنوبية والغربية لفاس في اتجاه عين شكاك وأولاد الطيب ومدينة صفرو. وتتجلى أبعاد هذه الاختيارات في العلاقات التي توجه حركية التعمير والهندسة العقارية من قبل المخطط، إذ تساهم في تطوير الرأسمال وتراكمه، وهذا من أسباب فشل السياسة السكنية بهذا المجال، وكذلك من أسباب التعثر العقاري بمدينة صفرو. فرغم أن السلطة السياسية تسعى إلى التوفيق بين

المصالح العقارية - الاقتصادية والمصالح، إلا أنها تخضع لرهانات استعمال المجال تحت ذريعة الاستثمار الاقتصادي ودوافعه التنموية بالمدينة. يمكن الاستشهاد على ذلك بالإنتاج السكني بصفرو خلال العقود الثلاثة الأخيرة، والذي لم يستجب لخصوصيات الساكنة المحلية وقدرتها الشرائية وصعوبة اندماجها في هذه السياسة. وما يزيد الأمر تعقيدا، الفجوة التخطيطية الحاصلة بين وفره الأرصدة العقارية للإنتاج السكني مقابل غياب أوعية عقارية للتجهيزات العمومية ومشاريع التهيئة الحضرية، وهذا ما يطرح هاجس استمرار نفس السياسة المعتمدة في تدبير الأرصدة العقارية حتى خارج المدار الحضري (الخريطة رقم (41).

وهذه الضغوطات قد تزيد من فرضيتها الاقتراحات الواردة في مخطط توجيه التهينة العمرانية لفاس الكبرى، وتهم بصفة خاصة مدينة صفرو (الخريطة رقم 42)، وهي كما يلي:

- حديقة تكنولوجية مخصصة لأنشطة الطاقة المتجددة والاقتصاد الأخضر؛
- الحفاظ على المساحات الزراعية في المناطق الشبه حضرية (القطاع الشمالي)؛
- حديقة نباتية مخصصة للزراعات الجبلية للأطلس المتوسط؛
- تطوير الأنشطة المتعلقة بالسياحة الخضراء؛
- منطقة حرفية لصنع المنتوجات المحلية؛
- تحويل حركة المرور إلى الطرق الدائرية؛
- إبراز المناظر الطبيعية لواد أكاي من خلال خلق ممر للمناظر الطبيعية؛
- إنشاء مرصد لجودة الهواء؛
- الانتقال إلى حافلات النقل التي تعمل بالغاز أو بالكهرباء؛
- مطرح للنفايات خاضع للرقابة ومطرح مخصص للمنتجات الخطرة (قيد التنفيذ)؛
- محطة لمعالجة مياه الصرف الصحي مع إعادة استخدام المياه النقية للري؛
- المعهد العالي للتكوين في البناء المتخصص في الموارد المحلية؛
- إغلاق الأفران الحرارية التقليدية (منطقة صنهاجة)؛
- إعادة تأهيل و الحفاظ على المدينة القديمة؛
- إعادة هيكلة مجمع مركزي للسكن العشوائي؛
- تهيئة للمناظر الطبيعية لشارع محد الخامس مع تكثيف محيطه.



المصدر: وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة، 2020: دراسة حول مخطط توجيه التهيئة العمرانية لفاس الكبرى، المرحلة الثالثة: وثائق الاستشارات التنظيمية، خلاصات عامة، ص 26

تعتبر هذه المقترحات من منظورنا الشخصي، لا تصل لطموح والاحتياجات الحقيقية للمدينة مادامت هذه الاختيارات لم ترصد حلا واضحا وعميقا لفك الإكراهات العقارية، ويتجلى هذا في ضعف المقترحات التي من شأنها أن تدفع بالمشاريع ذات الاستقطاب بغية تحريك دينامية المدينة وجلب الاستثمارات ذات البعد الاجتماعي. وبالتالي من المقترح اليوم، أن يشتغل فاعلوا مجال صفرو على إنتاج خريطة عقارية للمدينة لها أبعاد استراتيجية محلية وخارجية. فبالنسبة للبعد الخارجي استثمار إمكاناتها العقارية في اتجاه مدينة فاس، عبر مشاريع ذات وظائف اقتصادية (فلاحية وسياحية) ملائمة تخفف من وطأة الهشاشة الاقتصادية وارتفاع معدلات البطالة التي تعاني منها مدينة صفرو والمجالات القروية، وبالتالي هي صيغة تكون فيها المدينة في موقع الداعم ترابيا.

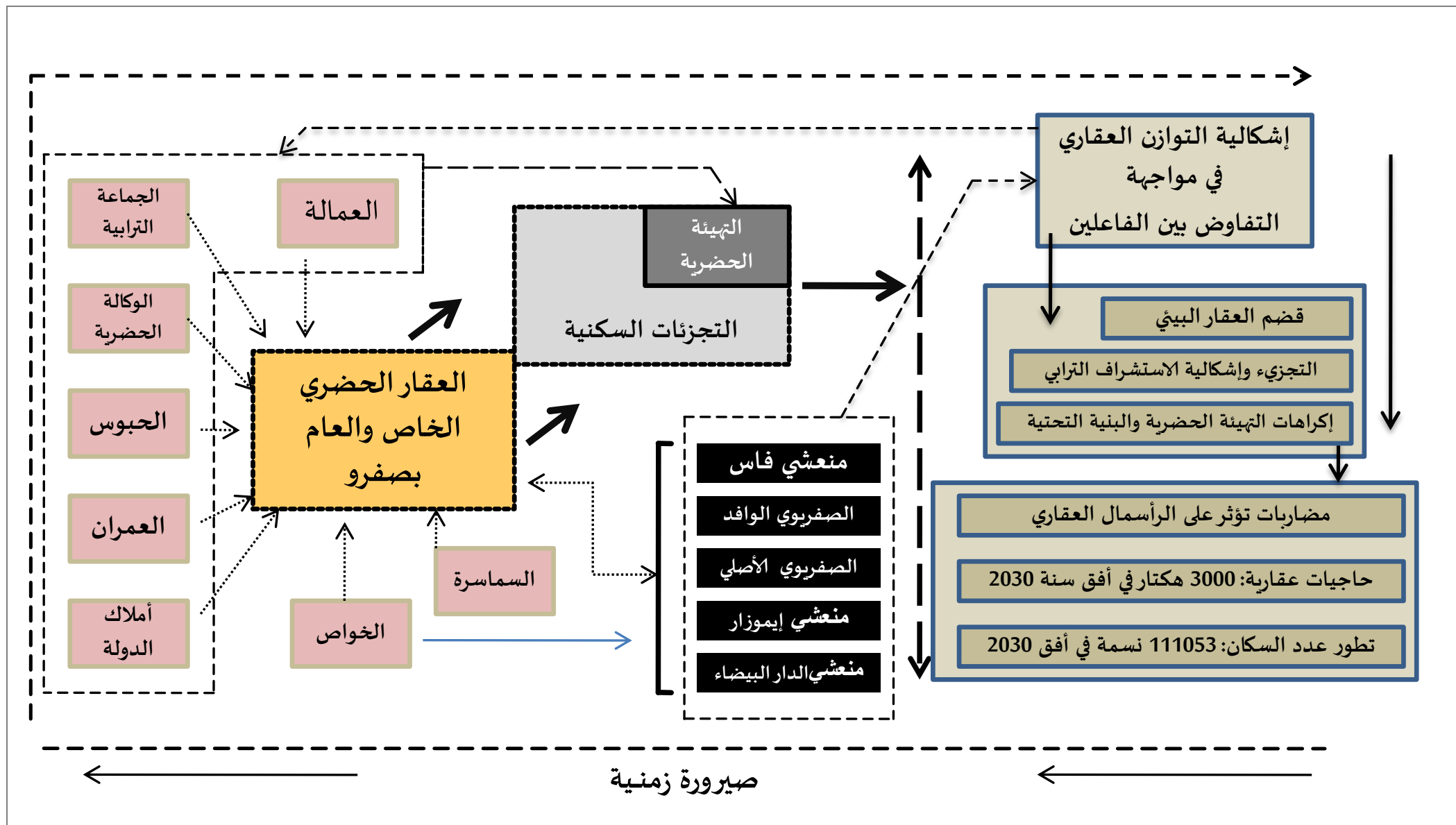
أما البعد الثاني المحلي، تكمن أهميته في توجيه التعمير والسكن في اتجاه طريق المنزل وبولمان، فضلا عن استثمار هذين المجالين لبناء مشاريع ذات الاستقطاب المفتوح كالجامعة ومراكز التكوين في المهن الصناعية، لتكون سياسة متكاملة يتفاعل فيها المجال والمجتمع سواء من حيث توازن العرض والطلب أو من حيث توازن التنافسية العقارية. هذا التوجه يمكن أن يخفف من التأثيرات العقارية للرأسمال بفاس وممتهني المضاربات العقارية والمصالح المتبادلة، ويمكن كذلك أن يساعد على اتساع المسافة بين السلطة السياسية المحلية والسلطة الاقتصادية الخارجية، فالمدخل لبناء هذه الفرضية يبدأ من استقلالية التخطيط الحضري بصفرو.

خاتمة:

يشكل العقار الحضري أساس كل تأهيل حضري وأساس استراتيجي للسياسات المحلية القائمة على التخطيط والتدبير الحضريين الرشيدين. وقد ظلت مدينة صفرو واحتياطها العقاري، ولا تزال محكا للتفاوض بين موازين القوى، ليس فقط بين الفاعلين المحليين بها، بل رهانا للقوى بعاصمة الجهة مدينة فاس، الشيء الذي جعل الرصيد العقاري المشكل للمدينة يمثل رهانا استراتيجيا وسياسيا واجتماعيا واقتصاديا ويتضح ذلك من خلال قراءة التوجهات العامة للتهيئة العمرانية وأبعاد المخطط الجهوي لإعداد التراب، والتي في حقيقة الأمر تعوق اندماج هذه المدينة بالشكل اللازم في فلك ضاغط عقاريا وسياسيا على مستوى التخطيط الحضري.

إذ بالرغم مما تعرفه مدينة صفرو من انتعاش عقاري على مستوى الإنتاج السكني خلال العقود الأخيرة، إلا أننا وقفنا من خلال هذا الفصل على ضعف عمليات الإنعاش العقاري ذات الصلة بتأهيل المدينة وملائمة البرامج السكنية مع قدرة الساكنة، وضعف الاهتمام بإنقاذ والمحافظة على تراثها المعماري. وهذا ما يجعلها تتخبط بين برمجة مشاريع للتهيئة وعدم قدرتها على تنفيذها على أرض الواقع، وضعية التخبط هذه مردها إلى ضعف ماليها أو مداخيلها من جهة، وعجزها عن توفير الأرصدة العقارية اللازمة لذلك. علاوة على ضعف الأرصدة العقارية الجماعية وكذا انخراط كل من إدارة الحبوس والعمران في الإنعاش السكني والمضاربة فيه، الشيء الذي يفوت على المدينة فرص التموقع بتراب الجهة عبر مشاريع حضرية مهيكلة تليق بمكانتها كعاصمة لإقليمها، وما يُعمق هذا الإشكال أكثر، هو مسألة التخطيط التي غالبا ما توجه من مركز القرار فاس، مما يجعل منها تابعة غير قادرة على تملك قرارها ولا احتياطها العقاري الداخليين.

لا يمكن الحديث عن بناء استشراق ترابي يستحضر التنافسية الترابية في ظل التفاوت الكبير في موازين القوى بين عاصمة الجهة مدينة فاس، وعاصمة الإقليم مدينة صفرو، إلا إذا توفرت الإرادة السياسية لذلك، وتحولت العلاقات بين المجالين خصوصا في العقار والتخطيط والتهيئة والوظائف الترابية من علاقة ضاغطة إلى علاقة داعمة ترابيا، يكون فيه القرار الجهوي وظيفيا عوض أن يكون عانقا لتطور المدينة المتوسطة.



خاتمة عامة:

لا يتطور المجال الترابي بكيفية منسجمة عبر العقار الحضري من موقع ريعي ولا من خلال توظيف سياسي خارج منطق المشروع الحضري وبمناى عن مبدأ المورد الترابي ومفهوم الرأسمال العقاري، كمحتوى جديد للمبادئ الحديثة للتعوير التي تم اعتمادها كممارسة في المجالات الترابية المتقدمة (ASCHER F., 2010)⁴³⁰.

إن توظيف العقار في مسألة التمدين ببلادنا مر بعدة ظرفيات، ما فتئت معالم استوائه مطروحة لحد اليوم؛ مما يفسر تطور التمدين بشكل مهول، لكن في ظل أزمة المدينة وأزمة النموذج الحضري. الكل يلهت نحو المدينة وامتلاك الموارد العقارية، دونما الوصول إلى تسوية عقارية مضمونة تكون سندا مرجعيا وأرضية صلبة لعمليات التخطيط الحضري ومشاريع إعداد التراب، التي تصطدم بالرهان العقاري موردا وسياسة، على أساس تدبير الظاهرة الحضرية والارتكاز على المدينة في عملية إعداد التراب. وأيا كان فاعلوا العقار اليوم، فهم يُظهرون شكلا من أشكال النفعية، يفضي إلى خلل في المنظومة العقارية ليس فقط مجاليا واجتماعيا بل حتى قانونيا.

ولا جدال اليوم أن نموذجنا التعميري، لا يزال يبحث عن إعادة رسم ملامحه؛ كمورد ترابي يجب الحفاظ عليه وتثمينه بما يؤهله بيئيا وسياحيا، وكركيزة أساسية بإمكانها مساندة مستجدات التمدين وتحديات الحدثة كرأس مال ترابي يوجه بشكل عقلاني، تماشيا مع طموحات التمدين واستراتيجيات إعداد التراب من موقع يحافظ قدر المستطاع على مبدأ الاستدامة.

من غير المقبول اليوم عدم تفعيل و بصرامة آليات تقييم النتائج المحصل عليها في مجال استنزاف الموارد العقارية، وكذا تقويم العوامل التي أفضت إلى نتاج سلوكيات حضرية تقوم على التعمير والتمدين بالفرصة العقارية، التي لا تتسجم وطبيعة المتطلبات الاجتماعية وقدرة المواطن على الوصول إلى السكن بكيفية قانونية، لا عبر المضاربة التي يكون ضحيتها، ولا عبر التعمير غير القانوني الذي تكون المدينة ضحيته. هذا التوجه يُفسح الباب على مصراعيه أمام ثغرات أخرى كمسألة السكن والبطالة والهشاشة والفقر، فضلا عن إنتاج التمايزات الاجتماعية والمجالية داخل المشهد الحضري، دونما مبالاة لأبعاده التاريخية ولا البيئية ولا حتى الإنسانية.

مدينة صفرو سقطت في هذا المأزق، مما جعل منها نموذجا هجينا اقتصاديا واجتماعيا وعقاريا، تركز تحت طائلة التراتبية الإدارية والتخطيطية التي نخرت جسمها وارتجلت تخطيطها وابتذلتها ديموغرافيا.

⁴³⁰- ASCHER F., 2010 : « Les nouveaux principes de l'urbanisme », Edit. de L'Aube, Paris, 276 p.

صحيح أن معالجة هذا الإشكال ممكن تقنيا وبيداغوجيا وحتى من الناحية المالية، لكن ما يعرقل إشكالية مدينة مثل صفرو هي طريقة توظيف العقار التي هي بالأساس سياسية، يجعل استعماله ذا سلطة اقتصادية وسياسية، يتأثر بمجموعة من متغيرات السياقات الوطنية والدولية. وكان وراء هذا التوظيف فاعلين أرسوا تقوية القطب العقاري (فاس)، وضمنته كذلك برجوازية مالية استطاعت أن تتموقع شيئا فشيئا في الإنتاج العقاري حتى الاستحواذ عليه. رغم أن سياسات هؤلاء الفاعلين ظلت تفتقد للنجاعة والفعالية من موقع تدبير الشأن المحلي، فقد أفضت إلى ازدواجية الدور، تحوّل فيها الفاعل المحلي إلى "سمسار" في خدمة الفاعل العقاري بقبعتين: قبعة السلطة الإدارية والمؤسسية، وقبعة الفاعل أو القائم على النشاط الاقتصادي تحت غطاء المصلحة العامة والتخطيط المندمج والتنمية الترابية على الورق، اللهم إنجاز بعض التجهيزات وتهيئة المحاور الطرقية والأرصفة العمومية.

ومن أجل فهم جانب من جوانب الإشكالية العقارية المغربية محليا، يجب أن نعطي للتفاصيل أهميتها. الاختيار بالنسبة لنا كما حاولنا تبيانها في هذه الأطروحة، كان من خلال «مدينة صفرو»، التي عرفت تحولات عميقة على مدى كرونولوجيا تطورها، وثمة نتيجة يُتفق عليها، أن فقدان المدينة لمحتواها الاجتماعي ساهم في أفول دورها التاريخي، وهذه النتيجة لا تزال تتداول لدى ساكنتها ولدى المهتمين بثقافة شخصية هذا المجال، وأيضا على لسان الخطاب الرسمي، فهل كان هذا الأفول حتمية أم قدرا؟.

إذا نظرنا إلى تاريخ صفرو العريق لوجدنا أن هناك محطات حاسمة، كان من الممكن أن تؤدي إلى تخطي هذه الإشكالية والتحرر من ضغوطات محيطها الترابي، ونقصد هنا فترة ما بعد الاستقلال إلى حدود تسعينيات القرن الماضي، بالنظر إلى أن فترة الحماية رغم إيديولوجيتها المزدوجة، إلا أن المجال كان متماسكا وقابل للإحكام عقاريا في ظل القوانين الجديدة التي سنّها المستعمر رغم إجحافها في حق الساكنة. غير أن ما واكب هذه المرحلة من قرارات سياسية غير من النتائج على مستوى الواقع، وأبرز إشكالات حضرية جمّة وتفسخ اجتماعي ذا طابع قروي، واختلال في المنظومة العقارية. وهذه الإشكالات لا تزال المدينة تعيشها وترهقها إلى حدود اليوم.

وعلى ضوء ما سبق، سنتوزع حصيلة هذا العمل على ثلاثة مستويات:

أولا: الرصيد العقاري الموروث وتحديات إنتاج المجال الحضري

عندما ننظر عن كثب للدور الطلائعي للمدينة العتيقة لصفرو قبل وإبان فترة الحماية وحمولتها الاجتماعية، سنلاحظ أنها استطاعت بطرق تقليدية أن تقاوم الإستراتيجية الاستعمارية المعتمدة خارج الأسوار، وجعلتها محدودة التأثير في البناء وإعداد البنيات التحتية، إلا أنها كانت مؤثرة في مجال

المعاملات العقارية داخل وخارج أسوار المدينة. وقد كان تدبير أحوالها بعد الاستقلال قائم على احتدام المضاربة العقارية بعد هجرة اليهود، مما تسبب في انتكاسة اقتصادية لم يتسن للفاعل المحلي التعامل معها، فطال المدينة النسيان والإهمال وتجاهل الموروث التقليدي، الذي صنع مجدها بالأمس لتستباح من طرف تيارات الهجرة القروية التي وجدت ملاذا في السوق العقارية الكرائية فرصة للوصول إلى السكن الذاتي والمهترئ. وقد ساهم كل هذا في بروز الأنشطة غير المهيكلة وظواهر اجتماعية مشينة لا تليق بتاريخ ورمزية وعراقة هذا المجال. وتعزى أسباب هذه الاختلالات إلى إشكالية التصرف في العقار التقليدي للمدينة، وصعوبة التخطيط واستشراف الرصيد العقاري الذي أتيح للفاعلين بعد الاستقلال.

لقد كان لغياب مأسسة سياسية عقارية حقيقية للمدينة القديمة تأثير مباشر بعد خروج المعمر واليهود وساكنتها الأصلية، من أهم نتائجه تدهور معمار المدينة العتيقة تحت وطأة الجنوح نحو السكن العشوائي والقانوني الذي امتد خارج الأسوار. بل وفقدت تدريجيا العديد من وظائفها الاقتصادية والحرفية التي كانت تشغلها، وكذا تلاشي أوامر القربان العائلية والاجتماعية والدينية بها، إلى درجة أن أصبحت مجالا للأنشطة التجارية ذات الاستهلاك اليومي، وذات وظائف محدودة، لمحاولة إظهار جذورها التاريخية وعراقة تراثها المعماري والعقاري.

اليوم يطرح هذا المجال تحديات عقارية بنيوية، مما يقتضي إعادة تهيئتها كأولوية وحماية تراثها المعماري وليس اختزالها في الخطاب المتداول حول الجمالية بدل بناء الحس التاريخي، مما يؤدي بها إلى أن تصبح عرضة للاستثمار العقاري التجاري لكن بطابع يفتقد للأصالة والمصدقية التاريخية والسياحية والدينية والحضارية.

ثانيا: البنية العقارية وأدوات التخطيط: عندما تتحقق السوق العقارية من موقع ضغط خارجي

بالنظر إلى فقدان مدينة صفرو القدرة تدريجيا على التحكم في الوظائف الاقتصادية وفي ظهورها المجالي، كان من الممكن أن تُطرح بدائل لتحليل المسألة الرئيسية التي يتوقف عليها كل مشروع تنمية، سيما أن مؤشرات نجاحه في البداية كانت متاحة من خلال تجربة تدبير الشأن الجماعي والآليات التخطيطية التي توفرت عليها، ثم النخب الحضرية التي احتضنتها، والتي كانت قادرة على تجاوز الإكراهات التي طُرحت على المدينة وتحديد أولوياتها دون تمييز اجتماعي أو مجالي. إلا أن سوء التقدير والتخطيط بسبب الرهان والضغط العقاري الداخلي والخارجي (فاس) تسببا في مضاربات عقارية مبكرة، فككت المشهد الحضري لصفرو واستهلكت أجزاء مهمة من مجالاته المفتوحة ذات

الطابع البيئي على غرار نموذج المدينة- الحديقة. لقد سبب النهم العقاري في استفحال مجالات السكن العشوائي على وجه الخصوص.

