

الاستثمار السياحي بالمجالات الصحراوية المغربية بين رهانات التنمية و

اكراهات الوضعية العقارية - حالة إقليم كلميم جنوب المغرب

**INVESTMENT IN MOROCCAN SAHARANS AREAS
BETWEEN DEVELOPMENT ISSUES AND THE
CONSTRAINTS OF THE LAND SITUATION THE CASE OF
THE PROVINCE OF GEULEMIM SOUTH OF MOROCCO**

إعداد

عبدالله بولاه

Doi:10.21608/kjao.2021.156233

قبول النشر: ١٦ / ٢ / ٢٠٢١

استلام البحث: ٢٢ / ١ / ٢٠٢١

المستخلص:

توفر المجالات الصحراوية المغربية إمكانات هائلة من حيث الأتساع الكبير للشواطئ و الكتبان الرملية و الثروات المختلفة التي تتميز بها المنطقة، لتجعل منها مجالا جاذبا لاستثمارات وأنشطة مختلفة في الميدان الاقتصادي، وعلى رأسها الاستثمار في القطاع السياحي. لهذا فان التحدي الذي يواجه الفاعلين المحليين هو البحث عن الوسائل الكفيلة بتشجيع الاستثمارات لاستغلال المؤهلات السياحية، وجعل منطقة كلميم قطبا اقتصاديا مهما يستطيع التغلب على الاكراهات التي تتطلبها التنمية من خلال حل إشكالية العقار المعبأ لفائدة الاستثمار السياحي . تروم هذه المقالة طرح المعوقات التي تواجه عمليات الاستثمار السياحي بمجال كلميم، و منطقة وادي نون بشكل عام، عبر الإشارة إلى الدور الذي تلعبه البنية العقارية في عرقلة مشاريع استثمارية مهمة، مما عطل عجلة التنمية بهذا المجال.

الكلمات المفتاحية : الاستثمار - السياحة-التنمية – العقار - كلميم

Abstract :

The Moroccan Saharan spaces offer enormous potential in terms of great expansion of beaches, sand and the various riches that the region has, to make it an attractive space for various investments and activities in the economic field, the main one of which is investment in the tourism sector. Therefore, the challenge for local actors is to find ways to encourage investments to valorize tourism

potential, and to make the region of Guelmim an important economic center capable of overcoming the constraints required by development by solving the problem of land mobilized for the tourism investment. This article aims to address the obstacles faced by tourism investment operations in the area of Guelmim, and the region of Oued Noun in general, by evoking the role that the land structure plays in hindering investment projects, which blocked the process of development in this space.

Keywords : Investment – Tourism – Developmnt – Land - Guelmim

مقدمة :

يشكل الاستثمار ركيزة أساسية للتنمية، ففي إطار ما يعرفه العالم من تحولات سياسية واقتصادية وتكنولوجية سريعة تحكمها قوانين العولمة الاقتصادية وضوابط التنافسية الحادة، يعتبر الاستثمار الوطني والأجنبي الرافعة الأساسية للإقلاع الاقتصادي والاجتماعي والدعامة الفعالة للتنمية البشرية. ويحتل الاستثمار السياحي على مستوى مجال الدراسة مكانة خاصة في هذا الجانب، بالنظر إلى ما تزخر به جهة كلميم واد نون و إقليم كلميم تحديدا من مؤهلات سياحية وتراثية وحضارية شكلت مقومات جاذبة لمجموعة من الاستثمارات السياحية، هذه الأخيرة اصطدمت بإكراه كبير تمثل في مشكل الوضعية العقارية التي تميز الوعاء العقاري الحاضن لجزء كبير من هذه الاستثمارات. فكيف هي الوضعية العقارية بمنطقة كلميم؟ وماهي مسببات توقف المشاريع السياحية في ارتباط بطبيعة العقار بالمنطقة؟ و ماهي السبل الكفيلة بتجاوز هذه التحديات لجعل القطاع السياحي قاطرة للتنمية من خلال الاستثمارات التي يتم ضخها في هذا المجال؟

المفاهيم المهيكلية للدراسة :

الاستثمار

يعتمد مفهوم الاستثمار بشكل أساسي على الاقتصاد، كما يساهم وبشكل كبير جداً في تحقيق النمو الاقتصادي لمختلف الدول والمؤسسات، وذلك من خلال إنشاء مجموعة من الاستثمارات الرأسمالية السليمة على مستوى ملكية الأعمال أو الملكية العقارية، والتي تساهم في زيادة الإنتاج والذي يعد العنصر الأساسي المساهم في ارتفاع الناتج المحلي للبلاد وهذا ما ينعكس بشكل إيجابي على النمو الاقتصادي للدولة ومؤسساتها المختلفة، وتكمن أهمية الاستثمار أيضا في توفير مجموعة السلع والخدمات في الأسواق، وخفض نسبة البطالة، وزيادة الدخل القومي والمساهمة في رفع المستوى المعيشي، وزيادة الفائض الذي يساهم في زيادة قدرة الدولة على التصدير للخارج، وذلك للحفاظ على ضمان الاستقرار الاقتصادي و

تحقيق التنمية الاقتصادية عالميا، لذلك تعتبر العلاقة بين الاقتصاد والاستثمار علاقة مترابطة بحيث أنه كلما زاد وارتفع منسوب الاستثمار ارتفعت التنمية الاقتصادية.

ويعتبر الاستثمار في نظر رجال الاقتصاد عملية من عمليات استغلال رأس المال بهدف تحقيق عائد أو فائض مالي، وقد اختلفوا في وضع تعريف له، حيث يذهب جانب منهم إلى أن الاستثمار هو صافي الإضافة الحاصلة إلى مجمل ثروة المجتمع التي تتحقق إذا لم يستهلك الدخل الجاري بأكمله، فالاستثمار الرأسمالي هو النقود التي تنفق على خلق أصول إنتاجية ثابتة جديدة وتجديد وتوسيع الأصول الثابتة القائمة، بينما يذهب جانب آخر من الاقتصاديين إلى وضع تعريف له حيث يبقى في نظرهم سوى الخلق أو البناء أو شراء الأموال والتجهيزات الصناعية والمواد والأشياء الأخرى المماثلة.

و أضحى رهان جلب الاستثمارات الأجنبية المباشرة مرتبطا في عصر العولمة بمدى توافر مجموعة من المعطيات العالمية، الإقليمية والوطنية لكون الرأسمال يحتاج إلى من يحميه، لذا تبقى السياسات العمومية هي العامل الرئيسي وراء جذب الاستثمارات الأجنبية المباشرة ويقصد بذلك وجود تشريعات وقوانين ونظم وآليات وتدابير تسهل مأمورية المستثمر وتدلل الاكراهات والصعوبات. فعلى المستوى الوطني تهدف التدابير المنصوص عليها في ميثاق الاستثمار بالمغرب إلى التحفيز على الاستثمار عن طريق^١ :

- تخفيض العبء الضريبي المتعلق بعمليات شراء المعدات والآلات والسلع التجهيزية والأراضي اللازمة لإنجاز الاستثمار ؛
 - تخفيض نسب الضريبة المفروضة على الدخول والأرباح ؛
 - سن نظام ضريبي تفضيلي لفائدة التنمية الجهوية ؛
 - تعزيز الضمانات الممنوحة للمستثمرين بتيسير طرق الطعن فيما يتعلق بالنظام الضريبي الوطني والمحلي ؛
 - إنعاش المناطق المالية الحرة (Offshore) ومناطق التصدير الحرة ونظام المستودعات الصناعية الحرة ؛
 - تحقيق توزيع أفضل للعبء الضريبي وتطبيق أحسن للقواعد المتعلقة بالمنافسة الحرة وخاصة عن طريق مراجعة نطاق تطبيق الإعفاء من الضريبة.
- كما ترمى هذه التدابير إلى :
- تشجيع التصدير ؛
 - إنعاش التشغيل ؛

^١ - ظهير شريف رقم ١،٩٥،٢١٣ صادر في ١٤ من جمادى الآخرة ١٤١٦ (٨ نوفمبر ١٩٩٥) بتنفيذ القانون الإطار رقم ١٨،٩٥ بمثابة ميثاق للاستثمارات الجريدة الرسمية عدد ٤٣٣٥ بتاريخ ١٩٩٥/١١/٢٩ الصفحة ٣٠٣٠

- تخفيض كلفة الاستثمار؛
- تخفض كلفة الإنتاج؛
- ترشيد استهلاك الطاقة والماء؛
- المحافظة على البيئة.

وتستند السياسات العمومية المتبعة في مجال التنمية الجهوية، في جزء كبير منها، على مقارنة قطاعية تتضمن برمجة التجهيزات والخدمات على شكل استراتيجيات قطاعية متوسطة المدى (المخطط الأزرق، المخطط الأخضر، ومخطط تسريع التنمية الصناعية ... إلخ) أو مخططات لتعميم الخدمات العمومية (اعتماد الخريطة الصحية والمخطط الهيكلي للطرق السيارة). وبالنظر لحجم المبالغ الملتزم بها ضمن هذه السياسات القطاعية وخطتها وآثارها على التنمية الاقتصادية، يبدو أن هذه المقاربة هي الأكثر فاعلية في الوقت الراهن^٢. إن هدف تحقيق الفاعلية في إنجاز البرامج التنموية قد أدى بالدولة في كثير من الأحيان إلى المضي نحو لامركزية اعتمادات الميزانية والاستثمارات المطابقة لها. وهو ما مكن من تقريب القائمين على المشاريع من المستفيدين وتسهيل عملية ترشيد النفقات.

