إعادة هيكلة السكن غير القانوني بمدينة قلعة السراغنة: بين الإكراهات والطموحات؛ حالة حي ادراع العياشي

نبيل أبوالخير
طالب باحث بسلك الدكتوراة
كلية الآداب والعلوم الإنسانية بمراكش

Résumé

La restructuration de l'habitat irrégulier à Kelaa Des Sraghna : Entre contraintes et aspirations. Cas du quartier Draa ElAyachi.

L'habitat irrégulier occupe, désormais, un espace important au sein du tissu urbain marocain. Les problèmes spatiaux, architecturales, socioéconomiques, environnementales et sécuritaires liés à ce type d'habitat spontané et insalubre s'aggravent davantage. D'où, un grand intérêt à la question est recommandé et une préoccupation particulière au phénomène de la part des décideurs et chercheurs s'imposent crucialement, pour bien assimiler, par études et analyses, ses fondements, mécanismes et caractéristiques, afin d'aboutir à une intégration de ses agglomérations désorganisées au sein du tissu urbain régulier .

Par ailleurs, les opérations de restructuration des quartiers irréguliers mis en oeuvre par les autorités publiques pour combler le déficit en la matière et en mettre fin définitive à la prolifération de l'habitat irrégulier, ont connues des perturbations multiples, ce qui a rendu l'éradication de ce type d'habitat du paysage urbain une tâche réellement difficile .

Comme toutes les villes marocaines, et pour plus de deux décennies, Kelaa Des Sraghna est une ville, parmi d'autres qui a connu des interventions pour restructurer ce genre d'habitat, largement présent au sein de la ville. Pour ce, il est temps de procéder à une évaluation de l'action publique en matière de restructuration d'habitat irrégulier, et de voir quelles sont les stratégies adoptées, approches entreprises et mesures vulgarisées par les différents intervenants dans le domaine ? Quels sont leurs enjeux et aspirations pour remédier les lacunes en question ?

Mots clés: Habitat non réglementaire – restructuration – régularisation - intégration urbaine

* * * *

مقدمة:

تشكل المجالات السكنية العشوائية أو غير القانونية جزءا مهما من النسيج العمراني الحضري بالمغرب، وباتت قضية السكن العشوائي «السري» المنتشر بهوامش المدن المغربية تطرح مشاكل عمرانية وبيئية واجتماعية ومجالية وأمنية صعبة، ما يستلزم الاهتمام البالغ للباحثين والمسؤولين بهذا النوع من السكن بالدراسة والتحليل لفهم دوافع تشكله وانتشاره والآليات المتحكمة فيه، سعيا لإدماج هذه الكتل السكنية المتنامية ضمن النسيج الحضري المنظم.

ومن المعلوم أن عمليات إعادة هيكلة أحياء السكن العشوائي التي باشرتها السلطات الإدارية العمومية لاحتواء الظاهرة والعمل على القضاء عليها بشكل نهائي، قد عرفت عدة تعثرات استعصت معها عملية امتصاص السكن غير القانوني من المشهد الحضري.

وتعد مدينة قلعة السراغنة من بين المدن المغربية التي عرفت تدخلات متعددة لإعادة هيكلة السكن غير القانوني، وذلك لأزيد من عقدين، فإلى أيد حد استطاعت التدخلات العمومية مواجهة هذه الظاهرة العمرانية؟

وما هي استراتيجيات السلطات الوصية على قطاع التعمير ومقارباتهم المعتمدة في الإدماج الحضري للسكن غير القانوني؟ وما هي رهانات وآفاق القضاء التام على السكن غير القانوني بمدينة قلعة السراغنة؟

للإجابة عن سؤال إعادة هيكلة السكن غير القانوني بقلعة السراغنة، نطرح الفروض التالية:

• أزمة البنية العقارية: إن نوعية الملكية العقارية (أراضي الجموع مثلا) تطرح مشاكل التصفية العقارية وحقوق الانتفاع.

• صلابة النصوص القانونية والعراقيل المسطرية: يمكن أن تشكل مسألة الفراغ القانوني المؤطر لقضايا التعمير أو عدم مرونتها، إن وجدت، مع إشكالاته، عائقا أمام القضاء على السكن غير القانوني. كما أن تعقد المساطر الإدارية والتقنية المرتبطة بالتصفية العقارية وإنجاز الدراسات والأبحاث وتمويل مشاريع البناء والتجهيز وحل مشاكل ترحيل الأسر أو تعويضهم أو تصفيف البناءات، كلها عراقيل مسطرية تحول دون هيكلة السكن غير القانوني.

• العجز المالي في التمويل: عجز المسؤولين عن إنتاج السكن عن تلبية الحاجيات السكنية للفئات السكانية ذات الدخل المحدود وارتفاع تكلفة العمليات المرتبطة بإعادة الهيكلة (الدراسات الطبوغرافية والتقنية والهدم والتعويض والتجهيز وإعادة البناء ...) وعدم قدرة السكان على الادخار أو الاقتراض.