وأمام التوسعات الحضرية المتتالية بشكل مطرد ومتفاوت، لم يكن جهد الفاعلين الذين عملوا على تدبير المدينة موفقا، ولم تكن المبادرات رغم أهميتها، لتفضي إلى شيء مضبوط ومتزن، وظلت سياسة التخطيط فارغة من محتواها غير قادرة البتة على تنظيم وتجاوز الضعف القائم؛ بل كانت في كثير من الأحيان تفتقد للتصور الشمولي وتشتغل بمنطق عمودي. لقد أدى هذا التآرجح إلى عدة انزلاقات جعلت الغموض يكتنف مستقبل المدينة، والاستمرار في التعايش مع الفوضى، واعتبار المدينة مشروع استثماري عقاري ليس إلا. هذه الإكراهات صعبت عملية التحكم في التوسعات على قاعدة عقارية يغلب عليها الملك الخاص وتراجع ملك الدولة والحبوس اللذان شكلا قاعدة لتنظيم مورفولوجية المدينة.

هذا الواقع لا تزال تشكو منه المدينة اليوم، بسبب ضعف استثمار الرصيد العقاري للدولة والحبوس في المشاريع الحضرية المهيكلة والتجهيزات العمومية والبنى التحتية، وتجاهل وثائق التعمير للخصوصيات المحلية وثقافة عيش الساكنة، واعتمادها كليا على منطق متجاوز ينهج التعمير عبر الفرص العقارية والتجزئي والمضاربة على الاحتياطات العقارية وتوسيع المدارات الحضرية باستمرار، في غياب تصور المدينة بالمقياس الإنساني وليس العقاري. هذه الوثائق لم تستطع أن تنسجم والدينامية الحضرية التلقائية، بل ساهمت في إرجاء وتراكم الإشكالات الهيكلية والتخطيط الانطباعي، وإبراز المجالات العقارية بهاجس الإنتاج السكني في ظل هيمنة الاستثمار العقاري الخارجي وتراجع الطلب الداخلي، ولم تساهم في إصلاح الأعطاب التي لازمت المدينة إن على مستوى قدرة الساكنة على تمويل وإنتاج السكن من موقع اجتماعي أو على مستوى تهيئة المشاريع الحضرية بمنطق الاستدامة والتضامن.

هذه الإشكالات وغيرها تساهم في حدتها ضعف استقلالية التخطيط الحضري، الذي يتحكم فيه الفاعل المخطط بفاس ومن ورائه الفاعل الحقيقي "مول الشكارة". هذا أدرج المؤسسة التي تعنى بالتخطيط في ميكانزمات "التقنوية" لإضفاء الشرعية القانونية على مجسمات التطبيق وإشهار المقاربة البيئية والتشاركية، التي لم تصمد أمام قوانين مجترة من الماضي السحيق وطلبات الاستثناء، التي تجعل من التصميم الحضري إن تمت الموافقة عليه في الأجل المحددة وثيقة يفصلها الفاعل العقاري على مقياسه بمختلف مشاربه ومواقعه باسم الاستثمار والتسويق العقاري اللذان غالبا ما ينعنان باطلا بالتنافسية الترابية.

إن المسؤولية السياسية تقع على مدبري الشأن الحضري وعلى شركات الاستثمار العقاري، وأيضا على المؤسسات التي تعنى بالغابات والمجالات المفتوحة، شأنهم في ذلك شأن النخب السياسية التي بدورها تنصهر في بوثة المصالح التقنية والسياسات المتبعة إزاء المدينة، والتي تتوجه اليوم بالأساس إلى الإنتاج السكني والمضاربات العقارية، توجهها يكاد يخفي كل المحاولات الجادة التي بذلت من أجل تأهيل المدينة وإنقاذ التراث المعماري التقليدي وتأهيل الأحياء الناقصة التجهيز.

ثالثا: المستقبل الحضري لمدينة صفرو مرهون بأبعاد التصميم الجهوي لإعداد التراب ومستجدات الديناميات الترابية لفاس الكبرى

تخضع مدينة صفرو اليوم إلى تنظيم عمراني معين له ما له وعليه ما عليه. فإذا ما أردنا أن ننظر إن كان هذا التنظيم الحالي تلقائيا أو إراديا أو يتحقق بأبعاد سياسية، الأكيد أن موقع صفرو بالقرب من المجال الحضري لفاس الكبرى (27 كلم)، يجعلها مهيمنا عليها تنظيما لوقوعها في فلك الميتربول الجهوي سواء كان مكتملا أم لم يكتمل بعد. وفي هذا الصدد لا بد من التذكير أن هذه الهيمنة لم تكن وليدة اليوم، فمدينة فاس شكلت دائما قطبا تاريخيا وثقافيا ودينيا وتجاريا وفاعلا حاضرا في جميع السياسات الحضرية الموجهة بمدينة صفرو. لقد كانت حاضرة في المضاربات العقارية والإنعاش السكني الذي شهدته المدينة منذ عقود عديدة، والحالة مستمرة حتى اليوم، حيث استطاعت نخبتها العقارية أن تتموقع داخل العرض العقاري المتاح حول منطقة النفوذ الجهوي الميتربولي لفاس الكبرى. ربما صفرو أكثر من المراكز الحضرية الأخرى، لما كانت تتوفر على من أرصدة عقارية وعقارات مبنية موروثة عن مرحلة مجد سابقة. قد يكون هناك فارق بين المرحلتين، إلا أن قدر مدينة صفرو يجعلها تدور دائما في فلك مدينة فاس بسبب قوة نفوذها وقوة رأسمال نخبتها. لكن هذه الهيمنة لا تتأسس في إطار التضامن والتماسك والمساندة الترابية، ولا يمكن هنا أن نتحدث عن التنافسية الترابية في ظل هيمنة المركز (فاس) على كل المجالات "الهامشية" بما فيها المدن المتوسطة والجماعات القروية شبه الحضرية (صفرو، أغبالو، إموزار كندر، المنزل، أولاد الطيب...). بالنسبة لصفرو هذه الهيمنة تعتبر قوية وتعوق في شكلها الحالي بناءها الترابي، وتجعلها في حالة انشطار تتوجه نحو المضاربة حول العقار الحضري واستغلال الأرصدة الاستراتيجية للمدينة، المتحكم فيه انطلاقا من مدينة فاس.

هذا التوظيف وإن دل على شيء فإنه يدل على الاستيلاء على المجال وعن مستقبله الحضري، وإخضاعه لمختلف القرارات التي تستجيب للمنعشين العقاريين، ليصبح المجال «رهانا عقاريا» بالأساس، ينعكس على البنية الاجتماعية والبيئية والاقتصادية، ويجسد كل تناقضات السياسات الموجهة للمدينة بما فيها توجهات المخطط الجهوي لإعداد التراب ومخطط توجيه التهيئة العمرانية. وتشكل هذه

القضية حلقة أساسية في مسلسل التعمير والتمدن بصفرو، وتدبيرها على الوجه الأحسن يعتبر جزء من حل إشكالات المسألة العقارية بهذا المجال.

تتوفر مدينة صفرو على المقومات والركائز التي تسمح لها ببناء شخصيتها الترابية بعيدا عن تأثير مدينة فاس المباشر على مستوى التخطيط الحضري والإنعاش العقاري. ولن يتأتى هذا البناء إلا إذا توفرت شروط الإرادة السياسية، وإعادة النظر في التشرذم السياسي الذي تشهده المدينة من فترة انتخابية لأخرى، مما يجعلها غير مستقرة ويفسر الحركات الاحتجاجية التي تندلع بين الفينة والأخرى. والبحث عن آليات جديدة للتمفصل داخل المنطقة الميتربولية بشخصية ترابية متميزة يقتضي القطع مع المقاربات العمودية المعمول بها منذ عقود عديدة في مجال الهيمنة العقارية والفاعل المستقطب. لم يفت الأوان بعد لإرساء خريطة عقارية للمدينة تكون بمثابة لبنة جوهرية في تحديد الأولويات والمتطلبات والانتظارات المجالية والمجتمعية. والمقاربة التي نطرحها هنا توحيد جهود فعاليات المدينة حول إعادة تقييم استشرف موقع مدينة صفرو خلافا لما جاء في مخططات التهيئة (تصميم التهيئة والمخطط المديرى لتوجيه للتهيئة العمرانية وبرامج التنمية الجهوية). وهذا الإجراء يمكّن المدينة لا محالة من تحررها عقاريا ومجاليا كأحد المراكز التوابع لفاس، بل ككيان له مؤهلات عقارية بإمكانها أن تجند كرسمال عقاري يوجه استراتيجيا للفلاحة البيئية السياحة التضامنية واستثمار المكون الثقافي اليهودي في مجال التعمير والبعد التاريخي، وهذه مسألة حاسمة بالنسبة لحاضر ومستقبل المدينة.

إن الخطر المحدق بمدينة صفرو يكمن في استمرار السياسة العقارية المعمول بها اليوم دون حل الإشكالية السكنية والتهيئة الحضرية، ودينامية مرافقها. وهذا الإشكال تزداد حدته أمام المستجدات والرهانات الكبرى التي يواجهها مجال فاس الكبرى على المستوى العقاري، (الحاجة إلى حوالي 7200 هكتار في أفق سنة 2045، أي ما يناهز 240 هكتار في السنة)، فضلا عن الخصائص السكنية والمرافق الاجتماعية (الحاجة إلى 261347 سكن في أفق 2045 أي ما يناهز 8700 سكن كمعدل سنوي في الوسط الحضري). وهذه المؤشرات تبين الحاجة الماسة إلى العقار الحضري في الأمد المتوسط والبعيد، والحاجة إلى إعادة تجديد طرق توظيفه حسب خاصية كل مجال، بهدف توازن السوق العقارية واستطاعة الفرد البسيط بلوغ حقه في المدينة من جهة، ومن جهة ثانية تحقيق مستقبل حضري أفضل لمدينة صفرو، عبر خلق مشاريع حضرية كبرى، تسمح بإعادة بناء مجالها الترابي، وليس في إعادة إنتاج الأشكال الحضرية المعهودة. فهل من فرصة لتدبير السياسة العقارية وإرساء استراتيجية واقعية وفق التوجهات التنموية الملائمة لهذه المدينة؟

إن قضايا العقار بالمدينة اليوم متعددة ومعقدة، فهي تتموقع بالنسبة لمجالنا بين الرأسمال والسلطة والتخطيط، وهي عوامل مثيرة للتأمل ودهشة الباحث في كيفية توظيف هذا المورد بالمجال الجغرافي.

ولعل استمرار الإشكالات الحضرية التي تواجهها مدننا اليوم، كالكبيرة منها التي تواجه أزمة السكن والثقل الديمغرافي والنقل، والمتوسطة التي تغيب عنها الوظائف الحضرية وتستغل كمجال " حل العقد " للمدن الكبرى وليس كمجال تنمية استراتيجية بذاتها.

إذا لم ننتبه لحاضرنا، فماذا يمكن أن تصنع العولمة بمستقبل مدننا بل وبنموذجنا الحضري وأنماط إنتاجنا؟ ليس فقط مدننا الكبيرة بل حتى المتوسطة منها والصغرى. فعندما تفوق السومة العقارية قيمة الأرض الفلاحية تتراجع المجالات الإنتاجية وتعوض بالتمدين الزاحف الذي يذكي نار المضاربة العقارية، ويصبح الفاعل المؤسساتي والفاعل الحضري مجرد أداة شرعية في يد الفاعل الاستثماري الذي لا وطن ولا ثقافة لديه. فالكل يُقدر بقيمة المال، مما يعني مزيد من الإنتاج الحضري ومزيد من الانكماش القروي ومزيد من الميتربولات المليونية. بالنسبة لمغرب طاله التصحر والتغيرات المناخية والقلق المائي، ماذا بإمكانه أن يستدرك إذا ما استمر تمديننا زاحفا وتخطيطنا انطباعيا وعقارنا فرصة للاغتناء وليس للبناء.

البيبلوغرافيا

❖ الكتب

- المرينسي، فاطمة، 2010 : « شهرزاد ليست مغربية »، ترجمة ماري طوق المركز الثقافي العربي الدار البيضاء وبيروت، الطبعة الثالثة، 197 ص
- العروي عبد الله، 2016: « الأصول الاجتماعية والثقافية للوطنية المغربية 1830-1912 »، تعريب حاتمي محمد وجادور محمد، منشورات المركز الثقافي العربي الدار البيضاء المغرب، بيروت لبنان، الطبعة الأولى، 404 ص
- العروي عبد الله، 2009 : « مجمل تاريخ المغرب »، المركز الثقافي العربي، الدار البيضاء- بيروت، الطبعة الثانية، 695 ص
- السبتي عبد الأحد وفرحات حليلة، 2007: «المجتمع الحضري والسلطة بالمغرب من القرن الخامس عشر حتى الثامن عشر»، قضايا ونصوص، دار النشر توبقال، الدار البيضاء، 176 ص
- السبتي عبد الأحد وفرحات حليلة، 1994: « المدينة في العصر الوسيط: قضايا ونصوص من تاريخ الغرب الإسلامي»، المركز الثقافي العربي، بيروت- الدار البيضاء، 195 ص
- الجم محمد المهدي، 1986 : «التحفيظ العقاري في المغرب» دار الثقافة، الدار البيضاء، الطبعة الثالثة، 329 ص
- المالكي عبد الرحمان، 2016: « مدرسة شيكاغو ونشأة سوسيولوجيا التحضر والهجرة»، أفريقيا الشرق، الدار البيضاء، 239 ص
- بهضوض محمد، 2012: « تحديات المدينة في المغرب سلا نموذجا»، منشورات دار الأمان الرباط، 231 ص.
- بنعتو محمد ومليح عبد اللطيف، 2018: « المجتمع المدني بالمجالات شبه الصحراوية المغربية: الواقع والدينامية والظموح الترابي أمام التحديات الجيوسياسية والجيواستراتيجية بوادنون وباني»، منشورات كلية الآداب والعلوم الإنسانية ابن زهر أكادير، 244 ص
- تروان جون فرانسوا، 2006: « المغرب مقارنة جديدة في الجغرافية الجهوية»، دار طارق للنشر الرباط، 471 ص
- جسوس محمد، 2019: « قضايا منهجية في البحث السوسيولوجي»، تنسيق نجيب الخدي، منشورات الجمعية المغربية لعلم الاجتماع، 209 ص
- حمودي عبد الله، 2010: «الشيخ والمريد النسق الثقافي للسلطة في المجتمعات العربية الحديثة»، ترجمة عبد المجيد جحفة، منشورات دار توبقال للنشر، الدار البيضاء، 326 ص

- مقداد الهادي ، 2000: «السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكن»، مطبعة النجاح، الدار البيضاء، 311 ص

❖ الأطاريح و البحوث

- الشويكي مصطفى، 1996: «الدار البيضاء مقارنة سوسيو مجالية»، سلسلة رسائل وأطروحات، كلية الآداب والعلوم الإنسانية عين الشق، الدار البيضاء، 517 ص.

- الهيلوش محمد، 2002: «القطاع غير المهيكل بمدينة صفرو»، بحث لنيل دكتوراه في الجغرافيا كلية الآداب ظهر المهرز - فاس، 324 ص.

- الشرك حافظ، 2012: «التشخيص المشهدي والبيئي لمدينة صفرو: المميزات والمقومات والتمثلات»، بحث لنيل شهادة الماستر في الجغرافية، جامعة مولاي سليمان، بني ملال، 218 ص

- العتيق حسناء، 2015: «مدينة صفرو: واقع التعمير في مواجهة التحدي الترابي»، بحث لنيل شهادة الماستر المتخصص التهيئة والتنمية والتدبير والاستشراف المجالي، كلية الآداب والعلوم الإنسانية أكادير، 240 ص

- إدالي محسن، 2004: «صفرو: التمدين و الممارسة الحضرية»، رسالة لنيل الدكتوراه في الجغرافيا، كلية الآداب ظهر المهرز - فاس. 293 ص

- البوعيشي أمينة، 2004: «الهوامش الحضرية قيد التأهيل بفاس: إعادة تشكيل المدينة، الممارسات الحضرية وبدائل التهيئة»، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه الدولة، الجزء الأول، كلية الآداب والعلوم الإنسانية سايس، فاس، 511 ص

- بنعمر رشيد ، 2009: «التعمير و التدبير الحضري بالمغرب على عهد الحماية الفرنسية صفرو نموذجا (1912-1956)»، بحث لنيل شهادة الدكتوراه في تاريخ المغرب المعاصر، الجزء الأول، كلية الآداب ظهر المهرز-فاس، 527 ص.

- زرنين محمد، 2007: «الاستراتيجيات العقارية باعتبارها رهانات اجتماعية تاريخية، المحيط القروي لسيدي قاسم نموذجا»، أطروحة لنيل الدكتوراه في علم الاجتماع تحت إشراف: محمد جسوس، كلية الآداب والعلوم الإنسانية، جامعة محمد الخامس-أكادال، الرباط.

- مليح عبد اللطيف، 2019: «جيواستراتيجية مدينة كلميم بين البعد الجيوسياسي والبناء الترابي»، أطروحة لنيل الدكتوراه في الجغرافية، كلية الآداب والعلوم الإنسانية سايس-فاس، 536 ص

- يخلف محمد، 1986: «تطور أدوات السياسة المحلية بمدينة صفرو أواخر القرن 19»، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في التاريخ المعاصر، الجزء الأول، جامعة محمد الخامس كلية الآداب و العلوم الإنسانية - الرباط، (3 أجزاء) ، 797 ص

❖ المقالات

- الناصري محمد، 2010: «التراث وامتداداته كمجال عام»، هيسبريس تمودا، العدد XLV، منشورات كلية الآداب والعلوم الإنسانية الرباط، ص.ص. 11-23
- الناصري محمد، 2000: «التمدنية وتطور المدينة العربية الإسلامية»، ضمن جاذبية المدينة والأزمة الحضرية، منشورات نادي التقارب، ص ص 32-39
- الشافعي العلوي الحسن، 1988: « جوانب من الحياة الثقافية والتعليمية بمدينة صفرو قبيل وعلى عهد الحماية»، ضمن الملتقى الثقافي لمدينة صفرو: التنمية المحلية وتهيئة المجال بالمغرب، صفرو ومنطقتها نموذجا، الدورة 2، ص ص 47-83
- الصناهي لحسن، 2000: « لماذا الاهتمام بوحدة المدينة، ضمن جاذبية المدينة والأزمة الحضري»، ضمن منشورات نادي التقارب، ص ص 5-9
- الزرهوني محمد، 1988: « الإنتاج العقاري بمدينة صفرو، المظاهر والآليات»، ضمن التنمية المحلية وتهيئة المجال بالمغرب صفرو ومنطقتها نموذجا، منشورات الملتقى الثقافي لمدينة صفرو الدورة الثانية، ص 107، (103-123)
- الزرهوني محمد، 1990: «دينامية الأحياء الهامشية بمدينة صفرو»، ضمن الملتقى الثقافي الثالث، صفرو ومنطقتها: بيئة، تاريخ، مجتمع، فكر، ص ص 133-163
- الزرهوني محمد والبقي محمد، 2012: «مأوىة التعمير بصفرو الإكراهات وسبل التأهيل»، ضمن سياسة المدينة الواقع وأفق التفعيل»، الملتقى الثقافي لصفرو الدورة 23، ص ص 155-177
- الهيلوش محمد، 2012: « صفرو وإقليمها في أفق الجهوية المتقدمة: أي مستقبل»، الملتقى الثقافي 23 لصفرو حول سياسة المدينة بالمغرب: الواقع و أفق التفعيل، ص ص 250-269
- الصادقي عبد الفتاح، 2014: «البعد السياحي ضمن وثائق إعداد المجال حالة مركز بوشفاة بإقليم تازة»، بالملتقى الثقافي لإعزران الدورة الرابعة، ص ص 3-16
- البكروي عبد الرحمان، 2006: «التخطيط العمراني وإشكالية تنفيذ وثائق التعمير»، ضمن مدونة التعمير، جامعة الحسن الأول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، سطات. 33-55 ص ص
- أترحوت رشيد، 2012: « من سياسة المدينة... إلى مدينة السياسة سوسيولوجيا الاحتجاج الاجتماعي بالمجال العام بالمغرب»، الملتقى الثقافي 23 لصفرو حول سياسة المدينة بالمغرب: الواقع و أفق التفعيل، تنسيق محمد الزرهوني ومحمد البقي، ص ص 85-129
- الصناهي لحسن، 2000: « لماذا الاهتمام بوحدة المدينة، ضمن جاذبية المدينة والأزمة الحضري» ضمن منشورات نادي التقارب، ص ص 5-9
- امداعي محمد، 2000: « دور المجلس الجماعي في التدبير المحلي، حالة جماعتي مديونة و تيط مليل بظهير مدينة الدار البيضاء»، المدينة المغربية بين التدبير المحلي والتنظيم الجهوي تنسيق محمد الرفاص، منشورات كلية الآداب الرباط، ص 68

