

تنظيم العقار الفلاحي في الولايات المتحدة الأمريكية: دروس مستفادة

Organization of agricultural real estate in the USA: Lessons Learned

¹ هبول محمد ^{*}، بوفنش وسيلة ²

¹ المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف بميلة، m.hebboul@centre-univ-mila.dz

² المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف بميلة، w.boufenneche@centre-univ-mila.dz

تاريخ التسليم: 2020/01/12، تاريخ المراجعة: 2020/02/26، تاريخ القبول: 2020/04/30

Abstract

This study aims at demonstrating the contribution of the organization of agricultural real estate to the development of the agricultural sector in the United States of America, by addressing how to regulate the agricultural property based on some statistical indicators, as well as to clarify the positive effects of this regulation on agricultural investment and then the agricultural sector in the United States American.

The study found that the regulation of agricultural land contributed significantly to the development of the agricultural sector in the United States of America, by encouraging private ownership of agricultural land, in order to provide conditions that encouraged the move towards large production characterized by greater economic efficiency, and thus maximize agricultural production.

Keywords :

Agricultural real estate, regulation of agricultural property, agricultural sector, United States of America, Agricultural production, cooperatives.

ملخص

تهدف هذه الدراسة إلى تبيان مدى مساهمة تنظيم العقار الفلاحي في تطوير القطاع الفلاحي في الولايات المتحدة الأمريكية، وذلك من خلال التطرق إلى كيفية تنظيم العقار الفلاحي بالاعتماد على بعض المؤشرات الإحصائية، وكذا توضيح الآثار الإيجابية لهذا التنظيم على الاستثمار الفلاحي ومن ثم القطاع الفلاحي ككل.

وتوصلت الدراسة إلى أن تنظيم العقار الفلاحي ساهم بشكل كبير في تطوير القطاع الفلاحي في الولايات المتحدة الأمريكية، من خلال تشجيع الملكية الخاصة للأراضي الفلاحية، بهدف توفير الظروف التي شجعت على التوجه نحو الإنتاج الكبير المتميز بتحقيق فعالية اقتصادية أكبر، ومن ثم تعظيم الإنتاج الفلاحي.

الكلمات المفتاحية: العقار الفلاحي، تنظيم العقار الفلاحي، القطاع الفلاحي، الولايات المتحدة الأمريكية، الإنتاج الزراعي، التعاونيات.

*المؤلف المراسل

1. مقدمة:

يعد القطاع الفلاحي قطاعا تنمويا استراتيجيا، نظرا لارتباطاته بباقي القطاعات الاقتصادية الأخرى، ودوره الفعال في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، ومن ثم تحقيق الأمن الغذائي والقومي للدول التي تسعى من خلال سياساتها الزراعية إلى تطوير القطاع الفلاحي ودعم التنمية الفلاحية، من خلال تهيئة وتوفير الظروف الملائمة للتطور الكمي اللامحدود للقوى المنتجة، ومن بينها العقار الفلاحي الذي يعد تنظيمه وترشيد استغلاله من بين أهم العوامل المساعدة على تطوير القطاع الفلاحي، لوجود ارتباط عضوي بين الملكية العقارية والوضعية الاقتصادية والاجتماعية للأفراد.

من بين الدول التي اعتمدت على تنظيم العقار الفلاحي كعامل لتطوير القطاع الفلاحي الولايات المتحدة الأمريكية، فقد تضمنت سياستها الزراعية القائمة على تفعيل جهاز السوق وآلياته العديد من الإجراءات والتدابير الرامية إلى تشجيع الملكية الخاصة للأراضي الفلاحية، بهدف اجتذاب رأس المال الخاص المحلي والأجنبي للاستثمار في الفلاحة، والذي يعتبر أحد أهم الأشكال الأكثر فعالية اقتصاديا؛ لقدرته على توفير الظروف التي تشجع على استعمال التقنيات والوسائل العصرية لاستغلال وحدات الإنتاج وتسييرها، وذلك وفق أشكال تنظيمية مختلفة من أهمها تأجير الأراضي الزراعية وإقامة التعاونيات الفلاحية، الأمر الذي ساهم بشكل كبير في جعلها أول قوة فلاحية على المستوى العالمي سواء من حيث إنتاجها أو صادراتها.

انطلاقا من العرض السابق تتمحور إشكالية هذه الدراسة في التساؤل الرئيسي التالي:

كيف يساهم تنظيم العقار الفلاحي في تطوير القطاع الفلاحي في الولايات المتحدة الأمريكية؟

للإجابة عن الإشكالية الموضوعية قمنا بصياغة الفرضية التالية:

ساهم تنظيم العقار الفلاحي في تطوير القطاع الفلاحي في الولايات المتحدة الأمريكية من خلال تشجيع القطاع الخاص على امتلاك الأراضي الفلاحية والعمل على استغلالها.

أهمية الدراسة:

تكمن أهمية هذه الدراسة في كونها تنطلق إلى إحدى التجارب الرائدة في تنظيم العقار الفلاحي، والذي يعد من أهم العوامل التي أدت إلى تحسين المردودية، ورفع حجم الإنتاج إلى مستويات كبيرة مكنت الولايات المتحدة الأمريكية من تحقيق أمنها الغذائي، وكذا المساهمة في تلبية الطلب العالمي على الغذاء، نتيجة تشجيع القطاع الخاص على الاستثمار في القطاع الفلاحي، من

خلال السماح له بامتلاك العقار الفلاحي الذي يقوم باستغلاله، أو القيام بتأجيريه لمكن يملك الإمكانات اللازمة لذلك.

أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة بشكل أساسي إلى الإجابة على التساؤل الرئيسي للبحث، والمتمثل في معرفة كيفية مساهمة تنظيم العقار الفلاحي في تطوير القطاع الفلاحي في الولايات المتحدة الأمريكية، كما يهدف تهدف هذه الدراسة إلى تبيان أهم عوامل نجاح التجربة الأمريكية في هذا المجال.

منهجية الدراسة:

من أجل الإجابة على الإشكالية المطروحة والتأكد من صحة الفرضيات الموضوعية اعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي في شكل يخدم موضوع الدراسة وأهدافه.

