

التناول السوسيولوجي للمضاربة العقارية

مقاربة موريس هالفاكس (Maurice halbwachs) أنموذجا

بقلم: د. شوقي قاسمي

جامعة محمد خيضر. بسكرة

ملخص:

تستهدف أوراق هذا العمل تسليط الضوء على موضوع المضاربة العقارية في التراث السوسيولوجي الفرنسي، وذلك من منظور أحد أعلام المدرسة الدوركهايمية ممثلة في شخص موريس هالفاكس، ساعين من وراء ذلك إلى تبيان النقلة السوسيولوجية التي أحدثها في هذا المجال، والتي دفعته إلى رفض الأخذ والتسليم بجدوى المقاربات الاقتصادية الكلاسيكية التي لخصت جوهر العملية، في: "قانون العرض والطب"، والذي اعتبره غير قادر على تقديم فهم وتفسير حقيقي لعمليات المضاربة التي كانت تعرفها الأسواق العقارية الباريسية ما بين سنتي (1860-1900).

الكلمات المفتاحية: المضاربة، العقار، نزع الملكية، موريس هالفاكس، تطوير باريس.

Résumé:

Ce travail revient sur le concept de la « spéculation immobilière » dans les travaux de Maurice Halbwachs. Son apport consiste à remettre en cause l'un des principes fondamentaux de régulation des échanges marchands qui se résume dans « la loi de l'offre et de la demande ». Il a tâché de montrer ses limites et son incapacité à expliquer le phénomène de la spéculation immobilière qu'a connu Paris dans les années (1860-1900).

Mots clés: Spéculation, immobilier, expropriation, Maurice Halbwachs, Développement de Paris

مقدمة:

تعد المضاربة العقارية أحد الظواهر السوسيواقتصادية التي طبعت منذ وقت مبكر أسواق الإسكان والتطور المديني في عالمنا المعاصر، فافرضة بذلك نفسها كجزء من واقع ديناميات مدنه الحديثة لا سيما الغربية منها على وجه التحديد.

هذا الحضور، استدعى تأسيس تناول علمي متخصص لها، استهدف تشخيص هذه الظاهرة، وفهم كافة التفاصيل المتعلقة بها. إلا أن السمة العامة التي طبعت هذا التناول، هو أن الشق الأعظم من الأعمال والدراسات الكثيرة التي كتبت في هذا المجال، تركزت في حقل العلوم الاقتصادية، والتي تعاطت معها بوصفها مجرد معاملة تجارية بحتة*، محكومة بمجموعة من الاعتبارات والمعطيات المتعلقة بطبيعة السوق وأحواله، عازلة إياها تماماً عن سياقها المجتمعي المؤثرة فيه والمتأثرة به.

الحضور السوسيوولوجي في تفاصيل هذا المشهد، تأخر ظهوره نوعاً ما إلى غاية مطلع القرن العشرين*، وذلك من خلال المساهمة الرائدة التي قدم أوراق اعتمادها السوسيوولوجي الفرنسي الكبير موريس هالفاكس، والتي صاغ فيها فكرته المناوئة للمقاربات الاقتصادية المتداولة آنذاك، وعلى رأسها قانون "العرض والطلب". بشكل جعل منه أحد العلامات الفارقة في رصيد السوسيوولوجيا الحضرية، كيف لا وهو الذي بادر بإدخال موضوع دراسة المدن إلى حقل علم الاجتماع في فرنسا على الأقل.

اليوم، وبرغم الفاصل الزمني الطويل الذي أعقب إصدار هذه المقاربة، وكذا التحفظات التي حفت بعض حثياتها، وبرغم العديد من المقاربات السوسيوولوجية الأخرى التي تلتها، إلا أنه لا يزال يشار إليها كسند مرجعي لا يمكن القفز عليه من طرف المختصين، الذين لا يتوانون عن الاستشهاد بها والركون إليها لتفسير الكثير من مستجدات واقع مدننا المعاصر.

* نظرت إلى العقار بوصفه سلعة كأى سلعة أخرى معروضة في السوق.

* وذلك كنتاج لعوامل تاريخية متعلقة بمسار وظروف نشأة هذا الاختصاص، وتعزز مكانته في العالم الغربي،

هذه التفاصيل لفتت انتباهنا، ودفعتنا إلى السعي للنبش في خبايا هذه المقاربة، وذلك عبر استهداف الإجابة على التساؤل الآتي: ما هو فحوى المقاربة السوسولوجية التي قدمها موريس هالفاكس في هذا الصدد؟.

ساعين من وراء ذلك، إلى محاولة نفض الغبار عنها وإعادة التعريف بها من جديد، ومن ثمة تبين نوع الإضافة التي قدمها في هذا المجال، وذلك كجزء تأصيلي لمشروعنا البحثي حول المضاربة بالعقار السكني في المدينة الجزائرية، والذي شرعنا فيه منذ حوالي سنة من الآن.
أولاً- موريس هالفاكس العمر الثاني لإميل دوركم:

يعد موريس هالفاكس أحد المحطات البارزة في تاريخ السوسولوجيا الفرنسية، وذلك رغم التجاهل الذي جوبه به في الكتابات السوسولوجية العربية وحتى الغربية*، حيث يعد في عرف: كريستيان توبالوف وفيرت وآخرون غيرهم، بالامتداد الفكري والمنهجي التلقائي لأعمال أستاذه إميل دوركايم الذي تأثر به أيم تأثر¹، وذلك نظير ما طبع مسيرته العلمية من أوجه تشابه معه، حيث جاء إلى السوسولوجيا عن طريق الفلسفة مثله، باعتبار أن علم الاجتماع لم يكن قد تحصل على استقلالته العلمية بعد، حيث كانت السوسولوجيا تدرس كتخصص داخل شعبة الفلسفة، وذلك إلى جانب التعاون العلمي الذي جمعهما، حيث أصبح من أهم المساعدين والمتابعين لأعماله، فضلاً عن الالتزام والتقييد الصارم بنهجه الأكاديمي في البحث والتحليل².

أبصر هالفاكس نور الحياة في مارس من سنة 1877 بمدينة ريمس Reims، وسط عائلة من المثقفين، أورثته إلى جانب توجهها الاشتراكي الراديكالي، التقييد بالصرامة الفكرية، والتمسك بأساسيات الفلسفة العقلانية للمعرفة الموروثة من عصر التنوير والوضعية، كما منحتة معرفة

*. يعد السوسولوجي الفرنسي: ميشال أميوت أول من أعاد تسليط الضوء على عمله حول "المضاربة العقارية"، وذلك في كتابه الموسوم ب: "في مواجهة الدولة: السوسولوجيين".

¹. مصطفى الميرزق: "المدينة المواطنة"، في: مجلة الحوار المتمدن، ص. 03، على الرابط الإلكتروني: <http://www.m.ahewar.org/s.aspaid=516554>

². مصطفى الميرزق، المرجع السابق، ص. 03.

متعمقة باللغة والثقافة الألمانية، باعتبار أن والده كان مدرسا ألمانيا، اختار التوطن في فرنسا بعد أن ضمت الإمبراطورية الألمانية سنة 1871 إقليم الألزاس¹.

