

العوامل المتحكممة في قيمة العقار: المجال المحيط بمدينة الجديدة نموذجا

Factors controlling the value of the Real Estate: The area surrounding the city EL JADIDA a model

أ. زكرياء اجنيحات، باحث في سلك الدكتوراه، جامعة الحسن الثاني - المغرب
أ. خالد الأمراني، أستاذ التعليم العالي، جامعة الحسن الثاني - المغرب

ملخص: يرتبط هذا المقال بالتحويلات العميقة التي طرأت على المشهد الجغرافي حول مدينة الجديدة على المستوى العقاري، حيث شهدت هذه المنطقة دينامية عقارية متسارعة، ساهمت في ميلاد آثار سلبية على المجال، وظهور اختلالات كبرى مرتبطة بتهيئة المجال، في جماعتي مولاي عبد الله والحوزية، خاصة مع تعدد المتدخلين الترابيين، لقد ظل رصيد المجال المحيط بمدينة الجديدة مراقبا ومحط أنظار العديد من الفاعلين الاقتصاديين من قطاعات مختلفة، وهو ما ولد منافسة قوية بهذا المجال على الوعاء العقاري، لتلبية حاجيات التوسع الحضري والتدفق الديموغرافي من جهة، وتمدد الأنشطة الاقتصادية غير الفلاحية من جهة ثانية، كالصناعة والسياحة والخدمات والتجهيزات العمومية، خاصة مع تبدل الظرفية الاقتصادية بالمجال الذي أصبح قطبا وطنيا ذا بعد دولي، أولته الدولة اهتماما كبيرا منذ 1982.

الكلمات المفتاحية: استعمال التربة، إعادة تشكل المجال، دينامية مجالية، التنافس العقاري.

Abstract: article discusses the profound changes in the geographical landscape around the city of El Jadida, on the real estate level. It witnessed a rapid dynamic real estate, that contributed to the appearance of negative effects on space, and the emergence of major imbalances related to the construction of space, especially in the presence of a number of political actors and players in the area. The area surrounding the city of El Jadida has been observed, and under focus by many economic actors from different sectors. This has generated strong competition in this area, on the real estate market to meet the needs of urban expansion and demographic flows on the one hand, and the expansion of economic activities on the other hand, such as tourism, industry, and public facilities, Especially with the changing status of the area, which became a national pole with an international dimension, the state has given great attention since 1982.

Keywords: Land-use, the recomposition of the space, spatial dynamics, The real estate competition .

لقد شهد المجال الترابي المحيط بمدينة الجديدة، على امتداد فترات تاريخية متعاقبة توالي عدة تدخلات كبرى، جعلت موضوع الأرض يكتسي أهمية كبرى ويعتبر تدخل الإنسان والسلطات العمومية والفاعلين الخواص، أهم المتدخلين بالمجال، كل حسب مصالحه وأهدافه، وهو الأمر الذي أسهم في ظهور واقع متغير، تمثل في تحول بنية المجتمع التقليدي المحلي، وتغير في استعمال التربة والأرض، من خلال ظهور أنشطة حديثة، وتحول مهم في الفلاحة وأنشطة السكان، وهكذا ساهم توالي المتدخلين وتزايد الطلب في اشتداد الضغط العقاري Pression foncière على الأرض، لتلبية الحاجيات الاقتصادية والاجتماعية على المجال، حيث طرأت تحولات مهمة على مستوى حجم الاستغلاليات وطبيعة حيازتها ونمط استغلالها، مما يعكس التحول السوسيو مجالي بمحيط مدينة الجديدة، إذن ما هي العوامل المتحركة في دينامية العقار؟ وما هي انعكاسات الدينامية العقارية على الإنسان والمجال؟.

