البعد الاجتماعي في تعبئة عقار الدولة للاستثمار في الأقاليم الجنوبية:

قراءة تحليلية في مضامين تقارير قانون المالية 2026

د. نبيل محمد بوحميدي

المدير المؤسس لمنصة MarocDroit العلمية

المنسق الجهوي لمنتدى الباحثين بوزارة الاقتصاد والمالية لجهة الشرق.

أستاذ زائر بجامعة محمد الاول بوجدة.

عضو جمعية عدالة من أجل الحق في محاكمة عادلة.

مقدمة:

أضحى العقار العمومي أحد المكونات البنيوية للسياسات العمومية بالمغرب، لما يضطلع به من دور محوري في توجيه الاستثمار وتحقيق التنمية الترابية. ولم تعد تعبئة عقار الدولة مقاربة تقنية محضة، بل تحولت إلى أداة من أدوات السياسة الاجتماعية للدولة، تُستعمل لتصحيح الاختلالات المجالية، وتعزيز الإدماج الاجتماعي، وتوجيه الاستثمار نحو المجالات الترابية ذات الأولوية.

وتكتسي هذه المقاربة أهمية خاصة في الأقاليم الجنوبية، باعتبارها مجالاً ترابياً تتقاطع فيه رهانات التنمية الاقتصادية مع متطلبات الاستقرار الاجتماعي والعدالة المجالية، ودعم الانتصارات الديبلوماسية، وهو ما يجعل من العقار العمومي رافعة مركزية لترجمة التزامات الدولة الدستورية والتنموية إلى سياسات ملموسة، كما تعكسه اختيارات تقارير قانون المالية 2026.

المحور الأول: الإطار المفاهيمي والمؤسساتي لتعبئة العقار العمومي:

لم يعد من الممكن مقاربة تعبئة العقار العمومي انطلاقاً من منطق الوعاء العقاري فقط، بل ينبغي إدراجها ضمن حقل تحليل السياسات العمومية، باعتبارها أداة تنظيمية لتوجيه الفعل الاستثماري وتحقيق أهداف اجتماعية محددة.

وفي هذا السياق، يشكل الملك الخاص للدولة مورداً استراتيجياً يسمح للدولة بالتدخل في السوق العقارية، ليس بمنطق المنافسة، بل بمنطق التقويم الاجتماعي والمجالي، خصوصاً في المجالات التي تعرف خصاصاً بنيوياً أو اختلالات تاريخية في توزيع الاستثمار.
أما على المستوى المؤسساتي، فرغم التطور الذي عرفه التدبير اللاممركز للاستثمار، فإن فعالية تعبئة العقار تظل رهينة بمدى التكامل بين المتدخلين، وبقدرة التعبئة العقارية على الانخراط في رؤية اجتماعية شمولية، تتجاوز المقاربة الإجرائية.

المحور الثاني: البعد الاجتماعي لتعبئة العقار العمومي في الأقاليم الجنوبية:

1. منطق التشغيل: من الكم إلى الكيف.

أبرزت تقارير قانون المالية 2026 قدرة تعبئة العقار العمومي في الأقاليم الجنوبية على استقطاب استثمارات مولّدة لفرص الشغل، خاصة في قطاعات الطاقة والصناعة-الفلاحية والخدمات.
غير أن المقاربة الاجتماعية تفرض تجاوز المؤشرات الكمية نحو تحليل نوعية مناصب الشغل، من حيث:

- استقرارها؛

- اندماجها في النسيج المحلي؛

- ارتباطها بالتكوين والرأسمال البشري الجهوي.

2. العقار والاستقرار المجالي.

إن توجيه الاستثمار عبر العقار العمومي نحو الأقاليم الجنوبية يساهم في إعادة تشكيل الخريطة المجالية للاستثمار، ويحد من منطق التمركز، بما يعزز الاستقرار الاجتماعي ويقلص الفوارق بين الجهات.
وفي هذا الإطار، يؤدي العقار دور الوسيط الترابي بين السياسات المركزية والانتظارات المحلية.

3. الولوج إلى الخدمات الاجتماعية.

تؤكد المشاريع المرتبطة بالسكن، والتربية، والصحة، والصناعة التقليدية، أن تعبئة العقار لم تعد حكراً على المشاريع ذات الربحية المباشرة، بل أصبحت أداة لتقوية البنيات الاجتماعية، وهو ما يعكس تحوّلاً نوعياً في وظيفة العقار العمومي.

