

العنوان:	المعاملات العقارية بمدينة فاس ما بين 2010 و2013
المصدر:	مجلة التراب والتنمية
الناشر:	جامعة سيدي محمد بن عبد الله - كلية الآداب والعلوم الإنسانية - مختبر التراث والمجال
المؤلف الرئيسي:	حمجيق، محمد
مؤلفين آخرين:	شتو، فضيلة(م. مشارك)
المجلد/العدد:	ع2
محكمة:	نعم
التاريخ الميلادي:	2015
الصفحات:	71 - 98
رقم MD:	1055393
نوع المحتوى:	بحوث ومقالات
اللغة:	Arabic
قواعد المعلومات:	HumanIndex
مواضيع:	التنمية الحضرية، التطوير العقاري، التخطيط العمراني، فاس، المغرب
رابط:	http://search.mandumah.com/Record/1055393

المعاملات العقارية بمدينة فاس مايين 2010 و2013

1 محمد حمجيق

2 فضيلة شتو

مقدمة:

شهدت السوق العقارية بالمغرب خلال السنوات الأولى من القرن الحالي فترة من الحيوية، حيث تزايد حجم المعاملات العقارية بشكل كبير، وذلك بسبب النقص الكبير في السكن (حوالي 650 ألف وحدة³)، وارتفاع نسبة الأسر التي تقطن في شقق الكراء (حوالي 25%.)⁴، وتزايد نسبة السكان الحضريين (60.1%)⁵ إلى جانب الجوافز الضريبية المخصصة للسكن الاجتماعي، وتسهيل ظروف الولوج للتمويلات البنكية. إلا أن نشاط العقار بدأ يتباطأ منذ أواخر سنة 2009، لتراجع نسبة ارتفاع الأسعار إلى 1.3% كمتوسط ما بين 2010 و2013.⁶

لمقاربة هذه الإشكالية، اعتمدنا على مجموعة من الدراسات المنجزة حول هذا الموضوع بالمغرب وخارجه، إلى جانب نتائج البحث الميداني الذي تنجزه مديرية السكن وسياسة المدينة كل ستة أشهر في كل مقاطعات مدينة فاس، وذلك بالإعتماد على الوكلاء العقاريين، والمنعشين العقاريين الخواص والعموميين، والموثقين، والعدول، ومصالحة التسجيل والتبر، والوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح الطبغرافي.

سنحاول في هذه المقالة الإجابة على الأسئلة التالية:

- ماهي الخصائص العامة للمعاملات العقارية التي تمت بمدينة فاس ما بين 2010

و2013؟

¹ - أستاذ باحث، مختبر التراث والمجال، كلية الآداب والعلوم الإنسانية، ظهر المهرز بفاس

² - إطار بمديرية السكن وسياسة المدينة بجهة فاس- بولمان.

³ جريدة الصباح، 2014/6/20: سوق العقار... ركود وترقب، ملف خاص حول العقار بالمغرب، ص: 4

⁴ نفس المرجع، ص: 6

⁵ الإحصاء العام للسكان والسكن بالمغرب سنة 2014

⁶ بنك المغرب 2013 مؤشر أسعار الأصول العقارية ص: 5

- كيف تطورت الأسعار؟ وما هو حجم ونوع المعاملات العقارية؟

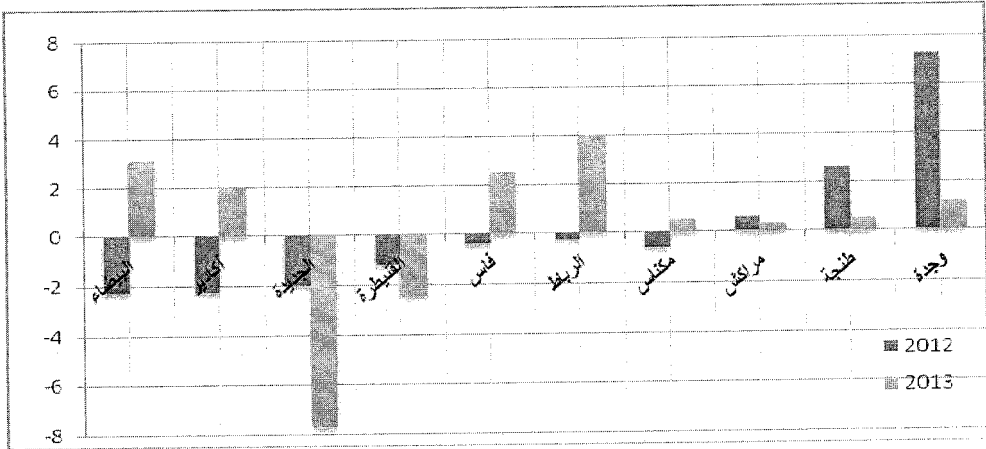
- ماهي الخصائص السوسيو مهنية للبايعين والمشتريين؟

- ثم ماهي طرق التمويل؟

1. المعاملات العقارية بمدينة فاس: تذبذب في الأسعار واستقرار في حجم المعاملات.

عرفت أسعار العقار بمدينة فاس تطورات متباينة، فقد انخفضت بنسبة -9.6% سنة 2010⁷، وارتفعت بنسبة 5.9% سنة 2011⁸، وتراجعت من جديد بنسبة -0.4% سنة 2012⁹، ثم ارتفعت بنسبة 2.5% سنة 2013. وسجلت أكبر نسبة من التراجع في أسعار المكاتب بنسبة -5.3% والشقق بنسبة -1.4%، في حين ارتفعت أسعار العقار غير المبني بنسبة 3.6%، والفيلات 4.2%، والمحلات التجارية بنسبة 1.9%، (الشكل رقم (1)). في المقابل انتعشت الأسعار بالمدن التي عاشت الأزمة ما بين 2006 و2010 (طنجة، مراكش، الرباط والدار البيضاء) كما هو واضح في الشكل التالي:

الشكل رقم 1: التطور السنوي لأسعار العقار في المدن المغربية ما بين سنتي 2012 و2013¹⁰ (%)



⁷ بنك المغرب 2010 مؤشر أسعار الأصول العقارية ص: 3

⁸ بنك المغرب 2011 مؤشر أسعار الأصول العقارية ص: 5

⁹ بنك المغرب 2012 مؤشر أسعار الأصول العقارية ص: 5

¹⁰ نفس المرجع، ص: 5

نستنتج من الجدول أن السوق العقارية بالمدن المغربية غير مستقرة، حيث يتحكم فيها منطلق العرض والطلب، وأن المدن التي عاشت أزمة في قطاع العقار ما بين 2008 و2010، شهدت ما بين 2011 و2013 انتعاشا مهما، حيث ارتفعت الأسعار بنسبة 4% بمدينة الرباط، و3.1% بمدينة الدار البيضاء، و4.2% بمدينة أكادير، و0.3% بمدينة مراكش.

أما على مستوى المعاملات العقارية، فقد شهدت مدينة فاس تحسنا ملموسا في حجم المعاملات سنة 2013 مقارنة مع سنة 2012 التي سجلت تراجعا بنسبة -7.5%¹¹. .. بينما شهدت عدد من المدن المغربية تراجعا كبيرا في المعاملات العقارية، (-40.5% بمدينة مكناس، و- 22.8% بمدينة أكادير، و-17.8% بمدينة القنيطرة)¹². ويمكن تفسير هذا التراجع بضعف القدرة الادخارية للأسر المغربية بسبب ارتفاع مستوى العيش وركود الأجور.

وعلى الرغم من عدم الاستقرار الذي تعيشه مدينة فاس على مستوى المعاملات العقارية والأسعار، فإن الاستثمار في العقار في تواصل مستمر.

