coopération allemande
DEUTSCHE ZUSAMMENARBEIT

Réalisé par :
giz Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH

Royaume du Maroc
Ministère de l'Intérieur



Intervention sur les habitations menaçant ruine dans les anciennes médinas

MANUEL DE BONNES PRATIQUES

CoMun – coopération municipale
Gouvernance locale et participative au Maghreb

Direction Générale des Collectivités Locales

Publié par :
Coopération Municipale - CoMun
Gouvernance locale et participative au Maghreb

Élaboré par :
Kamal Raftani

Avec le soutien de :
Direction Générale des Collectivités Locales
Direction du Patrimoine

Conception graphique :
Napalm

Crédits photos couverture :
ADER-Fès, CoMun

Crédits photos intérieur :
ADER-Fès
CoMun
Kamal Raftani
Safae Salih

Juin 2014

Le **programme CoMun** encourage le respect de l'environnement, le présent document est imprimé sur du papier recyclé.

Et s'il ne fait pas de doute pour nous que tous les hommes, quel que soit le lieu où ils se trouvent, ont tous contribué d'une manière ou d'une autre à asseoir l'édifice de cette civilisation humaine et à consolider ses bases, il ne fait pas non plus de doute à notre sens, que la maturité des peuples se mesurent à l'aune du sentiment et de la sensibilité qu'ils ont envers leur patrimoine et de l'intérêt qu'ils portent à le protéger, à le conserver et à le rénover.

Conscient de cet aspect, le Maroc a tenu, depuis son indépendance, à mettre en œuvre une politique active de préservation des antiquités, non pas en suivant l'exemple des pays qui l'ont précédé dans ce domaine et qui ont fait appel à des spécialistes et à des techniciens étrangers, mais en ayant soin, chaque fois que des talents apparaissaient, de confier la conservation de son patrimoine à ceux de ses enfants qui ont acquis expertise et connaissance, de sorte à assurer l'initiation au métier sur les chantiers mêmes et à développer les dons des apprenants.

Telle a été la première initiative de notre auguste père, feu Sa Majesté le Roi Hassan II, que Dieu bénisse sa mémoire, lorsqu'il avait décidé de restaurer le palais Royal de Fès laissé à l'abandon et à la dégradation durant la période coloniale. Il avait réuni les artisans et les gens de métier qui étaient disponibles à l'époque et a mis à leur disposition et sous leur direction deux mille jeunes pour qu'ils apprennent et s'exercent à l'art de la construction et de l'ornementation traditionnelles.

Ainsi, le Maroc n'a pas seulement sauvé un monument qui fait partie de son histoire, mais qualifié également un groupe important de jeunes artisans.

C'est ce groupe qui a eu le privilège de participer à la réalisation des deux monuments prestigieux que sont le Mausolée de notre grand-père, feu Sa Majesté le Roi Mohammed V et la mosquée Hassan II, lesquels réunissent en leur édifice la variété des styles de construction et de décoration traditionnelles éparpillés à travers d'autres monuments.

Extrait du message de S.M. le Roi Mohammed VI aux participants à la 23ème session du comité du patrimoine mondial



Sommaire

Introduction 06

1. Cadre juridique régissant les habitations menaçant ruine 07

2. Les habitations menaçant ruine au Maroc : État des lieux 10

2.1. Délimitation et définition de la notion «menaçant ruine» **11**

2.2. Un phénomène de grande ampleur **11**

3. Intervention sur les habitations menaçant ruine 12

3.1. Intervention dans le cadre de la police administrative **13**

3.1.1. Les principaux intervenants 13

3.1.2. Les cas d'intervention 14

3.2. Intervention dans le cadre d'une vision de réhabilitation **17**

3.2.1. Les principaux intervenants 17

3.2.2. Montage institutionnel 17

3.2.3. Phase préalable de collecte et de vérification des informations 19

3.2.4. Phase d'évaluation technique 20

3.2.5. L'encadrement social 20

3.2.6. Les types d'interventions 21

4. Fiches de bonnes pratiques 23

Casablanca 25

Chefchaouen 27

Essaouira 28

Fès 29

Marrakech 35

Salé 37

5. Annexes 39



INTRODUCTION

Le Maroc dispose d'un patrimoine culturel séculaire reconnu à l'échelle internationale, pour la richesse de ses monuments historiques, l'originalité de ses savoir-faire traditionnels et surtout la diversité de ses tissus anciens ; le Maroc compte 31 médinas dont 7 inscrites sur la liste du Patrimoine mondial de l'UNESCO. Conscients de l'importance d'un tel patrimoine, les pouvoirs publics ont entrepris depuis longtemps un ensemble d'actions visant la sauvegarde et la mise en valeur de ces tissus traditionnels. Plusieurs plans d'aménagement et de sauvegarde ont été réalisés, des édifices publics et des murailles historiques ont été réhabilités et restaurés.

Malgré tous les efforts déployés à ce jour, la plupart des tissus anciens subissent une lente dégradation qui se traduit notamment par la multiplication des habitations menaçant ruine, posant aux autorités un réel problème pour la sécurité publique des riverains et des habitants.

Plusieurs expériences pertinentes dans le domaine de l'intervention sur les habitations menaçant ruine ont été développées par des villes marocaines : Fès, Marrakech, Casablanca, Tétouan, Ouarzazate pour ne citer que celles-là. Toutefois, il n'y a pas eu à ce jour de réel effort de capitalisation et de partage de ces pratiques. D'où l'intérêt que revêt le présent recueil dont l'objectif est de fournir aux acteurs concernés par le sujet un outil d'aide à la conduite et à la gestion des programmes d'intervention sur les habitations menaçant ruine dans les médinas marocaines.

Coopération Municipale - Gouvernance locale et participative au maghreb - dénommé CoMun, est un programme régional pour le développement urbain et la gouvernance locale, mis en oeuvre par la deutsche Gesellschaft für internationale Zusammenarbeit GiZ GmbH, en partenariat avec la Direction Générale des Collectivités Locales. Le Programme CoMun promeut le concept de décentralisation ainsi que la mise en place de structures participatives au Maroc et dans d'autres pays du Maghreb. Il vise également à contribuer à une plus grande efficacité des administrations communales en matière de gestion urbaine et de gouvernance participative locale.

Les réseaux des villes sont les instruments privilégiés du programme ; ils concernent cinq thématiques majeures de gestion urbaine que sont la gestion des déchets, le transport public, la maîtrise de l'énergie, la gouvernance participative et la réhabilitation des médinas, abordée par le Réseau Marocain des Anciennes Médinas (REMAM). CoMun et la DGCL œuvrent ensemble pour doter les réseaux, et par-delà les villes, d'une panoplie d'outils et d'instruments appropriés simples à mettre en œuvre pour remplir leurs missions de gestion urbaine.

Ce premier guide «Intervention sur les habitations menaçant ruine dans les centres historiques» fournit aux acteurs concernés un corpus de bonnes pratiques pour la gestion des programmes de réhabilitation. Il s'adresse à tous les intervenants, administratifs ou techniques, impliqués dans le cadre des programmes ou interventions sur ce type de bâti. Il se réfère aux expériences de plusieurs villes, dont en particulier celle de la ville de Fès.

1 Cadre juridique régissant les habitations menaçant ruine





En l'absence d'une législation spécifique aux habitations menaçant ruine, l'intervention des autorités concernées sur ce parc bâti se fait dans le cadre des textes juridiques relatifs à la police administrative ayant pour objet de sauvegarder l'hygiène, la salubrité et la tranquillité publiques et la sûreté des passages.

Ainsi le Dahir du 8 décembre 1915, relatif aux mesures sanitaires pour la protection de l'hygiène publique et la salubrité dans les villes, a été le premier texte à avoir défini de façon assez globale les mesures à mettre en place pour assurer la salubrité dans les villes en mettant l'accent sur les immeubles bâtis qui paraissent dangereux pour la santé des occupants et des voisins. La notion des habitations menaçant ruine n'y figurait pas de manière explicite mais sous-entendue au niveau de l'expression des immeubles présentant un danger pour la santé et la salubrité publique.

Le décret n° 2-78-157 du 26 mai 1980 fixant les conditions de l'exécution d'office des mesures ayant pour objet d'assurer la sûreté et la commodité des passages, la salubrité et l'hygiène publique est venu compléter les dispositions du Dahir de 1915 en mettant l'accent sur les notions de sûreté et de commodité publique et en précisant sur le plan administratif les mesures à entreprendre pour assurer la sûreté des immeubles dangereux.

Mais c'est à la suite des événements dramatiques qu'a connu la ville de Fès à la fin des années 1980 et à l'effondrement de quelques bâtisses dégradées que la notion des habitations menaçant ruine a été pour la première fois explicitement évoquée par les pouvoirs publics.

Faisant suite à ce drame, la circulaire du Ministère de l'Intérieur n° 1117/Cab du 20 décembre 1999 a apporté un ensemble de dispositifs préventifs et institutionnels marqués par la mise en place d'une commission ad-hoc chargée d'assurer le recensement, la gestion et le suivi de ces bâtisses. Elle a également précisé le rôle du Conseil communal dans le suivi de ces constructions et les opérations de sensibilisation à entreprendre auprès de leurs occupants.

Les circulaires du 25 novembre 2002 émanant du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme ainsi que la circulaire du Ministère de l'Intérieur n° 37/DGCL du 20 mars 2003 au sujet des arrêtés portant ordre de démolition des HMR ont été mises en place pour apporter plus de célérité quant au traitement et à la gestion de ces constructions au niveau local ainsi que plus de clarté sur certains aspects liés à la dimension financière (contribution du fonds de solidarité sur l'Habitat dans les opérations de relogement) et sociale (sensibilisation et accompagnement des occupants) de la gestion de ces bâtisses.

Enfin sur le plan institutionnel, la Charte communale révisée en 2009 a insisté sur le rôle central qu'assume la Commune en matière de police administrative qui inclut la problématique de la gestion des HMR. En vertu des articles 40, 50, 102 et104 de cette Charte, un ensemble d'indications ont été apportées sur le rôle du Président et du Conseil communal dans l'exercice des pouvoirs de la police administrative et de suivi et gestion administratives des opérations d'évacuation et de démolition, de consolidation des immeubles menaçant ruine.



Toutefois et malgré l'existence de ces différents textes juridiques qui ont permis, certes, de mettre en place un cadre d'intervention pour la gestion et le traitement des HMR, force est de constater l'absence d'une loi spécifique à ce type de bâtisses qui précise les modalités juridiques, institutionnelles, financières, sociales et opérationnelles pour la prévention et la lutte contre la prolifération de ce type d'habitat.

C'est justement pour pallier ce vide juridique qu'un projet de loi spécifique aux habitations menaçant ruine est actuellement en cours de d'élaboration. Il prévoit, entre autres, la création d'une structure dédiée à l'intervention technique sur les habitations menaçant ruine, ainsi que la mise en place d'un fonds pour le financement de ces opérations.

La liste suivante présente les principaux textes juridiques régissant les habitations menaçant ruine :

- Loi n°78-00 portant charte communale promulguée par le dahir n°1-02-297 du 25 rejeb 1423 (3 octobre 2002), telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi n°01-03 promulguée par le dahir n°1-03-82 du 20 moharrem 1424 (24 mars 2003) et la loi n°17-08 promulguée par le dahir n°1-08-153 du 22 safar 1430 (18 février 2009) ;
- Dahir du 30 moharam 1334 (8 décembre 1915) relatif à des mesures sanitaires pour la protection de l'hygiène publique et la salubrité dans les villes, ainsi que les textes de loi qui l'ont modifié ;
- Dahir du 3 chaoual 1332 (25 août 1914) portant réglementation des établissements insalubres, incommodes ou dangereux tel qu'il a été modifié et complété par le dahir du 22 joumada II 1352 (13 octobre 1933), le dahir du 3 joumada II 1356 (11 août 1937), le dahir du 1er kaada 1361 (9 novembre 1942) et le dahir du 28 rebia I 1369 (18 janvier 1950) (concerne les établissements industriels) ;
- Loi n° 12-90 relative à l'urbanisme promulguée par le dahir n° 1-92-31 du 15 hija 1412 (17 Juin 1992) ;
- Décret n°2-78-157 du 11 rejeb 1400 (26 mai 1980) fixant les conditions de l'exécution d'office des mesures ayant pour objet d'assurer la sûreté et la commodité des passages, la salubrité et l'hygiène publiques ;
- Arrêté viziriel du 10 rabii I 1360 relatif au conseil central et aux commissions régionales d'hygiène et de salubrité publiques, et organisant les bureaux municipaux d'hygiène ;
- Circulaire du Ministre d'État de l'Intérieur n°546 du 13 avril 1977 relative aux bâtiments anciens, mesures de protection contre les imprévus ;
- Circulaire du Ministre d'État de l'Intérieur n°1117/Cab du 20 décembre 1999 relative à la prévention des dégâts susceptibles d'être engendrés par des immeubles menaçant ruine ;
- Circulaire du Ministère délégué auprès du Premier Ministre chargé de l'Habitat, de l'Urbanisme du 25 novembre 2002 au sujet du risque que représente l'effondrement des immeubles et les catastrophes naturelles sur le secteur de l'habitat ;
- Circulaire n°37/DGCL du 20 mars 2003 au sujet des arrêtés portant ordre de démolition des constructions menaçant ruine.

2 Les habitations menaçant ruine au Maroc : État des lieux





2.1. Délimitation et définition de la notion «menaçant ruine»

La notion de «menaçant ruine» est un concept qui peut parfois paraître ambigu en l'absence d'une législation spécifique qui en délimiterait le contour juridique et établirait un cadre normatif dédié à l'intervention sur ce type d'immeubles..
Ce constat se justifie par le fait que les critères adoptés pour l'identification et l'appréhension des habitations menaçant ruine diffèrent d'une région à une autre, d'une administration à une autre, etc.
La circulaire n°1117/Cab susvisée définit les habitations menaçant ruine comme *«les immeubles qui, en raison de leur vétusté ou des conditions irrégulières de leur construction, menacent ruine et constituent un danger aussi bien pour leurs occupants, les voisins que pour la voie publique»*.
Partant de cela, la définition du menaçant ruine doit mettre en exergue 3 notions :
- Il s'agit d'un immeuble bâti,
- L'immeuble en question est menaçant ruine,
- Il compromet la sécurité publique.

Ces 3 conditions sont réunies dans l'énoncé suivant qui est donné à titre indicatif :

*Une habitation menaçant ruine est un **immeuble bâti** dont **l'effondrement est prévisible** à court terme et mettrait en péril **la sécurité de ses occupants, des riverains ou des passants**. Sont également concernées les parties annexes des immeubles, telles que les balcons, les gouttières, les murs de clôture, etc. Les immeubles menaçant ruine peuvent être nouveaux ou anciens, construits de manière réglementaire ou non.*

2.2. Un phénomène de grande ampleur

C'est à la suite des différentes enquêtes logement réalisées par le Ministère de l'Habitat depuis 2001 que l'ampleur du phénomène des habitations menaçant ruine au Maroc a été mise en exergue. Une ampleur qui a été confirmée plus récemment par le recensement exhaustif réalisé par le Ministère de l'Intérieur en 2012 et qui a touché les différentes Préfectures et Provinces du royaume. Ce recensement a révélé la présence de 43 734 habitations menaçant ruine à l'échelle nationale soit à peu près 0,7% du parc logement national.

Ce phénomène touche 31 villes et 740 000 ménages, soit 4,5% de la population urbaine. La situation est d'autant plus alarmante que plus de 85 % de ces bâtisses sont encore occupées.
Une bonne partie de ces constructions reste concentrée dans les anciennes médinas qui abritent 18 619 habitations menaçant ruine soit 43% du parc total des HMR à l'échelle nationale ; ce qui explique qu'une bonne partie des effondrements de ces constructions sont enregistrées dans ces tissus historiques. Le phénomène concerne par ailleurs toutes les médinas du Maroc mais avec des proportions distinctes puisque cinq médinas seulement (Fès, Marrakech, Casablanca, Tétouan et Meknès) concentrent plus 74% du parc HMR recensé à l'échelle des villes historiques (cf. figure n°1).

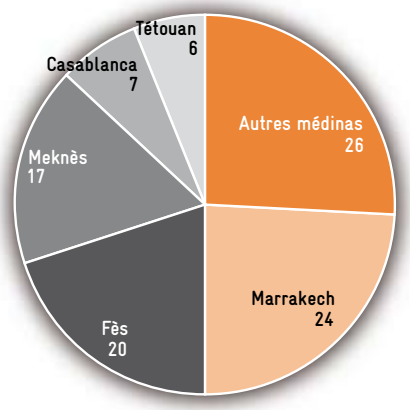


Figure 1 : Répartition des HMR sur les principales Médinas du Maroc d'après le recensement de 2012

3 Intervention sur les habitations menaçant ruine





3.1. Intervention dans le cadre de la police administrative

Le pouvoir de police administrative, y compris les attributions liées à l'intervention sur les habitations menaçant ruine, relève de la compétence des Présidents des Conseils communaux (Article 50 de la loi n°78-00 portant charte communale). En particulier, le Président du Conseil communal exerce les attributions suivantes :

- Il contrôle les constructions abandonnées, désertées ou menaçant ruine et prend les mesures nécessaires à leur rénovation ou leur démolition, en conformité avec les lois et les règlements en vigueur ;
- Il prend les mesures nécessaires à la sûreté et la commodité des passages dans les voies à usage public : Nettoiement, éclairage, enlèvement des encombrements, démolition ou réparation des édifices menaçant ruine, interdiction d'exposer aux fenêtres et autres parties des édifices ou de jeter sur la voie publique tous les objets dont le jet peut être dangereux pour les passants ou causer des exhalations nuisibles.