السياحة :

هي نشاط يقوم به فرد أو مجموعة أفراد، يحدث منه انتقال من مكان إلى آخر، أو من بلد إلى آخر، بغرض أداء مهمة معينة أو زيارة مكان معين، أو أماكن عدة، بغرض الترفيه، وينتج منه الاطلاع على حضارات وثقافات أخرى، وإضافة معلومات و مشاهدات عديدة والالتقاء بشعوب وجنسيات متعددة.^٣ فهي إذا عملية انتقال مؤقتة يقوم بها عدد كبير من سكان الدول المختلفة، فيتركون محل إقامتهم الدائمة، منطلقين إلى أماكن أخرى داخل حدود بلادهم (سياحة داخلية محلية)، أو إلى بلدان أخرى (سياحة خارجية دولية).

وتعتبر السياحة من أكثر الصناعات نموا في العالم، حيث أصبحت اليوم من أهم القطاعات في التجارة الدولية، وهي من أقدم الممارسات التي سلكها الإنسان فعليا، تتعدد أنشطتها وأنواعها، تبعا لتعدد أنشطة الإنسان ذاته، وانبثق مفهوم السياحة من التنقل و الترحال بغض النظر عن مقاصد هذا التنقل، ثم أصبح بعد ذلك نشاطا إنسانيا واجتماعيا يعتمد على الدوافع والغرائز وحب المعرفة والاستكشاف والتعلم، وما يتبع ذلك من تهذيب للسلوك

^٢ - المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي التوزيع المجالي للاستثمار العمومي في أفق الجهوية المتقدمة، ودور المراكز الجهوية للاستثمار في إعداد وبلورة المخططات التنموية على الصعيد الجهوي وتعزيز الاستثمار وتحسين مناخ الأعمال على صعيد الجهة احالة رقم ٢٠١٥ / ١٧ ص

١١

^٣ - نعيم الظاهر و الياس سراب ٢٠٠١ : مبادئ السياحة، عمان، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، ص ١٣.

واكتساب للمهارات والمعلومات والاطلاع على المعارف بشتى صنوفها، وذلك عبر رحلة إنسانية اجتماعية.

وتشكل السياحة نموذجا جديدا للعلاقات بين الشعوب والحضارات، لتحقيق المعرفة المتبادلة والتقارب الفكري والسياسي وإحلال التفاهم والصدقة بين الشعوب، كما تشكل جسرا للتواصل الثقافي من خلال الاطلاع على الحضارات والثقافات، وهي ركيزة أساسية من ركائز الإنتاج العالمي، ومجال استثماري باعتباره نشاطا إنتاجيا تنمويا، وعي عنصر يساهم في التغيير الاجتماعي، ويغرس في النفوس مشاعر الولاء للوطن.^٤ إذا فهي ظاهرة من ظواهر عصرنا تنبثق من الحاجة المتزايدة إلى الراحة وتغيير الهواء، وإلى مولد الإحساس بجمال الطبيعة ونمو هذا الإحساس، والشعور بالبهجة والمتعة، والإقامة في مناطق لها طبيعتها الخاصة وأيضا نمو الاتصالات وخاصة بين الشعوب وأوساط مختلفة من الجماعات الإنسانية، وهي الاتصالات التي كانت ثمرة اتساع نطاق التجارة والصناعة سواء أكانت كبيرة أو متوسطة أو صغيرة وثمره تقدم وسائل النقل .

التمنية السياحية :

التمنية السياحية هي أحدث ما ظهر من أنواع التمنية العديدة، فهي بذورها متغلغلة في كل عناصر التمنية المختلفة، وتكاد تكون متطابقة مع التمنية الشاملة، فكل مقومات التمنية الشاملة هي مقومات التمنية السياحية، وتعرف التمنية السياحية على أنها توفير التسهيلات كالخدمات لإشباع حاجات كربات السياح، وتشمل كذلك بعض تأثيرات السياحة مثل: إيجاد فرص عمل جديدة ومدا خيل جديدة.

وتشمل التمنية السياحية جميع الجوانب المتعلقة بالأنماط المجالية للعرض والطلب السياحيين، التوزيع الجغرافي للمنتجات السياحية، التدفق والحركة السياحية، تأثيرات السياحة المختلفة. فالتمنية السياحية هي الارتقاء والتوسع بالخدمات السياحية واحتياجاتها. تتطلب التمنية السياحية تدخل التخطيط السياحي باعتباره أسلوبا علميا ويستهدف تحقيق أكبر معدل ممكن من النمو السياحي بأقل تكلفة ممكنة وفي أقرب وقت مستطاع.

من خلال هذا المفهوم يمكن أف نصل إلى تطوير لمفهوم التمنية السياحية التقليدية لكي نضيف له صفة الاستدامة من خلال اعتبار أن عملية التمنية السياحية" هي عملية إشباع حاجات السائحين النفسية و الحصول على متطلباتهم دون الإخلال بحقوق الأجيال القادمة من السائحين في احتياجاتهم من الاستمتاع بالبيئة". التمنية السياحية المستدامة في جوهرها عملية تغيير يكون فيها استغلال الموارد و اتجاه الاستثمارات و التطور التكنولوجي في حالة

^٤ - خليف مصطفى غرابية : السياحة الصحراوية تنمية الصحراء في الوطن العربي، المركز العربي للأبحاث ودراسة السياسات،بيروت، الطبعة الأولى،ص ٢٩ .

^٥ - كافي، مصطفى يوسف ٢٠٠٦ : صناعة السياحة كأحد الخيارات الإستراتيجية للتنمية الاقتصادية، دار الفرات نينار للنشر والتوزيع 2006، صص 107 - 106 .

انسجام و تناغم و تعمل على تعزيز إمكانية ربط الحاضر والمستقبل لتلبية الحاجات الأساسية للسياح.
العقار :

يلعب العقار دورا حيويا في منظومة التنمية على اعتبار أنه عامل إنتاج استراتيجي لكل القطاعات الحيوية ورافعة أساسية للتنمية المستدامة بمختلف أبعادها. فهو الوعاء الرئيسي لتشجيع الاستثمار المنتج والمدر للدخل والموفر لفرص الشغل، كما يعتبر أرضية لانطلاق المشاريع الاستثمارية في مختلف المجالات الاقتصادية والاجتماعية والفلاحية والسياحية والخدماتية... الخ. وتتسم الأنظمة العقارية بالمغرب بتعدد أشكالها وتقسيماتها، فمنها ما هو مستمد من بعض الأعراف كأراضي المخزن وأراضي الجماعات السبلالية وأراضي الجيش، ومنها ما هو مستمد من الشريعة الإسلامية كأراضي الأقباس .

كما أن العقار هو وسيلة الدولة في مجال التعمير والتخطيط العمراني، و هو آلية أساسية لضمان حق المواطنين في السكن، وبالتالي فالعقار يساهم بدور فعال في تنفيذ السياسات العمومية الرامية إلى تحسين ظروف عيش المواطنين ومحاربة الفقر والإقصاء، كما يساهم في الحركية التنموية، وذلك على ضوء التحولات الاقتصادية والديمغرافية المتسارعة التي يعرفها المغرب.

و يحتل العقار على مستوى السكن مكانة محورية، حيث ينطلق منه إنعاش البرامج السكنية، وخلق المدن الجديدة والأقطاب الحضرية، فلا يمكن تصور نجاح أي سياسة عمومية دون ضبط مجال العقار وتنظيم استعمالاته. و في هذا الإطار، تهدف الدولة، في مجال التعمير والتهيئة والتخطيط العمراني، إلى تهيئة وتدبير المجال بغية ضبط النمو والتوسع الحضري وتشجيع الاستثمار.

