

## التدخل لمعالجة البنايات الآيلة للسقوط بالمدن العتيقة



أظهر إحصاء البنايات الآيلة للسقوط بالمغرب المنجز من طرف وزارة الداخلية سنة 2012 هول وحجم هذه الظاهرة خصوصا في المدن العتيقة التي تضم لوحدها 19000 بناية مهددة بالسقوط. وبحكم مسؤولية الشرطة الإدارية المنوطة بها، تبقى الجماعات الترابية الأكثر معنية لمواجهة هذه الظاهرة عن طريق وضع كل الترتيبات التقنية والقانونية اللازمة للحيلولة دون استفحال سقوط البنايات وضمان سلامة ساكنة وزوار المدينة العتيقة. ومن جملة المناهج المتبعة في هذا المجال تبقى المقاربة التشاركية والتعاونية بين مختلف الفاعلين المحليين مؤسسائين وجموعيين الأكثر نجاعة وفعالية للحد من هذه الظاهرة كما أثبت ذلك مجموعة من التجارب والممارسات التشاركية المبتكرة التي انتهجتها بعض الجماعات واستطاعت من خلالها خلق ديناميكية إيجابية لمعالجة مستدامة لهذه البنايات.

### الامتيازات

#### الثقافية والتراثية

- الحفاظ على البنايات التي لها طابع معماري وتاريخي متميز.
- خلق وظائف وأنشطة جديدة في المدينة العتيقة من خلال تأهيل هذه البنايات وجعلها تستجيب لحاجيات ساكنها.

#### الاجتماعية

- الحفاظ على سلامة وأمن القاطنين بهذه البنايات وسكان المدينة العتيقة.
- الحد من مسلسل النزيف الديمغرافي الذي تعرفه الأحياء المعنية بهذه الظاهرة وتحفيز استقرار ساكنها وتنمين ارتباطهم الرمزي بهذه الأنسجة التاريخية.

#### الاقتصادية

- الرفع من جاذبية المدينة العتيقة.
- إنعاش قطاع الصناعة التقليدية والكفاءات المهنية المحلية المتدخلة في مسار معالجة هذه البنايات.

### الجماعات الترابية المنخرطة في هذا المجال

#### مراكش: تجربة مبتكرة لتدبير البنايات الآيلة للسقوط

من خلال سعيها لخلق انسجام وتنسيق لتدخلات العديد من الفاعلين المعنيين بمعالجة البنايات الآيلة للسقوط، قامت جماعة مراكش بشراكة مع المتدخلين المحليين بوضع دليل المساطر يحدد إجراءات وطرق تدبير هذه البنايات. مكن هذا الدليل الذي تمت صياغته في إطار مقاربة تشاركية وتشاورية، من تحسين ظروف عمل المتدخلين وخلق الانسجام بينهم والرفع من نجاعة وفعالية معالجة البنايات الآيلة للسقوط عن طريق تدبير أفضل للموارد المالية المرصودة لهذا الغرض، توضيح وتقسيم أفضل لمهام ومسؤوليات المتدخلين، توضيح وتحديد المساطر لفائدة قاطني هذه البنايات.

#### فاس: تجربة رائدة ومتميزة في مواجهة البنايات الآيلة للسقوط

بفضل مراكمتها لتجربة رائدة ومتميزة في مجال تأهيل البنايات القديمة والدور المهددة بالسقوط، استطاعت وكالة تنمية ورد الاعتبار للمدينة العتيقة لفاس من وضع إجراءات وتدبير ناجعة لمعالجة وتتبع هذه الظاهرة. تمثلت هذه التدابير في إتباع مجموعة من المناهج والأدوات المبتكرة من إشراك وتحسيس قاطني وأصحاب هذه البنايات وتعبئة وتكوين المهنيين المتدخلين في هذا المجال ووضع آليات جديدة ومتطورة لتتبع ومراقبة وتدبير أنجع لهذه البنايات. هذه التدابير المبتكرة كان لها الفضل في الحد من استفحال وتكاثر هذه البنايات والحفاظ على حياة وسلامة ساكن المدينة العتيقة وبنائها التاريخية.

#### للاتصال

عبد الغني غني، الجماعة الحضرية لمراكش  
www.ville-marrakech.ma

#### للاتصال

إسماعيل العلوي، وكالة تنمية ورد الاعتبار للمدينة العتيقة لفاس  
www.aderfes.ma

### عمليات مختلفة لمعالجة البنايات الآيلة للسقوط

تأهيل هذه البنايات بمساهمة أو عدم مساهمة القاطنين

هدم البنايات التي لا يمكن استصلاحها وتأهيلها

متابعة ورصد تطور هذه البنايات

استصلاح البنايات التي تعرضت إلى هدم جزئي

تأهيل وقائي للبنايات التي لم تصل بعد إلى درجة الخطورة

#### 1. التشاور وخلق لجان التدخل:

- إعداد تقرير أولي حول حالة وحجم البنايات الآيلة للسقوط بالمدينة العتيقة.
- تنظيم لقاءات تحسيسية وتشاورية مع جميع المتدخلين بهذا المجال.
- خلق لجنة للتتبع والتنسيق ولجان تقنية لرصد ومراقبة البنايات الآيلة للسقوط.
- تحديد المساطر المتبعة لمراقبة وتتبع ومعالجة هذه البنايات مع توضيح مهام المتدخلين وكيفية تدخلهم.
- خلق لجان لتحديد وترتيب البنايات الآيلة للسقوط على صعيد المقاطعات الإدارية للمدينة العتيقة.

