دار المنظومة
DAR ALMANDUMAH
الرواد في قواعد المعلومات العربية

العنوان:	سياسة تدبير السكن المهدد بالانهيار بالنسيج العتيق لمدينة فاس
المصدر:	مجلة كلية الآداب والعلوم الإنسانية
الناشر:	جامعة سيدي محمد بن عبدالله - كلية الآداب والعلوم الإنسانية
المؤلف الرئيسي:	شتو، فضيلة
المجلد/العدد:	عدد خاص
محكمة:	نعم
التاريخ الميلادي:	2014
الصفحات:	135 - 152
رقم MD:	512953
نوع المحتوى:	بحوث ومقالات
قواعد المعلومات:	HumanIndex, AraBase
مواضيع:	فاس، التراث العمراني، المساكن، التخطيط العمراني، الزيادة السكانية
رابط:	http://search.mandumah.com/Record/512953

© 2021 دار المنظومة. جميع الحقوق محفوظة.
هذه المادة متاحة بناء على الإتفاق الموقع مع أصحاب حقوق النشر، علما أن جميع حقوق النشر محفوظة. يمكنك تحميل أو طباعة هذه المادة للاستخدام الشخصي فقط، ويمنع النسخ أو التحويل أو النشر عبر أي وسيلة (مثل مواقع الانترنت أو البريد الالكتروني) دون تصريح خطي من أصحاب حقوق النشر أو دار المنظومة.

سياسة تدبير السكن المهدد بالانهيار
بالنسيج العتيق لمدينة فاس

شتو فضيلة

المفتشية الجهوية للسكنى والتعمير

وسياسة المدينة لجهة فاس بولمان

ملخص:

يشكل السكن المهدد بالانهيار بالنسيج العتيق لفاس أهم وأعقد تجليات السكن غير القانوني بالمدينة، نظرا لحجم الظاهرة من جهة، حيث تتركز فيه معظم البنايات الآيلة للسقوط، ومن جهة ثانية لصعوبة التدخل لمعالجته نتيجة لعوامل عديدة ومتداخلة (تقنية، قانونية، اجتماعي، مالية).

و قد تضافرت عوامل عديدة أفضت إلى الاهتمام بإنقاذ هذا النسيج، نذكر منها تصنيف مدينة فاس تراثا عالميا من طرف منظمة اليونسكو، والانهيارات المتكررة التي خلفت خسائر مادية وبشرية.

هكذا قامت السلطات المختصة بنهج استراتيجيات متنوعة لتدبير المخاطر ورد الاعتبار لهذا النسيج، غير أنها أخفقت في بعض التدخلات نتيجة مجموعة من العراقيل والإكراهات.

ويسعى هذا المقال إلى تسليط الضوء على إشكالية السكن المهدد بالانهيار بالنسيج العتيق النسيج لمدينة فاس والعوامل المساهمة في تدهوره، مع التركيز على الاستراتيجيات العمومية المعتمدة لتدبير المخاطر ورد الاعتبار لهذا النسيج.

مقدمة:

اعترض النسيج العتيق لمدينة فاس العديد من الاختلالات، نذكر منها: ارتفاع الكثافة السكانية بفعل النمو الديمغرافي والهجرة القروية، التقسيم العقاري للبنايات وأشكال استغلالها سواء للسكن أو الأنشطة...، وقد ترتب عن كل هذه العوامل تدهور النسيج العتيق إلى درجة أصبح يشكل خطرا كبيرا يهدد التراث المعماري والساكنة على حد سواء.

وأمام مشروع المحافظة على النسيج العتيق لمدينة فاس منذ إعلانها تراثا عالميا من طرف اليونسكو، والانهيارات التي تشهدها البنايات من حين لآخر والتي أودت بحياة العديد من الساكنة، بدأت فاس العتيقة تعرف تدخلات متنوعة ومتتالية همت المآثر التاريخية وتحسين ظروف عيش السكان وسلامتهم وكذا تحسين البنيات التحتية لهذا النسيج من جهة، وقطاع الصناعة التقليدية من جهة أخرى.

في هذا الإطار أيضا، أنجزت دراسات عديدة ومتنوعة حول إشكالية المدينة العتيقة لمدينة فاس. ومساهمة منا في إثراء الببليوغرافيا حول هذه الإشكالية، نشارك في هذه الندوة بمداخلة حول سياسة تدبير السكن المهدد بالانهيار بالنسيج

العتيق لمدينة فاس، هذه الاستراتيجيات التي استهدفت بشكل أساسي إنقاذ النسيج العتيق لكونه تراثا عالميا، وكذلك أرواح قاطنيها وضمان سلامتهم.

- فما هو حجم ظاهرة السكن المهدد بالانهيار بفاس عامة وبالنسيج العتيق بشكل خاص؟
- ما هي أسباب التدهور بالنسيج العتيق؟
- ما هي أشكال التدخل للإنقاذ ورد الاعتبار لهذا النسيج؟
- ما هي الإكراهات والعراقيل التي تواجه عمليات التدخل، وما هي الاقتراحات والإجراءات المتخذة لتجاوزها؟

للإجابة على هاته التساؤلات اعتمدنا على:

- ✓ دراسات أكاديمية تناولت إشكالية المدن العتيقة في عدد من المدن التاريخية بالمغرب؛
- ✓ تقارير ووثائق إدارية حول هاته الإشكالية؛
- ✓ الاتفاقيات التي تم التوقيع عليها للتدخل في السكن المهدد بالانهيار بفاس؛
- ✓ نتائج البحث الميداني المنجز من طرف لجنة إدارية مختلطة مع الأسر المستفيدة من برنامج إعادة الإسكان بمدينة فاس.

I – حجم ظاهرة البنايات المهددة بالانهيار

١–مقاربة الظاهرة على المستوى الوطني

يتوفر المغرب على العديد من المدن يعود تاريخ بنائها إلى عدة قرون، ولا زالت معظمها قائمة إلى يومنا هذا، تأوي نسبة مهمة من الساكنة، وتمارس فيها العديد من الأنشطة الاقتصادية خاصة التقليدية منها، كما تحافظ على تراث ثقافي ومعماري غني وفريد، الشيء الذي أهلها لتصنف تراثا عالميا من طرف منظمة اليونسكو.

لكن، هذه المدن التاريخية أصبحت مهددة في معمارها وساكنتها نتيجة الانهيارات المتكررة للبنايات. وهذه الوضعية المأساوية لا تمس الأنسجة القديمة للمغرب، بل تشمل بنايات حديثة شيدت بطرق مخالفة لقوانين التعمير والبناء.

