

إستراتيجيات التصدي للمضاربة العقارية: التجربة الغربية أنموذجا

**Strategies to address real estate speculation:
the Western experience as a model**

أ.د/ شوقي قاسمي

جامعة محمد خيضر، بسكرة، chaouki.gasmi@niv-biskra.dz

تاريخ النشر: 2022/12/31

تاريخ القبول: 2022/12/28

تاريخ الاستلام: 2022/11/17

ملخص:

تندرج أوراق هذا العمل ضمن أحد المحاور الأساسية التي يقوم عليها مشروع بحثنا التكويني الجامعي (P.R.F.U)، حول إشكالية المضاربة العقارية في المجتمع الجزائري، مستهدفين من وراء ذلك الوقوف بتمعن على جانب من الاستراتيجيات الدولية في تعاطيها مع هذه المعضلة، وذلك من خلال عينة من تجارب وخبرات بعض الدول الغربية في هذا المجال، ممثلة في: كندا، فرنسا، بريطانيا، وألمانيا، والتي سارعت إلى بحث أجدى السبل لتجاوز التآزم الحاصل، والذي ألقى بظلاله ليس على صعيد قطاع الإسكان فقط، بل حتى بالنسبة لسلامة وتوازن أوضاعها الاقتصادية، كما سبق وأن خبرته الكثير منها.

كلمات مفتاحية: المضاربة؛ العقار؛ السكن، إستراتيجية؛ التجربة الغربية.

Abstract:

The papers of this work fall within one of the main axes on which our university formative research project (P.R.F.U) is based, on the problem of real estate speculation in Algerian society, aiming behind this to examine closely an aspect of international strategies in dealing with this dilemma, through a sample of experiences And the experiences of some Western countries in this field, represented by: Canada, France, Britain, and Germany, which hastened to search for the most effective ways to overcome the current crisis, which cast a shadow not only in the housing sector, but even with regard to the safety and balance of their economic conditions, as previously mentioned. He has a lot of experience.

Keywords: speculation; real estate; Living; strategy; Western experience.

* المؤلف المرسل: أ.د/ شوقي قاسمي، الإيميل: chaouki.gasmi@univ-biskra.dz

1. مقدمة:

صاحب النمو الحضري الهائل الذي عرفته مدن الكثير من دول العالم الصناعي، لا سيما منها حواضر أوروبا الغربية وأمريكا الشمالية، تطور عمراني غير مسبوق في تاريخها القديم، كان من ثماره تعدد أشكال الأزمات التي أخذت تشهدها مدن هذه البلاد، لا سيما المتصلة منها بشكل استغلال الأراضي والمكرسة للتحويل الطارئ على قيمة العقار في أسواق الإسكان، والذي بات مقصد قطاع عريض من أصحاب رؤوس الأموال، الساعين إلى مضاعفة حجم أرباحهم، وبدرجة أقل اتخاذها ملاذ أمن لحفظ قيمة ثرواتهم المالية ومدخراتهم العائلية، الأمر الذي كان إيذانا بتفجر و بروز ممارسات المضاربة العقارية، حيث تعيش الكثير من الحواضر الغربية منذ مطلع القرن الماضي على الأقل، على وقع التنامي الشاسع لهذا النوع من العمليات، والتي تحولت إلى أحد المفاهيم الراسخة في مجال المعاملات العقارية، بات بموجبها الحصول على سكن لائق معضلة كبرى تتكبدها الساكنة، جراء التضخم المفرط الحاصل في مجال الأسعار.

هذا الأمر، كانت له تبعاته المباشرة وتداعياته السلبية ليس على صعيد قطاع الإسكان فحسب، بل امتدت أثارها حتى إلى القطاع الاقتصادي، والأزمة المالية العالمية لسنة 2008 شاهد عيان على ذلك، الأمر الذي حفز الجهود وشجع المبادرات الرامية إلى التصدي لهذا النوع من المعاملات، ودفع بهذه الدول إلى التعجيل بالبحث عن استراتيجيات مجابهة، تحولها تجاوز هذه المعضلة المتقدمة شراراتها على الدوام، حيث تعددت الخيارات المنتهجة، وتنوعت آليات الإحاطة بالمضاربة وتقويض أثرها بين الدول، وذلك تبعا لخصوصية الوضع الاجتماعي والاقتصادي والسياسي لكل منها.

هذه التفاصيل، شكلت جزء من مجال اهتمامنا العلمي، وانشغالنا البحثي الهادف إلى محاولة الاستفادة منها في مقارنة واقع هذه الممارسة في المجتمع الجزائري، الأمر الذي دفعنا إلى طرقها في أوراق هذا العمل، الذي نستهدف من ورائه الإجابة على التساؤل الرئيسي الآتي: ما هي الاستراتيجيات المتبعة في مجال التصدي للمضاربة العقارية على مستوى عينة من أهم الدول الغربية؟

والأهمية التي نستشفها من وراء هذا العمل، تتجاوز حدود التعرف على الإجراءات والتدابير المنتهجة من قبل الدول الغربية في هذا المجال، إلى استكشاف جوانب التعثر والإخفاق الذي اعترقها للاستفادة منها في تجاربنا المحلية.

2. لمحة عامة عن واقع المضاربة العقارية في العالم الغربي:

تعيش مدن العالم الغربي خاصة الكبرى منها، منذ بداية العقد الأول من القرن الحادي والعشرين، على واقع التنامي الشاسع لمعاملات المضاربة العقارية فيها (Manon Le Bon-Vuylsteke & Lise-Adélaïde Thomas, 2020, p. 01)، والتي يمكن استيضاح معالمها وتفصيلها من حجم الزيادات الموهولة المسجلة في أسعار الوحدات السكنية والأوعية العقارية التي يتم تداولها في أسواق الكثير من هذه البلاد. ففي ألمانيا مثلا، أصبح الوضع معقد للغاية، فمن خلال مقارنة بسيطة بين سعر شراء منزل بمساحة 100 متر مربع في وسط مدينة برلين في نهاية التسعينات، والتي كانت تقدر ب: 50000 يورو، بات متوسط سعر المتر المربع اليوم يتراوح ما بين 3500-5000 يورو. أي بزيادة تتراوح بين 3000-4500 يورو للمتر الواحد. واستمرار هذه الزيادة في أسعار الشراء، يدفع لاستبعاد المزيد من المشتريين المحتملين كل سنة (Léo Potier, 2019, p. 01).

أما في فرنسا، فقد ارتفعت أسعار العقارات في المتوسط بنسبة 6%، بفعل عدم تعبئة الأراضي في المدن والأقاليم الحضرية الكبرى على غرار باريس، إلى الحد الذي أصبح فيه من المستحيل على العمال الشباب وذوي الدخل المتواضع، العثور على سكن لائق. كما شهدت دول البنلوكس (بلجيكا، هولندا، ولكسمبورغ)، زيادات محسوسة في أسعار العقار السكني بين سنتي (1996-2007)، فاقت حسب التقديرات المصريح بما حد 9% سنويا (Alain Trannoy, Étienne Wasmer, 2013, p. 03).

