إعادة التأهيل الحضري بالمغرب: إجراءات التنزيل ومظاهر الاختلال

د/ عبد المجيد هلال ـ جامعة القاضي عياض، مراكش

د/عبد الرحمان الدكاري ـــ جامعة الحسن الثاني، الدار البيضاء

Résumé:

Cet article tente d'analyser et de discuter certains défis de l'aménagement au travers de la mise à niveau et la réhabilitation urbaine au Maroc. Il vise à mettre en évidence des mécanismes adoptés pour promouvoir cette mise à niveau et réhabilitation urbaine, et à avancer quelques propositions en vue d'assurer une bonne gouvernance territoriale. Autant dire que l'ambition est de prendre en considération les impératifs en la matière pour atteindre un développement urbain tant cohérent que durable.

Mots clés: Maroc, mise à niveau urbaine, réhabilitation urbaine, planification urbaine, gouvernance territoriale.

الملخص:

يحاول هذا المقال تحليل ومناقشة بعض تحديات التهيئة من خلال التأهيل وإعادة التأهيل الحضريين بالمغرب. ويهدف إلى تسليط الضوء على أهم الآليات والإجراءات المعتمدة في هذا الصدد، وتقديم بعض المقترحات والتوصيات لضمان الحكامة الترابية الجيدة، التي تقوم على ركائز أساسية، نذكر منها: التناسق في النسيج الحضري، والتكامل والتفاعل بين مختلف أجزائه، والاستدامة.

الكلمات المفتاح: المغرب، التأهيل الحضري، إعادة التأهيل الحضري، التخطيط الحضري، الحكامة الترابية.

المقدمة

عرف المجال المغربي خلال العقود الأخيرة تطورا سريعا في حركة التمدين، حيث أصبحت المدن، لا سيما الكبرى والمتوسطة، تشكل مجالات لتركز السكان والأنشطة الاقتصادية بمختلف تفرعاتها وإنتاج الثروات. غير أن هذا التمدين المتسارع أفضى إلى اختلالات وتحولات عميقة أخذت أبعادا متعددة: عمرانية، واجتماعية، واقتصادية، ومجالية وبيئية...، أثرت سلبا على المحيط المعيشي للسكان.

بالموازاة مع هذه الدينامية الحضرية، يعمل الفاعلون في تدبير التعمير وإعداد التراب على مواكبتها من خلال تدخلات واستراتيجيات تخطيطية وتدبيرية (مخططات ومؤسسات وإجراءات متعددة)، شملت قطاعات متعددة، وأفرزت نتائج متباينة أيضا على مستوى الحيز الجغرافي الوطني. ومن هنا تأتي أهمية تقييم هذه التدخلات لمعرفة مدى مجاراتها للدينامية الحضرية التي تعرف تحولات عميقة وجوهرية وبوتيرة متسارعة، حتى نجعل من المدن فضاءات مؤهلة للقيام بأدوارها السوسيواقتصادية، دون الإخلال بالأبعاد البيئية والتنظيم المجالي وفقا لركائز التنمية المستدامة.

غير أننا في هذه الورقة سوف لن نقوم بتقديم وتصنيف كل التدخلات على الصعيد المحلي والجهوي والوطني، وجرد كل المشاريع المتضمنة لجانب من الجوانب التي لها علاقة بالتأهيل الحضري، بل سنحاول تسليط الضوء على أهم الآليات والإجراءات المتبعة في ميدان تأهيل المدن المغربية، وكذا النقائص والعيوب والمعيقات التي تقف في وجه تأهيل حضري فعال وتنمية حضرية مستدامة.

1- المفاهيم الأساسية المؤطرة للدراسة

تؤطر الدراسة مفاهيم عديدة، يتطلب الأمر الوقوف عند بعضها لتوضيحها وتقريبها من ذهن القارئ، ومن أهمها:

- التأهيل الحضري:

عبارة عن مجموع الإجراءات التي تهدف إلى تغيير الوضع القائم بالمدينة أو جزء منها إلى وضع أحسن، وذلك من خلال استدراك أخطاء الماضي واختلالاته، مع مراعاة مستقبل المنطقة المستهدفة بغية درء الهفوات التي قد تؤثر على جودة إطار العيش بداخلها وبمحيطها المباشر؛ أي توفير بيئة حضرية لائقة لحياة الساكنة، يتم فيها استحضار مجموعة من المؤشرات التي تضمن لها العيش الكريم، ومن أهمها توفر البنيات التحتية الأساسية كالطرق، وشبكات الماء والكهرباء والتطهير والإنارة العمومية، ومرافق القرب الضرورية من تعليم وصحة وغيرها[1].

- إعادة التأهيل:

يقصد بإعادة التأهيل الحضري استعادة الحقوق المنتزعة من أحد ما، وهنا يتعلق الأمر بالمدينة في شموليتها أو فقط في جزء منها، أو استرجاع الأدوار القبلية للتراث المعماري والحضري الذي فقدت أهميته. إنها مقاربة تهدف إلى استرجاع قيمة الاستعمالات الأصلية وكذا الخصوصيات المعمارية والحضرية الأصلية لمبنى أو مجموعة من المباني بالمدن العتيقة والقصور والقصبات[2]، مع العمل على تجديدها وتحسين صورتها وإعادة رد الاعتبار لاستعمالاتها بطريقة تجعلها تتماشى مع متطلبات العصر الحديث والأنشطة الاقتصادية الجديدة. كما تسمح هذه المقاربة للدولة بوسم ترابها بأسلوبها، لأنها تغير

[1] – هلال عبد المجيد (2016): "المصطلحات المرتبطة بالتجديد الحضري، مقاربة منهجية". ورد في: التجديد الحضري بالأنسجة العمرانية القديمة. أشغال الدورة 27 للملتقى الثقافي لمدينة صفرو، مطبعة Maroc Impression Sefrou، ص 22.

[2] – يقصد بالقصور تلك التجمعات السكنية المشيدة بالمناطق الصحراوية الواحية، تتميز بهندسة ومعمار خاصين ويقابلها الدوار في وسط المغرب والدشر في جبال الريف. أما القصبات فيقصد بها المساكن المحصنة التي كانت تستعمل في القرون السالفة كأمكنة للمراقبة وحماية القوافل التجارية.

من استعمالات الحيز الجغرافي والمباني وتعطيها قيمة مختلفة، وتشكل مناظر جديدة، تعكس بدورها السياسات العمومية المتبعة[1].

2- واقع التأهيل وإعادة التأهيل الحضريين: دراسة بعض الحالات

يمكن تقسيم الإجراءات التي تروم تأهيل المدن المغربية إلى تدخلات على مستوى ميكروجغرافي، كتلك التي تهم تهيئة بعض الشوارع أو بعض البنايات العتيقة، ثم تدخلات على مستوى أكبر - ماكروجغرافي- سواء من حيث المساحة، والإمكانات المادية المرصودة، وقوة التأثير في النفوذ الترابي المحيط؛ مثل فتح مناطق جديدة للتعمير أو خلق مشاريع مهيكلة تسهم في التنمية السوسيواقتصادية، أو تزويد بعض المناطق بمختلف البنيات التحتية الأساسية. وفيما يلي بعض الجوانب من العمليات التي تدخل في نطاق التدخلات أو الإجراءات الكبرى.