و حسب تقديرات وزارة السكني والتعمير وسياسة المدينة، تضم الأنسجة العتيقة بالمغرب 250000 بناية، وما يناهز 20000 مرفق (مرافق دينية وفنادق ومحلات وحمامات وغيرها). وتجتمع غالبية هذه البنايات في المدن العتيقة والقصبات والقصور أو مدن جديدة معروفة بنشاطاتها الاقتصادية المحورية على الصعيد الوطني، علاوة على أنها تحتوي على الأنشطة التقليدية التي تعتبر دعامات الاقتصاد المغربي. [١]

(١) وزارة السكني والتعمير وسياسة المدينة: مشروع الاستراتيجية الوطنية للتدخل في الأنسجة العتيقة، ص، ٧-٦

وحسب الإحصاء المنجز سنة ٢٠٠١ من طرف وزارة السكني والتعمير سياسة المدينة، 50 % من البنايات بالنسيج التاريخي المغربي توجد في حالة سيئة، وما يقارب ١٠% مهددة بالانهيار، وتحتوي على كثافة سكانية عالية، كما تنقصها التجهيزات والمرافق العمومية. (٢)

٢– حجم ظاهرة البنايات المهددة بالانهيار بالنسيج العتيق لمدينة فاس

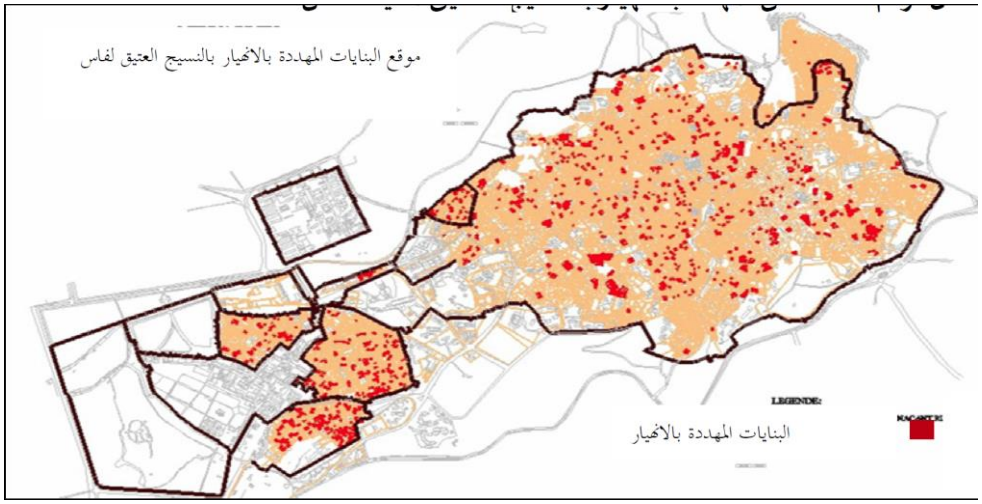
تهم ظاهرة البنايات المهددة بالانهيار بمدينة فاس ككل حوالي 6000 بناية وتعتبر هذه الأرقام غير قارة نظرا لعدم استقرار الظاهرة. تتركز 68 % منها بالنسيج العتيق ب 3666 بناية، وتنتشر باقي البنايات في السكن غير القانوني المتواجد بكل من المنطقة الشمالية والجنانات و سهب الورد.

صورة جوية رقم 1: موقع النسيج العتيق لمدينة فاس

يقع النسيج العتيق لمدينة فاس في الواجهة الشمالية الشرقية، ويتكون من نواتين: المدينة القديمة والمشور فاس الجديد. وحسب التقسيم الإداري فإن المدينة القديمة تتواجد على تراب الجماعة الحضرية لفاس، ويتواجد فاس الجديد بتراب جماعة المشور فاس الجديد.

(2) Mohamed Taamouti : Médinas du Maroc: entre un dépeuplement qui s’accélère et une gentrification marginale. In les Cahiers du Plan, N° 20, sept-oct 2008 – P6

شكل رقم ١: السكن المهدد بالانهيار بالنسيج العتيق لمدينة فاس



وينشر السكن المهدد بالانهيار حسب الملحقات الإدارية وحسب درجة الخطورة على الشكل التالي:

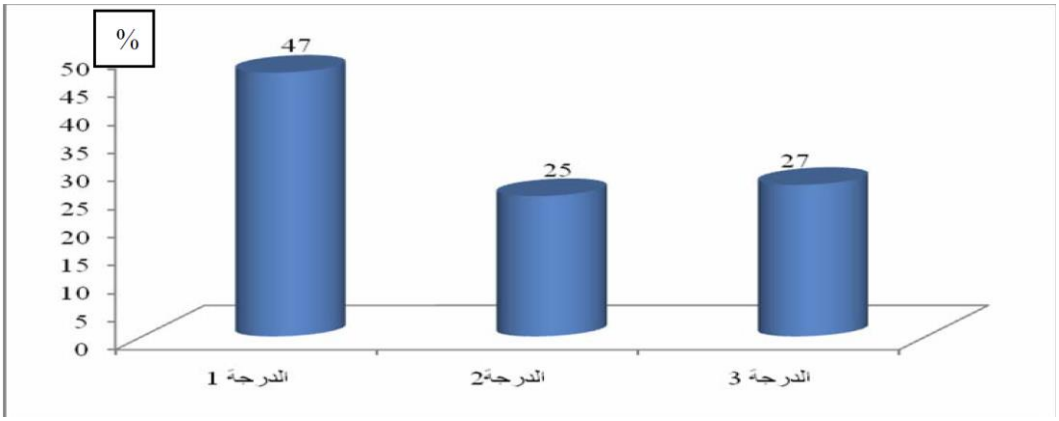
جدول رقم١: توزيع السكن المهدد بالانهيار حسب مناطق انتشاره بالنسيج العتيق لفاس (مارس ٢٠١٣)

المنطقة الحضرية	الملحقة الإدارية	الدرجة 1	الدرجة 2	الدرجة 3	مجموع البنايات
المدينة القديمة	الأندلس	294	101	87	482
	باب الخوخة	146	145	70	361
	البطحاء	168	62	147	377
	البوعنانية	126	79	166	371
	لبليدة	173	146	148	467
	اللمطيين	255	67	117	439
	القرويين	363	147	86	596
	مجموع فاس المدينة	1525	747	821	3093
فاس الجديد	فاس الجديد	122	74	33	229
	المرينيين	82	120	142	344
	مجموع المشور فاس الجديد	204	194	175	573
مجموع النسيج العتيق		1729	941	996	3666

المصدر: المفتشية الجهوية للسكنى والتعمير وسياسة المدينة لفاس – بولمان

نلاحظ من خلال الجدول أن السكن المهدد بالانهيار ينتشر في سبع ملحقات إدارية بالمدينة القديمة، وبملحقتين بمنطقة فاس الجديد. ويمثل السكن المصنف في الدرجة الأولى من حيث الخطورة أعلى نسبة ب 47 % من مجموع البنايات كما نلاحظ في المبيان التالي:

مبيان رقم 1 : السكن المهدد بالانهيار حسب درجة الخطورة بالنسيج العتيق لمدينة فاس (مارس 2013)



٣–العوامل المفسرة لانتشار ظاهرة البنايات المهددة بالانهيار بالنسيج العتيق لفاس

ساهمت عوامل عديدة في تدهور البنايات بالنسيج العتيق لمدينة فاس، ويشكل العنصرين التقني والبشري أهم مسببات هذا التدهور.