1. العقار محور التحولات المجالية:

يحتل عنصر الأرض مكانة جوهرية بالمجال المحيط بمدينة الجديدة، فالعقار هو القاعدة المستهدفة من التوسع الحضري، والمورد الاقتصادي المحرك للتوسع الحضري، والدينامية المجالية، والمحرك للاستثمار المالي، لخلق أنشطة اقتصادية جديدة ومتنوعة وذات مردودية اقتصادية مهمة، كما أن العقار يشكل معيارا للتفاوت والتباين الطبقي والاجتماعي، ومعيارا للتصنيف الاجتماعي والصراع الاقتصادي والسياسي، الأمر الذي يجعل منه عنصرا استراتيجيا في وظيفته، ورهانا يتنافس عليه مختلف الفاعلين، وخاصة عند نقطة التقاء المدينة مع المجال الريفي، حيث تنشط السوق العقارية والمضاربات المجالية، قصد التحكم في العقار والأرض، نظرا لقيمتها الاستراتيجية، لكونه مجالا لتصريف ازمة المدينة وتوسع أنشطتها الحضرية والاقتصادية، وفي ظل هذا الوضع، نشير إلى أن الفلاحة مستمرة في التنازل عن دورها ومكانتها في المجال، في ظل هذه التنافسية القوية على الوعاء العقاري، من طرف فاعلين جدد، اكثر ارتباطا بالاستنزاف والاستغلال، مما خلق مجالا برهانات متعددة لتنفيذ مشاريع مختلفة(المختار الأكلح وعبد العلي فاتح، 2008، ص397-407)، خاصة بعد توسيع شبكة الماء الصالح للشرب بالمنطقة، ومد خطوط الكهرباء بالدواوير المجاورة لمدينة الجديدة (هلال عبد المجيد، 2010، ص11-28).

1.1. مكانة العقار في المجال المحيط بمدينة الجديدة

احتل العقار منذ القدم، مكانة مهمة في مكونات المجال المحيط بمدينة الجديدة، حيث ظلت الأرض منذ القدم رأسمالا وموردا اقتصاديا أساسيا، وموضع صراع قبلي واجتماعي بين الوافدين والسكان الأصليين، حيث شكل هذا المجال وجهة لمجموعة من المجموعات البشرية من أصول مختلفة، تعاقبت على الاستقرار بهذا المجال الحيوي، ومع استقرار المجتمع وتطوره اقتصاديا وسياسيا، حصل تحول كبير في توظيف وتداول عنصر العقار، وفق موازين قوة

المتدخلين، حيث تحول من مورد لعيش الإنسان، من خلال الرعي والزراعة إلى سلعة للتداول والتنافس، مما ساهم في تأجيج التنافسية المجالية حوله قصد التحكم فيه وتوظيفه لأهداف مختلفة. إن العقار بمثابة خزان مجتمعي، شاهد على التحولات الطبيعية والبيئية والبشرية والاقتصادية، وهو خزان لثقافة وثقافة الجماعة البشرية، وحامل لقيم المجتمع وثقافته، ويتحكم في تحديد قيمة العقار مجموعة من العناصر أهمها: الموقع والمؤهلات الطبيعية وطبيعة الاستغلال التاريخي للمجال، وحجم التراكمات التي طرأت عليه اقتصاديا وعمرانيا وثقافيا، بحيث تحول من مورد رعي زراعي للجماعة البشرية، إلى مورد اقتصادي قائم على وظائف جديدة أساسها التصنيع والسياحة والتعمير، واشتدت حوله المنافسة المجالية، مما أعطى لهذا المجال قيمة جديدة ومكانة مغايرة لباقي الوحدات المجالية، حيث اكتسب هذا المجال الترابي قيمة مالية مهمة، وأصبح يشكل موردا اقتصاديا مهما للعديد من الفئات الاجتماعية، واكتسب قيمة سياسية، حيث يشكل مجالا لتنافس الفاعلين السياسيين والنخب المحلية، واللوبيات السياسية والاقتصادية الفاعلة، وقيمة اجتماعية ورمزية، باعتباره خزانا للثقافة والوعي المجتمعي الموروث، والمتشكل عبر حقب تاريخية متباينة.