3.1.1. Les principaux intervenants

Plusieurs acteurs sont directement concernés par la question des habitations menaçant ruine, notamment :

La Province ou la Préfecture

Le Conseil communal, notamment son Président qui exerce les pouvoirs de police administrative

Le bureau municipal d'hygiène

En l'absence d'une loi précisant, de manière claire, les missions du dispositif institutionnel chargé du traitement et de la gestion de des HMR, la circulaire n°1117/Cab a apporté un ensemble de dispositions par rapport à l'intervention des acteurs locaux dans ce type d'habitat. Ainsi elle a accordé aux Walis et aux Gouverneurs la mission de coordonner la mise en place de commissions ad-hoc au niveau local (composée des représentants de l'autorité locale, de la Commune, de l'Habitat, de l'Urbanisme, de Protection Civile, etc) chargées d'assurer le recensement, l'identification des HMR et la définition des actions à entreprendre en collaboration avec les instances communales pour le traitement et la gestion de ces constructions.

La charte communale, quant à elle, a précisé davantage les missions et la responsabilité du Président et du Conseil communal dans le suivi et la gestion administrative des opérations d'évacuation, de démolition et de consolidation des HMR. À cet effet, il est à souligner les initiatives prises par certaines Communes de mettre en place des services techniques dédiés au suivi et traitement des habitations menaçant ruine à l'image des communes de Meknès et de Tétouan.



3.1.2. Les cas d'intervention

Deux cas de figure se présentent selon le degré du danger présenté par l'état de la construction objet de l'intervention :

- Cas de péril «ordinaire» : L'état de la construction ne représente pas un danger imminent pour ses occupants, les riverains ou les passants ;
- Cas de péril imminent : Les désordres affectant la construction en totalité ou en partie représentent un danger imminent pour ses occupants, les riverains ou les passants.

Les procédures à suivre, présentées ci-après, pour les deux cas de figure sont extraites des textes juridiques en vigueur, notamment le décret n°2-78-157 du 11 rejeb 1400 (26 mai 1980) fixant les conditions de l'exécution d'office des mesures ayant pour objet d'assurer la sûreté et la commodité des passages, la salubrité et l'hygiène publiques.

a) Cas de péril «ordinaire»

CONSTAT DU PÉRIL

Les services communaux compétents effectuent une visite de l'immeuble pour constater le trouble ou la menace de trouble à la sûreté ou à la commodité des passages. Un procès-verbal est établi et précise si l'immeuble en question menace ou non ruine.

DÉCISION DU PRÉSIDENT DU CONSEIL COMMUNAL

Le Président du Conseil communal, saisi d'un rapport établi par les services communaux compétents sur l'état de l'immeuble et les mesures à prendre, prend une décision pour mettre en demeure l'intéressé, propriétaire ou occupant, d'exécuter dans un délai déterminé, les mesures nécessaires lui incombant pour faire cesser le trouble ou la menace de trouble à la sûreté ou à la commodité des passages. La décision détermine explicitement et exclusivement la nature de ces mesures.

VISA DE L'AUTORITÉ LOCALE

Pour être exécutoire, la décision du Président du Conseil communal est soumise au visa du Gouverneur de la Province ou de la Préfecture intéressée. Le visa ou le refus de visa doit intervenir, à compter de la réception de la décision, dans un délai de 8 jours. Dans le cas d'une réponse favorable, le Président notifie la décision au propriétaire ou à l'occupant de l'immeuble. La procédure prend fin dans le cas où l'arrêté est exécuté.

CONTESTATION DE LA DÉCISION

Dans le cas où l'intéressé entend contester la nature ou l'étendue des mesures à prendre, il doit, dans un délai de 4 jours à compter de la notification de la décision, informer les services communaux



Exemple d'une Bâtisse menaçant ruine dans la Médina de Fès. La fissure verticale sur le mur de façade nécessite une intervention pour éviter son évolution, mais l'état global des structures de la bâtisse n'est pas alarmant.



compétents de son intention et désigner un expert. Ce dernier, contradictoirement avec un représentant des services communaux compétents, examine les mesures prescrites.

DÉCISION FINALE

Sur la base du rapport de l'expert, le Président du Conseil communal prend une nouvelle décision confirmant ou modifiant la décision initiale. La nouvelle décision est soumise à nouveau au visa du Gouverneur dans le même délai (8 jours) et est notifiée à l'intéressé.

EXÉCUTION D'OFFICE

Dans le cas où l'intéressé n'exécute pas les mesures prescrites dans le délai imparti ou en cas de contestation, s'il n'a pas désigné un expert, les services communaux compétents établissent un procès-verbal de carence dont copie est notifiée à l'intéressé. Le Président du Conseil communal procède alors à l'exécution d'office, aux frais et dépens de l'intéressé, des mesures prescrivant des travaux de réparation ou la démolition de l'immeuble menaçant ruine.

b) Cas de péril imminent

CONSTAT DU PÉRIL

L'imminence du danger est constatée sur les lieux par les services communaux compétents dans un procès-verbal.

DÉCISION DU PRÉSIDENT DU CONSEIL COMMUNAL

Le Président du Conseil communal prend une décision pour mettre en demeure l'intéressé d'entreprendre, dans un délai déterminé, les travaux permettant de mettre fin au péril. La décision du Président, dans ce cas, est irrévocable.



Exemple d'un danger imminent sur une bâtisse menaçant ruine dans la Médina de Fès. La partie du mur de façade qui est sur le point de s'effondrer nécessite une intervention d'urgence.

© ADER-Fès

VISA DE L'AUTORITÉ LOCALE

La décision du Président du Conseil communal est soumise au visa du Gouverneur de la Province ou de la Préfecture intéressée qui doit intervenir dans un délai de 4 jours à compter de la réception de la décision.

EXÉCUTION DE LA DÉCISION

La décision du Président est notifiée à l'intéressé soit par lettre recommandée soit par procès-verbal établi par les services communaux compétents, en lui demandant de réaliser les travaux nécessaires dans un délai déterminé.

EXÉCUTION D'OFFICE

Dans le cas où l'intéressé ne s'exécute pas dans le délai imparti, le Président du Conseil communal procède à l'exécution d'office des mesures prescrites aux frais et dépens de celui-ci.



Procédures de Police Administrative

Cas de péril «ordinaire» — 1

Constat du péril
Services communaux

Exécution d'office

Décision
Président du Conseil communal

Visa
Autorités locales
8 jours

Contestation
4 jours

Non

Exécution de la décision
Propriétaire ou occupant

2 — **Cas de péril imminent**

Constat du péril
Services communaux

Exécution d'office

Décision
Président du Conseil communal

Visa
Autorités locales
4 jours

Non



3.2. Intervention dans le cadre d'une vision de réhabilitation

Si l'intervention sur les habitations menaçant ruine dans le cadre de la police administrative est une nécessité des points de vues juridique et de sécurité, elle reste néanmoins insuffisante au vu de l'ampleur et de la composition des implications de cette problématique, notamment sur le plan social. C'est pourquoi il s'avère indispensable de sortir les interventions sur les immeubles menaçant ruine de leur seul aspect de police administrative pour les réorienter vers une logique plus globale de réhabilitation et de développement qui dépasse le cas des démarches isolées.

3.2.1. Les principaux intervenants

De par son ampleur et sa complexité, la problématique du bâti menaçant ruine dans les centres historiques concerne plusieurs acteurs et intervenants qui doivent être parties prenantes de toute stratégie ou programme d'intervention sur ce type de constructions.

Les principaux intervenants :

- L'autorité locale ;
- Le Conseil communal et les services communaux compétents ;
- L'inspection de l'habitat et de la politique de la ville ;
- Toute entité publique technique concernée par le sujet des immeubles menaçant ruine et jouant le rôle de maître d'ouvrage délégué.

NB : Dans plusieurs médinas du Maroc, le rôle du maître d'ouvrage délégué est rempli par le Holding Al Omrane. Dans le cas spécifique de la ville de Fès, il est rempli par l'ADER-Fès.

3.2.2. Montage institutionnel

L'une des difficultés auxquelles font face les gestionnaires des médinas marocaines est l'absence de dispositifs juridiques précisant les modalités de gestion institutionnelle de ces agglomérations historiques. À noter que plusieurs formes de montages institutionnels sont expérimentées par différentes villes marocaines (Ex : Comité de suivi et de coordination à Tétouan, les comités de soutien comme Casamémoires, etc.).

Dans le cas spécifique des habitations menaçant ruine, tout programme d'intervention sur ce type d'immeubles doit inclure un montage institutionnel approprié qui implique l'ensemble des acteurs concernés en précisant leurs rôles, responsabilités et obligations. Plusieurs possibilités d'organisation institutionnelle peuvent être envisagées pour conduire et gérer les programmes d'intervention.

Ci-après, une organisation institutionnelle «générique» qui émane des expériences de plusieurs villes dans la mise en œuvre des programmes d'intervention sur les habitations menaçant ruine, en particulier, les villes de Fès et de Marrakech qui ont mis en place des «manuels de procédures» précisant les modalités de fonctionnement des organes de gouvernance de ces programmes.



a) Le Comité de pilotage

Le Comité de pilotage est présidé par le Wali ou Gouverneur concerné. Il comprend les représentants :

- De l'autorité locale ;
- Des Conseils communaux concernés ;
- De l'Inspection de l'habitat et de la politique de la ville ;
- De l'entité publique maître d'ouvrage délégué (en général Al Omrane).

Le Comité de pilotage se réunit à l'initiative de son Président à chaque fois que cela est nécessaire.

Missions qui peuvent être dévolues au Comité de pilotage :

- Suivi et évaluation de l'état d'avancement opérationnel et financier du programme d'intervention sur les habitations menaçant ruine ;
- Supervision de la gestion financière du programme ;
- Traitement des difficultés et entraves au programme et propositions de solutions.

b) Commissions locales des annexes administratives

Chaque annexe administrative est dotée d'une Commission locale présidée par le Chef de l'annexe administrative (Caïd) et composée des représentants :

- De l'autorité locale ;
- De l'Inspection de l'habitat et de la politique de la ville ;
- Du Conseil communal concerné ;
- De l'entité publique technique, maître d'ouvrage délégué (en général Al Omrane).

Les Commissions locales des annexes administratives se réunissent de manière régulière (une fois tous les 15 jours par exemple).

Missions qui peuvent être dévolues aux Commissions locales :

- Mise à jour continue des listes des habitations menaçant ruine ;
- Visite des constructions en vue de la mise à jour des données qui leurs sont liées ;
- Traitement des requêtes liées aux constructions et vérification de la véracité de leur contenu ;
- Préparation des fiches de l'enquête sociale.

c) Commission technique d'intervention sur les habitations menaçant ruine

Ces commissions techniques sont constituées au niveau de chaque Pachalik sous la présidence du Chef de la circonscription ou du Pacha. Elles sont composées des représentants :

- De l'autorité locale ;
- De l'Inspection de l'habitat et de la politique de la ville ;
- Des Conseils communaux concernés ;
- De l'entité publique technique, maître d'ouvrage délégué (en général Al Omrane) ;
- Des professionnels (architectes et/ou ingénieurs en génie civil) désignés dans chaque secteur pour intervenir sur les constructions ;
- De tout autre service ou partie concernés (protection civile, régies et concessionnaires d'eau et d'électricité, etc.).

Les Commissions techniques d'intervention sur les habitations menaçant ruine se réunissent de manière régulière (une fois tous les 15 jours par exemple).



Missions qui peuvent être dévolues aux Commissions techniques :

- Examen et approbation des listes des habitations menaçant ruine établies ou mises à jour par les professionnels ;
- Examen des demandes déposées par les candidats à l'aide frontale et validation du montant de l'aide à octroyer ;
- Examen des cas urgents ou en instance qui nécessitent l'avis de la Commission technique et rédaction des procès-verbaux y afférents ;
- Suivi des opérations sur le terrain.

NB : Dans le cas spécifique de la ville de Fès, les missions de la Commission technique sont remplies par l'ADER-Fès.

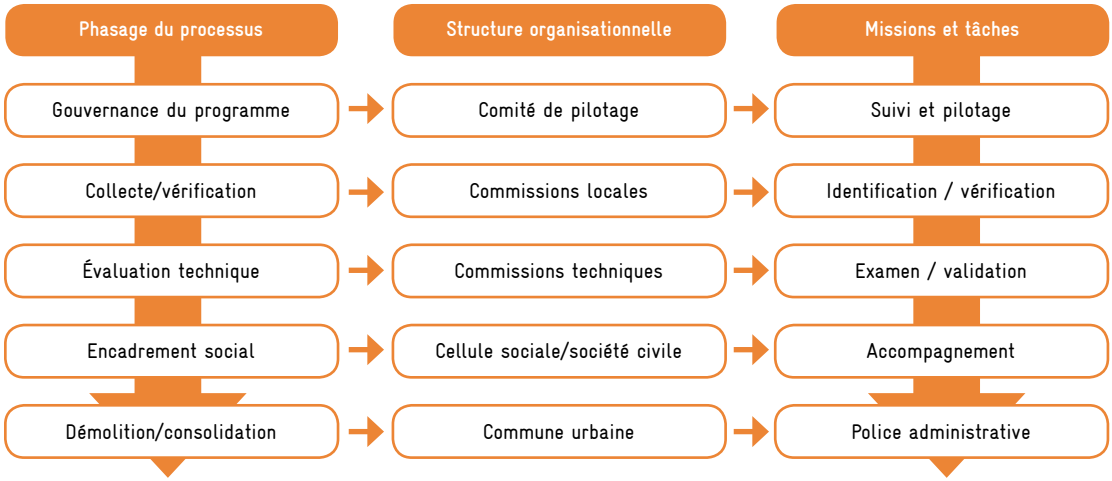


Figure n°2 : Schéma organisationnel pour l'intervention sur les habitations menaçant ruine

3.2.3. Phase préalable de collecte et de vérification des informations

Durant cette phase, les Commissions locales des annexes administratives collectent les informations sur les habitations menaçant ruine qui émanent des requêtes des citoyens, des administrations, des élus, de la société civile, etc. Ces informations sont organisées en listes provisoires qui vont servir de base au travail d'identification et de recensement des habitations menaçant ruine.

En vue du traitement des requêtes relatives à ces bâtisses, les Commissions locales se déplaceront sur le terrain pour les examiner et vérifier la véracité et la pertinence des informations contenues dans ces requêtes. À l'issue de cette opération, les Commissions locales rédigeront les procès-verbaux des listes partielles des bâtisses identifiées comme menaçant ruine.

Durant cette phase préalable, les Commissions locales réaliseront des enquêtes sociales pour recueillir les informations sur les propriétaires des constructions, les ménages qui les occupent, les possibilités de leur contribution au financement des travaux de consolidation, etc.

NB : L'un des problèmes relevés au niveau de cette phase préalable concerne le niveau de préparation des membres des Commissions locales pour ce type de missions. Il est important de veiller au renforcement des compétences de ces agents avant de les envoyer sur le terrain, et ce, à travers l'organisation de sessions de formation appropriées. En effet, la réussite des phases suivantes dépend de la fiabilité des informations qui remontent du terrain.



Signes visibles de délabrement avancé dans une habitation menaçant ruine dans la Médina d'Azemmour

3.2.4. Phase d'évaluation technique

Les listes partielles établies par les Commissions locales sont transmises aux Commissions techniques d'intervention sur les habitations menaçant ruine qui les confient aux professionnels désignés auprès d'elles au niveau de chaque annexe administrative (architectes et/ou ingénieurs en génie civil). Suite à quoi, les professionnels établiront :

- Le diagnostic préliminaire de chaque habitation menaçant ruine reporté sur un relevé architectural sommaire ;
- La mise à jour des informations contenues dans les listes partielles établies par les Commissions locales des annexes administratives ;
- La proposition du type d'intervention approprié à l'état de la construction ;
- L'estimation du coût des travaux de stabilisation, de consolidation ou de démolition selon les cas.

Ces données issues des travaux des professionnels peuvent être organisées dans des fiches techniques établies par bâtisse. Ces fiches techniques serviront de base pour la phase opérationnelle (ce type de fiches techniques est utilisé dans le cas de la ville de Fès).

