



العقار وانعكاساته على المشهد الحضري

بالمحور الناظور- سلوان- العروي

"شمال شرق المغرب"

الدكتور منصور الهبوز

الدكتور محمد الهشمي

الدكتور محمد المولودي

جامعة سيدي محمد بن عبد الله

المغرب

ملخص

هدفت الدراسة إلى تحليل الوضعية العقارية بالمحور الناظور- سلوان- العروي، وتأثير ذلك على المشهد الحضري. وقد اعتمدت في التحليل على عدة مناهج، منها: المنهج التحليلي، الذي يركز على المقارنة المجالية من أجل تحصيل المعطيات قصد تحليلها وفق نسق شمولي لفهم الإشكالية وتفسيرها. ثم المنهج الإحصائي والمنهج المقارن، بالإضافة إلى الاعتماد على البحث الميداني.

وقد توصلت هذه الدراسة إلى مساهمة الدينامية العقارية بالمحور الحضري الناظور- سلوان- العروي في التحولات المجالية، والتي ارتبطت بتغير المشهد الحضري للمراكز الثلاثة. حيث أدى ارتفاع أسعار العقار إلى اتجاه شريحة مهمة من السكان نحو الأحياء الهامشية للاستقرار نظرا لضعف قدرتهم الشرائية، وبالتالي المساهمة في انتشار السكن العشوائي؛ الذي يفتقر إلى أبسط التجهيزات والخدمات الأساسية، دون إغفال الضغط على الأراضي المتاحة، مما أدى إلى ضعف الرصيد العقاري بالمناطق المؤهلة للتوسع، وخاصة بمدينة الناظور، وتراجع تدخلات الدولة في مجال الخدمات العمومية والتجهيزات الأساسية.

أمام هذا الوضع، فإن الدولة تتحمل في شخص مؤسساتها إعداد مخطط كفيل بتأهيل مراكز المحور كي يلعب دوره الريادي على الصعيد المحلي والجهوي.

الكلمات المفتاح: الدينامية العقارية- المشهد الحضري- السكن العشوائي- التحولات المجالية- المحور الحضري



Abstract

The study aimed to analyze the real estate situation along the Nador-Selouane- Al aroui axis and its influence on the urban landscape. The analysis incorporated various methodologies, including the analytical approach, focusing on spatial analysis so as to gather data for a comprehensive problem analysis and interpretation of the issue. Additionally, statistical and comparative methodologies were employed, alongside reliance on field research.

This study revealed the contribution of real estate dynamics within the urban axis of Nador-Selouane- Al aroui to spatial transformations, associated with the changing urban Landscape of these three centers. The rise of property prices has prompted a significant portion of the population toward marginal neighborhoods due to their weak purchasing capacity, consequently contributing to the proliferation of informal housing lacking basic amenities and services, without neglecting the pressure on available lands, which led to a weak real estate balance in areas eligible for expansion, especially in the city of Nador, and a decline in state interventions in the field of public services and basic amenities.

In light of this circumstance, the state, through its institutions, assumes the responsibility of devising a comprehensive plan aimed at equipping focal centers of influence to fulfill their pioneering role at both local and regional levels.

Keywords: Real Estate Dynamics – Urban Landscape – Informal Housing – Spatial Transformations – Urban Axis



المقدمة

تؤكد الدراسات التي تناولت المسألة العقارية في علاقتها بالمجال الحضري مدى أهمية هذا الأخير في التحولات التي يعرفها المجال والمجتمع معا¹. ويشكل العقار أحد العوامل الأساسية في دينامية مختلف أشكال التمدين بالمغرب، بل ركيزة التخطيط الحضري، إذ إن ندرته تشكل عائقا في وجه التعمير، بل هناك مجموعة من التنظيمات القانونية والتصنيفات الخاصة بالملكية العقارية التي تلعب دورها في تحديد الأراضي الصالحة للتعمير.

يطرح الضغط المتزايد على الأراضي الحضرية مسألة استعمال الأراضي المتاحة مع ما يرتبط بها من مشاكل تهم أساسا ضعف الرصيد العقاري بالمناطق المؤهلة للتوسع الحضري، وارتفاع المضاربة على الأراضي المجهزة من طرف مختلف المتدخلين، حيث يؤدي التوسع الحضري إلى تزايد الضغط على الأراضي الزراعية، من خلال تقسيمها إلى قطع أرضية صغيرة، تخصص لبناء المساكن والمحللات التجارية وغيرها²، سواء تم ذلك في إطار الضوابط القانونية أو خارجها.

على مستوى المحور الحضري الناظور- سلوان- العروي، نجد وضعية العقار أكثر تعقيدا، سواء على مستوى الإطار القانوني أو نمط الأنظمة العقارية، إذ تسجل ضعفا من حيث التحفيز العقاري وندرة من حيث الأملاك العقارية العامة والملك الخاص. الأمر الذي ساهم بشكل ملموس في توسع المحور، والذي تم جزء كبير منه بشكل عشوائي.

لمقاربة هذا الموضوع، سنحاول أولا تحديد الوضعية القانونية للملكية العقارية بالمجال المدروس، ثم الوقوف على أتمنة العقار دورها في تأجيج المضاربة العقارية، ومساهمة ذلك في التوسع الحضري بالمراكز الثلاثة، ثم أخيرا، رصد انعكاسات دينامية العقار على المشهد الحضري بالمجال المدروس..

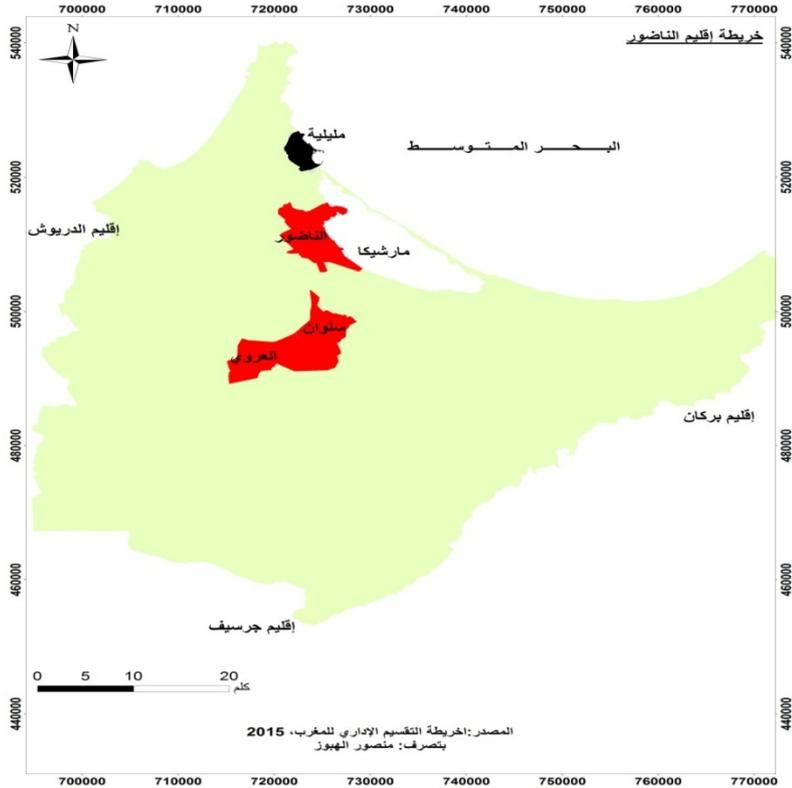
1- المجال الجغرافي لموضوع الدراسة

يمتد مجال الدراسة (المحور الحضري الناظور- سلوان- العروي) شمال شرق المغرب في حدود مع مليلية المحتلة، يطل على البحر الأبيض المتوسط، مما يجعله يحتل موقعا استراتيجيا ذو بعد جيو سياسي بالغ الأهمية، إذ يعتبر نقطة عبور نحو مليلية، يسلكه عدد كبير من العابرين، سواء الوافدين أو المتوجهين إلى خارج الحدود، خصوصا الفئة التي تنشط في تجارة تهريب السلع من مليلية وبيعها في أسواق خارجية في الناظور أو في باقي المدن الداخلية.

