

العشوائيات بالمغرب... أو انتهاك الحق في السكن

رجاء الكستاب

مقدمة

لقد أدى النمو الحضري المتسارع في المغرب كما في العديد من الدول العربية والدول النامية في ظل غياب رؤية استراتيجية وسياسات عمرانية مبنية على دراسات علمية تأخذ بعين الاعتبار التحولات الاقتصادية والاجتماعية الحاصلة والمتوقعة على المدى المتوسط والبعيد، إلى عدة مشاكل بنيوية. وتعتبر أحزمة البؤس التي تحيط بالمدن خاصة المدن الكبرى كالدار البيضاء وفاس وسلا وطنجة من أهم هذه المشاكل، حيث ظهرت الأحياء العشوائية التي تفتقر في الكثير من الأحيان للخدمات الضرورية مثل الكهرباء ومياه الشرب وشبكات الصرف الصحي. كما أن العديد من البيوت في هذه المناطق تتسم بالهشاشة وهي مهددة بالانهيار في أي وقت مما يزيد في تأزم وضعية سكان هذه المناطق. ومن جهة أخرى أدى تغيير وضعية السكن في البيوت المتواجدة داخل المدن العتيقة وحتى المدن الجديدة، حيث الاكتظاظ وغياب الصيانة والتجهيزات العصرية، إلى تدهور حالة المساكن حتى أصبح العديد منها مهدد بالانهيار.

في هذه الورقة سنحاول التعريف بمفهوم السكن العشوائي وتظاهراته وأسبابه والسياسات المتبعة للقضاء عليه، كما سنتطرق إلى الحق في السكن من خلال المواثيق الدولية والقوانين المغربية.

I - تعريف بالسكن العشوائي

يصعب تحديد مفهوم السكن العشوائي أو السكن غير اللائق بشكل دقيق حيث يرتبط هذا المفهوم بعوامل مختلفة منها ما هو مرتبط بظروف النشأة ونوعية البناء وجودته ومنها ما هو مرتبط بالتجمعات السكنية التي يكونها. لكن على العموم يعتبر سكنا عشوائيا كل سكن لا يخضع للقوانين والمعايير المعمول بها في مجتمع معين وفي زمن معين وفي مجال معين. فعلى سبيل المثال، يختلف مفهوم السكن العشوائي بين دولة وأخرى كما يختلف بين المجال الحضري والمجال القروي في الدولة الواحدة.

يمكن التطرق لمفهوم السكن العشوائي في المغرب، من خلال مجموعة من العناصر كظروف السكن استعماله وخصائصه وتجهيزاته ومستوى وقايته من العوامل الطبيعية والمشاكل والاختلالات المرتبطة بالبنية مواد البناء المستعملة. كما تدخل في تحديد مفهوم السكن العشوائي عوامل أخرى خارجية ليست لها علاقة مباشرة بالسكن في حد ذاته والتي يمكن أن ترتبط بالمجال أو البيئة التي يتواجد فيها السكن أو الحي، وبمستوى اندماجه في النسيج الحضري خاصة فيما يتعلق بالبنية التحتية والولوج للخدمات الحضرية والتجهيزات الاجتماعية.¹

وعلى العموم، يمكن إيجاز عناصر أو مؤشرات السكن العشوائي فيما يلي² :

- سوء التجهيز : إحدى المقاربات المتعلقة بالسكن العشوائي تخص سوء التجهيز والطابع اللاقانوني لعملية الإنتاج. وهذا يهم على الخصوص السكن الغير قانوني لكنه لا يلامس كل أشكال السكن العشوائي وعلى سبيل المثال فبعض الأحياء داخل المدن العتيقة هي قانونية من حيث المنشأ وتتوفر على البنيات التحتية اللازمة (شبكات المياه والتطهير والكهرباء...) لكنها تدخل ضمن السكن غير اللائق.

¹ Direction de l'Habitat Social et des affaires foncières, Secrétariat d'Etat à l'Habitat, 2002. Guide méthodologique d'intervention en matière d'habitat insalubre. Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement, Royaume du Maroc

² نفس المرجع أعلاه

- التقدّم والهشاشة : تحيلنا على الخصائص الفيزيائية للبنية أو المسكن (مواد البناء المستعملة، التدهور الناتج عن التقادم)، أو الخصائص المتعلقة بالعقار أو بالبيئة. وتعتبر البناءات المقامة على أماكن معرضة للأخطار من أكبر تحدياتها.
- خصائص السكن : تحيلنا على الشروط الدنيا للسكن (مساحة الغرف، وعلوها، الإضاءة، التهوية...) والتي يجب توفرها مبدئياً في كل مسكن.
- كما تحيلنا على ظروف استعمال المسكن التي تختلف حسب السياق الاجتماعي والاقتصادي والثقافي للأسر (كراء، تمليك، مجال حضري...).
- الإدماج الحضري : يجب الأخذ بعين الاعتبار البيئة الخاصة بالحي فيما يخص التجهيزات الاجتماعية الجماعية الأساسية، وتدير النفايات المنزلية، تدبير الخدمات والمحلات الخارجية. إن هذا العنصر يحيلنا أيضاً على عوامل اجتماعية أخرى كغياب الأمن والتمهيش الاقتصادي والاجتماعي والفقر الحضري.
- نوعية الإنتاج: يتعلق الأمر بصيرورة إنتاج السكن والعوامل التي ساهمت في إنتاج السكن غير اللائق أو في تحويل سكن لائق إلى سكن غير لائق.
- أخطار الفيضانات أو الحرائق؛
- أخطار انجراف الأراضي المرتبطة بوجود مقالع أو أراضي غير مستقرة؛
- وجود منشآت ذات خطورة كالكسكة الحديدية أو أسلاك كهربائية؛
- الأخطار البيئية كوجود مطارح النفايات أو مصانع أو قنوات مكشوفة للصرف الصحي.

II - التجليات المختلفة للسكن العشوائي

لقد نشأت ظاهرة العشوائيات في المغرب وترعرعت منذ الحقبة الاستعمارية حتى أصبحت تم سنة 2003 نحو 900 ألف أسرة أي ما يعادل 5 مليون شخص وأكثر من 30% من سكان المناطق الحضرية.³

وتتواجد في المغرب أشكال مختلفة من السكن العشوائي أو السكن غير اللائق، من حيث خصائص النسيج الحضري الذي ينتجه، و من حيث النشأة والتنمية.

ويدخل في هذه الخانة كل من السكن الصفيحي والسكن غير القانوني والسكن الهش والهامشي وأحياء السكن الاقتصادي الأهله بالسكان... الخ. ويتميز في معظم الأحيان بغياب الحد الأدنى من الخدمات الأساسية في التجمعات السكنية بالإضافة إلى عدم توفر الحد الأدنى من الجودة والتي تعتبر ضرورية لضمان شروط الراحة و الصحة والسلامة. كما أنه يتميز بضيق المساحة تضاف إلى ذلك ظاهرة اشتراك أكثر من أسرة في مسكن واحد.⁴

1. أحياء الصفيح أو القصدير

هي أحياء تتكون من مساكن من الصفيح أو القصدير تتواجد على هوامش المدن أو بداخلها، حيث أصبحت تشكل مكوناً هاماً في المجال الحضري للمدن الكبرى خاصة (حوالي 13 بالمائة من سكان المجال الحضري يعيشون في سكن صفيحي سنة 2004). وتتميز باستعمالها لمواد بسيطة (الصفيح أو القصدير، الخشب، الكرتون، البلاستيك...)، ويمكن أن تستعمل أيضاً مواد عادية في البناء خاصة بالنسبة للحدران.