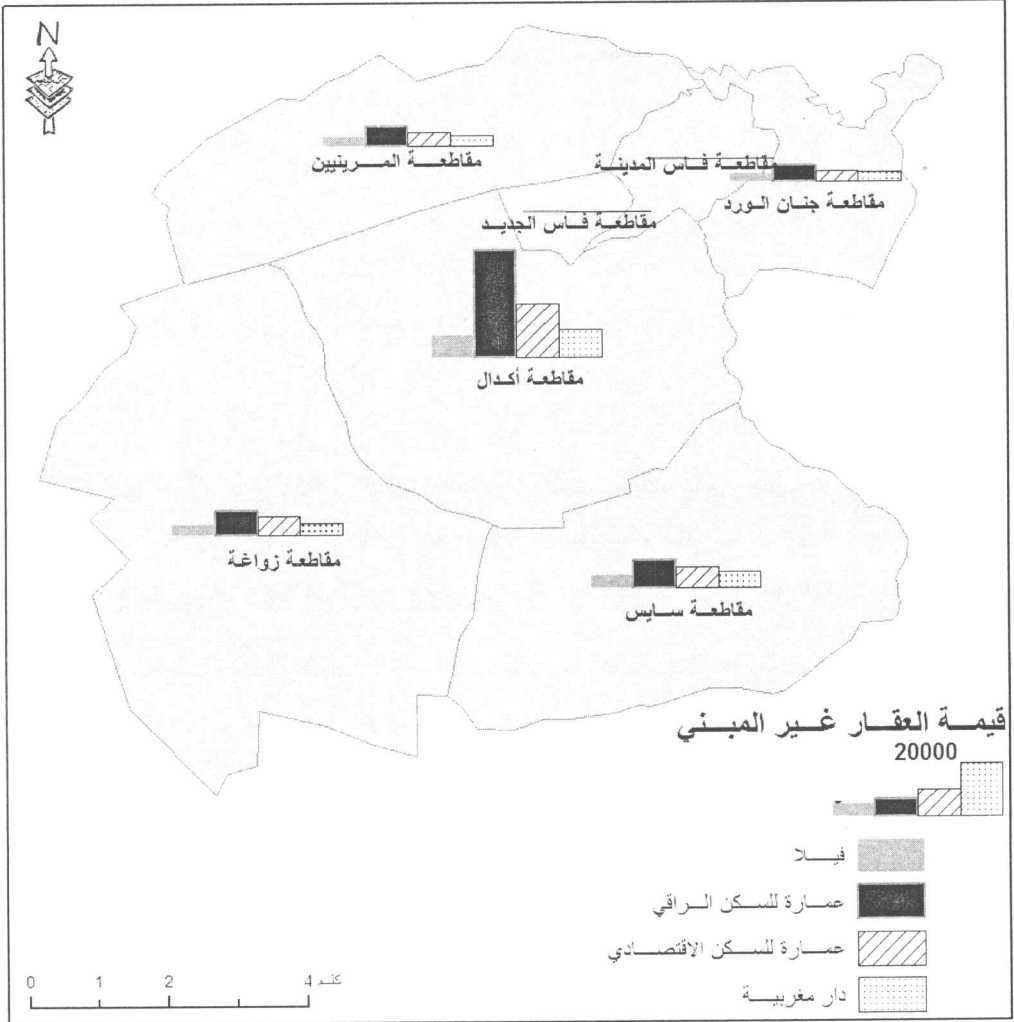
1.1. العقار غير المبني: أسعار مرتفعة.

تعرف أسعار العقار غير المبني بمدينة فاس تزايدا مستمرا. وقد ارتفعت بنسبة 3.6% ما بين سنتي 2012 و2013، مع تباين حسب المقاطعات الحضرية (الخريطة رقم 1)، وحسب مجموعة من المعايير أهمها: الوضعية القانونية للعقار، والمساحة، إلى جانب الموقع بالنسبة للمحاور الرئيسية، وعدد الواجهات.

¹¹ نفس المرجع، ص:5

¹² نفس المرجع، ص:5

الخريطة رقم 1: متوسط أسعار العقار غير المبني (للمتر المربع/الدرهم) حسب نوع السكن بالمقاطعات الحضرية بمدينة فاس سنة 2013¹³



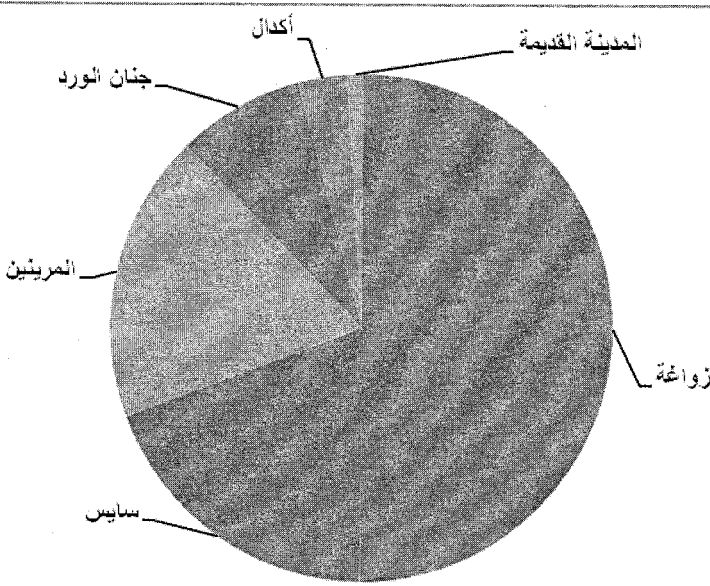
1.1.1.1 اختلاف واضح للأسعار حسب المقاطعات:

تشهد مدينة فاس توسعا عمرانيا سريعا خلال السنوات الأخيرة، حيث سلمت بها 4141 رخصة بناء سنة 2011، و6181 سنة 2012. ويختلف هذا التوسع حسب المقاطعات، حيث استفادت مقاطعة زواغة بـ50.4% من مجموع الرخص، ومقاطعة

¹³ بحث ميداني سنة 2013.

سايس ب19.3% رخصة، ومقاطعة المرينيين ب18.4% رخصة، في حين لم تستفد باقي المقاطعات إلا بنسب محدودة (الشكل رقم(1)).

الشكل رقم 2: توزيع رخص البناء المسلمة بمدينة فاس حسب المقاطعات الحضرية سنة 2012¹⁴



1.1.1.1. مقاطعة أكدال: توسع عمودي على حساب البنايات القديمة:

تعتبر مقاطعة أكدال مركزا لمدينة فاس، تتركز فيها الخدمات والتجارة الراقية. تقدر مساحتها بحوالي 2050 هكتارا، ويتجاوز عدد سكانها 144046 نسمة.

كانت البنايات التي ورثها المغرب عن الفترة الاستعمارية كالعمارات والفيلات هي المهينة بمركز مدينة فاس. وقد تحول معظمها إلى عمارات راقية. فيفعل تقادمها، بيعت هذه العقارات للمنعشين العقاريين بأسعار خيالية، تتراوح ما بين 20000 درهم و40000 درهم للمتر المربع، خاصة على المحاور الرئيسية كشوارع محمد الخامس، والحسن الثاني، والجيش الملكي، وعلال بن عبد الله...

¹⁴ مديرية السكنى وسياسة المدينة بفاس.

أما العقار غير المبني بمقاطعة أكدال فمساحته محدودة جدا، ويتجلى ذلك من خلال عدد الرخص المسلمة، حوالي 149 رخصة بناء، بنسبة 2.4% من مجموع الرخص المسلمة بمدينة فاس سنة 2012. وتتوزع البقع الأرضية غير المبنية ببعض التجزئات السكنية، أو تجزئات في طور البناء (الرياض- طارق...). وتتراوح الأسعار في هذه التجزئات ما بين 8000 درهم و20000 درهم بدرب الورد، وحي الموظفين، وحي الدكارات، وحي الأدارسة، وميدان الخيل.

بشكل عام، تتحكم مجموعة من العوامل في أسعار العقار بمقاطعة أكدال، أهمها الموقع بالنسبة لمركز المدينة، وبالنسبة للمحاور الرئيسية، ونوع العقار. فكلما اقتربنا من المركز ومن المحاور الرئيسية إلا وارتفعت الأسعار بشكل خيالي.

2.1.1.1. مقاطعة جنان الورد: هيمنة التجزئات المخصصة لإنتاج السكن الاقتصادي.

تقع مقاطعة جنان الورد في الجهة الشمالية الشرقية لمدينة فاس، غير بعيدة عن المدينة العتيقة، مما جعلها تستفيد من مجموعة من الخدمات والأنشطة المتمركزة بها. تقدر مساحتها بحوالي 1630 هكتارا، ويتجاوز عدد سكانها 174216 نسمة. يهيمن بهذه المقاطعة السكن الاقتصادي والهش، الذي توسع بشكل غير قانوني، مما يطرح عدة مشاكل على مستوى التجهيزات الأساسية والبنية التحتية. أما سكانها فأغلبهم من الفئات الاجتماعية ذات الدخل المحدود، مما يحول دون حصولهم على ملكية السكن.

تعرف مقاطعة جنان الورد توسعا عمرانيا بطيئا مقارنة مع باقي مقاطعات مدينة فاس (الخريطة رقم (1)). ويتجلى ذلك من خلال عدد رخص البناء المسلمة، حوالي 509 رخصة، بنسبة 8.2% من مجموع الرخص المسلمة بمدينة فاس سنة 2012. ويتم هذا التوسع في عدد من التجزئات السكنية: الأمل- لويزات-الورد الجميل- بلاد الخير- بلاد السبت- تدمون...، حيث تمكن عدد من المنعشين العقاريين من اقتناء مساحات شاسعة داخل المقاطعة وفي محيطها بأسعار هزيلة لا تتجاوز 500 درهم للمتر المربع، أنجزوا عليها مشاريع للسكن الاقتصادي استجابة للطلب المحلي الذي يتزايد بشكل سريع، بفعل توافد المهاجرين القرويين. وتتراوح مساحة القطع الأرضية المعروضة للبيع ما بين 50 و100 متر مربع.

أما أسعار العقار بمقاطعة جنان الورد فمرتفعة مقارنة بمستوى دخل الأسر، حيث تتراوح ما بين 3000 درهم و7500 درهم للمتر المربع، ويمكن تفسير ذلك بارتفاع الطلب، وحدة المضاربة العقارية.

3.1.1.1. مقاطعة زواغة: هيمنة التجزيئات الموجهة للفئات الاجتماعية الفقيرة

والمتوسطة.