La Commission technique examine le contenu des fiches techniques préparées par les professionnels et valide les listes mises à jour des habitations menaçant ruine selon le type d'intervention proposé et accompagnées des coûts d'intervention. L'état des listes ainsi validées sera reporté au Comité de pilotage avant le lancement de la phase de mise en œuvre des opérations.

3.2.5. L'encadrement social

La prise de contact avec les propriétaires/occupants des habitations menaçant ruine identifiées pour intervention devra être assurée par une entité dédiée disposant des compétences nécessaires en matière d'accompagnement et d'encadrement social. Cette entité peut prendre la forme d'une cellule sociale qui peut être développée plus tard en une entité plus conséquente en fonction de l'envergure du programme d'intervention et des ressources disponibles.

Dans l'expérience de Fès conduite par l'ADER-Fès, la cellule sociale chargée de l'encadrement social sur le terrain utilise les fiches techniques établies par les professionnels et validées par la Commission



technique comme base de discussion et de négociation avec les propriétaires/occupants pour arrêter les options techniques et le coût d'intervention, ainsi que les possibilités de leur contribution au financement des travaux.

Dans le cas où les propriétaires/occupants optent pour la formule de l'aide frontale à hauteur de 50%, la cellule sociale établit un procès-verbal qu'elle signe avec les bénéficiaires potentiels. Ce procès-verbal déclenche la procédure d'approbation de l'octroi de l'aide frontale.

Dans le cas d'absence d'interlocuteur ou dans le cas où les propriétaires/occupants ne s'inscrivent pas dans l'option de l'aide frontale à hauteur de 50%, la cellule sociale rédige un procès-verbal en vue du lancement des procédures juridiques permettant d'intervenir pour circonscrire le danger et ce, dans le cadre des lois en vigueur relatives à la sauvegarde de la sécurité publique.

Le rôle de cellule sociale est important tout au long des opérations. Elle veille à maintenir le dialogue avec les occupants des habitations menaçant ruine lorsqu'il s'agit par exemple d'évacuer les lieux pour permettre à l'entreprise de travaux d'intervenir.

3.2.6. Les types d'interventions

Plusieurs types d'interventions sur les habitations menaçant ruine peuvent être envisagés :

a) Travaux de consolidation dans le cadre de l'aide frontale à 50%

L'aide frontale à 50% devra occuper une place importante dans tout programme d'intervention sur les habitations menaçant ruine car ce type d'intervention vise à instaurer une dynamique sociale où le bénéficiaire de l'aide (propriétaire ou occupant) prend en main l'opération de consolidation de sa bâtisse en tant que maître d'ouvrage. Il contracte avec une entreprise de travaux qu'il choisit sur une liste préétablie par la Commission technique.

L'aide frontale octroyée par l'État couvre 50% du coût des travaux de consolidation de la bâtisse à hauteur d'un montant maximum (dans le cas de l'expérience de Fès, ce montant a été fixé à 80 000 Dh). Le montant de l'aide est versé au bénéficiaire en plusieurs tranches en fonction de l'avancement des travaux. Les coûts des études et du suivi des travaux (honoraires de l'architecte et/ou de l'ingénieur en génie civil) sont pris en charge par l'État en dehors du montant de l'aide à 50%.

La relation entre le bénéficiaire de l'aide et l'entité publique maître d'ouvrage délégué est gérée par une convention qui précise les obligations et engagements des deux parties en vue de la réalisation de l'intervention dans les meilleures conditions.

Dans le cas où plusieurs ménages habitant la même bâtisse menaçant ruine sont d'accord pour mener une intervention de consolidation en bénéficiant de l'aide frontale, ceux-ci doivent déléguer l'un d'entre eux par procuration pour les représenter.

NB : Dans le cas spécifique de la ville de Fès, la convention est signée entre le bénéficiaire et l'ADER-Fès.



b) Interventions directes à 100%

Dans le cas où les propriétaires/occupants sont dans l'incapacité de prendre en charge l'opération de consolidation de leur logement ou immeuble dans le cadre de la formule d'aide frontale à 50%, et dans le cas où ces immeubles répondent aux critères suivants :

- Cas de danger imminent ;
- Bâtisse ayant une valeur architecturale ;
- Coût estimé des travaux ne dépassant pas le montant maximal arrêté par la Commission technique pour ce type d'interventions (dans le cas de l'expérience de Fès, ce montant a été fixé à 200 000 Dh).

La commission technique intervient directement sur les bâtisses en question après avoir entrepris les démarches juridiques qui s'imposent.

c) Démolition des immeubles irrécupérables

Dans le cas où l'opération de consolidation d'une habitation menaçant ruine s'avère injustifiée (le coût d'intervention est trop élevé et la construction est sans valeur architecturale), la Commission technique peut préconiser sa démolition.

Après validation de la liste des constructions à démolir par les instances de gouvernance du programme (le Comité de pilotage semble être l'instance adéquate dans ce cas), la Commission locale de l'annexe concernée prend contact avec leurs propriétaires pour essayer de les convaincre de procéder eux-même à la démolition. En parallèle, des démarches juridiques sont entamées dans le cadre de la procédure de police administrative ayant pour objet de sauvegarder l'hygiène, la salubrité et la sécurité publiques.

Dans le cas où les propriétaires refusent ou se trouvent dans l'impossibilité d'effectuer les travaux de démolition, et à l'issue de la procédure juridique qui a été engagée, la Commission technique entame les démarches pour la démolition de ces constructions après validation du Comité de pilotage.

d) Travaux préventifs d'urgence

Dans le cas où une habitation menaçant ruine présente une situation de danger imminent et où il s'avère très risqué d'attendre l'aboutissement des démarches juridiques et administratives, la Commission technique lance une intervention d'urgence pour la consolidation des structures de la bâtisse et, le cas échéant, la démolition des parties menaçantes, ceci en attendant d'identifier le type d'intervention appropriée à la bâtisse (intervention directe à 100% ou aide frontale à 50%).

e) Travaux curatifs immédiats suite à un effondrement total ou partiel

Dans le cas de l'effondrement total ou partiel d'une bâtisse, la Commission technique lance une intervention pour régler la situation sur le terrain. Les travaux engagés se limitent à la stabilisation de la situation à un niveau acceptable par l'étaiement des structures existantes et la démolition des parties menaçantes le cas échéant.

f) Surveillance et observation des bâtisses présentant des risques

Dans le cas des constructions dégradées qui représenteraient un danger à moyen terme, l'intervention portera sur l'installation de témoins dont le suivi par une Cellule de vigilance (qui peut être issue de la Commission technique) permettra d'observer l'évolution des dégradations. Le résultat de ce travail d'observation permettra d'identifier le type d'intervention approprié à l'état de la construction.

4 Fiches de bonnes pratiques des villes du REMAM





Les fiches de bonnes pratiques des villes membres du REMAM sont issues de la capitalisation faite tout au long des échanges appuyés par le programme CoMun dans le cadre des différentes sessions thématiques organisées par les villes membres du REMAM. Les pratiques proposées ici ne sont pas exhaustives et représentatives de la diversité des expériences conduites à ce sujet par les différentes médinas du Maroc. Leur présentation est faite dans le cadre d'un canevas analytique sommaire qui met l'accent sur le contexte d'émergence et de mise en place de chaque pratique ainsi que les acquis et les défis ayant marqué sa mise en œuvre. Ces expériences méritent toutefois d'être détaillées ultérieurement dans le cadre de documents de capitalisation qui mettent en exergue les différents aspects financiers, techniques, institutionnels et manageriels de leur mise en œuvre.

Les pratiques présentées portent sur les expériences suivantes :

- **Casablanca :**
  Approche intégrée de traitement des HMR dans la médina.
- **Chefchaouen :**
  Mobilisation des habitants et des associations locales de la Médina de Chefchaouen pour l'entretien et le chaulage de leurs bâtisses.
- **Essaouira :**
  Appui technique aux occupants des maisons délabrées Habous d'Essaouira pour la mise en valeur de leurs constructions.
- **Fès :**
  L'aide frontale à 50%, un moyen pour instaurer une dynamique d'auto-réhabilitation.
- **Fès :**
  Une approche de découpage territorial pour une meilleure gestion des interventions sur le bâti menaçant ruine.
- **Fès :**
  Le Système d'Information Géographique (SIG), un outil efficace pour la gestion des opérations d'intervention sur le bâti menaçant ruine.
- **Marrakech :**
  Mise en place d'un guide de procédures pour l'intervention sur les habitations menaçant ruine.
- **Salé :**
  Mise en place d'un atelier pour la réhabilitation de la Médina de Salé et le traitement des HMR au niveau de la Médina.



Casablanca. Approche intégrée de traitement des HMR dans la médina

Intitulé de la bonne pratique

Inscription du traitement des HMR dans un programme intégré de réhabilitation de la médina.

Projet / Cadre

Projet de la réhabilitation de la médina de Casablanca

Lieu / Couverture géographique

Médina de Casablanca.



Contexte et justification

Le lancement en 2009 d'un important programme de réhabilitation de la médina de Casablanca fait suite à la situation très préoccupante dans laquelle se trouvait ce tissu historique et qui a été observée depuis les trois dernières décennies. Forte densité de population, taux très avancé de délabrement des bâtiments, nombre considérable d'habitations menaçant ruine, etc. sont autant de manifestations sur l'état déplorable de cette médina. C'est pour pallier ce processus de dégradation et lutter contre la multiplication des habitations menaçant ruine, qu'un ambitieux programme de mise en valeur de la médina a été lancé, mobilisant les différentes forces vives de la ville et comportant une série d'actions intégrées touchant aussi bien le volet physique que social et culturel de traitement des HMR dans la médina. En parallèle d'une opération de travail de mise à niveau urbaine de la médina comportant des actions de traitement des CMR, de réhabilitation et de réfection des infrastructures de base, sont lancées des actions d'embellissement de la médina, de réaménagement des espaces publics et circuits touristiques qui permettent ensemble d'impulser à l'échelle de la médina de nouvelles dynamiques de changement.

Description de la pratique

La stratégie de la revalorisation de l'ancienne médina de Casablanca a été élaborée et validée dans le cadre d'un important projet de réhabilitation conduit depuis 2009 par les principaux acteurs locaux de la ville. Cette stratégie repose sur une vision globale et intégrée qui a été partagée par l'ensemble de ces acteurs lors d'une série de réunions de concertations menées dans ce sens. Elle consiste à rehausser l'image de cette ancienne médina en enclenchant un processus continu et durable de réhabilitation tant dans sa dimension physique et urbanistique que dans ses dimensions sociales et culturelles. La concrétisation de cette vision a été jalonnée par un ensemble d'étapes qui commencent par une importante opération de mise à niveau urbaine de la ville et par la mise en place des infrastructures et équipements nécessaires. Elle sera suivie par une phase de mise à niveau touristique et culturelle de la ville. L'originalité de la démarche adoptée réside dans l'organisation institutionnelle proposée pour sa mise en œuvre, qui s'articule autour d'un comité de pilotage dans lequel sont représentés l'ensemble des acteurs locaux concernés par la gestion de la médina. Ce comité de pilotage qui assume la mission de maître d'ouvrage délégué auprès de l'Agence urbaine de Casablanca est appuyé par un comité de coordination chargé de coordonner entre les différents acteurs impliqués et par les groupes de réflexion chargés de conduire des réflexions thématiques sur les différents aspects de la gestion et la mise en valeur de la médina et d'élaborer une vision globale de la réhabilitation.



Description de la pratique (suite)

Structure	Composition	Mission
Comité de pilotage	- Le Gouverneur (Président), - Les Présidents des 4 groupes de réflexion, - Le Président de l'Arrondissement de Sidi Belyout, - Les délégués du Commerce, du Tourisme et de la Culture - Les Présidents des Associations Casa-Mémoire, Casablanca Carrières Centrales, Anciens Élèves de Csablanca, ... - M. Tangi (collectionneur) et A. Naguib (historien), ...	Validation
Comité de coordination	- Les Présidents des groupes de réflexion, - Les coordinateurs des groupes de réflexion, - Coordinateur général (M. A. Amghar).	Coordination
Groupes de réfexion	Chaque groupe est constitué de : - Président du groupe, - Départements ministériels concernés, - Services de l'Arrondissement de Sidi Belyout, - Représentants de la société civile, - Personnalités ayant un lien avec l'ancienne médina.	Élaboration d'une vision stratégique intégrée

L'autre originalité du projet réside dans cette approche participative mise en place qui a pris la forme de réunions de concertations élargies auxquelles ont participé l'ensemble des acteurs tant institutionnels, économiques, professionnels, qu'associatifs. Ces réunions organisées sous formes d'ateliers de réflexion thématiques ont été l'occasion de croiser et de faire converger les points de vue, les attentes et les perspectives divergentes des acteurs, ce qui a permis de déboucher sur une vision commune et partagée autour de la réhabilitation de la Médina. Ces réunions de réflexions et de concertations ont connu la participation de la société civile casablancaise qui assume un rôle prépondérant dans l'animation et la mise en œuvre du projet. C'est une stratégie ascendante qui a présidé à l'élaboration de ce projet et qui a fait de la société civile un acteur central dans sa conception et mise en œuvre.

Parties prenantes / Acteurs

La conduite de ce programme intégré de réhabilitation a connu la participation d'un ensemble d'acteurs tant au niveau central, que local. La maîtrise d'ouvrage du programme est assurée par l'Agence urbaine de Casablanca, tandis que la maîtrise d'ouvrage déléguée est confiée à un comité de pilotage de réhabilitation de la médina, composé de représentants des Autorités locales, des élus, des représentants des départements ministériels concernés et des organismes professionnels, ainsi que des représentants des associations culturelles de la ville.

Résultats attendus

Parmi les résultats pressentis de l'approche intégrée de traitement des HMR de la ville, figure, en plus d'une mobilisation active et participative des différents acteurs concernés par ce fléau, l'effet d'entraînement positif que peut avoir ce projet sur l'amélioration tant du cadre bâti que de la situation sociale et économique de ces occupants, les deux dimensions essentielles à prendre en compte dans toute stratégie efficiente d'intervention sur les bâtisses menaçant ruine.

Contraintes

- Pérennité des financements au-delà de l'achèvement du programme de réhabilitation.
- Dédensification des quartiers précaires connaissant un nombre considérable de HMR.



Chefchaouen. Animation sociale autour de l'entretien des bâtisses

Intitulé de la bonne pratique

Mobilisation des habitants et des associations locales de la Médina de Chefchaouen pour l'entretien et le chaulage de leurs bâtisses.

Projet / Cadre

Programme d'animation sociale et culturelle de la Médina de Chefchaouen initiée par la Commune urbaine en collaboration avec le tissu associatif de la Médina.

Lieu / Couverture géographique

Médina de Chefchaouen.

Contexte et justification

C'est dans l'optique de promouvoir une image attractive de la Médina de Chefchaouen et faire face au délabrement que connaissent nombre de ses constructions que la Commune de Chefchaouen, en collaboration avec la société civile locale, organise depuis 2010 une opération de ravalement des façades des maisons de la Médina. Cette opération, baptisée «Laaouacher» et organisée à l'approche du Ramadan dans le cadre du festival «le printemps de Chefchaouen» dure une semaine et implique la société civile et les habitants. Elle fait renaître une tradition locale et communautaire d'entretien des maisons de la Médina et contribue donc à diminuer les risques de détérioration des bâtiments aboutissant à du «menaçant ruine».

Description de la pratique

L'opération «Laaouacher» est à la fois une activité d'entretien des maisons de la Médina, mais aussi une sorte d'opération d'animation sociale et culturelle qui participe à la promotion de l'image touristique de la Médina. L'originalité de l'approche consiste en l'implication des habitants dans le processus d'entretien et de mise en valeur de leurs bâtisses ce qui permet d'enclencher un processus de réappropriation sociale de la Médina.

Un appui technique est apporté par la Commune urbaine à une dizaine d'associations locales chargées d'encadrer et d'animer la participation des habitants au chaulage et au ravalement des façades. Cet appui prend la forme d'une assistance technique, de la mise à la disposition des associations de chaux colorée en bleu, de fournitures et de matériaux d'entretien et de peinture des façades.

Enfin, pour que les habitants s'investissent et pour créer une émulation entre les différents quartiers de la Médina, un prix symbolique est accordé au quartier le mieux entretenu.

Parties prenantes / Acteurs

- Le Conseil communal de la ville de Chefchaouen,
- Les associations de quartier de la médina de Chefchaouen,
- Les habitants volontaires résidant dans la médina.

Résultats attendus

- Promotion de l'image touristique de la ville qui est connue pour ses façades colorées en bleu.
- Il s'agit également d'assurer l'entretien des bâtisses et lutter contre leur délabrement par l'implication active des habitants et de la société civile.

Contraintes

Le passage de l'entretien des façades à l'entretien et à la mise en valeur des espaces intérieurs reste l'enjeu majeur de l'opération de ravalement des façades à Chefchaouen.