2.1. الرهان الترابي والاختلال المجالي بمحيط مدينة الجديدة

يشكل الرهان الترابي، أحد المؤهلات الحيوية التي تميز محيط مدينة الجديدة، نظرا لجاذبيته وموقعه وسرعة تحوله، ويقصد بالرهان الترابي القيمة المادية والرمزية للمجال المحيط بالمدينة، والذي يكون موضوع تجاذب وصراع وتنافس مجموعة من المتدخلين، قصد الظفر به، في خضم وضعية مجالية مفتوحة على كل الافاق، أي أن الرهان يطلق على القيمة المكتسبة من العقار، والتي يوفرها أو يكون مدخلا لتحقيقها، كإنجاز مشروع أو نشاط أو مخطط اقتصادي أو غيرها، ويرتبط الرهان العقاري بالمجال الجغرافي، وبذلك فإن التدخل في هذا المجال بهدف حيازة أو استغلال الارض أو إعدادها وتثمينها، ينعكس على الجماعات البشرية التي تعيش فوقه أو بجواره، وبهذا يصبح المجال ذا رهان اقتصادي واجتماعي(-Leurent, F et al 2007, p18).

إن الرهان العقاري ينطوي على مجموعة من المكاسب، وفي نفس الوقت مجموعة من المخاطر التي لا تظهر في بداية التنافس، فقد تكون له انعكاسات بيئية خطيرة، أو أضرار اجتماعية بليغة، كترحيل جماعات بشرية أو المساس بوضعها الصحي، أو تكون له انعكاسات على النظام المجالي بكل مكوناته(حالة مركب الجرف الأصفر بجماعة مولاي عبد الله) فيتحول بذلك إلى مشاكل تضر بمستقبل المجال والإنسان. ويرتبط العقار عادة بالأرض من حيث ملكيتها واستغلالها، وتختلف قيمة العقار باختلاف موقعه، وحجم الطلب عليها، والغاية أو الرهان منه، وهي عناصر تتحكم في تحديد ثمن وقيمة العقار المادية، وعادة ما يتحول المجال الترابي إلى سوق مفتوحة للتنافس المستمر بين الفاعلين الخواص والعموميين، باستعمال كل الاساليب للظفر بالرهان والقيمة العقارية، مما يؤثر على المشهد الجغرافي من خلال ميلاد ظواهر غريبة كندهور الموارد، طرد السكان، هدر الموارد، ارتفاع الأسعار، السكن العشوائي، سوء تنظيم المجال وغيرها من الظواهر المجالية.

لقد طرح التنافس على الرهان الترابي بمحيط مدينة الجديدة، مجموعة من الاختلالات الكبرى العميقة، التي رافقت التحكم في العقار واستغلاله، وهي اختلالات متعددة الأبعاد والأشكال، وقد تجلّى ذلك في التدخلات الكبرى التي قادها الفاعلون الترابيون بالجماعات المجاورة لمدينة الجديدة، حيث تجلّى التنافس على الرهان العقاري في هيمنة وتوسع الأنشطة الصناعية، على حساب الأنشطة الفلاحية بجماعة مولاي عبد الله، وتحكمها في دينامية المجال، وتأثيرها على الجوانب الاقتصادية والعمرانية والسكانية بالمجال.

2. العوامل المؤثرة في دينامية العقار بمحيط مدينة الجديدة:

1.2. ساهمت دينامية المدينة في تحول قيمة العقار بالمجال المجاور للمدينة

تعتبر دينامية المدينة وتوسعها المجالي، أحد العوامل الرئيسية المؤثرة في التحولات التي يشهدها العقار بالمجال الريفي المجاور المحيط بها، حيث توجد علاقة ترابطية بين نمو قيمة العقار والدينامية السكانية للمدينة، فقد تجاوزت ساكنة مدينة الجديدة 194 ألف نسمة سنة 2014، وهوما ساهم في خلق دينامية عمرانية قوية، وتزايد الطلب على الوعاء العقاري لتلبية حاجيات السكان، ومواكبة تزايد الطلب على السكن من طرف جميع الفئات الاجتماعية، وقد ساهم ارتفاع الطلب على السكن في نمو أثمان الأرض على هوامش المدار الحضري للمدينة، مما دفع عددا كبيرا من المنعشين العقاريين إلى شراء وتجهيز الأراضي الفلاحية المجاورة للمدينة، كما ساهم ذلك في توسيع المدار الحضري للمدينة، قصد احتواء أزمة الطلب على العقار، واشتداد المنافسة العقارية، ومع إستمرار توسع المدينة على هوامشها، ازدادت ونمت القيمة المالية للأراضي، وارتفعت أثمان العقار، وازداد نشاط المنافسة العقارية على الأراضي، حيث أن أغلب المالكين الأصليين للأرض يقومون بتفويت العقار بسبب إغراءات الأثمان المترفعة، وتعتبر الواجهة الجنوبية لمدينة الجديدة من أكثر المناطق دينامية على مستوى العقار، بسبب توسع المدينة بشكل سريع نحو الجنوب، ثم بسبب نمو المراكز السياحية والعمرانية بمنطقة سيدي بوزيد ومولاي عبد الله، كما أن جاذبية المدينة تلعب دورا كبيرا في دينامية العقار، حيث أصبحت مدينة الجديدة تشكل قطبا حضريا واقتصاديا يحتضن مجموعة من الخدمات المتنوعة، وهو ما يجعل محيط مدينة الجديدة يكتسي قيمة كبرى.

2.2. اختلاف أثمان العقار بمحيط مدينة الجديدة

يختلف ثمن العقار بشكل تدريجي، كلما اتجهنا نحو البحر، واقتربنا من المدينة أو من التجمعات العمرانية المجاورة لها، كما يرتفع ثمن العقار المجاور للمدار الحضري والمنطقة الصناعية بالجرف الأصفر وقرب المحاور الطرقية.

جدول رقم 1: ثمن الأرض حسب الموقع من البحر بالمجال ما بين مدينة الجديدة ومولاي عبد الله

نوع الأراضي وموقعها	ثمن المتر المربع بالدرهم
أراضي مجهزة قريبة من البحر	3000-4300
أراضي مجهزة بعيدة عن البحر بأقل من 1km	2000-3000

800-1250	أراضي غير مجهزة قريبة من البحر
680-800	أراضي غير مجهزة بعيدة عن البحر

المصدر: البحث الميداني، 2016 + مصلحة التعمير بجماعة مولاي عبد الله 2016

أما في الواجهة الشرقية لمدينة الجديدة، على بعد 8 كيلومتر من المدار الحضري، فتمن الأرض الفلاحية يتراوح ما بين 250 و 500 درهم للمتر المربع الواحد، وفي المناطق الداخلية والقريبة من طرق المواصلات يتراوح ثمن الأرض ما بين 60 و 90 درهم للمتر المربع الواحد، أما الأراضي الداخلية والبعيدة عن طرق المواصلات المعبدة، فيتراوح ثمن المتر المربع الواحد ما بين 40 و 50 درهم للمتر المربع الواحد.

إن اختلاف ثمن العقار تتحكم فيه عوامل مختلفة، أهمها الموقع من طرق المواصلات ومن المدار الحضري والافاق المرتبطة بنوع استعمال العقار، ثم نوع التربة وجودتها، لكن على العموم عرف العقار المحيط بمدينة الجديدة ارتفاعا كبيرا، على مستوى الثمن والقيمة المالية، وكنموذج لذلك مركز مولاي عبد الله الذي شهدت فيه أئمة العقار قفزة نوعية مهمة وخاصة منذ 1982 بسبب دخول المجال مرحلة جديدة، هي مرحلة التصنيع وظهور وظائف جديدة على مستوى استعمال التربة.

