



منظمة المدن العربية
المعهد العربي لإنماء المدن

الإنتاج العقاري العمومي بالمغرب: حصيلة وتقييم
حالة مدينة فاس

د . بوشقي الخزان - أ. ماجدة صواب

المصدر

ندوة التنمية الحضرية بين النظرية والتجارب العملية
٢٤ - ٢٦ مايو ٢٠١٠م، مدينة مراكش / المملكة المغربية
سجل البحوث و أوراق العمل

جميع الحقوق محفوظة للمعهد العربي لإنماء المدن

الإنتاج العقاري العمومي بالمغرب: حصيلة وتقييم حالة مدينة فاس

د . بوشنتى الخزان

أستاذ باحث شعبة الجغرافيا كلية الآداب والعلوم الإنسانية ظهر المهرز فاس
أ. ماجدة صواب (أستاذة باحثة بالكلية المتعددة التخصصات بنازة)

ملخص البحث:

يهدف هذا البحث الوقوف على تجربة المنعشين العقاريين العموميين بمدينة فاس (المغرب) في مجال إنتاج السكن الجاهز والأرض الحضرية ومحاربة السكن غير اللائق منذ حوالي أربعة عقود. فقد تمكنت مئات الآلاف من الأسر من الارتقاء إلى ملكية السكن عبر هذا الجهاز الدولاتي بكافة المدن المغربية. وقد نالت مدينة فاس حفا وافرا من هذه الحصيلة . لكن تجربة هذه المؤسسات العمومية مع ذلك لم ترق إلى مستوى الحد من الأزمة السكنية وانفلات إنتاج المشهد الحضري عن سيطرة أجهزة المراقبة والضبط ، فتم إنتاج آلاف المساكن بدون خضوعها للشروط القانونية، أي إنتاج أحياء سرية وغير قانونية ، كما انزلق هذا الفاعل العمومي عن مساره بإنتاجه مساكن لفئات اجتماعية قادرة على التوجه إلى السوق العقاري الخاص.

لقد كانت لهذه العمليات العقارية عدة نتائج على مختلف المستويات:

على المستوى الاجتماعي : تمكنت فئات من مختلف الفئات العمرية و الاجتماعية من الارتقاء إلى ملكية سكن قانوني. واندماج البعض منها كليا داخل المنظومة الحضرية في حين لا زالت أخرى تصارع من أجل إتمام بناء سكنها.

على المستوى الاقتصادي: تطور الاقتصاد الحضري جراء عمليات البناء والتشييد التي صاحبها تطورات همت كل القطاعات المواكبة للبناء.

على المستوى المجالي والبيئي: أنتجت أحياء مهيكلة روعي في كثير منها كل قوانين التعمير. وتم تحسين وإنقاذ بعض الدور والمعالم التراثية من التدهور، كما تم تحسين جودة البيئة المحلية نسبيا.

لكن مع ذلك حصلت عدة تجاوزات أخلت بالمشهد الحضري و حدثت من النتائج التي سطرت في بداية المشاريع. فما هي حصيلة تجربة المؤسسات العمومية في إنعاش السكن بمدينة فاس ؟ وهل ارتقت إلى مستوى طموحات وانتظارات السكان؟ وهل بالفعل تمكنت من الحد من المضاربة العقارية وخلق مسلسل عقاري عمومي قادر على المنافسة ؟ وهل تمكنت من تجاوز المشاكل والصعوبات المالية التي واجهتها بعد نكبتها في مؤسسة واحدة؟ وما هي الدروس المستفادة من هذه التجربة؟.

لقد تم تبني المقاربة المنظومية أو الشمولية في معالجة هذه الإشكالية والتي تأخذ مختلف الأبعاد بعين الاعتبار سواء منها المرئية أو غير المرئية وتدرس العلاقات التفاعلية لمختلف مكونات الظاهرة المدروسة. وسيتم التطرق من خلال هذا البحث إلى ثلاث محاور رئيسية:

- الفاعلون العموميون في إنتاج وهيكلية المجال الحضري .
 - حصيلة تدخل الفاعلين العموميين في إنتاج وهيكلية المجال الحضري بفاس.
 - تقييم تجربة الإنعاش العقاري العمومي بمدينة فاس و آفاقه المستقبلية
- إن هذه المداخلة هي نتاج لسنوات طويلة من البحث الجامعي حول مدينة فاس وتتبع نموها. وقد عززت بمعطيات كمية وكيفية تم الحصول عليها إما من خلال الأبحاث الميدانية أو من خلال المؤسسات المعنية بالشأن الحضري.