تعتبر مقاطعة زواغة من بين أكبر المقاطعات بمدينة فاس، حيث تقدر مساحتها بحوالي 2700 هكتار، شيدت معظم أحيائها بشكل غير قانوني، وتمت إعادة هيكلتها خلال السنوات الأخيرة. أما عدد سكانها فيتجاوز 163291 نسمة، أغلبهم من الفئات الاجتماعية الفقيرة. وقد أثرت هذه الوضعية بشكل مباشر على السوق العقارية سواء من حيث نوع السكن المنتج أو الأسعار.

تشهد مقاطعة زواغة توسعا مجاليا سريعا، حيث يقدر عدد رخص البناء المسلمة حوالي 3115 رخصة، بنسبة 50.4% من مجموع الرخص المسلمة بمدينة فاس سنة 2012. يتم هذا التوسع على حساب الأراضي الفلاحية الخصبة، حيث تمكن المنعشون العقاريون من اقتناء مساحات شاسعة وبأثمان هزيلة، أنجزوا عليها مجموعة من التجزيئات السكنية (المستقبل - الفرخ - باب السلام- الوحدة - القرويين- بن سودة - البردعي- رياض الزيتون-زهرة المدائن...)، معظمها تجزيئات مخصصة لإنتاج السكن الاقتصادي الذي لا تتجاوز مساحته 100 متر مربع، إلى جانب تجزيئات تفوق فيها مساحة القطع الأرضية 100 متر مربع، و تجزيئات أخرى موجهة لإنتاج سكن الفيلات، وذلك بهدف تنوع العرض السكني لاستقطاب شرائح اجتماعية متنوعة. وتتراوح أسعار العقار غير المبني بمقاطعة زواغة ما بين 3500 درهم و7000 درهم للمتر المربع.

4.1.1.1. مقاطعة سايس: توسع عمراني سريع على حساب الأراضي الفلاحية

الخصبة.

تقدر مساحة مقاطعة سايس بحوالي 2050 هكتارا. ويتجاوز عدد سكانها 156590 نسمة، معظمهم من الفئات الاجتماعية ذات الدخل المتوسط والمرتفع (موظفون- مقاولون-تجار- أطباء-مهندسون). توسعت أحياء هذه المقاطعة بشكل منظم وقانوني. ويتنوع فيها السكن بين الأحياء الشعبية، وأحياء الفيلات، والعمارات الفاخرة، ثم العمارات الاقتصادية. تشهد هذه المقاطعة توسعا عمرانيا سريعا، حيث يقدر عدد رخص

البناء المسلمة بحوالي 1194 رخصة، بنسبة 19.3% من مجموع الرخص المسلمة بمدينة فاس سنة 2012.

لقد نجح كبار المنعشين العقاريين من اقتناء مساحات شاسعة بمقاطعة سايس وهوامشها (طريق عين الشقف وطريق إموزار، وطريق صفرو)، بأسعار لا تتجاوز 700 درهم للمتر المربع، وذلك من أجل بناء فيلات وشقق راقية. وقد تمكن عدد من المنعشين العقاريين من تسويق مشاريعهم قبل الانتهاء من عملية التجهيز. ويتراوح سعر العقار ما بين 4600 درهم و15000 درهم للمتر المربع، وذلك حسب الموقع. أما زبناء هذه التجزيئات فأغلبهم من التجار وأرباب المقاولات والموظفين ذوي الدخل المتوسط والمرتفع.

5.1.1.1. مقاطعة المرينيين: تنوع العرض السكني.

تقع مقاطعة المرينيين في الجهة الشمالية الغربية لمدينة فاس. وتقدر مساحتها بحوالي 1350 هكتارا، ويتجاوز عدد سكانها 191093 نسمة، بكثافة سكانية مرتفعة مقارنة بباقي المقاطعات. وتتميز هذه المقاطعة بهيمنة الأحياء الشعبية، التي ينتشر فيها السكن الاقتصادي والهش بشكل كبير كأحياء عين هارون، ابن دباب، والحي الحسني...، إلى جانب سكن العمارات والفيلات بأحياء واد فاس وتغات.

على الرغم من تعقد وخطورة المشاكل السكنية بهذه المقاطعة، وخاصة انتشار السكن المهدد بالانهيار، والسكن الهش الموجه للكرء، فإن سكان هذه المقاطعة يتزايدون بوتيرة سريعة بفعل الهجرة القروية، والحركية السكنية من باقي أحياء المدينة، نظرا لأسعار العقار المنخفضة مقارنة مع باقي المقاطعات. شجعت هذه العوامل إلى جانب توفر وعاء عقاري مهم وبأسعار منخفضة المنعشين العقاريين على إنجاز مجموعة من التجزيئات السكنية (كالمنتزه- باب الأندلس -هبة- جاد- جبل تغات)، موجهة أساسا لإنتاج السكن الاقتصادي، والسكن الفردي من نوع دار مغربية، وذلك حسب الطلب المحلي.

وتقدر عدد رخص البناء المسلمة بمقاطعة المرينيين حوالي 1149 رخصة، وتأتي في المرتبة الثالثة بعد مقاطعة زواغة ومقاطعة سايس بنسبة 18.6% (الشكل رقم (1)). تعكس هذه النسبة الدينامية التي يعرفها قطاع البناء بالمقاطعة، لأن الأسعار في متناول الأسر ذات الدخل المتوسط مقارنة بالأسعار المرتفعة بباقي المقاطعات، حيث تتراوح الأسعار ما بين 3500 و6000 درهم للمتر المربع.

2.1.1. اختلاف الأسعار حسب مجموعة من المعايير:

تختلف قيمة العقار غير المبني حسب مجموعة من المعايير، وذلك حسب طبيعة العقار (فيلا، عمارة، دار مغربية...)، وحسب الوضعية القانونية للعقار، ومستوى التجهيزات، والموقع بالنسبة للمحاور الرئيسية، ووظيفة الطابق السفلي هل هو مخصص للتجارة أو للسكن...

الجدول رقم 1: متوسط قيمة العقار غير المبني للمتر المربع حسب نوع السكن بالمقاطعات الحضرية بمدينة فاس سنة 2013¹⁵

الحي	دار مغربية (سكن فردي)	عمارة (طابق أرضي سكني)	عمارة (طابق أرضي تجاري)	فيلا
أكدال	10000	15000	40000	11000
زواغة	6000	8500	10500	4500
سايس	8500	9500	12000	5000
جنان الورد	3500	7000	8500	4000
المرينيين	4500	7500	10000	4000

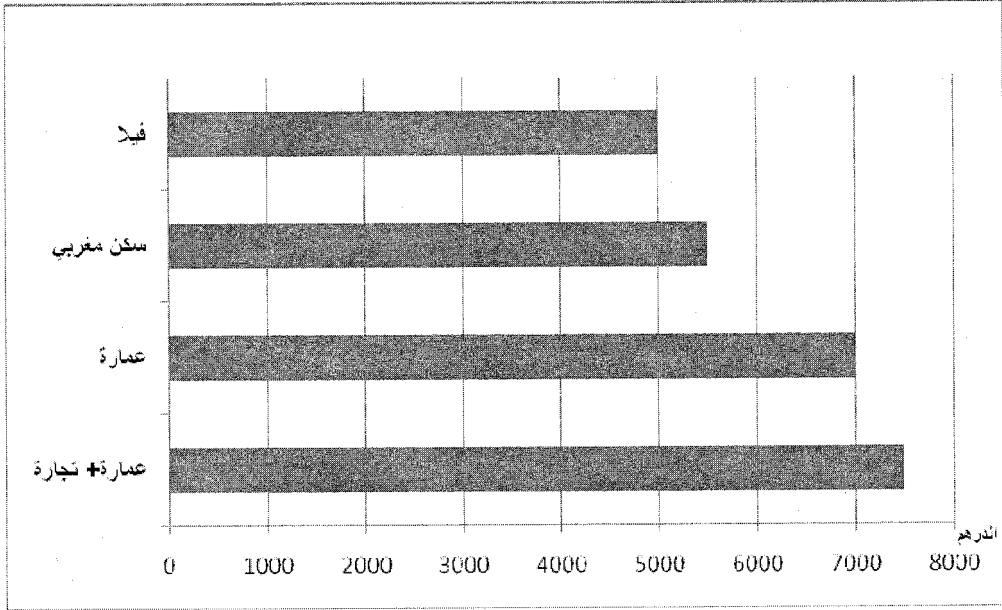
1.2.1.1. اختلاف القيمة حسب طبيعة العقار:

تبين لنا من خلال البحث الميداني، أن العقار الموجه لإنتاج العمارات قيمته مرتفعة، يتراوح فيه متوسط الأسعار ما بين 30000 و45000 درهم للمتر المربع وسط مركز المدينة (شارع علال بن عبد الله، وشارع محمد الخامس، وشارع الحسن الثاني)، وحوالي 13000 درهم على محور طريق صفرو، و9000 بمقاطعة سايس، و8000 درهم بمقاطعة زواغة.

أما العقار الموجه لإنتاج سكن الفيلات والسكن المغربي (دار مغربية)، فيتراوح فيه متوسط الأسعار ما بين 4600 و8000 درهم على محور طريق عين الشقف، وطريق إيموزار، وطريق صفرو، وحوالي 4000 و5000 درهم في مقاطعات زواغة والمرينيين وجنان الورد (الخريطة رقم (1)).

¹⁵ البحث الميداني سنة 2013.