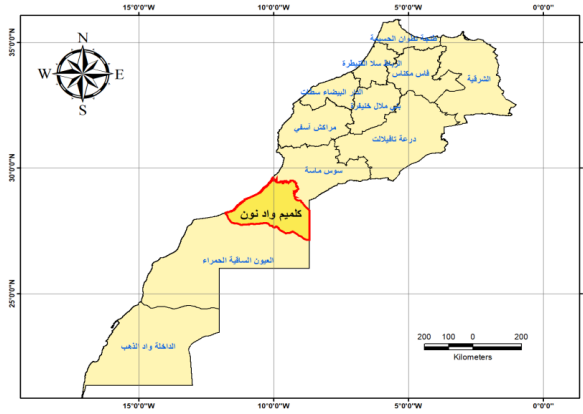
مجال الدراسة :

تشكل مدينة كلميم أكبر تجمع سكاني بمنطقة وادنون، وقد لعبت التجارة دورا هاما في تعميره حيث شكل في مراحل تاريخية محطة مهمة لتجارة القوافل، خاصة بعد تراجع الدور التجاري للمركزين التاريخيين نون لمطة وتكاوست¹، وقد ساهمت الأهمية التجارية للمركز في تحوله إلى قطب جديد لسكان وادنون والنواحي، وذلك بفضل الترقية الإدارية للمدينة إلى ولاية عاصمة جهة كلميم-وادنون، حيث انتقلت ساكنة إقليم كلميم من ١٠,٠٠٠ نسمة قبل

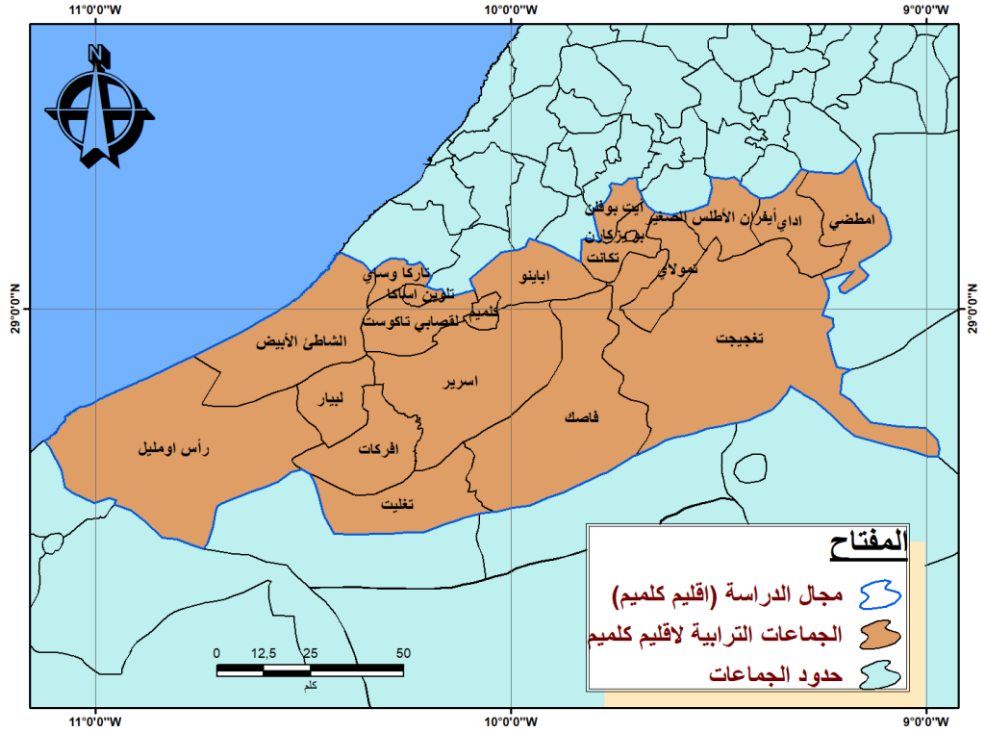
٥- مصطفى ناعيمي، ١٩٨٨: "الصحراء من خلال بلاد ثكنة"، تاريخ العلاقات التجارية والسياسية"، مطبعة عكاظ - الرباط- ص ١١. أنظر في هذا الصدد أيضا :

- DELACHAPLELLE, 1934: "les Teknas du sud Marocain", Etude Géographique, historique et sociologique, bulletin du comité de l'Afrique Française et du Comité du Maroc .

الحماية وبداية الاستقلال إلى مدينة تأوي أزيد من ١٦٦,٦٨٥ نسمة حسب إحصائيات ٢٠٠٤ لينتقل هذا العدد إلى 187808 نسمة وفق إحصائيات سنة ٢٠١٤.^٧
خريطة توطين مجال الدراسة



^٧ - معطيات المندوبية السامية للتخطيط .



إشكالية الدراسة :

ساهم التطور الديموغرافي للمدينة في خلق توسع كبير على المستوى العمراني، وكذا على مستوى الأنشطة الإدارية والاقتصادية، بسبب بحث ساكنة المنطقة على أراضي وعقارات تؤمن حاجياتهم السكنية والزراعية، إلى جانب تدخل الدولة بهدف إنشاء مرافق عمومية لتسيير الشؤون العامة بالمنطقة، وقد صاحب ذلك غياب مسطرة قانونية واضحة تحدد ملكيات العقارات، فالساكنة من جهة تعتمد على أعراف محلية لتملك العقار مثل إضفاء الطابع القبلي على أرض معينة، مثلا مساحة شاسعة من الأرض تعود لقبيلة معينة بحكم أنها كانت ترعى فيها أو كانت تشكل مضاربها أو مستقرا لبعض خيامها. والدولة من جهة أخرى تتراعى على الأراضي دون تتبع مسطرة نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة، الشيء الذي ترتب عنه تركيبة عقارية معقدة بالمنطقة تتوزع بين بعض المجالات المحفظة وغالبية المجالات ترتكز فيها عقارات غير محفظة، تنتج عنها نزاعات لا حصر لها.

يشكل العقار غير المحفظ بإقليم كلميم حاجزا في وجه الاستثمار السياحي و التنمية بشكل عام. و ذلك من خلال عرقلته لمجموعة من المشاريع الاستثمارية الكبرى، خاصة تلك

المتعلقة بالسياحة والسكن والفلاحة. وانطلاقا مما سبق، يمكن طرح التساؤل التالي : إلى أي حد يمكن الحديث عن الاستثمار السياحي بمنطقة كلميم و مجال وادي نون بشكل عام في ظل وجود بنية عقارية متباينة تتسم بسيادة الأوعية العقارية غير المحفظة ؟
نتائج الدراسة :

يعتبر العقار بوجه عام أساس كل تنمية اقتصادية واجتماعية وحتى سياسية، وبالتالي فهو في حاجة إلى ملكية عقارية تقوم على أساس ثابت وذلك عن طريق حمايتها بسياج من التنظيم والتشريع، لذلك نجد الموائيق الدولية والدساتير والقوانين كلها تجمع على حماية هذا الحق^٨.

إلا أن المحلل للنظام القانوني العقاري بالمغرب، يجد أنه يتميز بخاصية أساسية تتمثل في ازدواجيته، "عقارات محفظة وعقارات غير محفظة" هذه الازدواجية كانت محسوبة ومرغوب فيها من فقهاء الحماية الفرنسية ضمن فلسفة التفرقة والتمييز وتقديم ما هو من إنتاج الإدارة الحامية، وتأخير ما هو أهلي ومحلي، وكذلك الأمر في مجال العقار، عقار محفظ، مفضل على عقار غير محفظ محكوم بقواعد الشرع المتضاربة الآراء فيه من لدن القضاة، هذا التمييز انعكس على الملكية العقارية غير المحفظة وهي الملكية الأصلية، حيث طالها التهميش وطواها الركود في السوق العقارية، من خلال تزايد التراخي وتعدد الحيازات حتى صارت العقارات غير المحفظة من الإكراهات الأساسية في وجه التنمية، لأنها غير مستقرة ولا تجعل المتعاملين يطمنون إليها بسبب تشتت الآراء وعدم الاستقرار على رأي موحد بشأن تدبيرها وغياب مدونة مقننة لقواعدها^٩.

١. واقع الوضعية العقارية بكلميم :

إذا كانت نسبة التمدين قد بلغت ذروتها في المناطق الجنوبية الغربية بفعل سياسات ديمغرافية مؤثرة في وقت تكاد أو تنعدم فيها مقومات النشاط الزراعي، وتراجع حياة الرعي والترحال لأسباب أمنية بالضرورة،^{١٠} فإنه على مستوى مدينة كلميم حيث نمو وتوسع الأحياء القانونية والعفوية ارتبط بتقسيم مجالي قبلي على مستوى البنية العقارية الحضرية.^{١١} إذا كانت وثائق التعمير هي السند المرجعي للتعمير الإجرائي ففي الغالب تطبيقها تعترضه عقبات شتى، أهمها النظم العقارية في حد ذاتها المتواجدة من خلال تداخلها، والتي

^٨ - بومريام محمد، ٢٠٠٩: " إشكالية العقار غير المحفظ بالمغرب _ إقليم كلميم نموذجاً _"، بحث لنيل دبلوم الماستر، القانون الخاص، كلية الحقوق، الرباط، ص : ١.

٨- محمد بن أحمد بونبات، ٢٠٠٦: "العقار والتنمية، سلسلة آفاق القانون"، المطبعة والوراقة الوطنية مراكش، عدد ١٣، ص ٥٩.

١٠- عبد اللطيف فضل الله ٢٠٠٣ : تطور السكان وتباين مؤهلات التنمية بالمناطق الصحراوية مجلة مجالات مغاربية عدد ٤/٣ ص ٧٧

19 P. Les Villes du Sahara Marocain 2007 : BEN ATTOU (M) - ١١ -

تتحول إلى قيود توظف سلبا وإيجابا وتقتضي المراوغة كل ما كان ذلك ممكنا. ونتيجة لهذا التصرف فإن الطلب على الأراضي الصالحة للبناء يتركز على المجال المفكك أي ذا التعبئة السهلة، إنها فعلا القاعدة السلوكية التي تتحكم في المعاملات العقارية بين الخواص بل إنها توجه الطلب العمومي قصد إنجاز التجهيزات الجماعية أو السكن الاقتصادي، بحيث أصبحت التجهيزات العامة، التجزئات العمومية ذات أثر محسوس ومباشر على توجهات المجال الحضري للمدن الصغرى والمتوسطة خصوصا^{١٢} و مدينة كلميم لا تخرج عن هذه القاعدة.