خارج الجغرافيا الأوروبية، لا يختلف الوضع كثيرا عن سابقه، بعد أصبح الهيجان العقاري سمة العديد من المدن الكندية خلال العقود القليلة الماضية، حيث شهدت أسعار المساكن زيادات بوتيرة أسرع بكثير من نمو الدخل. كما أدى انحصار حجم العروض، لدفع الإيجارات إلى مستويات عالية للغاية، مما جعل هذه الوحدات غير متاحة لذوي الدخل المتوسط (Jean Sobocoeur Chrispin, 2010, p. 06).

هذا الوضع المتفجر، هو نتاج لمجموعة متنوعة من العوامل التي أسهمت في التأسيس له، على غرار: تحول الأنظمة الإنتاجية، وتركيز الأنشطة ذات القيمة المضافة الأعلى في المراكز الحضرية، أو حتى التوغل المتزايد للفاعلين الماليين في الإنتاج الحضري، الذين يعتبر العقار بالنسبة لهم قطاع استثمار رئيسي، حيث تزيد التغييرات الحاصلة في الاستخدامات والوظائف والأشخاص، من حجم التنافس من أجل الوصول إلى موارد الأراضي (Manon Le Bon-Vuylsteke & Lise-Adélaïde Thomas, 2020, p. 01).

3. دواعي وغايات التصدي للمضاربة العقارية:

سعي الدول والحكومات لمواجهة التصاعد المريع في حجم عمليات المضاربة العقارية، مسألة يقف ورائها معطين أساسيين، وهما دواعي التصدي للمضاربة، والغايات المتوخاة من وراء ذلك، واللدان سنأتي على بيانها بشكل أكثر تفصيل.

1.3. دواعي التصدي للمضاربة العقارية:

تستمد الجهود الرسمية وغير الرسمية الهادفة للتصدي إلى معاملات المضاربة العقارية، مبررات تأسسها من جملة العوامل الآتية:

➤ ارتفاع أسعار الإيجار: الزيادات الهائلة المسجلة على صعيد أسعار المساكن، كان لها تأثير مباشر على تطور الإيجارات. فخلال السنوات العشرين (20) الماضية، تضاعفت أسعار الإيجارات لتبلغ الزيادة المسجلة ذروتها حاليًا. لعب توسيع المساعدة الشخصية في الإسكان دورًا مهمًا في هذا التطور.

➤ تزايد معدلات الطرد من المساكن: مغالاة أصحاب العقارات السكنية في رفع أسعار الإيجار، أو بحثهم عن أشكال استغلال أخرى، تدر عليهم مكاسب مالية أكبر، دفعهم للعمل على طرد المستأجرين البسطاء من مساكنهم المؤجرة. ففي فرنسا مثلاً، ارتفعت معدلات الإخلاء بشكل كبير جداً، حيث قفزت في ظرفي زمني وجيز لا يتعدى السبع (07) سنوات، من حوالي 88000 أمر إخلاء في سنة 1997، إلى أكثر من 103000 أمر في سنة 2004.

هذه الأزمة غير المسبوقة، أثرت ليس فقط على أكثر الطبقات تواضعاً، ولكن أيضاً على جزء واسع

من الطبقات الوسطى (<https://www.td.com/ca/fr/gestion-de-placements-td/>)

➤ تزيد معاملات المضاربة من تسمين الملاك أكثر قليلا كل شهر، وذلك من خلال زيادة الأرباح وتراكم الثروة عند أقلية من المالكين.

➤ تزيد المضاربة من نقص حصة الإسكان الاجتماعي، ليصبح بعدها على الطبقات العاملة، وكل أولئك الذين ليست لديهم الإمكانيات المالية ليصبحوا مالكين، محكوم عليهم بالاستغلال المؤسسي، عبر سداد مبلغ شهري للمبتزين ذوي الوجود القانوني (Jeanne Corriveau, 2012, p. 01).

➤ الارتفاع الحاصل في أسعار الأراضي والمساكن يجعل ملكية المنازل أكثر صعوبة، ويميل إلى تعزيز ظاهرة الفصل المكاني بين المكونات الاجتماعية (Augustin Chomel, 2011, p. 02).

➤ تمتد آثار المضاربة لتطال أداء الاقتصاد الكلي من ناحية، والعدالة الاجتماعية من ناحية أخرى (Jacques Lautman, 1969, p. 614)

2.3. غايات استراتيجية التصدي للمضاربة العقارية:

تهدف عمليات التصدي للمضاربة العقارية، إلى تحقيق جملة من المقاصد والمرامي، والتي يمكن أن نستشفها في النقاط الآتية:

- إعادة النظام والتوازن لسوق العقار السكني.
- تفادي الإضرار بالتوازنات المالية والاستقرار الاقتصادي العام للبلاد.
- منع تحويل ثروة عمومية كالعقار إلى مصدر للتوتر والاضطراب الاجتماعيين.
- منع إلحاق الأذى بحق السكان من ذوي الدخل المحدود والمتوسط في الحصول على سكن لائق.
- تقليل حدوث هذا النوع من المعاملات، وتخفيف حدة الارتفاع المسجل في أسعار العقارات السكنية، أو حتى قلب منحها (Alain Trannoy, Étienne Wasmer, 2013, p. 01).

4. المتدخلين في أعمال استراتيجية التصدي للمضاربة العقارية:

فداحة المخاطر الناجمة عن تنامي نشاط المضاربة في أسواق الإسكان الغربية، جعل الكثير من هذه الدول تعرب عن قلقها حيال هذا الوضع، وغذى الحجاج المؤيدة لبعث سياسات عامة تسمح بالتحكم في الوضع الراهن، وإعادة الاستقرار للأسواق العقارية، وهو ما شرعن لسن الإجراءات الوقائية، واتخاذ

التدابير الردعية إزائها. ولأن المضاربة ليست شكلا واحدا، ولا معاملة ثابتة في تفاصيلها وإجراءاتها، فهي تمتاز بالقدرة على الاستجابة للوقائع المتغيرة التي تشهدها أسواق الإسكان. فهذا الأمر جعل التصدي لها، مسألة تتخذ أشكال متعددة، وتستهدف مناحي متباينة منها، فضلا عن تعدد الفاعلين المتدخلين في أعمال بنود هذه المبادرات، كما سيتضح بيانه معنا في التفصيل الآتي.

1.4. الفاعلون العموميون:

تعرف المجتمعات الغربية عموما، تباين شاسع في مجال أنظمة الحكم والإدارة المحلية للشأن المجتمعي بها، حيث في الوقت الذي تعرف بعض البلاد مركزية القرار، تعرف دول أخرى لامركزية الحكم بها، إلا أن هذا أو ذاك لا ينفي عن السلطات العمومية دورها الهام في هذا المجال، فهي تعد فاعل رئيسي في هندسة استراتيجية التصدي لعمليات المضاربة التي تشهدها أسواقها السكنية، حيث تبادر الدوائر الحكومية والهيئات الإدارية الملحقه لها، كل من منطلق صلاحياته إلى سن المبادرات والإجراءات المناسبة لذلك. وأهم آليات التدخل التي يتركز عليه الفاعلون العموميون عادة، تتمحور في جملة النقاط الآتية:

➤ **دعم الأسعار:** ويقصد بها تضمين أهداف السياسة الاجتماعية، وتمديد العمل بها ليطال قطاع السكن، وذلك عبر التدخل الحكومي المباشر في مجال دعم الأسعار، بشكل يسمح بتمكين الأسر الفقيرة من الوصول إلى ملكية المساكن، أو تخفيض أسعار الإيجار.