يضم هذا المحور ثلاث جماعات حضرية: الناظور وسلوان والعروي، تابعة إداريا لإقليم الناظور، ووجهويا ينتمي المحور لجهة الشرق التي تمتد على الحدود المغربية الجزائرية شرقا وجنوبا، وغربا تحدها جهتي فاس- مكناس وطنجة- تطوان- الحسيمة. يبلغ عدد سكان هذا المجال 230874 نسمة على مساحة تقدر بـ 13740 هكتار.



الخريطة رقم 1: التوطين الجغرافي لمجال الدراسة



2- المنهجية وأدوات الدراسة

اعتمدنا في سياق تحليل هذا الموضوع على عدة مناهج، منها: المنهج التحليلي، الذي يركز على المقارنة المحلية من أجل تحصيل المعطيات قصد تحليلها وفق نسق شمولي لفهم الإشكالية وتفسيرها. ثم المنهج الإحصائي والمنهج المقارن. فالأول يقوم بتشخيص الظواهر كمياً، وذلك بالاعتماد على المعطيات الرقمية، بينما الثاني تتجلى أهميته في مقارنة أوجه التشابه والاختلاف في خصائص ظاهرة معينة بمنطقتين أو أكثر داخل مجال الدراسة (الناظور- سلوان- العروي). ومن أجل ذلك اعتمدنا أدوات عدة:

- ✓ **العمل البيبلوغرافي:** خلال هذه المرحلة اطلعنا على العديد من الكتب والرسائل الجامعية، والمقالات التي عالجت الموضوع، بهدف تكوين قاعدة معرفية لتحليل ودراسة أطوار البحث؛
- ✓ **العمل الميداني:** حيث قمنا بعدة استطلاعات وتحقيقات عن طريق زيارات متكررة للمنطقة، وبموازاة مع ذلك قمنا بتوزيع استمارات ميدانية لتحديد أئمة العقار بالمجال المدروس.
- ✓ **العمل الكارطوغرافي:** حيث وظفنا تقنية نظم المعلومات الجغرافية من خلال برنامج ARC GIS من أجل رسم الخرائط.



3- نتائج الدراسة

3-1 الوضعية القانونية للملكية العقارية

لم يترك الاستعمار الإسباني مستندات حول التنظيم العقاري بإقليم الناظور عامة والمحور الحضري الناظور- سلوان- العروي بشكل خاص، مما جعل السلطات المحلية تعاني صعوبات في تحديد حجم وأشكال الملكيات، وتنظيم طريقة اقتنائها وتجهيزها ومراقبة تطورها وتوسعها. لكن أمام الضغط الديمغرافي الذي أخذت تعرفه المنطقة، سارعت إلى وضع حلول تقريبية من خلال تطبيق بعض الإجراءات العاجلة لمواجهة المشاكل المرتبطة بغياب المستندات وتعيين حدود الملاكين³.

3-1-1 الملك الخاص

هو الملك الذي يعود لشخص، عرفته المادة 14 من مدونة الحقوق العينية: "هو عقار يخول حق الملكية مالك العقار دون غيره سلطة استعماله واستغلاله والتصرف فيه، لا يقيد في ذلك إلا القانون⁴. يغلب هذا النوع من الملكية العقارية بالمحور الحضري الناظور - سلوان - العروي، حيث تميز فيه بين نوعين:

❖ العقار غير المحفظ

هو العقار الذي لا يخضع للنظام القانوني المطبق على العقارات المختلفة، بحيث يخضع لنظام شخصي تنتقل فيه الملكية من شخص إلى آخر بالتراضي وليس بالشكليات القانونية، وهذا ما أدى إلى بروز نمط السكن السري والمضاربة العقارية والتأثير على أئمة البيع والشراء والكرء بالنسبة للعقارات المبنية وغير المبنية على السواء⁵.

يمثل العقار غير المحفظ مساحات شاسعة بالمجالات الحضرية بإقليم الناظور، ويعود ذلك لأسباب تتجلى في كون نظام التسجيل العقاري اختياري وليس إجباري، كما أن وضعية السوق العقارية لا تسمح بتوفير الأراضي الكافية لتحقيق ما يتوخاه كل المتدخلين في قطاع التعمير. ولكون تعقد مساطر التحفيظ، وانخفاض العقار غير المحفظ مقارنة بنظيره المحفظ⁶.

❖ العقار المحفظ

هي ملكيات عينية ترتبط بالعقار المحفظ، حيث لا يتم التعامل فيها بين الأشخاص من حيث انتقال الملكية من شخص إلى آخر إلا إذا تم تسجيل العقد في السجل العقاري. وعلى الرغم من أهمية هذا النوع من العقار بما يوفر من ضمان وضبط ملكية الأراضي وتطهيرها من جميع الاعتراضات، وتسجيل عملية البيع والشراء والتجزئ، فإنه يلاحظ ضعف الإقبال على عملية التحفيظ، بما فيها تحفيظ العقار الموجود في ملك الدولة (الأراضي الجماعية، أراضي الجيش، الأحباس وغيرها).



على مستوى إقليم الناظور، ما يزال نظام التحفيظ بطيئا جدا في المنطقة الحضرية لعدة أسباب، ترتبط بتعدد مسطرة التحفيظ، وتعدد الأنظمة العقارية، دون إغفال عوائق مادية ترتبط بتكاليف عملية التحفيظ، التي غالبا ما تكون باهظة الثمن، ولا تلائم أصحاب العقارات الصغيرة.