الشكل رقم 3: توزيع متوسط أسعار العقار غير المبني حسب نوع العقار بمدينة فاس
سنة 2013¹⁶



2.2.1.1. اختلاف قيمة العقار حسب مستوى التجهيز:

يختلف سعر العقار الغير مبني حسب مستوى التجهيز، فهناك أحياء تعرض فيها قطع أرضية للبيع غير مجهزة، أو غير كاملة التجهيز بالبنيات التحتية الرئيسية، كأحياء عين السم، وبنسودة، وزواغة، حيث يقل ثمن المتر المربع مرتين إلى ثلاث مرات عن مثيله الكامل التجهيز. وتتراوح أسعار العقار غير المجهز ما بين 500 درهم إلى 2000 درهم للمتر المربع، وذلك حسب الموقع، والخصائص الطبغرافية للموضع...

3.2.1.1. اختلاف قيمة العقار حسب المساحة:

تتحكم المساحة بشكل واضح في قيمة العقار، إذ كلما كانت المساحة أكثر من 200 مربع إلا وانخفضت الأسعار بقيمة تتراوح ما بين 500 و1000 درهم للمتر المربع، ونفس المعادلة تنطبق على العقار الذي تقل مساحته عن 100 متر مربع (الجدول (3))، لأن عددا من الأسر تفضل اقتناء قطعة أرضية لبناء سكن فردي، دار مغربية أو فيلا اقتصادية على السكن في فيلات تقليدية ذات مساحة تتجاوز 500 متر مربع. وقد تبين لنا من خلال البحث الميداني أن عددا من الأسر

¹⁶ البحث الميداني سنة 2013.

التي كانت تقطن بفيلات تقليدية بطريق إيموزار بمدينة فاس، تحولت للسكن في فيلات اقتصادية، وذلك لعدة عوامل أهمها تراجع حجم الأسرة، والرغبة في التقليل من التكاليف التي تتطلبها الصيانة والعناية بالفيلات الكبيرة الحجم، وللاستفادة من مستوى الجودة والرفاهية والأمن التي يوفرها السكن الراقى الحديث البناء.

الجدول رقم 2: متوسط قيمة العقار غير المبني بالدرهم للمتر المربع حسب المساحة¹⁷.

المساحة بالمتر مربع	متوسط القيمة بالدرهم
أقل من 100 متر مربع	5000
[100 – 200]	6000
[200-400]	5000
[400-600]	4000

2.1. العقار المبني: تذبذب في الأسعار وتنوع في العرض:

شهدت أسعار الشقق السكنية بمدينة فاس تراجعا متواصلا، وذلك بنسبة - 2.3% سنة 2012، ونسبة -1.4% سنة 2013، بينما ارتفعت قيمة الفيلات بنسبة 4.2%.¹⁸ ويمكن تفسير هذه الزيادة بالإقبال المتزايد للأطر العليا والمتوسطة في القطاعين العام والخاص على سكن الفيلات، خاصة الفيلات الاقتصادية التي تقل مساحتها عن 300 متر مربع. وتختلف هذه الوضعية حسب أحياء المدينة.

1.2.1. اختلاف الأسعار حسب الأحياء السكنية.

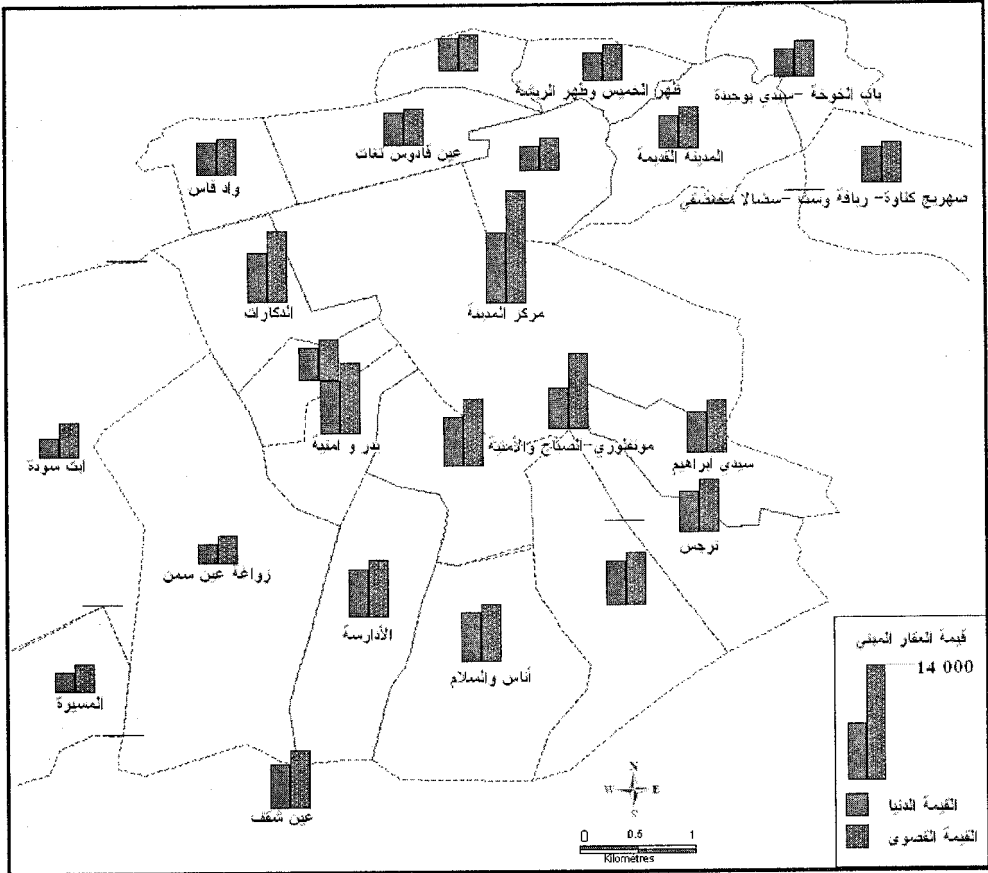
تتدخل مجموعة من العوامل لتحديد قيمة العقار المبني بمدينة فاس منها، نوع السكن (فيلا، شقة راقية، شقة اقتصادية، دار مغربية، سكن قديم، سكن جديد...)، وحسب مستوى التجهيز والمساحة، وحسب الأحياء السكنية (الخريطة رقم (2)).

¹⁷ تصريح الوكلاء العقاريين سنة 2013.

¹⁸ بنك المغرب 2012 و2013 نفس المرجع السابق، ص:5

الخريطة رقم 2: متوسط أسعار العقار المبني حسب الأحياء السكنية بمدينة فاس سنة 2013¹⁹

1.1.2.1. مركز المدينة: تهافت الأطر المتوسطة والعليا على العقار.



إن متوسط الأسعار المسجلة بمركز المدينة تقدر بحوالي 12000 درهم للمتر المربع، وتتراوح ما بين 9000 درهم للمتر المربع كحد أدنى إلى 20000 درهم للمتر المربع كحد أعلى بالنسبة للشقق الراقية.

والملاحظ أن الأسعار لم تتراجع، وظلت محتفظة على قيمتها، لأن العرض محدود والطلب مرتفع على العقار، إما بغرض السكن في شقق راقية التجهيز أو شقق مهيأة للخدمات كمكاتب وعيادات طبية أو مقاهي...

¹⁹ البحث الميداني سنة 2013.

2.1.2.1. الأحياء المتوسطة والراقية: أسعار ملتبهة.

تختلف قيمة العقار حسب الأحياء، وحسب نوع السكن، وحسب مستوى التجهيز. فمثلا، متوسط الأسعار بحي أيت سقاطو حوالي 7000 درهم، وحي الأدارسة 6000 درهم، وحي الراشدية 7500 درهم، وحي النرجس 6500 درهم.

بينما وصلت الأسعار في الأحياء الراقية عتبات خيالية، حوالي 15000 درهم بميدان الخيل، و12000 درهم على طريق إيموزار، و9000 درهم على محور طريق عين الشقف، و8500 درهم بحي الأزهر. وقد تبين لنا من خلال تتبع عمليات البيع التي تمت ما بين سنتي 2010 و2013، أن أسعار العقار المبني لم تعرف أي ارتفاع منذ سنة 2010.

3.1.2.1. الأحياء الشعبية: تنوع العرض وتفاوت في الأسعار.

شهدت معظم الأحياء الشعبية بمدينة فاس تعميرا عشوائيا وغير منظم، مما جعلها تعاني من ضعف التجهيزات الأساسية.

أ- عين النقي: يقع حي عين النقي بالقرب من المدينة القديمة، مما جعله يستفيد من مجموعة من الخدمات المتمركزة بها. شيدت أغلب بنايات هذا الحي بشكل غير قانوني/سري، مما يطرح عدة مشاكل على مستوى التجهيزات الأساسية والبنية التحتية. لكن، لم يثر هذا الوضع على قيمة العقار، حيث ظلت مرتفعة مقارنة بباقي الأحياء الهامشية، وتتراوح ما بين 3500 درهم و7500 درهم للمتر المربع ، ويمكن تفسير ذلك بالأسباب التالية:

- قرب الحي من المدينة القديمة التي توفر فرص العمل لشريحة واسعة من السكان، وتحويل جزء من أنشطة الصناعة التقليدية من المدينة القديمة نحو هذا الحي.
- الرواج التجاري الذي يعرفه الحي، نظرا لموقعه المتميز بالنسبة للنقل الطرقي، حيث كل الحافلات وسيارات الأجرة (الطكسيات)... المتجهة من أو نحو الجهة الشمالية والشمالية الشرقية (تاوانات الحسيمة تازة الناظور وجدة...) تنطلق من هذا الحي.
- توفر الحي على منطقة للصناعة التقليدية، كالفخار، وبعض أنشطة الصناعة التقليدية التي تم تحويلها من المدينة القديمة كصناعة الزليج التقليدي، وصناعة الجلد، وصناعة النحاس...