➤ **تدابير تشريعية:** وتعد آلية فعالة جدا لمجابهة تنامي نشاط المضاربة، تستهدف إعادة تنظيم سوق الإسكان، عبر تفويض بعض الدعائم والأسس التي يتركز عليها هذا النوع من المعاملات، من خلال توفير إطار قانوني قادر على التصدي للكثير من الممارسات المغذية أو المندرجة تحت راية المضاربة العقارية. على غرار سن إجراءات وتدابير تقيد حرية الملاك في التصرف في عقاراتهم السكنية لفترة زمنية محددة، أو أي شيء آخر من هذا القبيل.

➤ **تدابير جبائية:** وتشكل آلية ثالثة في مجال مجابهة هذا النوع من المعاملات العقارية، وتقوم على فرض ضرائب متعددة على مكاسب رأس المال العقاري، بغية كبح جماح المضاربين من جهة، وضمان

استفادة الخزينة العمومية من موارد عمليات المضاربة غير المنتهية التي تتم (Philippe Crevel, 2020, p.02)

2.4. الفاعلون المحليون:

اتساع نطاق معاملات المضاربة في أسواق الإسكان الغربية، جعل التصدي لها مسألة لا تتعلق فقط بجهود ودور السلطات العمومية، بل تمتد لتشمل أطراف أخرى على غرار مجالس المدن وهيئات الحكم المحلي، والتي تمثل عناصر فاعلة في الإدارة الحضرية في عالم اليوم، حيث يمكن لمجالس الحكم المحلية، الاعتماد على صلاحياتها للتدخل المباشر في سوق الأراضي، وذلك من خلال ما يلي:

➤ النظر في إمكانية الحصول على أدوات تخطيط جديدة، والتي تمكنها من حماية بعض المناطق السكنية المعرضة لخطر المضاربة بشكل أفضل.

➤ سحب الأراضي والمباني من السوق، عبر تعليق أعمال التطوير المبرمجة في هذه المواقع، وحتى الحصول عليها سواء عن طريق الشراء أو المصادرة، بشكل يسمح بتحكم أفضل في استخداماتها اللاحق، بما يتناسب واحتياجات المجتمع الفعلية.

➤ سلطة منح تصاريح بناء المساكن (Louis Gaudreau & Manuel Johnson, 2019, p.09).

إلا أن ذلك لا يعد متاحا في جميع الأحوال، في ظل مواجهة الكثير من السلطات المحلية، لضغوط متزايدة على مواردها المالية، بسبب سياسات التقشف، وخفض الديون المنتهجة على المستوى الوطني، مما يدفعها في الكثير من الأحيان لقبول أو حتى التغاضي عن عديد عمليات المضاربة التي تتم فوق أراضيها

(Manon Le Bon-Vuylsteke & Lise-Adélaïde Thomas, 2020, p. 01).

3.4. جهود المجتمع المدني والفعاليات الجموعية:

ويمثل إحدى المؤسسات القادرة على لعب دور ريادي في مجال التصدي لعمليات المضاربة التي تشهدها أسواق الإسكان عبر العالم، كما حدث في العديد من البلاد على غرار **سويسرا**، والتي شهدت بروز مؤسسات غير ربحية تقاوم المضاربة، من خلال الحصول على الأراضي التي تحتفظ بملكيتها لفترة غير محددة. كما هو الحال بالنسبة لمؤسسة **Edith Maryon**، والتي أنشأت من قبل مجموعة سكنية صغيرة، وبرأس مال متواضع،

واستهدفت تنفيذ وتطوير مشاريع ذات طابع اجتماعي، من خلال منح عقود إيجار للسكان على الأراضي التي يختارونها، ويحتفظون بملكيتهما فيما بعد. تدير اليوم لوحدها 122 مشروع، بقيمة مالية قدرها 131.6 مليون يورو. مستمدة في مساعيها هذه، مواردها من رسوم الإيجار العقاري، أو التبرعات النقدية من الأفراد المستفيدين من الإعفاء الضريبي. (Manon Le Bon-Vuylsteke & Lise-Adélaïde Thomas, 2020, p. 04)

بدورها كند عرفت أيضا وجود مثل هذه المنظمات، وعلى رأسها لجنة ميلتون بارك للمواطنين، والتي تعد شخصية اعتبارية غير هادفة للربح (NPO)، وغير حزبية، أسست في بداية الأمر كمنظمة للملكية المشتركة، من قبل مجموعة من المواطنين الذين يعيشون في المساكن التي تم إنشاؤها سنة 1968، مهمتها اليوم، هي تمكين السكان من ممارسة سيطرة أفضل على جميع جوانب حياتهم اليومية، مثل: الإسكان، بيئة الحي، النقل العام وتقليل تأثير حركة السيارات.. إلخ، حيث تمتلك حاليا، أكبر تجمع لتعاونيات الإسكان في البلاد، وتقدر قيمة الأصول التي تحوز عليها بحوالي 200 مليون دولار (ocpm, 2019, p. 01). ما يؤهلها للعب دور محوري أكبر في هذا المجال مستقبلا، فضلا عن كونه تعد حافزا لبروز مبادرات أخرى مشابهة لها مستقبلا. اسهامات المجتمع المدني لا تقتصر على هذا الدور فقط، بل قد تمتد جهودها أيضا للدخول في نزاعات قانونية، ومواجهة مباشرة مع المضاربين وشركات التطوير العقاري.. إلخ، باعتبارهم المسؤولين المباشرين عن الارتفاع الحاصل في مجال العقار السكني، وذلك عبر تعبئة قواعدها السكانية، واستنفار كافة الفعاليات الاجتماعية الأخرى، للانخراط في مساعي مجابهة هذا الوضع، كما سيتضح لنا تفصيله أكثر في بعض التجارب الدولية اللاحقة.

5. نماذج من تجارب بعض الدول الغربية:

السعي للتعلم في تفاصيل هذا الموضوع، والتعرف عن كتب على التدابير والاستراتيجيات المنتهجة من قبل الدول الغربية في هذا المجال، يستوجب منا التوقف لاستعراض تفاصيل مجموعة من الخبرات والتجارب التي شهدتها هذه البلاد خلال العقود الأخيرة، حيث وقع اختيارنا في هذا الإطار على عينة مكونة من أربعة (04) تجارب، وهي: التجربة الفرنسية، البريطانية، الألمانية وأخيرا الكندية.

هذا الاختيار، ليس مسألة اعتباطية، بقدر ما هو محصلة لحزمة عوامل متنوعة، راعينا توفرها في مجموعة التجارب المراد التطرق لها، والتي تمثلت إجمالاً فيما يلي:

- ثراء وعراقة تجربة هذه الدول في هذا المجال
- خصوصية السياق السوسيوثقافي والاقتصادي الذي تغذت منه عمليات المضاربة في أسواقها.
- تمايز إجراءات التصدي المنتهجة، تبعاً لتباين طبيعة التنظيم السياسي والقانوني لكل دولة منها.
- انتسابها إلى مجموعة الدول السبعة (07) الكبار، بما يعنيه ذلك من تطور ليس تكنولوجي ومالي فقط، بل أيضاً تنظيمي وتشريعي يطبع سير جوانب الحياة فيها.