- بوشامة الحسين، 1987: «الرصيد التاريخي لمدينة صفرو وأهميته ومدى الإهتمام به»، ضمن صفرو بين الغنى و الماضي واهتمامات الحاضر، الملتقى الثقافي الأول، ص ص 35-44.
- بنحليمة حسن، 1998: «المدن المغربية العتيقة والتحولات الاجتماعية والاقتصادية»، ضمن مدينة صفرو بين غنى الماضي واهتمامات الحاضر، الملتقى الثقافي لمدينة صفرو، ص ص 129-144
- بنحليمة حسن، 1988: « المدن الصغرى ودورها في التنمية المحلية: مدينة صفرو نموذجا»، ضمن التنمية المحلية وتهيئة المجال بالمغرب صفرو ومنطقتها نموذجا، منشورات الملتقى الثقافي لمدينة صفرو الدورة الثانية، ص ص 14-20
- بنعتو محمد والسباب خديجة، 2018: «الانتقالية الديمغرافية بالمجالات الواحية شبه الصحراوية الحدودية: حالة عمالة آسا-الزراك»، ضمن مجلة منتدى شمال المغرب، العدد 23-24، ص ص 151-177
- بنعتو محمد ، 2008: «الموروث الإنساني-الهندسي أو التراث متعدد القيمة الرمزية والدلالة، حالة مدينة العرائش(المغرب)»، ضمن مجلة إنسانيات عدد 42، ص ص 13-14، ص ص 13-29.
- بنعتو محمد، 2012: « الاستراتيجية العقارية للدولة والفاعلين الخواص في الدوائر المسقية بشمال المغرب، حالة حوض اللوكوس والقصر الكبير»، ضمن مجلة منتدى شمال المغرب، الأعداد 6-8، ص ص 31-49
- بنعتو محمد ، 2004 : «أكادير : المشروع الحضري و الحكامة المحلية»، ضمن مدينة أكادير الكبرى الذاكرة وتحديات المستقبل، تنسيق حسن بنحليمة وبنعتو محمد، منشورات كلية الآداب والعلوم الإنسانية أكادير، ص ص 43-55
- جنان لحسن ، 1987: « صفرو السكان و الأنشطة الاقتصادية»، ضمن صفرو بين غنى الماضي واهتمامات الحاضر، أشغال الملتقى الثقافي الأول، منشورات الجواهر فاس، ص ص 150 ص ص 146-162.
- جنان لحسن ، 2005: « إشكالية الماء في التوسع العمراني وفي توازنات البيئة الحضرية بالمدن الصغرى و المنوسطة : مدينة صفرو نموذجا»، بمجلة دفاتر جغرافية، العدد الأول، منشورات كلية الآداب ظهر المهرز-فاس، ص ص 23-32
- حزوي محمد و حاج علي ألفه، 2005: « المشروع الحضري وتحديات التنمية الترابية»، دفاتر جغرافية، العدد لثاني، مختبر التراث و المجال، كلية الآداب ظهر المهرز- فاس، ص ص 61-68.
- حزوي محمد وحاج علي ألفه، 2012: « الهجرة القروية وانعكاساتها على تدهور جودة إطار الحياة بالأحياء الهامشية :حالة مدينة فاس»، ضمن مؤلف جماعي الهجرة والتنمية، مختبر الأبحاث والدراسات الجغرافية والتهيئة والخرائطية، كلية الآداب و العلوم الإنسانية سايس- فاس، ص ص 67-80.
- حزوي محمد وحاج علي ألفه، 2013: «دينامية الأحياء الهامشية: تعدد الفرص وتنوع المخاطر»، ضمن مجلة جغرافية المغرب المؤتمر الثالث للجغرافيين المغاربة بكلية الآداب و العلوم الإنسانية المحمدية، ص ص 67-80

- حزوي محمد وحاج علي ألفه، 2012: « سياسة المدينة بالمغرب، دوافع التنزيل وانتظارات التفعيل»، ضمن أشغال الملتقى 23 لمدينة صفرو، حول سياسة المدينة الواقع وآفاق التفعيل، ص 40-72.
- حسني مصطفى، 2012: « التمدين الموازي بالمغرب بين ضغط العابرين السريين وضعف الحكامة الحضرية»، ضمن أشغال الدورة الثالثة والعشرون للملتقى الثقافي لمدينة صفرو حول سياسية المدينة الواقع وآفاق التفعيل، ص 301-320.
- عامر محمد، 2000: « ملاحظات حول إشكالية التمدين والمواطنة»، ضمن جاذبية المدينة والأزمة الحضري»، منشورات نادي التقارب، ص 43-46.
- عامر محمد، 2006: « التخطيط العمراني بين متطلبات التنمية وتحديات العولمة»، ضمن المدينة المغربية بين التخطيط والعشوائية، تنسيق حزوي محمد، وتقديم الرفاص محمد، سلسلة ندوات ومناظرات رقم 5، منشورات كلية الآداب والعلوم الإنسانية سايس فاس، ص 5-11.
- فضل الله الجامعي عبد اللطيف، 1990: «المميزات العامة لتطور السكان بصفرو وناحيتها»، ضمن صفرو ومنطقتها: بيئة - تاريخ - مجتمع - فكر، الجزء الأول، ايدكل للنشر، ص 117-150.
- فجال على، 2010: «في قضايا التمدين والتعمير الكبرى بالمغرب»، ضمن دفاتر جغرافية، العدد السابع، كلية الآداب والعلوم الإنسانية ظهر المهرز-فاس، ص 35-43.
- فضل الله الجامعي عبد اللطيف، 1989: «الأنشطة الحضرية بومراكز النشاط بمدينة صفرو»، ضمن التنمية المحلية وتهيئة المجال بالمغرب، الملتقى الثقافي الثاني لصفرو، ص 23-45.
- شحلان أحمد، 1998: « مدن مغربية في كتابات عبرية: صفرو ومكناس ودبدو»، ضمن متنوعات محمد حجي، موسوعة أعلام المغرب، دار الغرب الإسلامي، الطبعة الأولى، ص 259-280.
- كربوط محمد، 1988: « أزمة منطقة صفرو وإمكانية تجاوزها من خلال استقراء بعض جوانب التطور الديموغرافي بعد سنة 1960»، ضمن التنمية المحلية وتهيئة المجال بالمغرب صفرو ومنطقتها نموذجا، منشورات الملتقى الثقافي لمدينة صفرو الدورة الثانية، ص 161-197.
- كرزازي موسى، 1988: « النظام والبنية العقارية للأراضي البوادي المغربية ودورها في عرقلة التنمية بالأرياف وانعكاساتها على المدن»، ضمن تطور العلاقات بين البوادي والمدن في المغرب العربي، منشورات كلية الآداب والعلوم الإنسانية الرباط، سلسلة ندوات ومناظرات رقم 10، ص 87-100.
- لبحر محمد، 1990: «الحوض السفحي لواد أكاي: الخصائص وإشكالية التهيئة»، ضمن صفرو و منطقتها، بيئة - تاريخ - مجتمع - فكر، الملتقى الثقافي الثالث لمدينة صفرو، ص 181-191.

- مالكي أحمد، 2006: «التعمير بين إكراهات العقار ومتطلبات التنمية العمرانية»، ضمن العقار والاستثمار، كلية الحقوق بوجدة الطبعة الأولى، دار النشر الجسور، ص: 291.

❖ التقارير

- المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، 2020 : «العقار في المغرب كرافعة أساسية للتنمية المستدامة والإدماج الاجتماعي»، ص 35
- المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، 2018 : «العقار، عامل استراتيجي من أجل تحقيق تنمية مستدامة مدمجة تضمن الإنصاف والتمسك الاجتماعي»، ص 20
- المديرية الجهوية للفلاحة لجهة فاس-كناس، 2016
- المديرية الجهوية للتخطيط لجهة فاس – مكناس 2017: مونوغرافية جهة فاس – مكناس،
- الجماعة الحضرية لصفرو، المخطط الجماعي للتنمية 2011-2016، ص 117 .
- الجماعة الحضرية لصفرو، التقييم المرحلي للمخطط الجماعي للتنمية 2011-2016، ص.
- الجماعة الحضرية لصفرو، 2014، برنامج الحكامة المحلية بالمغرب USAID، إطار قياس الأداء الجماعي، التقرير النهائي، ص 78.
- الجريدة الرسمية، عدد 5282- ذو الحجة 1425 (13 يناير 2005).
- الجريدة الرسمية، عدد 6017- ربيع الأول 1433 (30 يناير 2012)
- النيابة الإقليمية للتعليم بصفرو، دليل المؤسسات التعليمية بمدينة صفرو ، 2010-2011 .
- اتفاقية شراكة حول برنامج التأهيل الحضري لمدينة صفرو 2007-2009.
- اتفاقية شراكة من أجل تمويل البرنامج التكميلي للتأهيل الحضري لمدينة صفرو، ماي 2012
- اتفاقية شراكة من أجل الاضطلاع ببرنامج إعادة إيواء الأسر القاطنة بحي الدكرات بمدينة صفرو، يناير 2013.
- تقرير حول أنشطة الوكالة الحضرية وإنقاذ مدينة فاس برسم سنة 2012،
- جريدة التجديد، يوم 17-06-2008.
- عمراني محمد أبو روح، 2008، الدراسة المعمارية وتصميم رد الاعتبار لمدينة صفرو العتيقة. ص 298
- محمد عمراني أبو روح، 2008، الدراسة المعمارية وتصميم رد الاعتبار لمدينة صفرو العتيقة. ص 298
- مديرية إعداد التراب الوطني بالرباط، الحوار الوطني حول إعداد التراب جهة فاس-بولمان، 65 ص

- مجلة البرج: عدد خاص حول التعمير والتنمية المستدامة، المديرية الجهوية للإسكان والتعمير بجهة فاس بولمان، يناير 2007، 17 ص
- منوغرافية إقليم صفرو، 1991
- مدونة التعمير، 2012، سلسلة النصوص التشريعية (جيب) ،
- مديرية إعداد التراب الوطني بالرباط، خلاصة تركيبية لدراسة الثنائية القطبية فاس-مكناس: واقع الحال والآفاق المستقبلية، أبريل 2006
- مديرية إعداد التراب الوطني بالرباط، الحوار الوطني حول إعداد التراب جهة فاس-بولمان 32 ص
- مجلة البرج: عدد خاص: التعمير والتنمية المستدامة، نشرة تواصلية تصدرها المديرية الجهوية للإسكان والتعمير بجهة فاس بولمان، يناير 2007،
- محضر مداورات المجلس البلدي بصفرو، الدورة العادية فبراير، 2019
- محضر مداورات المجلس الجماعي لصفرو، الدورة العادية ماي، 2018
- محضر مداورات المجلس البلدي بصفرو، الدورة العادية ماي، 2017
- محضر مداورات المجلس البلدي بصفرو، الدورة الإستثنائية نونبر 2016
- محضر مداورات المجلس البلدي لصفرو، الدورة الإستثنائية مارس 2016
- محضر مداورات المجلس البلدي بصفرو، الدورة العادية أكتوبر 1985
- محضر مداورات المجلس الجماعي لصفرو، الدورة العادية لشهر أبريل، 1986
- محضر مداورات المجلس البلدي بصفرو، الدورة العادية أكتوبر 1989
- محضر مداورات المجلس البلدي بصفرو، الدورة العادية أكتوبر 1990،
- محضر مداورات المجلس البلدي لصفرو، الدورة العادية، أكتوبر 1993
- محضر مداورات المجلس البلدي، الدورة العادية، غشت 1994
- محضر مداورات المجلس البلدي، الدورة العادية، فبراير 2003
- محضر المجلس البلدي لصفرو، دورة أكتوبر 2004
- محضر المجلس البلدي لصفرو، دورة أكتوبر 2005
- محضر مداورات المجلس البلدي لصفرو، الدورة العادية، أكتوبر 2009
- محضر مداورات المجلس البلدي لصفرو، الدورة العادية، أكتوبر 2010
- محضر مداورات المجلس البلدي لصفرو، الدورة العادية، 10 فبراير 2011.
- مجلة الجماعة الحضرية لمدينة صفرو، منجزات ومشاريع مدينة صفرو، أكتوبر 2011.
- وزارة الاقتصاد والمالية، 2019: تقرير حول العقار العمومي المعبأ للاستثمار سنة 2018، 60 ص

- وزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية، 2010، الإطار التوجيهي للاستراتيجية الوطنية للتنمية الحضرية، 37 ص. 32.09

❖ القوانين

- القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير؛
- القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات؛
- القانون رقم 18.00 يتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات؛
- القانون رقم 107.12 بتغيير وتنظيم القانون رقم 00-44 بشأن بيع العقارات في طور الإنجاز؛
- القانون رقم 51.00 يتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار؛
- القانون رقم 16.03 المتعلق بتنظيم بمهنة العدول؛
- القانون رقم 32.09 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق؛
- القانون رقم 14.07 المتعلق بالتحفيظ العقاري؛
- القانون رقم 39.08 المتعلق بالحقوق العينية؛
- القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت
- الظهير الشريف رقم 1.09.236 الصادر في 8 ربيع الأول 1431 (23 فبراير 2010) المتعلق بمدونة الأوقاف.

❖ Ouvrages :

- ABOUHANI A., AMEUR M., NAVEZ-BOUCHANINE F., LEHZEM A., NACIRI M., et ZNIBER F., 1988 : « La recherche urbaine au Maroc, un état de la question », Edition CNRS. 98 p
- ASCHER F., 2010 : « Les nouveaux principes de l'urbanisme », Edit. de L'Aube, Paris, 276 p.
- BEN ATTOU M., 2019 : « Agadir, la ville, la métropole, la cité : mondialisation et territoires », publication Flsh Ibno Zohr, Agadir, 215 p
- BRUNET R., 1990 : « Les mots de la géographie », Reclus, DOC Française, 518 p
- CHOUIKI, M., 2017 : « Un siècle d'urbanisme. Le devenir de la ville marocaine », Edit. L'Harmattan, Paris, 256 p
- CLAVAL P., 1995: « Le territoire dans la transition a la postmodernité », in « le territoire, lieu ou frontière : identités, conflit ethnique, enjeux et recomposition territoriales, Éditions de l'Orstom. Paris-Sorbonne, p 4
- CHAPOULIE J., 2001 : « La tradition sociologique de Chicago », Edition Seuil, Paris 535 p

- BAILLY A., et BEGUIN H., 1998 : « Introduction à la Géographie Humaine », Armand Colin, Paris, (7^{ème} édition p), 240 p
- DEVROUX P., 1977 : « Le droit foncier marocain », éditions La Porte, Tome II, Rabat, 517 p
- DE ROO P., JACOT H., TORTEL L., 2005 : «Territoire et dialogue social : quelles initiative pour quels acteurs ? », édition, Chronique Sociale, Lyon , 157 p
- DI MEO G., 2005 : « L'espace social une lecture géographique des sociétés », Ed, Armand colin, pp 77-79.
- GUILBERT J-J., & BENHALIMA H., 1982 : « Sefrou de la desserte locale au relais pour le drainage », Série Etudes et Recherches, N° 75, p 21
- GUMUCHIAN, H., PECQUEUR B., 2007 : « La Ressource Territoriale,», Edit, Economica Collection Anthropos Géographie, Paris, 252 pages
- GEORGE P., 1974 : « Précis de géographie urbaine », Edition PUF, p
- KABLY M., 2011 : «Histoire du Maroc, Réactualisation et synthèse », édité par l'Institut Royal pour la recherche sur l'Histoire du Maroc. 841 p
- LAZAREV G., 2013 : « Les structures agraires au Maroc : une mise en prospective historique », publications de la Faculté et des Lettres et des Sciences Humaines, université Mohammed V, Rabat, série : Essais et études n° 62, 422 p
- LEFEBVRE H., 2000 : « La production de l'espace », Édition Economica: 4e édition, Collection Ethno-sociologie, 512 p
- MICHAUX BELLAIRE., E & AUBIN., P., 1924 : « Les terres collectives au Maroc et la tradition », Edit. Bulletin de l'Afrique française.
- NACIRI M., 2017 : « Désirs de la ville », Edit. Economie critique, Imp.El Maârif Al Jadida, Rabat, 598 p.
- RACHIK A., 2005 : « Bilan Etudes et recherches urbaines sur le Maroc 1980-2004 », Programme Lire et comprendre le Maghreb, Centre Jacques Berque, Rabat, 65 p
- RAFFESTIN CL., 1980 : « Pour une géographie du pouvoir », Ed Litee paris, 250 p.
- SANTOS M., 1984 : « pour une géographie nouvelle », Ed OPU et PUBLISUD, Paris, 189 p
- SANTOS, M., 1975 « L'espace partagé : Les deux circuits de l'économie urbaine des pays sous- développés », Paris, Génin : Librairies Techniques, 405 p

❖ Thèses et Mémoires

- ABOUHANI A., 1988: « Le pouvoir local et l'espace urbain au Maroc. Le cas de Tabriquet Nord à Salé ». Thèse d'Etat en Droit Public, Université Mohamed V, Faculté des sciences juridiques, économiques et sociales, Rabat. 449 p.

- AMEUR M., 1993 : « Fès. Ou l'Obsession du foncier », URBAMA, Fascicule de Recherche n° 25, Tours, 428 p.
- BENHALIMA H., 1987: « Petites villes traditionnelles et mutations socio-économiques au Maroc, le cas de Sefrou étude de géographie urbaine », Thèses et mémoires N° 14, Université Mohammed V, Rabat, 332 p.
- BEN ATTOU M., 1992 : « Larache et Ksar El Kébir : leur rôle dans l'organisation régionale de la péninsule tingitane », Thèse de doctorat en géographie, l'Université de Tour Laboratoire URBAMA, Tours, 2 tomes, 609 p
- CHAFAI EL ALAOUI H, « Naissance et développement d'une municipalité marocaine sous le protectorat française-Sefrou-1912-1956 », Thèse de doctorat 3^{ème} cycle, Paris. 2T, 754 p
- ELOUALI A., 2007 : « Probématique de la Réhabituion d'une Medina Maorocaine, Cas de Sefrou », Mémoire de 3ème cycle, l' INAU, Rabat, 356p
- GILLIO, N., 2017, «Le foncier, une ressource territoriale pour le développement économique », Thèse en Géographie, Université Grenoble Alpes UNIVERSITE, 324 p
- HAZOUI M., 1991 : « L'espace urbain Nord de Fès : d'une simple trame d'habitat à une périphérique démesurée ». Thèse de Doctorat en Géographie, Université de Tours, 527 p
- HAJ ALI O., 1992 : « La croissance urbaine d'une ville moyenne au Maroc : Le cas d'Ouezzane », Thèse de Doctorat en Géographie, Université Toulouse-Jean Jaurès, 364 p
- IMAOUEEN M., 1997 : «La composante environnementale dans les outils d'aménagement cas du plan d'aménagement de Sefrou », Mémoire de 3ème cycle pour l'obtention du diplôme des études supérieures en aménagement et urbanisme, INAU, Rabat, p 185.
- IRAKI A., 1999 : « Petites villes et villes moyennes : Etat, migrants et élites locales. Cas de trois villes de la région Nord-Ouest marocain », Thèse de doctorat en Géographie, Université Panthéon-Sorbonne - Paris I, 943 p

❖ Articles

- ALESSANDRI A-F., 2013 : «Espaço público e “nova urbanidade” no contexto do direito á cidade» In revue confins revue franco-brésilienne de géographie, N° 18, URL : <https://journals.openedition.org/confins/8391?> [Consulté le 17/09/2019]
- AMEUR M. 1988 : « Le logement des pauvres à Fès : processus de production et tendances de l'évolution », In: Tiers-Monde, tome 29 ,n°116, « Le logement des pauvres dans les grandes villes du Tiers Monde », pp. 1171-1181
- AMEUR M., 1987 : « Facteurs de Formation et dynamique d'Evolution du Prix du Sol Urbain à Fès », RGM. Vol:11, Nouvelle Série, N°: 2, pp: 35- 54.

- AMEUR M., & NACIRI, M., 1985 : « L'urbanisation clandestine au Maroc : un champ d'action pour les classes moyennes » ; In Classe moyenne : La montée et la crise, Tiers-Monde, tome 26, n°101 sous la direction de Bernard Kayser. pp 79-92
- AYACHE A, 2006: « Études de l'Histoire marocaine », Recherches internationales, n° 77, pp. 187-205
- BEN ATTOU M., & BOUZIANE S., 2014 : « Agadir et ses espaces ruraux sous influence urbaine : stratégies d'acteurs et nouveaux lieux mondialisés », In Cahiers de géographie du Québec, pp93-111
- BOUDERBAIA N., 1999 : « Les systèmes de propriété foncière au Maghreb. Le cas du Maroc », Politiques foncières et aménagement des structures agricoles dans les pays méditerranéens : à la mémoire de Pierre Coulomb. Montpellier : CIHEAM, Edit, (Cahiers Options Méditerranéennes; n. 36), pp 47-66
- BOUFRAIOUA L., 2012, : « La nuptialité dans le Sud marocain. Évolution des mœurs ou contraintes économiques ? » In cahiers d n 21 : Transition démographique et développement. Diversité des processus et études de cas Maghreb/Machrek URL: <https://doi.org/10.4000/emam.508> [Consulté le 25/05/2020]
- BEN ATTOU M., ATIK H., 2019 : « Foncier urbain et gestion publique . un outil d'aménagement ou un instrument de fragmentation spatiale: Cas de la ville de Sefrou », In ouvrage collectif sur le foncier/ Groupe de recherche géographique sur le Rif-Université de Tétouan, (*Sous pression*).
- BEN ATTOU M., 2005 : « Patrimoine foncier et processus de péri-urbanisation autour d'une ville traditionnelle. Le cas de Ksar-el-Kébir », In Espace - Acteurs Sociaux – Altérité ; Revue Insanyat
- BEATRICE W., 2012 : David Ricardo: la théorie économique de l'avantage comparatif», In L'or et l'argent, URL :<https://www.loretlargent.info/economie/david-ricardo-la-theorie-economique-de-lavantage>[Consulté le 13-02-2020].
- CASTREE N 2009 : «The spatio-temporality of capitalism», Manchester University,: https://www.researchgate.net/publication/249690870_The_Spatio-temporality_of_Capitalism, [Consulté le 15/03/2017]
- CHALINE CL., 1994 : « Le foncier et l'espace social à Fès: M. Ameer, Fès... ou l'obsession du foncier », In: Annales de Géographie, t. 103 n°579, pp. 556-557
- COULET L., 1967 : « J. le Coz, Les tribus Guichs au Maroc. Essai de Géographie agraire ». Extrait de la revue de Géographie du Maroc. In: Méditerranée, 8^e année, n°3, pp. 256-258
- DAOUDI F., 2011 : « Droits foncières des femmes au Maroc Entre complexité du système foncier et discrimination » In Les « Etudes et Essais du Centre Jacques Berque », N° 4 , pp 3-35
- DE FOUCAULD C., 1988 : « Reconnaissance au Maroc (1883-1888) », Challamel Et Cie Editeurs, Librairie Coloniale, Paris, p 38.