الجدول رقم 1: تطور طلبات التحفيظ والرسوم العقارية حسب المحافظة العقارية بجهة الشرق

2017		2016		2015		السنوات الأقاليم
الرسوم العقارية	طلبات التحفيظ	الرسوم العقارية	طلبات التحفيظ	الرسوم العقارية	طلبات التحفيظ	
845	899	845	232	717	461	الناظور
23	37	31	26	10	17	بركان
193	66	66	63	65	51	جرسيف
173	73	173	186	212	68	وجدة- أنكاد
54	3	35	70	48	67	تاويريت
1288	1078	1150	577	1052	664	الشرق

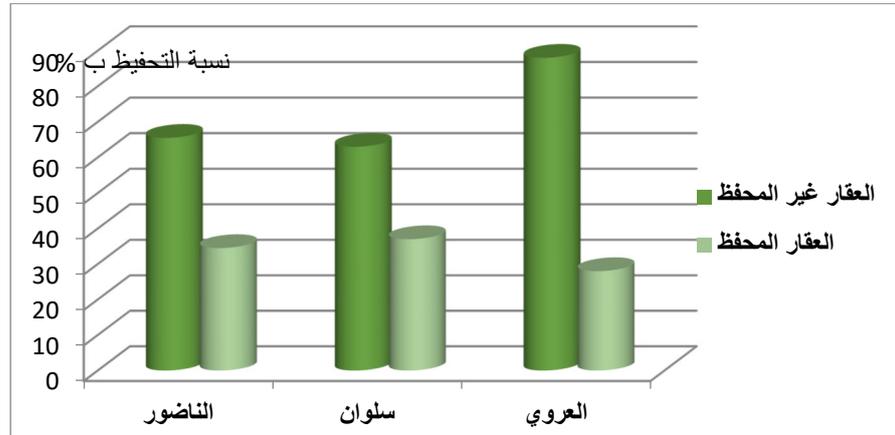
المصدر: مندوبية الإحصاء- النشرة الإحصائية السنوية، 2018

عرفت الطلبات المودعة لدى المحافظة العقارية تطورا خلال الفترة ما بين 2015 و2017، رغم أن المنحنى العام سجل ارتفاعا بأقاليم جهة الشرق من 664 طلب سنة 2015 إلى 1078 طلب سنة 2017، نفس التطور عرفته الرسوم العقارية المنجزة الناتجة عن التحفيظ، حيث انتقلت من 1052 سنة 2015 إلى 1288 سنة 2017.

داخل الجهة، عرفت طلبات التحفيظ والرسوم العقارية تطورا بإقليم الناظور مقارنة بباقي الأقاليم، إذ تم تسجيل أقصى عدد سنة 2017 وصل إلى 895 بالنسبة لطلبات التحفيظ و845 للرسوم العقارية. لكن تظل هذه النسبة داخل الإقليم ضعيفة لا تتجاوز 30% في معظم الجماعات، نفس الملاحظة تم تسجيلها بالمحور المدروس الناظور- سلوان العروي، حيث أظهر البحث الميداني ضعف نسبة التحفيظ بالمراكز الثلاثة.



الشكل رقم 3: نسبة التحفيظ بالمحور الحضري الناظور - سلوان - العروي



المصدر: نتائج البحث الميداني، يناير 2021.

يهيمن العقار غير المحفظ بالمراكز الحضرية الثلاثة بنسبة 65%، بينما يشغل العقار المحفظ مساحة ضيقة خصوصا بمركز العروي، إذ لم تتجاوز نسبة التحفيظ به 28%، ويفسر ذلك بعدة أسباب أهمها تعقد مسطرة التحفيظ وغلاء تكلفته، دون إغفال غموض الملكية وعدم استقرارها في يد شخص واحد، مما يجعل العديد من طلبات التحفيظ لا تكتمل بسبب التعرضات والنزاعات حول العقار المعني. كما تعيش هذه المناطق حالة استثنائية في نمط التملك، الذي يعود للأراضي الخليفية حيث يسود إلى اليوم دون إمكانية تسويته.

2-1-3 المملك الخاص للدولة

تتميز الأنظمة العقارية بالمحور الحضري الناظور- سلوان- العروي بتعدد وتعقد وضعيتها القانونية، مع سيادة المملك الخاص وضعف المملك التابع للدولة.

الجدول رقم 2: طبيعة الأنظمة العقارية للأراضي المستغلة بالمحور الحضري الناظور- سلوان - العروي

المجموع	المملك الخاص	مملك الأحباس	مملك الدولة	مملك (البلدية) الجماعات		نوعية الملكية الجماعة
				المملك الخاص	المملك العام	
1897	1513	44	300	37	3	الناظور
271	205	13	47	3.5	2.5	سلوان



623	350	05	105	72	91	العروي
-----	-----	----	-----	----	----	--------

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية (1985-2005)، الجماعات الحضرية (الناظور، سلوان، العروي)، المندوبية الإقليمية لوزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية- الناظور.

يشكل الملك الخاص للدولة الاحتياط الأساسي لتأمين تدخلات التخطيط والتهيئة. لكن في ظل الدينامية التي تعرفها مراكز المحور الحضري، أصبح هذا الاحتياط يعرف تراجعاً كبيراً، حيث لا تشكل نسبته بمركز الناظور سوى 300 هـك، وبمركز سلوان 47 هـك وبمركز العروي 105 هـك. وعلى الرغم من أهمية هذا العقار في تأمين التجهيزات العمومية والمرافق الأساسية، فإنه تم تفويت جزء كبير منه للخواص لإنجاز المشاريع السكنية والمحلات التجارية، وبالتالي السير نحو نفاذه.

تتوفر المراكز الحضرية الناظور، سلوان والعروي كذلك على أملاك تابعة للجماعات الحضرية، والتي تنقسم إلى أملاك خاصة وأملاك عامة. فبالنسبة للملك الخاص، تظل مساحته ضعيفة لا تتجاوز 3 هـك بجماعة الناظور و2.5 هـك بسلوان، و91 هـك ببلدية العروي، حيث تم تخصيصه للتجهيزات الأساسية والمرافق العامة بالقطب الحضري الجديد. أما الملك العام للجماعة فيشغل 37 هـك بالناظور، و72 هـك بالعروي، و3.5 هـك بسلوان.

تظل أغلب العقارات العامة التابعة للمراكز المدروسة مستغلة، ومن هنا نسجل ضعفاً في الاحتياط العقاري الذي يمكن أن يوظف للتجهيز والتهيئة بالمجالات المعنية، باستثناء مركز العروي الذي استطاع تأمين بعض العقارات (91 هـك)، حيث تمت المصادقة عليها في تصميم التهيئة الجديد.

أما أملاك الجبوس، فمساحتها ضعيفة لا تتجاوز 62 هـك في المراكز الثلاثة. في حين نجد تركيز قوي للملك الخاص، يتشكل أغلبه من قطع صغيرة، ويشغل حالياً أكثر من 80% من المساحة الإجمالية لمدينة الناظور، و75% بمركز سلوان، و56% بمركز العروي. كل هذا جعل الخواص يتحكمون في توجيه التوسع الحضري بشكل يخالف توجهات وثائق التعمير أحياناً، ويساهمون في احتدام المضاربة العقارية، وخاصة أمام استنفاد عقار الدولة باعتباره الركيزة الأساسية لإقامة التجهيزات والخدمات العمومية.

انطلاقاً مما سبق، يظل الاحتياط العقاري للدولة ضعيف وفي طريق النفاذ في المراكز الثلاثة (الناظور، سلوان والعروي)، مما يجعل الرهان الأول لضمان التحكم في سياسة المدينة، هو سن إستراتيجية عقارية فعالة من أجل إعادة تجديد الرصيد العقاري، وتنظيم المجال وخلق فضاء للمراكز الحضرية الجديدة تتلاءم مع التوجهات العامة لوثائق التعمير⁷.