3.2. يساهم الموقع في تباين قيمة العقار بمحيط مدينة الجديدة

يمتد المجال محيط بمدينة الجديدة على بعد 20 كلم من المدينة، حيث ساهم الموقع الاستراتيجي بشكل كبير في اختيار هذا المجال الترابي، لتنزيل المشاريع الصناعية الكبرى بالجرف الأصفر والأنشطة السياحية بالشمال الشرقي، وجلب المستثمرين، حيث تتميز منطقة الجرف الأصفر وجماعة الحوزية بالقرب من مدينة الجديدة ومن الدار البيضاء، باعتبارها قطبا اقتصاديا وطنيا ودوليا، إضافة الى الافتتاح على الواجهة البحرية الأطلنطية والقرب من مواقع استخراج الفوسفات، وهي عوامل أثرت بشكل كبير في كسب هذا الرهان العقاري والسيطرة عليه لصالح الرأسمال الوطني والدولي. حيث أصبح هذا المجال الترابي عرضة لتزايد الطلب على الأرض، واحتدام المنافسة بين لوبيات اقتصادية كبرى، ومحط تنافس بين وظائف مجالية متناقضة، مما أدى إلى إستبدال قيمة الأرض الرمزية التقليدية، باعتبارها إرثا للأجداد وشاهدا على تاريخ الجماعة البشرية وماضيها، وخرانا لعلاقتها الاجتماعية الموروثة وتاريخها القديم، وتعبئتها بقيمة مادية نقدية مبنية على التفويت بمقابل مادي.

4.2. تؤثر السلطات العمومية في دينامية العقار

يتجلى تأثير السلطات العمومية في كل التدخلات السياسية والاقتصادية، التي تكون على شكل مخططات لتهيئة المجال أو لإستغلال الموارد، وتشمل السلطات العمومية كل الأجهزة الحكومية والسلطات المحلية والمؤسسات والشركات التابعة للدولة، والتي تشرف على مخططات التهيئة والإعداد المجالي، حيث أن تحديد أشكال إستعمال المجال حول المدينة بناء على مخطط التهيئة، يساهم في الرفع من قيمة العقار (Ameur Mohmed, 1987, p35) ويلعب مضمون مخطط التهيئة دورا كبيرا في إختلاف أئمة العقار حسب نوع الاستعمال، حيث أن ثمن العقار يختلف

حسب نوع الاستعمال، فالأراضي الموجهة للسكن تختلف عن الأراضي الموجهة للأحياء الصناعية أو للمساحات الخضراء أو الخدمات والتجهيزات العمومية.

يعتبر محيط مدينة الجديدة من المناطق التي شملها مخطط توجيه التهيئة الحضرية للجديدة الكبرى، وهي مناطق عرفت إرتقاعا ملحوظا في ثمن العقار وتمتد حول مدينة الجديدة على بعد حوالي 10 كيلومتر، هذه المناطق أصبحت خاضعة لمخطط التهيئة المجالية، وتم تحديد أشكال استعمال التربة بها، وهو ما زاد من قيمة العقار بهذه المناطق، حيث انتقلت من 150 درهم قبل سنة 2009 إلى حوالي 450 درهم للمتر المربع بعد صدور مخطط توجيه التهيئة الحضرية للجديدة الكبرى في أفق 2025، وقد شهدت بعض المناطق من المجال المحيط بمدينة الجديدة تدخل السلطات العمومية منذ الثمانينات، حيث نهجت الدولة سياسة قائمة على تشجيع التصنيع وتشجيع اللامركزية الصناعية، وذلك من خلال برمجة عدة مشاريع صناعية كبرى بعدة مناطق من التراب المغربي، كان من بينها المجال المحيط بمدينة الجديدة، وتحديد جماعة مولاي عبد الله المجاورة، حيث اعطيت الانطلاقة لبناء ميناء معدني وتوطين أنشطة صناعية كيميائية خلال سنة 1982، حيث بدأت عملية إنشاء المركب الكيماوي مغرب فوسفور 3 و 4 على يد المكتب الشريف للفوسفات، وتم خلق قطب تجاري وصناعي متمحور حول الفوسفات، ومطل على المحيط الأطلنطي، ويقع قريبا من مناجم استخراج الفوسفات الكبيرة، خاصة مع صدور قانون الاستثمارات الصناعية الذي شجع على اللامركزية الصناعية وتشجيع الصناعة في المناطق الأقل تصنيعا وهكذا شرعت الدولة في إنشاء الميناء سنة 1974 وبدأ استغلاله سنة 1982، وبعد تطور نشاط التصنيع ونمو المداخل وتزايد الطلب وتضخم حجم الإنتاج، إزدادت عملية توسيع المنطقة الصناعية حيث تجاوزت مساحة الموقع 1700 هكتار، وتمت تهيئة حظيرة صناعية جديدة تمتد على مساحة 500 هكتار مع برمجة 500 هكتار أخرى في المستقبل، وهو وعاء عقاري كبير جدا أثر بشكل كبير على الانسان والمجال على عدة مستويات، فتعرضت لذلك أراضي جماعة مولاي عبد الله للتهاافت والتنافس بين المستثمرين، وكبرى الشركات الصناعية الوطنية والدولية، وهي لا زالت في طور التوسع، حيث تزايد الطلب على الوعاء العقاري وتزايدت الإغراءات المالية، مما شجع عددا كبيرا على تفويت أراضيهم، خاصة في ظل استفحال ظاهرة التلوث الصناعي، التي دفعت عددا كبيرا من الفلاحين إلى الهجرة نحو مجالات جديدة.