فإذا كان النظام العقاري إذن أداة فاعلة في إعداد برامج تنمية المدن بكيفية مغلقة وواقعية، فمن الصعب إنجاز برامج تنمية وتصاميم التجهيز في المدارات الحضرية و المدن، علما أن توزيع الملكيات وتنفيذ التجزئات العقارية والمجموعات السكنية يقتضي تحفيظ الأراضي لضمان الأمن العقاري في هذه المشروعات^{١٣}. فالعقار يعرف اندماجا هاما في مجالات التنمية الوطنية والاقتصادية والاجتماعية، وهذا ما يقتضي أن تكون الهيكلة العقارية موحدة العناصر محكومة بتشريعات متطورة لان الاستثمار يحتاج إلى مناخ سليم ليثمر، فإذا كانت الملكية العقارية مناط عدم الاستقرار والنزاعات فإن الإستثمار ينكمش بل يحول وجهته إلى بلاد أخرى، لهذا فالعقار يجب أن يصبح أداة للتنمية وليس عقبة لعرقلتها، أو أداة للمزايدات السياسية والانتخابية^{١٤} وعليه فإن بيع العقار في طور الإنجاز بموجب القانون رقم ٤٤,٠٠ قد مهد إلى التعامل في العقارات المطلوب إنجازها على مراحل، لكن لا بد أن يسعى المشرع إلى تجديد قوانين التحفيظ العقاري، وفق ما يتيح توفير الرصيد العقاري من الأراضي المحفظة لتلبية الطلب بعيدا عن المشاكل والمنازعات التي تطرأ عند التعامل في العقارات الغير محفظة^{١٥}. وهذا مطلب يبدو أكثر حدة في مجال وادي نون على اعتبار الوضعية العقارية للأراضي بالمنطقة والمنمطة بفعل فاعل، الذي يختار الوقت والمكان المناسبين لاستعمال هذه الورقة التي لطالما استعملها بحثا عن توازنات مخدمومة، منطقتها قبلي ودافعها مصلحي. يتعارض فيها الشرع مع القانون الوضعي مهيكلة في بعد قبلي. ولا يعتبر تطور المجال الحضري ورهانات السوق العقارية مرهونا فقط بالنمو الديمغرافي للمدينة، ولكن مرهونا كذلك بنوعية الملكية العقارية من الناحية الاقتصادية والقانونية والعرفية، فكما كانت نسبة الأراضي المحفظة عالية في مدينة ما كلما كانت من

^{١٢} - عبد الله الحزام ١٩٨٩ : الملكية العقارية والسوق العقارية في المدنمجلة أبحاث عدد ٢٠/١٩، ص ٧٤.

^{١٣} - محمد بونبات ٢٠٠٦ : العقار والتنمية ، سلسلة أفاق القانون ، عدد ١٣، ص ٥٣ .

^{١٤} - عبد القادر كعيوا: تدبير الشأن الحضري والمفهوم الجديد للسلطة ص ٦٦ ذكر عند رشيد لبيكر ٢٠٠٢ مصدر سابق، ص ١٤٢ .

^{١٥} - محمد بونبات ٢٠٠٦ : العقود على العقارات سلسلة أفاق القانون عدد ١٤ ص ٣٦

وراء ذلك مضاربات عقارية تواكبها تهيكلات وإعادة تهيكلات اجتماعية وعمرانية، وهذا ما نفتقده على مستوى منطقة وادي نون بشكل عام ومدينة كلميم بشكل خاص، فغياب التحفيظ العقاري وتنميط العقار، بل غياب الإرادة الحقيقية للمساهمة في حله، حد من قيمة العقار بالمدينة وبالتالي قيمة الاستثمار بها. إن تحفيظ عقار ما ليس مجرد شكلية قانونية بل هو تصرف له دلالاته الاقتصادية والاجتماعية، بحيث أن العقار بتحفيظه تزداد قيمته ويصبح قابلاً للرهن، فالتحفيظ يعطي بعداً أكبر لحق التملك.^{١٦} وهو الحق الذي فقد قيمته بالنظر إلى تعدد الملاك لبقعة أرضية واحدة وهو الإشكال المرتبط بالوضعية العقارية الشاذة بالمنطقة. فالعقار المحفظ مؤهل بصورة مبدئية ليكون رافعة اقتصادية للاستثمار - عكس ما هو عليه الحال بمجال وادي نون - ، ذلك أن العقار يمتاز بأنه مر من مرحلة التطهير والتصفية أثناء مسطرة التحفيظ وصولاً إلى تتويج هذه العمليات بصدور الرسم العقاري المقرر بصورة نهائية للملكية الخالصة لصاحبها، حيث أن التسجيل يمنح بعد مسطرة يلعب فيها الإشهار دوراً كبيراً، رسوم ملكية نهائية وغير قابلة للطعن، وهذا النظام يتوافق مع متطلبات الاقتصاد الحضري العصري،^{١٧} وهو ما يسمح للتحفيظ العقاري بترتيب المعرفة الدقيقة بالوضعية القانونية والمادية للأمالك العقارية بواسطة الخرائط والتصاميم والصور الجوية، فالإشهار العقاري إذن يمكن الملاكين العقاريين من التوفر على سندات تشكل حجة قاطعة لإثبات ملكيتهم وحمايتهم ضد كل منازع أو مغتصب، وعدم إبعادهم بدون إرادتهم عن ملكيتهم لأي سبب من الأسباب. هذه السندات تشكل مصدر الملكية وتتضمن كل المواصفات القانونية و المادية المتعلقة بعقاراتهم والتي تمكنهم من معرفة حدودها ومساحتها وطبيعتها ومشمئلاتها و الحقوق العينية والتحملات العقارية المنشأة عليها وتمكنهم من التعاقد مع الغير على أساس قانون سليم. خاصة حينما يلتجئون إلى الأبنك ومؤسسات السلف للحصول على قروض للبناء أو لشراء منازل للسكنى أو لتحسين وسائل الإنتاج الفلاحي أو لإقامة مشروع تجاري..^{١٨} وهو إجراء عانى منه سكان المدينة بشكل كبير خاصة أولئك الذين توجهوا للمؤسسات البنكية للاقتراض قصد شراء بقع أو منازل بالمدينة بدليل ضعف التحفيظ العقاري وغياب العقارات المحفظة وهذا ما فوت الفرصة على تطوير الاستثمار والإقلاع التنموي بوادي نون.

^{١٦} - عبدا لله الحزام ١٩٨٩ : مصدر سابق، ص ٧٢ .

^{١٧} - MATEUH 2000 : DAT EDESA SDAR de l'Oriental cité in MIRANE (A) 2003 ,Op cit P 75

^{١٨} - محمد بن الحاج السلمي ٢٠٠٢ : سياسة التحفيظ العقاري في المغرب بين الإشهار العقاري والتخطيط الاجتماعي والاقتصادي ص ١٤.

جدول رقم ١ : عدد الرسوم العقارية المنجزة حسب السنوات

السنة	٢٠٠٩	٢٠١٠	٢٠١١	٢٠١٥	٢٠١٦	٢٠١٧
العدد	٥٤٨	٨٢٢	١٠٥٠	٣٥٠	٨٩٥	٢٤٩٢

المصدر: المديرية الجهوية للتخطيط ٢٠٢٠

وبالنظر إلى الوضعية العقارية بمدينة كلميم فإنها تعاني من إكراهات موضوعية مرتبطة بالتاريخ العمراني للمدينة، بنية العقار وطبيعة وشكل انتقال الملكية العقارية، بالإضافة إلى إكراهات أخرى مرتبطة بالسلوكات العمرانية والتي يجب تقويمها لكونها لا تتماشى وقوانين التعمير – رغم أن المدينة ارتبطت بالرسالة الملكية المتعلقة بالتعمير – ولا تشكل حافزا لتطوير تعمير منظم ومتجانس. وفي هذا الإطار نسجل أن التقسيمات العشوائية على رأس هذه الممارسات، الشئ الذي يسيء إلى المستقبل المجالي للمدينة، حيث تؤدي هذه الظاهرة إلى تفكيك البنية العقارية للمدينة نحو الملكية المجهريّة مما يجعل من الصعب إنجاز مشاريع مهمة بسبب غياب مساحات كبرى محفظة تستوعب هذه المشاريع. وهذا ما يرفع من حدة الضغط المتزايد على المجالات المخصصة للسكن، وهو ما يفرز نسيجا حضريا يفتقر إلى المواصفات اللائقة على مستوى التجهيز وإنتاج المدينة الشرعية. على سبيل المثال فبقعة أرضية بحي تيرت – الذي يدخل ضمن إطار الاتفاقية المرتبطة بالإدماج العمراني العام لأحياء كلميم^{١٩} – أكثر وظيفية واندماجا من بقعة أرضية انطباعية ولو كانت مجهزة بتجزئة الواحة الواقعة على طريق سيدي افني بالمدخل الشمالي الغربي للمدينة. وذلك لكونها تتخذ طابعا قانونيا. ذلك أن مجموعة من التقسيمات رأت النور نتيجة تسليم شهادات إدارية من طرف الجماعة الحضرية، والتي بلغ عددها ما بين سنتي ٢٠٠٠ ومارس ٢٠٠٩ حوالي ٥٣٢٥ شهادة إدارية، تشهد بان التقسيمات لا تقع تحت طائلة القانون ٩٠-٢٥،^{٢٠} في حين أن هذا القانون يحسم المسألة حيث يؤكد في الفصل ٦٠ على أن طلبات التقسيم غير مقبولة

^{١٩} - اتفاقية تهدف إلى إعادة الهيكلة لمجموعة من الأحياء بالمدينة الناقصة التجهيز و يبلغ الوعاء المالي لهذه الاتفاقية حوالي ١٨٤ مليون درهم، منها ٥٥,٥ مليون درهم مساهمة الجماعة الحضرية + ٥٥,٧ مليون درهم مساهمة المكتب الوطني للماء الصالح للشرب + ١٥ مليون درهم مساهمة وكالة الجنوب + ١٥ مليون درهم مساهمة المكتب الوطني للكهرباء + بالإضافة إلى شركاء آخرين كالمجلس الإقليمي ١٢,١ م د و المجلس الجهوي ٢,٧ م د و المندوبية السامية للمياه والغابات ٢,٣ م د.