- FUJITA M., & THISSE J-F., 2003: « Von Thünen et la formation de la rente foncière », In Economie des villes et de la localisation, Edition De Boeck Supérieur, pp 87-124
- GAUDREAU L., 2013 : « Espace, temps et théorie du capital chez Henri Lefebvre et Marx », In Cahiers de recherche sociologique (55),. URL : <https://doi.org/10.7202/1027685ar>, p 156, [Consulté le 03/05/2018] pp155–176
- HAMMOUMI M : 2016 : « Land Policy in Morocco », In Round table Discussion on Land Governance Reform in the Arab World, Washington, pp 1- 14
- HAJJI A., GUIRI A ., ZERHOUNI M., 1998 : « La médina de Sefrou, éléments pour l'établissement d'un diagnostic », In acte du 8 ème colloque culturel de Sefrou, La sauvegarde du patrimoine dans les médinas Maghrébines et les centres anciens en France, publication Aljaouahri, imp Infoprint, Fès, pp 35-48
- HAZOUI M., 2006 : « La prolifération de l'habitat anarchique : acteurs et enjeux, Cas de la périphérie Nord de Fès », In La ville marocaine entre la planification et anarchie, Coordination Hazoui Mohammed, Faculté des Lettres et des Sciences Humaine Sais-Fès, pp 63-81
- HINNERK B., 1988 : « Ville et État chez Max Weber », In: Les Annales de la recherche urbaine, N°38, Villes et Etats, pp. 3-12
- JANATI DRISSI M., 2002 : « Les images identitaires à Fès : divisions de la société, divisions de la ville », In Les divisions de la ville, URL: <https://books.openedition.org/editionsmsh/1252?lang=fr> [Consulté le 01-12-2020] pp. 347-372
- LAHBIL TAGEMOUATI N., 1986 : « La propriété foncière urbaine à Fès : réflexions méthodologique », In Annaire de l'Afrique du Nord, Tome XXV, Editions du CNRS, pp 187-197
- LAUTMAN J., 2018 : « Foncier et spéculation », In: Villes en parallèle. Documents, n°6, Financiarisation de la ville et liberté du politique. Séminaire Analyse et Politique de la Ville, pp. 9-10
- LEFBEVRE H., 1967 : « Le droit à la ville » In: L'Homme et la société, N° 6 pp. 29-35
- LANCHET W., 2003: « Clifford Geertz 2004, Le Souk de Séfrou. Sur l'économie de bazar », In Les Annales de la recherche urbaine, N°97,. Renouvellements urbains, pp. 158-159;
- LEHZAM A., 2015 : « Note introductive sur l'habitat social au Maroc », In La problématique de l'inclusion par logement des populations pauvres et vulnérables, Synthèse, pp 7-16
- LEHZAM A., 1995 : « Pauvreté, propriété et location au Maroc : Vers un relais de l'État par le marché ? », In: Les Annales de la recherche urbaine, N°66, Régularisations de propriétés. pp. 108-117
- LE COZ J., 1968 : « Colloque de Géographie Maghrébine » In: Méditerranée, 9^e année, n°1, pp41-44

- MARTIN S., & BERTRAND & ROUSIER, N., 2006 : « Les documents d'urbanisme, un outil pour la régulation des conflits d'usage de l'espace agricole périurbain ? », In Géographie économie société, n° 8,. URL : [10.3166/ges.8.329-350](https://doi.org/10.3166/ges.8.329-350) [consulté 25/12/2019], pp. 329-349
- MOINE A., 2006 : « Le territoire comme un système : un concept opératoire pour l'aménagement et la géographie », In « L'Espace géographique », Tome 35 pp 115 à 132
- NACIRI M., 2009 : « L'évolution de l'économie marocaine en longue période: Crise des modèles ou crise des élites ? In revue critique économique, N° 24, p 151 pp 133-155
- NACIRI M., 2000 : « L'aménagement des villes et ses enjeux », In attract de la ville crise , publication de Club de convergence 21, pp 8-78
- NACIRI M., 1996 : « Développement et maîtrise des territoires » , In Etat-Nation et prospective des territoires, Sous la direction Ali Sedjari, Ed L'Hrmattan. Paris, p 197-215
- NACIRI M., 1983 ; « L'aménagement de l'espace territorial au Maroc, Lieux d'autonomie centralisation étatique », In Annuaire de l'Afrique du Nord, Edition du Centre National de la Recherche Scientifique, Paris, pp.225-243.
- NAVEZ-BOUCHANINE F., 2001 : « Villes, associations, aménagement au Maroc. Quelques clés de lecture », In Le foisonnement associatif, « Les annales de la recherche urbaine », N° 89, pp 112-119
- NAVES-BOUCHANINE F., 1999 : « Que faire des modèles d'habiter ? » in Arch. & Comport. I Arch. & Behav., Vol. 10, no 3, pp 295-316
- PANCANI G. (2019), "Sefrou, il rilievo del vuoto urbano della mellah prodottosi in seguito alle alluvioni del Oued Aggai, VII Convegno In ternazionale Re USO Metra, pp 917- 928
- PEVELING B., 2002 : « Les communautés juives et leurs activités économiques en Méditerranées », In réflexion sur le rôle des sociétés juives dans l'économie en Méditerranée, pp 22-45
- RIVIERE D BRET B 2015:« Michel Rochefort pour une géographie urbaine engagée », In revue confins revue franco-brésilienne de géographie, N° 23, URL : <https://journals.openedition.org/confins/8373>, [Consulté le 16/09/2018]
- ZYANI B., 1986 : « Habitat, contrainte foncières et développement urbain à Casablanca », In Habitat, État, société au Maghreb, Edit, CNRS, pp 213-229

❖ Rapports

- AGENCE URBAIN ET SAUFGARDE DE FES 2006: Projet urbain de la ville de Sefrou un outil d'aide à la décision pour les acteurs urbains, 75 p.
- AGENCE URBAIN ET SAUFGARDE DE FES, 2010: Etude d'identification d'hierchisation et de développements des centres ruraux dans la province de Sefrou, 113 p.

- ARCHIVE DE LA BIBLIOTIQUE GENERAL NATIONAL,
- COMMUNE DE SEFROU, 2016: « le plan communal de développement 2011-2016 », programme prioritaire 2011-2013, 86 p
- CONSEIL ECONOMIQUE ET SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL AU MAROC., 2018 : « Foncier facteur stratégique pour un développement durable et inclusif, garantissant équité et cohésion sociale, 25p
- DIRECTION REGIONALE DE FES MEKNES DE L'HABITAT ET POLITIQUE DE LA VILL., 2018 : « Etude sur la mise à jour des systèmes de suivi des prix des matériaux de construction, des montants des loyers et des charges locatives au niveau de huit villes à la région de Fès Meknès pour l'année 2018, Annexe 3. 168 p
- L'INSPECTION REGIONALE DE L'HABITAT ET URBANISME ET L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, FES-BOULMANE, 2013: « Monographie de la région Fès-Boulemane , habitat, urbanisme, et politique de la ville». 120 p
- L'INSPECTION REGIONALE DE L'HABITAT ET L'URBANISME ET L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE FES-BOULMANE, 2013, « Monographie de la région Fès-Boulemane». 143 p
- MINISTRE DELEGUE CHARGE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME, DIRECTION REGIONALE DE FES-BOULEMANE, 2003 : « Recueil des intervenants dans le secteur de l'habitat et de la promotion immobilière : Région Fès-Boulemane », Publications de l'Observatoire Régional de la région de Fès-Boulemane, 121 p.
- MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, 1987: « Sefrou: éléments pour un plan d'urbanisme directeur », 182 p.
- MINISTERE DE L'HABITAT DE L'URBANISME ET L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE, DIRECTION REGIONALE DE FES BOULMANE, 2007 : Monographie régionale sur le secteur de l'habitat et de l'urbanisme, 120 p.
- MINISTRE DE L'INTERIEUR, PROVINCE DE FES, SECRETARIAT GENERALE, DIVISION ECONOMIQUE, 1984 : « Bulletin économique et social », 1^{ère} semestre, 91 p.
- REGION FES- MEKNES, 2017: Schéma Régional d'Aménagement du Territoire: «Rapport final», 290 p
- P.V. Séance du 30/4/1923.in 1^{er} Registre des délibérations de la C.M.I. 1920-1926 p.42 Archives municipales de Sefrou.

❖ Les plans et règlements

- Plan d'aménagement de la ville de Sefrou 1998
- Plan d'aménagement sectoriel de la zone orientale de la ville de Sefrou 2004
- Plan d'aménagement de la médina et kalaa de Sefrou 2004

- Plan d'aménagement de ville de Sefrou 201
- Règlement du plan d'aménagement 1998
- Règlement du plan d'aménagement de la Médina intra-muro 2004
- Règlement du plan d'aménagement de la Zone orientale 2004

❖ **Webographie:**

- www.cerss-ma.org
- www.delcampe.net
- www.espacepolitique.revues.org
- www.etudes-geopolitiques.com
- www.Sefrou.ma
- www.hypergeo.eu
- www.journals.openedition.org/emam/
- www.journals.openedition.org/anneemaghreb/
- www.pncl.gov.ma
- www.journals.openedition.org/remmm/
- www.revue-afnm.org
- www.researchgate.net
- www.revues.imist.ma
- www.tanargan.com

لائحة الجداول:

الرقم	العنوان	الصفحة
1	توزيع أرباب الأسر حسب النشاط والأحياء المشمولة بالبحث الميداني حول العقار الحضري بصفرو سنة 2018	13
2	توزيع أهم الأنظمة العقارية العمومية التي تميز المجال الترابي بالمغربي	36
3	توزيع أنواع الأنظمة العقارية بالمغرب سنة 2018	41
4	توزيع الوعاء العقاري الذي تشمله سياسة التحفيظ بالمغرب سنة 2018	42
5	توزيع أهم العائلات المستقرة بمدينة صفرو حسب سبب الاستقرار	53
6	توزيع قواد مجال صفرو قبل الحماية على عهد الدولة العلوية ما بين سنتي	54
7	نموذج من الأراضي الحسبية التابعة للمساجد بصفرو الى حدود سنة 1885	56
8	نموذج لتقويت بعض أراضي الأحباس للمعمر الفرنسي ما بين سنتي	58
9	توزيع أهم المقاهي التقليدية التي رخصت لها سلطات الحماية للسكان بمدينة صفرو ما بين 1932 و 1954	64
10	توزيع ميزانية لجنة تسيير اليهود لمنتوج الأملاك الجماعية	67
11	حصيلة إحصاء أملاك يهود مدينة صفرو سنة 1942	67
12	أملاك الفئة اليهودية بمدينة صفرو ما بين 1912 و 1956	68
13	توزيع أهم الاملاك اليهودية الخاصة بمدينة صفرو ما بين سنتي 1912 و 1965	72
14	توزيع مساحة الأراضي المجزأة وعدد القطع الأرضية بمدينة صفرو	76
15	تطور ثمن المتر مربع بالفرنك الخاص بالأراضي والمحلات التجارية ما بين 1916 و 1954	92
16	توزيع عقود السلف وقيمتها المالية بالفرنك ما بين 1931 و 1933	95
17	تطور أثمان بيع العقار بالمتر مربع بمدينة صفرو ما بين 1928 و 1956 بالفرنك	96
18	تطور مساحة المدار الحضري بمدينة صفرو ما بين 1912 و 2012	105
19	تطور نسبة النمو الديمغرافي بمدينة صفرو ما بين 1960-2014	113
20	توزيع الساكنة النشيطة والغير نشيطة حسب الجنس سنة 2014	114
21	توزيع بنية العرض العقاري بمدينة صفرو سنة 2015	125
22	وضعية النظام العقاري بمدينة صفرو إلى حدود 20 فبراير 2020	134
23	وضعية الملكية العقارية بالمدينة القديمة صفرو إلى حدود سنة 1998	139
24	تطور متوسط أثمان العقار الحضري بمدينة صفرو ما بين سنتي 1960 و 2019 بالدرهم للمتر مربع	154
25	توزيع أنواع و نسب التعرضات على تصميم التهيئة سنة 1998	175
26	اختيارات تصميم التهيئة المصادق عليه بمدينة صفرو سنة 1998	179
27	توزيع المنتخبين الجماعيين حسب التركيبة السوسيوثقافية خلال الفترات الانتدابية (1992-1997-2003)	185
28	توزيع المنتخبين الجماعيين حسب التركيبة السوسيو مهنية خلال الفترات	186
29	نموذج للقضايا المطروحة بدورات المجلس البلدي حسب الفترات الانتدابية	195
30	الاختيارات المنجزة والغير منجزة ضمن التجهيزات العمومية بتصميم التهيئة مدينة صفرو (1998 - 2008)	197
31	الاختيارات المبرمجة والمنجزة للتجهيزات الأساسية ضمن تصميم التهيئة صفرو (1998 - 2008)	200
32	العمليات المعمارية للمدينة القديمة والقلعة حسب تصميم التهيئة للنسيج العتيق لصفرو سنة 2004	209
33	تقييم التجهيزات المقترحة بتصميم التهيئة للمدينة القديمة والقلعة بصفرو سنة 2004	212
34	المقترحات المجالية لتصميم التهيئة 2012 بمدينة صفرو	221
35	التعرضات التي همت اختيارات تصميم التهيئة 2012 لمدينة صفرو	224
36	توزيع المساحات الخضراء داخل وخارج المدار الحضري لصفرو سنة 2019	236

245	توزيع عدد التجزئات السكنية بمدينة صفرو حسب الوحدات المجالية	37
287	توزيع نسب الكراء بمدينة صفرو حسب الإحصاءات 1994-2004-2014	38
291	تطور أئمة الكراء بالدرهم بمدينة صفرو ما بين 2001 و2018	39
292	تطور العرض و الطلب السكني بصفرو ما بين سنتي 2014 و2018	40
302	توزيع تعبئة العقار العمومي لملك الدولة الخاص بالمغرب حسب النظام الاستثماري سنة 2018	41
314	أهم مشاريع تأهيل مدينة صفرو في إطار المشروع الحضري سنة 2005	42
316	مشاريع التأهيل الحضري المنجزة بمدينة صفرو ما بين سنتي 2008 و2009	43
317	اتفاقية الشراكة حول البرنامج الاستعجالي للدور المهددة بالانهايار بصفرو	44
319	حصيلة برنامج محاربة الاقصاء الاجتماعي بالوسط الحضري 2011 - 2015	45
321	توزيع المشاريع التي برمجت بالمخطط الجماعي للتنمية لصفرو 2011-2016	46
326	وضعية مشاريع المصالح الخارجية ضمن المخطط الجماعي للتنمية بصفرو ما بين سنتي 2011 و2016	47
330	توزيع مشاريع برنامج عمل جماعة صفرو حسب مساهمة الشركاء ومجالات التدخل ما بين 2016 و2021	48
334	أهم عمليات الإنعاش العقاري السكنية والتهيئة الحضرية بمدينة صفرو ما بين سنتي 1993 و2021	49
336	توزيع الممتلكات البلدية الخاصة حسب الوحدات المجالية بمدينة صفرو	50
341	ممتلكات الجماعة المكتراة لفائدة الساكنة المحلية سنة 2019	51
345	نموذج لمؤسسات إدارية شكلت محط تسوية عقارية بمدينة صفرو سنة 2019	52
347	مرافق التجزئات العقارية الملحقة بالملك العام البلدي طبقا لقانون التعمير 25.90 إلى حدود سنة 2019	53
348	توزيع مشاريع الاقتناءات العقارية للجماعة الترابية بصفرو ما بين سنتي 2012 و2019	54
350	المشاريع المبرمجة من قبل قطاع الأوقاف في برنامج عمل جماعة صفرو ما بين سنتي 2016-2021	55
351	نموذج سمسة لمحلات تجارية من قبل نظارة الأوقاف بتاريخ 9 نونبر 2020	56
353	تقييم منجزات تصميم تهيئة مدينة صفرو ما بين 2012 و2018	57
355	أهم استثناءات مجال التعمير بمدينة صفرو ما بين سنتي 2008 - 2019	58
360	النقط المتداولة بمجلس جماعة صفرو بين 2016 و 2019	59
372	الوضع العقاري وإنتاج المسافات الاجتماعية بصفرو سنة 2018	60
387	أداء المراكز الصاعدة بإقليم صفرو سنة 2010	61
387	تقييم الأداء البيجماعاتي لمدينة صفرو سنة 2014	62

لائحة الخرائط :

الرقم	العنوان	الصفحة
1	موقع مدينة صفرو - مجال الدراسة - ضمن المجال الوطني والجهوي والإقليمي المغربي سنة 2020	51
2	توزيع الهياكل العقارية بمدينة صفرو ومجالها القروي سنة 1987	78
3	المنتوج الحضري للمدينة القديمة لصفرو في بداية القرن العشرين	87
4	التطور المجالي للأحياء الهامشية بمدينة صفرو ما بين سنتي 1960 و 1986	99
5	موقع حي بنصفار كنموذج للأحياء العشوائية التي توسعت خارج أسوار المدينة العتيقة بمدينة صفرو سنة 1983	102
6	مراحل التوسع الحضري لمدينة صفرو ما بين سنتي 1912 و 2019	107
7	توزيع مخالفات البناء حسب القانون 66-12 المتعلق بالمراقبة وزجر المخالفات بمدينة صفرو ما بين 2016 إلى حدود 16 نونبر 2020	124
8	المرفولوجية الحضرية وأشكال استعمال المجال لمدينة صفرو سنة 2019	129
9	نظام العقار الحضري بمدينة صفرو سنة 2020	133
10	الوضعية القانونية لعقار المدينة القديمة سنة 2020	141
11	نظام العقار الحضري للوحدة المجالية المركزية بصفرو سنة 2020	143
12	نظام العقار الحضري للوحدة المجالية الشمالية بصفرو سنة 2020	146
13	نظام العقار الحضري للوحدة المجالية الشرقية بصفرو سنة 2020	148
14	نظام العقار الحضري للوحدة المجالية الجنوبية بصفرو سنة 2020	150
15	نظام العقار الحضري للوحدة المجالية الغربية بصفرو سنة 2020	152
16	توزيع أثمان المتر المربع للعقارات الحضرية بمدينة صفرو سنة 1987	157
17	توزيع أثمان المتر المربع للعقار الحضري بصفرو إلى حدود سنة 2019	160
18	تصميم التنطيق مدينة صفرو سنة 1955	170
19	تنطيق تصميم التهيئة لمدينة صفرو المصادق عليه سنة 1998	177
20	الأوعية العقارية المقترحة في تصميم التهيئة المصادق عليه بمدينة صفرو سنة 1998	181
21	توزيع الخيارات المجالية التي ضمها تصميم تهيئة المدينة القديمة سنة 2004	207
22	الحالة الفيزيائية للبنىات بالمدينة القديمة والقاعة بصفرو سنة 2010	213
23	الأجزاء المجالية التي اقتطعها تصميم التهيئة 2012 من الجماعات القروية المجاورة لصفرو	219
24	التوزيع المجالي للاختيارات التي تضمنها تصميم التهيئة 2012 لمدينة صفرو	223
25	التوزيع المجالي للتعرضات العامة التي لحقت بتصميم تهيئة مدينة صفرو سنة 2012	226
26	التوزيع المجالي لمصير التعرضات العامة التي لحقت بتصميم تهيئة مدينة صفرو سنة 2012	228
27	وضعية المجال الأخضر بمدينة صفرو سنة 1935	238
28	وضعية المجال الأخضر بمدينة صفرو سنة 1987	238
29	وضعية المجال الأخضر بمدينة صفرو سنة 2020	238
30	توزيع التجزئات السكنية حسب الوحدات المجالية بمدينة صفرو ما بين 1993 و 2019	247
31	توطين التجزئات السكنية بمدينة صفرو ما بين سنتي 1993 و 2019	265
32	توطين التجزئات السكنية للمتعشين العقاريين الخواص بمدينة صفرو ما بين سنتي 1993 و 2019	267
33	توطين العقارات التي خصصتها الدولة لإنجاز العمليات الإسكانية بما فيها التجزئات إلى حدود سنة 2020	275

277	توطين التجزئات السكنية التي أشرفت عليها مؤسسة العمران بمدينة صفرو إلى حدود سنة 2020	34
280	توطين تجزئات وعقارات الحبوس بمدينة صفرو إلى حدود سنة 2020	35
282	توطين الوكلاء العقاريين بمدينة صفرو سنة 2020	36
289	توزيع أثمان الكراء حسب أحياء مدينة صفرو سنة 2020	37
329	أهم منجزات مشاريع التنمية الحضرية المجالية بمدينة صفرو ما بين 2008 - 2020	38
338	توطين الممتلكات العقارية للجماعة الترابية صفرو سنة 2020	39
343	وضعية التحفيظ العقاري بمدينة صفرو سنة 2020	40
401	امتداد العقارات الاستراتيجية خارج المدار الحضري لمدينة صفرو سنة 2020	41
403	الاختيارات العامة لمخطط توجيه التهيئة العمرانية لمجال صفرو - البهاليل سنة 2020	42

لائحة المبيانات :