2.1- التدخل بواسطة أدوات التعمير

تعد المخططات التوجيهية للتهيئة العمرانية وتصاميم التهيئة من الأدوات المستعملة من قبل الفاعلين لتأهيل المجالات الحضرية، حيث يتم من خلالها رسم آفاق توسع الأنسجة العمرانية الحضرية على المدى المتوسط، وتحديد استخدامات المجالات الحضرية مستقبلا، وبرمجة المرافق الجماعية تبعا لتطور ساكنتها، وينطوي ذلك على رغبة إرادية للسلطات لتنظيم المجال الحضري وتأهيله لاستقبال الساكنة ومختلف الأنشطة. ومن خلال الاطلاع على قانون التعمير المعمول به حاليا[2]، يمكن استخلاص الخطوط العريضة لهاتين الآليتين فيما يلي:

- **المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية**

هو وسيلة للتخطيط الترابي يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة والتعمير لجماعة أو عدة جماعات محلية[3]، ويسري مفعوله على مدى 25 سنة، كما يتكون من تقرير تقني وخرائط ورسوم بيانية، ويتناول على الخصوص ما يلي:

- تنمية تراب المدينة؛
- رسم الاختيارات والتوجهات المستقبلية لتوسع العمران؛
- تحديد استعمالات التربة والمناطق المخصصة؛
- تعيين المناطق التي يجب إعادة هيكلتها أو تجديدها؛
- تحديد مبادئ الصرف الصحي وأولويات التدخل؛
- تحديد مبادئ تنظيم شبكة النقل.

- **تصميم التهيئة**

عبارة عن وثيقة قانونية لتنظيم وتوجيه العمران بالمجال الحضري، يسري مفعولها على مدى عشر سنوات تحتسب من تاريخ نشر النص القاضي بالمصادقة على هذه الوثيقة في الجريدة الرسمية، وتتكون من خرائط بمقياس 2000/1 مرفقة بضابطة للتهيئة تتضمن معطيات بيانية وقانونية خاصة بكل تنطيق (Zoning)، كما تشكل هذه الوثيقة أداة لترجمة توجهات المخططات التوجيهية للتهيئة العمرانية، وتتمثل أهدافها فيما يأتي:

- توضيح تخصيص المناطق: سكن وأنشطة ومرافق وتجهيز وترفيه ونطاقات محظورة البناء (zone non aedificandi)؛

[1] - نفس المرجع السابق، ص 22 و23.

[2] - القانون رقم 12-90 المتعلق بالتعمير، الصادر بالجريدة الرسمية 4159 بتاريخ 15 يوليوز 1992.

[3] - الجماعة المحلية: هي أصغر وحدة ترابية ضمن التقسيم والترتيب الإداري. حيث توجد الجهة على رأس هرم هذا التقسيم، وكل جهة تنقسم إلى عدة أقاليم وعمالات، وضمن هذه الأخيرة عدة باشويات ودوائر، ثم القيادات، فالجماعات المحلية (الحضرية والقروية). وتسير الجماعة المحلية من قبل مجلس جماعي منتخب، وينظمها القانون رقم 113.14 المتعلق بالجماعات المنشور بالجريدة الرسمية عدد 6380 بتاريخ 23 يوليوز 2015.

– وضع حدود الطرق، والمسالك والساحات ومواقف السيارات المراد الحفاظ عليها أو تغييرها أو إحداثها؛

– تحديد النظام المطبق على البناء والارتفاقات (Servitudes)[1] التي ينبغي احترامها أثناء دراسة طلبات تراخيص مشاريع البناء؛

– تحديد حدود المجالات المراد إعادة هيكلتها أو تجديدها؛

– تحديد المناطق الجديدة المفتوحة للتعمير؛

– تحديد المناطق التي تخضع تهيئتها لنظام قانوني خاص.

إلا أن البطء والتعقد المسجلين في سيرورة إنتاج هاتين الوثيقتين، سواء على مستوى مرحلة الدراسة ومرحلة البحث العلني، وكذا خلال مرحلة المصادقة، يجعلهما في كثير من الأحيان متجاوزتين مقارنة مع الدينامية والتحولات السوسيومجالية. ففي الوقت الذي تتأخر فيه المصالح المعنية في إنجاز دراسة لمنطقة ما، يكون البعض قد باشر البناء بدل الانتظار طويلا لخروج وثيقة التعمير إلى حيز الوجود، وهذا ما يحد من فعاليتها[2]. بل أكثر من ذلك، يصطدم إنجاز وثائق التعمير بشكل عام بسلوكيات الفاعلين والمتدخلين في ميدان التعمير، حيث يتم مثلا استغلال النفوذ من طرف بعض النخب المحلية للاطلاع على مشاريع هذه الوثائق قبل المصادقة عليها، ومن ثم تفاقم ظاهرة المضاربة العقارية. ومما لا شك فيه أن هذه التعقيدات الناتجة عن بطء المساطر الإدارية تحد بشكل مباشر من إسهام وثائق التعمير في مواكبة تأهيل وإعادة تأهيل المجالات الحضرية.

2.2– الإجراءات المتخذة للقضاء على السكن غير اللائق

يشكل القضاء على السكن غير اللائق بجميع أشكاله (السكن الصفيحي، والبناء العشوائي غير القانوني المبني بمواد صلبة والبنايات المهددة بالانهيار) أحد المداخل الأساسية لتأهيل المدينة وجعلها فضاء لتوفير العيش الملائم لساكنته، وفي هذا الصدد نهج المتدخلون في شؤون المدينة مقاربات متعددة، في محاولة لاستئصال هذه الظاهرة، رغم تعدد الفاعلين الأساسيين في مسار عمليات التدخل هاته، وما يترتب عن هذا التعدد من تعقيدات في التدبير، حيث يمكن التمييز بين مؤسسات مركزية وجهوية ومحلية، نذكر منها على الخصوص وزارة السكنى وسياسة المدينة، ووزارة التعمير وإعداد التراب الوطني على المستوى المركزي، والمؤسسات الجهوية والإقليمية التي تعمل تحت وصايتهما، ثم وزارة الداخلية من خلال مديرية الجماعات المحلية والولايات والعمالات، إضافة إلى شركة العمران[3]، والجماعات المحلية، ويضاف إلى ذلك شركة "إدماج سكن" التي تم إحداثها سنة 2006 من أجل محاربة السكن غير اللائق بالدار البيضاء.

وعموما، فقد شكلت عمليات إعادة الهيكلة وإعادة الإسكان أهم أشكال التدخل التي طبعت مسار القضاء على العشوائيات السكنية، كما تميز العقد الأخير بتبني وزارة الإسكان لبرنامج "مدن بدون صفيح" الذي حدد أهدافه منذ انطلاقته سنة 2004 في القضاء النهائي على السكن الصفيحي بمختلف المدن المغربية في سنة 2010.