وانسجاماً مع الخطوات السابقة للدراسة فقد تم تقسيم هذه الأخيرة إلى ثلاثة محاور أساسية

على النحو التالي:

2. تصنيف وتنظيم العقار الفلاحي في الولايات المتحدة الأمريكية.
3. دور تنظيم العقار الفلاحي في تطوير القطاع الفلاحي في الولايات المتحدة الأمريكية.
4. تقييم التجربة الأمريكية في تنظيم العقار الفلاحي وأهم الدروس المستفادة منها.

2. تصنيف وتنظيم العقار الفلاحي في الولايات المتحدة الأمريكية

سيتم التطرق في هذا المحور إلى تصنيفات العقار الفلاحي في الولايات المتحدة الأمريكية والمتمثلة في العقار الفلاحي المملوك للدولة، العقار الفلاحي الخاص، بالإضافة إلى تبيان كيفية تنظيم العقار الفلاحي.

1.2 العقار الفلاحي المملوك للدولة

امتلكت الحكومة الفيدرالية وقامت بإدارة ما يقارب 269 مليون هكتار من الأراضي الفلاحية في الولايات المتحدة سنة 2017، حيث سمحت القوانين الأمريكية للحكومة الفيدرالية بالاحتفاظ ببعض الأراضي الفيدرالية (مثل الغابات الوطنية والحدائق الوطنية)، وبيع الأراضي الأخرى أو التصرف فيها بطريقة أخرى لجمع الأموال أو لتحقيق التنمية الوطنية والمحلية، حيث تتولى إدارة الأراضي الفلاحية المملوكة للحكومة الفيدرالية مجموعة متنوعة من الوكالات الحكومية منها أربع وكالات رئيسية تقوم بإدارة 95 % من مجموع هذه الأراضي الزراعية، وقد تم إنشاؤها في أوقات مختلفة لأداء مهام وتحقيق أهداف مختلفة، والمتمثلة فيما يلي:

- وكالة إدارة الأراضي (BLM): تم إنشاء هذه الوكالة سنة 1946، من خلال الجمع بين اثنين من الوكالات القائمة آن ذاك، وتدير هذه الوكالة حالياً المساحة الأكبر من الأراضي الفيدرالية في الولايات المتحدة، والمقدرة بـ 104.28 مليون هكتار تتركز بشكل كبير (99.4%) في الولايات الغربية وألاسكا.
- وكالة خدمة الغابات (FS): وهي أقدم الوكالات الفيدرالية الأربعة لإدارة الأراضي، تم إنشاؤها في عام 1905، وهي تدير 83.53 مليون هكتار من الأراضي الزراعية الموجودة في شرق وغرب الولايات المتحدة الأمريكية، وتقوم هذه الوكالة بحماية الأراضي الغابية، الحفاظ على تدفق المياه وتوفير الأخشاب ومناطق رعي الماشية.
- وكالة لحماية الأسماك والحياة البرية (FWS): تم إنشاء هذه الوكالة بعدما تم تجميع ملاجئ الحياة البرية في ملجأ الحيوانات البرية، وهي تدير 37.42 مليون هكتار من الأراضي الفيدرالية في الولايات المتحدة، منها 32.17 مليون فدان (86%) في ألاسكا، وتتمثل مهمة هذه الوكالة في الحفاظ على النباتات والحيوانات، حيث تعد الأنشطة المتعلقة بالحياة البرية (مراقبة الصيادين، مراقبة الطيور وغيرها) استخدامات ذات أولوية وتعطى الأفضلية مقارنة بالاستخدامات الاستهلاكية مثل قطع الأخشاب والرعي واستخراج المعادن.
- وكالة تسيير المنتزهات الوطنية (NPS): تم إنشاء هذه الوكالة في عام 1916 لإدارة العدد المتزايد من المنتزهات، والتي وصل عددها سنة 2015 إلى 408 وحدة تتربع على مساحة 33.51 مليون هكتار من الأراضي الفيدرالية في الولايات المتحدة، وتقوم هذه الوكالة بمهمة مزدوجة تشمل الحفاظ على الموارد الفريدة وإتاحتها للجمهور.
- ولتمكين هذه الوكالات من تأدية مهامها منحت العديد من السلطات تسمح لها بالحصول والاستحواذ على أراضي إضافية أو بيع الأراضي الموجودة، حيث تتمتع وكالة إدارة الأراضي بسلطة واسعة نسبياً، كما منحت سلطات مختلفة لوكالة حماية الأسماك والحياة البرية، في حين اقتصرت سلطة وكالة خدمة الغابات على ملكية أراضي داخل حدود الأراضي التي تديرها أو المجاورة لحدود الغابات الوطنية، أما وكالة تسيير المنتزهات الوطنية فلا تملك سلطة عامة للحصول على الأراضي لإنشاء حدائق جديدة، كما تم تحديد آلية لتمويل حيازة الأراضي الاتحادية من طرف الوكالات الفيدرالية كصندوق المحافظة على الأراضي والمياه (Vincent and all, 2017, p 19)

أما عن دوافع الاحتفاظ بالعقار الفلاحي والاستحواذ الفيدرالي على أراضي إضافية فنوجزها فيما يلي: (Rebecca Briggs, 2009)

- الحفاظ على الموارد الطبيعية للحد من استنزافها واستدامتها.
- دعم الترميم الإيكولوجي كمحور لأنشطة الوكالات المعنية بإدارة الأراضي الزراعية الفيدرالية، من أجل ضمان استمرار الإنتاجية والمنفعة العامة.
- الاستجابة للأوضاع المتغيرة للأراضي والموارد.
- التصدي للتهديدات المتداخلة لتغير المناخ والتنمية، والحفاظ على الأراضي الزراعية المنتجة وفق الأبعاد الثلاثة للاستدامة: الاقتصاد والبيئة والمجتمع، إضافة للمنافع الاقتصادية المباشرة لاستغلال الأراضي الزراعية مثل المبيعات المحلية والصادرات الوطنية للمنتجات الزراعية، والتي تعزز الاستقرار الاقتصادي توجد عدة منافع غير الملموسة - مثل الحفاظ على المساحات المفتوحة، وسلامة المناظر الطبيعية، والتراث الثقافي، والطابع الريفي - لا تقل أهمية عن المنافع الأولى.
- الطابع المترابط للأراضي الزراعية، وعليه فإن تجزئتها بسبب التطور وتحقيق التنمية يطرح مشاكل بيئية، فالأراضي المجزأة زراعيًا هي أيضا مناطق مجزأة إيكولوجيًا، وهو ما قد يؤدي إلى صعوبات في تحقيق التعاون أو توافق الآراء بشأن الإشراف البيئي، لأن الأرض التي يقوم باستغلالها عدة مزارعين قد يمتلكها عدد كبير من الملاك بمجرد بيعها أو نقل ملكيتها.