• مشاكل التنسيق والتواصل: إن مسألة تعدد الفاعلين المتدخلين من سلطات ترابية ومتحكمين مؤسساتيين ومنعشين وهيئات محلية منتخبة وفاعلين اجتماعيين يعمق مشاكل تنسيق التدخلات، ينضاف لذلك صعوبة إقناع السكان وضعف تأطيرهم في هيئات أو لجان منظمة.

ولتناول هذا الموضوع، سنحاول التعريف بالسكن غير القانوني، مميزاته ومظاهره، تطوره، لندرس استراتيجية الفاعلين في عملية إعادة هيكلة السكن غير القانوني بقلعة السراغنة من خلال نموذج حي «ادراع العياشي»، أحد أكبر وأقدم الأحياء العشوائية بالمدينة، مع التركيز على المشاكل والصعوبات التي تعترض هذه العملية واستشراف آفاق تطوير تدخلات الفاعلين لتجاوز هذه الأزمة.

1. السكن غير القانوني بقلعة السراغنة: ظاهرة مجالية معقدة:

تمثل ظاهرة السكن غير القانوني، أهم سمات أزمة التعمير التي تعيشها مدينة قلعة السراغنة، لذا لزم ضبط المفهوم وأهميته وأبعاده ودوافعه ورصد مراحل تطوره.

1.1. السكن غير القانوني: التعريف والأهمية:

1.1.1. مفهوم السكن غير القانوني:

يشمل مفهوم السكن غير القانوني منهجيا، كلا من السكن الصفيحي (سكن بطابع قروي مبني بصفائح القصدير وألواح خشبية أو قصبية وشرائح بلاستيكية أو التراب المدكوك) والسكن السري (سكن مبني بالصلب ناقص التجهيز وبدون رخص التجزئة والبناء والسكن، ولا يخضع لمعايير التعمير).

2.1.1. أهمية ظاهرة السكن غير القانوني:

عرفت أحياء السكن غير القانوني بالمغرب نموا كبيرا جدا خلال العقود الثلاث الأخيرة، حتى أصبح النمط السكني المميز لبعض المدن المغربية بامتداده المجالي وكثافته السكانية واختلاله العمراني وضعفه الاقتصادي وعوزه الاجتماعي وخطره البيئي وتهديده الأمني.

جدول رقم 1: مؤشرات عن حجم السكن غير القانوني بالمغرب سنة 2010

عدد الأحياء غير القانونية بالمغرب	أزيد من 850 حي غير قانوني
إنتاج السكن غير القانوني	أزيد من 10000 سكن غير قانوني سنويا
مساحة مجموع الأحياء غير القانونية	أزيد من 10000 هكتار
عدد الأسر القاطنة بالأحياء غير القانونية	348.000 أسرة (زيادة بنحو 21 % مقارنة مع سنة 2004)
الكتلة السكنية بالأحياء غير القانونية	1.750.000 نسمة (85 مدينة ومركز حضري)
متوسط الكثافة السكنية بالسكن غير القانوني	362 نسمة في الهكتار

المصدر: تقرير برنامج مدن بدون صفيح – دجنبر 2010

هذا، وتمثل أحياء السكن غير القانوني مشكلا ضاغطا يتخذ أبعادا متعددة أهمها:

• **البعد الاقتصادي**: تتسبب الأحياء غير القانونية في هدر الاستثمارات والموارد المالية بقطاعات الإنعاش العقاري وإنتاج السكن والبناء والتجهيز والتزود بالخدمات الأساسية، كما تضيع عمليات البناء العشوائي فرصا مهمة من مناصب الشغل للقدرات والكفاءات العاطلة.

• **البعد المجالي**: تغذي الأحياء غير القانونية مظاهر الهامشية الحضرية وترييف المدينة وتشويه المشهد الحضري، كما تعمق التمايز السوسيومجالي وتؤثر في تجويد الحياة الحضرية وتحسين إطار عيش السكان وتهدد مستقبل التنمية الحضرية المندمجة السليمة.

• **البعد الاجتماعي**: يؤثر تنامي الأحياء غير القانونية في ارتفاع مستويات الفقر وترسيخ الإقصاء وتعميق الفروقات الاجتماعية وإذكاء نعرات الحقد الطبقي وتزيد من الاضطرابات الاجتماعية وتهدد السلم الاجتماعي.

• **البعد البيئي والصحي**: لاشك في أن نمو الأحياء غير القانونية يتسبب بشكل كبير في تنامي الاختلالات البيئية ويهدد صحة ساكنتها.

• **البعد الأمني**: تشكل الأحياء غير القانونية مجالات خصبة لتنامي ظواهر الجنوح والانحراف الأخلاقي والجريمة والتطرف الديني والمذهبي.