ب- حي صهريج كناوة: يقع حي صهريج كناوة بالقرب من المدينة القديمة. كان في الأصل حيا صفيحيا، وتمت إعادة هيكلته خلال السنوات الأخيرة، وذلك بتوفير التجهيزات الأساسية. بفضل موقعه في اتجاه أحواض الهجرة نحو مدينة فاس (إقليمي تاونات وتازة)، وقربه من المدينة القديمة التي توفر فرص عمل كثيرة ومتنوعة، يستقطب حي صهريج كناوة الشرائح الاجتماعية التي تجد صعوبة للولوج إلى ملكية السكن. وقد تراوحت الأسعار ما بين 2500 و5000 درهم سنة 2013. ويمكن تفسير الأسعار المرتفعة مقارنة مع المستوى المعيشي للسكان بارتفاع الطلب على السكن بهذا الحي.

ج - حي عين هارون: يقع حي عين هارون في الجهة الشمالية الغربية، ويتميز بكثافة سكانية مرتفعة، وأغلب سكانه من الفئات الشعبية الفقيرة. وقد تمت إعادة هيكلته خلال السنوات الأخيرة، مما جعله يعرف توافدا مهما للفئات الاجتماعية ذات الدخل المحدود والمتوسط التي ترغب في الحصول على ملكية السكن. أثرت هذه العوامل بشكل مباشر على تطور الأثمان، وتراوح ما بين 3000 درهم و7000 درهم للمتر المربع سنة 2013.

د- حي بن سوادة: تطور حي بن سوادة على بعد 15 كلمتر من مركز مدينة فاس، وذلك في الجهة الغربية للمدينة. كان في البداية حيا صفيحيا، وتمت إعادة هيكلته خلال السنوات الأخيرة. ويتميز بهيمنة السكن الاجتماعي والسكن الاقتصادي، لأن أغلب الأسر المرحلة من مختلف أحياء مدينة فاس تمت إعادة إسكانها به. يحتضن هذا الحي مختلف الأنشطة التجارية المهمة، والأنشطة الصناعية والصناعة التقليدية. ويستقطب خلال السنوات الأخيرة مختلف الشرائح الاجتماعية التي ترغب في الاستثمار أو الحصول على ملكية السكن. إن هذه العوامل مجتمعة أدت إلى ارتفاع الأسعار بشكل سريع، وتراوحت ما بين 3500 و7000 درهم للمتر المربع سنة 2013.

4.1.2.1. المدينة القديمة:

إن المعاملات العقارية بالنسيج العتيق محدودة جدا، وتتعلق أساسا بشراء عقارات قديمة. وتعد تلك التي تحول إلى رياضات لهدف سياحي أهم العمليات، نظرا لارتفاع أسعارها التي تتراوح ما بين 5000 درهم و7000 درهم للمتر المربع سنة 2013. ويعزى هذا الارتفاع إلى الطلب الأجنبي على السياحة بهذا النسيج العتيق، واستجابة المستثمرين المغاربة والأجانب لهذا الطلب.

الجدول رقم 3: متوسط أسعار العقار المبنى (للمتر مربع/الدرهم) حسب نوع السكن والأحياء خلال سنة 2013²⁰.

اسم الحي	دار مغربية	شقة اقتصادية	شقة راقية	فيلا اقتصادية	فيلا راقية
شارع الجيش الملكي	-	6500	7800	-	-
شارع علال بن عبد الله	-	9000	10000	-	-
ميدان الخيل	-	9000	10000	-	-
طريق موزار	-	7500	8000	13500	14300
طريق صفرو	5500	6000	-	-	-
طريق عين الشقف	4500	5000	6000	10000	-
حي الأزهر	-	7000	8000	-	-
أيت سقاو	*4000	*6500	-	-	-
الأدارة	5000	*6000	-	*8000	-
الترجس	6000	*6600	-	-	-
واد فاس	4300	6000	-	10000	-
بدر	-	7500	7800	-	-
الراشدية	-	*6000	-	-	-
ابن سودة	3500	4000	-	-	-
زواغة	4400	4500	-	-	-
عين السمن	4000	6000	6500	-	-
مونفلوري	5800	6000	-	*10000	-
تجزئة بدر	-	7500	7800	-	-
تجزئة الحديقة	4500	6000	-	-	-

²⁰ Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Politique de la Ville 2014 : Monographie de la régions Fès Boulemane.

*- ملاحظة: هذه العلامة تعني أن نوع السكن الذي تم بيعه قديم.

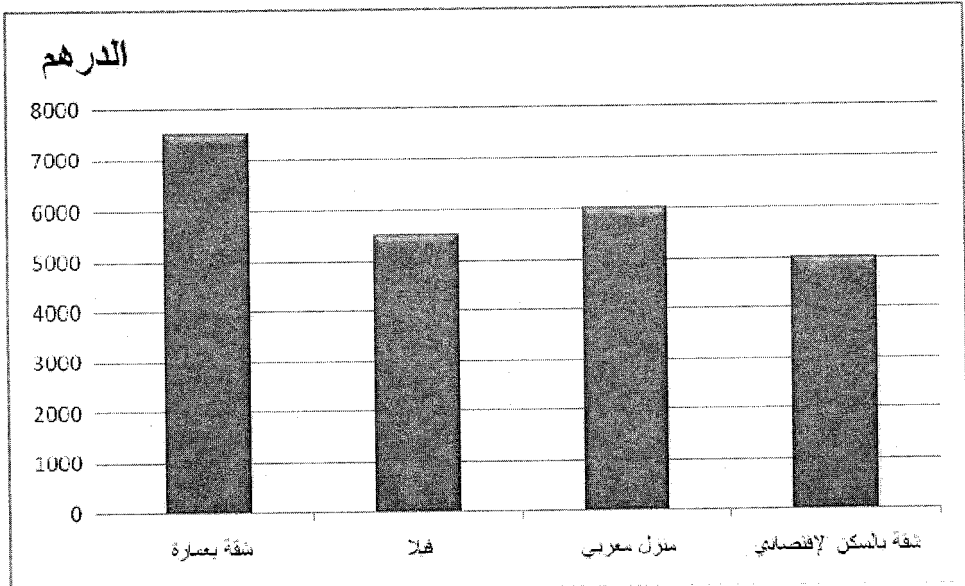
2.2.1. تعدد المعايير المتحكمة في قيمة العقار المبني.

تتحكم مجموعة من العوامل في تحديد قيمة العقار المبني، نذكر منها أساسا:

1.2.2.1. نوع السكن وتاريخ بنائه:

تختلف قيمة العقار المبني حسب نوع السكن، (العمارات، الفيلات، السكن الاقتصادي أو المنزل المغربي)، وحسب تاريخ بنائه فالسكن القديم أقل سعرا من السكن الجديد (الشكل رقم 4)).

الشكل رقم 4: متوسط أسعار العقار المبني بمدينة فاس حسب نوع السكن سنة 2013²¹



يتبين بشكل واضح، أن متوسط قيمة المتر المربع لشقة فاخرة في عمارة أكثر من قيمة شقة اقتصادية بعمارة، ومن قيمة الفيلات.

2.2.2.1. مستوى التجهيز: معيار أساسي يتحكم في قيمة العقار.

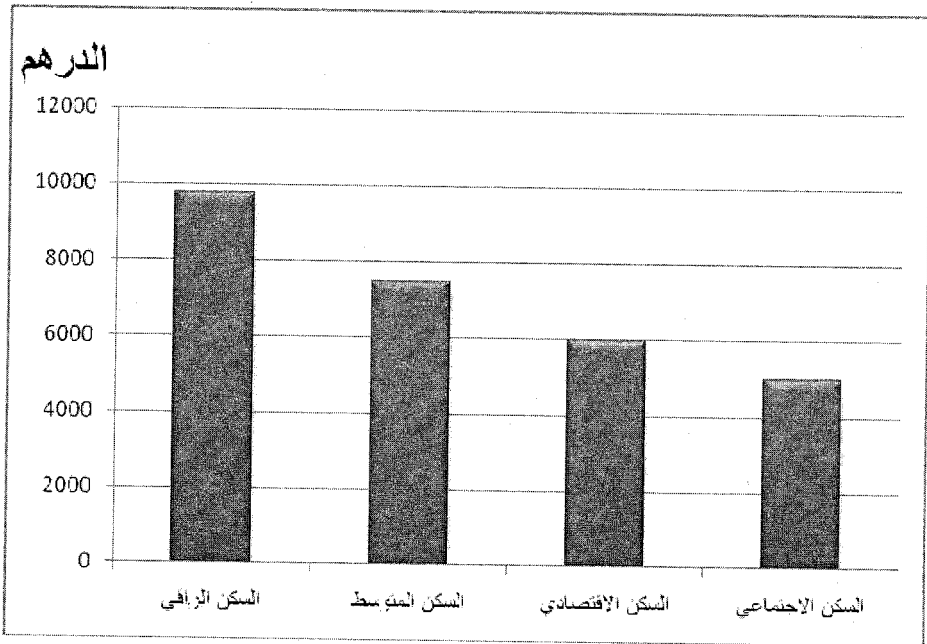
تعتبر مواد البناء والتجهيزات المستعملة معايير أساسية تتحكم في قيمة العقار المبني كيفما كان نوعه، فالسكن الذي استعملت فيه مواد البناء ذات الجودة العالية، والمجهز بأحدث التجهيزات وأرقاها، وبنظام لتكييف الهواء، والمبلط بأرقى أنواع الرخام،

²¹ البحث الميداني سنة 2013.