2-3 ارتفاع سعر العقار واحتدام المضاربة العقارية

عرفت السوق العقارية بالمحور الحضري الناظور- سلوان- العروي تطورا ملحوظا نتيجة تزايد الطلب على السكن وقلة الاحتياط العقاري للدولة، وهيمنة نظام الملك الخاص، دون إغفال الموقع الجغرافي للمجال المدروس قرب مليلية المحتلة، مما جعل المضاربين العقاريين والمنعشين الخواص يؤججون المضاربة العقارية ويساهمون في رفع أئمة الأراضي.

أدى ضعف القدرة الشرائية للسكان التي لا تستطيع اقتناء البقع الصغيرة التي لا تتجاوز مساحتها 100م² بأصحاب الأرض والمضاربين إلى شراء الأراضي بضواحي المحور الحضري والقيام بتجزئتها لتحقيق ربح أكبر، دون احترام قوانين التعمير، خصوصا في ظل ارتفاع أسعار العقارات القانونية.

الجدول رقم 3: أسعار القطع الأرضية الصالحة للبناء ببعض التجزئات القانونية بالمحور الحضري (الدرهم)

العروي (القطب الحضري الجديد)		سلوان (العمران)		الناظور (تجزئة المطار)		السنوات
الثلث الأدنى	الثلث الأقصى	الثلث الأدنى	الثلث الأقصى	الثلث الأدنى	الثلث الأقصى	
-	-	-	-	3500	2000	2004
2000	1000	2000	1500	5000	3000	2008
3500	2000	4000	2000	9000	5500	2012
4500	2500	7000	3000	10000	8000	2016
5000	3000	7500	3500	15000	10000	2021

المصدر: الجماعات الحضرية سلوان والعروي، البحث الميداني، 2021

عرف سعر العقار بالتجزئات القانونية ارتفاعا مهولا في مراكز المحور الحضري، حيث تجاوز 15000 درهم/م² بمدينة الناظور، و7500 درهم بسلوان، و5000 بالعروي، مما يجعل من الصعب على ذوي الدخل المحدود الحصول على بقعة أرضية ضمن هذه المجالات. وعلى الرغم من أن العديد من التجزئات تعود ملكيتها إلى الدولة، كما هو حال بتجزئة المطار التابعة للمكتب الوطني للمطارات، فإنه من المفروض أن يستفيد منها المواطن بأئمة مناسبة، لكن



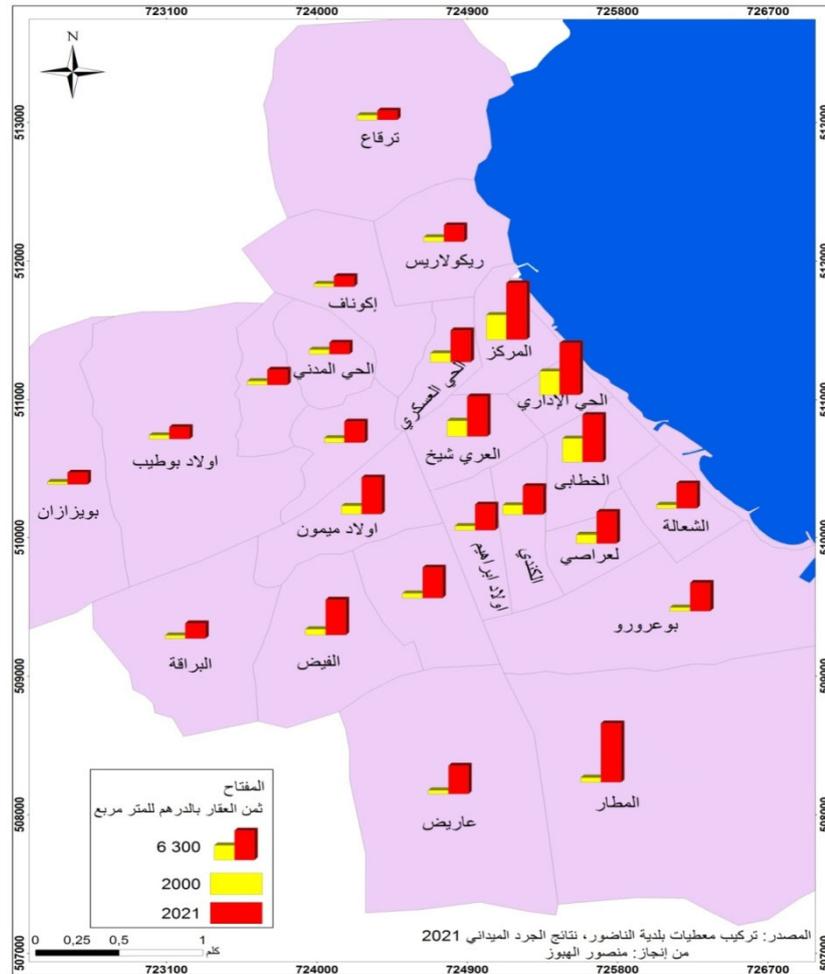
الوضعية هنا تختلف، حيث أقدم المكتب الوطني للمطارات على بيع العديد من البقع الأرضية لكبار المضاربين بأثمنة تحفيزية، لتجد الأسر نفسها في مواجهة مباشرة مع هؤلاء، الذين أصبحوا يتحكمون في ثمن هذه القطع الأرضية.⁸

1-2-3 ارتفاع أثمنة العقار بمدينة الناظور وتأجيج المضاربة العقارية

أدى تراجع دور الدولة في مجال العقار إلى فتح الفرصة أمام الخواص للتحكم في أثمنة السوق العقارية. وقد بين البحث الميداني⁹ أن أغلب المستثمرين ينتمون إلى الجالية المغربية بالخارج، بعد استثمارهم في السكن والعقارات الجاهزة، مما أدى إلى ارتفاع أسعار هذه العقارات بشكل غير طبيعي يفوق قيمتها الحقيقية أحيانا.

تختلف أثمنة الأراضي حسب موقعها من مركز المدينة، ومدى قربها من الطرق والشوارع الرئيسية وحسب تجهيزاتها. وقد طرح تحديد أثمنة الأراضي صعوبات كبيرة بسبب ضعف المصادر التي يمكن أن تزودنا بالمعطيات، ناهيك عن رفض أغلب المستثمرين والمضاربين التواصل في هذا الموضوع، لكن رغم ذلك، فنجنا طرق مختلفة للوصول إلى قيمة الأثمنة الحقيقية بالمجال المدروس.

الخريطة رقم 2: تطور أثمنة العقار بأحياء مدينة الناظور ما بين سنتي 2000 و2021 (درهم/م²)





عرفت أئمة العقار بمدينة الناظور ارتفاعا خلال الفترة المدروسة (2000-2021)، وهي تتباين من حي إلى آخر حسب الموقع ونوع السكن، حيث ترتفع في الأحياء الراقية (حي المطار والقطاوي) ومركز المدينة (عري الشيخ، أولاد ميمون...) بقيمة تفوق 15000 درهم/م². كما عرفت الأحياء التي توجد ضمن نطاق تدبير وكالة مارشيكار ارتفاعا في أئمتها بعد إطلاق ورش تهئية بحيرة مارشيكار مثل، حيي شعالة وبوعرورو.

سجلت الأحياء الهامشية للمدينة هي الأخرى ارتفاعا مهما في أئمة العقار وإن لم تكن بنفس حدة الأحياء الراقية، حيث تجاوز الثمن 3000 درهم/م²، وأصبح يتراوح في بعض الأحياء ما بين 5000 و7000 درهم¹⁰ (حي ترعاع، ريكولاريس، أكوناف، اصبانن، أولاد بوطيب، أولاد إبراهيم..).