٣–١– تقادم البنايات وسوء استعمالها

تفيد نتائج الإحصاء العام للسكان والسكني لسنة 2004 هيمنة البنايات السكنية التي يفوق عمرها 50 سنة فما فوق، فهي تمثل نسبة 75 % بمنطقة فاس المدينة، ونسبة 89 % بمنطقة المشور فاس الجديد. فتاريخ بناء مدينة فاس يعود إلى أواخر القرن الثامن الميلادي مما يعني أن نسيجها المعماري في وضعية هشة بفعل التقادم من جهة وعدم صيانته من جهة ثانية. فمنذ عقد الخمسينيات من القرن العشرين، سمحت هجرة عدد مهم من السكان الأصليين –يهود ومغاربة_ خارج أسوار النسيج العتيق أو في اتجاه الرباط والدار البيضاء، باستقرار وفود المهاجرين القرويين الذين قدموا إليها بحثا عن الشغل وعن سكن يتلاءم وإمكانياتهم المادية الهزيلة. وطبعا هؤلاء السكان الجدد يجهلون في معظم الأحيان القيمة التراثية للنسيج التاريخي، حيث قاموا باستئجار أو شراء منازل أو جزء منها، فقام البعض منهم بإصلاحات وإضافات باستعمال مواد لا تلاءم طرق ومواد البناء المستعملة في البناء الأصلي، والبعض الآخر لا يتوفر على إمكانيات مادية للصيانة. كما تم استعمال بعض الأجزاء من البنايات كمحترفات لبعض الحرف التقليدية التي ساهمت هي الأخرى في تصدعها والإسراع في تدهورها وتشوه مظهرها.

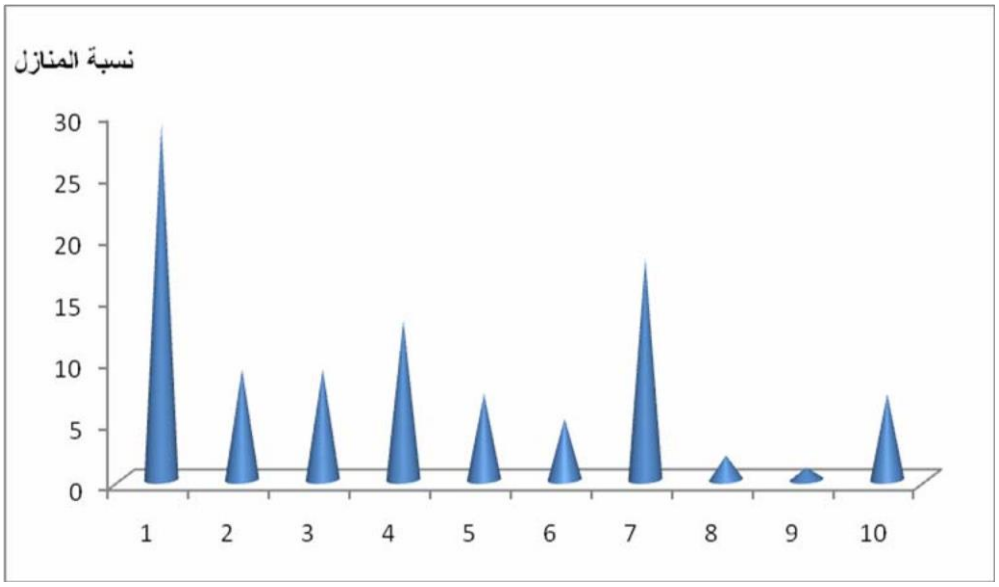
٣–٢– ارتفاع الكثافة السكانية

بلغ عدد سكان النسيج العتيق لفاس حسب الإحصاء العام للسكان والسكن لسنة 2004 ما يناهز 117367 نسمة، وإذا ما اعتبرنا المساحة التي يحتلها هذا النسيج التي تبلغ 280 هكتارا، فإن الكثافة السكانية تصل إلى 420 نسمة في

الهكتار. وحسب نفس المصدر، يبلغ معدل تساكن الأسر داخل السكن الواحد ١,٩ بفاس المدينة و2 بالمشور فاس الجديد [٣].

ويحتوي النسيج العتيق لمدينة فاس حسب إحصاء 2004 على 23344 بناية [٤]. وحسب الإحصائيات المنجزة حديثا من طرف الوكالة الوطنية للتنمية ورد الاعتبار لفاس، يضم هذا النسيج حوالي 4000 بناية مهددة بالانهيار منها 1800 في حالة تدهور جد متقدمة، ويصل فيها متوسط معدل التساكن إلى أربعة أسر. وتوضح معطيات الاستمارة المنجزة عن الأسر المستفيدة من برنامج إعادة الإسكان بالنسيج العتيق لفاس مستويات تساكن الأسر.