2.2 العقار الفلاحي الخاص

شجعت الولايات المتحدة الأمريكية الملكية الخاصة للعقار الفلاحي في إطار سعيها إلى تجسيد مبادئ الرأسمالية، فمنذ استقلالها حتى أوائل القرن العشرين تم التوجه نحو تطبيق نظام ملكية الأراضي الذي يتحرر من جميع الروابط الإقطاعية أو الاجتماعية، نظرا لوجود مساحات شاسعة من الأراضي العامة، وهو ما سمح بتأسيس الملكية الحرة، وبعد انخفاض توافر الأراضي العامة في بداية القرن العشرين، تم التركيز على عمليات تخصيص الأراضي عن طريق المناقصات أو السماح بملكية العقار الفلاحي، من خلال عملية الشراء المباشرة للأرض بقيمة تحددها آلية السوق، ليصبح بذلك هذا الأخير المنظم لتوزيع الأراضي (Delahaye, 2002) ، بهدف إقامة أشكال تنظيمية متطورة لتوفير الظروف المشجعة للتطور غير المقيد للامحدود كما للقوى المنتجة، وذلك باتخاذ العديد من الإجراءات والتدابير الموجهة نحو (شكاكي، 2007):

- وضع وإقرار سياسة زراعية قائمة على تفعيل جهاز السوق وآلياته.
- تحسين و تطوير علاقات الملكية الزراعية.

- تحسين و تطوير البنية الإنتاجية الفلاحية.
- تحسين و تطوير عملية التكامل الزراعي - الصناعي.

وكننتيجة للتوجه نحو تشجيع الملكية الخاصة للأراضي أصبح القطاع الخاص يملك أكثر من 60 ٪ من الأراضي الفلاحية في الولايات المتحدة الأمريكية، حيث يقوم ملاك هذه الأراضي باستغلالها أو تأجيرها، وهو ما يتضح من خلال الشكل الموالي الذي يبين ملكية الأراضي الزراعية في الولايات المتحدة الأمريكية حسب آخر مسح للأراضي أجري سنة 2014.

الشكل 1: ملكية الأراضي الزراعية في الولايات المتحدة الأمريكية

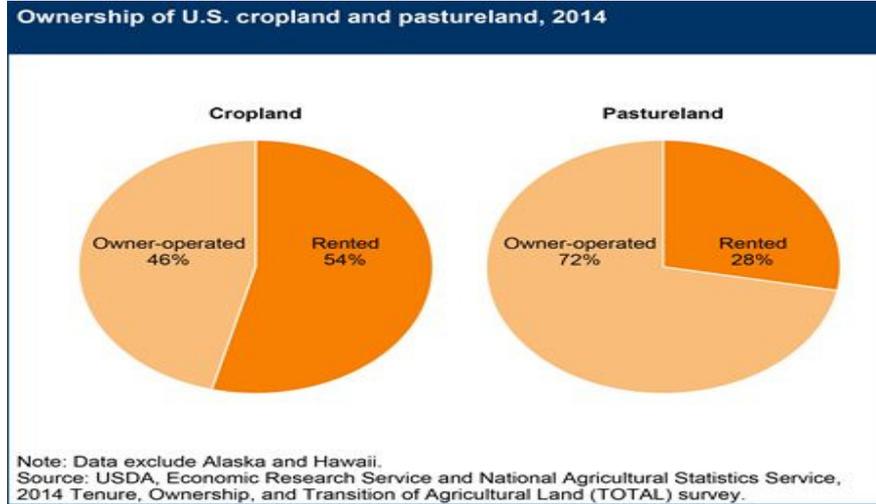


المصدر: وزارة الزراعة الأمريكية، ملكية وحيازة الأراضي الزراعية، على الموقع:

<https://www.ers.usda.gov/topics/farm-economy/land-use-land-value-tenure/farmland-ownership-and-tenure/> (consulted on 10/08/2019).

من خلال الشكل يتضح أن المالكين الخواص للأراضي الزراعية في الولايات المتحدة الأمريكية يقومون باستغلال المساحة الأكبر من أراضيهم، وتأجير الجزء المتبقي للمستثمرين الفلاحيين الذين تتوفر لديهم الإمكانيات لاستغلال هذه الأراضي بطريقة تعظم إنتاجيتها سواء كانت أراضي لإنتاج المحاصيل الزراعية أو مستغلة في شكل مراعي كما يتضح من خلال الشكل الموالي:

الشكل 2: ملكية أراضي إنتاج المحاصيل الزراعية والأراضي الرعوية في الولايات المتحدة الأمريكية.



المصدر: وزارة الزراعة الأمريكية، ملكية وحيازة الأراضي الزراعية، على الموقع:

<https://www.ers.usda.gov/topics/farm-economy/land-use-land-value-tenure/farmland-ownership-and-tenure/> (consulted on 10/08/2019).