بالنسبة للأراضي التي تقام عليها هذه الأحياء، فهي في غالب الأحيان أراضي الجموع أو الأحياس أو أراضي مخزنية، وقد تكون في ملك خواص. وعلى العموم، يتم استغلال تلك الأراضي بدون أي سند قانوني لكن في بعض الأحيان يتم إما شراؤها أو كراؤها⁵. وتقام غالباً في ضواحي المدن على شكل أنوية متناثرة. وتعتبر أغلب المنازل الصفيحية في ملكية السكان حتى وإن كانت الأراضي في ملك الغير.

³ Banque Mondiale et Royaume du Maroc, 2006. Maroc, programme Ville sans Bidonvilles. Rapport final : Analyse d'impact social et sur la pauvreté.

⁴ Direction de l'Habitat Social et des affaires foncières, Secrétariat d'Etat à l'Habitat, 2002. Guide méthodologique d'intervention en matière d'habitat insalubre. Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement, Royaume du Maroc

كما أنها تتميز بافتقادها للبنية التحتية الأساسية، وخاصة المياه والكهرباء والصرف الصحي. وقد نجد بعض الأحياء مجهزة بشكل بسيط من طرف السكان أنفسهم. ويتزود السكان بالماء الشروب عن طريق سقايات جماعية تقام من طرف المجالس الجماعية التي تتكلف بدفع الفواتير للشركات المكلفة بتوزيع مياه الشرب. أما فيما يخص الإنارة العمومية فتقتصر في غالب الأحيان على الشوارع الجانبية التي تحدها الحي الصفيحي والتي توجد بالقرب من أحياء أخرى عادية.

ومن بين خاصيات السكن الصفيحي كذلك، إشكالية الاكتظاظ داخل الحي ودخل المسكن الواحد؛ حيث لا نجد داخل الحي سوى أزقة ضيقة جدا لا تسمح بمرور العربات، وتندم فيها الأنشطة التجارية والخدمات. كما أن المساكن تحتضن في غالب الأحيان أكثر من أسرة⁶.

وتتسم الأحياء الصفيحية بالتنوع، حيث نجد الأشكال "العفوية أو التلقائية" التي تمت إقامتها بدون أي تصميم أولي للحي والأشكال المنظمة في بنيات استقبال.

2. السكن الغير قانوني

يعتبر السكن الغير قانوني نوعا خاصا من السكن الحضري أو الموجود على هوامش الحواضر ويتميز عن باقي أنواع السكن العشوائي بمخائص سوسيواقتصادية متنوعة ومتغيرة. فسكان هذا النوع من السكن هم غالبا من الطبقة الوسطى (موظفين، مدرسين...) الذين لم يعد بإمكانهم اقتناء سكن لائق بسبب تدهور مستواهم الاقتصادي. كما توجد في هذه الأحياء شرائح اجتماعية أخرى يكون اقتناء هذا النوع من المساكن كمؤشر على الارتقاء الاجتماعي بالنسبة لها.⁷

ويتميز السكن الغير قانوني بالتنوع من حيث الخصائص الفيزيائية وطرق استعمال المجال وأيضا من حيث الأشكال.

فيما يخص التنظيم المجالي وكما بالنسبة للسكن الصفيحي، هناك أنواع مختلفة من السكن الغير قانوني حيث نجد أحياء منظمة نسبيا طبقا لتصاميم هندسية كما نجد أحياء تلقائية بدون أي تصميم مسبق، غير أنه لا يعاني من ظاهري الاكتظاظ وضيق الطرق بنفس الحدة. ويمكن لهذا النوع من السكن أن يشكل تجمعات كبيرة في وسط المدن أو مجموعات متناثرة على هوامشها. وتتوفر هذه الأحياء على الأنشطة التجارية والخدمات⁸.

ويتميز السكن الغير قانوني، بغياب البنية التحتية الأساسية. وفي بعض الأحيان تتوفر هذه الأحياء على شبكات مياه الشرب والكهرباء لكن دون قنوات التطهير ودون طرق معبدة.

ويقع السكن الغير قانوني في بعض الأحيان، في أماكن خطرة من حيث الخاصيات الطبوغرافية للأراضي المقامة عليها (أراضي غير مستقرة، أراضي مهددة بالفيضانات،...). ويتواجد غالبا على أراضي ذات الملكية الخاصة وإن كان في بعض الحالات يقام على أراضي جماعية (أراضي الجموع،

⁵ Direction de l'Habitat Social et des affaires foncières, Secrétariat d'Etat à l'Habitat, 1999. Etude relative à la résorption de l'habitat insalubre. Redéfinition des méthodes d'intervention. Analyse et diagnostic, Rapport transversal. Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Environnement, de l'Urbanisme et de l'Habitat. Royaume du Maroc. P.12

⁶ Direction de l'Habitat Social et des affaires foncières, Secrétariat d'Etat à l'Habitat, 2002. Guide méthodologique d'intervention en matière d'habitat insalubre. Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement, Royaume du Maroc. P. 7
Ministère délégué auprès du Premier ministre chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme, 2005. Urbanisme non réglementaire au Maroc. Collection villes et urbanisme. Mai 2005. Royaume du Maroc. P.

⁸ Direction de l'Habitat Social et des affaires foncières, Secrétariat d'Etat à l'Habitat, 2002. Guide méthodologique d'intervention en matière d'habitat insalubre. Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement, Royaume du Maroc. P.

الأحباس، الجيش). ويتميز بغياب التصريح بالتجزئ والبناء وعدم احترام معايير التعمير والبناء. ويمتلك معظم قاطني السكن غير القانوني مساكنهم ويتوفرون على رسم الملكية العدلي⁹ فردي أو جماعي بدل رسم التحفيظ العقاري، لكن ظاهرة الإيجار متواجدة أكثر مما هو عليه الحال في السكن الصفيحي.

3. السكن المتقادم

يتواجد السكن المتقادم بشكل كبير لكن مختلف في المدن العتيقة التاريخية وحتى في المدن الجديدة وترجع أسباب تنامي هذا النوع من السكن إلى تغيير وضعية السكن في البيوت القديمة الناتج خصوصا عن انخفاض مستوى دخل السكان، وإلى الاكتظاظ أو عدم استعمال هذه البيوت، وإلى غياب الصيانة والتجهيزات العصرية.

وترتبط أهمية السكن في المدن العتيقة باختلاف مساحته وعدد سكانه ودور المدينة في النسيج الحضري. يمكن أن تم هذه الإشكالية المدينة كلها أو جزءا منها. وتعد المساكن المهتدة بالانحيار أهم مظاهر السكن غير اللائق في المدن العتيقة.