الرقم	العنوان	الصفحة
1	تطور الأملاك الحسبية بمدينة صفرو ما بين سنتي 1913-1953	59
2	تطور ملكيات الأوروبين بصفرو على عهد الحماية إلى حدود 1956	61
3	تطور الطرق الحضرية المنجزة بمدينة صفرو بالمتر ما بين سنتي 1928 و 1955	63
4	توزيع التركيبة السوسيو مهنية لأرباب أسر المدينة القديمة بصفرو سنة 1939	83
5	تطور السكان اليهود بمدينة صفرو ما بين سنتي 1912 و 1955	88
6	تطور معدلات أئمة العقار بالفرنك بالمدينتين الجديدة والقديمة بصفرو	93
7	تطور أئمة الكراء بالفرنك بمدينة صفرو ما بين 1926 و 1933	94
8	تطور عدد سكان مدينة صفرو ما بين سنتي 1888 و 2014	109
9	تطور الساكنة اليهودية والأجنبية بمدينة صفرو ما بين سنتي 1888 و 1960	111
10	تطور الساكنة الأجنبية بمدينة صفرو ما بين سنتي 1926 و 1960	111
11	توزيع الوضعية القانونية لملكية السكن بمدينة صفرو سنة 2014	119
12	توزيع نوع السكن بمدينة صفرو سنة 2014	121
13	توزيع عدد الغرف بمساكن مدينة صفرو سنة 2014	121
14	توزيع البنية العقارية بمدينة صفرو سنة 2020	135
15	توزيع منتخبى المجلس البلدي بصفرو (1992 - 1997 - 2003) حسب الانتماء السياسي	184
16	توزيع المنتخبين الجماعيين حسب الأصول الجغرافية خلال الفترات الانتدابية (1992-1997-2003)	187
17	تطور المساحات المجزأة التي تم الترخيص لها خلال فترة سريان تصميم التهيئة ما بين سنتي 1998 و 2008	192
18	تطور التجزئات السكنية المرخصة بمدينة صفرو خلال فترة 2009 و 2011	215
19	توزيع المنعشين العقاريين الخواص حسب المساحة المنجزة بمدينة صفرو ما بين سنتي 2009 و 2011	217
20	توزيع المنعشين العقاريين الخواص بمدينة صفرو ما بين سنتي 2009 و 2011	217
21	توزيع التعرضات التي همت التجهيزات العمومية في تصميم التهيئة لمدينة صفرو سنة 2012	225
22	توزيع الانتماء السياسي لمنتخبي المجلس البلدي لمدينة صفرو ما بين الفترة الانتدابية 2009-2015 و 2016-2021	230
23	توزيع النخب المحلية بمجلس صفرو حسب المستوى التعليمي خلال الفترتين الانتدابيتين 2009-2015 و 2016-2021	231
24	توزيع النخب المحلية بمجلس صفرو حسب التركيبة السوسيو مهنية خلال الفترتين الانتدابيتين 2009-2015 و 2016-2021	232
25	توزيع التجزئات السكنية التي أنتجت أثناء فترة الإعداد والمصادقة على تصميم التهيئة لمدينة صفرو 2012	240
26	توزيع المنعشين العقاريين حسب إنتاج التجزئات السكنية بمدينة صفرو ما بين سنتي 2009 و 2019	241
27	توزيع عدد التجزئات السكنية والمساحة والبقع بمدينة صفرو ما بين 1993 و 2019	249
28	تطور عدد التجزئات السكنية المنتجة والمساحة والبقع بمدينة صفرو ما بين 1997 و 2003	252
29	تطور التجزئات السكنية المنتجة والمساحة والبقع بمدينة صفرو ما بين سنتي 2004 و 2010	254
30	توزيع عدد التجزئات السكنية المنتجة والمساحة والبقع بمدينة صفرو ما بين 2011	257

	و2019	
263	توزيع عدد التجزئات السكنية بأحياء مدينة صفرو ما بين سنتي 1993 و2019	31
270	توزيع منعشي السوق العقارية بمدينة صفرو حسب أصولهم الجغرافية ما بين 1993 و2019	32
270	أصناف المنعشين العقاريين الخواص بمدينة صفرو ما بين 1993 و2019	33
270	توزيع نسب الإنتاج العقاري حسب نوع المنعشين بمدينة صفرو 1993 و 2019	34
270	توزيع المؤسسات المعنية بالسكن والتجهيز بصفرو ما بين 1993 و 2019	35
285	توزيع نسبة المنعشات العقاريات في الإنتاج العقاري بمدينة صفرو 2011 و 2019	36
293	توزيع نسبة طبيعة الطلب على السكن بصفرو في أفق 2030	37
306	توزيع نسب العقار العمومي المعبأ للاستثمار حسب القطاعات بجهة فاس مكناس برسم سنة 2017	38
307	توزيع رخص البناء المسلمة حسب الإقليم أو العمالة بجهة فاس مكناس	39
332	توزيع الاعتمادات المالية لتمويل مشاريع التأهيل الحضري بمدينة صفرو ما بين سنتي 2010 و2013	40
339	تطور عدد قضايا المنازعات العقارية الراجعة لدى الجماعة الترابية لمدينة صفرو ما بين سنتي 2010 ومارس 2019	41
344	المساحات العقارية للإعداديات المتواجدة بمدينة صفرو سنة 2019	42
366	تطور النسيج الجمعي بمدينة صفرو ما بين سنتي 1905 و2014	43
367	توزيع جمعيات مدينة صفرو حسب مجالات التدخل ما بين سنتي 1905 - 2014	44
369	توزيع نسب تمثل العقار الحضري بالنسبة للسكان المحلية بمدينة صفرو	45
371	توزيع رؤية الساكنة للقيمة العقارية بمدينة صفرو ما بين سنتي 2008 و2018	46
374	توزيع رؤية الساكنة المحلية حول واقع التهيئة الحضرية بصفرو ما بين سنتي 2008 و2018	47
389	توزيع الوضعية العقارية لصنف الإعداديات بإقليم صفرو سنة 2019	48
390	نموذج لأهم المساحات العقارية للمدارس محط تسوية والمتواجدة بإقليم صفرو سنة 2019	49
391	توزيع الأصول العقارية المخصصة للتجهيزات التعليمية والإدارية بإقليم صفرو	50

لائحة الأشكال

الرقم	العنوان	الصفحة
1	حدود المجال الحضري لصفرو سنة 2020	51
2	نموذج للتراث العقاري بحي الملاح بالمدينة القديمة صفرو	70
3	تصميم درب الميتر كأول ملامح للتحوّل العقاري بمدينة صفرو من قبل المعمّر	90
4	جانب من النموذج المعماري الذي يميز المدينة القديمة صفرو	138
5	تصميم المدينة الأوربية بصفرو سنة 1926	169
6	تصميم التهيئة القطاعي لمنطقة الاحتياط العقاري بمدينة صفرو سنة 2004	202
7	توزيع الدور المهذمة بالمدينة القديمة بصفرو سنة 2014	318
8	التوزيع النظري للماء بمدينة صفرو	383
9	الاستراتيجية المقترحة لمجال مشروع ممر الميتربول سنة 2015	396
10	الاستراتيجية المقترحة لمجال مشروع ممر الميتربول فاس سنة 2019	396

لائحة الخطاطات :

الرقم	العنوان	الصفحة
1	التراب كمنظومة مجالية ضمن المجال الجغرافي ومحاولة الملاءمة النظرية مع مجال صفرو	18
2	تطور مفهوم التراب وفاعله بالمجال الجغرافي والملاءمة النظرية مع إشكالية الدراسة	20
3	مفهوم التعمير الواقعي ضمن خصوصيات تدبير المدينة المغربية	28
4	وضعية العقار الحضري بمدينة صفرو على عهد الحماية الفرنسية	75
5	طبيعة التوسعات المجالية على حساب العقار الحضري بمدينة صفرو	132
6	خصوصيات تطور الوضعية العقارية بمدينة صفرو ما بين 1672 و2019	163
7	تطور ثمن تجزئتي الوكالة الوطنية لمحاربة السكن غير اللائق بمدينة صفرو التي أنجزتا ما بين سنتي 1997 و2019	253
8	تطور ثمن تجزئة المنظر الجميل سكن فيلا (العمران) بمدينة صفرو	254

لائحة الصور :

الرقم	العنوان	الصفحة
1	نموذج لإحدى الزاويا المتواجدة بمدينة صفرو سنة 2019	55
2	دينامية النشاط الاقتصادي المحلي بمدينة صفرو خلال سبعينيات القرن الماضي	74
3	صفرو في بداية القرن العشرين مكونة من نواتين	85
4	المنتوج الحضري بالمدينة القديمة بصفرو بعد نشأتها الأولى	85
5	حي دشر بنصفار كأهم الأحياء التي توسعت خارج المدار الحضري لمدينة صفرو سنة 1944	101
6	تصميم إعادة الهيكلة لحي السلاوي كنموذج للأحياء العشوائية بمدينة صفرو سنة 1983	104
7	حي بنا كأهم الأحياء الهامشية بطريق فاس شمال مدينة صفرو سنة 2020	116
8	حي العالية كأهم الأحياء الهامشية طريق بولمان جنوب مدينة صفرو سنة 2020	116
9	نموذج لمخالفات البناء العشوائي بحي للايزة بمدينة صفرو سنة 2020	123
10	المشهد الحضري وطبيعة توسعات مجال مدينة صفرو سنة 2015	127
11	مشهد من الوحدة الشمالية على الطريق المؤدية لمدينة فاس سنة 2018	144
12	نموذج للمجالات التي برمجت في تنطيق تصميم التهيئة لمنشآت إدارية	199
13	المشهد الحضري لمدينة صفرو المتميز بطابعه الأخضر سنة 2019	235
14	نموذج العرض السكني لتجزئة حب الملوك والسلاوي بمدينة صفرو (1997 و2003)	251
15	نموذج لحي السلاوي الذي شهد دينامية في البناء خلال مرحلة (1997 و2003)	251
16	نموذج للسكن المنتج بتجزئة الرشاد (مؤسسة العمران) بمدينة صفرو سنة 2019	259
17	واجهة تجزئة العالية (إدارة الحبوس) ذات السكن من طابقين بمدينة صفرو سنة 2019	259
18	نماذج للتجزئات السكنية غير المبنية بمدينة صفرو سنة 2020	261
19	أهم تجزئات الدولة بمدينة صفرو سنة 2020	262
20	الرشاد وبنصفار كأكثر الأحياء كثافة من حيث البناء والتوسع سنة 2019	266
21	نموذج لسكن الفيلا بتجزئة المنزه بمدينة صفرو سنة 2019	276
22	تجزئة العالية الشطر الأول خارج المدار الحضري لمدينة صفرو سنة 2020	278
23	تجزئة العالية الشطر الثاني داخل المدار الحضري لمدينة صفرو سنة 2020	278
24	نموذج لمشاريع التاهيل الحضري بمدينة صفرو سنة 2020	323
25	فندق فاس الجديد بالمدينة القديمة بصفرو بعد إعادة تهيئته سنة 2017	325
26	نموذج لمشاريع الاستثناء لفائدة مشروع سكن اجتماعي سنة 2019	357
27	نموذج مشاريع الاستثناء لفائدة مشروع مجمع سكني سياحي سنة 2019	358
28	تناقضات المشهد الحضري لمدينة صفرو سنة 2020	373
29	حال حي الملاح بالمدينة القديمة بصفرو سنة 2020	381
30	مقطع ثلاثي الأبعاد للتدهور الذي لحق حي الملاح بمدينة صفرو سنة 2019	382

الاستثمارات

جامعة سيدي محمد بن عبد الله بفاس
ⵜⴰⵎⴰⵏⴰⵢⵜ ⵏ ⵙⵉⵎⴰⵎⴰⵏ ⵏ ⵎⴰⵎⴰⵏ ⵏ ⵙⵉⵎⴰⵎⴰⵏ ⵏ ⵙⵉⵎⴰⵎⴰⵏ
UNIVERSITÉ SIDI MOHAMED BEN ABDELLAH DE FÈS
كلية الآداب والعلوم الإنسانية سايس - فاس
ⵜⴰⵎⴰⵏⴰⵢⵜ ⵏ ⵙⵉⵎⴰⵎⴰⵏ ⵏ ⵙⵉⵎⴰⵎⴰⵏ ⵏ ⵙⵉⵎⴰⵎⴰⵏ ⵏ ⵙⵉⵎⴰⵎⴰⵏ
FACULTÉ DES LETTRES ET DES SCIENCES HUMAINES SAÏS-FÈS



استمارة موجه إلى المؤسسات المعنية بالعقار بمدينة صفرو :

تدخل هذه الاستمارة في إطار إنجاز بحث لنيل شهادة الدكتوراه في تكوين الدكتوراه في: الموارد والتهيئة المجالية والتنمية المحلية بكلية الآداب والعلوم الإنسانية سايس-فاس، تحت عنوان: العقار الحضري بمدينة صفرو بين إشكالية الهياكل العقارية الموروثة وهاجس التملك والتهيئة والتنافسية الترابية. وأشركم على حسن تفهمكم وتجوابكم

1- المرجو وضع علامة X في الخانة المؤسسة التي تنتمي أو تمثلها ؟

- المحافظة العقارية بمدينة صفرو؛
 إدارة الحبوس؛
 الجماعة الترابية صفرو؛
 مديرية الأملاك المخزنية بمدينة فاس؛
 إدارة المياه والغابات بمدينة صفرو.

2- نوع ممتلكات المؤسسة:

نوع الملك	الرسم العقاري	الموقع	طبيعة التخصيص
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			

			9
			10

3- ما هي العقارات التي تم تخصيصها لفائدة مشاريع التأهيل الحضري بالمدينة؟

-2	-1
-4	-3

4- ما هي العقارات التي تم تخصيصها لفائدة مشاريع الإنتاج السكني؟

-2	-1
-4	-3

الملحق

الملحق رقم 1:

تصميم التهينة لمدينة صفرو سنة 1998

شكل رقم 1:



المصدر: الجماعة الحضرية لصفرو

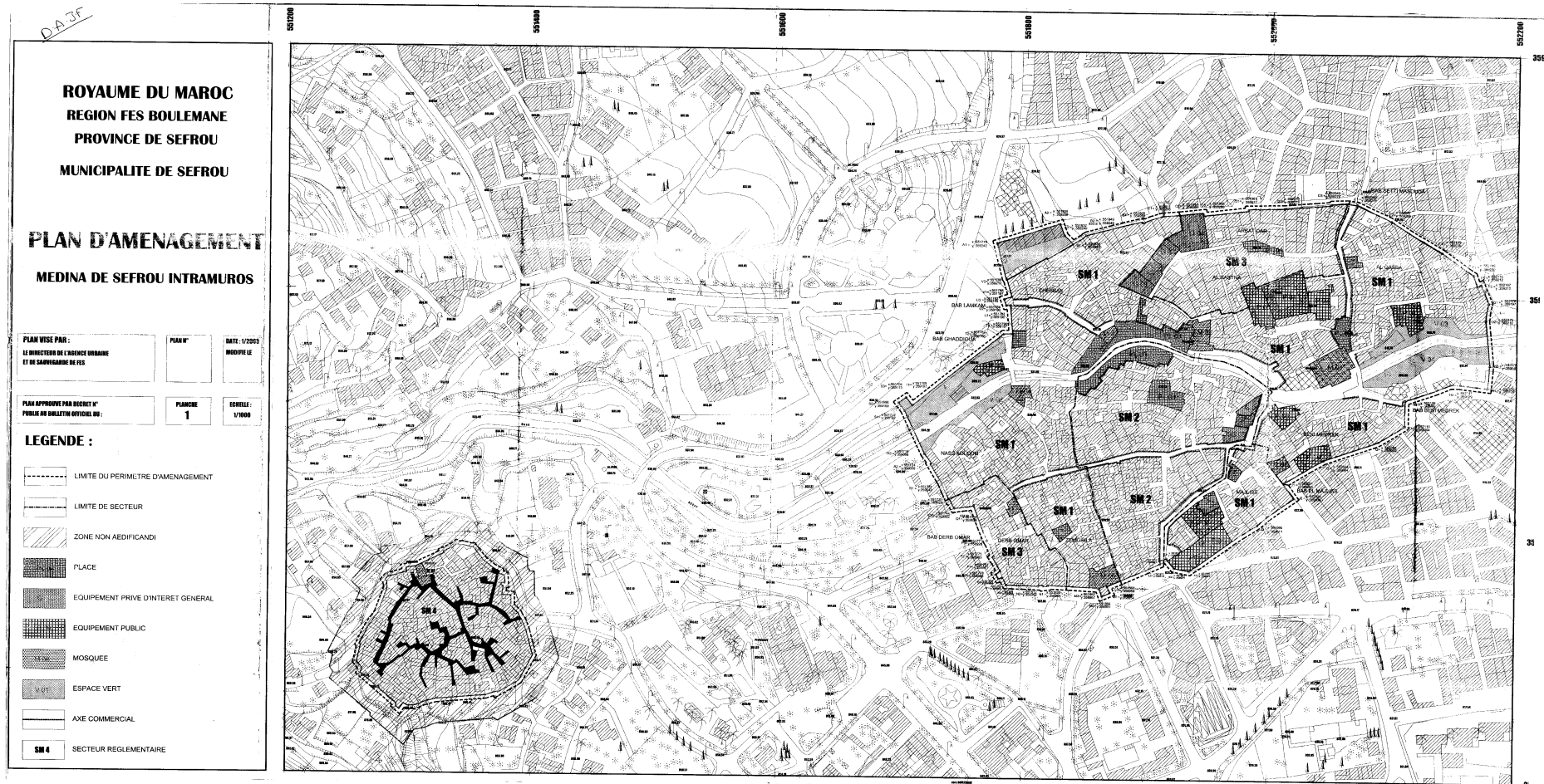
شكل رقم 2: تصميم التهيئة القطاعي للمنطقة الشرقية بمدينة صفرو سنة 2004



المصدر: الجماعة الحضرية لصفرو

تصميم التهيئة القطاعي للمدينة القديمة والقلعة بصفرو سنة 2004

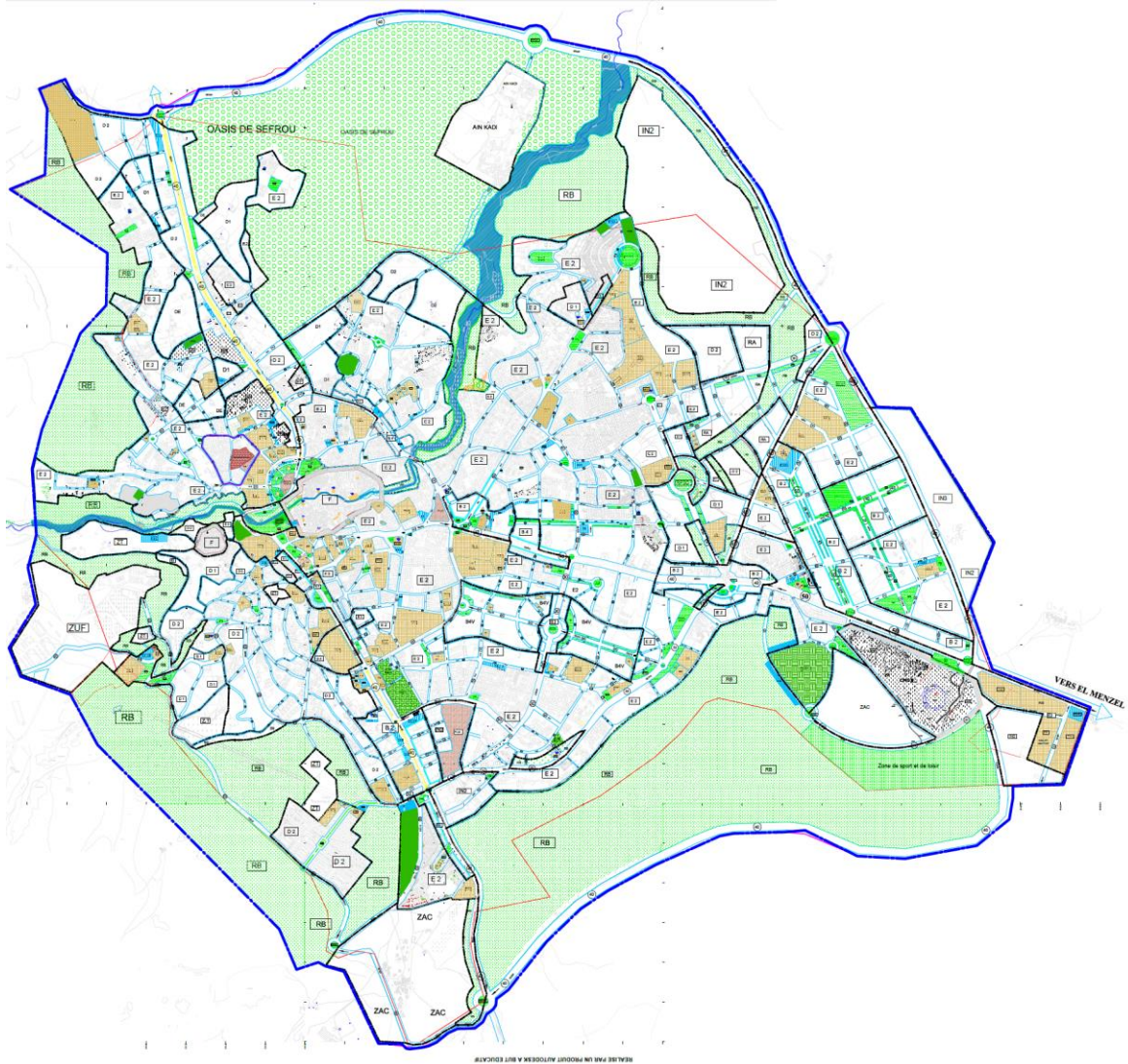
شكل رقم 3:



المصدر: الوكالة الحضرية و إنفاذ فاس

تصميم التهيئة لمدينة صفرو سنة 2012

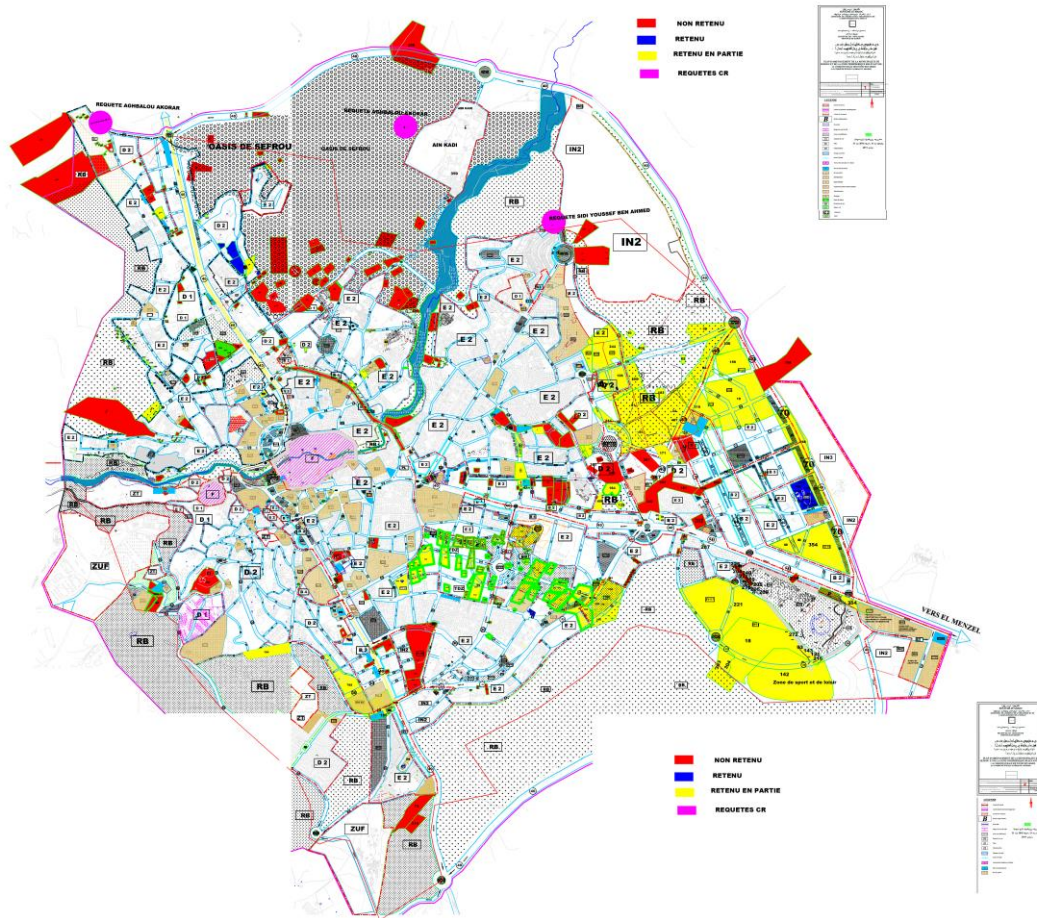
شكل رقم 4:



المصدر: الوكالة الحضرية وإنفاذ فاس

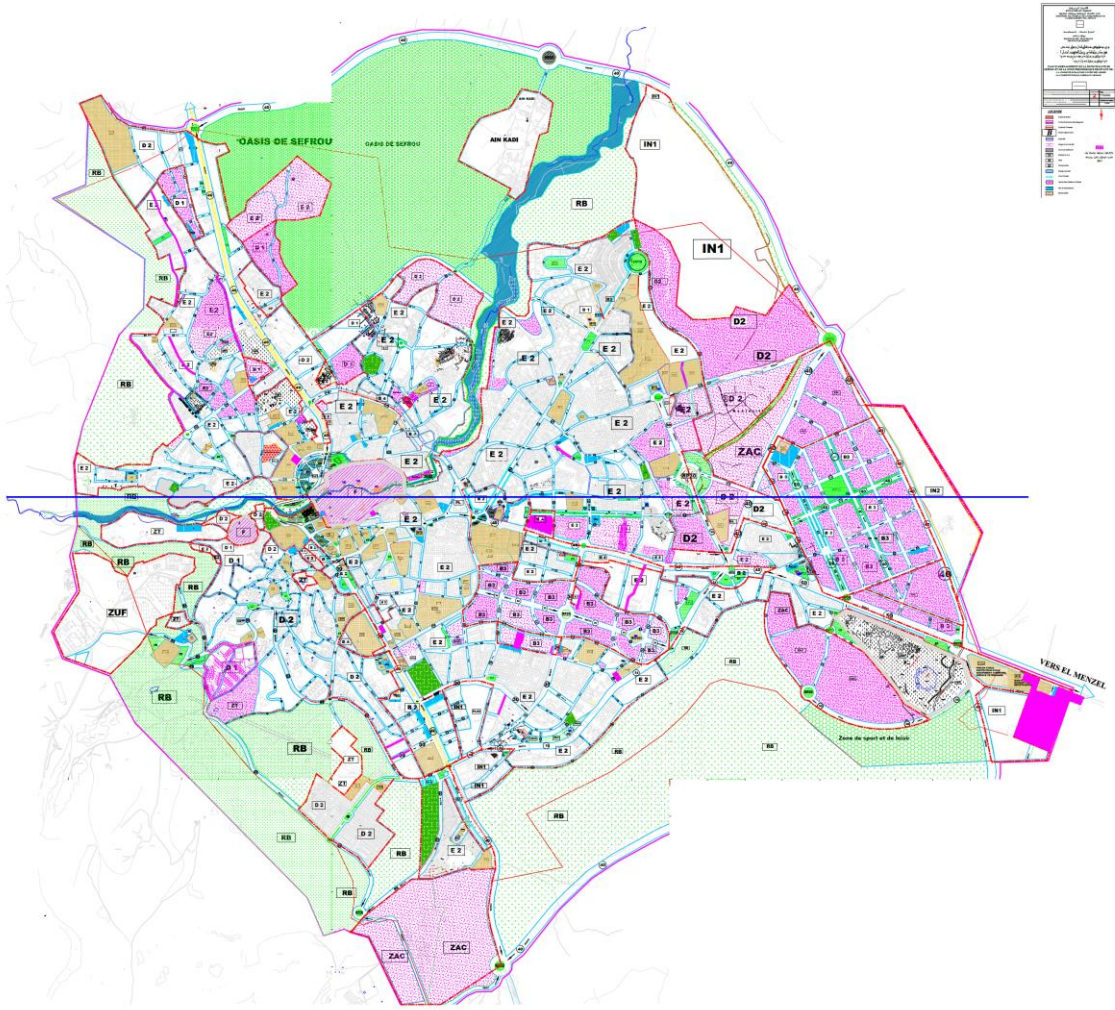
تعرضات تصميم التهيئة لمدينة صفرو سنة 2012

شكل رقم 5:



المصدر: الوكالة الحضرية وإنقاذ فاس

شكل رقم 6: إقتراحات المجلس البلدي على تصميم التهيئة لمدينة صفرو سنة 2012



المصدر: الجماعة الترابية صفرو

الملحق رقم 2:

جدول رقم 1: دراسة شكايات المواطنين حول تصميم التهيئة لمدينة صفرو سنة 2012 (33 ص)

المملكة المغربية

وزارة الداخلية

عمالة إقليم صفرو

الجماعة الحضرية لمدينة صفرو

دراسة شكايات المواطنين حول مشروع تسييم التهيئة بصفرو

الورقة	وضعية التعرض	اقتراحات اللجنة في أخر اجتماعها بتاريخ 25 فبراير 2011	موضوع التعرض	مرجع التعرض
F9	مقبول نسبيا مع الدراسة	EV111 مع وحذف المدار B3 إلى RB اخذ بعين الاعتبار بتحويل التنطيق من	RB	1
F9	مقبول نسبيا مع الدراسة	155 SE والطريق 19 E و الاحتفاظ بالمؤسسة التعليمية B3 وتعويضه ب RB اخذ بعين الاعتبار جزئيا بحذف التنطيق	RB	2
	مقبول نسبيا مع الدراسة		SE 155	
F2	مقبول نسبيا مع الدراسة	لم يؤخذ بعين الاعتبار	Oasis de sefrou	3
F10	غير مقبول	لم يؤخذ بعين الاعتبار	SE 072	4
F5	غير مقبول	لم يؤخذ بعين الاعتبار	RB	5
F9	مقبول نسبيا مع الدراسة	SE 224 اخذ بعين الاعتبار بحذف الطريق	SE224	6
F6	غير مقبول	لم يؤخذ بعين الاعتبار	RB	7
F6	مقبول نسبيا مع الدراسة	لم يؤخذ بعين الاعتبار	PS 44 Bis	8
	مقبول نسبيا مع الدراسة		Voie de 12m	
F7	مقبول نسبيا مع الدراسة	B3 إلى RB اخذ بعين الاعتبار بتحويل التنطيق من	RB	10

F5	غير مقبول	لم يؤخذ بعين الاعتبار	RB	11
F9	مقبول نسبيا مع الدراسة	ب RB اخذ بعين الاعتبار بتحويل التطبيق من SE 155 و SE 162 و SE 016 و الاحتفاظ بالطرق B3 وتعويضه	RB	12
	غير مقبول		SE 016	
	غير مقبول		SE 162	
	غير مقبول		SE 155	
F6	مقبول	إلى مدرسة التعليم العتيق SP 01 اخذ بعين الاعتبار بتحويل	SP 01	13
	مقبول	إلى مقر المجلس العلمي PS 30 اخذ بعين الاعتبار بتحويل	PS 30	
F6 F3	غير مقبول	لم يؤخذ بعين الاعتبار	D1	14
F9	غير مقبول	E2 إلى منطقة للسكن الاقتصادي SP 03 اخذ بعين الاعتبار بتغيير	SP 03	15
F9	مقبول نسبيا مع الدراسة	B3 إلى RB اخذ بعين الاعتبار بتحويل التطبيق من	RB	16
F2	مقبول نسبيا مع الدراسة	E2 إلى D1 اخذ بعين الاعتبار بتحويل التطبيق من	D1	17

الورقة	وضعية التعرض	اقتراحات اللجنة في آخر اجتماعها بتاريخ 25 فبراير 2011	موضوع التعرض	مرجع التعرض
F10	مقبول نسبيا مع الدراسة	ZAC مع الاحتفاظ Z. non aédificandi و SE 069 وتعويضه بالتطبيق SP11 اخذ بعين الاعتبار جزئيا بتغيير و Z. de sport et de loisir	SP 11	18
			Z. non aédificandi	
			SE 069	
	مقبول نسبيا مع الدراسة		Z. de sport et de loisir	
F7	غير مقبول	ZAC وتعويضهم بالتطبيق A17 و S08 و E31 و E30 و EV118 اخذ بعين الاعتبار بتغيير	EV 118	19
	غير مقبول		E 31	
	غير مقبول		E 30	
	غير مقبول		S 08	

	غير مقبول		A 17	
F9	مقبول نسبيا مع الدراسة	B3 إلى RB اخذ بعين الاعتبار بتحويل التنطيق من	RB	20
F9	غير مقبول	B3 إلى SP03 اخذ بعين الاعتبار بتحويل	SP 03	21
F6	غير مقبول	E2 إلى RB اخذ بعين الاعتبار جزئيا بتحويل الجزء من التنطيق	RB	22
F9	مقبول نسبيا مع الدراسة	SE 218 و تحويل موقع وتخطيط الطريق B3 إلى RB اخذ بعين الاعتبار بتحويل التنطيق من	RB	23
	مقبول نسبيا مع الدراسة		SE 218	
F6	غير مقبول	لم يؤخذ بعين الاعتبار	EV 33	24
	غير مقبول		RP 21	
	غير مقبول		EV 31	
F3	غير مقبول	D2 وتعويضه ب RB اخذ بعين الاعتبار بتغيير التنطيق	RB	25
F4	غير مقبول		IN2	
F9	مقبول نسبيا مع الدراسة	SE155 بالطريق و الاحتفاظ B3 وتعويضه ب RB اخذ بعين الاعتبار جزئيا بتغيير التنطيق	RB	26
			SE 155	
F9	مقبول نسبيا مع الدراسة	RP29 وحذف الطريق المحيطة بالمدار B3 وتعويضه ب RB اخذ بعين الاعتبار جزئيا بتغيير التنطيق	RB	27
			RP 29	

المصدر: الجماعة الترابية صفرو

معطيات عقارية حول الأراضي الفلاحية بإقليم صفرو

مجموعة جدول رقم 2:

D.P.A. DE SEFROU
C.T. 32.04 DE SEFROU

**MONOGRAPHIE DU CCA
DE SEFROU**

1°) **PREPARATION DE LA SUPERFICIE TOTALE**

Superficie Totale : 113 300 Ha

C.R.	S A U (Ha)			Forêts (Ha)	Parcours Inculte (Ha)
	Bour	Irrigué	Total		
Azzaba	4 408	874	5 282		370
Tazota	3 241	250	3 491	13 600	300
Sidi Lahcen	1 925	421	2 346	6 000	2 250
Aghbalou Akourar	10 000	2 300	12 300	300	8 860
Sidi Youssef	3 835	605	4 440	2 700	2 020
Laanoceur	4 244	1 057	5 201	20 000	5 320
Sidi Khyar	3 218	171	3 389	2 000	8 980
TOTAL (1)	30 771	5 678	36 449	44 600	28 100
Sefrou	382	291	673	-	-
Bhalil	1 047	31	1 048	-	-
TOTAL (1) + (2)	32 200	6 000	38 200	44 600	28 100

2°) **STATUTS JURIDIQUES DE LA SAU** (en Ha)

Communes Rurales	Melk	Collectif	Ha bous	Guiche	Domaine	Total
Azzaba	5 255		22		5	5 282
Tazota	3 274	19			198	3 491
Sidi Lahcen	2 282		13		51	2 346
Aghbalou Akourar	11 853	2	78		367	12 300
Sidi Youssef	4 385		51	4		4 440
Laanoceur	3 692	977		11	521	5 201
Sidi Khyar	2 533	829	25		2	3 389
Sefrou	653		16		4	673
Bhalil	1 073		5			1 078
TOTAL	35 000	1 827	210	15	1 148	38 200

3°) **TAILLE DES EXPLOITATIONS**

C.R.	Moins de 05 Ha		05 à 10		10 à 20		20 à 50		Plus de 50		Total	
	Ha	Expl.	Ha	Expl.	Ha	Expl.	Ha	Expl.	Ha	Expl.	Ha	Expl.
Azzaba	863	284	500	46	169	16	200	6	3550	3	5 282	
Tazota	2000	500	760	82	731	59	-	-	-	-	3491	
Sd Lahcen	1100	437	621	93	450	40	175	5	-	-	2346	
A.Akourar	1737	1100	1450	174	1300	100	4200	100	3613	88	12300	
Sd Youssef	1800	670	800	100	500	33	500	25	840	8	4440	
Laanoceur	1800	660	1800	253	451	28	500	12	650	10	5201	
Sd Khyar	739	481	950	120	1150	70	420	10	130	2	3389	
Sefrou	673	342	-	-	-	-	-	-	-	-	673	
Bhalil	1078	273	-	-	-	-	-	-	-	-	1078	
TOTAL	11790		6881		4751		5995		8783		38200	

Pétitionnaire	Situation	Consistance	Architecte	Commune	Date	Avis
Habous Moakaba Chorafa Al Adlouniyine	Massay	Lotissement		Sefrou	13/04/2016	AF
Habous Msjid Chabak St2 Adacof	Feddane El Riad	Modificatif Lotissement		Sefrou	20/07/2016	AF
Ministare De Habous Del Adacof	Sefrou	Lotissement		Sefrou	05/10/2017	AF/SR
Mistere Habous	Manazel Assafae	Lotissement		Sefrou	24/05/2017	AF/SR
Habouss Presete El Ansari Med	Ben Seffar	Lotissement		Sefrou	24/05/2017	AF/SR
Habous Et Ste Manazel Assafae	Jnane Sidi Boumdin	Lotissement		Sefrou	13/12/2017	AF/SR
Habous Et Ste K.a.g.e.c	Fedan Louz	Lotissement		Sefrou	28/02/2018	AF/SR
Ministere Des Habous Et Affaires Islamiq	Lieu Dit Jnane Yekbi	Réam. Equip. Publ. Enseignement		Sefrou	10/11/2017	AF/SR
Ministere Des Habous		Ext. Equip. Publ. Mosquée		Immouzer Kandar	18/03/2003	AF/SR
Ministere Des Habous	Centre Ribat El Kheir	Ext. Equip. Publ. Mosquée		Ribat El Kheir	01/03/2005	AF/SR
Habous	Pte Dite Ait Hadou	Créat. Equip. Publ. Mosquée Ait Hadou		Kandar Sidi Khair	28/08/2007	AF
Habous De Sefrou	Mazdgha Souk Azzaba	Créat. Salle De Priere+bloc Sanitaire		Azzaba	28/08/2007	AF/SR
Habous De Sefrou	Rfaif 29 Asri Britel	Créat. Equip. Publ. Mosquée		S.Youssef B.Ahmed	22/02/2007	AF/SR
Ministere Des Habous Et Affaires Islamiq	Ennoualate	Créat. Equip. Publ. Mosquée		Mtarnagha	03/06/2018	AF/SR

المصدر: الوكالة الحضرية وإنقاذ فاس.

الملحق رقم 3:

صورة رقم 1 : نموذج لبيانات المجتمع المدني بصفرو سنة 2019

**لجنة المجتمع المدني
للمرصد والتتبع والترافع
بصفرو**

"بيان حراك صفرو"

على إثر ما تعيشه مدينة صفرو من اختلالات بسبب سياسة اللامبالاة والتقصير، التي يههجه المجلس الجماعي والسلطات المحلية والسياسة العامة للحكومة وبعض الإدارات العمومية أدت إلى تردي واضح في خدمات المرافق العمومية وجودة الحياة العامة بالمدينة ، مما أفرز احتقاناً اجتماعياً على جميع الأصعدة الاقتصادية والثقافية والبيئية ، نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر :

المجال الاقتصادي والاجتماعي

- غياب الأفق لدى الشباب جراء البطالة وانعدام فرص الشغل جراء غياب قاعدة صناعية وخدمية بالمدينة .
- الجمود الذي يميز تدبير المبادرة الوطنية للتنمية البشرية سواء فيما يتعلق باللجنة المحلية أو الإقليمية.

مجال البنية التحتية والخدمات

- اهتراء الطرقات والمرافق الأساسية وغياب جل علامات التشوير والمحو التام للعلامات الخاصة بالراجلين من أغلب المدارات .
- التأخر الكبير الذي تعرفه عملية إعادة هيكلة الأحياء ناقصة التجهيز .
- الاختلال الذي تعرفه المدينة بسبب احتلال الملك العام من طرف المقاهي والمتاجر والباعة المتجولين.
- الترددي الكبير في خدمات شركة النظافة اوزون .
- الفشل الدريع الذي ميز عمل مجلس جماعة صفرو خلال تدبيره لمصالح المدينة والسكان طيلة الاربع سنوات الأخيرة .

المجال الثقافي والرياضي

- الترددي الذي تعرفه المرافق الرياضية والثقافية والترفيهية ونخص بالذكر الملعب البلدي المخيم البلدي وحديقة القناطر الخيرية وعدد آخر من الحدائق مع غياب مركب ثقافي ومركز استقبال بالإضافة الى انعدام ملاعب القرب في جل أحياء المدينة .
- التأخير الغير عادي لإخراج مركب ثقافي خاص بالمدينة على غرار المدن الصغرى والمتوسطة بالمملكة .
- الفشل الذي اعتري تسيير مهرجان جب الملوك في الدورات الاربعة الأخيرة من طرف مؤسسة كرز .
- الجمود وغياب الأفق فيما يتعلق بنقل المطروح العمومي من حي بودرهم الى المطرح المراقب الجديد .

في المجال الأمني

- النقص الكبير الذي تعرفه المدينة فيما يتعلق بالأطر الأمنية واللوجستية الشيء الذي يؤدي الى صعوبة كبيرة في محاربة الجريمة وما تعرفه المدينة من انتشار لجرائم السرقة والنشل وقطع الطريق والاعتداء خلال بعض فترات السنة .

في المجال الصحي

- تردي جودة الخدمات الصحية والاستشفائية وبنيات الإستقبال وقلة التخصصات وغياب اغلب التجهيزات الأساسية والادوية بالإضافة لضعف المستعجلات .

وفي هذا الاطار فان الفعاليات الجموعية الممثلة في :

" لجنة المجتمع المدني للمرصد والتتبع والترافع بصفرو"

كاطار للتنسيق بين جمعيات المجتمع المدني يلتزم بالحياد التام واخذ مسافة عن كل ما هو سياسي او حزبي أو سلطوي
تعلن للرأي العام ما يلي :
لجنة المجتمع المدني

1

صورة رقم 2: نموذج لدفتر التحملات لتجزئة العمران التي مرت عن طريق الاستثناء

CHAPITRE I

PRESENTATION DU LOTISSEMENT

ARTICLE 1 : DEFINITION DU LOTISSEMENT

Le lotissement **EL GAZON** - propriété de: **LA MUNICIPALITE DE SEFROU** . Objet du titre foncier N° **9971/41 F**
D'une superficie : **0 Hectares 59 ares 98 centiares**.
Situé à la Municipalité de Sefrou , Commune de Sefrou :

Accessible par : - **Boulevard Mohamed V** .
- **Rue des Bananes**.
- **Rue Ibn Khaldoune**

ARTICLE 2 : REGLEMENTATION EN VIGUEUR

Le présent lotissement est autorisé par dérogation du plan d'aménagement de la commune de Sefrou , en **Zones B, secteur B2** soumis aux dispositions de :

- La réglementation urbanistique applicable aux secteurs susmentionnés
- Dahir N° 1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi N° 12-90 relative à l'urbanisme .
- Dahir N° 1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi N° 25-90 relative aux lotissements groupes d'habitations et morcellements .
- L'Arrêté Municipal permanent N° 689 en date du 11 Rajeb 1389 du 23 Septembre 1969 , portant règlement de voirie et de construction de la ville de FES .