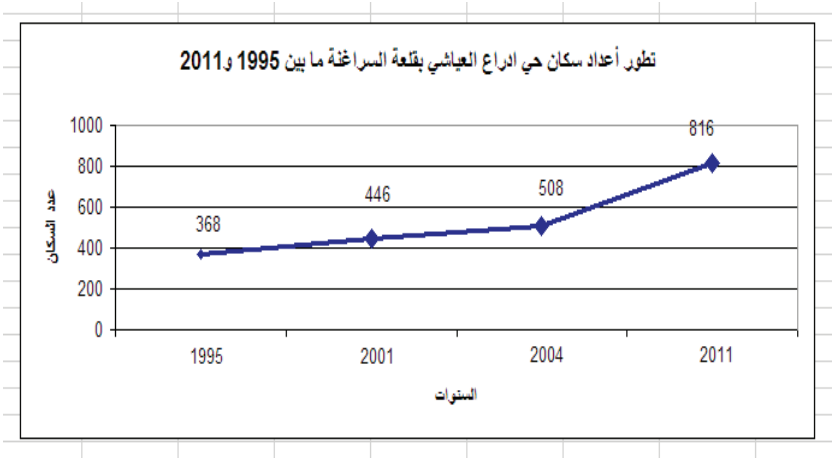
2.1. السكن غير القانوني بقلعة السراغنة: الدوافع والتطور

1.2.1. دوافع ظهور السكن غير القانوني:

تعود مسألة ظهور وتنامي السكن غير القانوني إلى دوافع ديموغرافية واقتصادية وثقافية وأخرى قانونية ومؤسساتية محضة:

• النمو السكاني والهجرة القروية: تشكل الزيادة الطبيعية للسكان الحضريين سببا رئيسيا في اتساع رقعة الأحياء غير القانونية أو ازدياد كثافتها السكانية، كما تغذي تيارات الهجرة القروية إلى المدينة هذا الامتداد المجالي وارتفاع عدد سكان الأحياء غير القانونية.

جدول رقم 2: تطور سكان حي ادراع العياشي بقلعة السراغنة ما بين 1995 و2011



المصدر: المندوبية الإقليمية لوزارة الإسكان والتعمير وسياسة المدينة بقلعة السراغنة- 2012

• **العجز الاقتصادي والاجتماعي للأسر**: يشكل ضعف الموارد المالية لدى ساكنة هذه الأحياء وعدم قدرتهم على الادخار، سببا رئيسيا في انتشار الأحياء غير القانونية، إلى جانب عطالة ساكنة هذه الأحياء وعوزهم الاجتماعي وفقرهم.

• **العوامل الاجتماعية**: إن قوة الروابط الاجتماعية بين أفراد العائلة الواحدة، يسهم في اضطرار استقرار المتزوجين من الأبناء بأولادهم مع الأب في نفس البيت أو اقتطاع جزء من السكن لفائدتهم أو استقرارهم بجانب بيت الأب في أحسن الحالات، كما أن تشبع أهالي هذه الأحياء بثقافة التضامن الاجتماعي بين الأسر المنحدرة في الغالب من نفس القبيلة أو الدوار، يعزز عامل الرابط الاجتماعي في تنامي ظاهرة السكن غير القانوني.

• **الضغط العقاري**: لعل ندرة الأراضي الصالحة للتعمير وتفاقم المضاربة العقارية من أسباب تزايد الضغط العقاري الذي يجعل أصحاب الدخل المحدود يقبلون على السكن غير القانوني.

• **ضعف المشاريع العمومية للإسكان**: يسهم عجز التدخلات العمومية على تلبية الحاجيات السكنية لفائدة الأسر ذات الدخل المحدود، كما أن عدم قدرة الجماعات الترابية على الاقتراض من صناديق الدولة (صندوق التجهيز الجماعي نموذجا)، تعد من أسباب لجوء السكان لهذا النمط غير القانوني من السكن.

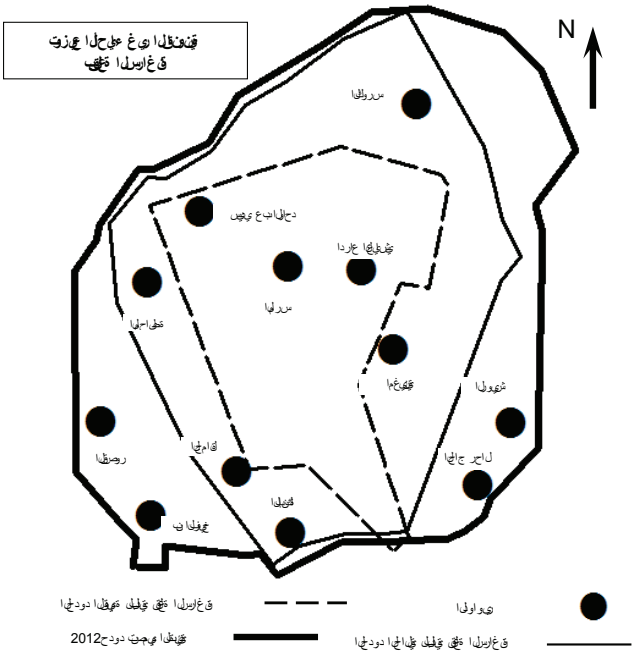
• **اختلال منظومتي القانون والتخطيط العمراني**: يتمثل هذا الاختلال أساسا في عدم تسوية الوضعية العقارية للأراضي الحضرية وتقادم وثائق التهيئة والتعمير واستمرار الفراغ التشريعي في مجال زجر المخالفات والتجاوزات العمرانية، إلى جانب توسيع المدار الحضري للمدينة وإدماجه لأنوية غير قانونية جديدة، كلها عوامل قانونية ومؤسساتية تنعش السكن غير القانوني وتزيد منه.