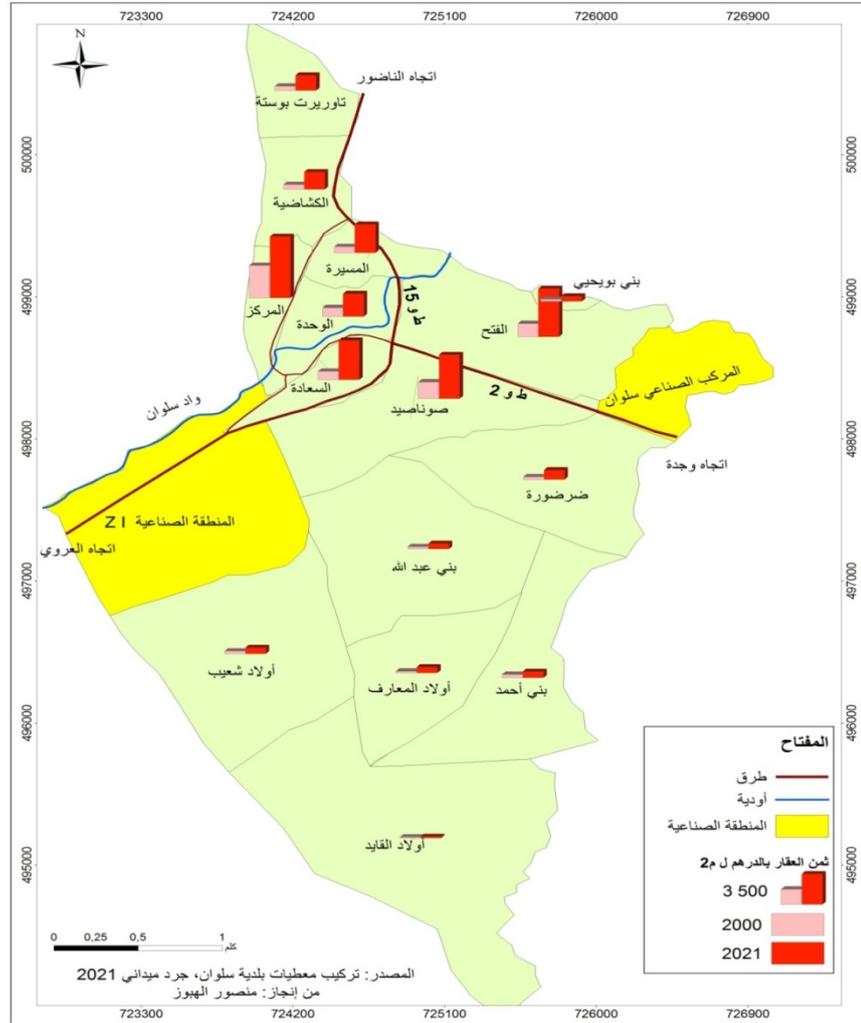
ساهمت الوضعية العقارية بمدينة الناظور في انتشار السكن العشوائي بالأحياء الهامشية، نظرا لعجز أغلبية الأسر عن اقتناء سكن يتناسب مع دخلها الشهري المتواضع، حيث اتجهت فئة عريضة منها من ذوي الدخل المحدود نحو التجزئات غير القانونية، ما دام "يتميز نظامها ببساطة مسطرة اقتناء الأراضي وبقدرتها على الاستجابة لحاجيات ومتطلبات جميع الفئات.... وذلك لأن التجزئات العشوائية تمكن من عرض بقع رخيصة ذات مساحات متباينة، يتم أداء ثمنها من طرف المستخدمين بتسهيلات وشروط ملائمة كالقروض وتسييق جزء من ثمن الأرض والمقايضة..."¹¹.

2-2-3 تطور أئمة العقار بمركزي سلوان والعروي

شكل المركز الحضري سلوان بديلا حقيقيا للتوسع الحضري بعد تشبع مدينة الناظور، مما فتح الباب أمام المضاربين العقاريين للتهافت على الأراضي الشاغرة وتجزئتها وإعادة بيعها على شكل بقع صغيرة بأئمة باهضة، فانعكس ذلك على السومة الحقيقية للعقار، التي تجاوزت كل التوقعات، بحيث أصبحت أئمة بعض التجزئات داخل المركز تفوق نظيرتها داخل مدينة الناظور.



الخريطة رقم 3: تطور أئمة العقار بمركز سلوان ما بين سنتي 2000 و 2021 (درهم/م²)



تتميز أئمة العقار بمركز سلوان بالتباين على مستوى التوزيع الجغالي، لكن تطورها خلال الفترة ما بين 2000 و 2021 اتسم بالارتفاع في مختلف الأحياء، حيث تجاوز ثمن التجزئات القانونية 7000 درهم/م² (تجزئات العمران، التضامن، الزيتون). الشيء نفسه سجل على طول الطريق الوطنية رقم 15، إذ فاق 9000 درهم/م². أما الأحياء الهامشية، فقد عرفت هي الأخرى ارتفاعا في أئمة عقاراتها، فبعدما كان ثمن المتر المربع لا يتجاوز 300 درهم سنة 2000، أصبح يفوق حاليا 2000 درهم (حي تاوريرت بوسطة والكشاضية والمسيرة)¹²

ولا تختلف الوضعية كثيرا بمركز العروي على مستوى دينامية السوق العقارية، إذ عرف هو الآخر ارتفاعا في الثمن في مختلف أحيائه وإن كان بوتيرة متفاوتة.