مبيان رقم 2: توزيع المنازل المهددة بالانهيار حسب عدد الأسر القاطنة



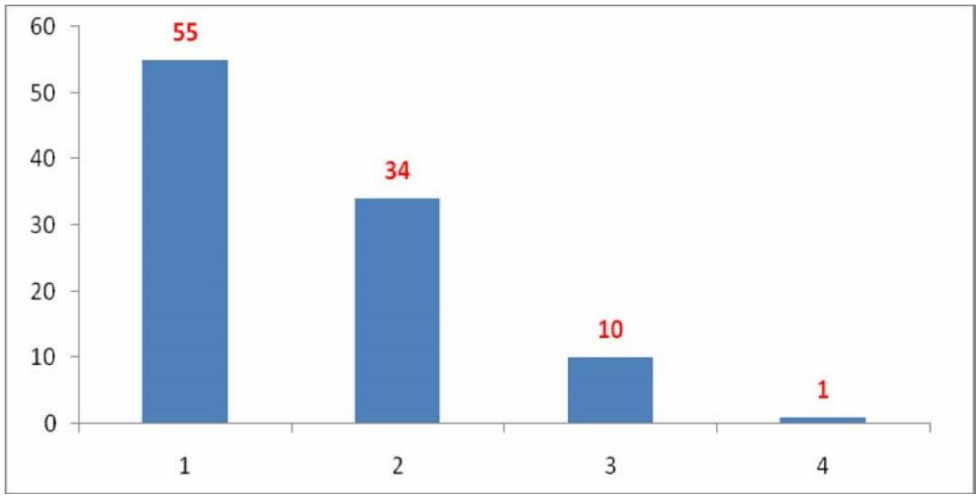
المصدر: بحث ميداني

نلاحظ أن ظاهرة تساكن الأسر داخل المنزل الواحد تفرض نفسها بشكل كبير في النسيج العتيق لمدينة فاس، وتفوق في بعض الحالات 10 أسر، بل تصل حتى اكثر من 20 أسرة في بعض الهياكل التي فقدت وظائفها مثل الفنادق والبيوت الكبيرة، حيث لجأت الأسر القاطنة في غالب الأحيان إلى كراء أو شراء غرفة أو غرفتين، مما يؤدي إلى ارتفاع الكثافة وبالتالي الضغط على الإطار المبني وتدهوره.

(٣) معطيات الإحصاء العام للسكان والسكنى لسنة ٢٠٠٤.

(4) Abderrahim Bencheikh: Parc logement des anciennes médinas: état des lieux- . In les Cahiers du Plan, N° 20, sept-oct 2008 - P47

مبيان رقم 3: توزيع الأسر حسب عدد الغرف المستغلة بالسكن المهدد بالانهيار بالنسيج العتيق لمدينة فاس



المصدر: بحث ميداني

نلاحظ أن نسبة 55 % من الأسر تستغل غرفة واحدة، 34 % تستغل غرفتين، و10 % فقط تستغل ثلاث و1 % فقط تستغل أربع غرف. وتبين من خلال المعاينة الميدانية للمنازل المستغلة من طرف عدة أسر أن كل المرافق التي يتوفر عليها المنزل تستغل بشكل مشترك وبالتناوب كالمرحاض والبهو...، وهذا يشكل طبعا ضغطا إضافيا على السكن.

3-3- الوضعية العقارية معقدة، وارتفاع نسبة المكترين

يشكل العقار عنصرا مهما في مستقبل البنايات المهددة بالانهيار، فهو يحدد سلوكات السكان خاصة فيما يتعلق بالصيانة والإصلاح.

ليست هناك إحصائيات تمكننا من رصد واقع الوضعية العقارية بالنسيج العتيق لفاس، وهي حالة كل الأنسجة العتيقة بالمغرب حيث أن أغلب البنايات غير مسجلة وغير محفظة.[٥]

وعلى العموم، فإن جزءا مهما من البنايات بالنسيج العتيق لفاس في ملك الأحباس، وهي خاصية تشترك فيها كل المدن المغربية حيث تدبر مؤسسة الحبوس حصة مهمة من العقارات وهي ما يعرف بالوقف العمومي والخاص. والباقي موزع بين الملك المحفظ والمسجل لدى الموثق (وهي حالة البنايات التي تم تحويلها إلى رياض)، فالملك المسجل بعقود عدلية، ثم هناك حالات الترامي وكذا الحالات غير المعروفة.

ومن المهم الإشارة إلى تواجد فئة المكترين لدى الممتلكات المحبسة، وهي ظاهرة عامة في الأنسجة التقليدية بالمغرب وممثلة بنسبة 20 %.[٦] وتعتبر السومة الكرائية لممتلكات الأحباس قديمة وهزيلة. فهذه الممتلكات _حسب رأي إدارة

(٥) وزارة السكنى والتعمير وسياسة المدينة: مشروع الاستراتيجية الوطنية للتدخل في الأنسجة العتيقة، ص ١٥.

(٦) وزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية: مشروع الاستراتيجية الوطنية للتدخل في الأنسجة العتيقة، ص ١٥.

الأوقاف_ "هي إعانة مقدمة لشاغلي الأماكن ومن غير المعقول أن يطالب هؤلاء بمصاريف إضافية قصد ترميم المباني."(٧)

وتفيد معطيات الدراسة حول استهلاك ومصاريف الأسر المنجزة من طرف المندوبية السامية للتخطيط سنة 2001 أن المدن العتيقة بالمغرب يسجل فيها المكترون أكبر نسبة، 47% مقابل 26 % تسجل في الوسط الحضري. وتختلف هذه الوضعية من مدينة إلى أخرى، حيث تسجل الدار البيضاء أعلى نسبة ب 78 %، ويسجل النسيج العتيق لمدينة فاس نسبة 48 % من المكترين.(٨)

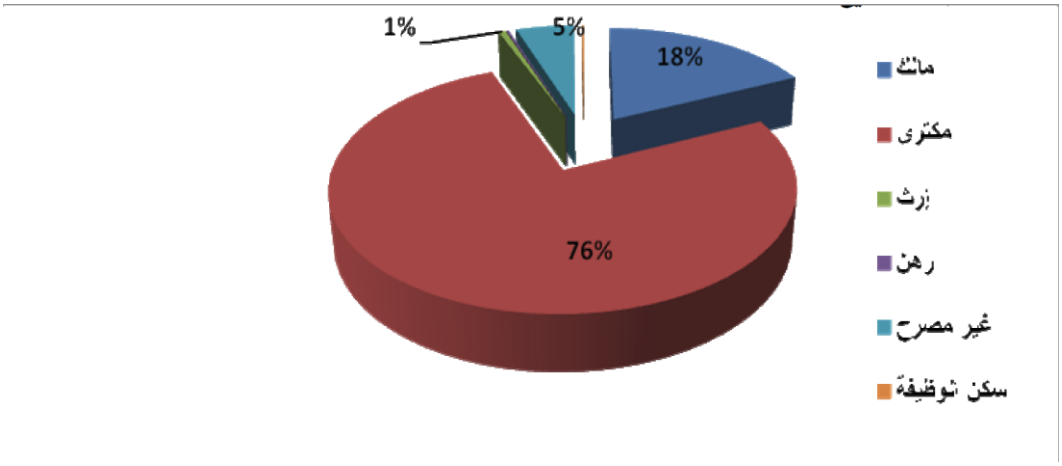
جدول رقم 2: صفة الحيازة بالسكن العتيق لمدينة فاس (إحصاء 2004)

صفة الحيازة	المدينة العتيقة	فاس الجديد
مالك	44.2	32.1
مكتري	44.8	60.5
آخر	11.1	7.4

وحسب معطيات الاستمارة المنجزة مع الأسر المستفيدة من برنامج إعادة الإسكان،

تفوق نسبة المكترين المعدل المسجل على صعيد النسيج العتيق ككل، كما هو ممثل في المبيان التالي:

مبيان رقم ٤: توزيع الأسر بالسكن المهدد بالانهيار حسب صفة الحيازة



المصدر: بحث ميداني

(٧) التراث والتنمية المستدامة في المدن التاريخية بالمغرب العربي المعاصر. (منظمة الأمم المتحدة للتربية والعلوم والثقافة)، ص، ٨٩

(8) Mohamed Taamouti : Médinas du Maroc: entre un dépeuplement qui s'accélère et une gentrification marginale. In les Cahiers du Plan, N° 20, sept-oct 2008 – P8

تفوق نسبة المكترين 70 %، تليها فئة المالكين ب 18 %، بينما توزع النسبة المتبقية بين وضعية الإرث 1%، الرهن ٠,٢%، سكن الوظيفة ٠,٢%، وغير المصرحين بصفة الحيازة 5%، وهاته الفئة هي من المترامين على مقرات إقامتهم بسبب غياب مالك المنزل.