وترتبط إشكالية السكن غير اللائق في المدن العتيقة أيضا بالتعقيدات التي تم الوضعية العقارية، حيث هيمنة نظام الملكية التقليدي مع وجود حالات كثيرة للملكية الجماعية و في بعض الأحيان حقوق الانتفاع. كما أن العديد من هذه المساكن توجد في ملكية الأحباس التي تنازل عن حق الانتفاع أو تؤجرها بأثمان زهيدة لا تمكن من صيانتها.

وتتميز مساكن المدن العتيقة بكونها مبنية بواسطة المواد والتقنيات التقليدية (جدران من الإسمنت والطوب، أرضيات من الخشب ومن التراب...) ولا زالت هذه التقنيات حلية في هذه المباني رغم الإصلاحات التي همت بعضها والمتمثلة في استعمال الإسمنت المسلح.

وعلى عكس السكن الصفيحي والسكن غير القانوني، تتوفر المدن العتيقة على التجهيزات الأساسية من قنوات لمياه الشرب وكهرباء وشبكات الصرف الصحي لكنها في وضعية مهترئة ومختنقة. وتنظم الأحياء داخل المدن العتيقة بشكل غير منظم بواسطة أزقة ضيقة حيث تتواجد أهم التجهيزات والخدمات.¹⁰

ويتمي سكان المدن العتيقة إلى شرائح سوسيو اقتصادية مختلفة حسب المدينة نفسها ودخل نفس المدينة من حي لآخر، حيث نجد أحياء الفقر والتهميش التي تسود فيها ظاهرة التشارك وأحياء أخرى يعاد تأهيلها وتسكنها شرائح ميسورة (مراكش، الصويرة...). ولا تختلف المدن الجديدة كثيرا عن المدن العتيقة لكنها أكثر فوضوية بسبب السياسات التعميرية المتبعة. ويعود إنشاء المدن الجديدة إلى فترة ما بين الحربين العالميتين حيث كان يقطن المغاربة. وقد شيدت طبقا لخصائص التعمير التقليدية المغربية. وقد عرفت هذه المدن تغيرات عميقة تتمثل في رحيل السكان الميسورين وتنامي ظاهرة الاكتظاظ داخل هذه المدن حيث تشترك أكثر من أسرة في البيت الواحد، مما يؤدي إلى تدهور المباني وضعف التجهيزات (مدينة الدار البيضاء، حي العكاري بالرباط، فاس الجديد...).¹¹

4. السكن القروي الهامشي

⁹ رسم الملكية بحجر ووثق بحضور عدول

¹⁰ Direction de l'Habitat Social et des affaires foncières, Secrétariat d'Etat à l'Habitat, 2002. Guide méthodologique d'intervention en matière d'habitat insalubre. Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement, Royaume du Maroc. P.

¹¹ Mohamed ANIS, 2010. L'HABITAT INSALUBRE AU MAROC À LA FIN DU XX^{ème} SIÈCLE. UNIVERSITY OF CRAIOVA. Series: Geography. Vol. 13 (new series) – 2010. P. 115-117

يتواجد السكن القروي الهامشي بضواحي المدن وقد يكون على شكل مجموعات سكنية أو مساكن متناثرة. وبحكم التوسع الحضري أصبحت هذه المساكن تدخل ضمن المجال الحضري. ويتميز هذا النوع من السكن باستعمال الطين في البناء وبافتقاره للتجهيزات الأساسية ويشبه السكن القروي¹².

5. تجمعات الخيام

توجد غالبا في ضواحي المدن الشرقية للمغرب، وتحيل على إشكالية الاندماج الحضري للرحل الذين يوجدون في طور الاستقرار¹³.

6. أنواع أخرى من العشوائيات

توجد أنواع أخرى من العشوائيات في المجال الحضري وخاصة منها المدن الكبرى والمتمثلة في استعمال أماكن لم تنشأ للسكن كالأكواخ والغرف على أسطح المباني ومرائب السيارات... الخ¹⁴.

III أسباب ظهور العشوائيات في المغرب والسياسات المتبعة للقضاء عليها

1. أسباب ظهور العشوائيات في المغرب

ترجع ظاهرة السكن العشوائي في المغرب إلى فترة الاستعمار، حيث أدت السياسات الاستعمارية في المجال الحضري المرتكزة على التمييز بين السكان الأصليين والمعمرين إلى تدهور المجال المخصص "للسكان الأصليين". فالمدن الأوربية شيدت طبقا للمعايير الأوربية العصرية وتتميز بتوفرها على كل التجهيزات والخدمات اللازمة بما فيها المناطق الخضراء وقاعات السينما والمسرح وغيرها، بينما شيدت المدن الجديدة الخاصة بالمغاربة طبقا لخصائص التعمير المغربية التقليدية ولا تتوفر إلا على الحد الأدنى من التجهيزات والخدمات، كما تم تهميش المدن العتيقة مما سرع في تدهورها. وهكذا، ارتفعت الكثافة السكانية داخل المدن العتيقة ونشأت وتنامت الأحياء الصفيحية التي صارت تبعد أكثر فأكثر عن وسط المدن مما أدى إلى حرمان هذه التجمعات السكنية الفقيرة من الخدمات الأساسية؛ ولم يبدأ الاهتمام بالسكن العشوائي إلا سنة 1947 حيث بدأ التركيز على الجوانب الوقائية والصحية. وبعد الاستقلال ورغم استعادة معظم الأراضي والمساكن التي كان يقطنها الفرنسيون استمر عدد سكان الصفيح في التنامي¹⁵.

وقد عرفت سنوات السبعينيات تزايدا ملحوظا لظاهرة العشوائيات حتى أصبحت تم ريع سكان المدن حسب تقرير 50 سنة للتنمية (14 بالمائة في السكن غير القانوني، 10 بالمائة بدور الصفيح).

وتتعدد العوامل التي أدت إلى تنامي هذه الظاهرة وتتداخل فيما بينها، فإذا كانت العوامل السوسيواقتصادية والسياسات المتبعة من طرف السلطات

¹² Direction de l'Habitat Social et des affaires foncières, Secrétariat d'Etat à l'Habitat, 1999. Etude relative à la résorption de l'habitat insalubre. Redéfinition des méthodes d'intervention. Analyse et diagnostic, Rapport transversal. Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Environnement, de l'Urbanisme et de l'Habitat. Royaume du Maroc. P

¹³ نفس المرجع أعلاه

¹⁴ Mohamed ANIS, 2010. L'HABITAT INSALUBRE AU MAROC À LA FIN DU XX^{ème} SIÈCLE. UNIVERSITY OF CRAIOVA. Series: Geography. Vol. 13 (new series) – 2010. P. 117

¹⁵ تقرير "50 سنة من التنمية البشرية بالمغرب وآفاق سنة 2025". الديمغرافية المغربية: الاجتهاد للماضي وآفاق المستقبل. التقرير الموضوعاتي. مركز الدراسات والبحوث الديمغرافية. المندوبية السامية للتخطيط.

تنطبق على جميع أنواع السكن غير اللائق فإن هناك عوامل أخرى مرتبطة أكثر بهذا النوع أو ذلك من العشوائيات.