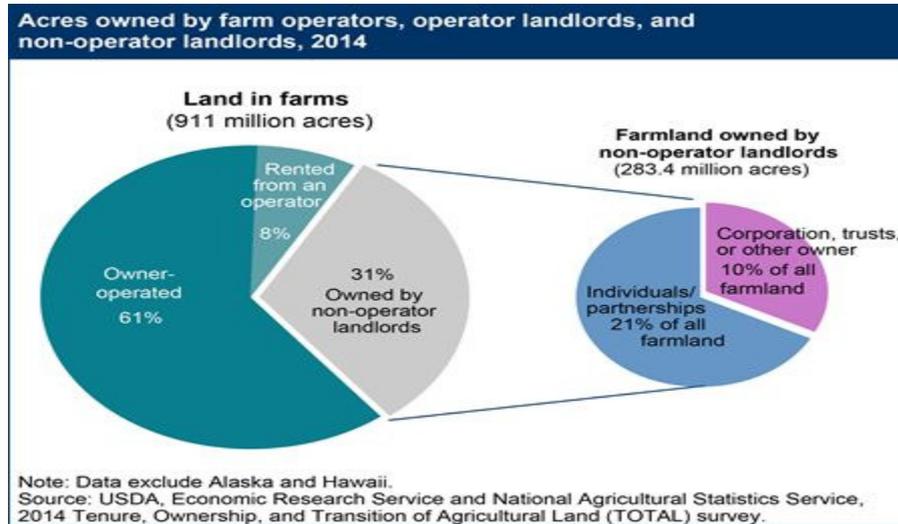
من خلال الشكل يتضح أن ملاك الأراضي الزراعية يقومون بتأجير ما يفوق 50 ٪ من الأراضي الزراعية الموجهة لإنتاج المحاصيل، وخاصة النقدية كالأرز والذرة وفول الصويا والقمح، بينما يتم تأجير ما يفوق ربع الأراضي الرعوية، فطبيعة وخصائص الإنتاج الزراعي تعد من أهم العوامل مؤثرة على توسيع امتداد ملكية الأراضي الزراعية على أكبر مساحة ممكنة، وعلى وتيرة تطورها.

وقد أصبحت ظاهرة تأجير الأرض الزراعية تمثل إحدى الأشكال التنظيمية الواسعة الانتشار للإنتاج الفلاحي في الولايات المتحدة الأمريكية، والتي تقوم بدور هام في توسيع وتطوير العلاقات الرأسمالية في الزراعة، من خلال اجتذاب الرأسمال الخاص لاستثماره في الفلاحة، حيث تنشأ العلاقة بين المالك والمستأجر للأرض، بهدف توظيف رأس ماله الخاص في الإنتاج الفلاحي من

خلال السوق التي تنظم التفاعل المتبادل وتضبطه وتجسده عبر الربح النقدي الذي يحصل عليه مالك الأرض مقابل تسويقه الاقتصادي لمملكته على الأرض، وتتحدد قيمة الإيجار بناء على السعر السوقي للأراضي الذي يتحدد تبعا من خصوبتها الطبيعية، ظروفها المناخية، موقعها الجغرافي وحالة السوق الزراعية.

من جهة أخرى، يسعى أصحاب المزارع إلى توسيعها من خلال استئجار أراضي زراعية إضافية وضمها إلى العملية الإنتاجية في مزارعهم، ويتمثل الجانب الإيجابي لهذه العملية في تركيز وتجميع المزارع الصغيرة في وحدات إنتاجية أكبر تستوعب استخدام المنجزات المعاصرة بطاقتها الإنتاجية العالية، وقد تزايدت باستمرار الأهمية الاقتصادية والاجتماعية لعملية التأجير في ظل المنافسة الحادة الجارية في الأسواق الزراعية، ويتجلى ذلك من النسبة التي يشملها التأجير من الأراضي الزراعية، حيث يقوم الملاك الذين لا يستغلون أراضيهم بتأجير 80% من أراضيهم والمقدرة مساحتها بـ 118.86 مليون هكتار للشركات المستثمرة والمستثمرين الأفراد كما يتضح من خلال الشكل الموالي:

الشكل 3: كيفية استغلال الملاك الخواص لأراضيهم في الولايات المتحدة الأمريكية.



المصدر: وزارة الزراعة الأمريكية، ملكية وحياسة الأراضي الزراعية، على الموقع:

<https://www.ers.usda.gov/topics/farm-economy/land-use-land-value-tenure/farmland-ownership-and-tenure/> (consulted on 10/08/2019).

من بين كذلك أشكال تنظيم الإنتاج الفلاحي في الولايات المتحدة الأمريكية التنظيم التعاوني، باعتباره من الأشكال الطوعية لتنظيم النشاط الذاتي للفلاحين والمزارعين، من خلال توحيد جهودهم وإمكانياتهم وطاقاتهم الإنتاجية بالعمل الجماعي المشترك لإدارة استثماراتهم مع الاحتفاظ بحصانة ملكيتهم على الأرض ووسائل الإنتاج الأخرى، وقد تم إنشاء ما يقارب 2106 تعاونية فلاحية في الولايات المتحدة الأمريكية،

(Cooperatives for a better world, on the site: <https://cooperativesforabetterworld.coop/learn-about-co-ops/types-of-cooperative-businesses/agricultural-co-ops/> consulted on 08/08/2019).

ويساعد نموذج العمل التعاوني على دعم ملكية الفلاحين والتحكم في سلسلة الإنتاج والتوزيع، واستمرار الجدوى الاقتصادية للأعمال الفلاحية للمساهمين في التعاونيات الفلاحية (المجلس الوطني لتعاونيات المزارعين، على الموقع: <http://ncfc.org> (consulted on 08/08/2019))، من خلال تمكينهم من الحصول على أحدث التكنولوجيات في نشاطها، بهدف تحسين جودة منتجاتها وتوزيعها، وكذا ضمان تسويقها، من خلال تجميع العمل والإنتاج بطريقة ارتقائية وفقا لمستوى تطور القوى المنتجة في المجتمع.

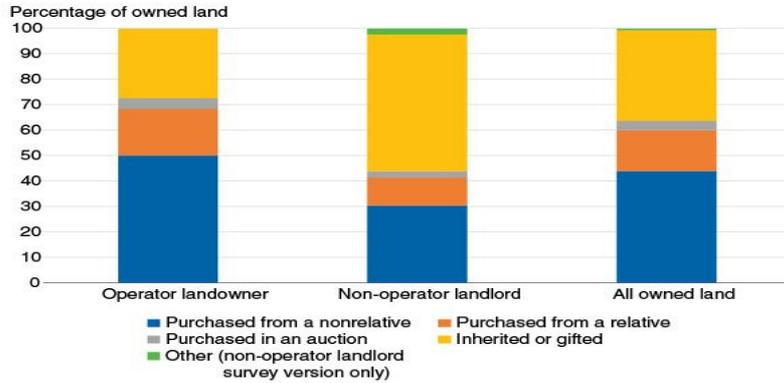
كما تجدر الإشارة إلى أنه ونظرا لأهمية التنظيمات التعاونية الفلاحية تقوم الحكومة الفيدرالية بدور فعال وواسع في تدعيم التنظيمات التعاونية، وخاصة في مجال الإنتاج الزراعي والغذائي، من خلال القواعد التشريعية والقانونية الضرورية لتنظيمها وتفعيلها، إلى جانب الدعم المادي والمالي لتطوير وتحديث أرضيتها الإنتاجية الأساسية.