- **إعادة الهيكلة**

وتعني إعادة تأهيل الإطار المبني بالحواضر؛ أي تثبيت الأسر في مكان تواجدها بالمدينة، وذلك بإدخال وتوفير التجهيزات والمرافق الأساسية كالماء الصالح للشرب وشبكتي التطهير والكهرباء، وفتح الطرقات والأزقة وترصيفها، ثم تشجيع السكان على تحويل السكن من الحالة الهشة إلى الصلبة وفقا لضوابط البناء القانونية المعمول بها.

---

[1] – كارتفاقات عدم البناء والتعلية وارتفاقات حماية المآثر التاريخية. ومن أمثلة ذلك: الارتفاقات المخصصة لفائدة المواقع العسكرية، والتي بمقتضاها يمنع على أصحاب العقارات المجاورة لهذه المواقع القيام بأي بناء أو أغراس على مسافة أقل من 250 متر من هذه المواقع.

[2] – هلال عبد المجيد (2012): "فعالية أدوات التخطيط العمراني بين إكراهات الواقع وتأثير التعمير الاستثنائي". ورد في: "سياسة المدينة: الواقع وأفق التفعيل". أشغال الدورة 23 للملتقى الثقافي لمدينة صفرو، مطبعة SOGEPRESS، فاس، ص–ص 289–300.

[3] – أحدثت سنة 2003، وهي مجموعة عمومية مكلفة بتطبيق سياسة الحكومة في مجال الإسكان، تتكلف بمهمة بناء المساكن وتهيئة الأراضي.

- **إعادة الإسكان**

تهتم عمليات إعادة الإسكان بالمواقع التي توجد بها مساكن وبنايات تنعدم فيها شروط ومواصفات العيش الكريم، وتتجسد التدخلات من خلال هدم كلي أو جزئي للنسيج المبني الموجود، ونقل الأسر المعنية للإقامة في مواقع أخرى تتوفر على التجهيزات والمرافق الضرورية.

وهكذا شملت هذه العمليات مناطق السكن الصفيحي، حيث تم الإعلان خلال الفترة الفاصلة بين سنتي 2004 و2012 عن 45 مدينة بدون صفيح من أصل 85 مدينة مستهدفة، وهم ذلك ما مجموعه 200666 أسرة من أصل 362327 مستهدفة من قبل البرنامج؛ أي بنسبة 55%، بمعنى أن هدف برنامج "مدن بدون صفيح" والمتمثل في إزالة السكن الصفيحي من كل المدن المغربية في سنة 2010 لم يتحقق بكامله على أرض الواقع. كما شملت العمليات المذكورة السكن العشوائي الصلب ب 46 مدينة، حيث تشير الأرقام الرسمية إلى إعادة هيكلة أحياء تضم ما مجموعه 81000 بناية.

وفيما يخص السكن الآيل للسقوط، فقد مست تدخلات وزارة السكنى ما بين سنتي 1999 و2012 بنايات تضم 44114 أسرة، وهمّ ذلك المدن العتيقة والقصور والقصبات والأحياء غير القانونية.

وعلى الرغم من هذه المجهودات فما زال حوالي 13% من السكان الحضريين بالمغرب يقطنون بالسكن غير اللائق؛ أي ما مجموعه 556000 أسرة، يتوزعون ما بين 170000 أسرة بأحياء الصفيح، و242000 أسرة بالسكن غير القانوني، و144000 أسرة بالبنايات المهددة بالانهيار [1]. واللافت للانتباه أن المعطيات الرسمية الصادرة عن الوزارة الوصية أوضحت كذلك أن 89388 أسرة، قد انضافت إلى الأسر القاطنة بالسكن الصفيحي ما بين سنتي 2004 و 2012[2]، وذلك على الرغم من أن برنامج مدن بدون صفيح استحوذ على 41% من الاعتمادات المرصودة من قبل صندوق التضامن السكني[3] لمعالجة إشكاليات السكن غير اللائق بمختلف أنواعه، فضلا عن كثافة المشاريع التي أنجزت في إطار هذا البرنامج، مما يعكس جانبا مهما من صعوبات احتواء هذا النوع من السكن بشكل خاص والسكن غير اللائق بشكل عام، رغم تعدد وتنوع المشاريع والبرامج المتبعة نتيجة لضعف الحكامة، والواقع أن القضاء على السكن غير اللائق يعد من الركائز الأساسية في كل سياسة للمدينة تتوخى البحث عن التماسك الاجتماعي[4].

3.2- إحداث مدن جديدة

في إطار التشبع الذي عرفته العديد من الأنسجة الحضرية، بادر المتدخلون في الشأن الحضري بالمغرب إلى إنشاء مدن جديدة بالقرب من بعض المدن الموجودة، بهدف تلبية الطلب المتزايد على السكن والتجزئات العقارية والبنيات التحتية والتجهيزات الخدماتية، حيث تم في هذا الصدد تشييد عدة مدن خلال العقد الأخير، نذكر منها على الخصوص مدينة "تامنصورت" بجوار مراكش، ومدينة "تامسنا" قرب الرباط، و"الصويرة الجديدة" بظهير مدينة الصويرة، و"الشرفات" بمحاداة طنجة و"لخيايطة" على مشارف الدار البيضاء.

والحال أن هذه المدن التي تختلف من حيث تصاميمها وعلاقاتها بالمدينة الأم، باتت تطغى عليها صبغة "مدن منامة: Cités dortoirs" في ظل غياب أو نقص الهياكل الأساسية والتجهيزات المختلفة وتواتر الحلول الآنية والتدخلات الاستدراكية التي تكون أكثر كلفة وتبذيرا للوقت والجهد، والدليل على ذلك هو ضخ أموال جديدة لتأهيلها مرة أخرى في إطار مخطط الانطلاقة الجديدة الذي أطلق سنة 2013 من قبل وزارة السكنى وسياسة المدينة، الأمر الذي يفرض نهج

1- إحصائيات صادرة عن وزارة السكنى والتعمير وسياسة المدينة برسم سنة 2012.

2- Royaume du Maroc et ONU-Habitat (2012) : Rapport national, résorption des bidonvilles : L'expression marocaine, p 23.

3- Royaume du Maroc et ONU-Habitat (2012) : Op.cit., p 17.