1.5. التجربة الفرنسية:

شكل التصدي للمضاربة العقارية الحاصلة في فرنسا جزءاً من اهتمام السلطات العمومية، والتي سعت إلى محاصرة وتطويق هذه المعاملات عبر سلسلة من التدابير والإجراءات التي سنتها، والتي جاءت متمثلة فيما يلي:

- **دعم إسكان محدودي الدخل:** التصاعد المربع لأسعار العقارات السكنية كما وقفنا عليه أنفاً، جعل التدخل الحكومي في مجال التصدي للمضاربة، يتجه في أحد جوانبه إلى دعم الفئات الفقيرة، باعتبارها الأكثر تضرراً من التضخم الحاصل، عبر دعم عمليات الإسكان الموجهة لهذه الفئة، حيث تخصص فرنسا منذ سنة 2012 ما يقرب من 02% من الناتج المحلي الإجمالي، أي ما يعادل حوالي 40 مليار دولار لتعزيز الوصول إلى المساكن.

➤ **الجانب التشريعي:** يجبر قانون "الحق في السكن" الملزم (DALO)، الملاك على تأجير مساكنهم الشاغرة تحت طائلة مصادرتها من قبل الدولة، بغرض إيواء طالبي اللجوء الذين وضعتهم الظروف في الشارع. إلا أنه نادرا ما يتم تطبيق هذا القانون في كامل الأراضي الفرنسية، حيث يمارس مالكي العقارات نفوذهم على الطبقات الحاكمة على المستوى المحلي، والتي تعد أكثر أهمية من مصالح المشردين، والسكان الذين يعيشون في مباني دون المستوى المطلوب (Jeanne Corriveau, 2012, p. 02).

تدخل المشرع الفرنسي لم ينتهي عند هذا الحد، بل برز أيضا في نص قانون ENL الصادر في 13 يوليو 2006، والمعدل بموجب قانون 25 مارس 2009، لتجنب إغراء "المضاربة" المحتملة على بيع المساكن التي استفادت من المساعدة العامة، من خلال إنشاء آلية تقييد حرية المشتري في حالة الرغبة في إعادة البيع، أو التأجير خلال خمس سنوات من تاريخ الاستحواذ (حيث لم يكن من المألوف سابقا، أن تتضمن عقود بيع المساكن المدعمة بنود تعاقدية تحكم معاملات إعادة البيع من قبل المشتري). والمقاصد المتوخاة من وراء سن هذا الإجراء، يتمثل في التفاصيل الآتية:

- تقييد حرية المشتري في التصرف لفترة معينة.
- الحفاظ على استخدام العقار باعتباره محل الإقامة الرئيسي للمشتري.
- منع الاستفادة من المساعدة المجتمعية من الانجراف إلى إعادة بيع الأرض أو المساكن التي حصل عليها بسرعة، من أجل تحصيل قيمة مضافة كبيرة مقارنة بسعر الاستحواذ الأولي، والتي ستبدو بخلاف ذلك غير شرعية، بالنظر إلى المساعدة العامة المقدمة له.
- الحصول على تعويض عن المساعدات التي مكنت من خفض سعر شراء المساكن، أو الأراضي المكتسبة، أو المساعدة في ملكية المنازل.

التصدي للمضاربة العقارية، مسألة تظل أيضا صيغ السكن غير المدعم بأشكاله المختلفة، والتي تعرف بدورها إدراج البنود المضادة، ضمن نطاق العقد المبرم بين السلطات العمومية أو المحلية، والمطورين العقاريين، وذلك أثناء عملية بيع أو تخصيص أوعية عقارية لأغراض بناء مشاريع سكنية، حيث يقوم الطرفان، بإدراج بند يهدف إلى حظر ومنع مخاطر تحقيق مكسب غير مشروع. إلا أن العقبة الأكبر التي تعترض هذه

التشريعات، هو أنها تتعارض مع النظام العام التقليدي، خاصة النظام الاقتصادي العام، لأنها تخاطر بشل حركة تداول الثروة (Augustin Chomel, 2011, p. 02-06).

➤ **على المستوى المحلي:** تعكس التدابير المتخذة من قبل العديد من السلطات المحلية، قدرة ونجاعة الفاعلين المحليين على التحرك في الوقت المناسب والاتجاه الصحيح، على غرار ما حصل في مدينة راين، والتي شكل التصدي للمضاربة الحاصلة فيها جزءاً من اهتمامات مجلس المدينة، التي سجلت سنة 2017 رقماً قياسياً في سوق العقارات، حيث تصنف كتاسع أغلى مدن فرنسا، إذ يبلغ متوسط سعر المتر المربع للشقق القديمة بها 2410 يورو. وهو رقم أعلى بنسبة 3٪ خلال عام واحد، بعيداً عن رقم 16٪ الذي لوحظ في إقليم مدينة بوردو (Camille Allainn, 2018, p. 02-03).

هذه المعطيات، أثارت المخاوف من انفجار الأسعار، الأمر الذي جعل السلطات المحلية، تبادر إلى إدخال بعض البنود الهادفة إلى تجنيب المدينة المضاربة بالأراضي، والتي نوقشت في اجتماعات مجلس المدينة. حيث قررت البلدية توسيع منطقة "التوازن الاجتماعي" وزيادتها بنسبة 60٪. وفي هذه الأراضي، سيضطر المطورون الذين يقومون ببناء أكثر من خمسة عشر (15) وحدة سكنية، إلى حجز حصص معينة للإسكان الاجتماعي.

كما تم العمل على حماية قطاعات معينة داخل المدينة، مثل: المنطقة المحيطة بمحطات المترو المستقبلية، أو الأراضي العسكرية التي لا يزال يتعين التنازل عنها، بغرض "الحفاظ على السلطة التنظيمية". حيث بعد أن تم إجبار المطورين على تلبية الاحتياجات السكنية لسكانها الجدد، دون التعدي على الأراضي الزراعية، قبلت سلطات المدينة الإنشاءات ذات الارتفاع الأكبر، لكن فقط في الجادات الرئيسية. أما في الشرايين الثانوية، فسيتم الاقتصار على ثلاثة أو أربعة طوابق (Camille Allainn, 2018, p. 03-04).

2.5. التجربة الألمانية:

تتسم الحظيرة السكنية في ألمانيا، بتوفرها على مخزون كبير جداً من المساكن المؤجرة، فالأشخاص الذين يستأجرون المنازل أكثر من الذين يشترونها، بحسب الإحصاءات الرسمية المصريح بها، حيث قدر معدل الإشغال الإيجاري بـ 58٪، بينما بلغ معدل الإشغال الخاص 42٪ فقط.

هذه الوقائع، تتركس أحد فصول أزمة المضاربة العقارية التي يتكبد ويلاقتها المجتمع الألماني منذ عقود خلت، والتي دعت السلطات الفيدرالية إلى طرق شتى السبل والآليات المتاحة، وانتهاج جملة من الخيارات التي من شأنها أن تقودها إلى حلحلتها والتحكم فيها، والتي تجلّت على المستوى التشريعي في إصدار عدد من القوانين العقارية، والتي يأتي على رأسها قانون البناء السكني 1، 2، والذي يعد كأساس لتحقيق الغرض من الحد من المضاربة العقارية وامتدادا له، وبغية ضبط سلوك المطورين والوسطاء العقاريين، أصدرت السلطات الألمانية قانون: "العقارات، طريقة الإدارة"، وقانون "الوسيط والتطوير التجاري".