المشوار العلمي لهذا الرجل، خضع لتأثير رجل آخر أكبر منه بأكثر من خمسة عشر (15) سنة وهو هنري بيرغسون، حيث تتلمذ على يده بالمدرسة العليا في باريس سنة 1898، وكان له تأثير كبير على فكره². ويحوز هالفاكس في جعبته على دكتوراه في القانون تحصل عليها سنة 1909، وأخرى في الأدب أربع (04) سنوات من بعد، حول موضوعه: "الطبقة العاملة ومستويات المعيشة"³ *La classe ouvrière et les niveaux de vie*.

أما مسيرته الأكاديمية، فقد امتدت ما بين 1919-1935 في جامعة ستراسبورغ، وهو مكان حيوي للغاية، حيث أصبح أستاذا لعلم الاجتماع والتربية هناك، وبقي فيها لأكثر من العقد من الزمن، حضر خلالها دروس ومحاضرات عالم الرياضيات: موريس فريشيت، والمؤرخين: لوسيان فيبفر ومارك بلوش، وعالم النفس تشارلز بلونديل والذي أقام معه علاقات فكرية وثيقة. وهي الأحداث التي كان لها تأثير كبير بعد ذلك في مجرى وتفصيل العديد من أعماله.

حصل بعدها على إجازة لمدة عام كأستاذ زائر في مدرسة شيكاغو. وبعد عودته تم تعيينه سنة 1932 كعضو مراسل في أكاديمية العلوم الأخلاقية والسياسية، كما شغل بدأ من سنة 1934 مدير السلسلة الثالثة لمراجعة دوركهايم، والتي أعطاها اسم: "حوليات سوسيولوجية Annales sociologiques"، ليتحول في سنة 1935 إلى السوربون، أين استدعي لتدريس علم الاجتماع هناك، وفي نفس السنة نال عضوية المعهد الإحصائي الدولي، وذلك قبل أن يحصل على واحدة من أعلى درجات الشرف في فرنسا، حيث تم انتخابه في ربيع 1944 لكرسي في كلية فرنسا للدراسات

¹. Christian de Montlibert, " Une histoire qui fait l'Histoire: la mort de Maurice Halbwachs à Buchenwaldue", *Revue des sciences sociales*, 35, Université de Strasbourg 02, p. 01.

². موريس هالبواك: المورفولوجيا الاجتماعية، تر. د. حسين حيدر، الطبعة الأولى (الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 1986)، صص. 07-08.

³. Christian Topalov, " Maurice Halbwachs et les villes (1908-1912) Une enquête d'histoire sociale des sciences sociales", *Revue Annales*, 1997, 52-5, p. 1061.

الاجتماعية (Collège de France) كأستاذ لعلم النفس الاجتماعي، وهي أرقى مرتبة علمية في فرنسا¹.

أما على المستوى النضالي، فقد كان هالفاكس عضواً في مجموعة الوحدة الاشتراكية التي تم إنشاؤها في نهاية سنة 1899، (وذلك إلى جانب كل من: ألبرت توماس، وسيميان)، كما شغل منصب نائب رئيس مجموعة العي المسماة "المدرسة العادية" التي افتتحتها المجموعة في بداية سنة 1899، وهي جمعية خيرية علمية وجمهورية، حيث ستكون هذه التجربة السياسية والخيرية الأولى المزدوجة علامة على بقية التزاماته².

هذه المسيرة العلمية الأكاديمية والنضالية لم تعمر طويلاً بعد ذلك، حيث توقفت بعد أن ألقى عليه القبض من طرف جهاز الجساتو النازي في 23 يوليو 1944، بتهمة توفير اللجوء والحماية لابنه بيار الذي كان متورطاً في شبكات المقاومة ضد النازية، ليتم ترحيله إلى معسكر الاعتقال الشهير بوشنولد Buchenwald في وسط شرق ألمانيا، أين كان يتم إرساله للعمل في المحاجر، ليتوفي هناك في 16 مارس 1945، كنتيجة لسوء التغذية والإرهاق اللذان كان يعانيهما³.
ثانياً- موريس هالفاكس ودوره في نشأة السوسولوجيا الحضرية:

يصنف جون سكوت، أعمال واهتمامات هالفاكس العلمية، ضمن أربعة (04) محاور أساسية، وهي: السوسولوجيا الاقتصادية الخاصة بطبقات المجتمع والاستهلاك، سوسولوجيا المورفولوجيا والميثودولوجيا، وسوسولوجيا الانتحار، وسوسولوجيا الذاكرة الجماعية⁴.
إلا أنه في اعتقادنا، أن هناك محاور اهتمام وبحث أخرى اشتغل عليها الرجل وتم إغفال ذكرها. حيث يمكننا ببساطة أن نلاحظ أنه في وسط الكم الهائل من الأعمال التي قدمها، مقالات عديدة تترجم اهتمامه الكبير بمسألتين رئيسيتين إضافيتين، وهما: المشكلات السكانية والمسألة

¹ د. محمد الدهان: أعلام السوسولوجيا الحضرية الفرنسية: الممهدون، ص. 03، على الرابط الإلكتروني:

dahanarabland.wordpress.com/2012 https://

² Christian Topalov, op.cit, pp. 1071-1072.

³ Christian de Montlibert, op.cit, pp. 10-11.

⁴ جون سكوت، خمسون عاماً اجتماعياً أساسياً المنظرون المؤسسون، تر. رشا جمال، الشبكة العربية للأبحاث والنشر، ص. 47.

الحضرية، حيث تتجلى الأولى في كتاباته الآتية: "العوامل البيولوجية والسكان"، "نسبة الزيجات في فرنسا"، "سكان الأرض والقارات"، "نسبة الجنسين عند الولادة"، "سكان اسطنبول".
أما الثانية، فتمثلها أعماله حول: "السكان ومخططات الطرق في باريس"، "بنية برلين الكبرى"، "اتساع باريس"¹. حيث يرجع الكثير من الدارسين، الفضل إلى هالفاكس في إرساء اللبنة الأولى للبحث الحضري في فرنسا²، باعتباره أثرى جوانب هذا الحقل بعدة مسائل غاية في الأهمية، على غرار: الذاكرة المجالية، المضاربة العقارية، المورفولوجية الحضرية.

ثالثا- دواعي اهتمام هالفاكس بالمضاربة العقارية:

سعى عالم الاجتماع موريس هالفاكس إلى تفسير أنماط وأشكال التنمية الحضرية في العاصمة الفرنسية، حيث يعد هذا العمل واحد من الأعمال القليلة في علم الاجتماع المبكر في فرنسا، والتي نظرت لدور المضاربين في التنمية الحضرية، موفرا بذلك نقطة دخول مثالية لبحث مسألة توليد المعرفة حول أسواق العقارات في باريس نهاية القرن التاسع عشر (19 ميلادي، والتي تعد واحدة من أكبر فترات النمو في تاريخ المدينة³.

ويعود سر انشغال هالفاكس بموضوع المضاربة العقارية واشتغاله بها، إلى معطيات تاريخية معينة، صنعت اهتمامه بهذا الموضوع دون غيره، فهو كزائر للفقراء والأحياء الفقيرة في المنطقة التعليمية، والتي كان يذهب إليها للقيام بعمل الخير، وذلك انطلاقا من عضويته ككاتب رئيس مجموعة الهي المسماة "المدرسة العادية"، والتي تم افتتاحها سنة 1899 كما أسلفا الإشارة إليه أنفا.