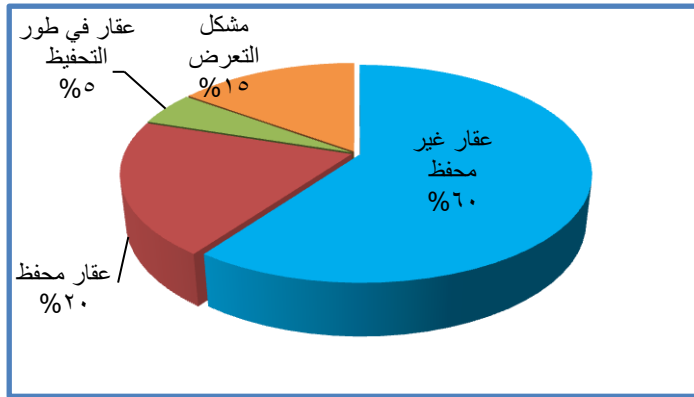
^{٢٠} - قانون رقم ٩٠-٢٥ يتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات : يعتبر تجزئة عقارية تقسيم عقار من العقارات عن طريق البيع أو الإيجار أو القسمة إلى بقعتين أو أكثر لتشييد مباني للسكنى أو لغرض صناعي أو سياحة أو تجاري أو حرفي مهما كانت مساحة البقع التي يتكون منها العقار المراد تجزئته .

إذا كانت تقع في مناطق تطبق فيها وثيقة من وثائق التعمير،^{٢١} وهو ما يميّز اللثام عن شكل من أشكال التجاوز الذي يمثل خاصية تشترك فيها مدينة كلميم مع باقي مدن المغرب، والمتمثلة في تداخل الاختصاصات والقرارات بين الفاعلين والمتدخلين في قطاع التعمير. مما فوت الفرصة عن إنتاج تعميم منظم وواقعي بل ساهم في إنتاج تعميم انطباعي وتلقائي طبع تطور الظاهرة الحضرية بالمدينة، وساهم في إنكفاء صراعات بين المتدخلين كان من بين تجلياتها إلى جانب تجميد العديد من تراخيص البناء لفترة ليست بقصيرة، هو إحداث تغييرات هيكلية على رأس الإدارة المحلية المعنية بقطاع التعمير. وهذا ما يعطي الانطباع إلى غياب أي إرادة حقيقية في تحديد الاختصاصات وبناء نظام حكامه جيدة، بل تنميط التعمير بالمدينة في سياق يسمح بإنتاج مجال متحكم فيه.^{٢٢}

٢. تركيبة عقارية يغلب عليها العقار غير المحفظ:

تتميز الوضعية العقارية بمنطقة كلميم بسيادة العقار الغير محفظ، وانطلاقا من (الشكل رقم ١) يتبين أن نسبة العقار المحفظ لا يمثل سوى ٢٠ % من مجموع العقارات المحفظة بنوعيه العقار المبني و غير المبني، هذا بالإضافة إلى أن نسبة ٥ % من هذه العقارات هي في طور التحفيظ، في حين يستحوذ العقار غير المحفظ على أكثر من نصف العقارات بالمنطقة بنسبة ٦٠ % و تبقى نسبة ١٥ % من هذه العقارات في وضعية وقف التنفيذ حيث يواجهها مشكل التعرض في مسطرة تحفيظها.

شكل رقم ١: وضعية العقار بمدينة كلميم



المصدر : مروان التريكي، ٢٠٠٩.

^{٢١} - الوكالة الحضرية ٢٠٠٨ : مذكرة حول ظاهرة التقسيم العقاري بالجماعة الحضرية لكلميم .

^{٢٢} - عبدالله بولاه ٢٠١٠: مرجع سابق، ص ٨٩

و ما يكرس هذا الوضع أي سيطرة العقارات غير المحفظة (٦٠ %) هو تواجد لوبي من داخل المنطقة متمثل في أعيان بعض القبائل و بتواطؤ مع مسؤولين محليين يقدمون تعرضات كيدية لا أساس لها من الصحة، و هدفها هو الابتزاز الشيء الذي يؤدي إلى عرقلة مسطرة التحفيظ بالمنطقة.

إلى جانب ما سبق هناك مشكل آخر، ساهم إلى حد ما في عرقلة مسطرة التحفيظ بالمنطقة، متمثل في مطلب تحفيظ قدم بتاريخ ١٥/١٠/١٩٦٨ أمام المحافظة العقارية بتزنيت^{٢٣}. يحمل عدد ٥٨١٠/٠٩، من طرف طالب التحفيظ "ما يوحد بلقاسم"، يهدف إلى تحفيظ أزيد من نصف مساحة مدينة كلميم، لكن وبحكم أن هذا المطلب يشمل حتى الأملاك السكنية، سيما وأنه أدى إلى خلق مشكل بالنسبة للسكان المحلية، الشيء الذي ترتب عنه توقيفه من قبل السلطات المركزية دون تحديد مصيره^{٢٤}.

والمهم من كل هذا، أن المطلب أعلاه سيكرس تجميد مسطرة التحفيظ العقاري بجزء كبير من المنطقة، وبالتالي تكريس مالكين لعقارات غير محفظة. وتجدر الإشارة في هذا الصدد أن ما يعاب على المحافظة العقارية بالمنطقة، أنها تساهم ولو بطريقة غير مباشرة في تكريس الوضع أعلاه (مالكين لعقارات غير محفظة) عندما تسمح بقبول تعرضات لا تستند على حجة أو وثيقة تثبت ذلك، ليس هذا فقط بل لا تكلف نفسها عناء البت في مدى جدية تعرضهم، أو على الأقل محاولة الصلح بين الطرفين، وإنهاء النزاع أثناء مرحلته الإدارية دون وصوله إلى مرحلته القضائية التي تتميز مسطرتها بالتعقيد والبطء.

كما نشير في هذا المقام أن غالبية الأحكام الصادرة عن المحكمة الابتدائية بكلميم يكون منطوقها بعدم صحة التعرض لعدم تقديم المتعرض الحجة الكافية تثبت تعرضه، ولا سيما أن هذه التعرضات يمكن إقرارها أثناء المرحلة الإدارية^{٢٥}.

وخلاصة القول هي أن التركيبة العقارية بإقليم كلميم يطغى عليها نظام العقار غير المحفظ، بسبب غياب سياسة توعية بدور التحفيظ العقاري، وكذلك إشكالية النص القانوني المطبق على نظام العقارات المحفظة، الذي أن الأوان لتحسينه وتعديله، ليتماشى مع حاجيات السكان العقارية و تشجيع الاستثمار.

^{٢٣} - تجدر الإشارة أن مدينة كلميم قبل أن تتحول إلى عمالة، كانت تابعة للاختصاص الترابي لإقليم تزنيت.

^{٢٤} - بومريام محمد، ٢٠٠٩: إشكالية العقار غير المحفظ بالمغرب _ إقليم كلميم نموذجاً _، بحث لنيل دبلوم الماستر، القانون الخاص، كلية الحقوق، الرباط، ص: ١٧.

^{٢٥} - بومريام محمد، ٢٠٠٩: إشكالية العقار غير المحفظ بالمغرب _ إقليم كلميم نموذجاً _، بحث لنيل دبلوم الماستر، القانون الخاص، كلية الحقوق، الرباط، ص: ١٩.

٣. تأثير مشكل العقار غير المحفظ على الاستثمار:

إن المتنبع للوضع العقارية بمجال وادي نون بشكل عام، ومنطقة كلميم بشكل خاص، من ناحية تأثيراتها السلبية على العملية الاستثمارية، يجد بأن العقار يعاني من مشاكل تجعل منه عائقا من عوائق التنمية، بدل أن يكون أداة من أدواتها، فإذا كان العقار يعتبر مبدئيا أساس كل تنمية اقتصادية واجتماعية، ومنطلق أي مشروع كيفما كان نوعه، فإن العقار غير المحفظ بحكم تنوع مصادره وغياب نص قانوني موحد يحدد القوانين والمساطر المطبقة، يجعله يفقد القوة الضمانية الائتمانية المسهلة لوسائل التمويل الضرورية للاستثمار،^{٢٦} سواء على المستوى السياحي، وكذا على مستوى توفيره وحدات سكنية، أو نباتات تحتية، وبشكل عام في تحقيق سياسة تعمرية معقنة .