4- Othmani R. (2014) : «Pour une meilleure cohésion sociale: La politique de la ville», In *International Journal of Innovation and Applied Studies*, Vol. 8, n° 2, pp. 539-548

مقاربات شمولية على المديين المتوسط والبعيد تفاديا لكل عمل يهدف إلى تدارك التأخر. ويتجلى هذا الأخير في عدة مظاهر من خلال الحالات التالية:

– تامنصورت: لم تشكل قطبا تنمويا على أبواب مراكش، نظرا للنقص الذي عرفته على مستوى المرافق والتجهيزات والخدمات المختلفة وقلة فرص الشغل وجذب المستثمرين المحليين والأجانب في ظل ضعف التنسيق بين مختلف القطاعات الحكومية المتدخلة، إضافة إلى وجود مظاهر سلبية أخرى تتمثل في التلوث الناتج عن انتشار الدخان والروائح الكريهة المنبعثة من المطرح البلدي للنفايات الصلبة المتواجد بمحاذاة الطريق الرابطة بينها وبين مراكش، فضلا عن الخصاص الكبير في وسائل النقل الجماعية وعدم انتظامها، ثم تطور السكن غير اللائق بجانبها. إنها كما كتب عنها بعض الباحثين[1] تحمل في طياتها ملامح المجالات الحضرية المهجورة (Friches urbaines).

– تامسنا: يتبين من خلال الدراسات العلمية[2] والتقارير الإدارية[3]، وكذا من خلال دراسة ميدانية[4] استهدفت استقراء آراء الساكنة المقيمة، أن هذه المدينة الجديدة بالقرب من مدينة الرباط العاصمة لم تحقق ما كان ينتظر منها، ولم تصل بعد إلى المبتغى المرسوم لها، بسبب ظهور العديد من المشاكل والاختلالات، وعلى رأسها النقص الحاد في إنجاز المرافق والتجهيزات وذلك باعتراف المسؤولين أنفسهم، حيث تشير الأرقام الصادرة عن وزارة السكنى وسياسة المدينة وشركة العمران المكلفة بالإشراف على هذه المدينة، إلى أنه لم ينجز، إلى حدود سنة 2015، إلا 29 مرفق جماعي من أصل 147 المبرمجة. هذا دون إغفال إشكالية النقل الحضري ما بين تامسنا ومدينة الرباط، والتأخر الكبير الذي طال إنجاز الطريق الرابط بينهما. الشيء الذي أدى إلى غياب المحددات الضرورية لاستقرار الساكنة بتامسنا، بل دفع بالعديد إلى بيع الشقق التي اقتنوها أو عرضها للبيع، ويشكل العدد الكبير للافتات البيع الموضوعة على الشقق دليلا على ذلك. كما أن معدلات الاستقرار السكاني في تامسنا لم يتجاوز 27000 نسمة سنة 2012؛ أي أنه أقل مما كان مخططا له، فبعد أكثر من عشر سنوات لم يصل عدد سكانها إلى الرقم الذي كان مخططا له وهو 250000 نسمة.

---

[1]- Ballout J.-M. (2015) : ««Villes nouvelles » et urbanités émergentes dans les périphéries de Constantine et Marrakech», In *L'Année du Maghreb*, 12 | 2015, pp. 55-74. [En ligne], consulté le 23 février 2017. URL : http://anneemaghreb.revues.org/2381.

[2]- Harroud T. (2015) : «Handicaps et contraintes du programme «Villes nouvelles» au Maroc : mode de gouvernance et processus de mise en œuvre». In *La gouvernance des villes et la question du développement*, publications de la Faculté des Sciences Juridiques, Economiques et Sociales-Marrakech, Série Colloques et séminaires n° 48, pp. 51-96.

- Deborne E. (2009): Les Enjeux D'aménagement de la ville nouvelle de Tamesna, Mémoire de master en urbanisme et territoires, Institut d'urbanisme de Paris, 93 p.

[3]- Al Omrane (2012) : Villes nouvelles : Contraintes et mesures de relance, juin 2012, 15 p.

[4] – تمت خلال شهري أبريل– ماي سنة 2015 في إطار بحث لنيل شهادة الماستر أنجزه الطالب وظيفي عبد الغني (2015): المدن الجديدة بالمغرب ورهانات التنمية الحضرية: حالة مدينة تامسنا، بجهة الرباط– سلا– القنيطرة، كلية الآداب والعلوم الإنسانية بمراكش، 128 ص، تحت إشراف ذ. عبد المجيد هلال.

الصورة رقم 1: مثال لإحدى الوقفات الاحتجاجية أمام غرفة البرلمان لإثارة الانتباه حول تأخر الأشغال بتامسنا.

ابريل 2015.

– الصويرة الجديدة[1]: لا تتوفر على الحد الأدنى من التجهيزات الأساسية والخدمات العمومية والمرافق الإدارية والأمنية والصحية والتربوية والترفيهية، مما دفع السكان إلى القيام بعدة حركات احتجاجية أمام مقر عمالة الإقليم للمطالبة بتوفير ظروف عيش مقبولة (الصورة رقم 2)، ويجد ذلك تفسيره في إنجاز 13% فقط من المرافق المبرمجة في تصميم التهيئة المصادق عليه منذ سنة 2004، وهذا ما يعكس جليا الفجوة بين البرمجة والإنجاز على أرض الواقع[2].

الصورة رقم 2: جانب من إحدى الوقفات الاحتجاجية لساكنة الصويرة الجديدة أمام مقر العمالة للمطالبة بتوفير المرافق الجماعية الضرورية.

يناير 2013.

حاصل القول، إن مقارنة الاختلالات المشار إليها، من خلال هذه الأمثلة، مع فحوى المطويات والتقارير التي سبقت فترة إنشاء وإنجاز المدن الجديدة بالمغرب، يعكس إلى حد ما مظاهر متعددة لهيمنة هاجس التسويق العقاري مقابل تغييب قواعد التنمية العمرانية المستدامة.

[1] – تسمى محليا بالغزوة نسبة إلى اسم الدوار الذي كان موجودا بالمنطقة.

[2]- Hilal A. (2016) : «L’espace littoral marocain entre pressions du présent et exigences de l’avenir: cas du littoral d’Essaouira». In *Revue Cinq Continents* 6 (13), p 90.

3- مظاهر أخرى من معيقات التأهيل وإعادة التأهيل الحضريين

1.3- يسهم تعدد المتدخلين في التهيئة الحضرية في تعطيل سيرورة التأهيل وإعادة التأهيل الحضريين

يتسم تدبير المجال العمراني الحضري بتعدد في الفاعلين سواء على الصعيد المركزي أو الجهوي أو المحلي، حيث تتدخل فيه بشكل مباشر وزارة السكنى وسياسة المدينة، ووزارة التعمير وإعداد التراب، والوكالة الحضرية والمفتشية الجهوية السكنى والتعمير كهيأة لامتركزة، والمندوبية الإقليمية للسكنى والتعمير، بالإضافة طبعا إلى قسم التعمير بالعمالات والجماعات المحلية والمصالح الخارجية لوزارات أخرى.