Essaouira. Le traitement des HMR dans le cadre d'une approche socio-économique

Intitulé de la bonne pratique

Appui technique aux occupants des maisons délabrées Habous d'Essaouira pour la mise en valeur de leurs constructions.

Projet / Cadre

Projet de mise en valeur et d'entretien des maisons Habous gérées par le Nidarat du Ministère des Habous et des affaires Islamiques à Essaouira.

Lieu / Couverture géographique

La Médina d'Essaouira, maisons Habous gérées par le Nidarat d'Essaouira.

Contexte et justification

La médina d'Essaouira abrite un nombre considérable de maisons Habous gérées par le Nidarat d'Essaouira. Une bonne partie de ces maisons se trouve dans une situation de délabrement avancé en raison de la situation défavorisée de la plupart de leurs locataires. C'est pour palier ce processus de délabrement inquiétant que, à partir de 2013, le Nidarat a pris l'initiative de conduire une action d'appui et de soutien aux occupants locataires pour améliorer leur situation sociale et économique et les amener à bien entretenir leurs bâtisses.

Description de la pratique

L'appui apporté par le Nidarat consiste essentiellement à autoriser sur le plan administratif les occupants à réaliser certaines modifications au niveau de la bâtisse (par exemple, reconversion en maisons d'hôtes, rajout d'un étage, création de boutiques ou ateliers afin de drainer de nouvelles ressources financières et d'entretenir les bâtisses) ou à les exonérer de frais de location pendant la période d'entretien. Le Nidarat a en outre mis en place un ensemble de dispositifs d'accompagnement des occupants sur les plans :

- Technique (accompagnement à la modification et à la mise en valeur architecturale de la maison),
- Administratif (accélération des procédures administratives d'autorisation au niveau du Nidarat, appui à l'obtention des autorisations administratives pour l'ouverture d'ateliers et de commerces, etc),
- Économique (obligation aux exploitants des ateliers et des commerces créés d'embaucher un membre de la famille qui occupe la bâtisse concernée),
- Social (accompagnement social des occupants héritiers),
- Managérial et communicationnel (appui à la gestion des maisons d'hôtes et à l'établissement d'un plan marketing pour attirer les touristes), etc.

Parties prenantes / Acteurs

Nidarat d'Essaouira en collaboration avec les occupants intéressés des maisons Habous.

Résultats attendus

Parmi les résultats attendus : Implication active des occupants dans l'entretien et la mise en valeur de leurs constructions ; amélioration de leur situation sociale et économique qui va se répercuter positivement sur l'état de la bâtisse ; amélioration des espaces alentour pour attirer les touristes (maisons d'hôtes...) ; et enfin amélioration des recettes du Nidarat grâce à l'augmentation des loyers résultant de ce changement de fonctions.

Contraintes

Parmi les contraintes de cette initiative figure le respect des considérations patrimoniales et architecturales dans les autorisations de modifications des constructions accordées aux occupants.



Fès. L'aide frontale aux occupants des HMR

Intitulé de la bonne pratique

L'aide frontale à 50%, un moyen pour instaurer une dynamique d'auto-réhabilitation.

Projet

Programme d'intervention sur le bâti menaçant ruine dans la médina de Fès (aide frontale à 50%).

Lieu / Couverture géographique

Région Fès Boulemane
Préfecture de Fès
Commune urbaine de Fès
Commune urbaine du Méchouar-Fès Jdid.

Contexte et justification

Comme la plupart des grandes villes historiques marocaines, la médina de Fès est confrontée au phénomène du bâti menaçant ruine qui représente un parc de plusieurs centaines de bâtisses dont l'état de dégradation avancé menace la vie de plusieurs milliers d'habitants.

Les autorités de la ville de Fès et les instances gouvernementales ont placé cette problématique en tête de leurs préoccupations par la signature d'une convention de partenariat pour le financement du programme d'intervention sur le bâti menaçant ruine dans la médina de Fès.

Dans ce nouveau programme, l'aide frontale occupe une place majeure. Elle vise à instaurer une dynamique sociale où le bénéficiaire prend en main l'opération de consolidation de sa bâtisse.

Description de la pratique

Le bénéficiaire (propriétaire(s) ou occupant(s) de la bâtisse) est le maître d'ouvrage de l'opération. Il contracte avec une entreprise de travaux qu'il choisit sur la liste proposée par l'ADER-Fès.

L'Aide frontale par l'ADER-Fès se présente comme suit :

- Taux de participation : 50% des travaux de consolidation de la bâtisse (avec un maximum de 80 000 dhs).
- Procédure d'octroi : Versement au profit du bénéficiaire en plusieurs tranches suivant l'avancement des travaux.
- Contribution de l'ADER-Fès additionnelle : Prise en charge des coûts d'études et suivi des travaux par les architectes et ingénieurs en génie civil.
- Les obligations de l'aide frontale sont gérées par une convention entre le bénéficiaire et l'ADER-Fès.
- Délégation de pouvoirs : En cas de bâtisse menaçant ruine occupée par plusieurs familles, les habitants devront déléguer à l'un des ménages une procuration pour les représenter.



Parties prenantes / Acteurs

Administrations : ADER-Fès – Commission locale de l'annexe administrative concernée constituée par les représentants de l'autorité locale, la Commune urbaine de Fès ou la Commune urbaine du Méchouar-Fès Jdid selon le cas, l'Inspection de l'habitat et de la politique de la ville, l'ADER-Fès.

Professionnels : Architecte chargé du secteur, ingénieur en génie civil, entrepreneur.

Société civile : Associations et amicales des quartiers de la médina de Fès.

Bénéficiaire : Propriétaire ou occupant(s) selon le cas.

Résultats attendus

- Une dynamique d'auto-réhabilitation est instaurée chez les habitants de la médina qui deviennent les principaux acteurs des opérations de consolidation de leurs bâtisses menaçant ruine.
- Une nouvelle tendance visant à renverser le cycle de dégradation des bâtisses anciennes est enclenchée dans la médina de Fès.

Contraintes

- Dans certains cas, la difficulté d'accès au propriétaire et/ou la complexité du statut d'occupation (plusieurs ménages locataires, copropriétaires, ...) constituent une entrave considérable pour l'intervention sur le bâti menaçant ruine.
- Le relogement temporaire des ménages bénéficiaires n'étant pas pris en charge par le programme, ces derniers sont parfois contraints à rester sur les lieux pendant les travaux, ce qui engendre des complications au cours de l'intervention.



Exemples d'occupants des HMR à Fès ayant bénéficié de l'aide frontale. Les services de l'ADER-Fès accueillant les habitants souhaitant bénéficier de l'aide frontale.

Ménages bénéficiaires en compagnie des membres de l'amicale du quartier et de représentants de l'entreprise.



Fès. Approche de découpage territorial

Intitulé de la bonne pratique

Une approche de découpage territorial pour une meilleure gestion des interventions sur le bâti menaçant ruine.

Projet

Programme d'intervention sur le bâti menaçant ruine dans la médina de Fès.

Lieu / Couverture géographique

Région Fès Boulemane
Préfecture de Fès
Commune urbaine de Fès
Commune urbaine du Méchouar-Fès Jdid.

Contexte et justification

Le territoire de la médina de Fès s'étale sur près de 280 Ha répartis en 9 annexes administratives. L'ADER-Fès avait recensé sur son système d'information géographique 3 666 bâtisses menaçant ruine disséminées sur le territoire de la médina de Fès. L'étendue du territoire d'intervention et le chiffre élevé de bâtisses menaçant ruine inventoriées ont amené les responsables de la ville de Fès à adopter dans leur stratégie d'intervention une approche de découpage territorial prenant comme unité de partition l'annexe administrative. L'objectif de cette démarche étant de réduire le champ opératoire à une échelle permettant d'assurer une bonne maîtrise et une meilleure gestion des opérations d'intervention sur le bâti menaçant ruine.

Description de la pratique

Le territoire de la médina de Fès est subdivisé en 9 annexes administratives. Une Commission locale est instaurée dans chacune des annexes administratives. Elle est composée par :

- Le chef de l'annexe administrative (Caïd) représentant l'autorité locale,
- Le représentant de la Commune urbaine concernée,
- Le représentant de l'ADER-Fès,
- Le représentant de l'Inspection de l'habitat et de la politique de la ville,
- L'architecte en charge du secteur.

Les Commissions locales des annexes administratives ont pour mission :

- La mise à jour des listes des bâtisses menaçant ruine,
- La visite des bâtisses menaçant ruine en vue de mettre à jour les données disponibles, traiter les requêtes émanant des populations en vérifiant la véracité des informations y afférentes et la rédaction d'un procès-verbal relatif aux listes partielles des bâtisses retenues pour intervention,
- La préparation des fiches de l'enquête sociale.



Parties prenantes / Acteurs

Administrations : ADER-Fès - Commission locale de l'annexe administrative concernée constituée par les représentants de l'autorité locale, la Commune urbaine de Fès ou la Commune urbaine du Méchouar-Fès Jdid selon le cas, l'Inspection de l'habitat et de la politique de la ville, l'ADER-Fès.

Professionnels : Architecte chargé du secteur, ingénieur en génie civil, entrepreneur.

Société civile : Associations et amicales des quartiers de la médina de Fès.

Bénéficiaire : Propriétaire ou occupant(s) selon le cas.

Résultats attendus

- Le découpage territorial à l'échelle de l'annexe administrative a permis de réduire considérablement le délai de prise de décisions et de résoudre efficacement les problèmes rencontrés sur le terrain.
- La gestion à l'échelle de l'annexe administrative a permis d'assurer un meilleur reporting et une fiabilité des données et informations liées aux bâtisses menaçant ruine présentes dans le secteur.

Contraintes

- La cadence opératoire de la Commission locale constitue parfois une charge importante pour certains de ses membres qui n'arrivent pas à suivre le rythme.

Carte des annexes administratives dans la médina de Fès



Source : ADER



Fès. L'outil SIG dans la gestion et le suivi des HMR

Intitulé de la bonne pratique

Le Système d'Information Géographique (SIG), un outil efficace pour la gestion des opérations d'intervention sur le bâti menaçant ruine.

Projet

Programme d'intervention sur le bâti menaçant ruine dans la médina de Fès.

Lieu / Couverture géographique

Région Fès Boulemane
Préfecture de Fès
Commune urbaine de Fès
Commune urbaine du Méchouar-Fès Jdid.

Contexte et justification

Dans le cas des opérations d'intervention sur le bâti menaçant ruine, la maîtrise de l'information liée à chaque bâtisse sur le terrain est capitale. Dans un territoire aussi vaste que celui de la médina de Fès, il s'agit de gérer et exploiter au quotidien des masses importantes d'informations exhaustives liées à des milliers de bâtisses, se rapportant à leur état physique, à leur valeur patrimoniale, à leurs statuts foncier et d'occupation, etc. Consciente de l'enjeu que représentent la connaissance et la maîtrise de son territoire d'intervention et la gestion efficace de l'information liée à chaque bâtisse, l'ADER-Fès a pensé très tôt à mettre en place un SIG dédié à la médina de Fès qui prend en charge la problématique du bâti menaçant ruine.

Description de la pratique

En tant qu'outil de planification, le SIG permet d'aider au montage des opérations d'intervention sur le bâti menaçant ruine. Les données liées aux bâtisses menaçant ruine sont recueillies par le bais d'une enquête de repérage physique et socio-économique réalisée sur le terrain. La précision des données stockées dans la base de données du SIG permet une précision dans la programmation des actions. La connaissance précise des caractéristiques physiques, techniques, sociales, foncières, etc. et leur génération sous forme de cartes pour une analyse géographique permettent de quantifier avec plus de précision les objectifs du programme et de définir les catégories d'interventions selon le degré de danger.

En outre, le SIG en tant qu'outil de gestion et de monitoring permet, lors de la phase de mise en œuvre, le suivi quotidien des opérations. Les données sur l'état d'avancement des chantiers remontent du terrain sous forme de fiches de suivi qui sont saisies dans la base de données du SIG. Cette mise à jour des données permet d'apprécier l'état d'avancement des opérations et des dépenses, le déroulement des plannings de mise en œuvre, etc., et d'aider ainsi les responsables de l'ADER-Fès de prendre les décisions appropriées.



Parties prenantes / Acteurs

Administrations : ADER-Fès - Commission locale de l'annexe administrative concernée constituée par les représentants de l'autorité locale, la Commune urbaine de Fès ou la Commune urbaine du Méchouar-Fès Jdid selon le cas, l'Inspection de l'habitat et de la politique de la ville, l'ADER-Fès.

Professionnels : Architecte chargé du secteur, ingénieur en génie civil, entrepreneur.

Société civile : Associations et amicales des quartiers de la médina de Fès.

Bénéficiaire : Propriétaire ou occupant(s) selon le cas.

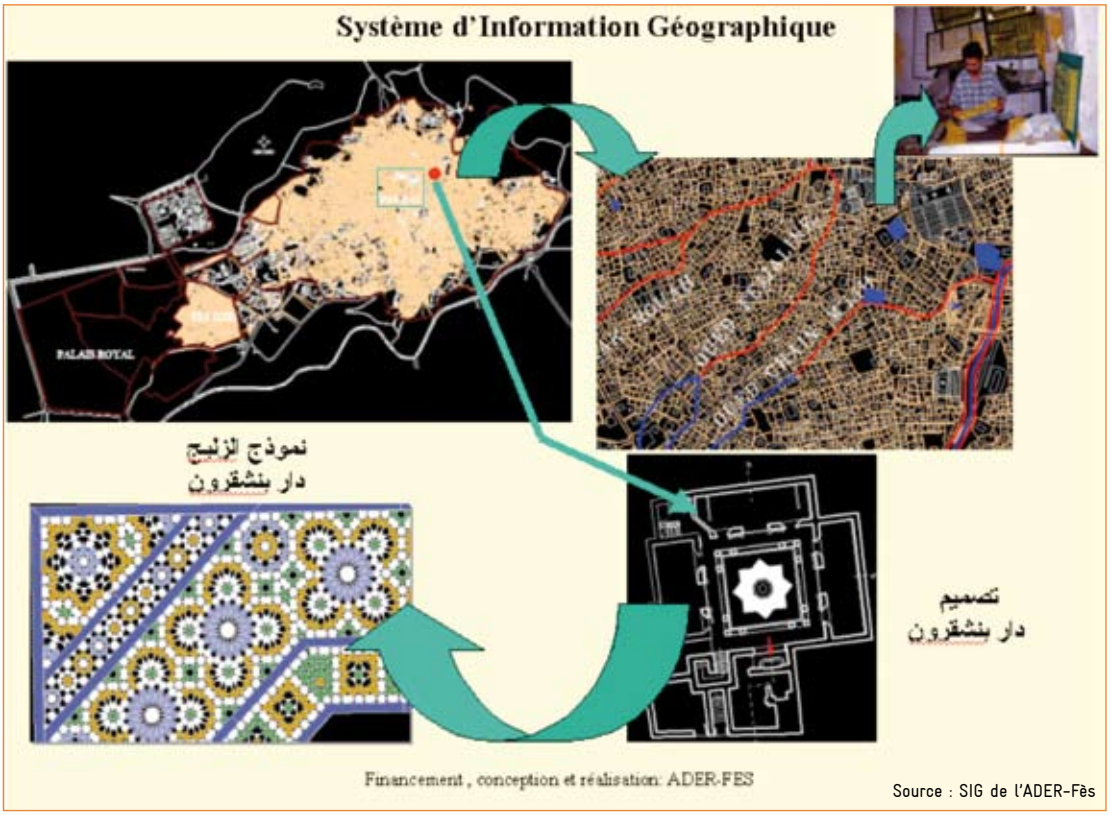
Résultats attendus

- Les données liées aux bâtisses menaçant ruine sont promptement mises à jour au niveau du SIG de l'ADER-Fès. Elles sont exhaustives et prêtes à être exploitées.
- Les opérations d'intervention sur le bâti menaçant ruine sont gérées au niveau du SIG de l'ADER-Fès de manière synchronisée avec le terrain.

Contraintes

Le nombre important de techniciens de l'ADER-Fès qui suivent les opérations sur le terrain peut constituer une contrainte pour les opérateurs du Système d'Information Géographique (SIG) qui saisissent les données remontées par ces techniciens. Une solution serait de permettre aux techniciens de terrain de saisir leurs données directement dans le SIG.

L'utilisation de l'outil SIG dans le suivi et le traitement des HMR par l'ADER de Fès



Source : SIG de l'ADER-Fès

Marrakech. Élaboration d'un Guide des procédures

Intitulé de la bonne pratique

Mise en place d'un guide de procédures pour l'intervention sur les habitations menaçant ruine.

Projet / Cadre

Programme de traitement des HMR dans l'ancienne Médina de Marrakech et Méchouar Kasbah.

Lieu / Couverture géographique

La Médina de Marrakech et le territoire de Méchouar Kasbah.