هامش التدخل الذي جنحت إليه السلطات الألمانية، لم ينحصر عند الشق القانوني فقط، بل راعى أيضا فرض صنوف متعددة من الضرائب على معاملات الإسكان التي تتم، أين يجب أن يدفع بيع وشراء المنازل الضرائب، وضريبة العقارات وضريبة الأرباح. كما يدفع أيضا المبنى المستأجر ضريبة الدخل الفردي، ويمكن أن يحقق معدل الضريبة 45٪ من دخل الإيجار كحد أقصى.

هذا الردع المالي، لا يلغي حقيقة تكفل السلطات الحكومية بالأسر منخفضة الدخل، والسماح لها بالحصول على السكن المناسب، عبر توفير أموالا لدعم المستأجرين. (Quanhong Liu & Quanbing Luo & Yayun Xie, 2013, p. 181)

إلا أن خصوصية التجربة الألمانية، تتجاوز حدود تفاصيل التدابير الكلاسيكية سائلة الذكر المعمول بها في هذا المجال، إلى قوة التمثيل السكاني وثقل التنظيم الجماعي في المشهد العقاري، وذلك كون تلك التدابير رغم أهميتها الكبيرة، إلا أنها لم تكن حائلا كافيا أمام عمليات المضاربة التي تتم في أسواق الإسكان، الأمر الذي دفع إلى تفجر الأوضاع على المستوى المحلي وتحديدًا بمدينة برلين، والتي لا يفوق عدد سكانها الذين يمتلكون منازلهم حد 18.4%، وهي واحدة من أدنى المعدلات في أوروبا. حيث أدت الصفقات الزائدة إلى دخول سكان المدينة في معركة ضد ارتفاع الإيجارات، أين احتج عشرات الآلاف الأشخاص ضد "أسماك القرش العقارية" كما أسموها، مرددين شعارات ("من يملك برلين؟").

هذا الحراك الاحتجاجي المتصاعد، والذي صاحبه قيام ساكنة المدينة بتنظيم الكثير من التظاهرات والعرائض.. إلخ، حظي بميزة جذب انتباه السلطات المحلية، والتي قررت تجميد إيجارات كل المساكن الخاصة

والبالغ عددها 1.6 مليون مسكن على مدى السنوات الخمس المقبلة. وهو ما أربك شركات التطوير العقاري ودفعها لانتقاده، كونه يعيق السداد الجيد للقروض التي حصل عليها أولئك الذين اشتروا المساكن. إلا أن لك لم يحل دون إلغائه، لا سيما بعد أن تلقى الضوء الأخضر من المجلس الدستوري -أعلى مؤسسة قانونية في البلاد- والذي رجح أن التحديد المؤقت لأسعار الإيجار، لن يعيق حقوق المالك. ومع ذلك، تم توفير إعفاءات صارمة في حالة بدء التجديد الأخير. وفي حالة التحديث، تخضع الزيادة المرغوبة لموافقة السلطات (Léo Potier, 2019, p. 01).

3.5. الاستراتيجية الكندية:

الولايات الأولى التي تكبدتها كند من جراء اتساع دائرة المضاربة في أسواقها العقارية منذ مطلع العقد السادس من القرن الماضي، والتي جعلت عدد معتبر من الأسر منذ مطلع سنة 1981، غير قادرة على تحمل التكاليف الباهظة للحصول على سكن لائق. أثارت الكثير من النقاش داخل الأوساط السياسية والإعلامية والاقتصادية، وجعلت الموضوع قيد الفحص الدقيق، بحثا عن تأثير انفجار فقاعة المضاربة على الواقع الكندي، ودفع السلطات الكندية إلى سن جملة من التدابير الهادفة إلى التصدي لهذه الممارسات، والتي من جملتها نذكر الآتي:

* **حماية المساكن المؤجرة:** تحتل المساكن المؤجرة مكاناً ثانوياً في ثقافة أمريكا الشمالية، مقارنة بمتلكات الإشغال التي لطالما كانت حجر الزاوية في سياسة الإسكان العامة. ومع ذلك، فإن التفضيل الممنوح تقليدياً لهذه الحياة لم يمنع السلطات العامة من الاعتراف بشكل دوري، وإعادة التأكيد على أهمية الحفاظ على إمداد كافٍ من المساكن المؤجرة وتوفير الحد الأدنى من الحماية للأفراد الذين لا يزالون غير قادرين على الوصول إلى العقار.

ترجمة هذا الإجراء عملياً، تجسد في استصدار العديد من التشريعات بدءاً من خمسينات القرن الماضي، والتي أرسى المبادئ التي تشكل اليوم أسس قوانين الإسكان الإيجاري، والتي يأتي على رأسها المادة 1936 من القانون المدني في الكيبك، والتي نصت على أن: للمستأجر حق فعلي في البقاء في المبنى "ولا يجوز إخلائه من منزله إلا في الحالات التي ينص عليها القانون". حيث لا يفقد حقه في الإقامة، إلا بعد أن

يكون وجد أنه مذنّب من قبل الهيئات المسيرة للملكية العقارية، نظرا لعدم احترام التزاماته التعاقدية (دفع الإيجار، واستخدام الممتلكات بحذر وعناية أو عدم الإخلال بالتمتع بالمستأجرين الآخرين) أو عندما يرغب المالك في الشروع في استعادة ملكية الإسكان أو العمل الذي يهدف إلى تقسيم أو توسيع أو تغيير استخدام الوحدات السكنية في مبناه.

هذا النص، أدخلت عليه عدة تحسينات، كان هدفها جعل الحق في السكن حدا يعارض حق المالك في التصرف في ممتلكاته كيفما يشاء، دون الالتفات لوضع المستأجرين. أولها كان في سنة 1973، حيث بات النص القانوني الجديد يقضي، بأنه عند انتهاء عقد الإيجار، وفي حالة عدم اتفاق المستأجر والمالك على شروط التجديد، يتم تجديد العقد تلقائياً وبنفس الشروط، دون الحاجة لانتظار الحصول على إذن قضائي لتمديده كما كان معمولاً به قبلاً. أما التعديل الثاني والذي تم سنة 1979، فأتخذ الاعتراف بحق المستأجر في البقاء بالمبنى بعداً آخر، يتمثل في تمديد صلاحية إشغال المسكن والبقاء فيه ليشمل رفقاء السكن والأزواج (لم يعد للموقع الوحيد على عقد الإيجار). أي أنه من المستحيل الانتقاص منه حتى عن طريق العقد. كما تم أيضاً، إنشاء **Régie du logement** والتي باتت مسؤولة عن الاستماع إلى النزاعات بين الملاك والمستأجرين، بغرض السماح لكلا الطرفين بالوصول إلى محكمة غير مكلفة، ولا تتطلب تمثيلاً من قبل محامي.