٣-١ تأثير مشكل العقار على المشاريع السياحية بالمنطقة:

يعتبر القطاع السياحي أحد الركائز الأساسية للاقتصاد المحلي والجهوي والوطني بصفة عامة، كما يعتبر المحرك الأساسي لعدة أنشطة اقتصادية، كالأنشطة الصناعية على وجه الخصوص لما لها من ارتباط وثيق بالقطاعات الاقتصادية الأخرى، كما يشكل أحد الروافد المهمة لخزينة الدولة، بالإضافة إلى مساهمته في إنعاش الشغل على عدة مستويات سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، إبتداء من مرحلة بناء المؤسسات الفندقية أو المطاعمية مرورا بالنقل السياحي والفلاحة والصناعة الغذائية.^{٢٧}

و بحكم أن تطور المجال السياحي يتطلب تهيئ المساحات والمناطق الموازية وتجهيز الأراضي المعدة للاستغلال السياحي وإنشاء مناطق سياحية والإسراع في إنجاز الفنادق والمنتجعات، لهذا جاءت بادرة الدولة في إطار ما يسمى بالمخطط الأزرق الوطني،^{٢٨} هذا الأخير الذي يتطلب إنشاء مناطق سياحية جاهزة للاستثمار بالنسبة للمناطق الشاطئية، وبالفعل عرفت هذه المشاريع انطلاقة الأشغال بشكل فعلي (أكادير، الصويرة، الجديدة، السعيدية)، من خلال الاتفاقية التي وقعتها الدولة المغربية مع شركة فاديسا سنة ٢٠٠٧، وفي مقابل ذلك، كان مشكل العقار عائقا أمام انطلاق مشروع الشاطئ الأبيض بكلميم،^{٢٩} الذي كان من المفروض أن يستقطب استثمارات خارجية و داخلية بالإضافة إلى استثمارات المهاجرين الكلميمين سواء العائدين أو الذين ما زالوا في بلد المهجر.

^{٢٦} - محمد علمي، ٢٠٠٦: القطاع السياحي بإقليم ورزازات"، مقال منشور في ندوة العقار والاستثمار والسياحة وصناعة السينما بمدينة ورزازات، مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق - مراكش، الطبعة الأولى، ص ٩٩ .

^{٢٧} - محمد علمي، ٢٠٠٦: نفس المرجع ، ص ١٠٧ .

^{٢٨} - يشمل هذا المخطط خمسة مشاريع سياحية كبرى: السعيدية، الصويرة، مازكان بالجديدة، تغازوت بأكادير، و مشروع الشاطئ الأبيض بكلميم.

^{٢٩} المركز الجهوي للاستثمار لجهة كلميم- واد نون.

وحسب المركز الجهوي للاستثمار لجهة كلميم وادنون فإن عددا من المشاريع السياحية التي نالت الموافقة قصد إنشاء أنواع مختلفة من المباني والتهيئة السياحية حسب قدرة التكلفة الاستثمارية. تم إنجاز أربعة مشاريع سياحية بلغت كلفة إنجازها 14 مليون درهم. ووصل عدد المشاريع قيد الإنجاز 10 مشاريع، وتطلب ذلك رصد غلاف مالي قدره 424 مليون درهم من أجل إنجاز أشغال البناء والتهيئة منها مشروع سياحي ومركز سينمائي قيد الدرس من لدن مديرية الاستثمارات وخصص للدراسات غلاف مالي قدره 360 مليون درهم، بالمقابل تناهز قيمة المشاريع المتخلى عنها أو غير المنجزة لسبب من الأسباب 50 مليون درهم وتقارب نسبة % 11,5 من مجموع الاستثمارات المسطرة على مستوى إقليم كلميم^{٣٠}.

٣-١- مشروع المحطة السياحية: الشاطئ الأبيض :

* برنامج التهيئة:

- المساحة الإجمالية للمشروع: ٦٩٥ هكتار

- السعة الإيوائية: ٢٩,٩٨٩ سرير

* برنامج التهيئة يضم:

- ١٢,٠٣٦ سرير فندقي

- ٧٤٠٩ سرير في الإقامات السياحية

- ١٠,٥٤٤ سرير سكني

- ملعب كอล์ฟ من فئة ١٨ حفرة

- مركز تجاري

- مركز الرياضات البحرية

- مركز ركوب الخيل والجمال

- سوق

- منتزه للراجلين

- ساحة عمومية

- شرفات نحو الوادي والبحر

- مساحات خضراء

^{٣٠} - عبدالله بولاه ٢٠٢٠: تدبير وتنمية المجالات الساحلية الصحراوية المغربية حالة الشاطئ

الأبيض بكلميم جنوب المغرب، المجلة العربية لعلوم السياحة والضيافة والآثار، مجلد - 1 عدد 1

سبتمبر 2020، ص ١١٤.

* التكلفة المقترحة من طرف الشركة:

- ٤,٧ مليار درهم: الإستثمار المباشر
 - ١٤١ مليون درهم: التسويق
 - ٢٥٠ مليون درهم: المساهمة في التجهيزات خارج الموقع.
- * مدة الانجاز:

- إنطلاق التهيئة: سنة بعد التوقيع
 - مدة التهيئة: سنتين
 - تشغيل الوحدة الفندقية الأولى: ٥ سنوات بعد التوقيع.
- * عدد مناصب الشغل:

- ١٢,٠٠٠ منصب شغل مباشر
 - ٣٨,٠٠٠ منصب شغل غير مباشر^{٣١}.
- و تطمح محطة الشاطئ الأبيض لأن تصبح أول محطة ايكوسياحية على ساحل البحر، داخل محمية بيئية لتصبح بذلك نموذجا عالميا في ميدان السياحة الإيكولوجية، و يجب أن تكون مبادئ التنمية و التهيئية جد حازمة لتسمح بتنمية مندمجة و مستدامة، الشيء الذي من شأنه الحفاظ على الغنى الطبيعي للموقع.^{٣٢}

انطلاقا من المعلومات المشار إليها أعلاه، يمكن اعتبار مشروع الشاطئ الأبيض أحد أكبر المشاريع السياحية ليس فقط بالمغرب بل بشمال إفريقيا ككل (بحكم الطاقة السريرية ٣٢ الف سرير و حجم الاستثمارات)، ولهذا الغرض قدمت الدولة المغربية في شخص الولاية مطلبين من أجل تحفيظ أزيد من ٢٩ ألف هكتار بما فيها المساحة الإجمالية لمشروع الشاطئ الأبيض، يحملان العديدين التاليين:

- المطلب الأول: ٩٠٦/٥٦

- المطلب الثاني: ١٥١٩/٥٦

لكن هذين المطلبين اصطدما بعدة تعرضات أهمها:

- تعرضين كليين: مقدمين من قبل قبيلة أولاد بوعيطة، وقبيلة إزركيين
 - حوالي ١٢٦ تعرض جزئي مقدم من قبل الخواص.
- يشيرون فيها أن العقار الذي سيحتضن مشروع الشاطئ الأبيض تعود ملكيته إليهم، من خلال وثائق ملكية متمثلة في رسوم استمرار.^{٣٣}

^{٣١} - المركز الجهوي للإستثمار لجهة كلميم- واد نون.

^{٣٢} - عبدالله بولاه ٢٠٢٠: مصدر سابق، ص ١١٧.

^{٣٣} - بومريام محمد، ٢٠٠٩: إشكالية العقار غير المحفظ بالمغرب إقليم كلميم نموذجا"، بحث لنيل دبلوم الماستر، القانون الخاص، كلية الحقوق، الرباط، ص: ٥٩.

هذه التعرضات جمدت مشروع الشاطئ الأبيض، الذي كان سيشكل نقطة تحول بالمنطقة خاصة في الشق المتعلق بتوفير مناصب الشغل، مع العلم أن المنطقة تعاني من أزمة البطالة^{٣٤}، لا لشيء إلا لعدم وجود وعاء عقاري ثابت.

٣-١-٢ المشروع السياحي بوجريف:

شيد مشروع بوجريف^{٣٥} من قبل مستثمر فرنسي، ويعتبر من بين المنتجات السياحية بالمنطقة التي تستقبل وفود هامة من السياحة الأجنبية^{٣٦}، ومن أجل توسيع الخدمات المقدمة من قبل هذا المنتج، أقدم المستثمر الفرنسي على تقديم مطلب أمام المحافظة العقارية بالمنطقة لتحفيز عقار المنتج، إلا أن هذا المطلب وقف بسبب تعرضين، الأول قدم من قبل مجلس الجماعة القروية لتركاوساي باعتبار المنتج هو أرض جماعية تابعة للجماعة، والثاني مقدم من طرف دائرة الأملاك المخزنية بكلميم مستندة في ذلك على أن عقار المشروع أعلاه هو أرض خاصة بمدرج الطيران تابع للأملاك المخزنية^{٣٧}.