Contexte et justification

En absence d'un texte juridique spécifiant de façon claire et précise les modalités d'intervention dans les HMR et définissant les rôles et les responsabilités des différents acteurs intervenants dans ce domaine au Maroc, la Wilaya de Marrakech, en collaboration avec les principales institutions locales, a pris l'initiative de mettre en place un cadre formel définissant le mode opératoire pour un traitement efficace et efficient des HMR à l'échelle de Marrakech.

Cette initiative s'inscrit dans le cadre du programme du traitement des HMR au niveau de la ville de Marrakech et fait suite aux conventions thématiques locales pour le traitement et le financement de la gestion des HMR dans la médina de Marrakech et Méchouar Kasbah pour la période 2011-2012.

C'est à la suite d'une convention signée par l'ensemble des acteurs concernés par le sujet qu'un guide de procédures de traitement des HMR a été mis en place. Ce guide précise les modalités de traitement de ces bâtisses, incluant la définition du territoire de couverture des interventions, les responsabilités et les engagements des différents acteurs impliqués, les étapes et les procédures administratives à suivre pour l'identification de ces bâtisses et leur traitement en collaboration avec leurs occupants. .



Description de la pratique

La rédaction du guide des procédures a été confiée à l'Inspection Régionale de l'Habitat et de l'urbanisme de Marrakech-Tensift-Al Haouz qui a été mandatée pour réaliser ce document en prenant en considération les différentes contraintes liées à la gestion de ces bâtisses au niveau de Marrakech. Sa validation a fait l'objet d'une série de rencontres réunissant les différents acteurs concernés.

Le guide, qui se veut aussi une charte d'éthique autour de laquelle vont s'engager l'ensemble des acteurs impliqués par le traitement des HMR, a été élaboré pour faciliter la mise en œuvre du programme du traitement des HMR dans la ville. Sa rédaction a pris en considération l'ensemble des aspects financiers, institutionnels, sociaux et techniques pour la gestion de ces bâtisses :

- Volet institutionnel avec la mise en place du comité ad-hoc de pilotage du programme de traitement des HMR et les comités techniques d'identification, gestion et traitement de ces bâtisses ;
- Volet opérationnel définissant les engagements et les responsabilités des acteurs concernés (administrations techniques, Communes, autorité locale, bureaux d'études) ;
- Volet procédural précisant les étapes, délais et les procédures à suivre pour le traitement des HMR sur le plan technique, administratif, social et financier.

L'annexe comporte l'ensemble des formulaires et des modèles de lettres d'évacuation ou de démolition à adopter pour le traitement des HMR.

Le guide fera l'objet d'un réajustement régulier en fonction des contraintes et des imprévus rencontrés sur le terrain.

Parties prenantes / Acteurs

L'élaboration du guide a été faite grâce au concours et à l'implication de cinq acteurs principaux :

- Le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme représenté par l'Inspection régionale de l'Habitat et de l'Urbanisme à Marrakech,
- La Wilaya de Marrakech,
- La société Al Omrane Marrakech,
- La Commune Urbaine de Méchouar Al Kasbah.

Résultats attendus

L'élaboration du guide va permettre une meilleure répartition et définition des taches et des responsabilités entre les intervenants impliqués, évitant ainsi les chevauchements de rôles observés dans les programmes précédents. Il permettra également une gestion efficiente des interventions en exposant de façon claire les procédures à suivre sur le plan technique, financier et social pour la gestion des HMR.

Contraintes

- Pérennité des financements pour le traitement des HMR.
- Changement de mandat pour les principaux acteurs institutionnels concernés.



Salé. Atelier pour la réhabilitation de la médina

Intitulé de la bonne pratique

Mise en place d'un atelier pour la réhabilitation de la Médina de Salé et le traitement des HMR au niveau de la Médina.

Projet / Cadre

Programme de réhabilitation de la Médina de Salé.

Lieu / Couverture géographique

Médina de Salé.

Parties prenantes / Acteurs

Pour son lancement, l'atelier a réuni un ensemble de représentations de diverses administrations intervenant au niveau de la Médina. Cette structure est appelée à être étoffée au fur et à mesure de l'avancement du projet de réhabilitation de la Médina. À l'heure actuelle, les administrations représentées au niveau de l'atelier sont les suivantes :

- Préfecture de Salé,
- Commune urbaine de Salé,
- Arrondissement urbain de Bab Lamrissa,
- Inspection des monuments historiques,
- Bureau de l'Accompagnement social,
- Deux techniciens pour assurer le contrôle et le suivi de construction et de modification.

D'autres entités administratives ou associatives travaillent en étroite collaboration avec l'atelier :

- Agence pour l'Aménagement de la Vallée du Bouregreg,
- Association Bouregreg,
- Association Sala Al Moustakbal,
- Ministère de la Santé et Organisation Mondiale de la Santé.

Contexte et justification

C'est à la suite d'une série de rencontres d'échange et de concertation réunissant les différents acteurs locaux intervenants au niveau de la Médina, que l'initiative de mise en place d'un atelier de réhabilitation au cœur de la cité a été adoptée. Il s'agit d'une véritable structure de proximité qui va permettre à la fois de mettre en coordination et en cohérence les différentes actions conduites au niveau de la médina et, surtout, de constituer une interface de contact et de concertation avec les habitants de la cité et leurs représentants associatifs, notamment pour la gestion de HMR.

Fruit d'une étroite collaboration entre la Municipalité et la Préfecture de Salé, cet atelier a été mis en place pour répondre à un ensemble d'objectifs :

- Mener une communication de proximité pour nourrir l'esprit de solidarité et l'implication de la population comme acteur principal de développement de l'ancienne Médina.
- Entreprendre des actions diverses pour fédérer des partenaires et investisseurs nationaux et internationaux pour la sauvegarde et le développement durable de l'ancienne Médina.
- Promouvoir le développement durable de l'ancienne Médina afin d'améliorer les conditions de vie des populations.
- Créer un espace d'interface entre l'administration et les occupants des HMR pour un traitement efficient de ces bâtisses.
- Encourager le développement des actions sociales, la création d'équipements publics de proximité, l'instauration d'un art de vivre et de nouveaux savoirs et métiers.



Description de la pratique

L'atelier de la réhabilitation de la Médina de Salé est une structure de proximité qui se trouve au cœur de la médina de Salé, permettant ainsi de réunir l'ensemble des acteurs concernés autour d'un espace unique. Sa création fait suite à un accord établi entre les principaux acteurs concernés qui a permis la mobilisation d'une maison appartenant au Conseil de la ville pour jouer ce rôle de proximité et d'interface. Cette structure comporte un ensemble de bureaux occupés aussi bien par les représentants des différentes administrations concernées par la gestion de la médina et des HMR que par les représentants de la société civile et des organismes internationaux.

Cet atelier est appelé à assumer les attributions d'un ensemble d'entités administratives, ce qui lui permet de remplir son rôle d'interlocuteur unique face aux différents intervenants de la Médina. Il assume à cet effet plusieurs missions qui se résument en quatre fonctions principales :

Coordination : Assurer la coordination et la mise en cohérence de l'ensemble des actions conduites sur le territoire de la médina et ses abords.

Connaissance : Promouvoir la connaissance et les savoirs sur la médina, en rassemblant les documents existants et en lançant les études nécessaires pour affiner les savoirs existants et en faire la promotion et la diffusion.

Encadrement : Assurer la gestion du cadre bâti, encadrer les interventions et les orienter dans le sens de la préservation de ce qui le mérite. Appuyer les projets de bonnes reconversions et transformation.

Accompagnement : Favoriser les actions d'accompagnement social des projets dans la médina à travers des actions d'animation et d'intermédiation menées auprès des habitants et des associations locales, notamment pour l'Accompagnement social des habitants des foundouks et menaçant ruine.

Résultats attendus

Le résultat attendu de l'atelier consiste à permettre une plus grande synergie entre les acteurs impliqués dans la gestion de la médina, une collaboration étroite entre l'administration et la société civile pour la gestion de la Médina et des HMR dans le cadre d'une structure de proximité.

Contraintes

L'opérationnalisation de l'atelier reste confrontée au problème de l'engagement des différents acteurs concernés et à la mobilisation des ressources financières nécessaires à son bon fonctionnement.

5 Annexes



Textes juridiques de référence

Loi n°78-00 portant charte communale promulguée par le dahir n°1-02-297 du 25 rejeb 1423 (3 octobre 2002) *(B.O n° 5058 –16 ramadan 1423 (21-11-2002))*, telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi n°01-03 promulguée par le dahir n°1-03-82 du 20 moharrem 1424 (24 mars 2003) *(B.O n°5096 – 30 moharrem 1424 (3-4-2003))* et la loi n°17-08 promulguée par le dahir n°1-08-153 du 22 safar 1430 (18 février 2009) *(B.O n°5714 – 7 rabii I 1430 (5-3-2009))*.

EXTRAIT RELATIF À L'EXERCICE DES ATTRIBUTIONS DE POLICE ADMINISTRATIVE COMMUNALE

Chapitre II
Les attributions du Président du Conseil communal

ARTICLE 49 : **Les Présidents des Conseils communaux exercent, de plein droit, les attributions de police administrative communale** et les fonctions spéciales reconnues par la législation et la réglementation en vigueur aux pachas et caïds, à l'exclusion des matières suivantes qui demeurent de la compétence de l'autorité administrative locale :

- Maintien de l'ordre et de la sécurité publics sur le territoire communal ;
- Associations, rassemblements publics et presse ;
- Élections ;
- Organisation des juridictions communales et d'arrondissements ;
- Syndicats professionnels ;
- Législation du travail, notamment les conflits sociaux ;
- Professions libérales ;
- Réglementation et contrôle de l'activité des marchands ambulants sur les voies publiques ;
- Réglementation et contrôle de l'importation, la circulation, le port, le dépôt, la vente et l'emploi des armes, des munitions et des explosifs ;
- Contrôle du contenu de la publicité par affiches, panneaux-réclames et enseignes ;
- Police de la chasse ;
- Passeports ;
- Contrôle des prix ;
- Réglementation du commerce des boissons alcooliques ou alcoolisées ;
- Contrôle des disques et autres enregistrements audiovisuels ;
- Réquisition des personnes et des biens ;
- Service militaire obligatoire ;
- Organisation générale du pays en temps de guerre...

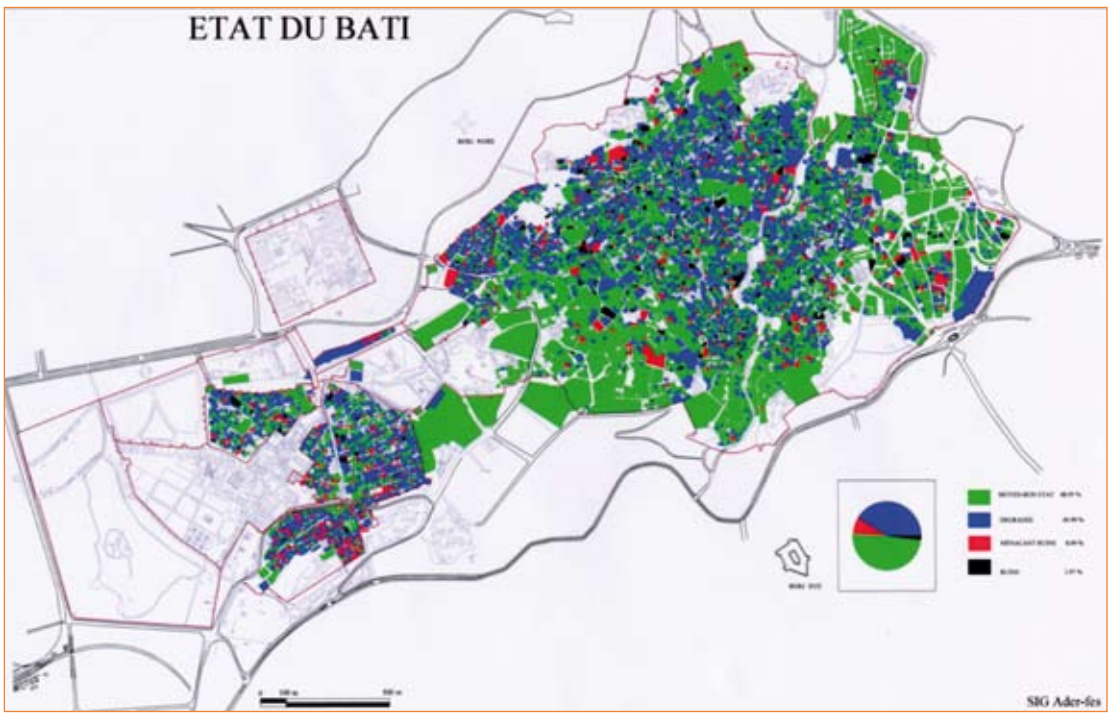


ARTICLE 50 : *(modifié et complété par la loi n°17.08)* Le Président du Conseil communal exerce les pouvoirs de police administrative, par voie d'arrêtés réglementaires et de mesures individuelles, portant autorisation, injonction ou interdiction, dans les domaines de l'hygiène, la salubrité et la tranquillité publiques et la sûreté des passages. Il exerce notamment les attributions suivantes :

- Il veille à l'application des lois et règlements d'urbanisme et au respect des prescriptions des schémas d'aménagement du territoire et des documents d'urbanisme ;
- Il délivre les autorisations de construction, de lotissement et de morcellement, les permis d'habiter, les certificats de conformité, et les autorisations d'occupation du domaine public pour un usage lié à la construction, dans les conditions et les modalités fixées par les lois et les règlements en vigueur ;
- Il veille à l'hygiène et la salubrité des habitations et de la voirie, à l'assainissement des égouts, à l'élimination et la répression de l'entreposage des dépôts d'ordures en milieu habité ;
- **Il contrôle les édifices abandonnés, désertés ou menaçant ruine et prend les mesures nécessaires à leur rénovation ou leur démolition, en conformité avec les lois et les règlements en vigueur ;**
- Il participe à la sauvegarde et à la protection des sites naturels et du patrimoine historique et culturel en prenant les mesures nécessaires conformément à la législation et la réglementation en vigueur ;
- Il délivre les autorisations d'exploitation des établissements insalubres, incommodes ou dangereux relevant de ses attributions et en assure le contrôle conformément à la législation et la réglementation en vigueur ;
- Il organise et contribue au contrôle des activités commerciales et professionnelles non réglementées dont l'exercice peut menacer l'hygiène, la salubrité, la sûreté des passages et la tranquillité publique ou nuire à l'environnement ;
- Il contrôle les magasins de droguistes, épiciers, coiffeurs, parfumeurs, et généralement tous les lieux où peuvent être fabriqués, entreposés ou mis en vente des produits dangereux ;
- Il veille au respect des normes d'hygiène et de salubrité des lieux ouverts au public, notamment les restaurants, cafés, salles de jeux, salles de spectacles, théâtres, lieux de baignade et autres lieux ouverts au public et fixe leurs horaires d'ouverture et de clôture… ;
- **Il prend les mesures nécessaires à la sûreté et la commodité des passages dans les voies à usage public : nettoiement, éclairage, enlèvement des encombrements, démolition ou réparation des édifices menaçant ruine, interdiction d'exposer aux fenêtres et autres parties des édifices ou de jeter sur la voie publique tous les objets dont le jet peut être dangereux pour les passants ou causer des exhalations nuisibles ;**
- Il participe à l'organisation et au contrôle de la qualité des aliments, boissons et condiments exposés à la vente ou livrés à la consommation ;
- Il veille à la salubrité des cours d'eau et de l'eau potable et assure la protection et le contrôle des points d'eau destinés à la consommation publique et des eaux de baignade ;
- Il prend les dispositions nécessaires pour prévenir ou lutter contre les maladies endémiques ou dangereuses, conformément aux lois et règlements en vigueur ;
- Il prend les mesures propres à assurer la tranquillité publique, en particulier dans les lieux publics où se font des rassemblements de personnes tels que foires, marché, salles de spectacles ou de jeux, terrains de sports, cafés, piscines, plages… ;



- Il prend les dispositions nécessaires pour empêcher la divagation des animaux malfaisants et nuisibles, contrôle les animaux domestiques et procède aux opérations de ramassage et de contrôle des chiens errants et lutte contre la rage et toute autre maladie menaçant les animaux domestiques, conformément aux lois et règlements en vigueur ;
- Il organise et contrôle les gares et stations de cars de voyageurs, d'autobus, de taxis et de véhicules de transport de marchandises ainsi que tous les parcs de stationnement des véhicules ;
- Il réglemente les conditions de stationnement des véhicules sur les voies publiques communales ;
- Il prend les mesures nécessaires à la prévention des incendies, des sinistres, des inondations et autres calamités publiques ;
- Il réglemente l'usage du feu en vue de prévenir les incendies menaçant les habitations, les plantations et les cultures, conformément à la législation et la réglementation en vigueur ;
- Il délivre les autorisations d'occupation temporaire du domaine public sans emprises ;
- Il réglemente et organise la signalisation des voies publiques à l'intérieur du territoire communal.. ;
- Il organise et contrôle l'implantation et l'exploitation du mobilier urbain publicitaire : panneaux-réclames, enseignes sur la voie publique, sur ses dépendances et ses annexes ;
- Il organise l'exploitation des carrières dans la limite des dispositions législatives et réglementaires en vigueur et veille à l'application de la législation et la réglementation dans ce domaine ;
- Il assure la protection des plantations et végétaux contre les parasites et le bétail, conformément à la législation et la réglementation en vigueur ;
- Il assure la police des funérailles et des cimetières, pourvoit d'urgence à ce que toute personne décédée soit inhumée décemment, organise le service public de transport de corps et contrôle les inhumations et les exhumations, selon les modalités fixées par les lois et règlements en vigueur.