2.1.2. تطور توزيع السكن غير القانوني بقلعة السراغنة:

ظهر السكن غير القانوني بقلعة السراغنة إبان الفترة الأولى من الاستعمار، وأضحى منذ ذلك الحين جزءا أساسيا ضمن النسيج الحضري. إذ أن توسع الأحياء غير القانونية له علاقة بانتشار الاستعمار وخلخلة النظم الاجتماعية والاقتصادية للبوادي، ومن تم نزوح السكان القرويين بلا انقطاع نحو المدينة واستقرارها بهذه الأحياء (حي المرس مثلا الذي شكل لوقت كبير ملاذا للنازحين من القرى المجاورة).

وعرف السكن غير القانوني بقلعة السراغنة انتشارا واسعا في عهد الاستقلال، خاصة مع توسيع المدار الحضري للمدينة، ليشمل «أحياء» غير قانونية جديدة، والتي كانت قبل ذلك عبارة عن دواوير كانت تابعة ترابيا للجماعة الترابية القروية المحاذية لقلعة السراغنة.

خريطة رقم 1: توزيع الأحياء غير القانونية بقلعة السراغنة



ومثل بذلك سكان الأحياء غير القانونية أعدادا كبيرة، تزداد أهميتها مع توسع المدينة مجاليا وديموغرافيا.

ففي سنة 2012، وحسب تحقيق محلي تنجزه مندوبية وزارة السكنى والتعمير وسياسة المدينة بقلعة السراغنة، بتعاون مع السلطات المحلية، وتقوم من خلاله بتحيين الإحصاء الرسمي للسكن غير القانوني، فقد ارتفع عدد الأسر بهذه الأحياء من 3511 إلى 4192 أسرة، أي بزيادة حوالي 20% بمعدل حوالي 06 أفراد لكل أسرة.

جدول رقم 3: عدد الأسر حسب الأحياء غير القانونية بقلعة السراغنة سنة 2011

اسم الحي أو الدوار	عدد الأسر حسب إحصاء 1996	النسبة	عدد الأسر حسب إحصاء 2011	النسبة	نسبة النمو
البانكة	718	20%	768	18%	7%
اضراوة	578	16%	648	15%	12%
جمالة	373	11%	423	10%	13%
سيدي عبد الواحد	112	4%	140	3%	25%
الكورس	74	2%	248	6%	235%
ادراع العياشي 1	429	13%	816	19%	90%
ادراع العياشي 2	300	9%	300	7%	0%
المرس	849	25%	849	20%	0%
المجموع	3511	100%	4192	100%	19%

المصدر: المندوبية الإقليمية لوزارة الإسكان والتعمير وسياسة المدينة بقلعة السراغنة 2012

3.1.2. السكن غير القانوني بقلعة السراغنة: من التهميش إلى الإدماج:

عرفت السياسات الرسمية في التعامل مع ظاهرة السكن غير القانوني بقلعة السراغنة، على غرار باقي المغرب، مرحلتين أساسيتين، الأولى يطبعها منطق الإلغاء والثانية مقاربة الإدماج حيث تحاول المصالحة مع هذا النمط السكني.

أ. مرحلة التهميش والهامشية:

اعتمدت الدوائر الرسمية المشرفة على تدبير قطاع السكن، خلال مرحلة الستينيات وأوائل السبيعينيات، معيار النقائص في تعريف السكن غير القانوني، ونتج عن ذلك كثير من اللامبالاة والتهميش وعدم الاعتراف والتنكر للأحياء غير القانونية. إذ تم تبني سياسة الموقف المزدوج، الأول بمنطق التغاضي عن السكن غير القانوني والسكوت عنه بالكتفاء بمراقبته وتتبع تطوره، دون تصادم مباشر مع منعشيه في حدود معينة، والثاني زجري عقابي بالتطبيق الصارم للقانون في حالة التجاوز، مع بعض محاولات استئصال السكن غير القانوني عن طريق الهدم والاصطدام »العنيف« مع السكان باستخدام القوة العمومية والجرافات (Bulldozer).