إن هيمنة فئة المكين بالدور المهددة بالانهيار تفسر عدم اهتمام هاته الفئة بصيانة المنازل، حيث تعتبرها سكنا مؤقتا بالرغم من استقرارها لسنوات ولعقود. بل ساهمت بنسبة كبيرة في تدهورها بالاستغلال السيئ جراء التغيرات العشوائية. كما أن ملاك هذه المنازل المكتراة لا يعيرونها أي اهتمام فيما يخص المراقبة والإصلاح، إما بسبب عدم تواجدهم بالقرب منها، أو بسبب السومة الكرائية الهزيلة التي لا تتعدى في أغلب الحالات 250 درهما شهريا.

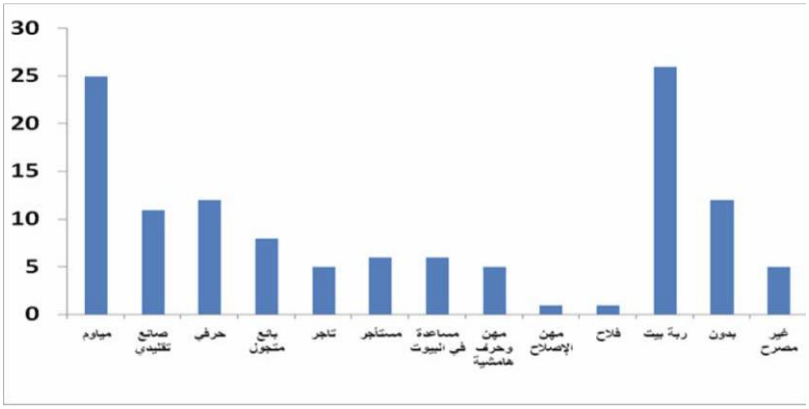
3 –4– هشاشة الوضعية الاقتصادية للأسر

تسجل الأنسجة العتيقة أعلى معدلات البطالة في الوسط الحضري المغربي بالرغم من ارتفاع معدل النشاط ليفوق المتوسط الوطني. ويمثل المستخدمون والصناع حوالي ٤٠% من النشيطين المشتغلين، ما يعكس أن مداخيلهم هزيلة.(٩)

وعلى صعيد مدينة فاس، تفيد معطيات الإحصاء لسنة 2004 أن الساكنة النشيطة بالنسيج العتيق لفاس تبلغ 45414، والساكنة غير النشيطة 71953، ويصل معدل النشاط ٧٨,٤%، ويمثل الصناع والعاملون في المهن التقليدية حوالي 44 %.(١٠)

تؤكد نتائج البحث مع الأسر القاطنة في السكن المهدد بالانهيار هذا الوضع الاقتصادي الهش، فمتوسط الدخل الشهري لدى معظم الأسر هو 1000 درهم، ويصل في بعض الحالات النادرة 5000 درهم، وتوجد نسبة مهمة ممن صرحوا بعدم توفرهم على دخل مادي، وهذا ما ستؤكده الأنشطة المهنية المزاولة.

مبيان رقم 5: الأنشطة المزاولة من طرف الأسر القاطنة بالسكن المهدد بالانهيار بالنسيج العتيق لمدينة فاس



(9) Mohamed Taamouti : Médinas du Maroc: entre un dépeuplement qui s'accélère et une gentrification marginale. In les Cahiers du Plan, N° 20, sept-oct2008 - P9

(10) Mohamed Taamouti : Médinas du Maroc: entre un dépeuplement qui s'accélère et une gentrification marginale. In les Cahiers du Plan, N° 20, sept-oct2008 - P9

المصدر: بحث ميداني

نلاحظ بشكل عام أن معظم الأنشطة التي يزاولها قاطني السكن المهدد بالانهيار تتوزع بين التقليدية وغير القانونية وغير القارة. وتمثل فئة المياومين أكبر نسبة 25 %، والعاملين بقطاع الصناعة التقليدية 11 % نظرا للطابع التقليدي للأنشطة بالنسيج العتيق، وتمارس هذه الأنشطة التقليدية أيضا نسبة مهمة من ربات البيوت، يتقاضين مقابلها أجورا هزيلة. وما يثير الانتباه هو النسبة المهمة ممن ليس لهم عمل ويمثلون 12 %.

إن اللجوء للسكن في السكن الهش للمدن العتيقة هو انعكاس للهشاشة الاجتماعية والاقتصادية للأسر التي تتصارع من أجل توفير قوتها اليومي وبالتالي فهي عاجزة عن الانخراط في برامج الترميم والصيانة.

II – استراتيجيات التدخل لمعالجة ظاهرة البنايات المهددة بالانهيار بالنسيج العتيق لمدينة فاس

سجلت مدينة فاس منذ عقد التسعينيات من القرن العشرين أحداثا مأساوية نتيجة الانهيارات المتكررة للبنايات المهددة بالانهيار، حيث حصدت العشرات من الرواح وتسببت في خسائر مادية كبيرة، ناهيك عن حالات الرعب التي أصبحت تعيشها الأسر القاطنة في هذا البناء الهش. وقد اتخذت الجهات المسؤولة عدة إجراءات ومبادرات لإنقاذ البنايات والساكنة.

1– تنوع برامج معالجة البنايات المهددة بالانهيار بالنسيج العتيق لفاس

من المهم الإشارة إلى أحد المكتسبات التي انفردت بها مدينة فاس للتدخل في النسيج العتيق، ويتعلق الأمر بوكالة التنمية ورد الاعتبار لفاس. ففي سنة 1981، أنشأ الملك الراحل الحسن الثاني هاته الوكالة التي شكلت نشأتها أول عملية حقيقية في ميدان رد الاعتبار للأنسجة العتيقة. تتمتع هذه الهيئة بالاستقلالية المالية وتمكنت من بلورة استراتيجيات عملية وجديدة للتدخل في الأنسجة العتيقة متخذة شكلين اثنين:(١١)

- إعادة الاعتبار للأنسجة العتيقة بالتدخل في المجالات المالية والاجتماعية والتنظيمية والعلمية والتقنية وغيرها؛
- ضمان استدامة العمليات المنجزة على أرض الواقع، والمرتبطة بالجانب المؤسساتي والتكويني والتحسيسي.