أما عن طرق نقل وتحويل ملكية الأراضي الزراعية فهي متعددة وتشكل أداة مرنة للتخطيط العقاري، والمتمثلة في البيع والتوريث والإهداء، حيث يعد شراء الأراضي طريقة تقليدية للحصول على الأراضي، وهي مهمة بشكل خاص لمن لا تربطهم روابط عائلية أو شخصية مع ملاك الأراضي الزراعية، ففي عام 2014 قام مالكو الأراضي الزراعية المستغلين لها بشراء 50 % من أراضيهم من غير الأقارب و 4 % في المزاد، كما أن 27 % من الأراضي المملوكة للمالكين المستغلين لأراضيهم تم توريثها أو تلقيها كهدية، و في المقابل استحوذ أصحاب العقارات غير المستغلين لأراضيهم على 30 % من أراضيهم عن طريق عمليات الشراء من غير ذوي الصلة، و 2 % في المزاد، في حين قدرت نسبة الأراضي الموروثة والمستلمة كهدية بـ 54 % ، والنتيجة الجديرة بالملاحظة هي أن النسبة المؤوية للأراضي المتوقع نقلها من طرف المالكين المستغلين لأراضيهم هي 72 % و 84 % لأصحاب الأراضي غير المستغلة، مما يشير إلى أن غالبية ملاك الأراضي

الذين يخططون لنقل ملكية الأراضي دفعة واحدة بدلاً من نقل جزء واحد فقط، وهو من شأنه ضمان استمرارية المزارع الكبرى القادرة على استغلال الأراضي الفلاحية استغلالاً أمثل وتعظيم الطاقة الإنتاجية للمنتجات الفلاحية (Daniel Bigelow, 2016, p 32)، والشكل الموالي يبين طرق نقل ملكية الأراضي الفلاحية في الولايات المتحدة الأمريكية:

الشكل 4: طرق نقل ملكية الأراضي الفلاحية في الولايات المتحدة الأمريكية.

In 2014, non-operators were more likely than operators to have inherited their farmland



Note: The "operator landowner" category includes owner operators and operator landlords.
Source: USDA, Economic Research Service and USDA, National Agricultural Statistics Service, 2014 Tenure, Ownership, and Transition of Agricultural Land survey.

المصدر: وزارة الزراعة الأمريكية، ملكية وحيازة الأراضي الزراعية، على الموقع:

<https://www.ers.usda.gov/topics/farm-economy/land-use-land-value/tenure/farmland-ownership-and-tenure/> (consulted on 10/08/2019).

إن طرق نقل الملكية السائدة رغم تعددها ترتبت عنها تحديات للأفراد الراغبين في ممارسة العمل الفلاحي للوصول إلى الأراضي، لذلك عملت الحكومة الفيدرالية على مساعدتهم من خلال برامج للحصول على أراضي زراعية لاستغلالها من خلال الإيجار أو الامتلاك، من خلال منح قروض من وكالة خدمات المزارع (FSA) ونظام الائتمان الزراعي المستقل (FCS)، وكذا منح

ضمانات على عقود الأراضي للمزارعين المتقاعدين الذين يأجرون أراضيهم للفلاحين الجدد والمبتدئين إلى غاية شرائها نهائياً من أصحابها، ومن السياسات الأخرى التي تهدف إلى تشجيع عقود الإيجار طويلة الأجل أو نقل الأراضي بالبيع برنامج الحوافز الانتقالية (TIP) التابع لوزارة الزراعة الأمريكية، والذي يمنح حوافز مالية لمالكي الأراضي للدخول في عقود مدتها 5 سنوات أو أكثر، من خلال توفير دفعتي إيجار سنوية إضافية للمزارعين المتقاعدين، بالإضافة إلى إعفاء ملاك الأراضي من ضريبة نقل الأصول الزراعية وغيرها من التحفيزات (Daniel Bigelow, 2016, p p 40-41)، بالإضافة إلى المالكين الخواص المحليين شهدت السنوات الأخيرة توجهها كبيراً للمستثمرين الأجانب لشراء واستغلال الأراضي الزراعية الأمريكية بسرعة أكبر من أي وقت مضى، فحسب بيانات وزارة الزراعة الأمريكية للفترة الممتدة بين عامي 2004 و 2014 تضاعفت الملكية الأجنبية للأراضي الزراعية الأمريكية إلى 11.46 مليون هكتار، كما ارتفعت قيمة الأراضي الزراعية المملوكة لأجانب من 17.4 مليار دولار إلى 42.7 مليار دولار خلال نفس الفترة الزمنية، ومن المتوقع ارتفاع الملكية الأجنبية للأراضي الزراعية، فالصين على سبيل المثال ضاعفت استثماراتها من خلال الاستحواذ على شركة سميثفيلد فودز لإنتاج لحوم الخنزير مقابل مبلغ قياسي بلغ 4.7 مليار دولار، حيث تم في جزء مهم من الصفقة شراء الصينيين لأكثر من 61.32 هكتار من الأراضي الزراعية في جميع أنحاء الولايات المتحدة بقيمة أكثر من 500 مليون دولار، وبما أن شركة سميثفيلد فودز هي شركة متكاملة رأسياً تمتلك كل شيء وصولاً إلى إمدادات الأعلاف وكل الطريق إلى أعلى السلسلة الغذائية فإن الصين أصبحت واحدة من أكبر الملاك الأجانب للأراضي الزراعية الأمريكية إلى جانب كندا (Dan Nosowitz, 2017).