هذه الزيارات مكنته من رصد هذا الواقع عام 1900. قبل أن يعود إليها مرة أخرى في فبراير 1908، لكن هذه المرة لالتقاط سلسلة من الصور الفوطوغرافية لحي جيان دارك (Cité

¹ موريس هالبواك، مرجع سابق، ص. 09.

² د. محمد الدهان، مرجع سابق، ص. 02.

³ Alexia Yates, Developing Knowledge, the Knowledge of Development: Real Estate Speculators and Brokers in Late Nineteenth-Century Paris, **Business History Conference**, 2011, vol 09, p.02, on line: <http://www.thebhc.org/publications/BEHonline/2011/>

(Jeanne-d'arc)، والذي كان عبارة عن جزيرة من المساكن الشعبية التي استنكرها خبراء حفظ الصحة، ونظروا إليها باعتبارها واحدة من أسوأ الأحياء الفقيرة الباريسية، ليعطها لزميله ألبرت توماس حتى يتمكن من استخدامها في حملة الانتخابات البلدية.

وانطلاقاً من هذا التشخيص، وحالة الرثاء المتكرر بين الإصلاحيين والمعبرة عن حالة من الألم لعدم اهتمام العمال بمساكنهم، نتج برنامج الأطروحة التي ناقشها هالبواك فيما بعد¹.
رابعا- الوثائق المرجعية المتضمنة لمقاربة هالفاكس:

تتوزع تفاصيل مقاربة موريس هالفاكس على وثيقتين أساسيتين، إحداهما عمل علمي والأخرى عمل دعائي. فالأولى هي عبارة عن الأطروحة التي تم الدفاع عنها أمام كلية الحقوق بجامعة باريس في أبريل 1909، تحت مسمى: "المصادر وسعر الأراضي في باريس: 1860-1900" (Les expropriations et le prix des terrains paris 1860-1900)، بغرض الحصول على درجة الدكتوراه في العلوم السياسية والاقتصادية، والتي تم إنشائها قبل حوالي خمسة عشر (15) سنة² من التاريخ السالف الذكر*.

هذا العمل، مقسم إلى قسمين رئيسيين، وهما كالآتي:

➤ القسم الأول: وهو عبارة عن دراسة مورفولوجية عمرانية، موضوعها الربط بين حركة التغيرات المادية التي يمكن ملاحظتها على المجال، مع حركة التغيرات الديموغرافية، وذلك باعتبارها مؤشر على الحاجيات المشتركة (العامة) الجماعية، والتي هي السبب الحقيقي للتحويلات المادية.

وهذا القسم بدوره يتوزع على فصلين، الفصل الأول منه يهتم ب: "الانشغالات الكبرى في باريس في الشطر الثاني من القرن 19 ميلادي. ويرسم هذا الفصل قائمة بجميع التغيرات في نظام

¹. Christian Topalov, op.cit, p. 1079.

². Christian Topalov, Op.cit, p. 1059.

*. حيث اختار ثلاثة فقط من المتعاونين العاديين مع مجلة "حوليات سوسيوولوجية" هذا المسار، وهم كالآتي:
(Simiand, 1904)، (Bourgin, 1906)، وأخيراً (Halbwachs, 1909).

الطرق الباريسي، بهدف تصنيفها وفقاً لأنواع حركة السكان التي يبدو أنها تتعلق بها. في حين يهتم الفصل الثاني، بمركز البناء والهدم¹.

➤ القسم الثاني: تندرج تفاصيله ضمن إطار علم الاجتماع الاقتصادي، ويركز الفصل الثالث منه على تطور سعر الأراضي في باريس بين سنتي 1860-1900. أما الفصل الرابع، فيبحث في تأثير المصادرة على الأسعار.

أما الوثيقة الثانية، فهي سابقة لهذا الكتاب في تاريخ صدورهما بسنة تقريبا، وتحديدًا عقب الانتخابات البلدية التي تمت في مايو 1908، وحملت خيبة أمل كبيرة للاشتراكيين. هذه الوثيقة، هي عبارة عن كتيب صغير منشور ضمن سلسلة الإصدارات الأولى من مجموعة "كراسات الاشتراكية" السبعة (07)، التي جرى استصدارها من قبل المنتسبين لهذا التيار في يونيو 1908، والتي ستخصص للعمل الاشتراكي البلدي، حيث وقع هالفاكس على العدد الثالث (03) منها، والذي حمل عنوان: "سياسة الأراضي البلدية *La politique foncière des municipalités*". إلا أن هذا الكتيب يتم تجاهله غالبًا من قبل الباحثين، حيث ينظر إليه على أنه غير مهم كثيرًا².

خامسًا- منهجية البحث المتبعة:

عملية البناء العلمي للموضوع الخاص بنزع الملكية وتطوير مفاهيمه، اتسمت بأنها تمت ضمن قيود وأطر معرفية مرتبطة ارتباطًا وثيقًا بالسياقات المؤسسية التي سطرها عالم الاجتماع الفرنسي الشهير: إميل دوركايم. حيث التزم هالفاكس بالإعمال الصارم لقواعد المنهج الاجتماعي، وهي: "البحث عن سبب الحقيقة الاجتماعية في الحقائق الاجتماعية نفسها"، أو ما يمكن تسميته: تفسير الاجتماعي بالاجتماعي. فالأسئلة التي أثارها في أطروحته والطرق التي اتبعها للإجابة، تقع ضمن دائرة الخلافات العلمية مع المؤرخين والاقتصاديين³.

¹. Michel Amiot, *Contre l'Etat, les sociologues: Eléments pour une histoire de la sociologie urbaine en France. 1900-1980*, (Paris, Ed de l'Ecole des hautes études en sciences sociales, 1986), p.18.

². Christian Topalov, Op.cit, pp. 1064-1074.

³. Christian Topalov, Op.cit, p. 1065.

وأعتمد موريس هالفاكس في دراسته هذه على مجموعة متنوعة من الوثائق، لعل أبرزها "دلائل الأراضي والعقارات حول باريس"، والتي كانت تتولى إنتاجها شركات التطوير العقاري آنذاك، ضمن مساعيها لإنشاء شبكات معلومات وتحسين شفافية سوق العقار الباريسية، وكذلك ضمن طبيعة دورهم كمولدين للمعرفة المشتركة حول كيفية عمل المدن والأسواق. وذلك على غرار: الدليل العقاري لشركة جون أرثر & تيفن (John Arthur & Tiffen) العقارية لسنة 1886، والذي مكن له من رسم صورة عن واقع المعاملات العقارية في منطقة باريس طيلة عشرين (20) سنة. حيث قدم هذا الدليل وغيره، جميع المعلومات اللازمة لحساب القيمة الدقيقة لقطع الأراضي في شوارع معينة. مشكلين بذلك نوع من الأرشيف العقاري، الذي مكن من تزويد جميع المهنيين والباحثين على اختلاف تخصصاتهم، بالمعطيات اللازمة لفهم حالة سوق العقارات¹.