5.2. استراتيجية المنعشين العقاريين

يعتبر المنعش العقاري أحد أهم المتدخلين في دينامية العقار، لكونه يؤثر في السوق العقارية وفي قيمة الأرض، كما يمكن للمنعشين العقاريين أن يؤثروا في دينامية التعمير وتوجيه التوسع العمراني، من خلال تنفيذ مشاريعهم العقارية، واقتناء الأراضي وتجهيزها في مناطق محددة، خارج المجال الحضري، ويعتمد المنعش العقاري على دراسة السوق وتحديد القيمة المالية للعقار، وتحديد هامش الربح المحتمل، وتكلفة المشروع والمصاريف الجانبية المرتبط بالإجراءات الإدارية والأشهار والتسويق العقاري، ويمكن للمنعشين العقاريين تحديد سقف معين للعقار، وذلك بالاتفاق بين كبار المنعشين الفاعلين في المجال الترابي، وأحيانا يقوم كبار المنعشين برفع سقف القيمة المالية للعقارات، قصد التحكم في السوق وإقصاء باقي المنعشين أو المنافسين،

إضافة إلى استعمال أسلوب الضغط أحيانا والتهديد بنزع الملكية والاستعانة بالوسطاء، مما يلعب دورا كبيرا في التأثير على قيمة العقار.

يعتبر العقار في المجال المحيط بمدينة الجديدة، محورا أساسيا لكل التحولات المجالية باعتباره القاعدة التي تتم عليها كل التدخلات، ويشكل أساسا لتنفيذ جميع المشاريع، كما أن العقار يؤثر في حجم الدينامية وأشكال التدخل التي ينفجها المتدخلون في المجال، وتختلف قيمة العقار تبعا لمجموعة من العوامل كما ترتبط قيمة العقار بعامل الزمن وعلاقته بالمدينة.

3. تعدد الفاعلين الترابيين وتباين استراتيجيتهم:

3.1. الفلاحون الاصليون بين التثبث بالأرض و إغراءات المضاربة العقارية

حققت فئة قليلة من الفلاحين نجاحا ماليا مهما، بسبب تفويت أرضها الفلاحية، وخاصة الذين فوتوا الارض في السنوات الاخيرة، أما الفئات التي تم نزع ملكيتها في السبعينات والثمانينات، فإنها كانت أكبر خاسر في هذه العملية، نظرا لهزالة التعويض حيث لم يتجاوز درهمين للمتر المربع الواحد سنة 1976 (بناء على نتائج المقابلة) كما تعرض العديد من الفلاحين للترحيل نحو مركز مولاي عبد الله أو مركز اولاد الغضبان، وهي مراكز غير مؤهلة عمرانيا واجتماعيا، وهو ما طرح للسكان المرشحين عدة مشاكل مرتبطة بصعوبة الاندماج، أما فئات أخرى ونتيجة للتلوث الناتج عن الانشطة الصناعية، فأصبحت تنفر من النشاط الفلاحي وأصبحت تبحث عن مداخيل جانبية وموازية، وقام البعض الآخر بالبحث عن الاستثمار في المجال الفلاحي، بعدما قام بتفويت بعض من عقاره من خلال اقتناء معدات حديثة وتجهيز الاصطبل، طامحا لتحسين وضعيته المادية، أما آخرون ففضلوا التخلص من العقار واقتناء عقارات مبنية في المدينة والاستقرار.