* **تحديد سعر الإيجار**: تهدف مراقبة الإيجارات إلى حماية حقوق المستأجرين، كما هو الحال مع كل السلع والخدمات الأساسية في المجتمع. هذا التدخل العام، يصحح جزئياً اختلالات السوق الخطيرة المتعلقة بتخصيص الموارد. حيث تتكفل هيئة **Régie du Logement** سنوياً بحساب متوسط التكاليف المفروضة على الملاك، وتقرّر زيادة النسبة المئوية للإيجار كأساس بسيط للتفاوض بين الملاك والمستأجرين.

إلا أن هذه الآلية، لم تحظى برضا وموافقة جمعية مالكي المنازل، حيث كانت عرضة لانتقادات متعددة جرى تسويقها من طرفهم، والتي يأتي على رأسها ادعاء الملاك أن التشريع الحالي ومستوى الإيجارات المحدد، لا يسمح لهم بالقيام بأي تجديدات أو إصلاحات كبرى للمباني، لذا ظلت التوصيات المقدمة من طرف **Régie du Logement**، على مدار العشر (10) سنوات الأخيرة على الأقل تذهب أدراج الرياح (Marc

.Daoud et Guillaume Hébert, 2011, p. 04)

* **الحفاظ على مخزون المساكن المؤجرة:** تدخل السلطات الكندية، لم يقتصر عند حد ضمان حقوق المستأجرين في عدم الطرد من المساكن التي يستأجرونها فقط، فقط. بل امتد إلى العمل على اتخاذ تدابير وقائية ضد عمليات استنزاف مخزون المساكن المؤجرة، وتحديد الممارسات التي لها تأثير على تقليل كميتها. حيث نصت أحكام القانون 1979 على التدابير النازمة لعمليات الهدم وتغييرات الاستخدام.

إلا أن الممارسة التي حظيت بأكبر قدر من الاهتمام منذ السبعينيات، كانت التحول إلى الملكية المشتركة المقسمة، والتي تُسمى بالعامية عمارات أو "شقة"، الملكية المشتركة المقسمة هي طريقة ملكية تم إدخالها في القانون المدني لمقاطعة كيبيك في عام 1969. وكما يوحي اسمها، فهي تسمح بتقسيم ملكية المبنى إلى أجزاء خاصة مختلفة يمكن شراؤها من قبل أشخاص مختلفين. لذلك عندما نقوم بتحويل عقار مؤجر إلى شقق سكنية، فإننا نقوم بتحويل مجموعة من الوحدات التي كانت حتى ذلك الحين جزءاً من الكل إلى خصائص منفصلة. حيث يمكن تأجير الشقق الناتجة عن هذه العملية، ولكن عادةً ما يتم إجراء التحويل في الغرض من السماح بالمالك، والذي له تأثير إزالة الوحدات من سوق الإيجار.

وعملية تحويل المساكن إلى ملكية مشتركة غير مجزأة ليس ظاهرة جديدة، إلا أنها تكتثفت بجدّة خلال السنوات الأخيرة، رغم الحظر الممارس ضدها، وبعدها كانت تحدث هذه التحولات في البداية غالباً في الأحياء التي هي في طور التحسين. لكنها أخذت تنتشر تدريجياً في العديد من الأحياء الأخرى، لا سيما وسط مدينة مونتريال. أضف إلى ذلك، أن هذه التحويلات لا تخضع للقواعد الصارمة التي تحكم مسائل تحويل شقق سكنية. ما يجعل هذا الحظر على أهميته، يبقى بالنسبة للمستأجرين مجرد إجراء شكلي، طالما يمكن التحايل عليه بسهولة (Jeanne Corriveau, 2012, p. 02).

* **التصدي للاستثمارات الأجنبية في العقار السكني:** التصدي للتوسع الدولي في أماكن الإقامة السياحية، والتي باتت تحل محل أماكن الإقامة، شكل أحد تفاصيل الاستراتيجية الكندية أيضاً. حيث شهدت مدينة تورنتو في سنة 2016، سن جمعية فيرينب وسكان المدينة جملة من الإجراءات، غايتها تشديد شروط الإيجارات قصيرة الأجل. بفعل التصاعد المسجل في حجم الفنادق المزيفة (فنادق السوق الرمادية)، والتي ظهرت بعدما بدأ المستثمرون في إخراج المنازل من السوق السكنية، وتحويلها إلى مؤسسات فندقية، يتم

الترويج لها حصريًا بواسطة مواقع إلكترونية، على غرار منصة Airbnb. حيث ألغت المعايير الجديدة للمدينة، هذا النوع من الفنادق. وبدلاً من ذلك شرعنت الاقتصاد التعاوني الحقيقي للمشاركة السكنية.

النص القانوني السابق، تم تجديده في سنة 2018، ليوفر إطارًا مرجعيًا للظاهرة، حيث روعي فيه:

- السماح بالمشاركة القانونية للمنزل، مع تسجيل فقط تلك الأسر التي يكون سكنها المعروض هو

محل الإقامة الرئيسي، والتي تؤجره جزئيًا لفترة قصيرة.

- التزام المنصات الإلكترونية بفتح قواعد بياناتها للهياكل الضريبية.

- مراقبة الشقق بمرور الوقت، لمنع المالكين من تحويل المنازل الثانية المدعومة إلى فنادق وهمية.

- سماح مجلس المدينة بالإيجار السياحي، يخص المستأجرين المتمتعين بتصريح إيجار طويل الأجل.

* **التخفيضات الضريبية:** على غرار تجربتين السابقتين، شكل التدبير المالي معطى مهم في الخيارات المنتهجة من قبل السلطات الكندية، حيث تتيح هذه التدابير منع تزايد قيم المباني بشكل كبير، بل يستفيد أصحاب المنازل من الحوافز الضريبية الكبيرة، بما في ذلك بدل "تكلفة رأس المال" و "خصم مكاسب رأس المال"، حيث تساعد الأولى في تقليل الدخل الخاضع للضريبة لمالك المنزل. وتستند إلى التأكيد على أن مبنى ما تنخفض قيمته على مر السنين، وبالتالي يجب التعامل مع هذه الخسارة في القيمة على أنها "مصرفات" للمالك. هذا الخصم، سيؤدي إلى استرداد الاستهلاك عند بيع المبنى، أي أنه سيتعين على المالك فقط، دفع الضريبة على أساس القيمة المستهلكة للمبنى، الذي في الواقع لن يفقدها.

أما الثانية، فتطبق على بيع المبنى. فعندما يتم تحقيق ربح (فرق إيجابي بين سعر البيع وسعر الشراء الأولي)، حيث يتم فرض ضريبة على نصف هذا المبلغ فقط. أما نسبة الخمسون 50٪ الأخرى فهي معفاة

من الضرائب، وهي ميزة ضريبية مهمة (Marc Daoud & Guillaume Hébert, 2011, p.04).

* **تدابير السلطات المحلية:** الحديث عن التجربة الكندية، لا ينتهي دون التطرق إلى الإجراءات والتدابير المتخذة على المستوى المحلي، على غرار تحديد حق مدينة مونتريال في إنشاء احتياطي للأغراض العامة بموجب المادة 144 من الملحق C من ميثاق مدينة مونتريال، حيث تنص هذه المادة على أنه "يجوز لها، بالاتفاق المتبادل أو المصادرة، أن تحصل على أي ملكية غير منقولة يعتبر حيازتها مناسبًا لأغراض

احتياطي الأرض أو الإسكان والأشغال ذات الصلة لهذه الأغراض، وكذلك أي الاحتلال يعتبر عفا عليه الزمن أو ضار" (Louis Gaudreau & Manuel Johnson, 2019, p. 10).