وتجدر الإشارة في هذا الصدد، أن المستثمر الفرنسي طالب من الجهات المسؤولة بالمنطقة تسوية الوضعية العقارية للمشروع، وذلك من أجل تحقيق ضمانات للمشروع، وبالتالي محاولة توسيعه لكن بدون جدوى، وبقي المشروع على ما هو عليه، منتج غير محفظ وفي أي لحظة قابل للزوال^{٣٨}. هذه الوضعية لم تمكن المشرفين على هذا المشروع من تطويره وتأهيله ليرقى إلى استقبال فئات عريضة من السياح الأجانب بالإضافة إلى السياحة الداخلية، وضخ موارد مالية مهمة كانت لامحالة ستمكن من إنعاش اقتصاد المنطقة، وتنشيط التشغيل من خلال امتصاص البطالة المحلية، وتشجيع مختلف الأنشطة المرتبطة بالخدمات السياحية.

^{٣٤} - حوالي ٦٥% من الساكنة المحلية تعاني من البطالة حسب إحصائيات المندوبية السامية للتخطيط بالمنطقة.

^{٣٥} - منتج بوجريف تابع للجماعة الترابية تركاوساي التي تبعد عن مدينة كلميم بحوالي ٣٠ كيلومتر.

^{٣٦} - حوالي ٥٠٠ سائح في السنة، المرجع: المندوبية الجهوية للسياحة لجهة كلميم.

^{٣٧} - المركز الجهوي للإستثمار لجهة كلميم.

^{٣٨} - المرجع السابق: المركز الجهوي للإستثمار لجهة كلميم.

صورة رقم 1 : جانب من فندق بوجريف



المصدر: المجلس الجهوي للسياحة

٣-١-٣ المشروع السياحي فندق نجمة الصحراء بداية بدون نهاية :

إلى جانب المشروعين السابقين، هناك مشاريع سياحية أخرى عرفت إعطاء انطلاقها لكن تم توقيفها بسبب النزاعات المرتبطة بالوضعية العقارية الناتجة عن غياب التحفيظ، ونذكر في هذا الصدد فندق نجمة الصحراء (الصورة رقم ٢) المصنف من فئة خمسة نجوم، والموجود داخل المجال الحضري لمدينة كلميم، تم تشييده سنة ١٩٩٥ من أجل استيعاب السياحة الأجنبية الوافدة على المنطقة وتوسيع العرض السياحي بالمدينة خاصة على مستوى بنيات الاستقبال لاحتضان الأنشطة الثقافية والفنية و إيواء المشاركين في مختلف التظاهرات التي تعرفها مدينة كلميم والجماعات المجاورة، ولم تكن تنقصه سوى تحسينات بسيطة لإتمامه، لكن توقف هذا المشروع إلى أجل غير مسمى، بسبب تعرض مقدم من الخواص^{٣٩}.

^{٣٩} - المرجع السابق: المركز الجهوي للإستثمار لجهة كلميم.

صورة رقم ٢ : فندق نجمة الصحراء الذي عطلت به الأشغال بسبب مشكل العقار



المصدر: سعيد بوماط ٢٠١١.

٣-١-٤ المشروع السياحي المركب السياحي باب الصحراء:

يتواجد المركب السياحي باب الصحراء على الطريق الوطنية رقم ١ المؤدية إلى مدينة تزنيت و هو في ملكية مهاجر، يمتد على مساحة واسعة و يتواجد في موقع استراتيجي في المدخل الشمالي للمدينة وكان سيشكل متنفسا حقيقيا لسكان المنطقة و مجالا للترفيه والاستجمام مما سيعزز العرض السياحي لاستقبال السياحة الداخلية والخارجية، و عند البحث في الأسباب الكامنة وراء محدودية هذا المشروع وتعثر استمراريته، تم التوصل إلى أن هدف القائمين على هذا المشروع السياحي لم يكن هو المشروع بحد ذاته بقدر ما كان هو إيجاد وسيلة لوضع اليد و بسط السيطرة على العقار الذي أقيم عليه المشروع (٣ هكتار) لأن هذه الأرض لا زالت موضوع نزاع بينه و بين مالكين آخرين، خاصة إذا ما أخذنا بعين الاعتبار تواجد هذا العقار بمحاذاة المدار الحضري لمدينة كلميم، وهذا ما يشرح ارتفاع قيمته العقارية و أهميته الإستراتيجية .

صورة رقم ٣: المركب السياحي باب الصحر



المصدر: عدسة الباحث ٢٠١٩.

٣-١-٥ المشروع السياحي المنتجع السياحي بربيطا دانسي BRITA Danser: المنتجع السياحي بربيطا دانسي BRITA DANSER مشروع سياحي يمتد على مساحة شاسعة فوق تراب جماعة اباينو، هو الآخر مشروع محدود وشبه متوقف حيث انه لم يعرف نموا أو توسعا بالشكل الذي سيسمح له باستقبال زوارا و زبناءا كثر، بحكم عدم تمكن صاحب المشروع من ضخ استثمارات مالية لتطوير المشروع لأن الوعاء العقاري الذي شيد عليه المشروع هو محل نزاع بين ثلاثة أطراف : صاحب المشروع، مالك آخر لديه وثائق تثبت ملكيته للأرض، و طرف ثالث هو جماعة اباينو التي تدعي هي الأخرى بأن المشروع بني فوق أرض تابعة للجماعة و بالتالي تعود لها ملكية العقار المقام عليه مشروع المنتجع.

٤٠ من خلال هذه النماذج يتضح جليا الدور الذي يلعبه العقار غير المحفظ في إعاقة بعض المشاريع التي كانت ستساهم في التنمية المحلية للمنطقة.

هذه بعض المشاريع السياحية التي تعاني من إشكالية العقار غير المحفظ، وهناك مشاريع سياحية أخرى قدمت من قبل مستثمرين أجانب ومغاربة، لكن وبحكم أن الوعاء العقاري غير ثابت بالمنطقة تم نقلها إلى مناطق أخرى تتوفر على وعاء عقاري ثابت^{٤١} وبالتالي حرمان المنطقة من مشاريع سياحية ولا سيما أن إمكانية وضع كلميم على سكة التنمية وافة فبتحسين البنية التحتية و تأهيل مطار كلميم لاستقبال الرحلات الداخلية والدولية، و انطلاق انجاز مشروع الطريق المزدوج الرابط بين اكادير -الداخلة عبر كلميم، بالإضافة إلى الطريق الساحلية، وقصر المؤتمرات، ومعهد الفندقية والتكوين السياحي وبرامج التأهيل الحضري للمدينة. يضاف إلى ذلك أهمية المؤهلات السياحية، فالموروث الثقافي و التاريخي والفني و المنتج السياحي المتنوع من واحات، شواطئ، جبال، مغارات، حمامات، ثم التجارة والصناعة التقليدية المتنوعة و الغنية بحكم الموقع الجغرافي لكلميم^{٤٢}. الشيء الذي ترتب عنه عرقلة عجلة التنمية بالمنطقة بسبب جمود وضعية العقار بالمنطقة والذي تتحمل جهات عديدة مسؤوليته الكاملة.

خاتمة :

يعرف الطلب على العقار السياحي تزايدا ملحوظا بفعل إطلاق الدولة لجملة من البرامج التي تهدف إلى جعل السياحة ركيزة أساسية للاقتصاد الوطني ومنها رؤية ٢٠٢٠ و٢٠٣٠ للسياحة، غير أن تعبئة العقار في مجال السياحة يعرف بعض الاكراهات والصعوبات من جملتها^{٤٣}:

- تعقد المساطر الإدارية المتعلقة بتعبئة العقار العمومي خدمة للمشاريع السياحية، بسبب تعدد المتدخلين والمساطر وطرق التدبير حسب نوعية الفاعلين المتدخلين.
- انعدام الالتقائية وضعف التنسيق بين الفاعلين العموميين فيما يخص تعبئة العقار العمومي لتنفيذ المشاريع السياحية.
- صعوبة تدخل قطاع السياحة في اختيار وتعبئة العقار المناسب للمشاريع السياحية، وعدم توفره على احتياطي عقاري خاص بالمشاريع السياحية.

٤٠- المركز الجهوي للإستثمار لجهة كلميم وادنون.

٤١- مقابلة مع مدير المركز الجهوي للإستثمار مارس ٢٠١٩.

31- محمد بنعتو، ٢٠٠٥: " السياحة رافعة للتنمية الجهوية بالمجالات الصحراوية و شبه الصحراوية "، دفاتر جغرافية العدد الثاني، ص: ٣٤.