العوامل السوسيواقتصادية

ترتبط ظاهرة العشوائيات بالنمو الحضري، فخلال الثلاث عقود الأخيرة عرف سكان الحواضر نموا متزايدا بحيث انتقل من 29 بالمائة من مجموع السكان سنة 1960 إلى 58.30 بالمائة سنة 2011 حسب معطيات المندوبية السامية للتخطيط¹⁶. وتعتبر الهجرة القروية العامل الأساسي في النمو الحضري والذي يرتبط بطلب متنامي على الوحدات السكنية. ولم تستطع الوحدات المنحزة سواء من طرف الدولة أو الحواضر أن تلي الطلب المتزايد خاصة بالنسبة للأسر ذات الدخل المحدود.

كما يرتبط تنامي السكن العشوائي بغياب استراتيجية واضحة تفضي إلى سياسات عمرانية تأخذ بعين الاعتبار التحولات الاقتصادية والاجتماعية الحاصلة والمتوقعة على المدى المتوسط والبعيد. وقد نتج عن السياسات المتبعة خصائص كبيرة في الوحدات السكنية وعدم تطابق العرض في مجال الأراضي المجهزة والمسكن مع خصائص الطلب¹⁷ وخاصة بالنسبة للأسر ذات الدخل المحدود، إضافة إلى ضعف القوانين الخاصة بوثائق التعمير والتعقيدات في مجال العقار والضرائب المتعلقة بالسكن¹⁸ وتفشي الفساد الإداري والمالي من مضاربات عقارية ورشاوى وغش في البناء والسطو على الأراضي الخاصة والعمومية تحت ذريعة المنفعة العامة والتملص الضريبي.

ومن جهة أخرى أدى الفقر وتدهور القدرة الشرائية لشرائح كبيرة من المواطنين سواء أولئك القادمين من القرى بسبب تهميش العالم القروي (غياب البنية التحتية، الخفاف، العزلة...) أو سكان المدن أنفسهم الذين لم يعد بإمكانهم اقتناء مساكن لائقة وغياب سياسة عمرانية ذات بعد اجتماعي إلى تنامي ظاهرة السكن العشوائي بكل تجلياته.

العوامل الخاصة بالمجال الحضري

إن الهجرة القروية والنمو الحضري وحدهما لا يمكنهما أن يكونا سببا في تنامي ظاهرة العشوائيات، فالهجرة القروية لا تؤدي دائما إلى زيادة الطلب على السكن حيث ترتبط هذه الهجرة بعوامل عدة من بينها الحالة العائلية والشغل ومستوى اندماج المهاجرين في المحيط الحضري، كما أن نسبة الهجرة انخفضت خلال العقود الأخيرة¹⁹. وتضطر الأسر النازحة من القرى لدفع ما يناهز 1.5 من الحد الأدنى للأجر لاكتراء مسكن من غرفتين أو ثلاثة في المدينة ويضطر الذين لا يستطيعون دفع هذه الأثمنة لمشاركة أسر أخرى في بيوت المدن العتيقة أو اللجوء إلى اكتراء سكن داخل أحياء الصفيح أو السكن غير القانوني.

فالعشوائيات إذا، تبدو كعنصر توازن في سوق السكن يتغير حسب السياق في المناطق الحضرية. يمكن أن تنطبق على نسيج حضري مندمج ولكن ظروف استعمال السكن تكشف عن أشكال من السكن غير اللائق (حالة المدن العتيقة والمدن الجديدة)، ويمكن أن تنطبق أيضا على أشكال "كلاسيكية" من السكن غير اللائق مثل أحياء الصفيح أو السكن غير القانوني.²⁰

العوامل الخاصة بنوع السكن العشوائي

¹⁶ المندوبية السامية للتخطيط

¹⁷ Mohamed ANIS, 2010 . L'HABITAT INSALUBRE AU MAROC Á LA FIN DU XX^{ème} SIÈCLE. UNIVERSITY OF 8-117CRAIOVA. Series: Geography. Vol. 13 (new series) – 2010. P. 11
contre l'habitat insalubre au Maroc La question de l'intégration sociale dans les programmes de lutte .¹⁸ Abdelaziz ADIDI

¹⁹ المندوبية السامية للتخطيط، 2007. مستقبل مغرب 2030 . أية ديمغرافية. ص 23-24

²⁰ Mohamed ANIS, 2010 . L'HABITAT INSALUBRE AU MAROC Á LA FIN DU XX^{ème} SIÈCLE. UNIVERSITY OF 8CRAIOVA. Series: Geography. Vol. 13 (new series) – 2010. P. 11

يعتبر السكن الصفيحي ملجأً لشرائح كبيرة من المواطنين الذين يضطرون بفعل الجفاف وتدهور أوضاعهم المادية وغياب أي استراتيجية للدولة للنهوض بالعالم القروي، للهجرة من القرى وإن كانت أئمة هذا النوع من السكن عرفت ارتفاعاً كبيراً ابتداءً من سنوات الثمانينيات إضافة لما يضطر هؤلاء السكان لدفعه كرشاوى لرجال السلطة وأعوانهم حتى يتمكنوا من إقامة مساكنهم. وقد ساهم الفساد المستشري في الأوساط الإدارية والسياسية في تفشي هذا النوع من السكن نظراً لما يمثله من وعاء انتخابي تلجأ السلطات والمنتخبون الموالون لها لاستعماله في كل المحطات الانتخابية محلية كانت أم وطنية لترجيح كفة مرشح بعينه.

أما بالنسبة للمدن العتيقة والمدن الجديدة، فيشكل السكن غير اللائق مظهراً من مظاهر تدهور أحوالها. حيث تصبح هذه المساكن غير صالحة نتيجة لتدهور ظروف السكن المزرية بهذه المساكن وليس نتيجة لغياب التجهيزات الأساسية.

ويعتبر السكن غير القانوني تعبيراً عن التغيرات التي تمس النسيج الاجتماعي الحضري، فهو يهيم جزءاً من الطبقة الوسطى في غالبية المدن. ويعد ظهور هذا النوع من السكن كنتيجة لحركة السكان داخل المدينة وليس للهجرة القروية، الناجمة أساساً عن تدهور مستوى عيش السكان والمضاربات العقارية.²¹

2. السياسات المتبعة للقضاء على السكن العشوائي

لقد اهتمت السلطات المغربية بإشكالية السكن غير اللائق منذ الاستقلال حيث وضعت أول برنامج للسكن الجماعي للقضاء على العشوائيات. ومنذ ذلك الحين نجحت مجموعة من السياسات في مجال السكني والتعمير فشلت في القضاء على ظاهرة السكن العشوائي أو حتى الحد منها بسبب تركيزها على المهاجس الأمني وتوفير بعض الخدمات الأساسية كالماء والكهرباء.

لم تكن السياسات العمومية في البداية تولى اهتماماً كبيراً بالسكن الصفيحي حيث كان ينظر إليه كظاهرة مؤقتة ولم تكن تعترف بالسكن غير القانوني علماً أنه كان يشكل نوعاً من التوازن بالنسبة للولوج إلى السكن بالنسبة لذوي الدخل المحدود.²² وانطلاقاً من أوساط السبعينيات، سيتم الاعتراف بالسكن الصفيحي والسكن غير القانوني العشوائي عن طريق برنامج التنمية الحضرية (PDU) الذي يهدف لإدماج هذا السكن بواسطة تحسين تدريجي لظروف السكن. ويرتكز هذا البرنامج على مفهوم إعادة تأهيل الأحياء العشوائية عبر تجهيزها بالتجهيزات الأساسية وتقنين السكن وذلك عبر إصلاح المباني من طرف السكان أنفسهم بتأطير تقنيين وبواسطة قروض تصرف لهم على شكل أدوات البناء. كما يرمي هذا البرنامج إلى إنشاء تجهيزات جماعية وتأطير السكان من خلال برامج التكوين المهني وكذلك إنشاء مناطق حيوية تحدف إلى توظيف اليد العاملة المحلية.