ب. مرحلة الاعتراف لأغراض التدخل والإدماج:

مع بداية الثمانينيات، أخذت ظاهرة السكن غير القانوني حجما كبيرا، أضحت معها مقاربة التنكر والتهميش متجاوزة وغير مجدية، فاضطرت السلطات المعنية، في إطار مقاربة تشاركية والتقائية بين مختلف المتدخلين في قطاع السكنى، إلى تبني موقف التسامح مع نشوء السكن غير القانوني، مع تطوير خطاب »غليظ« يحذر من أخطار تنامي هذا الشكل من السكن. وأصبح الاعتراف بالسكن غير القانوني كواقع مجالي لا يمكن الاحتيال عليه، فصارت مواجهة السلطات العمومية لحجم التحدي الكبير في إدماج السكن غير القانوني ضمن النسيج الحضري المنظم مسألة ملحة، باشرتها الدولة وشركاؤها بتسوية وضعية الأرض والترخيص للبناء الذاتي وتحسين البنيات التحتية وتوفير التجهيزات والخدمات الاجتماعية الضرورية.

ت. خصائص السكن غير القانوني بقلعة السراغنة:

تفرض مسألة التعرف على خصائص السكن غير القانوني ذاتها بإلحاح، خاصة بالنسبة للباحث الجغرافي، وهو السكن الذي ظل لعقود منغلقا على ذاته «لسريته» سواء بالنسبة للباحثين أو متخذي القرار العمومي.

وقد أبرزت الدراسة الميدانية لنموذج السكن غير القانوني بقلعة السراغنة، من خلال حي ادراع العياشي 1 الواقع في الجهة الشمالية الشرقية من المدينة، خصائص مهمة وصادمة في بعض الأحيان أهمها:

• على مستوى الموقع: يتميز موقع الأحياء غير القانونية بالهامشية (على أطراف المدينة)، أو بالمركزية غير المندمجة (في حالة توسع المدار الحضري الذي يبقي على انعزالية الحي غير القانوني) رغم تنامي أطراف المدينة.

• على مستوى العقار: في الغالب، ينشأ الحي غير القانوني على عقار غير مصفى وغير مرخص للبناء، كما أنه غير مجهز وغير مزود بالخدمات ومخصص غالبا للغرس أو الزرع أو الرعي. أما على مستوى بنيته العقارية، فيكون عموما عقارا جماعيا غير محفظ وغير مملك، مستوطن لبقع أرضية صغيرة جدا وذات كلفة عقارية متباينة من خلال بيوعات عقارية عرفية، متناسلة في الغالب بين مالكين متعاقبين كثر.

• بالنسبة للمقومات الحضرية: تتسم الأحياء غير القانونية بولوجيات ضيقة وغياب تام للساحات والفضاءات الرحبة، وتطبعها هامشية حادة على مستوى المرافق العمومية، بالإضافة إلى ربط متباين بشبكات الإنارة والماء والصرف الصحي.

• على مستوى العمران: ما يميز الحي غير القانوني، وجود تكتلات سكنية غير مصطفة وبساطة مواد البناء وتنوعها، مع انتشار واسع للبناء الذاتي المنمذج أو المتشابه على مستوى مجموع الحي، هذه الأبنية التي تعرف غرفا محدودة جدا وانعداما للفناءات أو الباحات أو الأبهاء، وغياب تام للحدائق المنزلية مع حضور كبير للفضاءات غير الصحية.

• بالنسبة لأسر الحي: غالبا ما تكون أسر هذه الأحياء من أصل قروي (من نفس القبيلة أو الدوار)، تملك عقار البناء أصلا وبملكية مشتركة. هذه الأسر المحدودة الدخل، والتي تنتمي لفئات سوسيومهنية صعبة التفييئ (من العاطلين عطالة طويلة الأمد إلى الحرفيين البسطاء إلى المياومين إلى المتقاعدين إلى صغار الموظفين الذين يعانون من ضائقات مالية، ...)، وهي أسر مركبة (عموديا وأفقيا)، تعرف تفشيا صارخا للأمية والجهل والانقطاع المبكر عن الدراسة، تتبنى طرق تقليدية في التطبيب والعلاج، وتعتمد على بساطة العيش وانعدام لوسائل الرفاهية، وتميزها سلبية قاتلة في الانخراط في الحياة العامة، في الوقت الذي تشكل فيه كتلا انتخابية مهمة فارقة غالبا.

2. تراكم حصيلة إعادة هيكلة السكن غير القانوني بقلعة السراغنة:

دفعت ظروف نشأة وتطور البناء غير القانوني إلى ضرورة إعادة هيكلته لتجاوز مظاهر الهامشية والإقصاء الاجتماعي. هاته العملية التي تكون تحت إشراف مندوبية وزارة السكنى والتعمير وسياسة المدينة، وبتعاون مع مختلف المتدخلين من سلطات محلية وهيئات منتخبة ومؤسسة منعشة عقارية عمومية أو خاصة وتنظيمات ممثلة للسكان تقوم مرحليا بإنجاز الدراسات وإعداد التصاميم وتسوية المسألة العقارية وتعويض السكان وتجهيز الحي وشق الطرقات وتهيئته ....