كما باتت مونتريال تتمتع أخيراً بالصلاحيات للقيام بالمزيد والأفضل بفضل قانون العاصمة، ولكن مع هدف منخفض يصل إلى 20٪ من الإسكان الاجتماعي في المجموعات السكنية المكونة من 150 وحدة وأكثر، رغم أن النسب المئوية للإدراج المشار إليها في مسودة اللائحة هذه، تبقى غير كافية بالنظر إلى حجم الاحتياجات.

إلا أن اللافت للنظر في هذه التدابير منذ أوائل العقد الأول من القرن الحالي، وهو إضعاف نظام حماية الإسكان الإيجاري الساري منذ عدة عقود، تحت تأثير التوسع الكبير والملحوظ لعمليات الاستثمار في البيئة العمرانية السكنية التي كانت تتم، حيث لم يعد الحال كما كان عليه الأمر في السبعينات والثمانينات من القرن الماضي، عندما تم إنشاء هذه الحماية. فاليوم، بات هناك حاجة إلى تدابير جديدة للحد من التآكل التدريجي لرصيد الإيجار المنخفض التكلفة، الذي يهدد حق العديد من الأسر في السكن وفي المدينة. وذلك على الرغم من التوسع في بناء المزيد من الوحدات السكنية المؤجرة في السنوات الأخيرة، إلا أنها تظل باهظة التكلفة مقارنة بغيرها، وذلك بفعل هروبها من آلية تحديد الإيجار المعمول بها من طرف Régie du Logemen، لذا فإن المقترحات الجديدة الموصى بها من قبل المختصين في هذا المجال، تتمحور حول النقاط الأساسية الثلاث الآتية:

- منح هيئة Régie du Logemen سلطات إشرافية متزايدة، تمكنها منع إعادة حيازة المساكن أو الأعمال الكبرى.. والهادفة إلى دفع المستأجرين للمغادرة.
- منح تصريح إقامة مشروطة للحفاظ على الإسكان الإيجاري وبتكلفة معقولة
- تهيئة المباني للأغراض العامة (Louis Gaudreau & Manuel Johnson, 2019, p. 09-14).

4.5. التجربة البريطانية:

أجواء المضاربة العقارية في بريطانيا ليست قوية، والسبب الأساسي هو أن بريطانيا تعد واحدة من أهم الدول التي تستخدم السياسة الضريبية للتحكم في المعاملات العقارية، حيث يتكبد البريطانيون ضريبة كبيرة في هذا الجانب، والتي لعبت دورًا مهمًا في قمع الكثير من مظاهر وتفاصيل المضاربة. حيث بالإضافة إلى ضريبة الدمغة، وضريبة القيمة المضافة على رأس المال في رابط معاملات الإسكان. رفعت بريطانيا معدلات ضريبة القيمة المضافة لرأس المال، ومعدل ضريبة التراث ومعدلات ضريبة الدخل القصوى إلى 40٪ في السنوات الأخيرة، وزادت أيضًا ضريبة العقارات عامًا بعد عام. وكمثال على ذلك، من أجل إبطاء الارتفاع في أسعار المنازل من عام 2001، عززت الحكومة البريطانية سعر الفائدة على قروض الرهن العقاري الشخصي، بواقع 1.2% وذلك في فترة قصيرة من عامين (Quanhong Liu & Quanbing Luo & Yayun Xie, 2013, p. 180).

الرهن على الضريبة في بريطانيا، لا يقتصر على السلطات العمومية فقط، بل يمثل أيضا آلية عمل حتى بالنسبة إلى السلطات المحلي، أين تم وضع العديد من الأنظمة من قبل أجهزة ومؤسسات حكم الولايات أو المناطق. ففي اسكتلندا مثلا، تتمتع السلطات المحلية بالسلطة التقديرية لإزالة المعدل المنخفض للضريبة المحلية على العقارات الشاغرة، أو حتى تنفيذ زيادة 100٪ من هذه الضريبة لبعض العقارات التي ظلت شاغرة لمدة عام أو أكثر. أما في كامدن بلندن، فقد عمل مجلس المدينة على تقليل عدد العقارات الشاغرة بسبب استخدام "الشراء مقابل الإجازة"، وذلك من خلال فرض رسوم إضافية بنسبة 50٪ على الضرائب المحلية للعقارات التي ظلت شاغرة لأكثر من عامين. على نطاق أوسع في إنجلترا، يمكن للسلطات المحلية طلب ضريبة محلية إضافية تصل إلى 50٪ زيادة على العقارات شاغرة وغير مفروشة لأكثر من سنتين (Feantsa & Fondation Abbé Pierre, 2016, p. 02).

الشق الآخر من استراتيجية مواجهة ارتفاع أسعار العقار، تجلّى في استصدار ست (06) قوانين متعلقة بالإسكان الفردي، والتي جاءت متدرجة عبر سنوات: 1957، 1969، 1974، 1980، وأخيرا سنة 1988. والتي سمحت عند إدخالها حيز التنفيذ، بتحسين قوانين الإسكان تدريجيا. كما عملت بريطانيا على

إطلاق خطة لشراء "حق الملكية الجزئي"، والذي تقوم بموجبه كل من الحكومة والشركات العقارية، بتأسيس جمعية تعاونية تسمح بنصف حق ملكية المبنى للمشتريين أنفسهم، والنصف الآخر يقع على عاتق الحكومة

بحصة بنكية (Quanhong Liu & Quanbing Luo & Yayun Xie, 2013, p. 180)

هذا الإجراء، حد كثيرا من حرية تصرف شركات التطوير العقاري في العقارات السكنية بمفردها، وبالتالي فإن هامش المناورة والتلاعب أمامها بات غير متاح بالمطلق، طالما أن هناك شريك ملكية يتحكم بدوره في تفاصيل كل المعاملات التي تتم.

6. هل يمكن فعليا وقف المضاربة العقارية؟:

تكشف تفاصيل التجارب الدولية الأربعة (04) التي رصدنا بعض ملامحها في هذا العرض، أنه رغم أهمية الجهود والتدابير التشريعية والمالية التي بذلت في هذا الإطار، إلا أن ذلك لم يكن حائلا كافيا دون استمرار المزيد من هذه المعاملات في أسواق الإسكان الغربية، وعودتها في كل مرة لمواجهة الأحداث حتى وإن خفت مفعولها، أو تباطأ حضورها من فترة إلى أخرى. بمعنى آخر، أن ما انتهت إليه التجربة الغربية حتى الآن، هو نجاح متفاوت بين الدول سالفة الذكر من ناحية. ومن ناحية أخرى، يظل محدود عموما بحسب ما يذهب إليه عديد الباحثين في هذا المجال، على غرار جاك لوتمان Jacques Lautman. ولا أدل على ذلك، من أن الانخفاض المحسوس الذي عرفته أسعار العقارات السكنية عقب الأزمة المالية العالمية لسنة 2008 لم يعمر طويلا، حيث سرعان ما لاحظنا ارتفاعا تدريجيا في أسعار المساكن العالمية. واليوم، نجد أن حوالي 70% من البلدان يظهرون نمو متجدد لأسعار المساكن (<https://www.td.com/ca/fr/gestion-de-placements-td/>).