وبمساهمة من البنك الدولي سينطلق البرنامج بأكبر الأحياء الصفيحية في أربعة مدن (الدار البيضاء، الرباط، مكناس، القنيطرة) لكن سرعان ما سيتم التخلي عن مدينة الدار البيضاء. وسيفشل هذا البرنامج في تحقيق أهدافه المعلنة بل ستفانق الأوضاع في بعض المواقع التي أصبحت مهددة بالانهيار.²³ بعد ذلك ستحاول الدولة إعادة تأهيل الأحياء الصفيحية الصغيرة عبر برنامج الأحياء الصفيحية الصغيرة والمتوسطة (PPMB) حيث يقتصر تدخل السلطات في توفير الخدمات الأساسية كماء الشرب والكهرباء و الصرف الصحي والطرق استناداً إلى معايير معينة (الكثافة السكانية 400 نسمة/هكتار وبقع من 40 م²). وقد هم هذا البرنامج 40 حي صفيحي (أقل من 100000 نسمة في المجموع) من أصل 160 حي تم إحصاؤه. وأمام فشل هذه السياسات وخاصة تلك الموجهة للأحياء الصفيحية الكبرى ستلجأ الدولة إلى سياسة إعادة إسكان قاطني دور الصفيح. وهكذا سيتم منح هؤلاء السكان بقع أرضية مجهزة مقابل أثمان مدعمة من طرف الدولة على أن يتحمل المستفيدون أثمان البناء بدون أي دعم ولا أي مساعدات للحصول على قروض بنكية. وقد تم تمويل البرنامج في البداية من طرف الدولة العامة للدولة وسهرت على تنفيذ المصالح الخارجية للوزارة المكلفة بالقطاع، ثم سيتم إحداث مؤسسات عمومية خاصة ممثلة في الوكالة الوطنية لمحاربة السكن غير اللائق (ANHI) والشركة الوطنية للتجهيز والبناء

²¹ Mohamed ANIS, 2010 . L'HABITAT INSALUBRE AU MAROC Á LA FIN DU XX^{ème} SIÈCLE. UNIVERSITY OF 9CRAIOVA. Series: Geography. Vol. 13 (new series) – 2010. P. 11

et ²² Le droit au développement au Maroc. Entre Pacte International relatif aux Droits Economiques, Sociaux et Culturels Objectifs du Millénaire pour le Développement ». CCDH - PNUD, juillet 2010

²³ نفس المرجع أعلاه

(SNEC) التي ستتكلف بتنفيذ البرامج لصالح المصالح الخارجية للوزارة. وقد ساعدت هذه الآلية لتعويض نقص الموارد المالية لكنها لم تتمكن رغم ذلك من القضاء على ظاهرة العشوائيات.²⁴

وابتداء من التسعينيات لجأت الدولة إلى مجموعة من البرامج بشراكة مع القطاع الخاص مع اقتضار تدخل القطاع العام في محاربة السكن الصفيحي والسكن غير القانوني:²⁵ حيث استفاد المنعشون العقاريون من مجموعة من الامتيازات نذكر منها، تخفيض نسبة الأرباح على القروض، تسهيلات ضريبية، تفويت أراضي الدولة لفائدة المنعشين العقاريين في القطاعين العام والخاص بأئمنة منخفضة، تفويت أراضي الدولة وتسهيلات للحصول على رخص البناء:

- برنامج 200 ألف سكن الذي تم اعتماده ابتداء من سنة 1995 والذي كان الهدف منه هو توفير السكن للشرائح ذات الدخل المحدود (أقل من 3600 درهم/الشهر) الذين لا يمكنهم الاستفادة من البرامج الخاصة بالسكن الصفيحي أو غير القانوني. ولا يتعدى ثمن المسكن 20 ألف درهم لمساحة أقل من 100م². ولقد تم تسجيل مجموعة من النقائص من بينها نقص في الخدمات الأساسية في الأحياء الجديدة كالمدارس والمرافق الصحية ووسائل النقل بالإضافة إلى نقص في جودة البناء. كما أن البرنامج ركز على المدن الكبرى وغيب المدن الصغرى والقرى وركز على الشرائح الاجتماعية المتوسطة وعلى المقاولات الكبرى.
- البرنامج الخاص لمحاربة السكن غير اللائق (PARHI): الذي كان الهدف منه هو محاربة السكن غير اللائق وإنجاز 100 ألف وحدة سكنية لفائدة ذوي الدخل المحدود (أقل من 1.5 من الحد الأدنى للأجر).
- برنامج مدن بدون صفيح (PVSB): يهدف هذا البرنامج للقضاء على السكن الصفيحي في أفق سنة 2012 ويهم 326 ألف أسرة موزعة على 85 مدينة. وإلى غاية نهاية 2010 استفادت 164 700 أسرة من هذا البرنامج أي ما يعادل 19,3 بالمائة من مجموع السكان المعنيين، كما تم إعلان 42 مدينة بدون صفيح.²⁶

إلا أن هذا البرنامج اصطدم بمجموعة من المعوقات أهمها:

- صعوبة الحصول على العقار في بعض الأحيان؛
- العسر المادي لكثير من سكان الصفيح؛
- عدم صلاحية المساكن أو المجالات التي تم ترحيل السكان إليها؛
- نقص التجهيزات في مجالات الاستقبال؛
- عدم التزام بعض الفرقاء المحليين؛
- نقص الرعاية الاجتماعية للأسر؛
- مشكل ضبط أعداد سكان الصفيح.

كما أن التلاعبات التي يعرفها هذا البرنامج والتي تم جميع أطواره ابتداء من إحصاء السكان المعنيين إلى عملية توزيع المساكن أو البقع الأرضية والمتمثلة أساسا في الرشوة والمحسوبية والزبونية والتي يتزعمها رجال وأعوان السلطة المحليون، حالت في الكثير من الأحيان دون استفادة أسر كثيرة من هذا البرنامج. وتعرف جل المناطق المغربية المعنية احتجاجات على هذه الممارسات. وتعتبر الشهيدة فدوى العروي إحدى ضحايا هذا البرنامج حيث أضرمت النار في نفسها في مارس 2011 بعد إهانتها وضربها من طرف السلطات التي رفضت تمكينها من بقعة أرضية بعدما هدموا الكوخ الذي كانت تقطنه مع طفلها الصغيرين.