3.2. الوافدون الخواص استنزاف للمجال والموارد

يتجلى الوافدون الخواص في الشركات والمقاولات، ذات الرأسمال الوطني والأجنبي، والتي ساهمت في تحول المشهد بشكل جذري وكلي، من مشهد رعي زراعي إلى مشهد صناعي وهؤلاء هم من ربح الرهان العقاري، من خلال التحكم في العقار واستغلاله لخلق الثروة. وإلى جانب ذلك هناك الوافدون الحضريون، والذين يتوزعون في عدة مناطق بالمجال المحيط بالجديدة، هؤلاء الوافدون غالبا تكون غايتهم اقتناء عقار وبناء مسكن للاستجمام وقضاء اوقات العطل ونهاية الأسبوع، بعيدا عن ضوضاء المدينة، وقد ساهموا هم الآخرون في خلق تحولات مهمة بالمجال، وأثروا بشكل قوي على العادات والسلوك الاجتماعي لسكانة الدواوير المجاورة . ثم هناك فئة المراهنون على الإستثمار المؤقت وهم فئة اقتنت الأراضي قرب المدار الحضري، في انتظار توسعته وارتفاع الأسعار به، وهؤلاء غالبا يكونون من أصحاب النفوذ السياسي والمالي، إضافة إلى هؤلاء نجد كذلك المستثمرون في مجال الترفيه والخدمات السياحية، رغم قلتهم فإن هذه الفئة بدأت بالظهور بجماعة الحوزية وملاي عبد الله، وهي فئة تقتني أراضي للقيام بأنشطة كخدمات الترفيه والاستجمام، وإنشاء مطاعم ودور للضيافة ومساح.

3.3. المستثمرون العقاريون الجدد

هي فئة تتكون من كبار المستثمرين، أو مقاولين حققوا أرباح مهمة في فترة انتعاش العقار خلال الفترة ما بين 2008 و 2014، قاموا باقتناء مساحات واسعة وتحويلها لتجزئات سكنية وبقع وسكن اقتصادي واجتماعي، وخاصة بجماعة الحوزية ومولاي عبد الله، هذا الفئة ساهمت في

خلق أقطاب وتجمعات عمرانية كبيرة، ستؤثر بشكل كبير على دينامية المشهد الجغرافي، حيث ساهمت في جذب حركية التعمير خارج المدينة، ودفعت عددا كبيرا من الأسر لبيع الأراض وتكوينها لفئات واسعة ممن يبحثون عن السكن، سواء داخل أو خارج المدينة، وخاصة المهاجرين في الخارج.

ساهم تدفق المستثمرين بمحيط مدينة الجديدة، في خلق دينامية قوية ونشاط عقاري مهم حيث تزداد عمليات تداول بيع وشراء الأراضي في سوق العقار، وازداد تدفق المشاريع وتقويت الأراضي وتجزئ الاستغاليات، وتوسع التعمير وتراجع الأراضي الفلاحية لصالح أنشطة تجارية وصناعية وخدمائية، وظهر مالكون جدد للعقار، وفقد العديد من الفلاحين الأرض، لصالح الرأسمال، كما عرف ثمن العقار ارتفاعا كبيرا مقارنة مع العقود السابقة، بسبب تزايد الطلب على العقار، هذه السوق العقارية شهدت أوج رواجها بسبب تزايد المنافسة بين الفلاحة والتعمير من جهة وبين الفلاحة والتصنيع والخدمات من جهة ثانية، وهو ما خلق دينامية أصبح من الصعب التحكم فيها، وضبطها بشكل يخدم الانسان والبيئة، وخاصة في ظل الزحف العمراني المتواصل بشقي العشوائي والقانوني.