إن عدم تجانس هؤلاء الفاعلين باعتبار أن لكل رؤيته الخاصة للمشاكل والأولويات، يجعل عملية التنسيق صعبة أو غائبة ميدانيا على مستوى بلورة وبرمجة مشاريع التأهيل الحضري، مع ما يرافق ذلك من غياب آليات التتبع والتقييم، فضلا عن التواكل والتملص من القيام بالواجب والانزلاقات غير المرغوبة فيما يخص استعمال الصلاحيات القانونية المرتبطة بالتدبير العمراني ومراقبة أوراش البناء، وبالتالي بروز مخالفات عمرانية[1]، تؤدي إلى عكس الأهداف المرجوة. وقد تأكد ذلك بموجب تقارير رسمية[2] صادرة عن هيئات متدخلة بشكل مباشر في ميدان التعمير، حيث إن تعدد المتدخلين وغياب تحديد المسؤوليات بشكل واضح في ميدان البناء بشكل عام، أسهم ويسهم في ظهور العديد من الممارسات غير القانونية والأخلاقية كالتعسف في استعمال السلطة والرشوة، وكذا تبعاتها على مستوى توجيه التوسع العمراني وظروف عيش السكان الحضريين حالا ومستقبلا.

لذا، وفي أفق نجاح مشاريع التأهيل الحضري، تطرح ضرورة التنسيق بين مختلف الفاعلين ضمانا لنجاعة مختلف التدخلات (تدبير العمران، إنجاز البنيات التحتية والمرافق الجماعية، ترميم المباني العتيقة، صيانة المسالك الطرقية، تهيئة الساحات العمومية...).

2.3- إشكالية برمجة وإنجاز التجهيزات والمرافق الأساسية

لا تخفى على أحد أهمية التجهيزات الأساسية والمرافق العمومية في هيكلة المجال الحضري وتأهيله، فتوفرها يعكس جانبا إيجابيا من جوانب إطار حياة ملائمة داخل المدينة، في حين أن ضعفها أو غيابها يعكس تدني في سيرورة تأهيل العمران والاستجابة لحاجيات الساكنة الحضرية.

ومن دون شك، تشكل تصاميم التهيئة الأرضية التي يتم بمقتضاها تحديد الحاجيات اللازمة من التجهيزات والمرافق العمومية بناء على تقييم المعطيات السوسيواقتصادية وحاجيات الساكنة، والإسقاطات الديمغرافية، وكذا مختلف التطلعات التي تعبر عنها الإدارات العمومية أثناء فترة دراسة وإعداد التصاميم. إلا أن تخصيص قطعة أرضية لمرفق معين في تنطيقات تصميم التهيئة المصادق عليها لا يفضي في كثير من الأحيان إلى تنفيذها ميدانيا، خاصة حين لا تتوفر الاعتمادات المالية، ويصعب تعبئة الأوعية العقارية، الشيء الذي ينتج عنه عدم التطابق بين آفاق التخطيط وإكراهات الإنجاز في ظل نقص التنسيق، مما يعيق تأهيل وإعادة تأهيل العمران الحضري وسد العجز الحاصل على مستوى التجهيزات والمرافق الأساسية، وبالتالي ضمان ظروف تحقيق تنمية السكان الاقتصادية والسوسيوثقافية.

---

[1] - هلال عبد المجيد والدكاري عبد الرحمان (2014): "جوانب من آثار مخالفات البناء وثقافة اللامبالاة على المجالات العامة". ورد في: الاستغلال غير القانوني للملك العام الجماعاتي. أشغال الدورة 25 للملتقى الثقافي لمدينة صفرو، مطبعة SOGEPRESS، فاس، ص-ص 97-111.

[2]- Ministère de l'Habitat de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace, (2011), Procédures d'autorisation de construire au Maroc: Diagnostic et Propositions, Rapport élaboré pour le Conseil Economique et Social, p. 12.

الجدول رقم 1: نسبة إنجاز التجهيزات المبرمجة في مدارات تصاميم التهيئة ببعض المجالات الحضرية وشبه الحضرية بالمغرب.

تصميم التهيئة	نسبة إنجاز التجهيزات (%)	المرجع المعتمد
عمالة الرباط	33,8	Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace, 2008.
الصويرة الجديدة	13	Hilal A., 2016.
مدينة طنجة	9,2	مالكي أحمد، 2008.
مدينة بني ملال	7,84	Agence urbaine de Béni Mellal, 2013.
مدينة برشيد	5,6	فاضل عبد الله، 2016.
دوار العرب بالجماعة الحضرية للصويرة	0	Hilal A., 2014.

وقد أثبتت التجربة وواقع التحريات الميدانية أن إنجاز بعض المرافق والتجهيزات تتم في مواقع غير مناسبة عندما تكون الميزانيات مرصودة ويصعب تعبئة العقار، حيث تضطر اللجن المحلية المكلفة بتعيين الأراضي المخصصة لبعض المشاريع إلى اختيار موضع لا يطرح تعقيدات عقارية، وفي نفس الآن لا تؤخذ بعين الاعتبار توقعات تصاميم التهيئة، الشيء الذي يخلق انعكاسا سلبيا على تناسق النسيج العمراني الحضري ككل، وأيضا على إطار الحياة عندما يتعلق الأمر بمناطق محظورة البناء (مناطق مهددة بالفيضانات، عدم احترام المسافة بين البناء وخطوط الكهرباء ذات التوتر العالي...).

3.3- عدم الاهتمام بالمساحات الخضراء كرافد أساسي من روافد المدينة المستدامة

تضطلع المساحات الخضراء بأدوار طلائعية في تقريب المجال الطبيعي من ساكنة الحواضر، والتخفيف من حدة تغيير الأراضي من حالتها الطبيعية إلى مساحات اصطناعية. لكن في الوقت الذي تزداد فيه الحاجة إلى ضرورة إدراج وإنجاز فضاءات خضراء جديدة في إطار مشاريع التأهيل وإعادة التأهيل الحضريين، بسبب التزايد الديمغرافي السريع وتوسع المساحات المبنية، فلا تخصص لها سوى مساحات ضيقة في التنطيقات المبرمجة في تصاميم التهيئة أو يتم إهمالها كليا. كما أصبح الموجود من هذه المجالات الخضراء يشهد تراجعا لافتا للانتباه بفعل المضاربة العقارية وارتفاع أثمان العقار، الأمر الذي جعل متوسط نصيب الفرد الواحد من المساحات الخضراء في العديد من المدن المغربية أقل بكثير من المعدل الذي توصي به منظمة الصحة العالمية، والذي يصل إلى 12 متر مربع لكل نسمة.

الجدول رقم 2: متوسط نصيب الفرد الواحد من المجال الأخضر في بعض المدن المغربية.

المدينة	معدل المجال الأخضر للفرد الواحد (متر مربع)	المرجع المعتمد
بركان	4,65	Chafik Z. & al, 2010.
المحمدية	1,5	تحليل معطيات مصلحة المساحات الخضراء التابعة للمجلس البلدي، 2013.
الجديدة	1,39	هلال عبد المجيد، 2014.
سلا	0,99	Commune urbaine de salé, 2012.
الدار البيضاء	0,91	تحليل معطيات مصلحة المساحات الخضراء التابعة لمجلس المدينة، 2013.
القصر الكبير	0,66	الرحماني محمد وآخرون، 2012.
برشيد	0,60	فاضل عبد الله، 2016.
أزمور	0,35	هلال عبد المجيد، 2016.