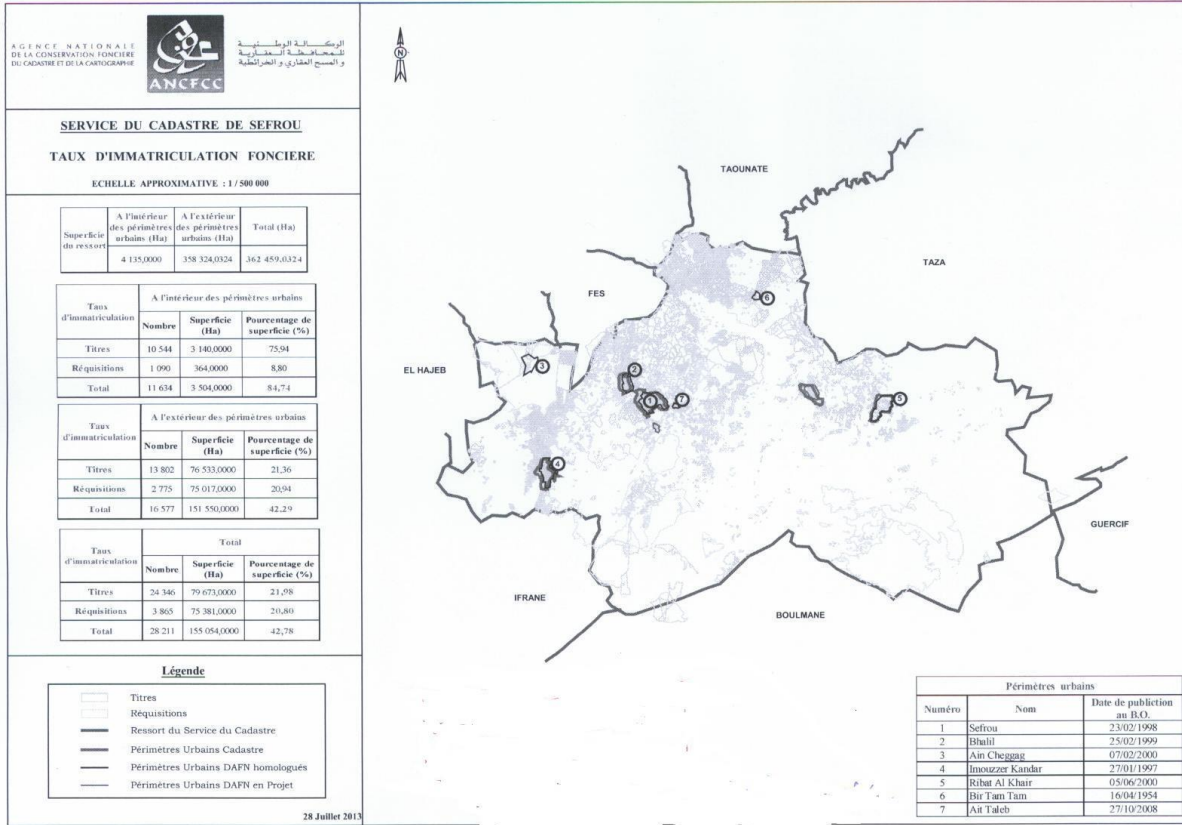
ARTICLE 3 / PROGRAMME DU LOTISSEMENT EL GAZON

Le présent lotissement est constitué de **11 lots** répartis comme suit :

Handwritten notes and signatures, including the number 11 and various scribbles, indicating the distribution of the lots.

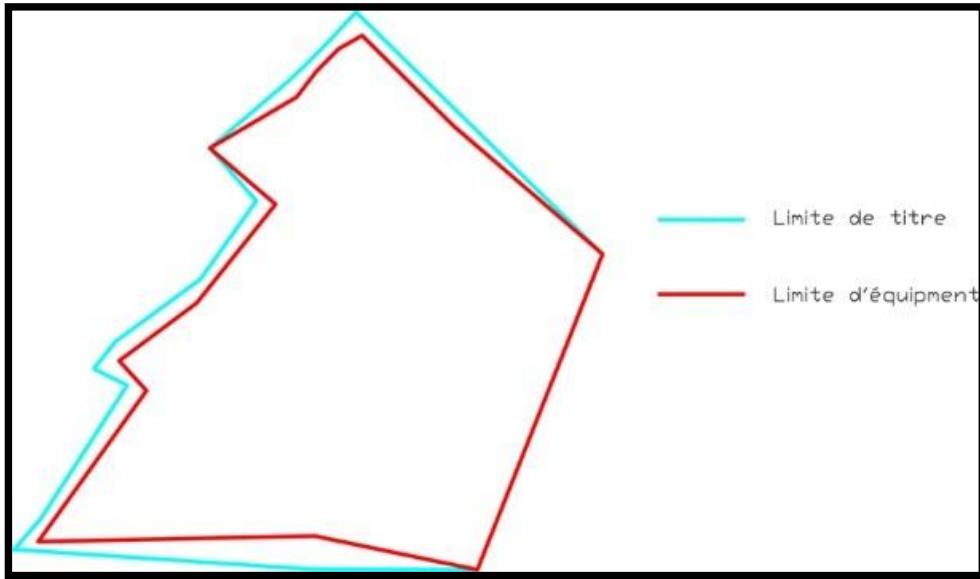
المصدر: الوكالة الحضرية وإنفاذ فاس.

صورة رقم 3: العقارات المحفوظة وفي طور التحفيظ بإقليم صفرو



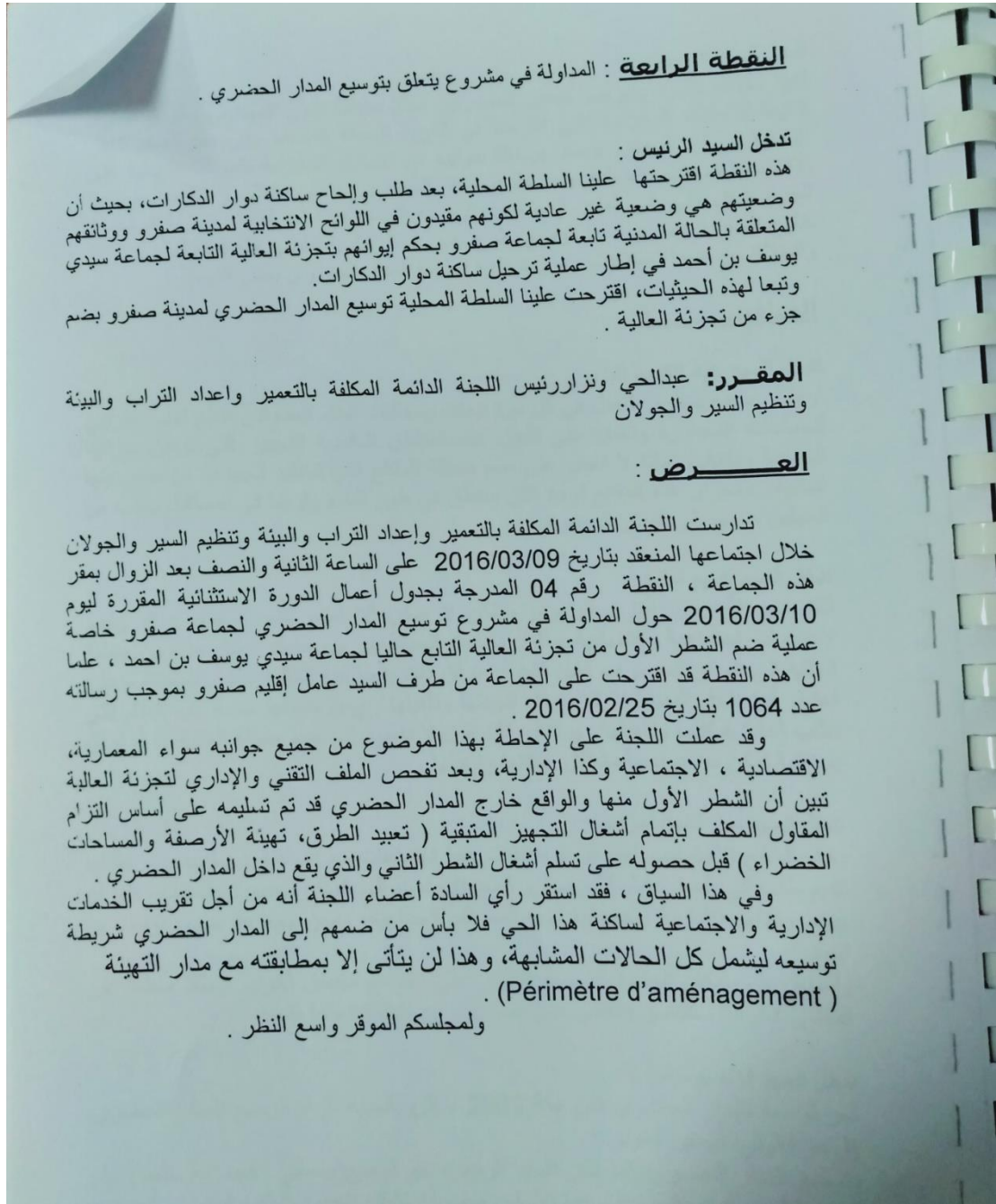
المصدر: المحافظة العقارية صفرو.

صورة رقم 4: نموذج لعدم تطابق حدود الرسوم العقارية مع حدود التجهيزات المقترحة في تصميم التهيئة صفرو سنة 2012



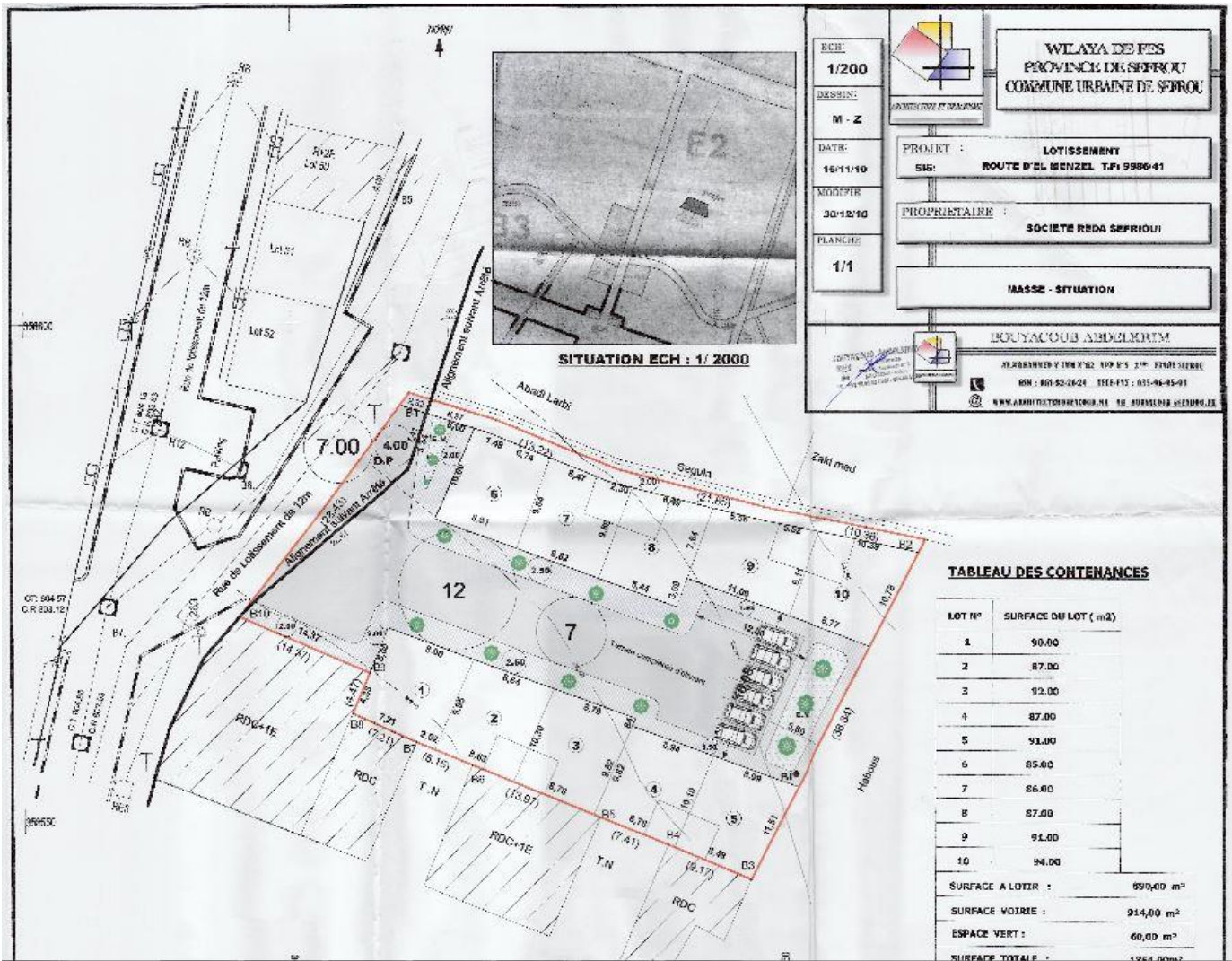
المصدر: الوكالة الحضرية وإنقاذ فاس، 2018.

صورة رقم 5: نموذج محضر مداوات المجلس البلدي بصفرو سنة 2019



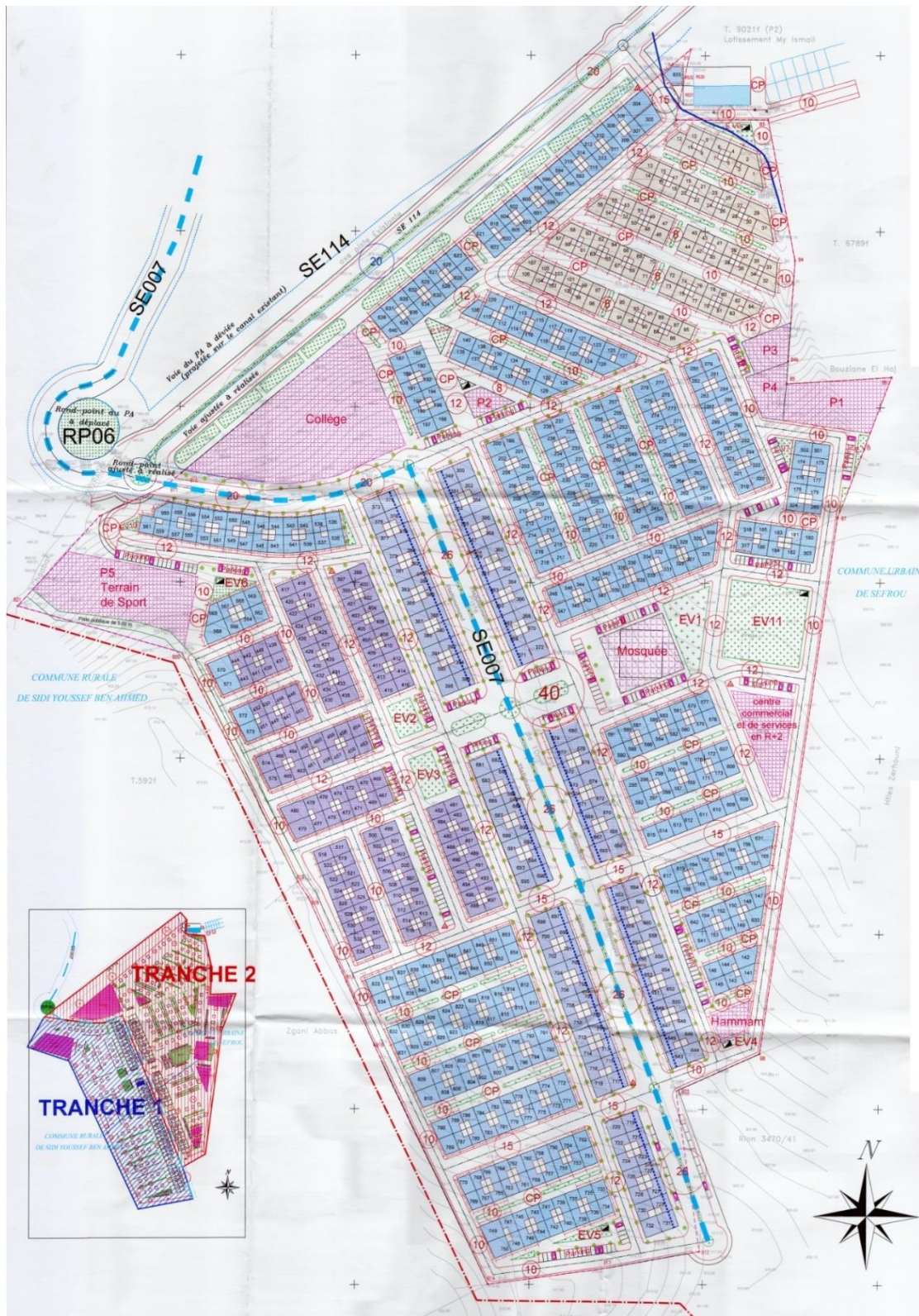
المصدر: الجماعة الترابية صفرو.

صورة رقم 6 : نموذج تصميم لتجزئة الخواص بصفرو



المصدر: الوكالة الحضرية وإنفاذ فاس

صورة رقم 7: تصميم تجزئة الحبوس (العالية) الشطر الأول والشطر الثاني بمدينة صفرو



المصدر: الوكالة الحضرية وإنقاذ فاس

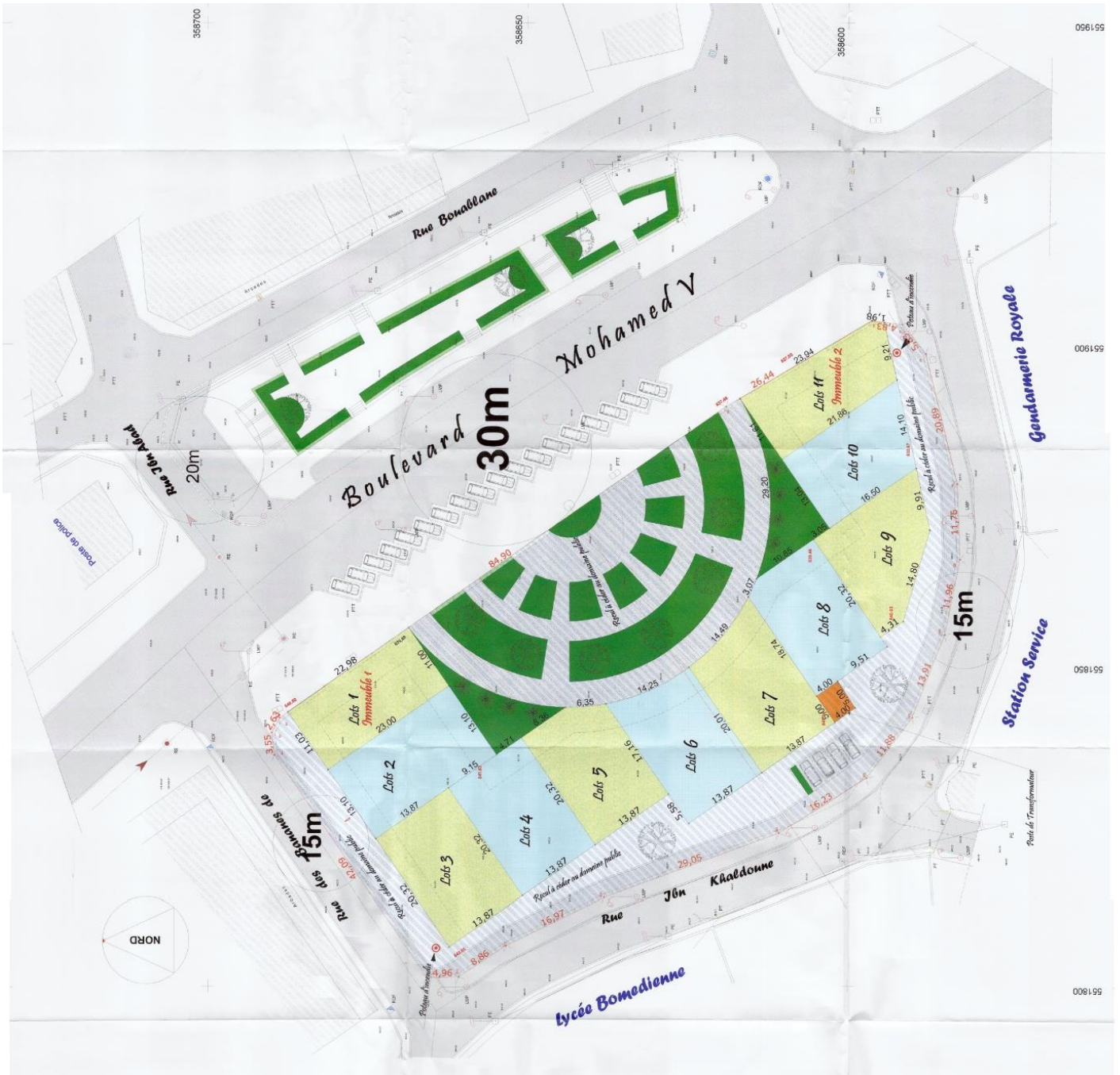
تصميم تجزئة العمران (المنزه سكن فيلا) بمدينة صفرو

صورة رقم 8:



المصدر: الوكالة الحضرية وإنفاذ فاس

صورة رقم 9: تصميم تجزئة العمران (الكازون أربع طوابق) التي مرت عن طريق الاستثناء بصفرو



المصدر: الوكالة الحضرية وإنقاذ فاس

الفهرس العام

- 1 مقدمة عامة
- 4 أهمية الموضوع وراهنيته
- 5 دوافع اختيار الموضوع
- 6 إشكالية البحث
- 7 فرضيات البحث
- 8 المقاربة المنهجية
- 14 الصعوبات والاكراهات التي اعترضت بناء البحث
- 15 الهيكلة العامة للبحث