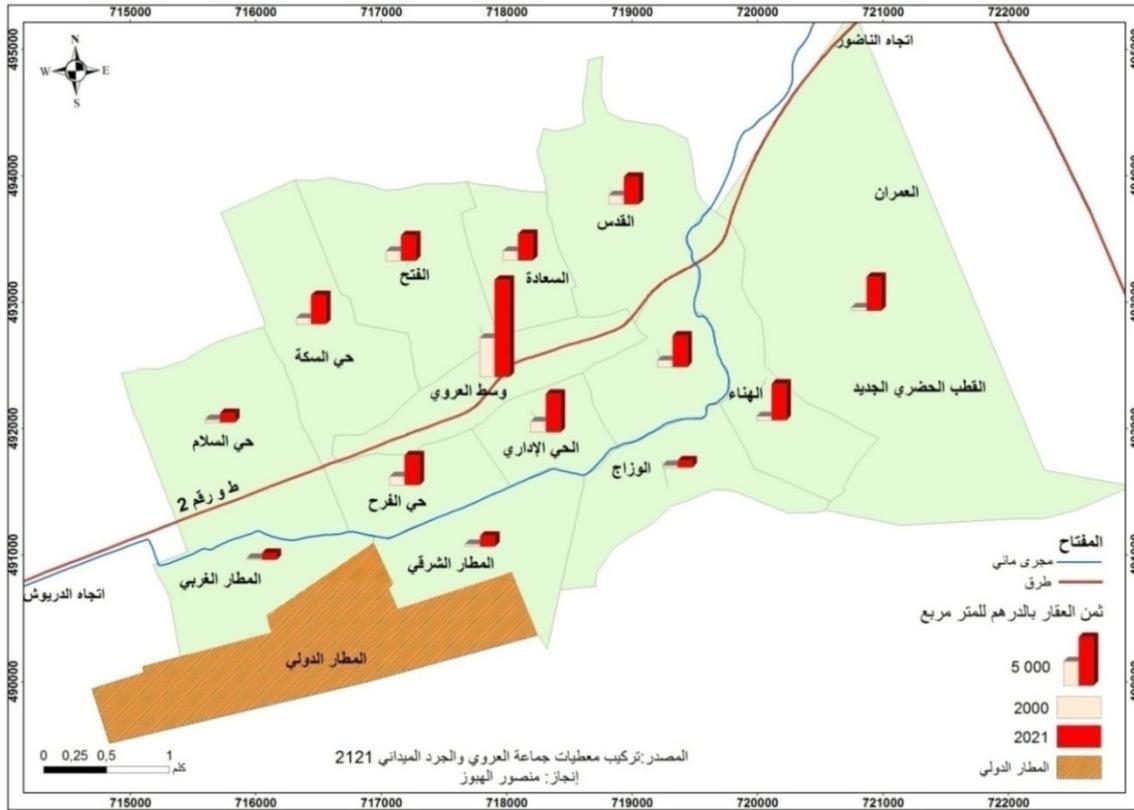
شهد العقار بمركز العروي تطورا مهما مثل باقي مراكز المحور، إذ تجاوز ثمن م² ما يناهز 10000 درهم ما بين 2000 و 2021 في وسط المركز وعلى طول الطريق الوطنية رقم 2. كما عرفت الأحياء الهامشية هي الأخرى



ارتفاعا في الثمن، فبعدها كان لا يتجاوز 300 درهم/م² كمتوسط (حي المطار والوزاج وإبراقن وحي السلام...)
سنة 2000، ارتفع سنة 2021 إلى 1500 درهم².

تتميز هذه الدينامية بالتفاوت ما بين الأحياء حسب الموقع والقرب من الطريق الرئيسية والتجهيزات والخدمات العامة، حيث عرفت الأحياء التي تم تجهيزها مؤخرا ارتفاعا كبيرا كما هو حال حي الهناء والعمران، حيث وصل الثمن إلى 5000 درهم/م².

الخريطة رقم 4: تطور أثمان العقار بمركز العروي ما بين سنتي 2000 و2021 (درهم/م²)



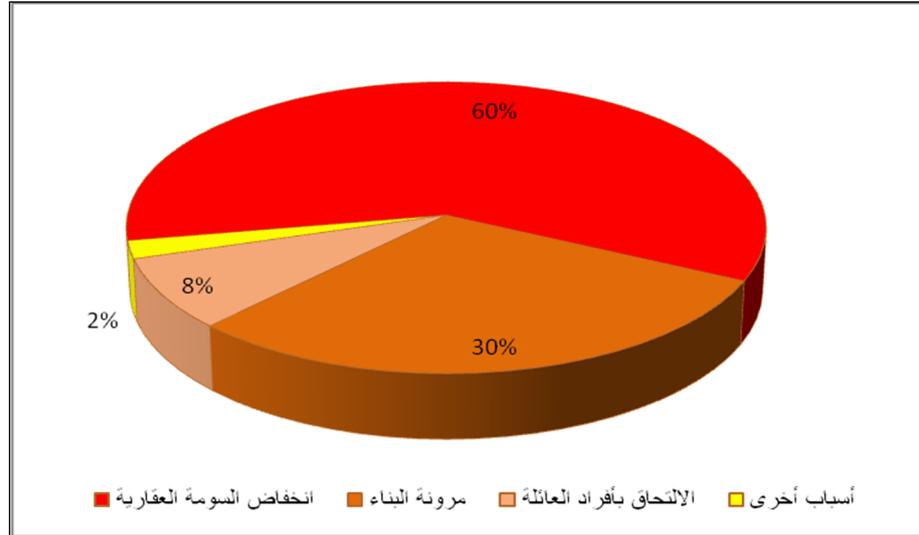
شهدت السوق العقارية بالمحور الحضري الناظور- سلوان- العروي ارتفاعا كبيرا في ثمن الأرض، نتيجة تحكم الخواص وهيمتهم على معظم الأراضي الشاغرة، في المقابل استنفذ الاحتياط العقاري التابع للدولة. كما ساهم مشروع تهيئة بحيرة مارشيك، وإنجاز مجموعة من المشاريع السياحية بهذه المنطقة في ارتفاع السومة العقارية للأحياء المحاذية للبحيرة، كحي بوعرورو والكورنيش قرب النواة الحضرية للناظور وحي المطار.



3-3- انعكاسات الدينامية العقارية على المشهد الحضري بالمجال المدروس

انعكست هذه الدينامية العقارية على المشهد الحضري بالمجال المدروس، من خلال انتشار تجمعات سكنية في هوامش المحور بحكم ملاءمة الثمن مع القدرة الشرائية للسكان، مما أنتج مجالات عشوائية تفتقر للتجهيزات والخدمات العمومية.

الشكل رقم 2: أسباب اختيار الأسر الإقامة بالأحياء العشوائية



المصدر: نتائج البحث الميداني، يناير 2021.

يوضح المبيان أهمية عامل انخفاض أثمان العقار غير القانوني في استقطاب الأسر، خاصة الوافدون الجدد، إضافة إلى عامل سهولة البناء بسبب المرونة، الأمر الذي يؤكد فرضية الارتباط الوثيق ما بين دينامية العقار والمحور الحضري الناظور- سلوان- العروي، بحيث يعتبر عاملا حاسما في تفسير تطور مختلف أشكال التوسع الحضري بشقيه القانوني وغير القانوني.

3-3-1 البنية الحضرية العشوائية بمدينة الناظور

بدأ هذا النمط من السكن منذ سبعينات القرن 20م، كالحى الشعبي والعسكري، الريكولاريس، البراقة، وأحياء أخرى تم إلحاقها بالمدار الحضري سنة 1992، مثل أولاد بوطيب، بوعرورو، تزييرين. وقد وصل عدد الأحياء العشوائية إلى حدود سنة 1995، إلى 12 حي¹⁴، بمساحة تشغل 707 هك¹⁵.

إن أهم ما يميز هذه الأحياء، هو ضعف التجهيزات الأساسية والخدمات العمومية (الطرق، الولوجيات، قنوات الصرف الصحي، الإنارة العمومية، التوفر على الماء الشروب والكهرباء...)، وما يزيد تفاقم هذه الأحياء هو توسعها على مجالات غير صالحة للبناء، مما يجعلها معرضة لمخاطر طبيعية كظاهرة الفيضانات، دون إغفال تأثير هذا النمط



من السكن على البيئة الحضرية، من خلال تقلص المجالات الغابية والأراضي الرطبة. ومن نماذج هذه الأحياء، نجد حي ترعاع الذي زحف نحو سفوح لثوروثو المعطاة بتشكيلات نباتية متنوعة، وأدى إلى تقلص المساحة الإجمالية للمجال الغابي.