1.2. الفاعلون في إعادة هيكلة السكن غير القانوني بقلعة السراغنة:

يشرف على عملية إعادة هيكلة السكن غير القانوني متدخلون، تختلف أدوارهم ووظائفهم كالتالي:

• المؤسسات الواقعة تحت وصاية وزارة الإسكان والتعمير وسياسة المدينة أو المندوبيات التي تقوم بعمليات التنظيم والإحصاء والتأطير التقني للعملية ومراقبتها.

• السلطة المحلية: باعتبارها السلطة الترابية التي يقع الحي غير القانوني تحت نفوذها، وتعمل على المشاركة في ضبط عملية الإحصاء ومراقبة تطور السكن غير القانوني وتتبع والإشراف على مختلف العمليات وزجر المخالفات والتجاوزات.

• الجماعة الترابية المحلي: أعطى المشرع سلطات واختصاصات واسعة للجماعة الترابية في مجال التوجيه والتخطيط والتهيئة والمراقبة والاستثمار في مجال تنظيم السكن غير القانوني، غير أن غياب الآليات وضعف التأطير وقلة الموارد تحول دون تحقيق هاته المهام لدى هاته البنية المؤسساتية التي نرى أنها الوحيدة الأقرب لحل مشكل السكن غير القانوني.

• مؤسسة العمران: باعتبارها منعشا عقاريا كبيرا يستطيع العمل على التسوية العقارية للأرض التي يقع عليها الحي غير القانوني وتأطير العملية تقنيا والمساهمة في تجهيز الحي.

• وكالة توزيع الماء والكهرباء: بصفتها المؤسسة الكفيلة بتوفير خدمات الربط بشبكات الكهرباء والماء الصالح للشرب والتطهير والإنارة العمومية مقابل استخلاص مستحقات الخدمات والاستهلاك.

• السكان وجمعيات أحياء السكن غير القانوني: تسعى هاته التنظيمات السكانية، سواء في شكل لجان الحي أو جمعيات أو وداديات أو تعاونيات للمشاركة والتشاور والحرص على التعبئة والتحسيس والتوعية والمساهمة في التمويل وتتبع التنفيذ والتسوية ولعب دور الوساطة والتحكيم في حالة نشوء نزاع أو خلاف.

2.2. تقييم حصيلة تدخل الفاعلين في إعادة هيكلة السكن غير القانوني بقلعة السراغنة:

تكتسي محاولة تقييم تدخل الفاعلين المرتبطين بعملية إعادة هيكلة السكن غير القانوني أهمية بالغة، وذلك للوقوف على مكامن الضعف وتحديد المسؤوليات في أفق ستشراف حلول ناجعة للمشاكل والمعيقات التي تحول دون تسوية سليمة لمشكل السكن غير القانوني.

لقد قامت الدولة وشركاؤها بمحاولات عدة لاستئصال هذه الظاهرة من مدينة قلعة السراغنة، لكن المجهودات المبذولة، كانت كل مرة أقل بكثير من أهمية وهول الظاهرة.

فمن خلال تقييم عمليات إعادة هيكلة الأحياء غير القانونية بقلعة السراغنة، يتضح أن حصيلة التدخلات العمومية تمكنت من التدخل لفائدة حوالي 1278 أسرة من أصل 3760 تم إحصاؤها، أي بنسبة إنجاز تصل إلى 33%. ويفسر ضعف الحصيلة بالعراقيل التي تعوق مستوى تنفيذ وتسيير العملية.

أما على مستوى حي ادراع العياشي 1، مجال الدراسة الميدانية للظاهرة، فتبرز الحصيلة الكمية للتدخل، بطء عملية إنجاز إعادة هيكلة الحي التي انطلقت منذ سنة 2011، برصيد مالي مخصص لهذه العملية يناهز 8.13 مليون درهم، حيث يتلخص المجهود العمومي في ترحيل وإعادة إيواء 40 أسرة على جنبات الحي بتجزئة ادراع العياشي وتصفيف حوالي 200 مسكن وفق التصميم المهيكل للحي من مجموع أزيد من 800 أسرة، كما تم إنجاز ربط تام للحي بشبكات التطهير والماء الشروب والكهرباء والإنارة العمومية وتعبيد الطرقات وتبليط معظم الأزقة وبناء مركز اجتماعي متعدد الوظائف (رغم بعده نسبيا عن الحي).