والحمامات المجهزة بأحسن المنتوجات الصحية، وبكاميرات المراقبة التي تعمل بالنظام الحراري التي تمكن الرؤية حتى في الظلام، وبالأنظمة الالكترونية لإقفال النوافذ والأبواب، ترتفع قيمته بشكل واضح مقارنة مع السكن الأقل تجهيزاً وجودة بنسبة تفوق أحياناً 50%. وتتراوح الأسعار ما بين 8000 و15000 درهم للمتر المربع بالنسبة للسكن الراقى، وما بين 4500 و6000 درهم بالنسبة للسكن الاجتماعي (الشكل رقم (5)).

الشكل رقم 5: متوسط أسعار العقار المبني بمدينة فاس حسب مستوى التجهيز

سنة 2013²².



ويتبين من خلال الشكل أن السكن الراقى تتجاوز قيمته السكن الاقتصادي بحوالي 68%، ويعزى ذلك إلى طبيعة التجهيزات كما سبقت الإشارة إلى ذلك، لأن السكن الاقتصادي في الغالب تكون تجهيزاته متواضعة، وذلك حسب القدرة الشرائية للفئة الاجتماعية الموجهة له.

3.2.2.1. الوضعية القانونية للعقار:

تلعب الوضعية القانونية للعقار دوراً مهماً في تحديد قيمته، فقيمة العقار غير المحفظ أو الذي لا يتوفر على عقود عدلية أقل من قيمة العقار المحفظ مرتين، لأن هذا

²² البحث الميداني سنة 2013.

النوع من السكن يطرح عدة مشاكل، خاصة مشكل الشفعة الذي كان ضحيته مجموعة من المشترين الذين لم يصرحوا بالقيمة الحقيقية للعقار.

وتبين لنا من خلال البحث الميداني، أن قيمة العقار المحفظ تفوق بحوالي 30% قيمة العقار غير المحفظ كما هو مفصل في الجدول رقم (4).

الجدول رقم 4: متوسط قيمة العقار المبني بالدرهم للمتر المربع حسب الوضعية القانونية²³

الوضعية القانونية	متوسط القيمة بالدرهم
عقار محفظ	6000
عقار غير محفظ	4000
الملكية	4500
في طور التملك	4000

2. الخصائص السوسيو-اقتصادية للمنعشين العقاريين والزبناء :

تتدخل عدة أطراف في الإنعاش العقاري بالمغرب، فنجد إلى جانب الشركات العقارية الكبرى في القطاعين العام والخاص، فئة مهمة من المضاربين العقاريين، منهم من يعيد استثمار أرباحه من التجارة في العقار، وبالتالي فهؤلاء يلعبون دورا مهما في ارتفاع الأسعار.

أما الزبناء أو المشترين للعقار من أجل السكن فينتمون لمختلف الفئات السوسيوإقتصادية، نظرا لتنوع المنتج السكني من جهة، والتسهيلات التي أصبحوا يستفيدون منها من أجل الحصول على القروض من المؤسسات البنكية من جهة ثانية.

1.1. تعدد المتدخلين في السوق العقارية بمدينة فاس.

يتوزع المنعشون العقاريون بمدينة فاس على النحو التالي: الشركات العقارية الكبرى العمومية كمؤسسة العمران، والشركات العقارية الخاصة (الضحى، شيماء، الجامعي، التاج، أفيج...)، التي تقوم بالتجزئ والبناء، والخواص الذين يتعاطون للمضاربة العقارية، وذلك بشراء قطع أرضية من الشركات العقارية العمومية أو

²³ تصرح الوكلاء العقاريين سنة 2013.

الخصوصية لبنائها وبيعها. تعرف هذه الفئة انتعاشا كبيرا في المدن الكبرى، وتمكنت فئة منها من الاغتناء في ظرف وجيز²⁴ (الجدول رقم(5)).

الجدول رقم 5: توزيع فئات المنعشين العقاريين بمدينة فاس²⁵

النسب المئوية	الفئات
49.5	خواص
36.5	الشركات العقارية الخاصة
8.2	مهاجرون مغاربة بالخارج
5.8	شركة العمران
%100	المجموع

يتبين من خلال الجدول أن الشركات العقارية الكبرى رغم نسبتها الضعيفة 42.3% مقارنة مع الخواص 55.3%، فإنها هي التي تقوم بعملية التجزئ والبناء، وتمويل السوق العقارية، والتحكم في الأسعار.

أما الخواص رغم نسبتهم المرتفعة، فإن دورهم في السوق العقارية محدود جدا، ويقتصر في المضاربة العقارية. مما يفسر الارتفاع المهول في أسعار العقار، لأن هذه الفئة هاجسها الربح السريع بكل الوسائل المشروعة وغير المشروعة.

1.1.2. احتكار فئة التجار للسوق العقارية.

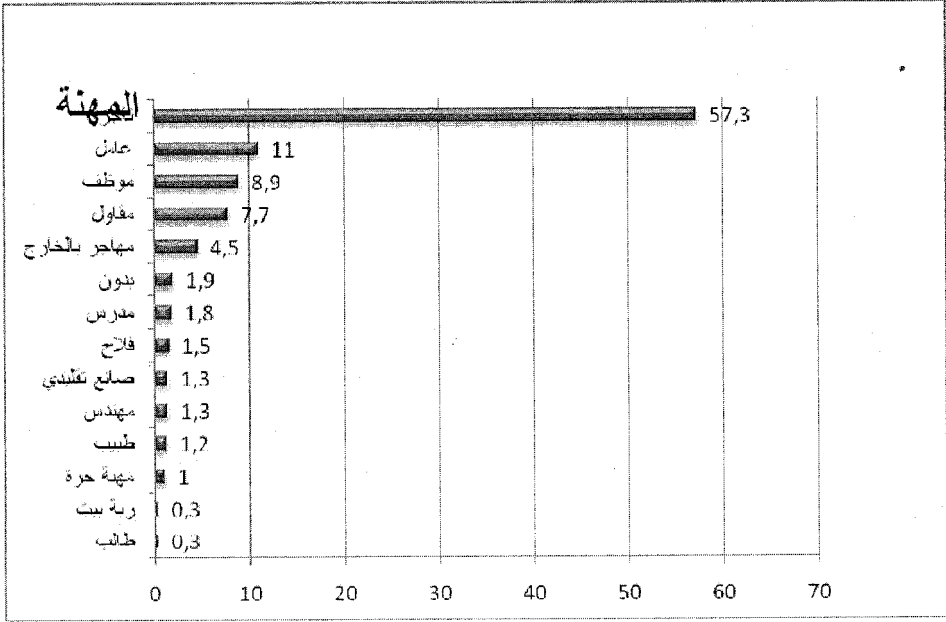
إن الأرباح التي يضمها الاستثمار في قطاع العقار تثير جشع مختلف الفئات السوسيو مهنية من المجتمع المغربي، لكن الملاحظة المثيرة للانتباه هي هيمنة فئة التجار بنسبة تتجاوز 57.3%، يليها العمال بنسبة 11%، ثم الموظفون بنسبة 8.9% (الشكل رقم(6)). ويمكن تفسير ذلك بالعوامل التالية: إن الأرباح التي يتم جنمها من النشاط التجاري (تجارة الذهب، تجار مواد البناء...)، يتم استثمار جزء منها أو كلها في المضاربة

24 Aneur (M) 1993 : Fes ou L'obsession du foncier, Centres d'Etudes et de Recherches URBAM, Tours, Fascicule de Recherches N° 25. p:169

25 - - Ministère de l'Habitat de l'Urbanisme et Aménagement de l'Espace, Direction de la Promotion Immobilier 2010 :Etude sur la mise en place du système de suivi des transactions foncières et immobilières, Rapport de la phase II : Résultats de l'enquête au niveau de la ville de Fès, L'observatoire de l'habita. L'observatoire de l'habitat. P :49

العقارية، لأن هذا القطاع أرباحه مضمونة ومرتفعة مقارنة مع القطاعات المنتجة الأخرى.