لقد تجندت العديد من المؤسسات للتدخل وتدبير المخاطر في البنايات المهددة بالانهيار خاصة بالنسيج العتيق لمدينة فاس. ونذكر من بين المتدخلين: المفتشية الجهوية للسكني والتعمير وسياسة المدينة، ولاية جهة فاس– بولمان، وكالة التنمية ورد الاعتبار لفاس، الجماعة الحضرية لفاس، مقاطعة فاس المدينة، بلدية المشور فاس الجديد، الوكالة الحضرية وإنقاذ فاس، ومؤسسة العمران. ويرمي انخراط كل هؤلاء الفاعلين إلى تكثيف الجهود وتطوير أسلوب الشراكة بينهم من أجل معالجة الأوضاع القائمة كل حسب اختصاصه. هاته الاختصاصات حددتها الاتفاقيات المتتالية في هذا الشأن.

بالنسبة لمقاطعة فاس المدينة:

(١١) وزارة السكنى والتعمير وسياسة المدينة: مشروع الاستراتيجية الوطنية للتدخل في الأنسجة العتيقة، ص، ١٨-١٩.

- ✓ اتفاقية 2004 من أجل تمويل برنامج معالجة البنايات الآيلة للسقوط بفاس المدينة وإنجاز التجهيزات الأساسية بمنطقة القروين، ضريح مولاي إدريس والزاوية التيجانية؛
- ✓ اتفاقية مارس 2007 من أجل تمويل برنامج معالجة إشكالية البنايات المهددة بالانهيار بفاس المدينة وملحقها التعديلي في فبراير 2009.

وبخصوص المقاطعة الحضرية المشور فاس الجديد:

- ✓ اتفاقية مايو 2002 من أجل الاضطلاع ببرنامج أولي لمعالجة أوضاع البنايات المتدهورة الآيلة للسقوط بجماعة المشور فاس الجديد؛
- ✓ اتفاقية شتنبر 2004 من أجل تمويل برنامج معالجة إشكالية البنايات الآيلة للسقوط بالجماعة الحضرية المشور فاس الجديد؛
- ✓ اتفاقية مارس 2007 من أجل تمويل برنامج معالجة إشكالية البنايات الآيلة للسقوط بالجماعة الحضرية المشور فاس الجديد وملحقها التعديلي في فبراير 2009.

وأخيرا، اتفاقيتي مارس 2013 اللتان تشملان النسيج العتيق ككل، تهم الاتفاقية الأولى إعادة تأهيل المآثر التاريخية، وتهم الاتفاقية الثانية معالجة المباني المهددة بالانهيار.

تهدف هاته الاتفاقيات إلى:

- الحفاظ على سلامة الساكنة والمارة؛
- الحفاظ على سلامة المجال العمومي والسير العادي للأنشطة التجارية والاقتصادية؛
- الحفاظ على النسيج التاريخي للمدينة كتراث عالمي وكمؤهل أساسي للسياحة؛
- الحفاظ على البناء التقليدي المميز للمدينة؛
- تشجيع المهنين للاهتمام بالبناء التقليدي للمدينة؛
- تشجيع المقاولات خصوصا الصغيرة والمتوسطة المهتمة بهذا النوع من البناء؛
- إنجاح هذه التجربة الأولى من نوعها بالمغرب لتعميمها على جميع المدن.

و لتحقيق الأهداف المسطرة، تم بتشاور وتنسيق تام بين جميع الشركاء المحليين، اعتماد المنهجية التالية:

- اعتماد لجن اليقظة وتدبير المخاطر في تحديد البنايات المهددة التي تستدعي التدخل؛
- المواكبة القانونية لعمليات التدخل؛
- تحسيس وتعبئة جميع الجهات المعنية بما فيها الساكنة المستهدفة؛
- تكليف المهندسين المعماريين ومكاتب الدراسات بالتشخيص وتتبع الانجاز؛

- تعيين المقاولات عبر الإعلان المفتوح عن طلبات العروض أو عن طريق الصفقات التفاوضية في الحالات الأكثر خطورة واستعجالية؛
- التدخل السريع لتدعيم البنايات الأكثر خطورة؛
- إنجاز أشغال تقوية الهياكل والبنيات حسب الأولوية؛
- إفراغ البنايات وإعادة إسكان قاطنيها؛
- اعتماد التتبع الميداني ومعالجة الإشكالات المطروحة من طرف لجنة التنسيق والتتبع.

1-1- أشكال التدخل في الإطار المبني

تشكل أشغال التدعيم بالخشب والتهيئة الخارجية وإصلاح البنايات من الأوراش المهمة والمستعجلة لإنقاذ ورد الاعتبار للسكن المهدد بالانهيار بالنسيج العتيق لمدينة فاس.

ويلخص الجدول التالي أشكال التدخل وعدد العمليات المنجزة من طرف وكالة التنمية ورد الاعتبار لفاس ما بين 2012-1993.

جدول رقم 3: نتائج معالجة البنايات المهددة بالانهيار بالنسيج العتيق لمدينة فاس (1993-2012)

طبيعة التدخل	2004-1993	2012-2004		المجموع
		اتفاقية2004	اتفاقية 2007	
أشغال التدعيم	_	1484	402	1886
إعانة عملية الإصلاح بنسبة 50 %	_	7	*133	140
التدخل المباشر بنسبة ١٠٠%	257	27	*178	462
إعانة الإصلاح بنسبة 30 %	134	_	_	134
إصلاح الواجهات	132	_	_	132
تنقية الخرب	50	_	_	50
مجموع العمليات	573	1518	713	2804

27* في طور الانتهاء – 35* في طور الانتهاء المصدر: وكالة التنمية ورد الاعتبار لمدينة فاس

- بالنسبة للتدخل الاستعجالي: يتعلق الأمر بإنجاز عمليات الهدم أو التدعيم أو الإفراغ حسب درجات الخطورة التي تعرفها البنايات؛
- بالنسبة لعملية الإعانة في الإصلاح: تساهم الدولة في أشغال إصلاح البنايات بنسبة 50 % من التكاليف، ويؤدي الملاكون الراغبون في الانخراط 50 % المتبقية؛

- وبالنسبة للتدخل المباشر: فيهم البنايات التي لا يتجاوب أصحابها مع برنامج الإصلاح، حيث تقوم وكالة التنمية ورد الاعتبار لفاس بإنجاز الإشغال بنسبة 100 %، على أن تقوم مصالح جماعة فاس باسترجاع المبالغ التي تم صرفها عن طريق أوامر الدفع لفائدة الملاكين.