جدول رقم 4: حصيلة عملية إعادة هيكلة السكن غير القانوني بحي ادراع العياشي 1 سنة 2011

	عدد الأسر التي استفادت من البرنامج	عدد الأسر التي ملفاتها في طور الإنجاز	عدد الأسر التي ملفاتها في طور الدراسة	مجموع الأسر
	324	75	417	816
النسبة	% 39.7	% 9.2	% 51.1	% 100

المصدر: المندوبية الإقليمية لوزارة الإسكان والتعمير وسياسة المدينة بقلعة السراغنة 2012

وإلى حدود اليوم، يعرف مشروع إعادة هيكلة الحي المذكور تأخرا كبيرا في الإنجاز، مقابل نجاح عمليات أخرى في أحياء أخرى، انطلقت بعد عملية إعادة هيكلة حي ادراع العياشي، غير أنها اعتمدت مقاربة أخرى، نرى أنها أنجع حل لمشكل الأحياء غير القانونية، وتتمثل في ترحيل جماعي لأسر الحي نحو مواقع أخرى وفق تصور شمولي مندمج يراعي توازنا ماليا متكاملا. ويبقى، مع تعثر حل نهائي وواقعي لمشكل إعادة هيكلة حي ادراع العياشي 1، تأخر إعلان مدينة قلعة السراغنة، مدينة بدون صفيح، والتي كانت مقررة، وفق برنامج الوزارة المشرفة على القطاع، سنة 2002.

3. إعادة هيكلة السكن غير القانوني بقلعة السراغنة: مشاكل وحلول

تعاني مشاريع إعادة هيكلة السكن غير القانوني من مشاكل متنوعة، يلي سردها، تعوق إنجازها وسيرها. غير أن توصيتنا باتخاذ مجموعة من التدابير والإجراءات التي نرى أنها أكثر ملاءمة، سيسهم دون شك في تجاوز العقبات وتذليل الصعاب.

1.3. مشاكل عديدة تعترض عمليات إعادة هيكلة السكن غير القانوني بقلعة السراغنة:

تواجه عملية إعادة هيكلة السكن غير القانوني مشاكل عديدة تحول دون نجاحها أو حتى التقدم في إنجازها بوثيرة أسرع، أهمها:

- **مشكل العقار**: إن تقلص الوعاء العقاري العمومي وصعوبة استغلال أراضي الخواص وعدم التصفية العقارية لأراضي مشاريع إعادة الهيكلة وتأخر تسليم سندات الملكية، إضافة إلى تعقد إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وتعقد مسطرة تعويض ذوي حق الانتفاع، كلها صعوبات بنيوية تقف حجرة عثرة أمام إنجاح عملية الهيكلة.

• تعقد المساطر وصعوبة الإجراءات: على خلاف ظاهر العملية، تمثل طول مساطر التسوية العقارية وامتداد أمد إنجاز الدراسات والأبحاث وتحيين لوائح الإحصاء والمصادقة على التصاميم وعدم ملاءمة البرامج المنجزة أو المقترحة مع تطلعات وحاجيات السكان أصعب العراقيل التي جعلت مشاريع إعادة الهيكلة تتعثر.

• مسألة التمويل: تتجلى في عدم قدرة السكان على الادخار والالتزام بالمساهمة في نفقات التجهيز الجماعي وصعوبة استرداد مصاريف التجهيز من السكان وصعوبة الاستفادة من صندوق ضمان «فوكاريم» المعرقل الأساسي لأجرأة مشروع إعادة هيكلة الأحياء غير القانونية، يضاف إلى هذه المشاكل المالية لمؤسسة العمران واعتمادها على التسبيقات المالية للسكان في تمويل مشاريع إعادة الهيكلة وارتفاع تكاليف التجهيزات الخارجية للأحياء المهيكلة (d'aménagement Hors site Frais). كما أن صعوبة تعبئة المساهمات المالية لمختلف المتدخلين، خاصة الجماعة الترابية المحلية، تجعل مسألة استئصال السكن غير القانوني أمرا بعيد التحقق.

• الأمية والجهل وضعف مشاركة السكان: ما يعمق مسألة الحل النهائي لظاهرة السكن غير القانوني، هو مشكل ثقة السكان في مشاريع إعادة الهيكلة وضعف التجاوب الإيجابي مع مشاريع إعادة الهيكلة، وهو ما يظهر جليا في تجارب تعيين ممثلين قارين للسكان بلجان وخلايا إعادة الهيكلة وصعوبة تحديد الأدوار والمهام فيما بينهم.

• مشاكل التنسيق والتواصل وتعبئة الفاعلين: تعاني مشاريع إعادة هيكلة السكن غير القانوني من عقبة هيكلية، تتمثل أساسا في غياب التنسيق وتنافر المصالح وضعف التواصل بين مختلف الفرقاء المتدخلين والفشل الذريع في تعبئة الفاعلين حول الظاهرة وتوحيد طرق تدخلهم المتنافرة لتجاوز المشكل.

2.3. نحو إعادة هيكلة مندمجة للسكن غير القانوني بقلعة السراغنة:

إن نجاح عملية إعادة هيكلة السكن غير القانوني ينبني على مرتكزات تتخذ نسقا من الإجراءات، لعل أهمها:

• تحقيق لامركزية تدبير الأراضي المخصصة للتعمير وتبسيط مساطر الحصول عليها وإجراءات تنفيذ وتتبع إنجاز مشاريع إعادة الهيكلة نظرا لصبغتها الاجتماعية الاستعجالية.