- برنامج تأهيل السكن المههد بالاختيار الذي تم وضعه سنة 2005 ويهدف إلى معالجة المباني الآيلة للسقوط عبر عمليات الترميم وإن اقتضى الأمر إعادة إسكان الأسر. يضم البرنامج أيضا إعادة تأهيل النسيج الحضري للمدن العتيقة والقصور²⁷ عبر إصلاح شبكات الصرف الصحي والطرق والأسوار... الخ. ويعرف هذا البرنامج صعوبة في التنفيذ نظرا لعدد الأسر المستهدفة (أكثر من 100 ألف أسرة) وأهدافه التي تبقى غير واضحة

et ²⁴ Le droit au développement au Maroc. Entre Pacte International relatif aux Droits Economiques, Sociaux et Culturels Objectifs du Millénaire pour le Développement ». CCDH - PNUD, juillet 2010

²⁵ نفس المرجع أعلاه

²⁶ حكومة المملكة المغربية، 2011. البرنامج الوطني مدن بدون صفيح. حصيلة تنفيذ البرنامج إلى غاية نهاية 2010. وزارة الإسكان والتعمير والتنمية المحلية. المملكة المغربية.

²⁷ القصور هو الإسم الذي يطلق على المدن العتيقة في جنوب المغرب

بحيث يجمع بين عمليات الإصلاح والتدخل الاستعجالي في حالة المباني المهتدة بالانهيار التي تحتاج لاستراتيجية عامة ومنهجية تخص جميع المجالات الحضرية المعنية.

- برنامج تأهيل أحياء السكن غير القانوني: يرمي هذا البرنامج إلى فك العزلة وإدماج هذه الأحياء عبر إنشاء الطرق وتأهيل المحيط بعد توفير الخدمات الأساسية من مياه الشرب والصرف الصحي والكهرباء من طرف السكان أنفسهم عن طريق جمعيات الأحياء أو من طرف المصالح المكلفة بتلك التجهيزات في المدينة. لكن هذا البرنامج لا يهتم بحالة المباني ومدى مطابقتها للمعايير المعمول بها في البناء. كما أنه تم تسجيل زيادة في الكثافة السكانية في هذه الأحياء مع ترمي ملحوظ في التجهيزات الأساسية وتدهور حالة بعض المباني التي أصبحت مهتدة بالانهيار.
- برنامج السكن دون 14 ألف درهم: يرمي هذا البرنامج إلى توفير السكن لذوي الدخل المحدود الذين لا يستطيعون الاستفادة من البرامج الأخرى، حيث لا يتعدى ثمن الشقة ذات مساحة تتراوح بين 50 و60 م² 14 ألف درهم. ويتم تنفيذ جزء من هذا البرنامج في إطار الشراكة قطاع عام/قطاع خاص. لكن هذه المشاريع تقام على أراضي بعيدة عن وسط المدينة مما يطرح إشكالية الخدمات والتجهيزات الأساسية وكذلك إشكالية التنقل²⁸.
- برامج التنمية والبناء: كبرنامج المناطق الحضرية الجديدة (ZUN) الذي أقيم على أراضي الدولة أو أراضي الجموع وبرنامج المدن الجديدة الذي يرمي إلى تخفيف حدة الكثافة السكانية عن بعض المدن الكبيرة كالرباط والبيضاء ومراكش وطنجة. وقد شرعت الدولة فعلا في تنفيذ هذا البرنامج حيث الأشغال جارية في كل من مدينة تامسنا بالقرب من الرباط وتامنصورت بالقرب من مراكش. وقد تم تخصيص أراضي الدولة أو أراضي جماعية لهذه المشاريع حيث يتم تجهيزها من طرف مؤسسة عمومية (مؤسسة العمران) ليتم تفويتها بعد ذلك للخوخاص في إطار شراكة بين القطاع الخاص والدولة للقيام بتنفيذ مختلف البرامج المسطرة. ويطرح الولوج إلى السكن بالنسبة لذوي الدخل المحدود في هذه المدن الجديدة، إشكالية الولوج للتجهيزات الجماعية ومناطق التشغيل التي لم تولى اهتماما كبيرا في هذه المشاريع، حيث يطرح مشكل التنقل بمحده.

يمكننا أن نستنتج من السياسات المغربية في مجال السكن أنها لم تنجح في القضاء على إشكالية السكن العشوائي لأنها افتقرت دائما لرؤية مندمجة وارتكزت بالأساس على الهاجس الأمني في سياساتها الخاصة بالمدينة مع محاولة توفير بعض الخدمات الأساسية كمياء الشرب والكهرباء. فبعد انتفاضة الدار البيضاء سنة 1981، أدى الهاجس الأمني إلى تغيير السياسات المنتهجة في مجال المدن بصفة عامة وفي مدينة الدار البيضاء بصفة خاصة حيث سيتم تقسيم الدار البيضاء إلى عمالات و اعتماد تصميم التهنية الحضرية (SDAU) ثم سيتم إنشاء الوكالة الحضرية سنة 1984. وفي سنة 1985 وبعد الانتفاضات التي عرفتها بعض المدن وعلى رأسها مراكش وفاس والناظور سيتم إلحاق مديرية التعمير ومديرية التنمية المحلية لوزارة الداخلية كما سيتم تقسيم مدن فاس ومراكش ومكناس وأكادير إلى عمالات على غرار مدينة الدار البيضاء، وقد تم في نفس السياق تعميم الوكالات الحضرية في أغلب المدن.²⁹

IV – الحق في السكن

1. من خلال المواثيق الدولية

يعتبر الحق في السكن من الحقوق الأساسية التي نص عليها العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، حيث جاء في المادة 11. 1 "تقر الدول الأطراف في هذا العهد بحق كل شخص في مستوى معيشي كاف له ولأسرته، يوفر ما يفي بحاجتهم من الغذاء والكساء والمأوى، وبحقه في تحسين متواصل لظروفه المعيشية. وتتعهد الدول الأطراف باتخاذ التدابير اللازمة لإنفاذ هذا الحق، معترفة في هذا الصدد بالأهمية الأساسية للتعاون الدولي القائم على الارتضاء الحر." وقد بذلت جهود كبيرة داخل آليات الأمم المتحدة لتحديد مفهوم الحق في السكن الملائم الوارد في هذه المادة من العهد الدولي وهكذا اعتمدت لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية في دورتها السادسة المنعقدة في ديسمبر 1991 التعليق العام رقم 4 بشأن الحق في السكن حيث جاء في الفقرة 7 " لا ينبغي تفسير الحق في السكن تفسيراً ضيقاً أو تقييداً أو يجعله مساوياً على سبيل المثال، للمأوى الموفر للمرء بمجرد وجود سقف فوق رأسه، أو يعتبر على وجه الحصر سلعة. بل ينبغي النظر إليه باعتبار حق المرء في أن يعيش في مكان ما في أمن وسلام

et ²⁸ Le droit au développement au Maroc. Entre Pacte International relatif aux Droits Economiques, Sociaux et Culturels Objectifs du Millénaire pour le Développement ». CCDH – PNUD, juillet 2010

²⁹ تقرير. 50 سنة من التنمية البشرية بالمغرب وآفاق سنة 2025. الديمغرافية المغربية: الأبحاث والدراسات والأبحاث الديمغرافية. المندوبية السامية للتخطيط.