وبالإضافة إلى هاته المقاربات الثلاث، يشمل التدخل أيضا الاهتمام بإصلاح واجهات البنايات وتنقية الخرب. وقد بلغت الكلفة الإجمالية لمجموع التدخلات العمومية ٤٩٨,٢٥ مليون درهم.

1-2- إفراغ البنايات وإعادة إسكان قاطنيها

انطلقت عملية إعادة إسكان قاطني البنايات بشكل رسم سنة 2005، حيث تم اقتناء 1019 شقة بكل من حي المصلى وحي بنسودة، بتكلفة إجمالية تبلغ ١٠٠,١٤ مليون درهم مدعمة بنسبة 100%، تسهر على توزيعها لجنة مختلطة مكونة من وزارة السكني والتعمير وسياسة المدينة والعمالة والسلطة المحلية التي تهتم بإجراء إحصاء للأسر القاطنة بالدور المصنفة في الدرجة الأولى من حيث الخطورة.

تستفيد الأسر من برنامج إعادة الإسكان بعد تصنيف البناية من طرف لجنة تقنية تسمى لجنة اليقظة ومن بعدها مكتب الدراسات كسكن يشكل خطرا آنيا على قاطنيه ولا يمكن إعادة استغلاله. وقد استفاد من برنامج الترحيل 476 أسرة، وتراوح ثمن اقتناء المسكن ما بين 43000 درهم و120000 درهم، وبلغ متوسط الدفعات الشهرية 300 درهم ممتدة على 25 سنة بدون فائدة.

ويتم تحديد موقع إعادة الإسكان -عموما- على النحو التالي:

- الأسر التي يرتبط نشاطها المهني بالنسيج العتيق يتم إعادة إسكانها بحي صهريج كناوة؛
- الأسر التي لا يرتبط نشاطها المهني بالنسيج العتيق يتم ترحيلها إلى منطقة بنسودة.

وبالنسبة لخاصيات سكن إعادة الإيواء وطرق التسديد، فكانت على الشكل التالي:

- يتم تحديد مساحة وعدد غرف سكن إعادة الإيواء بناءا على معياري المساحة وعدد الغرف المستغلة، مع الأخذ بعين الاعتبار حجم الأسرة؛
- يتم تحديد مدة تسديد ثمن المسكن في حالة الكراء المفضي للتملك ارتباطا بالدخل الشهري للأسرة. وفي حالة التسديد الكلي لقيمة المسكن، يخصم الثلث من قيمته.

1- 3- البرنامج الجديد للتدخل 2013-2017

تحت الرئاسة الفعلية لصاحب الجلالة الملك محمد السادس بتاريخ 4 مارس 2013، تم التوقيع على اتفاقيتين تتعلقان ببرنامج ترميم وإعادة تأهيل المآثر التاريخية وبرنامج معالجة السكن المهدد بالانهيار بالنسيج العتيق لمدينة فاس.

يهم البرنامج الأول 27 معلمة ذات قيمة تاريخية ومعمارية، سيتم ترميمها وإدماجها في مجالات السياحة والصناعة التقليدية والاقتصاد والثقافة. وبخصوص البرنامج الثاني- والذي نسعى إلى تسليط الضوء عليه في مقالنا هذا-، فهو يدخل في إطار الاتفاقية المتعلقة بمعالجة السكن المهدد بالانهيار بالنسيج العتيق (فاس المدينة والمشور فاس الجديد)، والتي تمت بين الأطراف التالية: وزارة الداخلية، وزارة الاقتصاد والمالية، وزارة السكنى، والي جهة فاس- بولمان، رئيس الجماعة الحضرية لمدينة فاس، رئيس جماعة المشور فاس الجديد، مدير وكالة التنمية وإنقاد فاس.

يهم هذا البرنامج معالجة 3666 بناية مهددة بالانهيار، منها 1729 بناية مصنفة في الدرجة الأولى من حيث الخطورة، مع مساهمة الدولة للأسر المعنية. بينما 1937 بناية مصنفة في الدرجتين الثانية والثالثة ستستفيد من عمليات تتبع درجة الخطورة.

يمتد العمل ذا البرنامج من 2013 إلى 2017. وتبلغ تكاليفه 330 مليون درهم، يشارك في تمويله وزارة الداخلية (110 مليون درهم)، وزارة الاقتصاد والمالية (110 مليون درهم) ووزارة السكني (110 مليون درهم). ويعتمد على آليتين للتتبع والتقييم يرأسها وزير السكني الذي يهتم بصرف الاعتماد. كما يروم اعتماد لجنة محلية يترأسها والي الجهة الذي يشرف على إنجاز المشاريع وإعداد تقارير سنوية حول تقدم الأشغال. وقد أسندت مهمة صاحب المشروع المنتدب لوكالة التنمية ورد الاعتبار لفاس التي ستشرف على إنجاز الأشغال.

أما نوعية التدخل في هذا البرنامج ستكون على الشكل التالي:

- ✓ الدراسات والتأطير التقني؛
- ✓ إعانة الإصلاح بنسبة 50 % لفائدة 1586 بناية؛
- ✓ هدم 143 بناية؛
- ✓ التدخل المباشر بنسبة 100 % لفائدة 300 بناية؛
- ✓ التدخل في 1937 بناية مصنفة ضمن الدرجة الثانية والثالثة من الخطورة؛
- ✓ المواكبة الاجتماعية.

2- إكراهات ومعيقات برامج التدخل في السكن المهدد بالانهيار وسبل تجاوزها

تتعدد إكراهات سياسات معالجة البنايات المهددة بالانهيار، وتتنوع بين الاكراهات العقارية كعدم ضبط الوضعية العقارية، والقانونية كوضعية الكراء وطبيعة الملكية العقارية، والاجتماعية كتفشى الفقر، والتقنية لصعوبة التعامل مع هذا المعمار العتيق، والمالية نظرا للتكاليف الباهضة التي يتطلبها إنجاز البرامج...

إن هذه الاكراهات كلها متداخلة ومتشعبة، لذا يتطلب إنجاز مشروع إعادة التأهيل وضع قائمة لمجموع الاكراهات بغية تقويم حجمها وفرز تلك التي يمكن تخطيها في إطار المشروع.(١٢)

2– 1–إكراهات ومعيقات التدخل بالنسيج العتيق لفاس عديدة ومعقدة

من خلال تجربة الأوراش المفتوحة ومختلف التدخلات في البنايات المهددة بالانهيار بفاس، فإننا نسجل الصعوبات والاكراهات التالية:

الاكراهات التقنية:

- تقارب البنايات يجعل عملية التدخل صعبة؛
- نقص التقنين واليد العاملة المتخصصة في تقنيات البناء التقليدي.