كما توسع حي بوعرورو على المجال الساحلي لبحيرة مارشيكا المصنفة عالميا من المواقع الرطبة ذات الأهمية البيولوجية، حيث عاشت هذه الأخيرة لسنوات مشاكل بيئية خطيرة (التلوث بنوعيه الصلب والسائل، تقلص في المساحة الإجمالية للمجال الساحلي للبحيرة...).

ومن بين الأحياء التي توسعت بشكل عشوائي أيضا، نجد كل من حي إكوناف غرب المدينة على السفوح الجبلية، وحي بوبلاو الذي بدأت البناءات تشيد فيه منذ الفترة الاستعمارية، حيث خصص أساسا لإيواء الفئات الفقيرة من المهاجرين نحو المدينة. ويتموقع على سفح شديد الانحدار جنوب هضبة بوبلاو على شكل كتلة ملتحمة من المساكن متكونة من بنايات عمودية (سفلي وثلاثة طوابق). وبالإضافة إلى شدة الانحدار فهو موصول بطرق ضيقة تجعل الولوج إليه صعب.

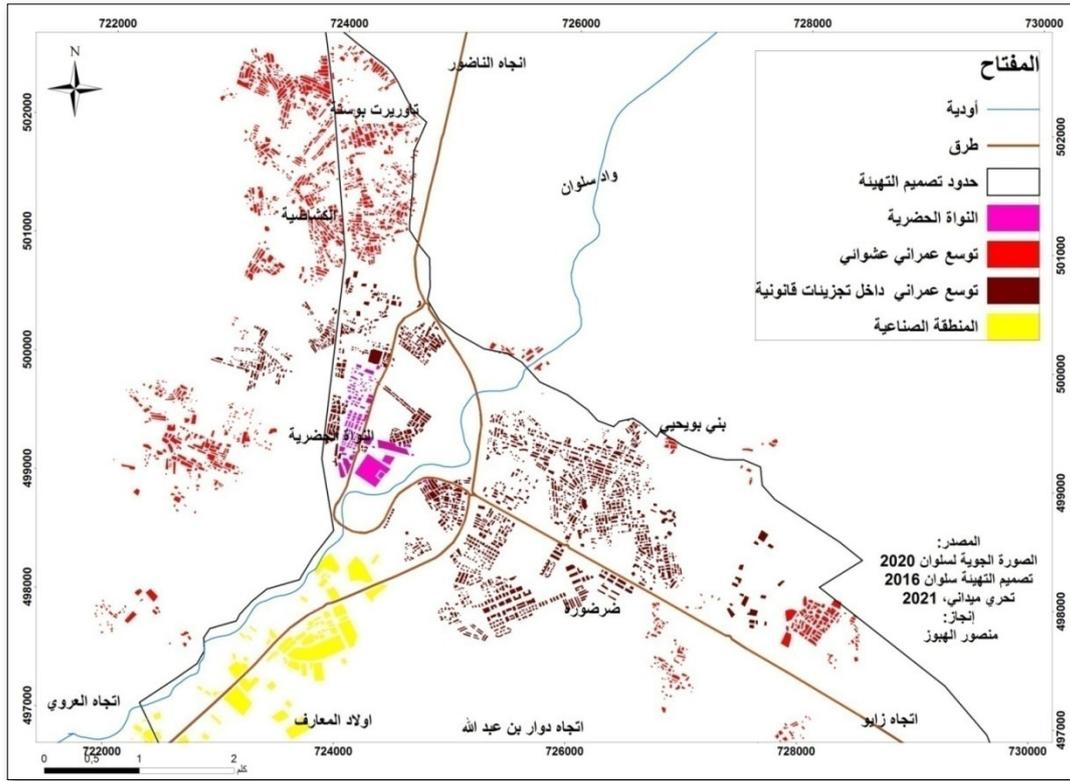
على الرغم من الجهود المبذولة من طرف الدولة لمحاربة هذا النوع من السكن، من خلال إنجاز مجموعة من التصاميم، وإطلاق عدة برامج لإعادة الهيكلة، فإنه حسب آخر دراسة لإعادة تأهيل الأحياء الناقصة التجهيز بالمدينة، تم إحصاء 16 حي جديد، تعرف نقصا في التجهيزات الأساسية والمرافق العمومية.¹⁶

2-3-3 البنية العشوائية بمركز سلوان

يعتبر مركز سلوان أقل عشوائية مقارنة بمركزي الناظور والعروي بحكم حداثة التوسع العمراني الذي تزامن مع إعداد وثائق التعمير، إضافة إلى سيادة التجزئات القانونية بالمجال. لكن مع ارتفاع أئمة العقار، وضعف القدرة الشرائية للسكان، بدأت العديد من الأسر تجد في السكن العشوائي حلا لتأمين سكنها؛ إذ ظهرت عدة أحياء بضواحي المركز بنيت خارج القانون.



الخريطة رقم 5: توزيع الأحياء العشوائية بمركز سلوان



تقع الأحياء العشوائية في ضواحي المجال الحضري لسلوان، مشكلة نسيجاً غير متجانس يفتقر إلى التجهيزات والخدمات العمومية، ويعاني من ضعف البنيات التحتية، وهي كالتالي:

✓ الوحدة المجالية تاوريريت بوسطة- الكشاطية: تقع شمال النواة الحضرية، تضم أحياء تاوريريت بوسطة، الكشاطية ودوار الحرشة، كان توسعها على حساب الأراضي الفلاحية بسهل بوعرك؛

✓ الوحدة المجالية بني بويحيى - المسيرة: تمتد شمال شرق المركز الحضري لسلوان، يحدها سهل بوعرك؛

✓ الوحدة المجالية ضرورية- بني أحمد: تقع جنوب شرق النواة الحضرية، توسعت على شكل بنايات متفرقة تفتقر للتجهيزات والخدمات والبنيات التحتية؛

✓ الوحدة المجالية أولاد المعارف- بن عبد الله- أولاد شعيب: تقع جنوب النواة الحضرية، تكونت حديثاً بعد توسيع الرقعة الحضرية للمدار الحضري للمجال سنة 2009.