الشكل رقم6: توزيع المنعشين العقاريين الخواص بمدينة فاس حسب المهنة الرئيسية سنة 2010²⁶



يعتبر العقار قطاعا مربحا بالنسبة لفئة التجار، خاصة أنهم يستثمرون جزءا من الأرباح في العقار بدلا من اللجوء إلى القروض البنكية، التي تشكل ضغوطا على بعض المنعشين الآخرين لبيع منتوجهم العقاري، مما يدفعهم أحيانا إلى التخفيض من قيمته، بينما فئة التجار تحتفظ بعقاراتها إلى حين ارتفاع قيمتها.

2.1.2. هيمنة كبار السن في صفوف المنعشين الخواص:

إن الطلب المتزايد على العقار، والارتفاع المتواصل في أسعاره وأرباحه المضمونة²⁷، كلها عوامل تشجع على الاستثمار فيه. إلا أن هذا القطاع يتطلب رأسمالا مهما وتجربة، أو

26 - Ministère de l'Habitat de l'Urbanisme et Aménagement de l'Espace, Direction de la Promotion Immobilier 2010 : Op-Cité, p :57

27 Ameur(M) 1993 : Op- Cité, p :182

بالأحرى نضجا للخوض فيه. وما يعكس ذلك، تصنيف المستثمرين حسب السن، حيث نلاحظ أن أكثر من 88% من المستثمرين الخواص يفوق سنهم 45 سنة. بينما تتوزع النسبة المتبقية بين شباب يغامرون في عمليات محدودة، أو أبناء منعشين كبار استفادوا من خبرة آبائهم.

الجدول رقم 6: توزيع البائعين للعقار بمدينة فاس حسب السن سنة 2010²⁸

النسب %	الفئات العمرية
0.6]25-18]
0.6]35-25]
10.2]45-35]
84.2]55-45]
3.5]65-55]
0.9	أكثر من 65 سنة
%100	المجموع

2.2. تنوع زبناء السوق العقارية بمدينة فاس:

إن الطلب على السكن بالمدن المغربية يهم كل الفئات الاجتماعية. وتقدر نسبة العجز السنوي في السكن حوالي 170 ألف وحدة سكنية²⁹، والأسر التي تقطن في شقق الكراء حوالي 25%.³⁰ ولتلبية الطلب وتدارك هذا العجز، تسعى الدولة لتنويع العرض السكني، وتسهيل طرق التمويل، وسن قوانين تنظم قطاع العقار.

1.2.2. ارتفاع الطلب المحلي :

يتوزع زبناء السوق العقارية بمدينة فاس بين مغاربة خواص مقيمين بالمدينة بنسبة بلغت 74.9%، نظرا للطلب المتزايد سنويا على السكن. يلهم المهاجرون بالخارج بنسبة 20.5%، إذ يمثل هؤلاء محركا ترويجيا مهما بالنسبة للفاعلين في القطاع العقاري، إلا أن الأزمة الاقتصادية في أوروبا أثرت سلبا على وضعيتهم المالية وحدت من قدرتهم

²⁸ - Ministère de l'Habitat de l'Urbanisme et Aménagement de l'Espace, Direction de la Promotion Immobilier 2010: Op-Cité, p:55

²⁹ جريدة الصباح، 2014/6/20: سوق العقار... ركود وترقب، ملف خاص حول العقار بالمغرب، ص: 9

³⁰ نفس المرجع، ص: 6

الشرائية. وإذا كانت الإحصائيات الرسمية تؤكد أن 83% من المهاجرين يستثمرون في العقار³¹، فإن هذا الواقع تغير اليوم، نظرا لتراجع تحويلات المهاجرين المغاربة، مما أدى إلى تراجع الطلب في عدد من المدن المغربية الأخرى.

ويأتي في المرتبة الثالثة بنسبة 2.6% المنعشون الخواص الذين يشترون قطعاً أرضية للمضاربة فيها أو بنائها وبيع الشقق للراغبين في ملكية السكن. ويعتبر هؤلاء وقود المضاربة العقارية.

أما الأجانب فلا يمثلون سوى نسبة 2%، وتتركز هذه الفئة في النسيج العتيق، حيث تشتري عقارات قديمة وتحولها إلى رياضات تستغل لهدف سياحي.

الجدول رقم 7: تصنيف زبناء السوق العقارية بمدينة فاس سنة 2010³²

الزبناء	%
خواص مغاربة	74.9
المهاجرون بالخارج	20.5
منعشون خواص	2.6
خواص أجانب	2
المجموع	100

2.2.2. هيمنة الموظفين على زبناء العقار بمدينة فاس:

إن أزمة السكن بمدينة فاس هيكلية، تهم كل الفئات السوسيو مهنية (الشكل رقم (7)). إذ يتبين أن 28.2% من الزبناء موظفون، يعتمد أغلبهم على القروض العائلية أو القروض من المؤسسات البنكية لتمويل عمليات شراء العقار، سواء تعلق الأمر بالسكن المتوسط أو الاجتماعي. لكن حالياً، يواجه هؤلاء صعوبات وعراقيل للحصول على قروض لاقتناء سكن أو عقار غير مبني، إما بسبب رواتهم الشهرية الهزيلة التي لا تتجاوز في معظم الأحيان 5000 درهم في الشهر، وإما بسبب التزامات أخرى كاستفادتهم من قروض

³¹ Belguendouze(A) 1991: Le cadre général de l'émigration marocaine en liaison avec la problématique de l'immobilier au Maroc pour la communauté marocaine à l'étranger. Etude pour la C.G.I. p:159.

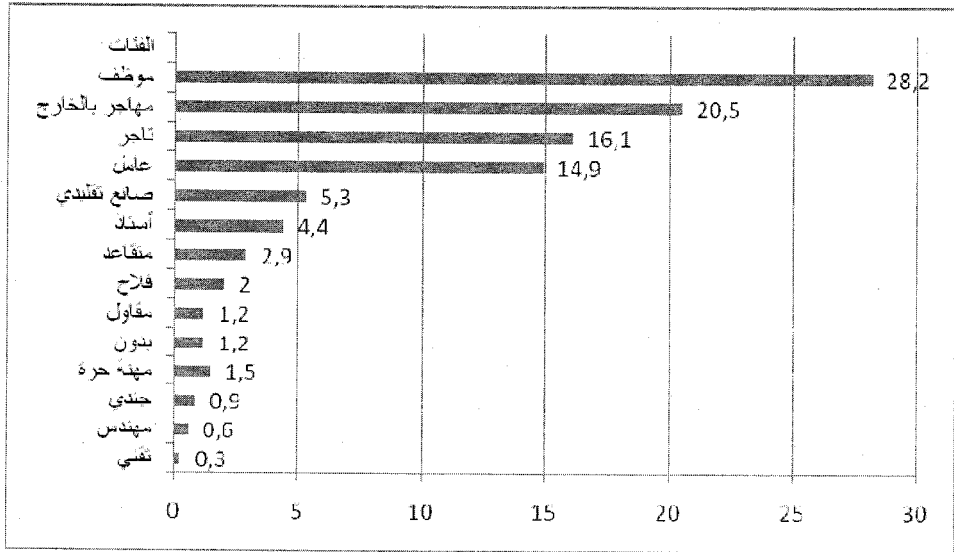
³² - Ministère de l'Habitat de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace, Direction de la Promotion Immobilier 2010: Op-Cité, p:53

الاستهلاك (شراء تجهيزات منزلية، سيارة...)، إلى جانب ارتفاع تكاليف العيش وغياب الضمانات.

ويحتل المهاجرون بالخارج المرتبة الثانية ضمن زبائن المنعشين العقاريين، حيث تمثل نسبتهم 20.5%. لكن الأزمة الاقتصادية بأوروبا أجبرتهم على تجنب استثمار أموالهم في بلدهم الأصلي، وتفضل نسبة مهمة منهم، خاصة الجيلين الثاني والثالث الاستثمار في نفس القطاع بدول الهجرة، باعتبارها بلد الإقامة الدائمة، حيث تستفيد من مجموعة من التسهيلات والتحفيزات التي تقدمها الدول المذكورة للراغبين في اقتناء السكن كالقروض بفوائد معقولة وطول مدة تسديد الأقساط الشهرية³³.

الشكل رقم 7: توزيع زبناء العقار بمدينة فاس حسب المهنة الرئيسية سنة

2010³⁴



³³ محمد حمجيق 2003: الهجرة الدولية والتنمية بالريف الوسط، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في

الجغرافية، كلية الآداب والعلوم الإنسانية ظهرازمهراز فاس.

³⁴ - Ministère de l'Habitat de l'Urbanisme et Aménagement de l'Espace, Direction de la Promotion Immobilier 2010 :Op-Cité, p:54

بشكل عام، إن تراجع المعاملات العقارية بمدينة فاس، يمكن تفسيره بإحجام البنوك عن تمويل عمليات شراء الشقق السكنية والعقار غير المبني، سواء تعلق الأمر بالسكن الراقى أو السكن الاقتصادي الذي يستفيد من صندوق فوغاريم.

كما أن الشروط التي يفرضها بعض المنعشين العقاريين منها، كأداء جزء من قيمة العقار دون التصريح به، أو أداء 90% من قيمة العقار بالنسبة لمجموعة - "شركة العمران" خلال السنة، مقسمة إلى ثلاثة أقساط. يؤدي هذا السلوك إلى إقصاء الفئات السوسيو مهنية ذات الدخل المتوسط والفقيرة التي تعاني فعلا من أزمة السكن. وتفتح المجال على مصرعيه للمضاربين العقاريين.