والحاصل أن هذه المعدلات تعكس جانبا مهما من جوانب ضعف مرتكزات التنمية الحضرية المستدامة، اعتبارا لكون المجال الأخضر يشكل مكونا أساسيا لتحقيق فضاء عيش ملائم للسكان في مدن تتوفر على بيئة سليمة.

4.3- تزايد إعمال حالات الاستثناء التعميري يزيد من خلخلة أولويات تأهيل وإعادة تأهيل العمران الحضري

استجابة للتحولات المتسارعة في الميادين السوسيواقتصادية والعمرانية، وضعف تغطية المجال الترابي بوثائق التعمير، وما فرضته من تعقيدات في وجه الترخيص للاستثمارات المعبر عنها، وظهور اختلالات في بعض وثائق التعمير المصادق عليها، عمل الفاعلون في تدبير المجال على نهج مسطرة التراخيص الاستثنائية في إطار المرونة وتخفيف المساطر والتقليص من آجال تسليم الرخص.

إلا أن الدراسات التي تناولت قضايا الاستثناءات التعميرية، تجمع على أن هذه الأخيرة أفرزت عدة سلبيات على المنظومة العمرانية، حيث نجم عن كثرة ممارستها تحولها إلى قاعدة أفرغت وثائق التعمير من محتواها ومن قوتها القانونية تحت ذريعة تشجيع الاستثمارات، سيما وأن أكثر من 80% من مشاريع الاستثناءات همت مناطق مشمولة بوثائق تعمير خلال الفترة الفاصلة بين 2003 و 2006[1]. وهذا ما أكدته الأرقام الصادرة عن مؤسسات رسمية[2] أيضا، حيث أشارت إلى أن 74% من طلبات الحصول على الاستثناء تركزت في مناطق مغطاة بوثائق التعمير خلال الفترة الفاصلة بين 2003 و2013، وأغلب هذه الطلبات تتعلق بتغيير التنطيق وتغيير معامل شغل واستعمال الأرض المصادق عليها ضمن وثائق التعمير.

كما أن تواتر الدوريات المنظمة لآلية الاستثناء[3] ينم عن عجز تشريعي لمواكبة التطور العمراني ضمن رؤية شمولية، رغم مرور مائة سنة على إصدار أول قانون للتعمير بالمغرب[4]، إذ تشكل هذه الظاهرة إحدى أبرز مظاهر استحضار التصورات القطاعية والحلول الآنية على مستوى تدبير المجال بشكل عام، والمجال الحضري بشكل خاص، حيث يتم الترخيص لكل مشروع على حدة وبشكل منعزل، مما يؤدي إلى خلق التنافر وعدم الانسجام الترابي.

وقد أبرزت التحريات الميدانية المتعلقة بدراسة عدة حالات من المدن المغربية[5]، أن الاستثناءات العمرانية عادة ما تمنح لإنجاز مشاريع عقارية موجهة للسكن أكثر ما تمنح لإنجاز مشاريع صناعية أو سياحية، أو لإنجاز البنيات والمرافق الأساسية كالطرق والقناطر والمدارس والمستشفيات وما شابه، حيث تتراوح نسبة المشاريع العقارية الموجهة للسكن ما بين 50% و60% خلال الفترة الفاصلة بين سنتي 2003 و2013. كما خلصت إلى أن تأثير الاستثناءات كان واضحا على التطور العمراني الحضري المستدام، ويتجلى ذلك في عدة اختلالات مجالية، لعل أبرزها إنجاز مشاريع بمناطق غير مجهزة، والتطاول على الأراضي الفلاحية والأحزمة الخضراء، وإحداث مناطق مزدوجة تتداخل فيها الفيلات والعمارات، مما يحجب التهوية والتشميس عن قاطني الفيلات، ثم الرفع في عدد الطوابق، مما يولد الضغط على البنيات التحتية بفعل تزايد الكثافة السكانية، علاوة على التطاول على نطاقات مجالية مخصصة للتجهيزات الجماعية والترخيص بمناطق محظورة البناء حسب مقتضيات تصاميم التهيئة.

[1] - هلال عبد المجيد (2012): مرجع سابق، ص 295.

[2]- Conseil économique, social et environnemental du Maroc (2014): Etude d'impact des dérogations dans le domaine de l'urbanisme, Saisine n° 11/2014, 173 p.

[3] - حلت الدورية الوزارية عدد 3020/27 الصادرة بتاريخ 4 مارس محل الدورتين الوزاريتين عدد 254 و622 الصادرتين تباعا بتاريخ 12 فبراير 1999 و 8 ماي 2001 المتعلقتين بالمساطر المتبعة في دراسة مشاريع الاستثمار، وفي 07 يوليوز 2010 حلت الدورية الوزارية المشتركة عدد 10098/31 محل الدورية عدد 3020/27 دون تغيير يذكر في المنهجية المتبعة لدراسة المشاريع الاستثمارية.

[4] - عرف المغرب أول تشريع في ميدان التعمير سنة 1914؛ أي خلال مرحلة الحماية، حيث تم إصدار ظهير 19 أبريل 1914 بشأن تصنيف الأبنية والطرق والتصاميم الموضوعة لتهيئة المدن وتوسيع نطاقها.

[5] - هلال عبد المجيد (2013): "مشاريع التعمير الاستثنائي ورهان التنمية العمرانية المستدامة: حالة مدينة الجديدة ومحيطها". ورد في: دراسات مجالية، العدد 7، منشورات كلية الآداب والعلوم الإنسانية- مراكش، ص-ص 14-32.

- Conseil économique, social et environnemental du Maroc (2014) : Op. cit.

وفي خضم هذه السيرورة، يتضح أن الترخيص عن طريق منح الاستثناءات التعميرية المعللة في أغلب الأحيان بالرغبة في تشجيع الاستثمارات، يؤكد أن تطور العمران، ولا سيما الحضري، تحكمه بالدرجة الأولى الظروف السائدة والتلقائية بدل التوجيه الفعلي والعقلاني من قبل مصالح الدولة؛ أي هيمنة العمران الاستعجالي كما كتب بعض الباحثين[1]. وهكذا، يتأثر الهدف الأسمى لإعادة التأهيل الحضري الذي يفرض التناسق والتناغم والالتقائية بين قضايا إعداد التراب والتعمير والسكن تلافيا لتعميق الاختلالات المجالية وتفاقم أخطار تتنافى وتوفير إطار عيش ملائم.

