



Intervention sur les constructions menaçant ruine (CMR) dans les anciennes médinas



Le recensement réalisé en 2012 par le Ministère de l'Intérieur sur les CMR au Maroc a révélé l'ampleur du phénomène : 19 000 CMR identifiées dans les médinas. De par leur responsabilité de police administrative, les collectivités territoriales sont directement concernées par ce phénomène. Elles doivent mettre en place les dispositifs techniques, réglementaires et procéduraux nécessaires pour prévenir et gérer les CMR et faire face aux dangers qu'elles représentent. Pour ce faire, des approches partenariales avec les acteurs institutionnels et associatifs sont nécessaires. Quelques Communes ont déjà entrepris des actions innovantes dans ce sens pour limiter la multiplication du phénomène et combattre le délabrement des médinas.



© ADER-Fès

LES BÉNÉFICES



Économiques

- > Stimulation des métiers traditionnels et du savoir-faire existant pour la réhabilitation des bâtisses.
- > Amélioration de l'attractivité de la médina.



Sociaux

- > Amélioration de l'hygiène publique et de la sécurité des personnes et des biens dans la médina.
- > Renforcement du sentiment d'appartenance et d'attachement à la médina pour encourager ses habitants à y demeurer.



Culturels et patrimoniaux

- > Préservation des bâtis de valeur patrimoniale.
- > Réhabilitation de bâtisses délabrées en leur attribuant de nouvelles fonctions qui répondent aux besoins des habitants.

LES COMMUNES MAROCAINES DÉJÀ ENGAGÉES

Fès : une expérience riche et probante pour le traitement des CMR

Fort de son expérience en matière de réhabilitation de la médina et de traitement des CMR, l'ADER-Fès a mis en place un dispositif de suivi et de réhabilitation des CMR. Un ensemble de pratiques et d'outils innovants ont été élaborés : implication et sensibilisation des occupants, mobilisation et formation des professionnels, mise en place de procédures et de normes techniques pour la prévention et la gestion des CMR, utilisation de nouvelles technologies et des SIG pour le suivi. Cela lui a permis de circonscrire le fléau, et, par conséquent, de préserver de nombreuses vies humaines et des bâtisses de valeur patrimoniale.

Marrakech : une pratique innovante pour le traitement des CMR

C'est dans l'optique de valoriser la multiplicité des acteurs intervenants et d'optimiser leurs actions pour les CMR que la Commune de Marrakech, en collaboration avec les acteurs locaux concernés, a mis en place un Guide des procédures définissant les modalités de traitement et de gestion des CMR. Ce Guide qui a fait l'objet d'un important travail de concertation et d'échange entre les différents intervenants a permis d'assurer une plus grande célérité, efficacité et efficacité du traitement des CMR grâce à une meilleure :

- Gestion des fonds financiers,
- Répartition des rôles et des responsabilités,
- Clarification des procédures auprès des occupants.



CONTACT

Ismail Alaoui, ADER-Fès
www.aderfes.ma



CONTACT

Abdelghani Ouchen, Commune de Marrakech
www.ville-marrakech.ma

COMMENT FAIRE ?

1. Concertation et constitution des comités

- › Réalisation d'un état des lieux global sur la situation des CMR.
- › Campagnes de sensibilisation et de concertation avec les acteurs concernés.
- › Constitution d'un comité de pilotage et de comités techniques d'identification des CMR et de suivi des travaux.
- › Mise en place de procédures de suivi, gestion et traitement des CMR avec répartition des rôles et responsabilités entre les différents intervenants.
- › Mise en place des commissions locales d'identification des CMR selon les annexes administratives de la médina.

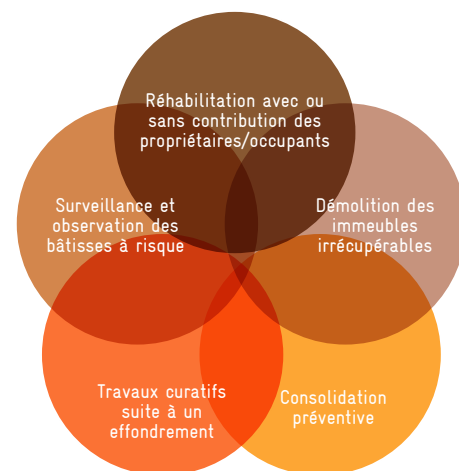
2. Réalisation des diagnostics et identification des CMR

- › Réalisation des travaux d'identification des CMR et vérification de la véracité des informations et des requêtes des habitants.
- › Diagnostic des professionnels désignés => définition des interventions nécessaires.
- › Classification des CMR selon leur niveau de danger.
- › Classification et validation des interventions par la commission technique et transmission des données au CoPil en vue du lancement des opérations.

3. Accompagnement social

- › Prise de contact via une cellule sociale avec les propriétaires/occupants et information-sensibilisation sur le processus, visant leur adhésion et contribution.
- › Suivi et évaluation des travaux réalisés.

DIFFÉRENTES OPTIONS D'INTERVENTION POUR LE TRAITEMENT DES CMR



Les dispositions juridiques relatives à la gestion des CMR

Les Communes exercent le rôle de police administrative en veillant à garantir l'hygiène, la salubrité et la sûreté des passages et doivent prendre les mesures nécessaires pour le contrôle et la gestion des CMR. (Loi organique n°113-14, art. 92 et 100. Loi n°94-12 relative aux bâtiments menaçant ruine, art. 6-15, 17-21).



Point de départ

- › Stratégie globale de réhabilitation de la médina.
- › Bonne connaissance et identification des CMR (nombre, classification, répartition, propriété, etc.).
- › Stratégie d'action pour leur traitement (moyens techniques et financiers à mobiliser, contributions financières des occupants, gestion des transferts, sites de relogements, démolitions, etc.).
- › Mobilisation et implication des acteurs institutionnels concernés et des acteurs au niveau central.
- › Formation des cadres et techniciens communaux.



Défis à relever

- › Le nombre croissant des CMR et la difficulté de les identifier et d'anticiper leur effondrement en l'absence de normes techniques reconnues dans ce domaine.
- › Les infractions de construction.
- › Les faibles ressources financières des occupants.
- › Les conflits locataires/propriétaires et les problèmes d'héritage.



Conseils pratiques

- › Solliciter l'appui des acteurs au niveau central sur le plan technique et financier (partenariat avec les ministères concernés).
- › Organiser des formations et un encadrement des intervenants (commissions locales, associations, volontaires, etc.).
- › Viser un taux de participation de 50% des propriétaires et des occupants.
- › Réaliser un encadrement social (voir fiche « Approche sociale d'intervention sur les CMR »).
- › Adopter une classification harmonisée pour réduire les temps d'attente liés aux procédures de validation administrative (voir fiche « Classification des CMR »).
- › Assurer un suivi et évaluation des résultats atteints.

CoMun – coopération municipale

Gouvernance locale et participative au Maghreb

CoMun est un programme régional pour le développement urbain et la gouvernance locale mis en œuvre par la Direction générale des Collectivités Locales du Ministère de l'Intérieur et la Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH pour le compte du Gouvernement fédéral allemand. Ce programme contribue au processus de décentralisation ainsi qu'à la mise en place de structures participatives au Maroc.

PLUS D'INFOS

- › Consulter le guide d'intervention sur les CMR, CoMun GIZ et le guide d'accompagnement social pour la gestion des CMR, CoMun GIZ. (Site web CoMun : <http://www.co-mun.net/maroc/les-reseaux-thematiques/remam-rehabilitation-des-medinas/guides-de-bonnes-pratiques>).
- › Se référer aussi à : www.pncl.gov.ma