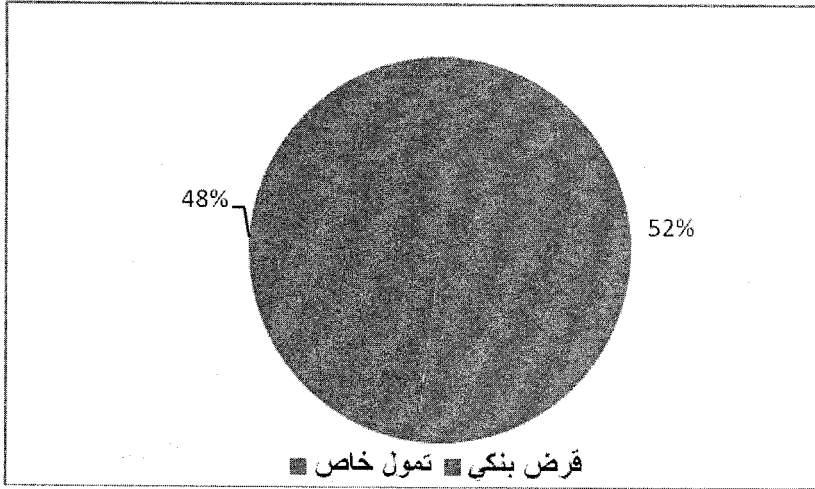
3.2.2. تعدد طرق تمويل العقار:

إن طرق تمويل السكن بالمغرب متعددة، فمن الأسر من تبيع ممتلكاتها (عقار، أشياء ثمينة...) لتسديد ثمن الأرض أو السكن، ومنها من تعتمد على مدخراتها من أجل تملك سكن، ومنها من تلجأ إلى الاقتراض من المؤسسات البنكية أو من العائلة. كما أن هناك أسر تعتمد على مصادر متنوعة للتمويل.

بالنسبة لزياء مدينة فاس فإن 52% اعتمدت على طرق خاصة لتمويل السكن، بينما لجأت 48% من الأسر إلى الاقتراض من المؤسسات البنكية.

ولالإشارة، فإن إمكانية اللجوء إلى المؤسسات البنكية من أجل الحصول على قروض سكنية لم تعد تقتصر على ذوي الدخل القار، بل شملت العملية أيضا ذوي الدخل المحدود وغير القار، وذلك بفضل خلق الدولة لصندوق "فوكاريم" الذي يتكلف بضمانة تقدر ب70%، بينما تتحمل المؤسسات البنكية 30% المتبقية. لكن، رغم هذه التسهيلات فإن هذه الشريحة من المجتمع تواجه صعوبات في تسديد الأقساط الشهرية.

الشكل رقم 8: طرق تمويل المشترين للعقار بمدينة فاس³⁵.



يشكل مشكل التمويل عائقا حقيقيا يحول دون حصول شريحة واسعة من المجتمع المغربي على ملكية السكن، نظرا لتراجع وتيرة منح البنوك للقروض العقارية، مما أدى إلى تراجع حجم المعاملات العقارية، وانخفاض الأسعار في عدد من المدن المغربية: كطنجة وأكادير ومكناس والرباط...، لكن بالنسبة لمدينة فاس، سجلنا تراجعا في المعاملات العقارية، بينما ظلت الأسعار مستقرة نسبيا.

خاتمة:

لقد ساهمت عدة عوامل في خلق دينامية كبيرة في المعاملات العقارية بمدينة فاس، على غرار باقي المدن المغربية. فقد فتحت عدة جهات للتعمير على حساب الأراضي الفلاحية الخصبة، استثمرت فيها شركات عقارية كبرى عمومية (العمران) وخاصة (الضحى، شيماء، مجموعة الجامعي، التاج...)، اقتنت مساحات شاسعة بأسعار جد منخفضة، وأنجزت عليها مشاريع سكنية متنوعة: قطع أرضية، وبنيات سكنية بعضها مكتمل البناء والآخر يقتصر على الأشغال الكبرى.

وتستهدف المشاريع العقارية بمدينة فاس مختلف الشرائح الاجتماعية، حيث نجد السكن الاقتصادي والاجتماعي والسكن المتوسط والسكن الراقى.

وقد عرفت كل المقاطعات الحضرية بمدينة فاس حركية في البناء، حيث تحولت الأراضي المحيطة بها إلى تجزئات سكنية. ورافق هذه "الثورة العمرانية" الكبيرة التي تعرفها المدينة، طلب مرتفع ومتنوع على مختلف المنتوجات السكنية، فبالإضافة إلى فئة المضاربين في العقار، نسجل ارتفاع الطلب بالنسبة للموظفين والمأجورين، حيث يمكنهم دخلهم القار من الحصول بسهولة على القروض من المؤسسات البنكية لشراء أو بناء سكنهم.

وعلى الرغم من الأزمة التي مرت بها السوق العقارية في عدد من المدن المغربية، حيث تراجعت فيها الأسعار نتيجة تراجع المعاملات العقارية، فإن مدينة فاس لم تتراجع فيها الأسعار، نظرا لطبيعة المستثمرين (تجار، مضاربون)، حيث لا يلجأ معظمهم للقروض البنكية لتمويل المشاريع العقارية.

المرجع المعتمدة:

الهادي مقداد، 2000: السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكن، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة الأولى.

محمد بونبات، 2005: التجزئة العقارية، سلسلة آفاق القانون العدد 12 السنة 2005، المطبعة والوراقة الوطنية مراكش الطبعة الرابعة .

محمد بونبات، 2004: بيع العقار في طور الإنجاز، سلسلة آفاق القانون عدد 9، سنة 2004 المطبعة والوراقة الوطنية مراكش، الطبعة الأولى.

الهادي مقداد، 1987: التجزئات العقارية ودورها في تخفيف أزمة السكن، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون العام، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية جامعة محمد الخامس الرباط.

أحمد شكري السباعي، 1986: تجارية المضاربة العقارية ومدى تأثيرها على استثمار الأصل التجاري، المجلة المغربية لقانون واقتصاد التنمية، عدد 12.

محمد حمجيق، 2003: الهجرة الدولية والتنمية بالريف الوسط، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الجغرافية، كلية الآداب والعلوم الإنسانية ظهر المهرافاس.

- محمد جابر، 2002: آثار قوانين التعمير على الاستثمار في المجال العقاري، المجلة المغربية للتدقيق والتنمية، العدد 14 يونيو.
- مولاي الشريف الطاهري، 1998: تمويل السكن: الإشكالية والاستراتيجيات، مجلة الموثل، منشورات الوكالة الوطنية لمحاربة السكن غير اللائق، ماي.
- جريدة الصباح، 2014/6/20: سوق العقار... ركود وترقب، ملف خاص حول العقار بالمغرب.
- Ameur (M)1993 : Fes ou L'obsession du foncier, Centres d'Etudes et de Recherches URBAMA, Tours, Fascicule de Recherches N° 25.
- Belguendouze(A) 1991 : Le cadre général de l'émigration marocaine en liaison avec la problématique de l'immobilier au Maroc pour la communauté marocaine à l'étranger. Etude pour la C.G.I
- Benmoussa(M) 2005 : Stratégie de leadership dans les métiers de l'immobilier au Maroc, Rapport de BMCE Bank.
- El Khoukhi (S) 1996 : Marché Foncier et Immobilier et Urbanisation : Cas de la ville de Nador Diplôme d'Etudes Supérieures en Aménagement et Urbanisme. Institut National d'Aménagement et d'Urbanisme, Rabat.
- LEHZAM(A) - Jaidi(L) 2001: l'accès au sol urbain au Maroc, édition Okad, Rabat.
- Moulay cherif Tahiri,1994 : le financement de l'habitat problématique et stratégies : Almoil N°8 Août.
- Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Politique de la Ville 2012 : Evolution des montants des loyers et des charges locatives au niveau de la ville de Fès 2001-2011.
- Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Politique de la Ville 2012 : Evolution des indices des prix des matériaux de construction au niveau de la ville de Fès 2001-2011.
- Bank Al Maghreb : Indices des actifs immobiliers, Années 2009-2010-2011-2012-2013.

- Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Politique de la Ville
2013 Monographie de la Région Fès Boulemane
- Ministère de l'Habitat de l'Urbanisme et Aménagement de l'Espace, Direction de la
Promotion Immobilière 2011 : Etude sur la mise en place du système de
suivi des transactions foncières et immobilières, Rapport de la phase II :
Résultats de l'enquête au niveau de la ville de Fès, L'observatoire de
l'habitat
- Ministère de l'Habitat de l'Urbanisme et Aménagement de l'Espace, Direction de la
Promotion Immobilière 2010 : Secteur Immobilier : Bilan 2010-
Perspectives 2011, L'observatoire de l'habitat.
- El Figuigui (M) 2008 : Immobilier : La demande ralentit mais les prix ne baissent pas...
Six grandes villes à la loupe .In : Spécial Immobilier et Bâtiment. Edition
du 7 novembre ,n° 4484, La vie Economique
- La vie Economique, 2009 : Immobilier : Un parfum de reprise. In, N° Spécial :
Immobilier. Edition du 13 novembre, N°4533.