أما إجرائيا، فقد استخدم هالفاكس هنا طريقة رسومية جديدة إلى حد ما، لربط سلسلة متوسط أسعار الأراضي بالسلسلة العددية التي تعبر عن الحركة الاقتصادية العامة، والمتسلسلة حسب مجموعات الشوارع مع سلسلة المصادر المقابلة، كما عمل على مطابقة كل فئة من الأعمال والمسارات والمنشآت مع سلسلة معينة من الأسباب، ويحددها بالطريقة الإحصائية ثم يتحقق من خلال الملاحظة التفصيلية. وفي هذه التسلسلات من الضروري تمييز "الأسباب العرضية" من "الأسباب الحقيقية"².

ويفسر السوسيوولوجي الفرنسي ميشال أميوت هذا الخيار، بأن هالفاكس قد سعى إلى استحداث طريقة جديدة في التحليل، تقوم على عدم إهمال ما هو منعزل "غير منظم"، باعتباره قد يعطي التفسير الحقيقي للظاهرة، وهو بهذا يؤسس لمبدأ يسعى بموجبه إلى التعميم انطلاقا من الاستثناء، وهذا ما اعتبره باشلار عنوانا مميزا للتطور العلمي الحديث³.

¹. Alexia Yates, Op.cit, pp. 03-11.

². Christian Topalov, Op.cit, p. 1067.

³. Michel Amiot, Op.cit, pp.16-17.

سادسا- وضع السوق العقاري في باريس:

تنطوي الفترة الزمنية التي اخترها موريس هالفاكس كمجال لدراسته، والممتدة ما بين سنتي: 1860-1900، على سلسلة مثيرة من الأحداث والتغيرات التي أعادت صياغة وجه العاصمة الفرنسية باريس آنذاك من ناحية، ومحدثه انقلاب في طبيعة الوضع العقاري القائم فيها منذ عقود طويلة، الأمر الذي يستوجب منا تسليط الضوء سريعا عليها، بغرض تكوين صورة واضحة عن حالة الفضاء الباريسي إبان تلك الحقبة، وكذا خصوصية طبيعة المرحلة التي نتحدث عنها، حتى يتسنى لنا فيما بعد استيعاب كامل لجوهر الطرح الذي قدمه هالفاكس في عمله سالف الذكر.

1. دواعي أعمال تطوير باريس: كانت مدينة باريس في ظل النظام القديم، تنمو على الضفة اليميني في شكل كتلة من المناطق المدرجة في حاوية يرجع تاريخها إلى القرن الرابع عشر (14) ميلادي، والتي كانت تسمى بحاوية تشارلز الخامس عشر (15)، والتي سيتم توسعتها على نطاق واسع في القرن السابع عشر (17) ميلادي باتجاه الغرب. إلا أن التطور المسجل كان دائما متواضعا¹.

وبالوصول إلى القرن الثامن عشر (18) ميلادي، أعتبر الأطباء والمهندسون المعماريون وبشكل عام كل المؤسسات التي تتمتع بسلطة على المدينة، أن المدينة القديمة سيئة البناء وغير شفافة ولا صحية. إلا أن هذا الواقع لم يتغير وظل على كما هو عليه، وهو ما جعل الأمراض والعدوى القادمة من الشوارع أكثر فتكا بسكان باريس، حيث قتلت مثلا في سنة 1832 الكوليرا حوالي 18400 شخص في باريس لوحدها، ولم يكن جميعهم عمالا أو فقراء. تلاها وباء أخرى في سنة 1849، والذي أودى بحياة ما يقرب من 19000 قتيل، الأمر الذي عزز الاعتقاد بأنه كان من الضروري اتخاذ الوسائل بأي ثمن، لجعل هذه المدينة أقل خطورة على جميع وجهات النظر. لا سيما مع تسجيل تزايد في معدلات النمو السكاني بها، جراء موجات الهجرة إليها منذ مطلع القرن التاسع عشر (19) ميلادي، والمتوقعة غالبا بالمناطق السكنية الفقيرة منها، حيث قفز عدد

¹. Alain Faure, "Spéculation, et Société: Les Grand Travaux a Paris au 19^é Siècle", *Histoire, Économie et Société*, 2004, n° 3, pp. 434-448.

سكانها في ظرف أقل من نصف قرن من الزمن (1801-1846)، من 540.000 نسمة إلى 1.050.000 نسمة، أي بمعدل الضعف تقريبا.

أضف إلى ذلك الخوف السياسي من انتفاضة هذه الجماهير التي تعيش بالقرب من أماكن السلطة، والتي كانت في خضم فترة تمرد في وسط باريس¹.

هذه الرؤية الكارثية* لباريس، جعلت الرغبة في التنمية الحضرية أكثر إلحاحا منذ بدايات القرن التاسع عشر (19) ميلادي، الأمر الذي مهد لإعطاء إشارة انطلاق أشغال الكبرى التي تم القيام بها في عهد: نابليون بونابرت عقب إعتلائه سدة الحكم سنة 1851، وبرعاية وإشراف مباشرين من المسئول الأول عن محافظة نهر السين آنذاك: جورج أوجين هوسمان.

2. إصلاحات هوسمان وسط باريس: العمل التنظيمي الكبير الذي بادر به هوسمان في الفترة الممتدة ما بين سنتي (1853-1869)، لا زال يعد إلى غاية يومنا هذا أشهر اللحظات في التاريخ الباريسي الحديث، حيث نقل هوسمان عملية تخطيط مدينة باريس إلى مستوى جديد لم يكن معمولا به من قبل، من خلال قيامه برسم وهندسة شبكة جديدة من المسارات المفروضة في النسيج القديم لمناطق وسط المدينة، بداية للمناطق الجميلة المستقبلية في الغرب، وضم المدينة لجزء كامل من ضواحيها عام 1860. وذلك دون التحدث عن الخيارات والنفقات المنجزة فيما يتعلق بمعدات المياه والصرف الصحي والإضاءة ووسائل النقل العام، وهي في الأساس مهمة مثل شبكة الطرق الجديدة في هذا التجديد للمدينة².

هذه الإصلاحات الكبرى التي تم الشروع فيها، غذت أليا حركة نشاط عقاري جد كبير في العاصمة باريس، ومهدت لبروز واتساع نشاط المضاربين الذين يعملون في سوق الأراضي والإسكان الباريسي منذ أواخر سبعينات القرن التاسع عشر (19) ميلادي، والذين كانوا منضوين تحت لواء

¹. Alain Faure, Ibid, pp. 434-448.

*. هذا التحليل أثار نوع من الجدل والاعتراض من قبل قطاع واسع من المتابعين، الذين رأوا أنه إذا كان هناك أزمة فإنها تسبق بداية القرن التاسع عشر (19) ميلادي، حيث أن الحاجة إلى تخطيط المدينة كان ينبغي أن تكون مدرجة في جدول الأعمال منذ أربعينات القرن الثامن عشر على الأقل.

². Alain Faure, Ibid, pp. 434-448.