فصل تمهيدي

مفهوم العقار كمورد تنموي ورأسمال ترابي

- 16 -

- 17 مقدمة
- 17 1- العقار كمورد ترابي قابل للتعبئة المجالية والاجتماعية وبناء هوية المجال الترابي
- 22 2- العقار كرأسمال ترابي للفاعلين والنخب المحلية بالمجال الجغرافي
- 24 3- العقار كقاعدة استراتيجية للتهيئة الحضرية والمدينة الإجرائية
- 25 4- التعمير الواقعي أو من المدينة الإجرائية إلى المدينة الواقعية
- 30 5- حول النظريات العقارية وقيمة الأرض
- 30 5-1- المقاربة الكلاسيكية للعقار
- 31 5-2- النظرية النيوكلاسيكية للعقار
- 31 5-3- مدرسة شيكاغو وموقع العقار في الاقتصاد الحضري
- 32 خاتمة

الفصل الأول

جذور تشكل العقار الحضري بصفرو ضمن المسألة العقارية المغربية

- 33 -

- 34 مقدمة
- I- جذور تشكل العقار الحضري بمدينة صفرو والتحويلات المرتبطة بذلك 35
- 1- الأصول العقارية للمجالات الترابية بالمغرب: إشكالية جد معقدة ومستعصية الحل 35
- 2- مراحل تشكل العقار الحضري بمدينة صفرو وآليات الاستغلال المجالي 49
- 1-2- الهياكل العقارية التي تملكها الدولة ومراقبة المجال الترابي بصفرو قبل سنة 1912 52
- 3- المرحلة الاستعمارية وبداية تفكك البنية العقارية بمجال صفرو 57
- 1-3- تأسيس أولى البنايات الإدارية على عقارات نخب المدينة في عهد الحماية 62
- 2-3- إنجاز الطرق الحضرية دون مراعاة عقارات الساكنة المحلية 63
- 4- أملاك يهود صفرو بين الشرعية العقارية والوساطة السياسية 66
- 5- البنية العقارية في المرحلة ما بعد الاستقلال والديناميات الترابية 75
- II- العقار الحضري بصفرو بين التوسع المجالي والدينامية الاجتماعية 82
- 1- إنتاج المجال الحضري بمدينة صفرو وتغير وظائف العقار المحلي 82
- 1-1- نشأة المجال الحضري بصفرو في فترة ما قبل الحماية 83
- 2-1- مرحلة 1912-1956: تفعيل مشروع التعمير الكولونيالي، وإرهاصات التحول العقاري 88
- 3-1- مرحلة 1956 – 1990: بداية تشكل أحياء المدينة الهامشية على أراضي الدولة 98
- 4-1- مرحلة 1991- 2019 : التحرر العقاري وتزايد الامتداد الحضري على العقارات الخاصة 104
- 2- الدينامية الديموغرافية كآلية أساسية للتوسع الحضري وتزايد الإنتاج العقاري 108
- 3- التطور السكاني والتحويلات العقارية ساهمت في تغير البنية السكنية بالمدينة 118
- III- الإطار العقاري والمشهد الحضري بصفرو بين النوعية والتراتبية... 126
- والقيمة المجالية 126
- 1- المرفولوجية الحضرية لمدينة صفرو تتخللها رهانات متعددة 128
- 2- المشهد الحضري ووحداته المجالية عامل للتملك والدينامية العقارية بصفرو 132
- 1-2- الوحدة المجالية المركزية تتميز بالملك الخاص تحت غطاء ملك الحبوس 135
- 2-2- الوحدة المجالية الشمالية وتنوع خصوصيات العقار الحضري بها 144
- 3-2- الوحدة المجالية الشرقية : يغلب عليها الملك الخاص وأجزاء متفاوتة من ملك الدولة 147

- 2-4- الوحدة المجالية الجنوبية يغلب عليها الملك الخاص وهياكل عقارية استراتيجية للحبوس والدولة والجماعة.....149
- 2-5- الوحدة المجالية الغربية وهيمنة الملك الخاص على عقارات الدولة والجماعة.....151
- 3- تطور أئمة العقار بمدينة صفرو بين الدينامية العقارية وصغر حجم الملكيات.....154
- 4- واقع أئمة العقار الحضري كجمال للتناقضات المجالية والدينامية الخارجية والداخلية.....161
- خاتمة.....162**

الفصل الثاني

الهياكل العقارية بمدينة صفرو بين التخطيط الحضري

واستراتيجيات الإنعاش العقاري

- 163 -

- مقدمة.....165**
- I- العقاري الحضري بين التخطيط المجالي والحكمة المحلية وإكراهات التعمير الواقعي.....165**
- 1- تصميم التطبيق لسنة 1955 : تخطيط سابق لأوانه أم استراتيجية إيديولوجية ؟166
- 1-1- الهاجس الأمني والهاجس التخطيطي ميزا الفترة ما بين 1955 و1997171
- 1-2- التخطيط كحلقة مفقودة في العرض العقاري بمدينة صفرو.....171
- 2- تصميم التهيئة 1998: القرار المتأخر المتعلق بالمصادقة ساهم في تنظيم العرض العقاري.....173
- 1-2- تفعيل تصميم التهيئة لسنة 1998 وطبيعة التعرضات التي واجهته.....174
- 2-2- الاختيارات المجالية لتصميم التهيئة 1998 ورهان تدبير الظرفية الجديدة.....176
- 2-3- مقاصد تصميم التهيئة لمدينة صفرو 1998 وبداية أهمية المجالات العقارية.....180
- 3- خلفيات تصميم التهيئة لسنة 1998 بين وضعية النخب ومحاولات التخطيط الحضري وهوس المسألة العقارية.....183
- 1-3- الانتماءات السياسية لأعضاء المجالس المنتخبة 1992-1997-2003 ومقاربتهم لتصميم التهيئة 1998.....183
- 2-3- التركيبة السوسيوثقافية والسوسيو مهنية، والأصل الجغرافي للنخب المحلية بصفرو.....185
- 3-3- توجهات تطبيق تصميم التهيئة لسنة 1998 وتموقع النخب المحلية بصفرو.....188
- 4- تقييم تصميم التهيئة 1998: من الشعارات إلى الإنزلاقات المجالية.....196
- 1-4- تقييم وضعية التجهيزات العمومية: نتائج غير متكاملة ومتناسقة.....197

- 2-4- اختيارات التجهيزات الأساسية لم تعكس تنظيم المجال ومتطلباته..... 200
- 3-4- مجالات الأنشطة الاقتصادية هيكتات للاستقطاب المجالي لكنها فشلت وظيفيا..... 201
- 4-4- تصميم التهيئة القطاعي لمنطقة الاحتياط العقاري 2004 ورهان التحكم المسبق بمجالات جديدة للتعمير المستقبلي..... 201
- 5- المدينة القديمة والقلعة لم تحظيا بإرادة التخطيط الحضري إلا بعد فوات الأوان..... 205
- II- تصميم التهيئة 2012 بين طموح المنظور الجديد للتعمير الواقعي وواقع التناقضات 214**
- 1- توجهات أجرأة تصميم التهيئة مدينة صفرو لسنة 2012 : التفاعلات والمرامي..... 214
- 2- تعرضات المواطنين على تصميم التهيئة 2012 و الأوجه المتعددة لرهانات العقار الحضري 224
- 3- محدودية العلاقات بين النخب المحلية، والمضاربة على توجهات تصميم التهيئة لسنة 2012..... 229
- 3-1- التشكيلة السياسية للنخب المحلية بصفرو خلال فترة سريان تصميم التهيئة 2012..... 230
- 3-2- الانتماء الجغرافي والتركيبة السوسيو مهنية والثقافية للنخب المحلية بصفرو..... 231
- 3-3- النخب المحلية و المضاربات التي صاحبت إعداد على تصميم التهيئة 2012..... 233
- 4- تصميم التهيئة 2012 كوسيلة للتحالفات حول الرهان العقاري بالمدينة..... 242
- III- إنتاج المجال الحضري بين تعدد هياكل الاستقبال وتنوع أشكال المضاربة العقارية 244**
- 1- خلفيات ورهانات والمرجعيات العقارية لإنتاج التجزئات السكنية..... 244
- 1-1- مرحلة 1993 و 1996: إعادة إنتاج العهد القديم لبروز التجزئات السكنية..... 250
- 2-1- تزايد التجزئات السكنية ما بين 1997 و 2003: بداية تأسيس العرض الخاص..... 252
- 3-1- مرحلة 2004-2010 : التأكيد الفعلي للعرض الخاص في الإنتاج العقاري..... 253
- 4-1- مرحلة 2011-2019: فترة الشرعية التخطيطية وتصاعد الرأسمال العقاري الخاص..... 257
- 2- الانتشار المجالي وأصناف العقارات تحدد طبيعة الرهانات العقارية..... 263
- 3- تعدد الفئات المالكة لعقارات التجزئات السكنية بصفرو..... 268
- 3-1- الملاكون للعقارات الحضرية المرتبطة بهياكل الاستقبال : الرأسمال المتحول..... 268
- 3-1-1- ترجيح المنعشين العقاريين الأفراد على إنتاج الهياكل العقارية السكنية..... 271
- 3-1-2- المستثمر من فاس أهم منعش عقاري بصفرو: استراتيجية التمويع وآليات المضاربة..... 272
- 3-1-3- الأعباس أهم منعش عقاري في إنتاج السكن بصفرو ضمن مؤسسات الدولة..... 274
- 3-1-4- الوكلاء العقاريين وهياكل الاستقبال والسوق العقارية بين الدينامية والتراجع..... 281
- 3-2- النساء والملكيات العقارية بمدينة صفرو : بين الرمزية والولوجية..... 283
- 3-3- تراجع الإقبال على العروض العقارية والمنتوج السكني..... 286

- 4- سوق الكراء بمدينة صفرو بين المضاربة العقارية والموازنة الاجتماعية 287
- 5- العرض العقاري بصفرو والطلب على السكن من قبل المجتمع 292
- خاتمة** 296

الفصل الثالث

الفاعل العقاري بمدينة صفرو بين رهانات التهيئة والتدبير

والاستشراق الترابي

-297-

- مقدمة** 298
- I- تدبير وسياسة تعبئة العقار العمومي لفائدة الاستثمار بجهة فاس - مكناس** 298
- 1- الاستراتيجية الوطنية للتدبير العقاري والاستشراق الترابي 299
- 2- دور العقار العمومي المعبأ للاستثمار في تدبير الإشكالات العقارية 301
- 3- توزيع غير متكافئ بين الجهات يبرز ضغوط الفاعل العقاري وألويات التنمية الجهوية 304
- 4- جهة فاس- مكناس ضمن العقار العمومي المعبأ، ووضع مدينة صفرو ضمن الرهانات العقارية والإنتاج السكني 305
- II - التهيئة الحضرية وتدبير المشاريع الترابية بصفرو في مواجهة** 310
- الرهانات العقارية** 310
- 1- من جمود التنمية إلى فسخ المجال للإنتاج السكني ومحاولات بناء المشاريع الحضرية 310
- 2- تحرك الفعل العقاري في اتجاه التنمية الحضرية وآليات التفاعل المجالي 313
- 3- المخطط الجماعي للتنمية بصفرو 2009 - 2016 وإشكالية تعبئة الأرصد العقارية 320
- 4- برنامج عمل الجماعة لصفرو 2016-2021: استكمال التهيئة الحضرية والتحديات المحلية 330
- 5- إكراهات التمويل ضمن مسألة إعداد المجال وتعبئة العقار الحضري بصفرو 332
- III- أجرأة مشاريع التنمية الحضرية بين الطموح والواقع** 335
- 1- تعبئة الأوعية العقارية لفائدة المشاريع: من ضغط الفاعل العقاري إلى ضعف التدبير الحضري... 335
- 2- إشكالية تصفية الوعاء العقاري والانطباعية في تدبير المشاريع الحضرية 342
- 1-2- الوضع العقاري للتجهيزات التعليمية بين المحدودية والتسوية 344
- 2-2- التسوية العقارية للتجهيزات الإدارية في ظل تخطب التخطيط الحضري 345
- 3- وضعية تصميم التهيئة المصادق عليه 2012 وعلاقته بمسألة حكامه التهيئة الحضرية 352

- 352 3-1- تقييم تصميم التهيئة 2012 بين التحيين والتغيير.....
- 354 3-2- الاستثناءات تكرر الفراغ الحاصل بين المشاريع الكبرى والمتوسطة.....
- 359 4- "حالة بلوكاج" المجلس الجماعي لمدينة صفرو وتأثيره على التهيئة الحضرية للمدينة.....
- 364 5- دور المجتمع المدني في مواجهة الفاعل العقاري يتسم بالضعف والافتقار إلى التموقع.....
- IV - ديناميات المجال العقاري والمجتمع الحضري كفاعل بصفرو: الفعل الاجتماعي والمنتوج..... 368**
- 369 1- العقار كرهان في ذهنية المجتمع بصفرو وكحق للوصول إلى المدينة.....
- 370 2- قيمة العقار الحضري وإنتاج المسافات الاجتماعية بين الساكنة المحلية بصفرو.....
- 374 3- الساكنة المحلية ودور العقار في التنمية الحضرية: تمثل من صور النمطية.....
- 375 4- صعوبات ضبط المجال العقاري وتأمينه من قبل فاعلي المدينة.....
- V - الاستشراق الترابي وأفق التنمية العقارية بصفرو في ظل الجهوية المتقدمة ورهانات التنافسية الترابية 379**
- 379 1- التراث العقاري وسبل حمايته في ظل تزايد متطلبات التدبير الحضري.....
- 380 1-1- حماية التراث العقاري بصفرو كرافعة للهوية الترابية وكشاهد على تاريخ المدينة.....
- 384 1-2- سياسة المدينة والحق في المدينة: تحدي تقليص الفجوة الاجتماعية والمجالية.....
- 386 2- التأطير الإقليمي العقاري لمجال ترابي يعيش على وقع الهجرة القروية.....
- 392 3- الرهانات الجهوية التي تتموقع فيها مدينة صفرو وأفق التنمية العقارية والاستشراق الترابي.....
- 397 4- مدينة صفرو في فلك العاصمة الجهوية فاس بين التأثير الممارس وطموح الدعم الترابي.....
- خاتمة 405**
- خاتمة عامة 407**
- البيبلوغرافيا 414**
- لائحة الجداول 429**
- لائحة الخرائط 431**
- لائحة المبيانات 433**
- لائحة الأشكال 435**
- لائحة الخططات 436**
- لائحة الصور 437**
- الملحق 442**
- الفهرس العام 463**

العقار الحضري بصفرو

بين تعقد الأنظمة العقارية الموروثة وإكراهات التهيئة ورهانات التدبير والاستشراف الترابي

الملخص:

عرف المغرب تمدينا قديما وتطورا عمرانيا مهما عبر تاريخه الحديث. هذا التطور شمل أشكالاً متعددة للتمدين وسرعات مختلفة لوتيرة نموه خلال النصف الأخير من القرن التاسع عشر، حدثت على إثرها عدة تغييرات في التعامل مع هذا الكيان، طبعت مجتمعه نخبة وعامة بطابع التحول والارتقاء بوتيرات مختلفة، تارة تجذب نحو الأمام وتقفز بسرعة هندسية، وتارة تجر أذيالها نحو الوراء. وهذا كان له انعكاس على إشكالية التحكم في سرعة التمدين وحكامته الاجتماعية والاقتصادية والسياسية والمجالية. هذه السرعة فرضت ولا تزال تفرض على الفاعلين المحليين عدة تحديات لتدبير المجتمع الحضري نخبة وعامة بهواجسه العمرانية والسياسية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية والبيئية. ولعل موضوع العقار يعتبر أهم الأولويات الجوهرية لهذه التحديات، وما يفرزه من إشكالات متعددة سواء تعلق الأمر بالسكن، أو بالاستثمار أو بتلك العلاقة القائمة بين الوعاء العقاري ورهان توظيفه إما ريعياً وإما تنموياً أو هما معا في "انتظار الوعي به" كـرأسمال ترابي.

وتعتبر في هذا الإطار صفرو كمدينة متوسطة التي ما زالت العولمة لم تمنح كل مكوناتها وشخصيتها، نموذجاً للتداول وتدارس وضعيتها العقارية وتشخيص إكراهاتها وسبل معالجتها ضمن المسألة العقارية المغربية. هذا المجال الذي دائما ما ارتبط في تمثلات المجتمع المغربي بالطائفة اليهودية، حيث شكل ترابا لالتقاء وتلاحم مجموعة من الثقافات العربية والأمازيغية والإفريقية واليهودية. كما شكل مجالها المدني التقليدي عاملا استراتيجيا في إشعاعها التجاري والاقتصادي. غير أن هذا البناء، سيشهد تراجعا بعد الاستقلال بفعل مغادرة نخبة الحضارية مما فكك شيئا فشيئا نسيجها، أضحت معه المدينة تعيش على وقع تحولات اجتماعية ومجالية، سرعان ما أرست معالم جديدة أثرت على مشهدها العقاري الذي طبعته تارة الاستراتيجيات العقارية النفعية وتارة أخرى إكراهات في تدبيره واستثماره خلال العقدين الأخيرين، أمر جعل الموارد العقارية تواجه قصورا في تحقيق الأهداف المرجوة منها على مستوى الفعالية والمرونة والإنصاف المجالي والاجتماعي.

ترتكز هذه المدينة على قاعدة عقارية معقدة ارتبطت بطبيعة مجتمعها التقليدي المتعدد الروافد الاجتماعية ثقافة وسلوكا واستعمالا للبنيات العقارية، مما جعلها تشهد عدة تحولات في وظائفها العقارية، وبالرغم من غلبة وهيمنة الملك الخاص على بنيتها بصفة عامة على حساب أملاك الدولة والحبوس إلا أن لكل عقار خصوصياته، وكذا قيمته المجالية وموقعه وضغوطه التي يفرزها على مختلف المستويات. وقد كان لتنوع العرض العقاري وتعدد المجالات المفتوحة للتعمير تأثير على إنعاش المدينة واستقطاب الاستثمارات السكنية والمنعشين العقاريين الخواص بدرجة أكبر من المنعشين العموميين. خلق هذا الانفتاح دينامية سكنية تميزت بوتيرتها السريعة لفائدة الطلب الخارجي على السكن نظرا لمحدودية الطلب الداخلي غير القادر على مجارات السوق العقارية التي يتحكم فيها تعدد الفاعلين

والمنتجين العقاريين انطلاقا من عاصمة الجهة (فاس) أو من فلكها. كل هذا أفحم مدينة صفرو في دوامة المضاربات العقارية، وإملاءات الرأسمالية العقارية، الشيء الذي جعل رصيدها العقاري يشكل رهانا استراتيجيا ذو أوجه متعددة، سياسيا واجتماعيا واقتصاديا، لكن ليس من موقع المشروع الحضري منه للبحث عن الربح السريع والاستغناء. والأكثر من ذلك أصبح التخطيط الحضري كما هو معمول يبرز تحت تأثير الرأسمال العقاري ومتطلباته وأيضا مناصب الشغل الذي يوفره. هذا النهج العقاري المضغوط أدى إلى استهلاك العديد من الأرصدة العقارية بمختلف مجالات صفرو ومن ثم إلى ارتفاع الأثمان وتفشي المضاربات العقارية، وإلى نشأة مشاكل متتالية أهمها الاختلال بين العرض والطلب سواء في سوق البيع أو الكراء على حد سواء؛ مما ترجح معه كفة المكتسبات المادية النخبوية في مجال إنتاج العقار على حساب المتطلبات الاجتماعية والعمل بالمشروع الحضري.

الإكراه المطروح على مستوى التهيئة والتخطيط لا تزال تشكو منه صفرو، بسبب ضعف استثمار الرصيد العقاري للدولة والحبوس في المشاريع الحضرية المهيكلية والتجهيزات العمومية والبنى التحتية، وتجاهل وثائق التعمير للخصوصيات المحلية وثقافة عيش الساكنة، واعتمادها كليا على منطق متجاوز يهجم التعمير عبر الفرص العقارية والتجزئة والمضاربة على الاحتياطات العقارية وتوسيع المدارات الحضرية باستمرار، في غياب تصور المدينة بالمقياس الإنساني وليس العقاري. وهو ما جعل المدينة لم تستطع أن تنسجم والدينامية الحضرية التلقائية، بل ساهمت في إرجاء وتراكم الإشكالات الهيكلية والتخطيط الانطباعي، وإبراز المجالات العقارية بهاجس الإنتاج السكني في ظل هيمنة الاستثمار العقاري الخارجي وتراجع الطلب الداخلي، فضلا عن أن النفوذ الذي تمارسه فاس العاصمة الجهوية على مستوى التخطيط يجعلها تدور دائما في فلك هذا القطب بسبب قوة نفوذه وقوة رأسمال نخبه وكذا فلسفة مقارنته بالمشروع الميتربولي الذي يهجمه مغرب اليوم حول فاس كما حول المدن المغربية الكبرى. الشيء الذي لم يساهم في إصلاح الأعطاب التي لازمت المدينة وقدرة الساكنة على تمويل وإنتاج السكن من موقع اجتماعي، وكذا في إعلان المدينة عبر مشاريع مهيكلية بمنطق الاستدامة والتضامن لكن من موقع عمودي.

إن الوضعية العقارية بمدينة صفرو اليوم يجعلها في حالة انشطار ما دام قدرها أن يكون تحت هيمنة القطب الجهوي فاس. ونعتقد في هذا المضمرة أن الحديث عن بناء استشراف ترابي يستحضر التنافسية الترابية في ظل التفاوت الكبير في موازين القوى بين عاصمة الجهة مدينة فاس، وعاصمة الإقليم مدينة صفرو، رهين بتوفر الإرادة السياسية، وتحول العلاقات بين المجالين خصوصا في العقار والتخطيط والتهيئة والوظائف الترابية من علاقة ضاغطة إلى علاقة داعمة ترابيا، يكون فيه القرار الجهوي وظيفيا عوض أن يكون عائقا لتطور المدينة المتوسطة ولو في نظام الجهوية المتقدمة.

الكلمات المفتاح: مدينة صفرو- العقار الحضري- الرهانات- التخطيط - التهيئة - الاستشراف الترابي