المحور الثالث: قراءة نقدية في مضامين تقارير قانون المالية 2026.

رغم التطور المسجل، تبرز تقارير قانون المالية 2026 استمرار هيمنة منطق النجاعة الإجرائية على حساب النجاعة الاجتماعية.
ذلك أن التركيز على:

- عدد الهكتارات المعبأة؛
- حجم الاستثمارات؛
- عدد مناصب الشغل.

لا يواكبه دائماً تقييم منهجي للأثر الاجتماعي طويل المدى.

كما يلاحظ ضعف التنصيص الصريح على:

- مؤشرات الإدماج الاجتماعي؛
- نسب تشغيل الساكنة المحلية؛
- مساهمة المشاريع في تحسين شروط العيش.

المحور الرابع: آفاق وتوصيات:

يقتضي تعزيز البعد الاجتماعي لتعبئة العقار العمومي:

- إدراج تقييم اجتماعي إلزامي لمشاريع الاستثمار فوق عقارات الدولة؛

- تعزيز الحكامة التعاقدية وربطها بالتزامات اجتماعية قابلة للتتبع؛

- جعل العقار أداة لربط الاستثمار بسياسات التكوين والتشغيل الجهوي.

الخلاصة:

تُبرز هذه الدراسة أن تعبئة عقار الدولة في الأقاليم الجنوبية تشكل رافعة حقيقية للتنمية الاجتماعية والعدالة المجالية، غير أن فعاليتها تظل غير مكتملة ما لم يتم الانتقال من منطق تعبئة العقار إلى منطق تعبئة الأثر الاجتماعي.

ومن منظور علمي، يمكن القول إن العقار العمومي لا ينبغي أن يُقاس فقط بقدرته على جذب الاستثمار، بل بمدى مساهمته في:

- إعادة توزيع فرص التنمية؛

- تعزيز الإدماج الاجتماعي؛

- بناء استقرار مجالي مستدام.

وعليه، فإن مستقبل السياسة العقارية في الأقاليم الجنوبية رهين بقدرتها على التحول من أداة تقنية في خدمة الاستثمار، إلى أداة استراتيجية في خدمة الإنسان والتنمية الترابية العادلة.

الهوامش والمراجع

[1]: تقرير النموذج التنموي الجديد، النموذج التنموي الجديد: تحرير الطاقات واستعادة الثقة لتسريع وتيرة التقدم والرفاه للجميع، اللجنة الخاصة بالنموذج التنموي، 2021، ص. 37–45.

[2]: عبد العزيز توفيق، النظام القانوني لأملاك الدولة الخاصة، مطبعة الأمنية، الرباط، 2018، ص. 19 وما بعدها.

[3]: الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.67.330 بتاريخ 21 أبريل 1967 بسن نظام المحاسبة العمومية، كما تم تغييره وتتميمه.

[4]: القانون رقم 47.18 المتعلق بإصلاح المراكز الجهوية للاستثمار وإحداث اللجان الجهوية الموحدة للاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 6776 بتاريخ 27 ماي 2019.

[5]: مديرية أملاك الدولة، تقرير حول تعبئة الملك الخاص للدولة لفائدة الاستثمار برسم سنتي 2024–2025، وزارة الاقتصاد والمالية.

[6]: الخطاب الملكي السامي بمناسبة الذكرى الأربعين للمسيرة الخضراء، 6 نونبر 2015، الفقرة المتعلقة بالتنمية المندمجة بالأقاليم الجنوبية.

[7]: التقارير الموضوعاتية المرفقة بمشروع قانون المالية لسنة 2026، وزارة الاقتصاد والمالية، خاصة التقرير المتعلق بتعبئة العقار العمومي ودعم الاستثمار.

[8]: المجلس الأعلى للحسابات، تقرير حول تدبير العقار العمومي، الرباط، 2022.

[9]: محمد الكشبور، الحكامة الترابية والتنمية المجالية، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، عدد 7، 2020.

[10]: الدستور المغربي لسنة 2011، الفصل 31 (الحقوق الاجتماعية) والفصل 136 (الجهوية المتقدمة).

[11]: OECD, Land Governance and Inclusive Development, Paris, 2020.

[12]: World Bank, Public Land Management and Social Outcomes, Washington DC, 2019.