وكرامة³⁰. وقد استندت اللجنة في هذا التفسير على كون الحق في السكن يرتبط ارتباطاً عضوياً بغيره من حقوق الإنسان والمبادئ الأساسية التي تشكل أساس العهد الدولي. كما أن الفقرة 1 من المادة 11 لا تعني السكن فحسب بل المقصود منها هو السكن اللائق. وقد حددت اللجنة مجموعة من الشروط لتحديد ما إذا كان يمكن اعتبار أي شكل من المأوى سكناً ملائماً³¹ :

- الضمان القانوني لشغل المسكن بما في ذلك التمتع بالحماية القانونية من الإخلاء بالإكراه، من المضايقة وغير ذلك من التهديدات؛
- توافر الخدمات والمواد والمرافق والهياكل الأساسية؛
- القدرة على تحمل التكلفة؛
- الصلاحية للسكن من حيث توفير المساحة الكافية، والحماية من البرد والرطوبة والحر والمطر... الخ؛
- إمكانية حصول الجماعات المحرومة على السكن؛
- الموقع حيث يتيح إمكانية الاستفادة من العمل والخدمات الصحية والتعليم... الخ كما لا يجب أن يكون الموقع ملوثاً أو خطراً بحيث يمكن أن يهدد سلامة وصحة السكان؛
- السكن اللائق من الناحية الثقافية.

وقد اعتمدت الأهداف الإنمائية للألفية الثالثة نفس المؤشرات لتنفيذ النقطة 11 من الهدف 7 والذي يرمي إلى تحسين ظروف العيش لـ 100 مليون من سكان العشوائيات في أفق سنة 2020.³²

وبموجب المادة 2 من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية تتعهد الدول بأن تتخذ كل التدابير المتاحة لضمان التمتع الفعلي التدريجي بالحق في السكن كما بباقي الحقوق المنصوص عليها في العهد، سالكة إلى ذلك جميع السبل المناسبة، وخصوصاً سبيل اعتماد تدابير تشريعية³³ بالموازاة مع التدابير الإدارية والمالية والاجتماعية والتربوية اللازمة لتفعيل الحق في السكن.

وقد صادق المغرب على العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية في مارس 1979 كما وقع على العديد من المعاهدات الدولية ذات الصلة ودخل في مجموعة من البرامج (إستنبول 1996 ، نيويورك 2001) إلا أنه يمكننا أن نعتبر أن تفعيله لمضامين هذه المواثيق الدولية الخاصة بالسكن يعرف تعثراً كبيراً وذلك لغياب سياسات واضحة وفعالة في هذا المجال.

2. من خلال القوانين المغربية

الدستور المغربي

لم تكن الدساتير المغربية السابقة تعبر اهتماماً كبيراً للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية رغم أن المغرب ملزم بملاءمة تشريعاته الوطنية مع المواثيق الدولية التي صادق عليها، ورغم تنصيب ديباجة دستور 1996 على تعهده بالتزام ما تقتضيه المواثيق الدولية من مبادئ وحقوق وواجبات، وتؤكد على تشبته بحقوق الإنسان كما هي متعارف عليها عالمياً. وتحت ضغط الحراك الشعبي الذي يعرفه المغرب منذ 20 فبراير 2011 قامت السلطات المغربية بسن دستور جديد لا يختلف في جوهره كثيراً عن دستور 1996. وقد تطرق للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية من خلال تصديره ومن خلال مجموعة من الفصول المدرجة ضمن الباب الثاني وخاصة منها الفصل 31.

ينص الدستور المغربي في نسخته الأخيرة في تصديره على "حماية منظومتي حقوق الإنسان والقانون الدولي الإنساني والنهوض بهما، والإسهام في تطويرهما؛ مع مراعاة الطابع الكوني لتلك الحقوق، وعدم قابليتها للتجزئ". كما ينص في فقرة أخرى على "جعل الاتفاقيات الدولية، كما صادق عليها

³⁰ لجنة الأمم المتحدة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، التعليق العام رقم 4، الفقرة 7. (U.N. Doc. HRI/GEN/1/Rev.7 (2004))

³¹ لجنة الأمم المتحدة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، التعليق العام رقم 4، الفقرة 8. (U.N. Doc. HRI/GEN/1/Rev.7 (2004))

³² الأهداف الإنمائية للألفية الثالثة

³³ العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، المادة 2

المغرب، وفي نطاق أحكام الدستور، وقوانين المملكة، وهويتها الوطنية الراسخة، تسمو، فور نشرها، على التشريعات الوطنية، والعمل على ملاءمة هذه التشريعات، مع ما تتطلبه تلك المصادقة."

وبالرغم من هذه الديباجة، فإن فصول الدستور المتعلقة بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ليست دقيقة ولا تجعل الدولة ملزمة بضمان هذه الحقوق، حيث نص الفصل 31 الذي تطرق للحق في السكن اللائق على ما يلي: " تعمل الدولة والمؤسسات العمومية والجماعات المحلية على تعبئة كل الوسائل المتاحة، لتيسير أسباب استفادة المواطنين والمواطنات، على قدم المساواة، من الحقوق التالية:

- العلاج والعناية الصحية؛
- الحماية الاجتماعية والتغطية الصحية والتضامن التضامني أو المنظم من لدن الدولة ؛
- الحصول على تعليم عصري ميسر الولوج وذي جودة؛
- التنشئة على التثبث بالهوية المغربية، والثوابت الوطنية الراسخة؛
- التكوين المهني والاستفادة من التربية البدنية والفنية؛
- السكن اللائق؛
- الشغل والدعم من طرف السلطات العمومية في البحث عن منصب شغل، أو في التشغيل الذاتي؛
- ولوج الوظائف العمومية حسب الاستحقاق؛
- الحصول على الماء والعيش في بيئة سليمة؛
- التنمية المستدامة.

القوانين المغربية

يخضع قطاع السكن لمجموعة من القوانين ترجع في معظمها إلى فترة الاستعمار (ظهر 30 يوليوز 1952 المتعلق بالتعمير وظهر 30 شتنبر 1953 المتعلق بالتجزئات العقارية). وقد حاولت السلطات المغربية ملاءمة هذه النصوص مع تطور المجتمع خلال العقود الأخيرة لكن التعديلات لم ترقى إلى المستوى المطلوب. وهكذا تم إصدار قانون التعمير رقم 12.90³⁴ والقانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.³⁵

وقد حاولت السلطات من خلال القانون 12.90 تفعيل دور وثائق التعمير التي تهدف حصر الغايات والأهداف والمبادئ العامة الأساسية لتنمية التجمعات السكنية من خلال تحديدها للمجالات المرشحة للتنمية العمرانية وتوضيح مختلف الاستعمالات المسموح بها وأيضاً المناطق التي يمنع التعمير فيها.