في هذا الإطار، تزايدت مخاوف المزارعين وحكومات الولايات حول الحيازات الأجنبية من الأراضي الزراعية الأمريكية، وتتمثل هذه المخاوف في إمكانية رفع سعر الأراضي الزراعية بعيداً عن متناول السكان المحليين، والسماح للمصالح الأجنبية بالتحكم في أسعار المواد الغذائية المحلية، بالإضافة إلى احتمال عدم التمكن من استرجاع الأراضي المملوكة للكيانات الأجنبية، وذلك رغم إصدار الكونغرس لقانون الإفصاح عن الاستثمار الأجنبي الزراعي في عام 1978، والذي يوجب على الملاك الأجانب الذين يكتسبون الأراضي الزراعية الأمريكية أو يبيعونها في تقديم أوراق الكشف تتضمن المعلومات وبيانات حول مكان الملكية، ومقدارها وكيفية استخدامها، وكذا فتح المجال للولايات المختلفة لإصدار قوانين لمراقبة أو تقييد النفوذ الأجنبي في الأراضي الزراعية الأمريكية، وذلك راجع إلى اختلاف القوانين التي تحد أو تحكم الملكية الأجنبية للأراضي الزراعية

من ولاية إلى أخرى، وعدم وضوح طريقة تطبيقها، فضلا عن عدم تحقق وزارة الزراعة الأمريكية من البيانات، مما يجعلها تعتمد بشكل كامل على المعلومات التي يتم الإبلاغ عنها ذاتيا، والتي يمكن أن تكون بها أخطاء، ليتم بعدها إصدار قانون الأمن القومي لعام 2017 الرامي لحماية الأمن الغذائي الأمريكي في السنوات القادمة، من خلال ضمان أن تظل المحاصيل والثروة الحيوانية والأعمال التجارية الزراعية في أمريكا خاضعة للسيطرة المحلية (Hettinger and all, 2019).

3. دور تنظيم العقار الفلاحي في تطوير القطاع الفلاحي في الولايات المتحدة الأمريكية

لقد ساهم تنظيم العقار الفلاحي في زيادة الإنتاج الزراعي والحيواني في الولايات المتحدة الأمريكية وتطوير القطاع الفلاحي، نتيجة الاعتماد على القطاع الخاص المحلي والأجنبي للاستثمار في الإنتاج الزراعي والحيواني، عن طريق السماح له بامتلاك أخصب الأراضي الزراعية في المناطق الشرقية و الوسطى، والتي تستغل أراضيها في إنتاج المحاصيل النقدية، فضلا عن تخصيص جزء منها للرعي الذي خصصت له كذلك مساحات شاسعة من الأراضي التي تملكها وتديرها الحكومة الفيدرالية في الولايات الغربية مقابل رسوم منخفضة القيمة، كونها مساحات جبلية وجافة والقاسية غير جذابة للمزارعين، وهو ما ساهم بشكل كبير في تطوير الإنتاج الحيواني، بالإضافة إلى أن الأشكال التنظيمية للعقار الفلاحي المتبعة وبالأخص طرق نقل ملكية الأراضي قد ساعدت على التوجه نحو الإنتاج الكبير المتميز بتحقيق فعالية اقتصادية أكبر؛ نتيجة الاستخدام العقلاني لجميع عوامل الإنتاج المتميزة بدرجة عالية من الكفاءة و الفعالية، والتحديد المناسب للفروع الرئيسية والثانوية وإيجاد بنية إنتاجية عالية المردود، وكذا الاعتماد على التمركز والتخصص والتوزيع الجغرافي المناسب للإنتاج الزراعي، وبالإضافة إلى ما سبق ساهم الشكل التنظيمي المتمثل في تأجير الأراضي الزراعية في تعظيم الإنتاجية، نتيجة طريقة الاستغلال المتبعة من طرف المستأجر، والتي تختلف عن تلك التي يتبعها الملاك، فالمستأجر باعتباره حائزا مؤقتا للأرض الفلاحية يحاول استغلالها بكافة الطرق والأساليب قصد الحصول على أكبر عائد زراعي خلال فترة التأجير وإن كان ذلك على حساب الأرض و نوعيتها ومدة حيازتها. وكنتيجة للعوامل السابقة أصبحت الولايات المتحدة الأمريكية أول قوة فلاحية إنتاجا وتصديرا، فهي تحتل المراتب الأولى في إنتاج عدة منتجات كالذرة، فول الصويا والقمح نتيجة ضخامة وتنوع الإنتاج خاصة إنتاج الحبوب والماشية. والمعطيات الإحصائية التي يتضمنها الجدول الموالي تبين سيطرة الولايات المتحدة الأمريكية على حصة كبيرة من الإنتاج العالمي الفلاحي.

الجدول 1: قائمة السلع الزراعية المصنفة الأولى عالميا من حيث الإنتاج والتصدير للولايات المتحدة الأمريكية سنة 2017.

السلع	حجم الإنتاج مليون طن	النسبة من الإنتاج العالمي (%)	السلع	قيمة الصادرات مليار دولار	النسبة من الصادرات العالمية (%)
الذرة	371	32.7	الذرة	9.6	32.3
فول الصويا	119.5	33.9	فول الصويا	21.7	37.2 (المرتبة الثانية)
القمح	47.37	6.14 (المرتبة الرابعة)	القمح	6.1	15.7
السورغو	9.24	16.04	الكرز	0.62	28.2
حليب البقر	97.7	14.5	السيانخ	0.121	38.3
اللحوم (الحمراء)	12.1	19.6	اللحوم (الحمراء)	6.2	14

Source : prepared by the researchers.

4. عوامل نجاح التجربة الأمريكية في تنظيم العقار الفلاحي، تحدياتها وأهم الدروس المستفادة منها

يتم التطرق في هذا المحور إلى عوامل نجاح تنظيم العقار الفلاحي في الولايات المتحدة الأمريكية، والتي ساهمت في سيطرتها على معظم الإنتاج الفلاحي في العالم، فضلا عن أهم التحديات التي تواجه تنظيم العقار الفلاحي، وكذا أهم الدروس التي يمكن استخلاصها من عرضنا للتجربة الأمريكية في تنظيم العقار الفلاحي.