5.3- تعثر البرامج المتبعة: حالة مدن بدون صفيح ومشاريع إعادة إسكان السكن الآيل للسقوط

تبنت الوزارة المكلفة بالإسكان، وكما سبقت الإشارة إلى ذلك، برنامجا راهن على القضاء النهائي على أحياء الصفيح بكل المدن المغربية في سنة 2010. وقد تم بالفعل الإعلان عن مدن بدون صفيح وخصوصا منها تلك التي لم تكن تطرح فيها هذه الظاهرة مشاكل وعراقيل كبيرة على مستوى عدد الأسر وتعبئة العقار اللازم لإعادة إيوائها، خاصة وأن مشاكل العقار تأتي على رأس العراقيل[2] التي حالت دون تقدم البرنامج في مجموعة من المدن. وبشكل عام، تبين من خلال تركيب معطيات تقارير وزارة الإسكان حول تقدم برنامج مدن بدون صفيح خلال فترة 2004-2014، أن التجمعات السكانية الصغرى هي التي تم إعلانها بدون صفيح، في حين أن التجمعات الحضرية والمدن الكبرى التي تضم أكبر مساحات أحياء الصفيح وكذا عدد أسر أكبر، فقد تأجل إعلانها بدون صفيح.

إلا أن تقدم هذا البرنامج بطريقة بطيئة دفع بالوزارة وشركائها إلى تمديد آجال القضاء على الأحياء الصفيحية إلى سنة 2020، مما يعكس تكريس المقاربة الاستدراكية والعلاجية التي أبانت عن عجزها في إدراك الأبعاد والميكانيزمات الحقيقية المحركة لاستمرار هذه الظاهرة، وبالتالي التعاطي فقط مع الظاهر من الوضع بعمليات وتدخلات سطحية، لم تمكن لحد الآن من استئصال الظاهرة نهائيا باستعمال الآليات المعتمدة في الوقت الراهن.

وباستمرار وجود ظاهرة الأحياء الصفيحية في العديد من المدن المغربية، مع نهج نفس أساليب التدخل، يستمر الخلل في الرقي بالمجالات الحضرية، رغم المحاولات التجميلية التي تستهدف تأهيل وإعادة تأهيل الواجهات الرئيسية لمناطق تواجد هذا النوع من السكن غير اللائق.

وتشكل قضية السكن الآيل للسقوط وجه آخر من أوجه القصور في تأهيل العديد من المجالات الحضرية، حيث لم تكتمل الكثير من مشاريع إعادة إيواء السكان القاطنين بها، وبذلك بقي البعض بدون إعادة إيواء، كما بقيت بعض المباني المفرغة معلقة ومجهولة المصير عوض استغلالها واستعمالها بشكل مندمج مع محيطها، والأمثلة عديدة في هذا الصدد من أحياء المدينة العتيقة لكل من مدن الدار البيضاء والصويرة[3] وأزمور[4]. والواقع أن عدم اكتمال مشاريع إعادة الإيواء يفتح الباب على مصراعيه للعديد من الممارسات التي تتراكم وتتفاقم انعكاساتها السلبية بتباطؤ تنفيذ إيواء ساكني الدور المهددة بالانهيار التي تم إحصاؤها في البداية. ومن أهم هذه الممارسات نذكر إعادة السكن بالمباني المفرغة والمتدهورة بشكل غير شرعي، وتزايد ظاهرة الكراء، وارتفاع عدد الأسر وتناسل أخرى بهدف الاستفادة من مشاريع إعادة الإيواء... مما يعيق أي

[1] - رشيق عبد الرحمان (2016): "السياسة العمرانية والعلاقات الاجتماعية في المغرب". ورد في: مجلة عمران للعلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 18، المجلد 5، خريف 2016، إصدار المركز العربي للأبحاث ودراسة السياسات، الدوحة، قطر، ص 17.

[2]- Royaume du Maroc et ONU-Habitat (2011) : Evaluation du programme national «Villes sans bidonvilles», p 36.

[3] - هلال عبد المجيد ووادريم مصطفى (2014): "الأحياء العتيقة بمدينة الصويرة: التحولات الحالية وإشكاليات التدبير". ورد في: مجلة كلية الآداب والعلوم الإنسانية ظهر المهراز بفاس، سلسلة الأعداد الخاصة " التراث الحضري والحداثة"، العدد 13، ص-ص 219-240.

[4] - هلال عبد المجيد (2016): "تطور مدينة أزمور خلال العقود الأخيرة: الإفرازات والعبر". ورد في: مجلة كلية الآداب والعلوم الإنسانية بالجديدة. عدد مزدوج 16-17، ص-ص 109-134.

مجهود لمؤسسات الدولة في توفير سكن لائق، ما دامت هذه المساكن تمنح لصاحبها امتياز الحصول على سكن يكاد يكون مجاني.

ومما لا شك فيه أن الحضور القوي لهذه المظاهر لا يمكن أن يجعل من الأحياء العتيقة - كأجزاء أساسية ضمن المدن المذكورة أو أخرى- مبعثا لراحة السكان وللتنمية بمختلف مسمياتها في المدينة، وبالتالي مجالا للعيش والرفاهية، ومن تم روافد أساسية ضمن الهدف الأسمى للتأهيل وإعادة التأهيل الحضريين.

الخاتمة : يتضح من خلال ما سبق، أن التدخلات التي تستهدف تأهيل المجالات الحضرية المغربية كانت عبارة عن عمليات تفتقد إلى التنسيق بين الجهات المعنية نتيجة عوامل متشعبة تتداخل فيها الأبعاد التقنية والسياسية والاجتماعية والاقتصادية.

وفي خضم هذا المسار، يعد استحضار مبادئ التنمية المستدامة من أهم مداخل تأهيل حضري يواكب حركة العمران من جهة، ويسهم من ناحية أخرى في تحقيق متطلبات واحتياجات ساكنة الحاضرة في الوقت الراهن، وكذا المحافظة على التعايش والتناغم بين ما هو مبني وبين التراث الطبيعي والثقافي، ضمانا لتنمية حضرية مندمجة تأخذ بعين الاعتبار الإطار الذي نشأت ونمت في إطاره مختلف المجالات الحضرية.

كما أن اعتماد الحكامة والتدبير التشاركي لقضايا التعمير وتأهيل المجالات الحضرية، يتطلب تصحيح مجموعة من الاختلالات المرتبطة ب:

- تأهيل العنصر البشري من خلال توفير الدعامات القانونية والضمانات السياسية التي يمكن أن تجعل من المتدخلين في الميدان أداة لخدمة الصالح العام، وتجاوز منطق الإملاءات والمصالح الضيقة والولاءات بمختلف تجلياتها وصورها؛
- توفير الدعامات المالية لسير عمل مختلف المتدخلين في التهيئة؛
- تبسيط المساطر القانونية والتنظيمية، وجعل الاختصاصات واضحة ومحددة، مع مراعاة الخصوصيات المجالية وضرورة إشراك الساكنة المحلية في اتخاذ القرار؛
- خلق إستراتيجية تنموية تحدد فيها بدقة مجالات تدخل الفاعلين، كل حسب تخصصه، وغلاف زمني محدد ومقبول للبرمجة، والعمل على ترجمة هاته الاستراتيجيات على أرض الواقع؛
- تعزيز دور إعداد التراب كخيار استراتيجي، من شأنه جعل التنمية متوازنة ومستدامة، وضرورة تنسيق التدخلات العمومية في كل من مجال التعمير وإعداد التراب الوطني، وتعزيز التنسيق بين مختلف السياسات العمومية.