كما حاولت من خلال القانون رقم 25.90 المتعلق بتنظيم التجزئات العقارية ضمان تحكم أفضل في النمو الحضري على كل المستويات من خلال اعتماده سياسة وقائية تتمثل في تمكين الإدارة والسلطة العامة من وسائل التحرك الفعال لتفادي خلق تجزئات غير قانونية ومعاقبة المخالفين، وفي نفس الوقت اعتماده سياسة ذات طابع علاجي تتمثل في الحرص على إعادة هيكلة هذه التجزئات التي أنشئت بشكل غير قانوني.³⁶

وأمام تزايد الطلب على السكن لجأ المنعشون العقاريون إلى بيع العقار في طور الإنجاز وقد عرفت هذه العملية العديد من التجاوزات مما أدى بالسلطات إلى سن قانون رقم 44.00³⁷ محاولة بذلك تقنين هذه العملية وتوفير التمويلات اللازمة للمنعشين العقاريين عبر مساهمات المشترين. إلا أن هذا

³⁴ الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 15 يوليوز 1992. ص 887

³⁵ الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 15 يوليوز 1992. ص 880

³⁶ ادريس الفاخوري. السكن في ظل التشريعات العقارية الخاصة. الحق في السكن وتدبير مجال العقار. أعمال الندوة العلمية الوطنية التي نظمتها مختبر الدراسات القانونية المدنية والعقارية ومختبر الدراسات والأبحاث في حقوق الإنسان. 8 و9 ماي 2009. جامعة القاضي عياض، منشورات كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، مراكش. سلسلة الندوات والأيام الدراسية العدد 2010/36. ص 53 - 50

³⁷ الجريدة الرسمية عدد 5054 بتاريخ 7 نوفمبر 2002. ص 3183

القانون لم يعالج المشاكل المطروحة كمسألة بيع الشقق على التصميم والطبيعة القانونية لمرفقات العقد وخاصة دفتر التحملات كما ساوى بين المتعاقدين فيما يخص الجزاءات المدنية المتعلقة بالتعويض في حالة الإخلال بالتعاقد³⁸. مما شجع المستثمرين في مجال العقار على المزيد من التلاعب وابتزاز الباحثين عن السكن.

كما أن القانون المنظم للملكية المشتركة رقم 18.00 يعرف عوائق متعددة لتطبيقه بسبب تعقيد المساطر ويعتبر حق الشفعة أو الأفضلية وإن كان مرتبطا بموافقة ثلاث أرباع المشتركين مسا للحق في السكن.³⁹

إضافة، تخضع الملكية العقارية لنظامين مختلفين، نظام الملكية الموثقة من طرف العدول ونظام التحفيظ العقاري الذي لا يهم إلا جزءا صغيرا من الوعاء العقاري والذي لا يشجع على التحفيظ بسبب تعقيدات المسطرة وارتفاع الكلفة. وقد حرصت السلطات عند سن القوانين المتعلقة بالعقار على جعل مقتضياتها تمتد لتشمل العقارات غير المحفظة والتي في طور التحفيظ إلا أن هذا الإجراء يصطدم بعدة عراقيل تتمثل في هشاشة الأساس الذي يعتمد عليه المالك إذ قد يؤدي إلى البناء فوق أرض متنازع بشأنها أو في ملكية الغير، إضافة إلى صعوبة الحصول على التمويل اللازم لكون العقارات غير المحفظة تعتبر ضمانا ضعيفا لا تحفز مؤسسات الائتمان على منح القروض للمستثمرين اعتمادا عليها.⁴⁰

ومن جهة أخرى، يحول تضارب المصالح وتشعبها دون التوافق بين مختلف الفاعلين من أجل إنشاء مؤسسات وإعداد قوانين كفيلة بالنهوض بهذا القطاع. وما المشاكل والصعوبات التي تحول دون اعتماد مدونة التعمير إلا دليلا على حجم المشاكل والتعقيدات التي يعرفها قطاع الإسكان في المغرب.⁴¹

وقد أدى ضعف التأطير القانوني إلى إفراز واقع عمراني معقد يتسم بالفوضى والفساد بجميع مظهراته، نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر المضاربات العقارية والتملص الضريبي وتحقيق أرباح مرتفعة في مشاريع السكن الاقتصادي، وتبييض الأموال والتفويت غير المشروع للأراضي الجماعية وأراضي الدولة لفائدة مافيا العقار، ونزع الملكية من أجل المنفعة العامة في مشاريع تجارية. ومن بين عوائق الحصول على السكن أيضا، ارتفاع واجبات التسجيل والتحفيظ والضرائب وتفشي ظاهرة عدم التصريح بالثمن الحقيقي للسكن حيث اقتصر النصوص التشريعية على حماية حقوق الإدارة عن طريق آلية مراجعة الثمن المصرح به أو عن طريق حق شفعة العقار المبيع. ويبقى المواطن بدون أية حماية قانونية رغم كونه المتضرر الأول.⁴²

خلاصة

نشأت وتنامت ظاهرة العشوائيات نتيجة لعوامل متعددة، وعلى رأسها غياب سياسات واضحة تأخذ بعين الاعتبار التحولات الاجتماعية والاقتصادية التي يعرفها المغرب. ويتم ربطها غالبا بالهجرة القروية، فإن كان لا أحد يمكنه أن ينكر بأن لها اتصالا وثيقا بسبب الهجرة نحو المدن والتي تنامت بشكل كبير في فترات الجفاف بالخصوص، فإن هذا لا ينفي وجود عوامل أخرى مرتبطة بالمدينة ذاتها. فالظروف الصعبة التي يواجهها هؤلاء المهاجرون في المدينة تجعلهم يلجؤون للعيش في مساكن لا توفر أبسط الشروط للحياة الكريمة بل وحتى سكان المدينة أنفسهم يضطرون للانغمار في دروب الأحياء المهمشة بسبب تدني قدرتهم الشرائية.

³⁸ الجليلي بوحبص. حق السكن : العوائق القانونية. الحق في السكن وتديير مجال العقار. أعمال الندوة العلمية الوطنية التي نظمها مختبر الدراسات القانونية المدنية والعقارية ومختبر الدراسات والأبحاث في حقوق الإنسان. 8 و9 ماي 2009. جامعة القاضي عياض، منشورات كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، مراكش. سلسلة الندوات والأيام الدراسية العدد 2010/36. ص 75

³⁹ نفس المصدر أعلاه. ص 76-77

⁴⁰

⁴¹ Le droit au développement au Maroc. Entre Pacte International relatif aux Droits Economiques, Sociaux et Culturels Objectifs du Millénaire pour le Développement ». CCDH – PNUD, juillet 2010

⁴² الجليلي بوحبص. حق السكن : العوائق القانونية. الحق في السكن وتديير مجال العقار. أعمال الندوة العلمية الوطنية التي نظمها مختبر الدراسات القانونية المدنية والعقارية ومختبر الدراسات والأبحاث في حقوق الإنسان. 8 و9 ماي 2009. جامعة القاضي عياض، منشورات كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، مراكش. سلسلة الندوات والأيام الدراسية العدد 2010/36. ص 81

ويعرف القطاع مختلف أشكال الفساد الإداري والمالي، حيث تسود المضاربات العقارية والرشاوى والتملص من الضرائب والمحسوبية والزبونية وغيرها من مظاهر الفساد التي تنتهك حق المواطن في الحصول على سكن لائق والتي يتزعمها رجال السلطة وأعوانهم وبعض المنتخبين والمسؤولين والمنعشين العقاريين.

وأمام هذا الوضع، صار لازما على الدولة أن تسن سياسات وقوانين عمرانية واضحة تدخل ضمن استراتيجية شاملة مبنية على دراسات علمية للنحولات الاجتماعية والاقتصادية والمجالية التي يعرفها المجتمع المغربي وتأخذ بعين الاعتبار متطلبات الشرائح الاجتماعية ذات الدخل المحدود وذلك ضمانا للحق في السكن للجميع.