1.4. عوامل نجاح التجربة الأمريكية في تنظيم العقار الفلاحي وأهم التحديات التي تواجهها

- يمكن إيجاز أهم عوامل نجاح التجربة الأمريكية في تنظيم العقار الفلاحي فيما يلي:
- هيكلية البنية العقارية للأراضي الزراعية وفق مخطط يتماشى مع تغيرات البيئة الاقتصادية المحيطة به، والمشجعة للتطور الكمي اللامحدود للعوامل الإنتاجية.
 - وضع سياسة زراعية وتحديد أهدافها ومهامها وفق أسس ومبادئ وآليات منهجية تتوافق ومتطلبات الجهاز السوقي الفاعل والواقع القائم، وهو ما يستوجب الاعتماد على الملكية الخاصة لعوامل الإنتاج ومن بينها الأراضي الزراعية لاستغلالها بكفاءة اقتصادية عالية.
 - توفر البيئة الاقتصادية المناسبة للاستثمار، والتكنولوجيات المتطورة ذات طاقات إنتاجية واقتصادية هائلة دفعت إلى وجود أشكال تنظيمية وعلاقات إنتاجية متطورة وجديدة متجسدة في

عملية التجميع للقاعدة الإنتاجية، والتوحيد الطوعي للمستثمرات الفلاحية الصغيرة المنفردة في شكل تعاونيات فلاحية أو جمعيات مساهمة؛ لتوحيد مواردها الإنتاجية وجهودها في إمكانية استخدام المنجزات التقنية المعاصرة ومواجهة الضغط التنافسي الحاد من جانب المزارع الكبيرة.

- الدور الرئيسي الذي يقوم به القانون والمحاكم في التنظيم الاقتصادي للولايات المتحدة، فبينما تحاول القوانين في دول أخرى سن تشريعات سابقة على الحالات المتوقعة، يميل التشريع الأمريكي إلى اقتراح حلول للمشاكل التي تم رفعها بشكل فعلي في المحاكم، وبالتالي فإن القرارات القضائية تلعب دوراً أكثر أهمية من القانون نفسه في وضع وتطبيق القواعد الاقتصادية ومنها المتعلقة بالقطاع الفلاحي.

وجود بعض الآليات المساعدة على توفير الأراضي الزراعية والقدرة على تحمل تكلفتها في بعض الولايات الأمريكية التي تكون الأراضي الزراعية فيها محدودة بسبب ارتفاع الطلب على الأراضي ونتيجة التنمية السكنية أو غيرها من الاستخدامات غير الزراعية (Daniel Bigelow, 2016, p 40) إلا أنه رغم وجود الكثير من العوامل التي ساعدت على نجاح تنظيم العقار الفلاحي تواجه هذا الأخير عدة تحديات نذكر منها:

- أصبح الحصول على الأراضي الزراعية بأسعار معقولة يشكل تحدياً للمزارعين الصغار ومربي سواء بصيغة الملكية أو الإيجار، وأحد العوائق الكبيرة للوافدين الجدد للقطاع الفلاحي، نظراً لوجود مساحات محدودة من الأراضي الزراعية التي من المتوقع أن تصبح متاحة للبيع في السوق المفتوحة، وتزايد قيم العقارات الزراعية في جميع أنحاء الولايات المتحدة الأمريكية، وهو ما سيدفع المزارعون الجدد إلى مواصلة البحث عن طرق مبتكرة للوصول إلى الأراضي الزراعية - بما في ذلك العمل مع صناديق الأراضي، أو تقاسم الأراضي مع المزارعين الآخرين (The National Sustainable Agriculture Coalition (NSAC), on the site:

<http://sustainableagriculture.net/blog/total-2014-results>(consulted on 08/08/2019).

- عدم تناسق سياسات إدارة واستغلال الأراضي الزراعية الخاصة بالحكومة الفيدرالية الأمريكية والحكومات المحلية التي تسيطر على تخطيط استخدام الأراضي في ولايات الشمال الشرقي والولايات الغربية، الأمر الذي يؤثر سلباً على جهود الحفاظ على الأراضي الزراعية واستدامتها.

- اختلاف القوانين التي تحد أو تحكم الملكية الأجنبية للأراضي الزراعية من ولاية إلى أخرى، وعدم وضوح طريقة تطبيقها، الأمر الذي يزيد من مخاوف الأمريكيين من إمكانية رفع سعر الأراضي الزراعية بعيداً عن متناول السكان المحليين، والسماح للمصالح الأجنبية بالتحكم في أسعار

المواد الغذائية المحلية، بالإضافة إلى احتمال عدم التمكن من استرجاع الأراضي المملوكة للكيانات أجنبية، ففي الوقت الذي يحظر قانون ولاية أيوا على سبيل المثال أي أجنبي أو شركة أجنبية أو حكومة أجنبية من الاحتفاظ بالأراضي الزراعية في الولاية مع إمكانية إجراء بعض الاستثناءات المتعلقة بالميراث يسمح قانون ولاية ميسوري بالملكية الأجنبية للأراضي الزراعية بنسبة 1 % من المساحة الزراعية الإجمالية للولاية.

- تطوير سياسات وبرامج مبتكرة لحماية الأرض على نطاق واسع، والتحكم في الاندماجات الضخمة التي أصبحت تمتلك نفوذا سياسيا متزايدا على القواعد التي تحكم النظام الغذائي الأمريكي، وكذا الاستفادة من آليات السوق في تخفيض الأسعار المدفوعة للمزارعين الأسريين، مما يؤدي إلى إفلاسهم وتوقف نشاطهم الفلاحي.

2.4. أهم الدروس المستفادة من التجربة الأمريكية في تنظيم العقار الفلاحي

بعد التطرق لتجربة الولايات المتحدة الأمريكية يمكننا أن نخلص إلى مجموعة من الدروس التي يمكن الاستفادة منها، وهي:

- ضرورة امتلاك رؤية مستقبلية لتنظيم العقار الفلاحي تتوافق والبرامج المتابعة والمتكاملة لتطوير القطاع الفلاحي.
- تنظيم العقار الفلاحي هو عملية صعبة تتطلب القيام بإصلاحات متجانسة ومتكاملة، والعمل على توفير مناخ جيد للأعمال.
- يعتمد تنظيم العقار الفلاحي بشكل أساسي على وجود إطار قانوني جيد، سواء فيما يتعلق بكيفية تملك الأراضي الفلاحية أو طريقة نقل الملكية وكذا طريقة تأجيرها.
- نجاح سياسة تنظيم العقار الفلاحي مرتبط بالدور الذي تقوم به الدولة لمساعدة القطاع الخاص المحلي والأجنبي وتوفير البيئة المحفزة لنمو وتوسع استثماراتهم، حيث تلعب السياسات الأفقية دورا مهما ورئيسيا في هذا الإطار كونها تمكن من توفير مناخ مناسب للأعمال للمستثمرين الفلاحيين سواء كانوا محليين أو أجانب، بالإضافة إلى بعض السياسات العمودية التي تحمي المنتجين الفلاحيين من المنافسة الخارجية، ويمكن أن تأخذ طابع تخفيضات في الضرائب أو في الرسوم الجمركية، حتى يتسنى للمنتجين الفلاحيين المحليين خفض تكاليفهم ومواجهة منافسيهم.
- أهمية الحفاظ على الأراضي الزراعية واستدامتها من خلال احتفاظ الدولة بملكيتها وإدارتها، للحد من الاستغلال غير العقلاني لها وتحويلها إلى أنشطة اقتصادية أخرى.

5. الخاتمة

عملت الولايات المتحدة الأمريكية على تطوير القطاع الفلاحي بالاعتماد على عدة آليات تضمنتها سياساتها الفلاحية المختلفة، بالإضافة إلى توفير الظروف المناسبة لاستغلال الإمكانيات المتوفرة ومن بينها العقار الفلاحي المتميز بالتنوع والتموقع عبر أرجاء الولايات المتحدة الأمريكية، والذي قامت الحكومة الفيدرالية وحكومات الولايات بتنظيمه وفق التوجهات السياسية والاقتصادية للبلاد القائمة على تفعيل جهاز السوق وآلياته، فاتخذت العديد من الإجراءات والتدابير الرامية إلى تشجيع الملكية الخاصة للأراضي الفلاحية وفق أشكال تنظيمية مختلفة من أهمها تأجير الأراضي الزراعية وإقامة التعاونيات الفلاحية باعتبارها أحد أهم الأشكال الأكثر فعالية اقتصادياً، الأمر الذي ساهم بشكل كبير في جعلها أول قوة فلاحية على المستوى العالمي.

وتوصلنا من خلال الدراسة إلى النتائج التالية:

- يرجع نجاح الولايات المتحدة الأمريكية في تنظيم العقار الفلاحي بالشكل الذي ساهم في تطوير القطاع الفلاحي بالأساس إلى الاعتماد على خيارات ممكنة تتناسب والواقع الفلاحي بكل مكوناته، واستقرار مناهج وقوانين تنظيمه منذ فترة طويلة، بالإضافة إلى هيكلة البنية العقارية للأراضي الزراعية وفق التوجهات السياسية والاقتصادية للولايات المتحدة الأمريكية.
- تعد صيغة التأجير من أهم الطرق المعتمد عليها في تنظيم العقار الفلاحي، بهدف تجميع المزارع الصغيرة في وحدات إنتاجية أكبر قادرة على استغلال الأراضي الفلاحية استغلالاً أمثل وتعظيم الطاقة الإنتاجية للمنتجات الفلاحية.
- يعد تشجيع الملكية الخاصة للأراضي الفلاحية من الخيارات الهامة التي يمكن الاعتماد عليها لتعظيم إنتاجية القطاع الفلاحي، نظراً للإمكانيات التي يتوفر عليها القطاع الخاص، مما يمكنه من استغلال العقار الفلاحي استغلالاً أمثلاً.
- أهمية وجود إطار مؤسسي جيد يعمل على تنظيم العقار الفلاحي، فلقد ساهم توفره في الولايات المتحدة الأمريكية على وضع وتطبيق القواعد المتعلقة بالقطاع الفلاحي بشكل مرن ساهم بشكل كبير في تجاوز العديد من العراقيل والمشاكل المتعلقة بتنظيم الفلاحي على المستوى الاتحادي.
- من أهم التحديات التي تواجه تنظيم العقار الفلاحي في الولايات المتحدة الأمريكية في صعوبة الحصول على الأراضي الفلاحية للراغبين الجدد في الاستثمار في القطاع الفلاحي، وكذا عدم تناسق سياسات إدارة واستغلال الأراضي الزراعية الخاصة بالحكومة الفيدرالية الأمريكية والحكومات المحلية، الأمر الذي يؤثر سلباً على جهود الحفاظ على الأراضي الزراعية واستدامتها.

6. قائمة المراجع:

- شكاكى ، كريم .(2007).الأشكال التنظيمية للإنتاج الزراعي وتطور العلاقات الزراعية الرأسمالية، على الموقع:

<http://www.m.ahewar.org/s.asp?aid=90119&r=0>(consulted on 08/02/2019).

- المجلس الوطني لتعاونيات المزارعين، على الموقع:

<http://ncfc.org/>(consulted on 08/08/2019).

- Carol Hardy Vincent and all ,2017 ,Federal Land Ownership: Overview and Data, Congressional Research Service report.

- Rebecca Briggs, 2009, Preserving the Land for Agriculture, on the site: <https://www.biodynamics.com/preserving-the-land-for-agriculture>(consulted on 10/08/2019).

- Olivier Delahaye,2002, USA Agricultural land and the law of the United States of America, origin of the Washington Consensus, on the site:

http://www.agter.org/bdf/es/corpus_chemin/fiche-chemin-454.html(consulted on 08/08/2019).

- Cooperatives for a better world, on the site: <https://cooperativesforabetterworld.coop/learn-about-co-ops/types-of-cooperative-businesses/agricultural-co-ops/> consulted on 08/08/2019).

- Daniel Bigelow,2016, U.S. Farmland Ownership, Tenure, and Transfer, United States Department of Agriculture, USA.

- Dan Nosowitz ,2017, There's More Foreign-Owned American Farmland Than the Size of Tennessee, on the site: <https://modernfarmer.com/2017/07/theres-foreign-owned-american-farmland-size-tennessee-know/> (consulted on 08/08/2019).

- Johnathan Hettinger and all, Midwest Center for Investigative Reporting, on the site: <https://investigatamidwest.org/> (consulted on 08/08/2019).

- The National Sustainable Agriculture Coalition (NSAC), on the site: <http://sustainableagriculture.net/blog/total-2014-results> (consulted on 08/08/2019).