Décret n°2- 78- 157 du 11 rejeb 1400 (26 mai 1980) fixant les conditions de l'exécution d'office des mesures ayant pour objet d'assurer la sûreté et la commodité des passages, la salubrité et l'hygiène publiques *(B.O n° 3528 du 11 juin 1980).*

LE PREMIER MINISTRE,

Vu le Dahir portant loi n° 1-76-583 du 5 chaoual 1396 (30 septembre 1976) relatif à l'organisation communale ;

Vu le dahir portant loi n 1-76-584 du 5 chaoual 1396 (30 septembre 1976) relatif à l'organisation des finances des collectivités locales et de leurs groupements ;

Vu le décret n° 2-76-576 du 5 chaoual 1396 (30 septembre 1976) portant règlement de la comptabilité des collectivités locales et de leurs groupements ;

Vu le dahir du 20 joumada I 1354 (21 août 1935) portant règlement sur les poursuites en matières d'impôts, taxes assimilées produits et revenus domaniaux et autres créances recouvrées par les percepteurs, tel qu'il a été modifié et complété, notamment par le dahir n° 1-58-315 du 18 moharrem 1380 (6 mars 1961) ;

Sur proposition du Ministre de l'Intérieur et du Ministre des Finances ;

Après examen par le Conseil des Ministres, réuni le 30 joumada I 1400 (16 avril 1980).

Décrète :

Article Premier : Indépendamment des sanctions prévues par la législation en vigueur, le Président du Conseil communal, après avis des services communaux compétents, a le pouvoir, dans les conditions fixées ci-après, de faire exécuter d'office aux frais et dépens des intéressés toutes mesures ayant pour objet d'assurer la sûreté ou la commodité des passages, la salubrité et l'hygiène publiques, telles qu'elles entrent dans ses attributions.

Article 2 : Le Président du Conseil communal, saisi par rapport écrit des services communaux compétents sur la nécessité et la nature des dispositions à prendre, prend une décision pour mettre en demeure l'intéressé, **d'exécuter dans un délai déterminé**, les mesures nécessaires lui incombant pour faire cesser le trouble ou la menace de trouble à la sûreté ou à la commodité des passages ou faire disparaître une insalubrité certaine. La décision détermine explicitement et exclusivement la nature de ces mesures. Celles-ci sont proportionnelles au degré du trouble ou de la menace de trouble précités.

Si l'intéressé entend contester la nature ou l'étendue des mesures à prendre, il doit, **dans le délai de quatre (4) jours** à compter de la notification de la décision, déclarer aux services compétents son intention et désigner un expert. Ce dernier, contradictoirement avec un représentant des services communaux compétents, examine les mesures prescrites. Au vu du rapport du représentant mentionnant les conclusions de l'expert, le Président du Conseil communal prend une nouvelle décision confirmant ou modifiant la décision initiale en ce qui concerne tant les mesures à prendre que le délai pour les exécuter.



Article 3 : Lorsqu'il y a urgence, constatée par les services communaux compétents, à faire cesser le trouble ou la menace de trouble indiqués à l'article 2 ci-dessus, le Président invite l'intéressé, par décision, à prendre **dans un délai déterminé** les mesures qui s'imposent.

La décision visée au 1er alinéa ne peut faire l'objet d'aucune contestation.

Article 4 : Pour être exécutoires, les décisions du Président prévues aux articles 2 et 3 ci-dessus, doivent être revêtues, en vertu de la délégation permanente qui est donnée aux Gouverneurs par le Ministre de l'Intérieur, investi des pouvoirs de contrôle, **du visa du Gouverneur de la Province ou de la Préfecture intéressée**. Le visa ou le refus de visa doit intervenir, à compter de la réception de la décision par le Gouverneur de la Province ou de la Préfecture intéressée, **dans un délai de 8 jours** pour les décisions prévues à l'article 2 et **dans un délai de 4 jours** pour les décisions prévues à l'article 3. Le défaut de décision dans ces délais vaut approbation.

Article 5 : La décision du Président prévue aux articles 2 et 3 ci-dessus est notifiée à l'intéressé. La notification de la décision est faite par **procès-verbal** par les soins des services communaux ou par lettre recommandée. Dans ce dernier cas, la date du cachet de la poste fait foi.

Article 6 : Si les services communaux compétents constatent que l'intéressé n'a point exécuté dans les délais impartis par la décision les mesures prescrites ou en cas de contestation; s'il n'a pas désigné un expert, ils établissent un procès-verbal de carence dont copie est notifiée à l'intéressé dans les formes prévues à l'article 5 ci-dessus. Le Président fait alors exécuter d'office aux frais et dépens de l'intéressé les mesures indispensables.

Article 7 : Après réalisation de la mesure prescrite et dans le cas ou celle-ci est exécutée en régie directe par la Commune, le montant définitif de la dépense majoré de dix pour cent (10%) représentant les frais généraux supportés par la Commune, donnera lieu à l'établissement d'un ordre de recette qui sera transmis au receveur-trésorier communal. Celui-ci, en poursuivra le recouvrement conformément à la législation et la réglementation en vigueur applicable en la matière.

Si la mesure est réalisée aux lieu et place de la Commune par l'entreprise privée, le montant de la dépense à réclamer à l'intéressé devra correspondre au montant de la facture arrêtée par l'entreprise majoré de dix pour cent (10%) pour frais généraux supportés par la Commune. Le recouvrement de la créance sera assuré dans les conditions citées à l'alinéa ci-dessus.

Article 8 : Le Ministre de l'Intérieur et le Ministre des Finances sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Bulletin officiel.

Fait à Rabat, le 11 rejeb 1400 (26 mai 1980)
Maati BOUABID

Pour contreseing :
Le Ministre de l'Intérieur,
Driss BASRI

Le Ministre des Finances,
Abdelkamel RERHRHAYE



Circulaire du Ministre d'État à l'Intérieur n°546 du 13 avril 1977 relative aux bâtiments anciens, mesures de protection contre les imprévus.

Circulaire du Ministre d'État de l'Intérieur n°1117/Cab du 20 décembre 1999 relative à la prévention des dégâts susceptibles d'être engendrés par des immeubles menaçant ruinent.

Circulaire du Ministère délégué auprès du Premier Ministre chargé de l'Habitat, de l'Urbanisme du 25 novembre 2002 au sujet du risque que représente l'effondrement des immeubles et les catastrophes naturelles sur le secteur de l'habitat

Circulaire n°37/DGCL du 20 mars 2003 au sujet des arrêtés portant ordre de démolition des édifices menaçant ruine.



Bibliographie

1. *Guide juridique des collectivités locales*, Ministère de l'Intérieur (DGCL), Tome 1-2, 2010.

2. *Guide des procédures relatives à l'urbanisme et à l'habitat destiné aux gestionnaires locaux*, MUHPV, 2008.

3. *Lettre des collectivités locales* N°13, Ministère de l'Intérieur (DGCL), Avril-Juin 2005.

4. *Projet de traitement de l'habitat menaçant ruine dans la médina de Marrakech*, manuel des procédures, MI, MUHPV, Octobre 2013 (En arabe).

5. *Convention de partenariat pour le financement du programme d'intervention sur les constructions menaçant ruine dans la médina de Fès, Manuel des procédures*, ADER-Fès, Octobre 2013 (En arabe).



المراجـــع

1. *Guide juridique des collectivités locales*, Ministère de l'Intérieur (DGCL), Tome 1-2, 2010.

2. *Guide des procédures relatives à l'urbanisme et à l'habitat destiné aux gestionnaires locaux*, MUHPV, 2008.

3. *Lettre des collectivités locales* N°13, Ministère de l'Intérieur (DGCL), Avril-Juin 2005.

4. مشروع معالجة البنايات الآيلة للسقوط بالمدينة القديمة بمراكش، دليل الإجراءات، وزارة الداخلية، وزارة السكنى وسياسة المدينة، أكتوبر 2013.

5. اتفاقية شراكة لتمويل برنامج التدخل في البنايات الآيلة للسقوط بالمدينة القديمة بفاس، دليل الإجراءات، وكالة التنمية ورد الاعتبار لمدينة فاس، أكتوبر 2013.



دورية وزير الدولة في الداخلية رقم 546 بتاريخ 13 أبريل 1977 المتعلقة بالتدابير الوقائية للبنايات القديمة.

دورية وزير الدولة في الداخلية رقم Cab/1117 بتاريخ 20 دجنبر 1977 المتعلقة بالوقاية من الخسائر التي قد تترتب عن البنايات الآيلة للسقوط.

دورية الوزير المنتدب لدى الوزير الأول المكلف بالإسكان والتعمير بتاريخ 25 نونبر 2002 المتعلقة الخطر الذي يشكله انهيار المباني والكوارث الطبيعية على ميدان السكن.

دورية رقم DGCL/37 بتاريخ 20 مارس 2003 المتعلقة بقرارات هدم البنايات الآيلة للسقوط.



الفصل 3 : إذا اثبتت المصالح الجماعية المختصة ضرورة التعجيل بجعل حد للإخلال المذكور أو للتهديد به المنصوص عليها في الفصل 2 أعلاه فإن الرئيس يطلب من المعني بالأمر بموجب مقرر اتخاذ التدابير اللازمة **في أجل معين**. ولا يمكن أن ينازع في المقرر المشار إليه في الفقرة الأولى.

الفصل 4 : إن مقررات الرئيس المنصوص عليها في الفصلين 2 و 3 أعلاه يجب كي تكون قابلة للتنفيذ **أن يؤشر عليها عامل الإقليم أو العمالة المعني بالأمر** عملا بالتفويض المستمر المسند إلى العمال من لدن وزير الداخلية المعهود إليه بمهمة المراقبة، ويجب أن يتم التأشير أو رفضه ابتداء من تاريخ تسلم مقرر عامل الإقليم أو العمالة المعني بالأمر **خلال أجل 8 أيام** فيما يخص المقررين المنصوص عليهما في الفصل 2 و**خلال أجل 4 أيام** فيما يخص المقررين المنصوص عليهما في الفصل 3. ويعتبر عدم اتخاذ المقرر في الأجلين المذكورين بمثابة موافقة.

الفصل 5 : يبلغ مقرر الرئيس المنصوص عليه في الفصلين 2 و3 أعلاه إلى المعنى بالأمر. ويباشر تبليغ المقرر بواسطة **محضر** على يد المصالح الجماعية أو بواسطة رسالة مضمونة. وفي هذه الحالة الأخيرة يعتمد على تاريخ الختم البريدي.

الفصل 6 : إذا أثبتت المصالح الجماعية المختصة أن المعني بالأمر لم ينفذ في الآجال المعينة في المقرر التدابير المقرر اتخاذها أو في حالة ما إذا نازع المعني بالأمر في ذلك دون تعيين خبير، فإنها تضع محضرا يثبت تقصيره وتبلغ نسخة منه إلى المعني بالأمر طبق الكيفيات المقررة في الفصل 5 أعلاه. وحينئذ يعمل الرئيس تلقائيا على تنفيذ التدابير الضرورية على نفقة المعنى بالأمر.

الفصل 7 : إن المبلغ النهائي للنفقة بإضافة عشرة في المائة (10 %) على المصاريف العامة التي تتحملها الجماعة يؤدى، بعد اتخاذ التدابير المقررة وتنفيذها مباشرة من لدن الجماعة، إلى وضع أمر بالدخل يوجه إلى القابض أمين صندوق الجماعة الذي يتولى المتابعة عن تحصيله وفقا للنصوص التشريعية والتنظيمية المعمول بها في هذا الميدان. وإذا قامت المقاولة الخاصة باتخاذ التدبير محل الجماعة فإن مبلغ النفقة الذي يطلب من المعنى بالأمر يجب أن يكون مطابقا لمبلغ الفاتورة المحصورة من لدن المقاولة بإضافة عشرة في المائة (10 %) عن المصاريف العامة التي تتحملها الجماعة، ويباشر تحصيل الدين طبقا للشروط المبنية في الفقرة أعلاه.

الفصل 8 : يسند تنفيذ هذا المرسوم الذي ينشر بالجريدة الرسمية إلى وزير الداخلية ووزير المالية كل واحد منهما فيما يخصه.

وحرر بالرباط، في 11 من رجب 1400 (26 مايو 1980)
الإمضاء: المعطي بوعبيد

وقعه بالعطف : وزير الداخلية،
الإمضاء: ادريس البصري

وزير المالية،
الإمضاء: عبد الكامل الرغاي



مرسوم رقم 2.78.157 بتاريخ 11 من رجب 1400 (26 مايو 1980) بتحديد الشروط التي تنفذ بها تلقائيا التدابير الرامية إلى استتباب الأمن وضمان سلامة المرور والصحة والمحافظة على الصحة العمومية في المغرب.

إن الوزير الأول،

بمقتضى الظهير الشريف رقم 1.76.583 الصادر في 5 شوال 1396 (30 شتنبر 1976) بمثابة قانون يتعلق بالتنظيم الجماعي ؛

وبمقتضى الظهير الشريف رقم 1.76.584 الصادر في 5 شوال 1396 (30 شتنبر 1976) بمثابة قانون يتعلق بتنظيم مالية الجماعات المحلية وهيئاتها ؛

وبناء على المرسوم رقم 2.76.576 الصادر في 5 شوال 1396 (30 شتنبر 1976) بسن نظام لمحاسبة الجماعات المحلية وهيئاتها ؛

وبمقتضى الظهير الشريف الصادر في 20 من جمادى الأولى 1354 (21 غشت 1935) بسن نظام للمتابعات في ميدان الضرائب والرسوم المماثلة وعوائد ودخل أملاك الدولة والديون الأخرى التي يحصلها القابض، حسبما وقع تغييره وتتميمه ولا سيما بالظهير الشريف رقم 1.58.315 المؤرخ في 18 من محرم 1380 (6 مارس 1961) ؛

وباقتراح من وزير الداخلية ووزير المالية ؛

وبعد دراسة المشروع في المجلس الوزاري بتاريخ 30 من جمادى الأولى 1400 (16 أبريل 1980) ؛

يرسم ما يلي:

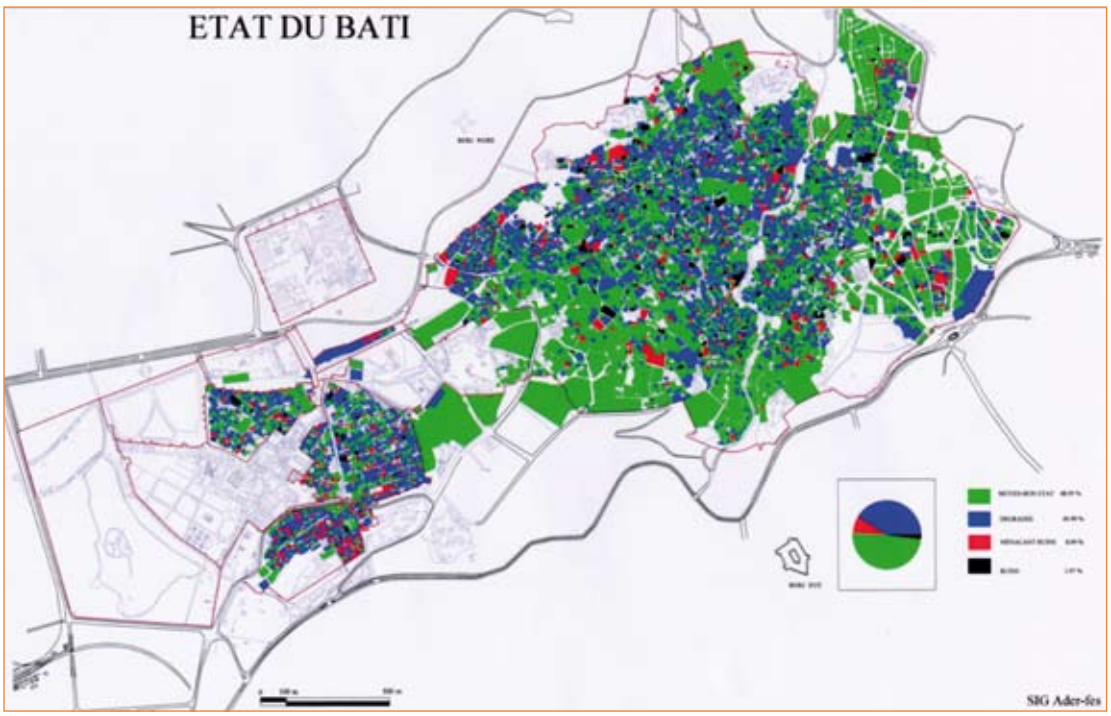
الفصل 1 : بصرف النظر عن العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به يجوز لرئيس المجلس الجماعي بعد استشارة المصالح الجماعية المختصة السعي تلقائيا طبق الشروط المحددة بعده وعلى نفقة المعنى بالأمر في تنفيذ جميع التدابير الرامية إلى استتباب الأمن أو ضمان سلامة المرور والصحة والمحافظة على الصحة الداخلة في اختصاصاته.