مجموعة متنوعة من المؤسسات والآليات التي يمكن من خلالها تشكيل أنفسهم في مجتمع إنمائي وإرساء ممارسات مشتركة. فالتشريع الذي تم تمريره في سنة 1867 سهل إلى حد كبير تشكيل مثل هذه التجمعات التجارية، حيث تم بين سنتي (1870-1900) تأسيس 253 شركة من هذا القبيل للقيام بتطوير العقارات في العاصمة، منها 93 مؤسسة بين عامي (1880-1882)¹. هذا المعطى، أدى إلى ارتفاع كبير في أسعار العقار آنذاك، حيث نجد أن مكاسب رأس المال الذي تحقق بالأحياء القديمة في باريس كبير جداً، حيث انتقل سعر المتر المربع في شارع سيباستوبول (**le boulevard de Sébastopol**)، خلال الفترة الممتدة ما بين (1850-1860)، من 60 فرنك إلى 1000 فرنك². كما أدى أيضاً إلى تغيير نوعي في المشهد العقاري، سمته انتقال الطبقات العاملة للعيش في أطراف المدن، على طول خطوط السكك الحديدية أو في الضواحي، بعدما كان اهتمام الباريسيين بها حتى ذلك الحين مقتصرًا على العطل والإجازات فقط، وذلك كنتيجة لعجزهم عن شراء العقار في باريس، الأمر الذي أدى إلى عدم توقف المخزون السكني في الضواحي عن النمو منذ سبعينات القرن التاسع عشر (19 ميلادي، بشكل بات من الممكن معه الحد من الاكتظاظ في العاصمة خلال هذه الفترة. ورغم حدة الأزمة الاقتصادية التي عصفت بالاقتصاد الفرنسي لمدة عقد بأكمله منذ مطلع يناير 1882، بفعل انهيار سوق الأسهم، وما جرته من تبعات على معدلات إنتاج المساكن، والتي تدنت من 30 ألف وحدة سكنية إلى 9300 وحدة سكنية في سنة 1888. إلا أن ذلك لم يغير من واقع الأمر الجديد شيء³.

¹. Alexia Yates, Op.cit, p. 04

². Jacques Lautman, "La spéculation, facteur d'ordre ou de désordre?", **Revue française de sociologie**, 1969, numéro spécial, p. 621.

³. Vincent Johan, **Les petits logements dans les grandes villes**, juillet 2018, p. 02, On line: <https://fonciers-en-debat.com/>.

سابعاً- فحوى مقاربة موريس هالفاكس:

1. رفض المقاربة الاقتصادية:

اهتمام هالفاكس بطرح مقاربة جديدة حول موضوع المضاربة العقارية، منطلقه الأساسي هو عجز المقاربة الاقتصادية عن تقديم قراءة وتفسير علمي ومنطقي للأعمال التي كانت تتم. فتماشياً مع قناعة موروثه منذ زمن كونت وبعده دوركايم، فإن الظاهرة موضوع الدراسة يمكن عزلها عن بعضها البعض في العلوم الطبيعية، وذلك بخلاف الحال للعلوم الاجتماعية، حيث لا يمكن فهم الظاهرة إلا في إطارها العام. وهو ما شذ عنه عمل الاقتصاد التقليدي، والذي افترض خطأ أنه يمكن عزل بعض الظواهر الاجتماعية لدراستها لكن بشرط. وهو ما رفضه موريس هالفاكس وعبر عنه في محاضراته التي ألقاها أمام طلاب المدرسة المتعددة التقنيات بباريس آنذاك. أين أكد أمامهم أنه لم يتمكن من دراسة تطور أسعار الأراضي دون النظر إلى تطور الحياة الاجتماعية في باريس عموماً، ومعها ضرورة أخذ بعين الاعتبار التمثلات الجماعية والحاجيات الاجتماعية، واللذان من شأنهما إيضاح تفسير علمي للظواهر¹.

مقاربة هالفاكس إذن نأت بنفسها عن النهج الكلاسيكي للأسعار، ورفضت الأخذ بكل من النماذج المفرطة في الحتمية وغير التاريخية للاقتصاديين الكلاسيكيين، والتي كانت تعتبر قيم العقار كنتيجة لثنائية العرض والطلب التي تحكم الأسواق العقارية. بالإضافة إلى الحسابات الفردية المفرطة للمؤرخين وغيرهم ممن نسبوا أنماط التنمية إلى العمل البطولي لرجال الأعمال والإداريين².

2. نزع الملكية ودورها في بلورة التمثلات الجماعية:

تمثل المصادر بالنسبة لهالفاكس عملية تعبئة العقار من قبل هيئات المدينة مباشرة، أو حتى من خلال شركات الأعمال، والتي ستعيد بيع العقار على الحافة إلى بناء المباني أو الأفراد أو مؤسسات التطوير. هذه المصادر، تشكل بسبب عددها وحجمها نوعاً من تسريع عمليات

¹. Michel Amiot, Op.cit, p. 13.

². Alexia Yates, Op.cit, p. 02.

"تطوير العقار الحضري"، وبتالي لعبت دورا بارزا في عمليات الاستيطان وبناء مناطق مختلفة من المدينة¹.

إذن وفقا لهذا المعنى، فإنه عملية نزع الملكية ليس لها أي خصوصية. إلا أن ما رصده هالفاكس في دراسته هذه، يعطي لعمليات المصادرة بعد ومعنى آخرين، الأول هو أن نزع الملكية لا يطبق في جميع أنحاء المدينة بشكل متساوي². والثانية، هو أن حركة المصادرة وأسعار العقار اتبعت تطورا موازيا تقريبا طيلة القرن التاسع عشر -رغم أن أثر المصادرة على أسعار العقار كان أكثر وضوحا في المناطق المركزية منه في مناطق الضواحي³-. بمعنى آخر، أن كل موجة من موجات نزع الملكية الممتدة، أي العرض المفاجئ للأرض يؤدي إلى مزيد من الارتفاع في الأثمنة. وهنا نجد أن هذا النوع من العمليات، من ناحية تكون مؤثرة في العرض والطلب، ومن ناحية أخرى تخرج عن إطار ما يمكن فهمه في علم الاقتصاد⁴.

هذه المنطلقات، قادت تحليلات هالفاكس لعمليات المصادرة التي عرفتها باريس، إلى اعتبار أن سعر العقار هو في الأساس "قيمة رأي Valeur d'opinion"⁵. وأن عمليات المصادرة التي تتم، تسمح بتشكيل "تمثلات جماعية" حياله، وهي التمثلات التي كانت حتى ذلك الحين كامنة، ولكنها ما تلبث أن تكشف عن نفسها. كما يؤكد ذلك قوله: "لن تصبح واعية، سوف تتشكل وتتصرف بشكل فعال فقط بمناسبة نزع الملكية"⁶. ما يعني أن العقار يكتسب قيمته -دلالته- الاجتماعية عن طريق التمثلات الجماعية التي تفجرها عمليات نزع الملكية وتسمح بتشكيلها، من خلال ما توفره من معلومات أكثر شمولاً، ودعاية أكبر عن المبيعات، واجتماعات للأطراف المعنية.

¹. Alain Faure, Op.cit, pp. 434-448.

². Michel Amiot, Op.cit, p. 15.

³. Michel Lescure, " La grande dépression immobilière de la fin du XIXe siècle en France", Rives Méditerranéennes, 2013, n 45, p. 45

⁴. Michel Amiot, Op.cit, p. 15.

⁵. Michel Lescure, " Op.cit, p. 46.

⁶. Christian Topalov, Op.cit, p. 1065.

حيث بفضل هذه الإشارات التي ينقلها ويتناقلها المضاربون، سيتم تشكيل تيار الرأي الذي سيركز
دفتي العرض والطلب.