المعيقات القانونية:

- تعدد وتعقد الأنظمة العقارية؛
- العلاقة بين الكاري والمكتري غير قانونية؛
- غياب قانون خاص يؤطر التدخل في البنايات المهددة بالانهيار.

الاكراهات الاجتماعية:

- الفقر والهشاشة الاجتماعية؛
- غياب الوعي لدى السكان بأهمية التراث التاريخي، وبضرورة التعاون لتنفيذ وإنجاح البرامج.

الاكراهات المالية:

- تكاليف الاصلاح تتجاوز في بعض الحالات الاعتمادات المخصصة؛
- عزوف جل المستفيدين من برنامج إعادة الإسكان عن أداء الأقساط الشهرية لشركة العمران.

2–2– المقترحات المعتمدة لتخطي المعيقات

أمام المعيقات التي سبق ذكرها، ومن أجل تحقيق الأهداف المنشودة وضمان استمرارية هذا البرنامج، فان الجهات المختصة تقترح ما يلي:

(١٢) التراث والتنمية المستدامة في المدن التاريخية بالمغرب العربي المعاصر، (منظمة الأمم المتحدة للتربية والعلوم والثقافة)، ص ٨٥

على المستوى التقني:

- تكوين متخصصين في البناء التقليدي.

على المستوى القانوني:

- تعميم تحفيظ العقارات في النسيج العتيق؛
- تنظيم العلاقة بن الكاري والمكتري؛
- التعجيل بالمصادقة على مشروع القانون رقم 12-094 الخاص بالبناء المهدد بالانهيار؛

على المستوى الاجتماعي:

- التعبئة الشاملة لجميع المتدخلين، دون استثناء الساكنة وجمعيات المجتمع المدني؛
- دعم وتعميم المواكبة الاجتماعية لإنجاز البرامج.

على المستوى المالي:

- مراجعة معدل الاعتماد المالي المخصص للبناية الواحدة أخذا بعين الاعتبار حجم البناية ومستوى تدهورها؛
- تعبئة إمكانيات مالية إضافية لتمويل التدخلات المفاجئة والاستعجالية.

خاتمة: يتضح من خلال هذه المداخلة أن النسيج العتيق لمدينة فاس يضم أكبر نسبة من السكن المهدد بالانهيار المنتشر بمدينة فاس. وساهمت عوامل عديدة في تدهور البنايات يمكن إجمالها في التقادم والإهمال وسوء الاستغلال.

وقد أدى انهيار العديد من البنايات المتدهورة إلى خسائر مادية وبشرية، مما دفع السلطات المختصة إلى اتخاذ مجموعة من التدابير والإجراءات للتقليل من حدة المخاطر وإنقاذ أرواح القاطنين.

وعلى الرغم من المجهودات المبذولة للتحكم في ظاهرة البنايات المهددة بالانهيار بمدينة فاس، فإن الإشكالية لا زالت قائمة نظرا لاصطدامها بإكراهات ذات طابع تقني وقانوني واقتصادي واجتماعي وعقاري وأحيانا مادي. لهذا فمهمة الإنقاذ رهينة بمعالجة هاته الاكراهات والمعيقات، وهي بذلك تتطلب وقتا طويلا وتظافر جهود مختلف المتدخلين وتوافقهم، علما أن هذا النسيج الهش لا يتحمل تأجيل عمليات التدخل.

المراجع المعتمدة

- منظمة الأمم المتحدة للتربية والعلوم والثقافة: التراث والتنمية المستدامة في المدن التاريخية بالمغرب العربي المعاصر.
- وزارة السكني والتعمير وسياسة المدينة: مشروع الاستراتيجية الوطنية للتدخل في الأنسجة العتيقة.
- إبراهيم أقديم ومحمد لعوان: فاس: الموارد والتراث والتنمية المحلية. جامعة سيدي محمد بن عبد الله، كلية الآداب والعلوم الإنسانية سايس فاس، 2008
- محمد الناصري: المدينة العربية الإسلامية بين الأصالة والمساءلة. جامعة ابن زهر، منشورات كلية الآداب والعلوم الإنسانية أكادير، ١٩٩٥-١٩٩٦
- القصر الكبير والأندلس: التراث التاريخي والتهيئة الحضرية. أشغال الندوة المنعقدة يومي 30 يونيو و01 يوليوز 2007. من تنظيم مجلس جهة الأندلس، الجماعة الحضرية لمدينة القصر الكبير والوكالة الاسبانية للتعاون الدولي. (نشرت سنة 2010)
- وزارة السكنى والتعمير وسياسة المدينة: الإسكان والتعمير والتنمية المجالية ٢٠٠٣- 2011 قطاع يتحرك. نونبر 2011
- المملكة المغربية، رئيس الحكومة: البرنامج الحكومي. يناير 2012
- نتائج الإحصاء العام للسكان والسكن لسنة 2004
- نتائج البحث الميداني المنجز حول الأسر القاطنة في البنايات المهددة بالانهيار المستفيدة من برنامج إعادة الإسكان.
- جريدة الصباح، العدد 4009، بتاريخ ٠٦-٠٣-٢٠١٣: ترميم المآثر التاريخية ومعالجة البنايات المهددة بالانهيار بفاس.
- جريدة الأحداث المغربية، العدد 4916، بتاريخ ٠٨-٠٣-٢٠١٣: برنامج لترميم المآثر التاريخية ومعالجة السكن المهدد بالانهيار بفاس.

- Mohamed Taamouti : Médinas du Maroc: entre un dépeuplement qui s'accélère et une gentrification marginale. In les Cahiers du Plan, N° 20, sept-oct 2008. P4-P10
- Abderrahim Bencheikh: Parc logement des anciennes médinas: état des lieux- . In les Cahiers du Plan, N° 20, sept-oct 2008. P47-P54
- Sauvegarde de la ville de fès (tome 1), Groupe Huit- URBAPLAN- SEDES, en collaboration avec ADER Fès et UNESCO, 1992
- ABDESSALEM MECHKOURI & Autre : Evaluation des politiques publiques en matière de résorption de l'habitat insalubre. Le cas de Meknès . Minbar Al Jamiaa N°8- mai 2012, Université Moulay Ismail, Meknès .
- La sauvegarde du patrimoine dans les medinas maghribines et les centres anciens en france. 8eme colloque, printemps 1995, publication du colloque de sefrou. Depot legal 442-1998.