الفصل 2 : يصدر رئيس المجلس الجماعي، بعد أن يرفع إليه تقرير كتابي من المصالح الجماعية المختصة بشأن ضرورة ونوع الإجراءات الواجب اتخاذها، مقررا لإنذار المعني بالأمر **بأن يتخذ في أجل معين** التدابير الملقاة على عاتقه اللازمة لجعل حد للإخلال بالأمن أو بسلامة المرور أو لما يهدد بهذا الإخلال أو للقضاء على كل ما يلحق ضررا محققا بالسلامة ويحدد المقرر بصفة صريحة وعلى سبيل الحصر نوع التدابير المذكورة وتكون هذه التدابير متناسبة مع درجة الاخلال المذكور أو التهديد به.

وإذا أراد المعني بالأمر أن ينازع في نوع أو مدى التدابير المراد اتخاذها وجب عليه أن يصرح للمصالح المختصة **خلال أجل أربعة(4) أيام** يبتدئ من تاريخ تبليغ المقرر بما يعتزم القيام به وأن يعين خبيرا لهذا الغرض، وينظر هذا الأخير في التدابير المقررة بحضور ممثل للمصالح الجماعية المختصة، وبعد الإطلاع على تقرير الممثل المتضمن استنتاجات الخبير يتخذ رئيس المجلس الجماعي مقررا جديدا بتأكيد أو تغيير المقرر الأول فيما يتعلق بالتدابير المراد اتخاذها والأجل المعين لتنفيذها على السواء.



- يتخذ التدابير الضرورية لتفادي شرود البهائم المؤذية والمضرة، ويقوم بمراقبة الحيوانات الأليفة، وجمع الكلاب الضالة والتحكم فيها ومكافحة داء السعار، وكل مرض آخر يهدد الحيوانات الأليفة طبقا للقوانين والأنظمة الجاري بها العمل ؛
- ينظم ويراقب المحطات الطرقية ومحطات وقوف حافلات المسافرين وحافلات النقل العمومي وسيارات الأجرة وعربات نقل البضائع، وكذا جميع محطات وقوف العربات ؛
- ينظم شروط وقوف العربات بالطرق العمومية الجماعية ؛
- يتخذ التدابير اللازمة للوقاية من الحريق والآفات والفيضانات وجميع الكوارث العمومية الأخرى ؛
- ينظم استعمال النار من أجل الوقاية من الحريق الذي يهدد المساكن والنباتات والأغراس طبقا للتشريع والتنظيم الجاري به العمل ؛
- يمنح رخص احتلال الملك العمومي الجماعي بدون إقامة بناء ؛
- يضبط وينظم تشوير الطرق العمومية داخل تراب الجماعة ؛
- ينظم ويراقب إقامة واستغلال الأثاث الحضري لغاية الإشهار بواسطة الإعلانات واللوحات والإعلامات والشعارات بالطريق العمومي وتوابعه وملحقاته ؛
- ينظم استغلال المقالع في حدود المقتضيات التشريعية والتنظيمية المعمول بها ويسهر على تطبيق القوانين والأنظمة في هذا الميدان ؛
- يضمن حماية الأغراس والنباتات من الطفيليات والبهائم طبقا للقوانين والأنظمة الجاري بها العمل ؛
- يمارس شرطة الجنائز والمقابر ويتخذ، على وجه السرعة، الإجراءات اللازمة لدفن الأشخاص المتوفين بالشكل اللائق، وينظم المرفق العمومي لنقل الجثث ويراقب عملية دفنها واستخراجها من القبور طبقا للكيفيات المقررة في القوانين والأنظمة الجاري بها العمل.





الفصل 50 : ((غيرت وتممت بالمادة الأولى من القانون رقم 17-08 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-08-153 بتاريخ 22 صفر 18) 1430 فبراير 2009) : ج. ر. عدد 5711 بتاريخ 27 صفر 1430 (23 فبراير 2009) : يمارس رئيس المجلس الجماعي اختصاصات الشرطة الإدارية في ميادين الوقاية الصحية والنظافة والسكينة العمومية وسلامة المرور، وذلك عن طريق اتخاذ قرارات تنظيمية وبواسطة تدابير شرطة فردية هي الإذن أو الأمر أو المنع. ويقوم لاسيما بالصلاحيات التالية :

- يسهر على تطبيق القوانين والأنظمة المتعلقة بالتعمير وعلى احترام ضوابط تصاميم تهيئة التراب ووثائق التعمير ؛
- يمنح رخص البناء والتجزئة والتقسيم ورخص السكن وشهادات المطابقة ورخص احتلال الملك العمومي لغرض البناء وذلك طبق الشروط والمساطر المنصوص عليها في القوانين والأنظمة الجاري بها العمل ؛
- يسهر على نظافة المساكن والطرق وتطهير قنوات الصرف الصحي وزجر إيداع النفايات بالوسط السكني والتخلص منها ؛
- يراقب البنايات المهملة أو المهجورة أو الآيلة للسقوط ويتخذ التدابير اللازمة لترميمها أو هدمها طبقا للقوانين والأنظمة الجاري بها العمل ؛
- يساهم في المحافظة على المواقع الطبيعية والتراث التاريخي والثقافي وحمايتها وذلك باتخاذ التدابير اللازمة طبقا للقوانين والأنظمة الجاري بها العمل ؛
- يمنح رخص استغلال المؤسسات المضرة أو المزعجة أو الخطيرة الداخلة في اختصاصه ويراقبها طبقا للقوانين والأنظمة الجاري بها العمل ؛
- ينظم ويساهم في مراقبة الأنشطة التجارية والمهنية غير المنظمة التي من شأن مزاولتها أن تمس بالوقاية الصحية والنظافة وسلامة المرور والسكينة العمومية أو تضر بالبيئة ؛
- يراقب محلات بيع العقاقير والبقالة ومحلات الحلاقة وبيع العطور، وعلى العموم كل الأماكن التي يمكن أن تصنع أو تخزن أو تباع فيها مواد خطيرة ؛
- يسهر على احترام الضوابط المتعلقة بسلامة ونظافة المحلات المفتوحة للعموم خاصة المطاعم والمقاهي وقاعات الألعاب والمشاهد والمسارح وأماكن السباحة، وكل الأماكن الأخرى المفتوحة للعموم، ويحدد مواقيت فتحها وإغلاقها ؛
- يتخذ جميع التدابير الرامية إلى ضمان سلامة المرور في الطرق العمومية وتنظيفها وإنارتها، ورفع معرقلات السير عنها، وإتلاف أو إصلاح البنايات الآيلة للسقوط أو الخراب، ومنع الناس من أن يعرضوا في النوافذ أو في الأقسام الأخرى من الصروح أو من أن يلقوا في الطرق العمومية أيا كان من الأشياء التي من شأن سقوطها أو رميها أن يشكل خطرا على المارة أو يسبب رائحة مضرة بالصحة ؛
- يساهم في مراقبة جودة المواد الغذائية والمشروبات والتوابل المعروضة للبيع أو للاستهلاك العمومي ؛
- يسهر على نظافة مجاري المياه والماء الصالح للشرب ويضمن حماية ومراقبة نقط الماء المخصصة للاستهلاك العمومي مياه السباحة ؛
- يتخذ التدابير اللازمة لتجنب أو مكافحة انتشار الأمراض الوبائية أو الخطيرة، وذلك طبقا للقوانين والأنظمة المعمول بها ؛
- يتخذ التدابير الخاصة لضمان السكينة العمومية خصوصا في المحلات العمومية التي يقع فيها تجمهر الناس كالمواسم والأسواق ومحلات المشاهد أو الألعاب والميادين الرياضية والمقاهي والمسابح والشواطئ وغيرها ؛



النصوص القانونية المرجعية

ظهير شريف رقم 1-02-297 صادر في 25 من رجب 1423 (21 أكتوبر 2002) بتنفيذ القانون رقم 00-78 المتعلق بالميثاق الجماعي.

مقتطف يتعلق بممارسة اختصاصات الشرطة الإدارية الجماعية

الفصل الثاني
اختصاصات رئيس المجلس الجماعي

الفصل 49 : **يمارس رؤساء المجالس الجماعية، بحكم القانون، اختصاصات الشرطة الإدارية الجماعية** والمهام الخاصة المخولة بموجب النصوص التشريعية والتنظيمية المعمول بها إلى الباشوات والقواد باستثناء المواد التالية التي تبقى من اختصاص السلطة الإدارية المحلية :

- المحافظة على النظام والأمن العمومي بتراب الجماعة ؛
- تأسيس الجمعيات والتجمعات العمومية والصحافة ؛
- الانتخابات ؛
- تنظيم محاكم الجماعات والمقاطعات ؛
- النقابات المهنية ؛
- التشريع الخاص بالشغل ولاسيما النزاعات الاجتماعية ؛
- المهن الحرة ؛
- تنظيم ومراقبة نشاط الباعة المتجولين بالطرق العمومية ؛
- تنظيم ومراقبة استيراد الأسلحة والذخائر والمتفجرات وترويجها وحملها وإيداعها وبيعها واستعمالها ؛
- مراقبة مضمون الإشهار بواسطة الإعلانات واللوحات والإعلامات والشعارات ؛
- شرطة الصيد البري ؛
- جوازات السفر ؛
- مراقبة الأثمان ؛
- تنظيم الاتجار في المشروبات الكحولية أو الممزوجة بالكحول ؛
- مراقبة الأسطوانات وغيرها من التسجيلات السمعية البصرية ؛
- تسخير الأشخاص والممتلكات ؛
- الخدمة العسكرية الإجبارية ؛
- التنظيم العام للبلاد في حالة حرب.

5 المـرفـقـــــات



مضمون الممارسة الجيدة

ورشة رد الاعتبار لمدينة سلا العتيقة هي هيئة للقرب تقع في قلب المدينة العتيقة لسلا ، حيث تمكن من جمع مختلف الفاعلين المعنيين حول مجال له خصوصيته.

وقد تم إحداثها في إطار الاتفاق الذي تم بين الفاعلين الأساسيين المعنيين ، حيث تمت تعبئة منزل في ملكية المجلس الجماعي للمدينة كمجال للقرب وكواجهة للتواصل.

وتتوفر هذه الهيئة على مجموعة من المكاتب يشغلها كل من ممثلي مختلف الإدارات المعنية بتدبير المدينة العتيقة وكذا المباني الآيلة للسقوط، بالإضافة إلى ممثلي المجتمع المدني والمنظمات الدولية.

وستتولى الورشة القيام باختصاصات عدد من الهيئات الإدارية، مما سيمكنها من لعب دورها كمحاور وحيد لمختلف المتدخلين بالمدينة العتيقة.

ويمكن تلخيص المهام المتعددة للورشة في أربعة أدوار أساسية هي :

- **التنسيق :** العمل على تنسيق وانسجام كل العمليات التي تهم تراب المدينة العتيقة ومحيطها.
- **المعرفة :** ترويج المعرفة والمعلومة المتعلقة بالمدينة العتيقة وذلك من خلال تجميع الوثائق المتوفرة وانجاز الدراسات اللازمة لتثمين المعارف المتوفرة وكذا العمل على ترويجها ونشرها.
- **التأطير :** العمل على تدبير المجال المبني وتأطير التدخلات وتوجيهها نحو الحفاظ على المكونات ذات الأولوية. بالإضافة إلى دعم مشاريع التجديد والتحول الجيدة.
- **المواكبة :** تشجيع عمليات المواكبة الاجتماعية للمشاريع داخل المدينة العتيقة من خلال عمليات التنشيط والوساطة لصالح الساكنة والجمعيات المحلية، خصوصا فيما يتعلق بالمواكبة الاجتماعية لقاطني الفنادق والبنايات الآيلة للسقوط.

النتائج المتوخاة :

مكنت ورشة رد الاعتبار للمدينة العتيقة لسلا من تعزيز التآزر بين الفاعلين المعنيين بتدبير المدينة العتيقة وتوطيد الشراكة بين الإدارة والمجتمع المدني من أجل تدبير فعال للمدينة العتيقة والبنايات الآيلة للسقوط في إطار هيئة للقرب.

الإكراهات :

يبقى تفعيل الورشة رهينا بمدى التزام مختلف الفاعلين المعنيين وتعبئة الموارد اللازمة لأداء مهامها في أحسن الظروف.



سـلا : ورشـة رد الاعتبـار للمدينـة العتيقـة

عنوان الممارسة الجيدة

إنشـاء ورشـة لـرد الاعتبـار لمدينـة سـلا العتيقـة ومعالجـة البنايـات الآيلـة للسقـوط بهـا.

المشـروع / الإطـار

برنامـج رد الاعتبـار لمدينـة سـلا العتيقـة.

المكـان / التغطيـة الجغرافيـة

مدينـة سـلا العتيقـة

الفاعلون / الأطراف المعنية

ضمت الورشة بمناسبة انطلاق أعمالها مجموعة من ممثلي الإدارات المختلفة المتدخلة في مجال للمدينة العتيقة. وسيتم تطوير هذا الكيان الجديد موازاة مع تقدم مشروع رد الاعتبار للمدينة العتيقة.
وتضم الورشة في الوقت الراهن ممثلي الإدارات التالية :

- عمالة سلا ؛
- الجماعة الحضرية لسلا ؛
- الدائرة الحضرية باب لمريسة ؛
- مفتشية المباني والمواقع التاريخية ؛
- مكتب المواكبة الاجتماعية ؛
- تقنيان مكلفان بمراقبة ومتابعة البناء.

كما تشتغل الورشة بشراكة مع هيئات إدارية ومجتمعية أخرى هي :

- وكالة تهيئة ضفتي أبي رقراق ؛
- جمعية أبي رقراق ؛
- جمعية سلا المستقبل ؛
- وزارة الصحة والمنظمة العالمية للصحة.

السياق والمبررات

تمخضت مبادرة إنشاء ورشة لرد الاعتبار لمدينة سلا العتيقة عن مجموعة من اللقاءات والمشاورات بين مختلف الفاعلين المتدخلين المحليين على مستوى مدينة سلا العتيقة.

وتعتبر الورشة هيئة للقرب تهدف إلى ضمان تنسيق وانسجام العمليات التي تتم على مستوى تراب المدينة العتيقة، كما تشمل واجهة للاتصال والتشاور مع ساكنة المدينة العتيقة والهيئات الجمعوية التي تمثلها ، خاصة فيما يتعلق بتدبير البنايات الآيلة للسقوط.

وقد تم إنشاء هذه الورشة، التي تعد ثمرة للتعاون القائم فيما بين الجماعة الحضرية لسلا وعمالة سلا، من أجل بلوغ الأهداف التالية :

- انتهاج تواصل القرب كأداة لتكريس روح التضامن وإشراك الساكنة كفاعل أساسي في تنمية المدينة العتيقة ؛
- العمل على توحيد وجلب الشركاء والمستثمرين الوطنيين والدوليين من أجل إنقاذ المدينة العتيقة وتنميتها تنمية مستدامة ؛
- ترويج التنمية المستدامة كوسيلة لتحسين الحياة اليومية لساكنة المدينة العتيقة ؛
- إنشاء مجال كواجهة للتواصل بين الإدارة وشاغلي البنايات الآيلة للسقوط من أجل معالجة فعالة لهذه البنايات ؛
- تشجيع العمليات الاجتماعية وإنشاء المرافق العمومية للقرب والتأسيس لمهارات وحرف الجديدة.



مضمون الممارسة الجيدة

لقد تم إسناد مهمة صياغة دليل المساطر للمفتشية الجهوية للسكنى وسياسة المدينة لمراكش تانسيفت الحوز، حيث قامت بإعداد الدليل آخذة بعين الاعتبار مختلف الإكراهات المرتبطة بتدبير البنايات على مستوى مدينة مراكش. وقد تمت الموافقة على الدليل بعد سلسلة من الاجتماعات بين مختلف الفاعلين المعنيين.

ويعتبر هذا الدليل بمثابة ميثاق أخلاقي يلتزم به جميع الفاعلين المتدخلين في معالجة البنايات الآيلة للسقوط. وقد تم وضعه لتسهيل إنجاز برنامج معالجة البنايات الآيلة للسقوط على مستوى المدينة.

وقد تمت صياغته مع الأخذ بعين الاعتبار الجوانب المؤسساتية والتمويلية والاجتماعية والتربوية والتقنية لتدبير هذا النوع من البنايات.