إلا أن هذه التمثلات الجماعية، لا تعدو إلا أن تكون "أسباب عرضية" فقط. فهي تعبر
بشكل متقلب، وأحياناً بطريقة خاطئة أو غير كاملة، عن الوعي بالاحتياجات التي تتطلّبها المدينة
نفسها¹.

هذه التحليلات التي أسس لها هالفاكس، تجعل من غير الممكن اختزال قيمة العقار في
بعدها الاقتصادي فقط. لأن السوق لا يعبر سوى بشكل تقريبي، إن لم يكن بشكل عشوائي عن
هذه القيمة. وهنا توجد جزئيتين هامتين، يمكن أن يبيننا لنا بشكل أوضح، ارتباط ظاهرة نزح
الملكية بحوادث تاريخية تخرجها عن نطاق أي فهم اقتصادي، وهما:

- دور الأفراد، والمراد هنا ارتباط نزح الملكية بالأفراد وبالأخص المسؤولين عن فتح الطرقات
من إداريين ومهندسين، والتي تأخذ هذه الشوارع أسماءهم عموماً.
- وكذا البعد السياسي، حيث أن قرارات نزح الملكية تخضع للظروف السياسية وظروف
السلم والحرب.. إلخ، وهذا يدفع إلى البحث عن فهم هذه الظاهرة، وتحليل أنماط النظم التي
تتحكم فيها².

3. المضاربين والوعي الفوري بالاحتياجات الجماعية:

بعد تقديم تفسيره لأعمال المصادرة، عمل هالفاكس على تسليط الضوء على عمليات
المضاربة التي كانت تتم بالموازاة مع ذلك. معتبراً في هذا الصدد، أن البيئة الاجتماعية هي أصل
المضاربة، وأن المضاربين يعبرون فقط عن الاحتياجات الاجتماعية من حيث الأرض، وذلك ما
نتلمسه في قوله: "ربع الأرض مصدره في الحياة الاجتماعية"³. وذلك من منطلق اعتقاده، بأن
التجمع الحضري نفسه مصدر لأنماط التوسع الخاصة به. معتبراً أن الشوارع الجديدة والمنازل

¹. Christian Topalov, Op.cit, p. 1065

². Michel Amiot, Op.cit, p. 16.

³. " L'analyse morphologique de Maurice Halbwachs: espace social et mémoire", p.03, On line:
<https://citadinite.home.blog/2013/06/15/sur-le-terrain-meme-de-la-ville-le-courant-empirique-ii/>

المجاورة لها، هي مظاهر "الاحتياجات الاجتماعية" الموجودة بالفعل، والتي شعر بها بشكل أو بآخر جماهير السكان.

ووفقاً لهذه المقاربة، فإن أنشطة المخططين البلديين أو الأفراد المضاربين، بعيدة عن فرض نفسها بشكل غير طبيعي على هذه الحركة، بل هي في الواقع نتاج هذه الاحتياجات، وعملت بدورها على تصنيفها وتضخيمها وتوسيعها¹. بمعنى آخر فإن مخطط المصادرة (الدولة- البلدية) غير قادر على التنبؤ والتوقع وفرض أي شيء فيما يتعلق بالتنمية الحضرية، إنه يخضع فقط لضغوط مطالب السكان، إنه ليس أكثر من حزام نقل. وهكذا فإن السلطة السياسية (الملكية أو الإمبريالية أو الجمهورية) لم تقرر أو تمنع أي شيء في مسائل تمديد باريس. والإجراءات التي اتخذتها ليست سوى لإضفاء الشرعية، وإعطاء الطابع الرسمي على التعديلات التي تم إجراؤها خارج المبادئ التوجيهية المخطط لها، واتخاذ الترتيبات اللازمة².

أما المضاربين (مدراء الشركات العقارية الكبيرة على سبيل المثال)، فيتقدمون بسبب معلوماتهم الأسرع، وأيضاً بسبب خبرتهم، وكذا الوضوح الذي ينشأ فيه الوعي الجماعي في مجموعتهم³. وهذا ما يجعلهم ليسوا بفاعلين معزولين، الذين قد ينشئون من الصفر منطقة جديدة دون التأكد من سكانها، بل هم جهة فاعلة جماعية، على اطلاع جيد على اهتمامات السكان، ولديهم القدرة على توقع احتياجاتهم الدقيقة⁴.

هذه المعطيات، دفعت موريس هالفاكس يذهب إلى القول أنه: "بعيداً عن التدخل في القوانين الطبيعية [للتطور]، فإن المضاربين هم أنفسهم قوى طبيعية أنشأها مجتمع محدد لا يمكن أن يوجد بدونهم"⁵. وهو ما يجعل عملية نزع الملكية ليس سبباً في حد ذاته، ولكنها شرطاً

¹. Alexia Yates, Op.cit, p. 02.

². Pierre Fournier & Sylvie Mazzella, "Quelle temporalité pour l'analyse d'une spéculation foncière ? L'haussmannisation de la rue de la République à Marseille", **cahiers du centre de recherches historiques**, 2001, N 26, p. 05.

³. Michel Amiot, Op.cit, p. 28.

⁴. Pierre Fournier & Sylvie Mazzella, Op.cit, p. 07.

⁵. Alexia Yates, Op.cit, p. 02.

لأسباب الحقيقية للعمل. فهي عندما تتدخل " فإن كثافة الأشغال، تعبر عن حاجة تم ضغطها لفترة طويلة والتي تتوسع فجأة"¹.

4. أثر المضاربة على ارتفاع سعر العقار:

الإصلاحات وأعمال التطوير الضخمة التي عرفتها باريس، انتهت بالتطور الكبير للرأسمال الاستثماري، الأمر لذي تسبب في "ربع عقاري هائل" في جميع المدن الكبرى. وهذه الزيادة المستمرة في القيمة التي يستفيد منها العقار في المدن، هي مثال رائع على "الكسب غير المشروع"² السائد آنذاك حسب.

هذه النتيجة ليست مجرد تخمين، بل هي ما خلص إليه بعد قياس تأثير عمليات المضاربة على نشاط البناء الخاص، معتمداً بشكل أساسي على السلسلة السنوية من عمليات الهدم حسب المقاطعة، وتلك الخاصة بالمصادرة حسب المنطقة، كما أوردتها في الجزء الثاني من أطروحته، والتي حلل فيها بدقة متناهية المعطيات الخاصة بأسعار الأراضي. فعزل المتغير الخاص بسعر الأرض عن سعر المنزل الذي بناه المرء، من منطلق أن الثاني يعبر عن تكلفة كل من مواد البناء والعمالة، والتي هي مستقرة نسبياً من سنة إلى أخرى، في حين أن الأول في تغير دائم بفعل الزيادات التي تطرأ عليه³. الأمر الذي يعد مثيراً لتساؤل حول الخلفية والكيفية التي يتم بها ذلك؟.

الإجابة على هذا التساؤل، تقتضي معرفة نوع الممارسات التي يضطلع بها المضاربين (أفراد أو شركات تطوير) في الأسواق العقارية، والتي على رأسها السعي إلى امتلاك العقار بالسعر العادي، وذلك قبل أن تبرز المزايا المستقبلية لوضعه. ذلك أنه بمجرد ظهور هذه المزايا يعيدون بيعه، ويحددون السعر بقيمة مرتفعة للغاية، بمعدل يمثل قيمة استخدام الأرض عند إنشاء الطريق، حيث يستفيدون من حقيقة أن المشتريين الذين يبحثون عن أراضي جديدة وعقارات أفضل، توقعوا ولفترة معينة رغبتهم في المجيء، ما جعلهم ينحرفون بوضوح عن الأسعار المحددة حتى الآن

¹ Christian Topalov, Op.cit, p.1065.