٤٣- عرشان احمو ٢٠١٨ : العقار والتنمية حالة أراضي الجموع بمنطقة الغرب، مجلة المجال والتنمية: الموارد الترايبية بين الهاشنة وأفاق الاستدامة، عدد ١، يناير ٢٠١٨، ص ١٨٦

فبالنسبة للأراضي السلالية فعلى الرغم من كثرة النصوص القانونية والتنظيمية والعدد الكبير للدوريات والمنشورات المرتبطة بأراضي الجموع، بان الواقع العملي اثبت قصور النظام القانوني لهذه الأراضي بشكل لا يؤدي الدور المتوخى منه الأمر الذي كان له تأثير سلبي على الاستثمار في الأراضي السلالية.^{٤٤} أما الأملاك الخاصة للدولة فهي بدورها تواجه عدة اكراهات تتجلى في عدم كفاية الترسانة القانونية الحالية لحماية الملك الخاص للدولة، وعدم ملاءمته لتطورات المناخ الاقتصادي والاجتماعي، وغياب معايير لتخصيص الملك الخاص للدولة لفائدة الإدارات العمومية وعدم فاعلية تتبع استعمال هذا الملك من طرف الإدارات. وفيما يخص الاختلالات التي تواجه أملاك الدولة العامة من أجل المساهمة في مسلسل التنمية الفعالة وتشجيع الاستثمار، نجد جمود وصلاية المبادئ الحامية لهذا المبدأ لاسيما قاعدتي عدم قابلية الملك العام للتصرف فيه وعدم قابليته للتقادم، مما يؤدي إلى تكريس ظاهرة تجميد العقارات التي من شأنها أن تساهم في خلق ثروة عقارية مهمة لإقامة المشاريع الاقتصادية والاجتماعية المنتجة. ومن الإشكاليات التي تواجه أراضي الجيش نجد أنها لا تتوفر على قانون خاص يوطرها وينظمها مما قد ينتج ويستتبع ذلك من اكراهات من شأنها الحد من تعبئة هذه الأراضي في خدمة التنمية و منها ضبط هذه الأراضي بسبب عدم تحفيظها.

إن ازدواجية بنية العقارات بالمغرب يضعف الحماية القانونية للمستثمرين والمنعشين العقاريين، خاصة إذا تعلق الأمر بالعقارات غير المحفظة، فضبابية وضعيتها القانونية والمادية نتيجة عدم تدخل أشخاص ذوي خبرة ودراية بالمجال القانوني والطبغرافي للقيام بتحديدات دقيقة تتضح معها الوضعية الحقيقية للعقار^{٤٥} ويتسم تدبير قطاع العقار، بالإضافة إلى كل ما سبق، بوجود جملة من الاختلالات والاكراهات والتي تقف حاجزا أمام القيام بدور فعال في التنمية. سواء على مستوى ضبط البنية العقارية وتأمين الوعاء العقاري وتصفية وضعيته القانونية والمادية، أو على مستوى استعماله وتعبئته. ومن تم في إرساء سياسة شمولية و مندمجة و ذات طابع استراتيجي في هذا القطاع الحيوي، وأضحى اليوم ضرورة ملحة لتجاوز الاكراهات المسجلة وتمكين العقار من الإسهام الفاعل في دينامية التنمية، في ظل التحولات التي يشهدها المجال الترابي، بفعل الديناميات الاقتصادية والاجتماعية والديمغرافية المتسارعة التي يعرفها المغرب.

^{٤٤} - هشام عليوي ٢٠١٧: دور أراضي الجموع في تشجيع الاستثمار، في كتاب العقار والتعمير والاستثمار، الجزء الأول، الطبعة الأولى، ص ٣٣٣

^{٤٥} - محمد مومن ٢٠٠٤: تدوين قانون متعلق بالعقارات غير المحفظة، مقال منشور ضمن مؤلف جماعي حول العقار غير المحفظ الى أين؟، المطبعة والوراقة الوطنية بمراكش، ص ٩٨.

و يبقى المشكل الأساسي الذي يعرقل التنمية بمنطقة وادي نون وإقليم كلميم بشكل عام، و يحول دون تشجيع الاستثمار هو مشكل العقار، الذي حرم المنطقة من مشاريع كبرى كانت ستساهم في تخفيض نسبة البطالة بالمنطقة وإنعاش الأنشطة الاقتصادية وتأمين منتوجات الصناعة التقليدية والخدمات المرتبطة بالقطاع السياحي خاصة و أن منطقة كلميم وجهة كلميم واد نون عموما تحتل موقعا جيواستراتيجيا هاما فهي بوابة الصحراء ومحطة أساسية نحو العمق الإفريقي، وأمام هذه الوضعية، أصبح من اللازم التفكير في إيجاد حلول ناجعة لتدبير العقار وجعله رافعة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية من خلال التفكير في إصلاحات جديدة لمواكبة التحولات والديناميات السوسيومجالية التي تعرفها منطقة وادنون و إقليم كلميم بشكل خاص والبلاد بشكل عام، والاستجابة لتطلعات مختلف الفاعلين الاقتصاديين والمؤسساتيين والمجتمع المدني وعموم الساكنة.

المراجع :

- التريكي مروان، ٢٠٠٩: إشكالية العقار ما بين واقع التوسع الحضري و رهان التنمية الحضرية بمدينة كلميم _باب الصحراء_ ، بحث لنيل دبلوم الماستر، جامعة القاضي عياض، مراكش.
- الحزام عبد الله ١٩٨٩ : الملكية العقارية والسوق العقارية في المدنمجلة أبحاث عدد ٢٠/١٩
- الظاهر نعيم و سراب الياس ٢٠٠١ : مبادئ السياحة، عمان، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة.
- بومريام محمد، ٢٠٠٩: إشكالية العقار غير المحفظ بالمغرب إقليم كلميم نموذجا، بحث لنيل دبلوم الماستر، القانون الخاص، كلية الحقوق، الرباط.
- بنعتو محمد ، ٢٠٠٥: السياحة رافعة للتنمية الجهوية بالمجالات الصحراوية و شبه الصحراوية، دفاثر جغرافية العدد الثاني.
- بولاه عبد الله 2010: كلميم مدينة عاصمة جهة ام قطب حضري صاعد في مجال وادي نون ؟، بحث لنيل دبلوم الماستر، جامعة القاضي عياض، مراكش.
- بولاه عبد الله ٢٠٢٠: تدبير وتنمية المجالات الساحلية الصحراوية المغربية حالة الشاطئ الأبيض بكلميم جنوب المغرب، المجلة العربية لعلوم السياحة والضيافة والآثار، مجلد 1 - عدد 1 سبتمبر 2020 .
- بونبات محمد بن أحمد ، ٢٠٠٦: العقار والتنمية ، سلسلة آفاق القانون ، المطبعة والوراقة الوطنية مراكش، عدد ١٣ .
- خليف مصطفى غرايبة : السياحة الصحراوية تنمية الصحراء في الوطن العربي، المركز العربي للأبحاث ودراسة السياسات،بيروت، الطبعة الأولى.
- مومن محمد ٢٠٠٤: تدوين قانون متعلق بالعقارات غير المحفظة، مقال منشور ضمن مؤلف جماعي حول العقار غير المحفظ إلى أين؟، المطبعة والوراقة الوطنية بمراكش.
- عرشان احمو ٢٠١٨: العقار والتنمية حالة أراضي الجموع بمنطقة الغرب، مجلة المجال والتنمية: الموارد الترايبية بين الهشاشة وأفاق الاستدامة، عدد ١، يناير ٢٠١٨، ص ١٨٦ .
- عليوي هشام ٢٠١٧: دور أراضي الجموع في تشجيع الاستثمار، في كتاب العقار والتعمير والاستثمار، الجزء الأول، الطبعة الأولى.
- علمي محمد ٢٠٠٦: القطاع السياحي بإقليم ورزازات"، مقال منشور في ندوة العقار والاستثمار والسياحة وصناعة السينما بمدينة ورزازات، مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق - مراكش، الطبعة الأولى.

فضل الله عبد اللطيف ٢٠٠٣ : تطور السكان وتباين مؤهلات التنمية بالمناطق الصحراوية
مجلة مجالات مغربية عدد ٤/٣ .
كافي، مصطفى يوسف ٢٠٠٦: صناعة السياحة كأحد الخيارات الإستراتيجية للتنمية
الاقتصادية ، دار الفرات - نينار للنشر كالتوزيع 2006.
ناعيمي مصطفى ١٩٨٨: الصحراء من خلال بلاد تكتة ، تاريخ العلاقات التجارية
والسياسية، مطبعة عكاظ ، الرباط.
المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي ٢٠١٥: التوزيع المجالي للاستثمار العمومي في
أفق الجهوية المتقدمة، ودور المراكز الجهوية للاستثمار في إعداد وبلورة المخططات
التنموية على الصعيد الجهوي وتعزيز الاستثمار وتحسين مناخ الأعمال على صعيد
الجهة إحالة رقم ١٧/٢٠١٥ .
ظهير شريف رقم ١٩٥،٢١٣ صادر في ١٤ من جمادى الآخرة ١٤١٦ (٨ نوفمبر ١٩٩٥)
بتنفيذ القانون الإطار رقم ١٨،٩٥ بمثابة ميثاق للاستثمارات الجريدة الرسمية عدد
٤٣٣٥ بتاريخ ١١/٢٩/١٩٩٥ الصفحة ٣٠٣٠.

BEN ATTOU (M) 2007 : Les Villes du Sahara Marocain
DELACHAPLELLE 1934: "les Teknas du sud Marocain", Etude
Géographique, historique et sociologique, bulletin du comité de
l'Afrique Française et du Comité du Maroc
JEAN-PAUL MINVIELLE MOUNIR SMIDA WIDED
MAJDOUB ٢٠٠٧: Tourisme saharien et développement durable
Enjeux et approches comparatives Actes du Colloque
International Tozeur (Tunisie) 9 au 11 novembre 2007
schéma régional d'aménagement du territoire de la région Guelmim-
Essmara ; rapport Diagnostic territorial, Août 2007.