#### 2. التشخيص وتحديد البنايات الآيلة للسقوط:

- إنجاز عمليات تحديد البنايات المهددة عن طريق الزيارات الميدانية والتأكد من صحة الشكايات المعلنة من طرف السكان.
- إنجاز تشخيص مدق من طرف المهنيين التقنيين وتحديد عمليات التدخل.
- ترتيب البنايات المهددة حسب خطورتها.
- تحديد وترتيب عمليات التدخل من طرف لجنة المراقبة والتنسيق.

#### 3. المواكبة الاجتماعية:

- وضع آليات للتواصل والتحسيس لفائدة قاطني هذه البنايات من أجل انخراطهم أكثر في مسار معالجة هذه الظاهرة.
- تقييم ومتابعة عمليات التدخل ومدى انخراط الساكنة.

#### المراجع القانونية المتعلقة

بتدبير البنايات الآيلة للسقوط



تزاوول الجماعات مهام الشرطة الإدارية من خلال السهر على ضمان نظافة وسلامة وأمان ممرات الراجلين واتخاذ جميع التدابير اللازمة لمراقبة وتدبير البنايات الآيلة للسقوط ( المادتين 92 و 100 من القانون التنظيمي رقم 113-14 المتعلق بالجماعات والمواد 6-15، 17-21، من القانون المتعلق بالبنايات الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري).

#### نصائح عملية

- البحث عن دعم تقني ومالي من السلطات المركزية والجهوية.
- إنجاز دورات تكوينية لفائدة ممثلي الإدارات والجمعيات المتدخلة في هذا المجال.
- السعي إلى تحقيق نسبة المساهمة المالية للقاطنين تصل إلى 50%.
- وضع آليات للمواكبة الاجتماعية (انظر الورقة المتعلقة بالمواكبة الاجتماعية).
- تحديد طريقة ملائمة لترتيب البنايات حسب خطورتها تمكن استهداف أفضل للبنايات وتسريع وتيرة التدخل (انظر الورقة المتعلقة بترتيب البنايات الآيلة للسقوط).
- تتبع وتقييم عمليات التدخل والنتائج المحصل عليها.

#### نقطة البداية

- إعداد إستراتيجية شمولية لتأهيل المدينة العتيقة.
- تحديد حالة وخصائص البنايات الآيلة للسقوط.
- تحديد برنامج عمل لمعالجة هذه البنايات (الموارد المالية والتقنية التي يجب رصدها، المساهمة المالية للقاطنين، عمليات إفراغ وإيواء القاطنين، عمليات الهدم، الخ).
- تعبئة وإشراك المتدخلين المعنيين على الصعيد المحلي والمركزي.
- تكوين أطر وتقنيي الجماعات المتدخلين في هذا المجال.

#### التحديات التي يجب تجاوزها

- العدد الكبير لبنايات الآيلة للسقوط وصعوبة تحديدها في غياب ضوابط تقنية وقانونية مرجعية.
- رصد وردع مخالفات البناء.
- الموارد المالية المحدودة للساكنة.
- تدبير الصراعات بين المكترين وأصحاب البنايات وتدبير إشكالية الإرث.



#### للمزيد من المعلومات

- دليل التدخل لمعالجة البنايات الآيلة للسقوط بالمدن العتيقة ودليل المواكبة الاجتماعية لمعالجة البنايات الآيلة للسقوط، مشروع COMUN المنجز من طرف الوكالة الدولية الألمانية GIZ بشراكة مع المديرية العامة للجماعات المحلية بالمغرب.
- زيارة الموقع الإلكتروني للمديرية العامة للجماعات المحلية.

#### CoMun - coopération municipale

Gouvernance locale et participative au Maghreb

#### التعاون الجماعي

كومون (COMUN) هو برنامج جهوي من أجل التطوير العمراني والحكامة المحلية منجز من طرف المديرية العامة للجماعات المحلية بالمغرب والوكالة الدولية الألمانية (GIZ) لفائدة الحكومة الفدرالية الألمانية. هذا البرنامج يساهم في ترسيخ مسار اللامركزية ودعم الآليات التشاركية بالمغرب.