² Christian Topalov, Op.cit, p. 1075.

³ Michel Amiot, Op.cit, p.26.

لعقار مماثل¹. أي أن حركة الأسعار تعبر عن: "التنبؤ بالمستقبل المخصص لشوارع كندا وكندا، أو تلك المنطقة ..."².

هذا الوصف التفصيلي لعمليات المضاربة، يقودنا إلى إعادة صياغة مفهومها، والذي يعني توقع المستقبل وليس خلقه من الصفر. ففي مسائل العقار، يدرك المضارب الذكي مقدماً أنه لأسباب تتعلق بالازدهار المتزايد، يجب خلق قيم جديدة، كما يجب إنشاء وتشكيل مناطق جديدة، وبناء منازل جديدة من أجل تلبية احتياجات جديدة³.

5. هالفاكس ومفارقة المضاربة بين المناطق الفقيرة والغنية:

شكل طرد العمال والفقراء من وسط باريس تحت تأثير عمليات شق الطرق، سمة بارزة في التاريخ الاجتماعي لباريس في عهد الإمبراطورية الثانية. حيث تم على مر السنين، إجبار المزيد والمزيد من العائلات على مغادرة باريس باتجاه الضواحي، حيث أصبحت هذه الأخيرة مكاناً ترحيبياً بأفقر السكان⁴، كما سبق وأن تطرقنا إليه أنفاً.

هالفاكس، رغم أنه مقتنع بقدرة المضاربين على توقع وتلبية الاحتياجات في الأحياء الغنية، لكنه في المقابل يلاحظ أنهم غائبون عن أحياء الطبقة العاملة، حيث الأرض منخفضة الثمن. ومرد ذلك أن الأثرياء بصفتهم مستأجرين يبحثون عن مساكن أفضل، لذا فإن زيادة الأيجارات تؤدي إلى البناء بسرعة فائقة، وفي المقابل، فإن العمال بصفتهم مستأجرين فقراء فهم يميلون إلى مقاومة ارتفاع الأيجارات، وهو ما يجعل المضاربة مستحيلة كما يترجمها لنا قوله: "لا تظهر لدى السكان العاملين حاجة جماعية شديدة إلى مساكن جديدة، أرخص وأفضل تجهيزاً"⁵. ومبرر ذلك، هو أن العمال يخصصون نسبة أقل من ميزانياتهم لاستئجار مساكنهم وأنهم يفضلون الإيجار الأقل على الإيجار الأعلى، وذلك لأن العمال أنفسهم لا يشكون من عدم الملائمة والصيغة

¹. Michel Amiot, Op.cit, p. 27.

². Christian Topalov, Op.cit, p. 1065.

³. Michel Amiot, Op.cit, p. 27.

⁴. Alain Faure, Op.cit, pp. 434-448..

⁵. Christian Topalov, Op.cit, p. 1078.

الطبقية لمساكنهم - فعادتهم هي الاستسلام لعدم الراحة ورفض أي جهد مالي لتحسين ظروف السكن - فخبراء حفظ الصحة والمصلحين الاجتماعيين هم من يفعلون ذلك¹.

لذلك يفضل ملاك العقارات في المناطق الفقيرة وأحياء العمال، السماح بزيادة الإيجار بدلا من البناء، والمضاربين يعرفون ذلك جيدا، وهذا ما يشجعهم على التخلي عن أحياء الطبقة العاملة². وذلك لأنهم حذرين وخالين من الجرأة المفرطة من جهة، ومن جهة ثانية لديهم ما يكفي من المكاسب بجهد أقل في الأحياء الغنية³.

هذه الطريقة في تفسير فروق الأسعار بين الأحياء الغنية والفقيرة في المدن، تجعل اختلاف الأسعار يرتبط ارتباطا وثيقا بالوضع الاجتماعي لسكانها. أي أنه لا يمكن فصل "قيمة العقار" عن لعبة الانتماءات الاجتماعية.

هذا الاستخلاص والتحليل الذي انتهى إليه هالفاكس، نجده يجدد التأكيد عليه مرة أخرى في عمله الدعائي حول: "سياسة الأراضي البلدية"، حيث نجده يقول أنه: بإمكان المرء في الأحياء الغنية السماح للقوى الطبيعية بالقيام بعملها، والاقتصر على استعادة مكاسب رأس المال (القيمة المضافة). أما في المناطق الفقيرة، فمن الضروري أن نمنع على الفور تكوين مكاسب رأسمالية، وذلك عن طريق الحد من الإيجارات والعمل على تحسين ظروف الإقامة، عبر إجبار الملاك على إجراء التحسينات المطلوبة، أو المصادرة وتدمير الأكواخ⁴.

ثامنا- ماذا أضاف هالفاكس إلى موضوع المضاربة وحقل الدراسات الحضريّة:

الجهد الذي يحسب لموريس هالفاكس في عمله وبحثه حول المضاربة العقارية، هو إضفاء بصمة وطابع السوسولوجيا على تفاصيل هذا الموضوع. بمعنى آخر، لا يتعلق الأمر هنا بخلق علم جديد، بقدر ما يتعلق بإحاطة هذا الموضوع بحقل السوسولوجيا⁵، وهو الذي كانت

¹. Michel Amiot, Op.cit, p. 29.

². Christian Topalov, Op.cit, pp. 1057-1083.

³. Michel Amiot, Op.cit, p. 29.

⁴. Christian Topalov, Op.cit, pp. 1078-1079.

⁵. Michel Amiot, Op.cit, p.14.

تحتكر الاهتمام به وتتناوله بالبحث والدراسة العديد من الاختصاصات الأخرى، لا سيما منها: التاريخ والاقتصاد، وهذا ما يصطلح على تسميته بالافتكاك. حيث كانت خطواته تقتضي بإزالة الشوائب المحيطة بهذا المجال، وذلك بخلق موضوع وطرح مقاربات جديدة جديرة بأن تكون أكثر علمية. مكرراً بذلك ما سبقه إليه أستاذه إميل دوركايم في تعاطيه مع موضوع الانتحار، والذي نجح في تحويل مسار الاهتمام به من البعد السيكولوجي فقط، إلى البعد السوسولوجي أيضاً.

إضافات هالفاكس لم تتوقف عند هذا الحد، بل نجده أيضاً قد أضفى الشرعية على عمليات التدخل العام في المدن، وهو ما جعله أحد أكبر المهتمين للإصلاح الحضري الذي سيثبت وجوده في فرنسا في ظل الجمهورية الثالثة¹. حيث تبينت له الحاجة إلى سن تشريع جديد للعقار، يوسع صلاحيات البلديات لكي تؤدي دورها بشكل مفيد. فالمصادرة التي تم إفسادها في عهد الإمبراطورية الثانية، يمكن أن تصبح: "أداة رائعة للثورة". لكنه يميز بوضوح بين كيفية استعمالها في حالة الأحياء الغنية عن تلك الموجودة في الأحياء الفقيرة. ففي هذه الأخيرة مثلاً، فإن المصادرة تهدف قبل كل شيء إلى التنظيف والتطهير لا سيما: "عندما يتقرر هدم مجموعة كاملة من المنازل غير الصحية، والقضاء على حي قديم وغير صحي من أجل تحسين ظروف السكن".