• تقوية الموارد المالية للجماعت الترابية المحلية وسن نظام قروض تحفيزي للتجهيز الجماعي العمراني.

• دعم الإمكانات البشرية والتقنية للجماعات الترابية المحلية.

• تعزيز الدعم المالي لصالح السكن الموجه للفئات الفقيرة.

• تبني مقومات الحكامة الجيدة وتوسيع قاعدة المشاورات وتأطير السكان وضمان تشاركية حقيقية للسكان المستهدفين.

• تفعيل آليات التنسيق الأفقي وضمان التقائية الأهداف والمشاريع.

• ضرورة تفعيل دور المجتمع المدني: الوداديات والتعاونيات السكنية – جمعيات الأحياء – ....

• إشراك الباحثين المختصين وبحث سبل الشراكة مع الجامعة (الجغرافي وعالم الاجتماع خصوصا) في عمليات تعليل وفهم وتخطيط وتنفيذ برامج إعادة هيكلة السكن غير القانوني.

خاتمـــة:

يواجه تدبير المجال الحضري بالمدن المغربية صعوبات كبرى للتحكم في المشاكل المطروحة، أصعبها السكن غير القانوني.

يطرح السكن غير القانوني المنتشر بهوامش المدن المغربية وداخلها عدة مشاكل اقتصادية واجتماعية ومجالية وبيئية وأمنية.

تتعدد الهياكل والمؤسسات وتتداخل أدوارها في مجال إعادة هيكلة السكن غير القانوني، ما يعمق المشاكل البنيوية التي تواجه عمليات إعادة الهيكلة أصعبها المشاكل العقارية والمالية والإدارية والتقنية ومشاكل التدبير التشاركي.

وتتمثل آفاق تجاوز تعثر برامج إعادة هيكلة السكن غير القانوني في حل المشاكل العقارية ومشكل التمويل وضمان تمفصل سليم ومنسجم لأشكال تدخل الفاعلين في المجال.

وأمام استفحال الظواهر السكنية والعمرانية المعقدة من قبيل السكن العتيق المهدد بالانهيار والسكن غير اللائق وغيرهما من أنماط السكن «المهدد»، هل يمكن استشراف مستقبل للمجال المبني متحكم في تطوره ومتناغم في ما بين مختلف مكوناته بالمدينة المغربية؟

بيبليوغرافيا

• **مراجع باللغة العربية:**

- أحمد الحلايسي، 2007، «من الدوار بالمدينة إلى الحي الهامشي: قراءة مصطلحية»، دراسات مجالية، عدد 1، منشورات مجموعة البحث حول التدبير الجهوي والتنمية السياحية، كلية الآداب والعلوم الإنسانية، مراكش، ص.ص 69-79.
- أحمد آيت موسى، «بعض مظاهر التحولات المجالية لمدينة المحمدية في نهاية الألفية الثانية: إعادة الإسكان نموذجا»: ندوة المدينة المغربية في أفق القرن الواحد والعشرين: بين الهوية الوطنية والبعد المتوسطي»، منشورات كلية الآداب والعلوم الإنسانية بالمحمدية، سلسلة الندوات رقم 12.
- سعيد الضحاك، 1994، «سياسة تدخل الدولة من أجل استيعاب السكن غير اللائق»، رسالة لنيل دبلوم السلك العالي للمدرسة الوطنية للإدارة، الرباط.
- عبد الحق بنونة، 2000، «قضية إعادة هيكلة الأحياء السرية بالمدن المغربية ودور الباحث الجغرافي»: ندوة المدينة المغربية في أفق القرن الواحد والعشرين: بين الهوية الوطنية والبعد المتوسطي»، منشورات كلية الآداب والعلوم الإنسانية بالمحمدية، سلسلة الندوات رقم 12.
- عبد الحق بنونة، 2002، «إشكالية إعادة هيكلة السكن السري بالمغرب، مشاكل وحلول»، مجلة المجال الجغرافي والمجتمع المغربي، العدد 07.
- ماجدة صواب، 2002، «إعادة هيكلة السكن غير القانوني بمدينة فاس، الحصيلة والآفاق»، مجلة المجال الجغرافي والمجتمع المغربي، العدد 07.

• **مراجع باللغة الفرنسية:**

- AMEUR (M.), 1996, «Gestion foncière urbaine, politique de regularisation et intégration des quartiers populaires au Maroc», C.N.R.S، Rabat .
- BAHI (H.) et autres, 1986, «Habitat clandestin au Maroc », C.N.C.P.R.S.T – ENA, Rabat .
- BEGDOURI (M.) et BELAYACHI, 1992, «La restructuration de l'habitat clandestin : La question de la réglementation », Al-Maouil, cahiers de l'A.N.H.I N° 3 .