إن تعدد المتدخلين في المجال ساهم في خلق تنافسية كبرى على الوعاء العقاري وخلق دينامية مجالية قوية، أفرزت تفاوتات مجالية مهمة، وخلقت تحولات عميقة اقتصادية واجتماعيا، وإذا كان تدخل الفاعلين الترابيين مبنيا على مصالح محدد وأهداف خاصة وأخرى عامة، فإن المجال المحيط بمدينة الجديدة، تحول إلى مجال تنافس بامتياز، بين المستثمرين الخواص من جهة والدولة من جهة ثانية، وهو ما أفرز مجموعة من التناقضات والتباينات الكبيرة بين مناطق ضغط وتكثيف، أصبحت أكثر هشاشة وتدهورا كما هو الحال بجماعة مولاي عبد الله، ومناطق تشهد تهميشا وتدهور اقتصاديا واجتماعيا، وهو ما يدل على غياب التنمية المجالية المتوازنة والمتكاملة.

خاتمة:

شهد المجال المحيط بمدينة الجديدة دينامية قوية، ونشاطا عقاريا مهما، حيث ازدادت عمليات تداول بيع وشراء الأراضي في سوق العقار، وازداد تدفق المشاريع وتقويت الأراضي وتراجعت الأراضي الفلاحية لصالح أنشطة تجارية وصناعية وخدمائية، كما شهد هذا المجال ظهور مالكين جدد للعقار، وهيمنة الرأسمال الصناعي، وعرف ثمن العقار ارتفاعا كبيرا بسبب تزايد الطلب على العقار، وهو ما خلق دينامية قوية أصبح من الصعب التحكم فيها وضبطها بشكل يخدم الانسان والبيئة، وخاصة في ظل الزحف العمراني والصناعي وتدهور الموارد البيئية.

قائمة المراجع

1. الاكلل المختار وعبد العالي فاتح (2008)، الأرياف المجاورة للمدن بالمغرب: مجالات متفردة وسريعة التحولات، حالة المجال الريفي بمدينة المحمدية، أشغال الملتقى الرابع للجغرافيين العرب، تحت

عنوان: نحو استراتيجية لتخطيط التنمية في المجال العربي بأبعائها المحلية والقومية والعالمية، ج1، منشورات الجمعية الوطنية للجغرافيين المغاربة ، مطبعة بيست امبرمي.

2. الزهوني محمد وآخرون(2016)، الدينامية العقارية وأثرها على تهيئة المجال الترابي بالجماعة القروية اولاد الطيب بالضاحية الجنوبية لمدينة فاس، المدن وإعادة تشكل الأحياء الترابية الريفية المتوسطة ، دراسات لحالات من المغرب والجزائر، منشورات مختبر الدراسات حول الموارد والحركات والجاذبية، كلية الآداب والعلوم الإنسانية، جامعة القاضي عياض.

3. هلال عبد المجيد (2016)، المصطلحات المرتبطة بالتجديد الحضري، مقارنة منهجية، ورد في كتاب التجديد الحضري بالأنسجة العمرانية القديمة، أشغال الدورة 27 للملتقى الثقافي لمدينة صفرو.

4. Ameer Mohamed (1987): Facteurs de formation et dynamique d'évolution du prix du sol urbain à Fès, Revue de géographie du Maroc, volume 11, n 2, ANAGEM, Rabat.

5. Guy Di Meo 1996 : les terres du quotidien, compte rendu, in : l'information géographique, vol 61, N1.

6. Leurent, F et al 2007: enjeux territoriaux et méthodes d'analyses. Conception d'un cours d'ingénierie pour l'aménagement durables, consulté le 10 février 2016 .