هذا النجاح غير المؤكد، يدعونا إلى طرح السؤال عن سبب عدم إمكانية السيطرة على المضاربة؟ فهل هذا التأخر مرده خلل في الأجهزة المؤسساتية والتدابير التشريعية والإجراءات التنظيمية المتبعة من قبل تلك الدول؟ أما أن الأمر يتعلق بخصوصية الظاهرة واستحالة الإحاطة بكل متغيراتها وتفصيلها، ما يجعلها قادرة على التجدد في كل مرة؟

الإجابة على هذه التساؤلات، والحسم في صدقية أي منها، مسألة تقتضي تعميق البحث في جوانبها المختلفة، إلا أن ذلك لا يمنع من إبداء بعض الملاحظات في هذا المجال، وهي كالآتي:

■ غالبًا ما يكون هناك تواطؤ بين قطاع العقارات والطبقة السياسية، التي لا يبدو أن لديها الإرادة حقا في فعل ذلك، نظرًا للتأثير الإيجابي لنشاط البناء على التوظيف؟. وبافتراض العكس، هل لديهم الوسائل الكافية لتحقيق ذلك، بالنظر إلى المصالح المعرضة للخطر، والضغوط التي يواجهونها غالبًا من المروجين؟ فهذا الوضع، يخلق مشكلات بيئية واجتماعية ومؤسسية خطيرة في المدن والمجتمعات الريفية في المنطقة (Thomas Ubrich, 2008, p. 06)

■ بالإضافة إلى تأكيد الإرادة السياسية الحقيقية، فإن حل صعوبات الحصول على السكن ينطوي على تنفيذ مجموعة منسقة من الأحكام والتدابير: بصفتها ضامنًا للتضامن، وهنا يجب أن تشارك الدولة بنشاط في هذه العملية.

- وأخيرًا، يجب إعادة النظر في منطق خصخصة الأراضي. فطالما لم نقم بإزالة مساحات شاسعة من السوق الخاصة بشكل جذري، سواء عن طريق المصادرة أو ترشيد البناء، لا يمكننا منع المبادرات الخاصة من التدخل (Jacques Lautman, 1969, p. 623)

7. خاتمة:

ما ننتهي إليه في ختام أوراق هذا العمل، هو أن التضخم الذي سجلته معاملات المضاربة في الكثير من الدول الغربية، والذي جعلها تتحول إلى هاجس مؤرق لراحة السلطات السياسية هناك، ودفعها لتسعى جميعها إلى طرق شتى السبل، بغية وضع حد لحالة المضاربة هذه، وما يصاحبها من ارتدادات باتت تعرفها أسواقها الإسكانية. كشف عن تباين التجربة الغربية في كيفية تعاطيها مع هذه المعضلة التي تحفل بها أسواقها، وذلك تبعًا لتباين الظروف السياسية والاقتصادية لكل منها، وأن تدني العائد الناتج إلى غاية يومنا هذا، وإن عكس تعثر الوصول إلى تحقيق هذه الغاية، فإنه يعني أيضًا غياب وصفة جاهزة، واستراتيجيات نموذجية يمكن الركون إليها في هذا الإطار.

8. قائمة المراجع:

1. Alain Trannoy & Étienne Wasmer, Comment Modérer Les Prix De L'immobilier? , Revue cairn.info, N° 2, 2013. **On Line:** <https://www.cairn.info/revue-notes-du-conseil-d-analyse-economique-2013-2-page-1.htm>. 12/05/2020
2. Augustin Chomel: Clauses et dispositifs anti-spéculatifs dans l'accession aidée à la propriété. Agence National Pour L'information sur le Logement, Mars 2011
3. Camille Allain, Rennes: Comment la ville compte lutter contre la spéculation immobilière 2018. **On Line:** <https://www.20minutes.fr/rennes/2211623-20180131>
4. Feantsa & Fondation Abbé Pierre, La Vacance Immobilière en Europe: Solutions Locales Pour Problème Global, 2016,
5. Jacques Lautman, La speculation, facture d'ordre ou de disorders?, Revue française de sociologie, (10) 01, 1969, **On Line:** <https://www.persee.fr/doc/rfsoc-0035-2969-1969-hos-10-1-1466>. 23/06/2019.
6. Jeanne Corriveau, Réfugiés de la spéculation La transformation des plex en condos est interdite à Montréal. Qu'à cela ne tienne, les promoteurs rivalisent d'ingéniosité pour contourner la loi, Montréal, 2012,
7. Jean Sobocoeur Chrispin, Bulles Spéculatives sur Le marché du Logement: États-unis & Canada: Mémoire présenté comme exigence par tielle de La maitrise En économie, Université du Québec à Montréal, 2010
8. Léo Potier, Face à la spéculation immobilière, Berlin reprend la main, 2019, **On Line:** <https://www.alterechos.be/>
9. Le marché immobilier a bien changé, <https://www.td.com/ca/fr/gestion-de-placements-td/documents/investor/pdf/news-insight/New-Thinking-Real-Estate-fr.pdf>
10. Louis Gaudreau & Manuel Johnson: Spéculation immobilière et accès au logement: Trois propositions pour Montréal, Institut du recherche et d'informations socioéconomique (IRIS), Québec. 2019. **On Line:** <https://iris-recherche.qc.ca/publications/logementlocatif>
11. Marc Daoud & Guillaume Hébert, (2011). Logement 2011: Marché locatif et spéculation: Note socio-économique. institut de recherche et d'informations socio-économiques (IRIS), **On Line:** <https://cdn.iris-recherche.qc.ca/uploads/publication/file/Note-logement-2011-web.pdf>. 25/06/2019
12. Manon Le Bon-Vuylsteke & Lise-Adélaïde Thomas: 2020, Trois dispositifs de lutte contre la spéculation foncière: Faire de la place aux activités « peu rentables », Revue métropolitiques, **On Line:** <https://metropolitiques.eu/Trois-dispositifs-de-lutte-contre-la-speculation-fonciere.html>, 17 December 2020

13. ocpm, Pour en finir avec la spéculation foncière et immobilière, les évictions de locataires et la gentrification: les fiducies d'utilité sociales 2019, **On Line:** <https://fr.readkong.com/page/>
14. Philippe Crevel, 2020, philippecrevel.fr/speculation-immobiliere-dangers-et-moyens-pour-la-contrer,
15. Quanhong Liu & Quanbing Luo & Yayun Xie: A Study of the National Policy on Suppressing Real Estate Speculation, Based on the Comparative Analysis of China, Britain, Singapore and Germany. International Conference on Education Technology and Management Science, 2013, **On Line:** <https://www.atlantis-press.com/proceedings/icetms-13/7264>. 15/03/2020
16. Thomas Ubrich: (2008). Urbanisme et spéculation: La politique du logement dans la Communauté Autonome de Madrid. **On Line:** [http:// www. Citego.org/bdf-fiche-document-729-fr.html](http://www.Citego.org/bdf-fiche-document-729-fr.html). 18/08/2020