كما أن تسليم هالفاكس بالدور الفعال الذي يلعبه المضاربون في هذا المجال، جعله يطرح علانية فكرة الاستفادة منهم، حيث نجده يصرح في هذا الإطار بأنه، بسبب العدالة من جهة، وبعيدا عن لعبة إعاقة القوانين الطبيعية من جهة ثانية، فإنه لا يمكن ولا يجب قمع ربع العقار. وبدلاً من ذلك، فإنه من الصواب أن تستعيد الجماعة المحلية أي البلدية، الثروة الناتجة عن عملها والنشاط الجماعي لجميع السكان، أو بتعبيره الحرفي: "لن تدمر البلديات الاشتراكية فائض القيمة، بل ستطالب به"².

¹. André Donzel & Daniel François & Ghislain Geniaux & Claude Napoleone, "Les déterminants socio-économiques des marchés fonciers", *Cahier territoires méditerranéens*, Octobre 2008, n 19, p. 14.

². Christian Topalov, Op.cit, pp. 1070-1076

تاسعا- الانتقادات التي طالت مقاربة موريس هالفاكس:

مقاربة هالفاكس على قدر أهميتها من ناحية، وصدقية الكثير من التحليلات والتفاصيل التي تضمنتها من ناحية أخرى، إلا أنها لم تنجو من سهام الانتقادات التي أثارها ضدها بعض المختصين والمهتمين بهذا الشأن، والتي من أبرزها ما تطرق إليه السوسولوجي الفرنسي كريستيان توبالوف، في مقاله المنشور سنة 1997 ضمن أوراق مجلة (Annales)، تحت عنوان: "موريس هالفاكس والمدن Maurice Hallbwachs et les Villes"، عن التناقض الذي وقع فيه الناشط السياسي في التوصية باستخدام إجراء نزع الملكية لأغراض اجتماعية، وذلك رغم أنه أظهر في أطروحته أن الاختلافات في أسعار العقار تعكس الديناميكات الحضرية فقط¹.

أما جيد (Gide)، فيرفض التشكيك الذي أثاره هالفاكس ضد صدقية النظريات الاقتصادية الكلاسيكية، مؤكدا أنه كان بإمكانه أن ينظر عن كذب في "النظريات التي ينسبها إلى الاقتصاديين"، وأن يهتم أيضا "بالأسئلة والممارسات مثل تلك الخاصة بالمساحات المفتوحة، والاحتفاظ السكاني لأحياء الطبقة العاملة.. وخطط التنمية الحضرية من أجل المستقبل. في حين يرى جاك لاوتمان، أن عالم الاجتماع هالفاكس قد وقع في فخ تناقض بين مدح المضارب، وخطاب التخطيط الحضري الناشط الذي دعا إليه².

خاتمة:

ما ينبغي التأكيد عليه في ختام أوراق هذا المقال، هو أنه بصرف النظر على صدقية الطرح والإسهام الذي بادر به هالفاكس من عدمه، إلا أن النجاح الأكبر له هو في قدرته على حمل هذا الموضوع إلى خارج دائرة العلوم الاقتصادية، وإعادة توطينه في حقل الدراسات السوسولوجية، وتمكين أهل السوسولوجيا الحضرية تحديدا من الاشتراك في تناوله بالبحث والدراسة، كظاهرة اجتماعية وممارسة مجتمعية تقترن بتمثلات الأفراد والجماعات للعقار، فاسحا المجال بذلك أمام عشرات التحليلات والمقاربات التي تمت، وأخرى يمكن لها أن تتم مستقبلا في هذا الإطار، والتي من شأنها أن تؤكد حقيقة وصدق ما توصل إليه من عدمه.

¹. " L'analyse morphologique de Maurice Halbwachs: espace social et mémoire ", Op.cit, p. 05.

². Christian Topalov, Op.cit, pp. 1057-1068.

* قائمة المراجع:

- 1- جون سكوت، خمسون عاماً اجتماعياً أساسياً المنظرون المؤسسون، تر. رشا جمال، الشبكة العربية للأبحاث والنشر.
- 2- موريس هالبواك، المورفولوجيا الاجتماعية، تر. د. حسين حيدر، الطبعة الأولى، (الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 1986).
- 3- الميريق مصطفى، "المدينة المواطنة"، في: مجلة الحوار المتمدن، على الرابط الإلكتروني:
<http://www.m.ahewar.org/s.aspaid=516554>
- 4- الدهان محمد، أعلام السوسيولوجيا الحضرية الفرنسية: الممهدون، على الرابط الإلكتروني:
<https://dahanarabland.wordpress.com/2012/>
- 5- Michel Amiot, **Contre l'Etat, les sociologues: Eléments pour une histoire de la sociologie urbaine en France. 1900-1980**, Ed de l'Ecole des hautes études en sciences sociales, Paris, 1986.
- 6- Alain Faure, "Spéculation, et Société: Les Grand Travaux a Paris au 19^é Siècle", **Histoire, Économie et Société**, 2004, n° 3.
- 7- André Donzel & Daniel François & Ghislain Geniaux & Claude Napoleone, "Les déterminants socio-économiques des marchés fonciers", **Cahier territoires méditerranéens**, Octobre 2008, n 19.
- 8- Christian de Montlibert, " Une histoire qui fait l'Histoire: la mort de Maurice Halbwachs à Buchenwaldue", **Revue des sciences sociales**, 35, Université de Strasbourg 2 Marc Bloch.
- 9- Christian Topalov, "Maurice Halbwachs et les villes (1908-1912) Une enquête d'histoire sociale des sciences sociales", **Annales**, 1997, 52-5.
- 10- Jacques Lautman, " La spéculation, facteur d'ordre ou de désordre ?", **Revue française de sociologie**, numéro spécial, 1969.

- 11– Michel Lescure, "La grande dépression immobilière de la fin du XIXe siècle en France ", **Rives Méditerranéennes**, 2013 n 45.
- 12– Pierre Fournier & Sylvie Mazzella, "Quelle temporalité pour l'analyse d'une spéculation foncière ? L'haussmannisation de la rue de la République à Marseille", **cahiers du centre de recherches historiques**, 2001, N 26.
- 13– " **L'analyse morphologique de Maurice Halbwachs: espace social et mémoire**", On line: [https:// citadinite.home.blog/2013/06/15/sur-le-terrain-meme-de-la-ville-le-courant-empirique-ii/](https://citadinite.home.blog/2013/06/15/sur-le-terrain-meme-de-la-ville-le-courant-empirique-ii/)
- 14– Vincent Johan, **Les petits logements dans les grandes villes**, juillet 2018, On line: <https://fonciers-en-debat.com/>.
- 15– Alexia Yates, Developing Knowledge, the Knowledge of Development: Real Estate Speculators and Brokers in Late Nineteenth-Century Paris, **Business History Conference**, 2011, vol 09, p.02, on line: <http://www.thebhc.org/publications/BEHonline/2011/>.