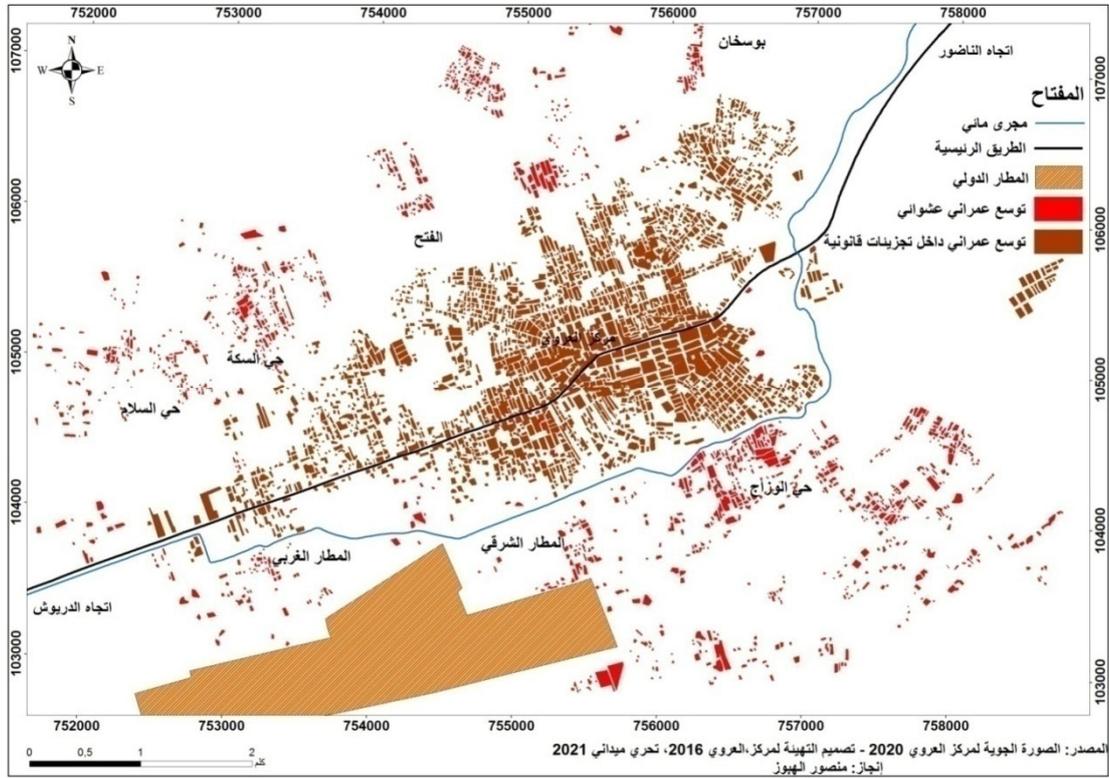
3-3 البنية العشوائية بمركز العروي

يتميز مركز العروي هو الآخر ببنية عمرانية عشوائية، في جل أحيائه، إذ تفرعت منه مجموعة من الأحياء السكنية العشوائية (حي لعراوات، وزاج، بويلغمان...). وقد تزامن هذا التوسع مع فترة غياب وثائق التعمير المنظمة للبناء،



الأمر الذي أفرز وضعية عمرانية معقدة، من حيث ضعف التجهيزات الأساسية والخدمات العمومية. فإذا استثنينا الأحياء بالمركز والممتدة على طول الطريق الوطنية رقم 2، فإن جل الأحياء في الهوامش لها طابع عشوائي.

الخريطة رقم 6: توزيع الأحياء العشوائية بمركز العروي



ينتشر السكن العشوائي بهوامش المركز في كل الاتجاهات، حيث ظهرت أحياء تفتقر لأبسط التجهيزات والخدمات الأساسية، كحي القدس والفتح شمالا وهوامش حي السكة والسلام في الشمال الغربي، والوزاج في الجنوب الشرقي والمطار جنوبا.

ساهم هذا التوسع في ظهور بنية حضرية متناقضة أصبحت تهيمن على المشهد الحضري. وفي ظل تفاقم المشاكل المرتبطة بهذا النمط من السكن، وجدت السلطات العمومية نفسها مرغمة على إيجاد بدائل في إطار إستراتيجية إعادة هيكلة الأحياء العشوائية وإعادة إدماجها، عن طريق التهيئة الحضرية. لكن طغيان هذا الصنف من السكن ظل معرقلا لكل التدخلات، مما انعكس على الوضعية الاقتصادية والاجتماعية لسكان المركز وهوامشه من خلال تزايد التفاوت المجالي بين المركز والهوامش، وضعف مؤشرات التنمية في القطاعات الحيوية كالصحة والتعليم والبنيات التحتية، إضافة إلى امتداد الأنشطة غير المهيكلة كتجارة الرصيف والباعة المتجولين.



خلاصة

لعبت الوضعية العقارية بالمحور الحضري الناظور- سلوان- العروي دورا حاسما في التحولات على مستوى المشهد الحضري، من خلال ارتفاع أسعار العقار، واتجاه شريحة مهمة من السكان نحو الأحياء الهامشية للاستقرار نظرا لضعف قدرتهم الشرائية، مما ساهم في انتشار السكن العشوائي، دون إغفال الضغط على الأراضي المتاحة، مما أدى إلى ضعف الرصيد العقاري بالمناطق المؤهلة للتوسع، وخاصة بمدينة الناظور، وتراجع تدخلات الدولة في مجال الخدمات العمومية والتجهيزات الأساسية. أمام هذا الوضع، فإن الدولة تتحمل في شخص مؤسساتها إعداد مخطط كفيل بتأهيل مراكز المحور كي يلعب دوره الريادي على الصعيد المحلي والجهوي.

الهوامش:

- 1 - السنوسي معني محمد، 1988، "أضواء على قضايا التعمير والسكنى"، دار النشر المغربية، الدار البيضاء، ص: 36
- 2 - الهادي مقداد، 2000، "السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكنى"، مطبعة النجاح الجديدة، الطبعة الأولى، الدار البيضاء، ص: 38.
- 3 - سلطان مريم (1999)، الأنشطة الحضرية والتوسع العمراني بالناظور الكبرى، دبلوم الدراسات العليا في الجغرافيا، كلية الآداب والعلوم الإنسانية، جامعة محمد الخامس، الرباط، ص: 223.
- 4 - المادة 14 من مدونة الحقوق العينية في فصله الأول، ص: 7.
- 5 - مريم سلطان، مرجع سابق، ص: 223.
- 6- بجان ميمون (2016/2015)، دينامية التعمير والتهيئة للشريط الساحلي لبحيرة مارشيك بإقليم الناظور "شمال شرق المغرب"، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الجغرافيا جامعة محمد الأول، كلية الآداب والعلوم الإنسانية، وجدة، 713 ص.
- 7 - اجليبينة محمد 2004، السياسة العقارية الحضرية بالمغرب حالة مدينة سطات، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في التهيئة والتعمير، جامعة الحسن الثاني، كلية الآداب والعلوم الإنسانية، عين الشق، الدار البيضاء، ص: 174
- 8- اليديمي محمد (2015)، العقار وتنظيم المجال بمدينة الناظور، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الجغرافيا، جامعة محمد الأول، كلية الآداب والعلوم الإنسانية، وجدة، ص: 151-152.
- 9 - نتائج الاستمارة الميدانية، يناير 2021.
- 10- بحث ميداني بمدينة الناظور، 221
- 11 - محمد عامر (1993)، مشاكل وآفاق السكن العشوائي، ورد في: إشكالية السكن غير اللائق بالمغرب، مجلة الموقل مجموعة (1991 - 1997)، العدد الرابع، الرباط، ص: 17.
- 12 - بحث ميداني بمركز سلوان سنة 2021.
- 13 - بحث ميداني، 2021
- 14 - يتعلق الأمر بالأحياء التالية: ترقاع، الحي المدني، العسكري، إشمومي، إصبانا، إيكوناف، تيزيرين، أولاد إبراهيم، أولاد لحسن، أولاد بوطيب، بوشواف، الفيض، بوغورو، حي لعراضي، بعض أجزاء أولاد ميمون.
- 15 - الوكالة الحضرية للناظور (1995)، إحصاء تقديري ناتج عن دراسة إعادة هيكلة مدينة الناظور.
- 16 - Études Relative à L'établissement des plans de Restructuration des Quartiers Sous- Équipes Au niveau de la commune de Nador (2018) , Agence Urbaine de Nador-Driouch- Gurcif, p :5