المراجع المعتمدة: - الرحماني محمد وأجويد عبد الإله والجابري فاطمة (2012): "المساحات الخضراء بمدينة القصر الكبير". ورد في: مجلة منتدى شمال المغرب، الأعداد 6-8 يونيو، ص-ص 16-30.

- رشيق عبد الرحمان (2016): "السياسة العمرانية والعلاقات الاجتماعية في المغرب". ورد في: مجلة عمران للعلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 18، المجلد 5، خريف 2016، إصدار المركز العربي للأبحاث ودراسة السياسات، الدوحة، قطر، ص-ص 7-32.
- فاضل عبد الله (2016): دينامية التمدين والحركية السكنية بمدينة برشيد، أطروحة لنيل الدكتوراه، تخصص الجغرافيا، كلية الآداب والعلوم الإنسانية عين الشق، الدار البيضاء، 322 ص.
- وظيفي عبد الغني (2015): المدن الجديدة بالمغرب ورهانات التنمية الحضرية: حالة مدينة تامسنا بجهة الرباط- سلا- القنيطرة، بحث لنيل شهادة الماستر، كلية الآداب والعلوم الإنسانية بمراكش، تحت إشراف ذ. عبد المجيد هلال، 128 ص.
- مالكي أحمد (2008): التدخل العمومي في ميدان التعمير بالمغرب، أطروحة لنيل الدكتوراه في الحقوق، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بوجدة، 348 ص.
- هلال عبد المجيد (2016): "المصطلحات المرتبطة بالتجديد الحضري، مقاربة منهجية". ورد في: التجديد الحضري بالأنسجة العمرانية القديمة، أشغال الدورة 27 للملتقى الثقافي لمدينة صفرو، مطبعة Maroc Impression Sefrou، ص-ص 11-28.

- هلال عبد المجيد (2016): "تطور مدينة أزمور خلال العقود الأخيرة: الإفرازات والعبر". ورد في: مجلة كلية الآداب والعلوم الإنسانية بالجديدة. عدد مزدوج 16-17، ص-ص 109-134.

- هلال عبد المجيدٍ، (2014): "المحيط البيئي لمدينة الجديدة من منظور السكان المحليين: الواقع والمأمول". ورد في: دراسات مجالية، العدد 8، منشورات كلية الآداب والعلوم الإنسانية بمراكش، ص- ص 11-28.

- هلال عبد المجيد والدكاري عبد الرحمان (2014): "جوانب من آثار مخالفات البناء وثقافة اللامبالاة على المجالات العامة". ورد في: الاستغلال غير القانوني للملك العام الجماعاتي. أشغال الدورة 25 للملتقى الثقافي لمدينة صفرو، مطبعة SOGEPRESS، فاس، ص-ص 97-111.

- هلال عبد المجيد ووادريم مصطفى (2014): "الأحياء العتيقة بمدينة الصويرة: التحولات الحالية وإشكاليات التدبير". ورد في: مجلة كلية الآداب والعلوم الإنسانية ظهر المهراز بفاس، سلسلة الأعداد الخاصة " التراث الحضري والحداثة"، العدد 13، ص-ص 219-240.

- هلال عبد المجيد (2013): "مشاريع التعمير الاستثنائي ورهان التنمية العمرانية المستدامة: حالة مدينة الجديدة ومحيطها". ورد في: دراسات مجالية، العدد 7، منشورات كلية الآداب والعلوم الإنسانية- مراكش، ص-ص 14-32.

- هلال عبد المجيد (2012): "فعالية أدوات التخطيط العمراني بين إكراهات الواقع وتأثير التعمير الاستثنائي". ورد في: "سياسة المدينة: الواقع وأفق التفعيل". أشغال الدورة 23 للملتقى الثقافي لمدينة صفرو، مطبعة SOGEPRESS، فاس، ص-ص 289-300.

- Agence urbaine de Beni Mellal (2013) : Etude d’actualisation du schéma directeur d’aménagement urbain du Grand Béni Mellal, phase II, 366 p.

- Al Omrane (2012) : Villes nouvelles : Contraintes et mesures de relance, juin 2012, 15 p.

- Ballout J.-M. (2015) : ««Villes nouvelles » et urbanités émergentes dans les périphéries de Constantine et Marrakech», In *L’Année du Maghreb*, 12 | 2015, pp. 55-74. [En ligne], consulté le 23 février 2017. URL : http://anneemaghreb.revues.org/2381.

- Chafik Z., Bekkouch I., Kouddane N., Berrichi A. & Taleb A. (2010) : «Diversité et importance des mauvaises herbes des espaces verts de la ville de Berkane», In *Revue Marocaine de Protection des Plantes*, n° 1, pp. 25-32.

- Conseil économique, social et environnemental du Maroc (2014): Etude d’impact des dérogations dans le domaine de l’urbanisme, Saisine n° 11/2014, 173 p.

- Commune urbaine de salé (2012) : Salé ville verte : Bilan et perspectives, 28 p.

- Deborne E. (2009): Les Enjeux D’aménagement de la ville nouvelle de Tamesna, Mémoire de master en urbanisme et territoires, Institut d’urbanisme de Paris, 93 p.

- Harroud T. (2015) : «Handicaps et contraintes du programme «Villes nouvelles» au Maroc : mode de gouvernance et processus de mise en œuvre». In *La gouvernance des villes et la question du développement*, publications de la Faculté des Sciences Juridiques, Economiques et Sociales-Marrakech, Série Colloques et séminaires n° 48, pp. 51-96.

- Hilal A. (2016) : «L’espace littoral marocain entre pressions du présent et exigences de l’avenir: cas du littoral d’Essaouira». In *Revue Cinq Continents* 6 (13), pp. 79-100.

- Hilal A. (2014) : «La ville d’Essaouira et sa périphérie entre extension, efficience des documents d’urbanisme et gouvernance urbaine», In *Revue scientifique de l’Association Forum du Nord du Maroc*, n°15-16, décembre 2014, pp. 37-61.

- Ministère de l'Habitat de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace (2011) : Procédures d’autorisation de construire au Maroc: Diagnostic et Propositions, Rapport élaboré pour le Conseil Economique et Social, 25 p.

- Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace (2008) : Evaluation de la mise en œuvre des documents d’urbanisme de la Région de Rabat Salé Zemmour Zaer, 438 p.

- Othmani R. (2014) : «Pour une meilleure cohésion sociale: La politique de la ville», In *International Journal of Innovation and Applied Studies*, Vol. 8, n°2, pp. 539-548.

- Royaume du Maroc & ONU-Habitat (2012) : Rapport national, résorption des bidonvilles: L’expression marocaine, 40 p.

- Royaume du Maroc & ONU-Habitat (2011) : Evaluation du programme national «Villes sans bidonvilles», 65 p.