- على المستوى المؤسساتي تم إنشاء لجنة مختصة لتوجيه برنامج معالجة البنايات الآيلة للسقوط بالإضافة للجن التقنية المكلفة بتحديد وتدبير ومعالجة هذا النوع من البنايات.
- على المستوي العملي تم تحديد مسؤوليات والتزامات الفاعلين المعنيين (الإدارات التقنية والجماعات والسلطات المحلية ومكاتب الدراسات).
- وعلى مستوى المساطر تم تحديد المراحل والآجال والمساطر التي يجب إتباعها من أجل معالجة البنايات الآيلة للسقوط من الجانب التقني والإداري والاجتماعي والمالي.

وتضم مرفقات الدليل جميع الاستمارات ونماذج رسائل الإفراغ أو الهدم التي يجب استعمالها لمعالجة هذه البنايات.

وسيتم مراجعة هذا الدليل بشكل منتظم حسب الإكراهات والحالات الغير متوقعة التي يمكن مواجهتها في الميدان.

الفاعلون / الأطراف المعنية :

لقد تم إنجاز الدليل بفضل تضافر جهود خمسة فاعلين أساسيين :

- وزارة السكنى وسياسة المدينة ممثلة في المفتشية الجهوية للسكنى وسياسة المدينة.
- ولاية مراكش
- شركة العمران مراكش
- الجماعة الحضرية للمشور القصبة.

النتائج المتوخاة :

- مكن إنجاز الدليل من تحسين تقسيم وتحديد المهام والمسؤوليات بين المتدخلين المعنيين، مما ساعد على تفادي حالات التداخل في الأدوار التي كانت تحدث في البرامج السابقة.
- وقد مكن كذلك من التدبير الفعال للتدخلات بفضل توضيح المساطر التي يجب اتباعها على المستوى التقني والمالي والاجتماعي لمعالجة البنايات الآيلة للسقوط.

الإكراهات :

- ضمان استمرارية تمويل معالجة هذا النوع من البنايات
- التغيرات التي تطرأ على مستوى الفاعلين المؤسساتيين المعنيين



مراكـش : إعـداد دليـل المسـاطـر

عنوان الممارسة الجيدة

إعـداد دليـل مساطـر التدخـل في البنايـات الآيلـة للسقـــوط

المشروع / الإطار

برنامـج معالجـة البنايـات الآيلـة للسقـوط داخـل مدينـة مراكـش العتيقـة والمشـور القصبـة.

المكان / التغطية الجغرافية

مدينـة مراكـش العتيقـة وتـراب المشـور القصبـة.



السياق والمبررات

في غيـاب نـص قانونـي يبيـن بشكـل واضـح ترتيبـات التدخـل فـي البنايـات الآيلـة للسقـوط ويحـدد دور ومسؤوليـة مختلف الفاعليـن المتدخليـن فـي هـذا الميـدان، بـادرت ولايـة مراكـش بشراكـة مـع أهـم المؤسسـات المحليـة، بوضـع إطـار يحـدد الطريقـة العمليـة والفعالـة لمعالجـة البنايـات الآيلـة للسقـوط علـى مستـوى مدينـة مراكـش.

وتدخـل هـذه المبـادرة فـي إطـار برنامـج معالجـة البنايـات الآيلـة للسقـوط علـى مستـوى مدينـة مراكـش، وتأتـي تبعـا للاتفاقيـات الموضوعاتيـة المحليـة لمعالجـة وتمويـل معالجـة وتدبيـر البنايـات الآيلـة للسقـوط داخـل مدينـة مراكـش العتيقـة والمشـور القصبـة للفتـرة مـا بيـن 2011 و 2012.

ويأتـي وضـع هـذا الدليـل بعـد توقيـع اتفاقيـة بين جميـع الفاعليـن المعنييـن بإشكاليـة البنايـات الآيلـة للسقـوط. ويحـدد دليـل المساطـر ترتيبـات معالجـة هـذا النـوع مـن البنايـات بالإضافـة إلـى تحديـد مناطـق التدخـل ومسؤوليـات والتزامـات مختلـف الفاعليـن المحلييـن والمراحـل والمساطـر الإداريـة التـي يجـب إتباعهـا مـن أجـل تحديـد هـذه البنايـات ومعالجتها بشراكـة مـع شاغليهـا.



الفاعلون / الأطراف المعنية :

- **الإدارة :** وكالة التنمية ورد الاعتبار لمدينة فاس - اللجنة المحلية للملحقة الإدارية المعنية التي تضم ممثلين عن السلطة المحلية والجماعة الحضرية لفاس والجماعة الحضرية للمشور فاس الجديد حسب الحالة، ومفتشية الإسكان وسياسة المدينة بالإضافة إلى الوكالة.
- **المهنيون :** المهندس المعماري المكلف بالتدخل على مستوى تراب الملحقة الإدارية والمهندس المدني ومقاولة الأشغال.
- **المجتمع المدني :** جمعيات ووداديات أحياء المدينة العتيقة.
- **المستفيدون :** مالك أو شاغل البناية حسب الحالة.

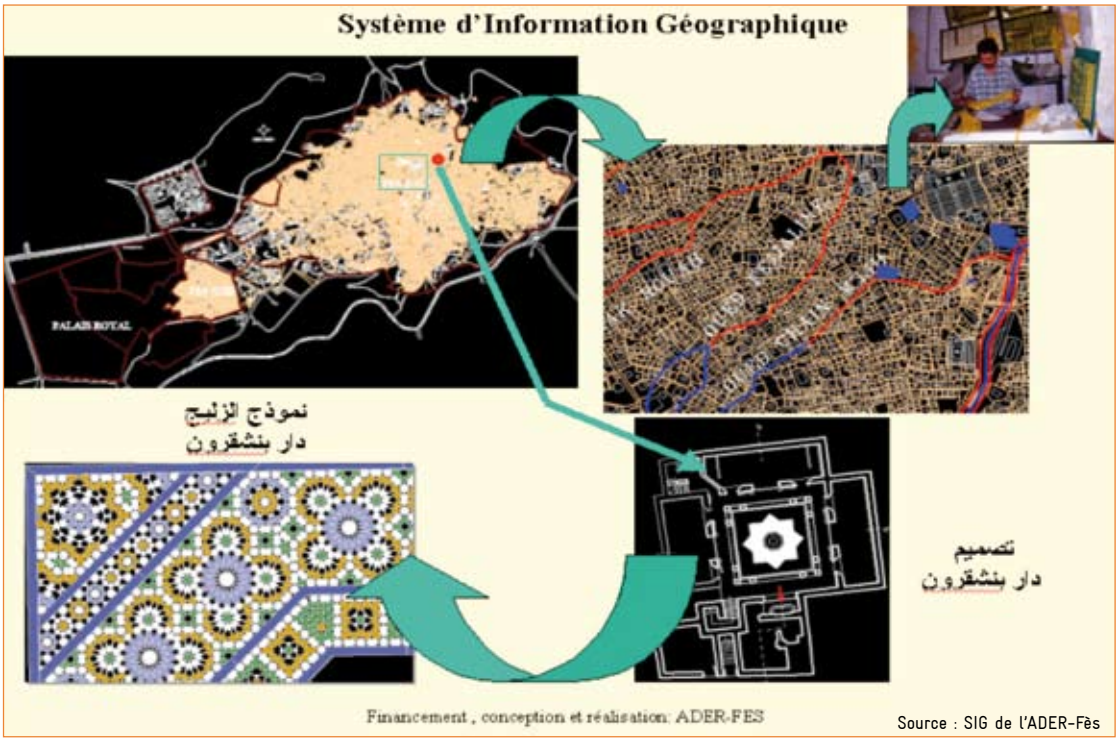
النتائج المتوخاة :

- المعلومات المرتبطة بالبنايات الآيلة للسقوط يتم تحيينها باستمرار وهي قابلة للاستغلال.
- يتم تدبير عمليات التدخل في البنايات الآيلة للسقوط على مستوى النظام المعلوماتي الجغرافي بشكل منسجم مع الميدان..

الإكراهات :

العدد المرتفع لتقنيي الوكالة المكلفون بتتبع العمليات في الميدان قد يؤثر على عمل التقنيين المكلفين بإدخال المعلومات الواردة من الميدان للنظام المعلوماتي الجغرافي. وكحل يمكن من تفادي هذا الإشكال يمكن إسناد مهمة إدخال المعلومات الواردة من الميدان للنظام المعلوماتي لنفس التقنيين المكلفين بتتبع العمليات.

استعمال النظام المعلوماتي الجغرافي كأداة لتدبير وتتبع البنايات الآيلة للسقوط من قبل وكالة التنمية ورد الاعتبار لمدينة فاس



Source : SIG de l'ADER-Fès



فـــاس : النظام المعلوماتي الجغرافي كأداة لتدبير وتتبع البنايات الآيلة للسقوط

عنوان الممارسة الجيدة

النظام المعلوماتي الجغرافي كأداة فعالة لتدبير عمليات التدخل في البنايات الآيلة للسقوط

المشروع / الإطار

برنامج التدخل في البنايات الآيلة للسقوط في مدينة فاس العتيقة.

المكان / التغطية الجغرافية

- جهـة فـاس بولـمـان، عمـالـة فـــاس
- الجمـاعـة الحضريـة لفـاس
- الجمـاعـة الحضريـة المشـور فـاس الجديـد

السياق والمبررات

إن التدخل في البنايات الآيلة للسقوط يتطلب التمكن الجيد من المعلومات المرتبطة بكل بناية على حدة خصوصا عندما يكون مجال التدخل واسعا كما هو الحال بالنسبة لتراب مدينه فاس العتيقة. إن هذا النوع من العمليات يرتكز على التدبير والاستغلال اليومي لعدد كبير من المعلومات الشاملة المرتبطة بمئات البنايات، بحالتها المادية وقيمتها التراثية ووضعها القانوني، الخ. وإدراكا منها للأهمية القصوى للمعرفة والتمكن الجيدين من مجال تدخلها وكذا التدبير الفعال للمعلومة المتصلة بكل بناية، عمدت وكالة التنمية ورد الإعتبار لمدينة فاس منذ البداية على وضع نظام معلوماتي جغرافي خاص بالمدينة العتيقة يأخذ بعين الاعتبار إشكالية البنايات الآيلة للسقوط.

مضمون الممارسة الجيدة

إن النظام المعلوماتي الجغرافي كأداة للتخطيط يساعد على وضع تركيبة لعمليات التدخل في البنايات الآيلة للسقوط. ويتم تحصيل المعلومات المرتبطة بالبنايات الآيلة للسقوط من خلال بحث ميداني حول الحالة المادية والسوسيو اقتصادية لكل بناية. وكلما كانت المعلومات المجمعة في النظام المعلوماتي الجغرافي دقيقة كلما كانت برمجة العمليات أكثر جودة.

وتساعد المعرفة الجيدة للمواصفات المادية والتقنية والإجتماعية والعقارية للبناية، بالإضافة إلى إخراج هذه المعلومات في شكل خرائط للتحليل الجغرافي، على تحديد أهداف البرنامج بشكل دقيق وأنواع التدخل حسب مستوى الخطورة.

بالإضافة إلى ذلك، فإن النظام المعلوماتي الجغرافي كأداة للتدبير والمتابعة يساعد على التتبع اليومي للعمليات خلال مرحلة الإنجاز، حيث تأتي المعلومات المرتبطة بتقدم الأشغال من الميدان على شكل أوراق للتتبع يتم إدخالها في النظام المعلوماتي. وبفضل تحيين المعلومات يمكن متابعة العمليات ونفقاتها وتقدم الجدول الزمني لإنجازها، الخ. كل هذا يساعد مسؤولي الوكالة على اتخاذ القرارات المناسبة المتعلقة بالتدخل في البنايات الآيلة للسقوط.



الفاعلون / الأطراف المعنية :

- **الإدارة :** وكالة التنمية ورد الإعتبار لمدينة فاس واللجنة المحلية للملحقة الإدارية المعنية.
- **المهنيون :** المهندس المعماري المكلف بالتدخل على مستوى تراب الملحقة الإدارية والمهندس المدني ومقاولة الأشغال.
- **المجتمع المدني :** جمعيات ووداديات أحياء المدينة العتيقة.
- **المستفيدون :** مالك أو شاغل البناية حسب الحالة.

النتائج المتوخاة :

- مكن تقسيم المجال إلى مستوى الملحقة الإدارية من تقليص المدة الزمنية لاتخاذ القرارات وتحسين طريقة معالجة المشاكل في الميدان.
- مكن تدبير التدخل على مستوى الملحقة الإدارية من تحسين صياغة التقارير ودقة المعلومات المرتبطة بالبنايات الآيلة للسقوط على مستوى الملحقة الإدارية.

الإكراهات :

في بعض الأحيان تشكل الوتيرة العالية لعمل اللجنة المحلية عبئا على عاتق بعض أعضائها، الشيء الذي يصعب معه مواكبتهم لهذا الإيقاع.

خريطة الملحقات الإدارية بالمدينة العتيقة بفاس



Source : ADER



فـــاس : مقاربة التقسيم المجالي

عنوان الممارسة الجيدة

مقاربة تقسيم المجال لتدبير أفضل للتدخل في البنايات الآيلة للسقوط

المشروع / الإطار

برنامج التدخل في البنايات الآيلة للسقوط في مدينة فاس العتيقة.

المكان / التغطية الجغرافية

- جهـة فـاس بولـمـان ، عمـالـة فـــاس
- الجمـاعـة الحضريـة لفـاس
- الجمـاعـة الحضريـة المشـور فـاس الجديـد

السياق والمبررات

يمتـد تـراب مدينـة فـاس العتيقـة علـى مساحـة تقـارب 280 هكتـار وتنقسـم إلـى 9 ملحقـات إداريـة. وقـد أحصـت وكـالة التنميـة ورد الإعتبـار لمدينـة فـاس 3666 بنايـة آيلـة للسقـوط متناثـرة على مجمـل تـراب المدينـة العتيقـة. ونظرا لاتسـاع رقعـة مجـال التدخـل مـن جهـة والعـدد الكبيـر للبنايـات الآيلـة للسقـوط مـن جهـة أخـرى عمـد مسؤولـو مدينـة فـاس في إطـار إستراتيجيـة التدخـل فـي هـذا النـوع من البنايـات إلى تبني مقاربة تتخذ الملحقة الإدارية كوحدة لتقسيـم تراب المدينة العتيقـة. ويهـدف هذا النهـج الى تقليـص مجـال التدخـل إلى مستـوى يسهـل معـه التمكـن من إدارة وتدبيـر عمليـات التدخـل فـي البنايـات الآيلـة للسقـوط.

مضمون الممارسة الجيدة

ينقسـم تـراب مدينـة فـاس العتيقـة إلـى 9 ملحقـات إداريـة. يتـم إنشـاء لجنـة محليـة فـي كـل ملحقـة تتألـف مـــن :

- قائـد الملحقـة الإداريـة ممثـلا للسلطـة المحليـة.
- ممثـل الجماعـة الحضريـة المعنيـة.
- ممثـل وكالـة التنميـة ورد الإعتبـار لمدينـة فـاس.
- ممثـل مفتشيـة السكنـى وسياسـة المدينـة.
- المهنـدس المعمـاري المكلـف بالتدخـل في تـراب الملحقـة المعنيـة.

ويعهـد للجـان المحليـة للملحقـات الإداريـة القيـام بالمهـام التاليـة :

- تحييـن لوائـح البنايـات الآيلـة للسقـوط علـى مستـوى الملحقـة الإداريـة المعنيـة.
- الزيـارة الميدانيـة للبنايـات الآيلـة للسقـوط قصـد تحييـن المعلومـات المتوفـرة ومعالجـة شكايـات الساكنـة بالتحقـق مـن المعلومـات ذات الصلـة وصياغـة المحاضـر المرتبطـة باللوائـح الجزئيـة للبنايـات التـي تـم اختيارهـا للتدخـل فيهـا.
- إعـداد جـدادة البحـث الاجتماعـي.



الفاعلون / الأطراف المعنية :

- **الإدارة :** وكالة التنمية ورد الإعتبار لمدينة فاس، اللجنة المحلية للملحقة الإدارية المعنية التي تضم ممثلين عن السلطة المحلية والجماعة الحضرية لفاس أو الجماعة الحضرية المشور فاس الجديد حسب الحالة ومفتشية الإسكان وسياسة المدينة.
- **المهنيون :** المهندس المعماري المكلف بالملحقة والمهندس المدني والمقاول.
- **المجتمع المدني :** جمعيات ووداديات أحياء المدينة العتيقة.
- **المستفيدون :** مالك أو شاغل البناية حسب الحالة.

النتائج المتوخاة :

- الإشراك - إرساء دينامية لإعادة التأهيل الذاتي لدى سكان المدينة العتيقة لكي يصبحوا الفاعلين الرئيسيين في عملية تدعيم بناياتهم الآيلة للسقوط.
- إطلاق اتجاه جديد داخل مدينة فاس العتيقة يرمي إلى عكس دورة تدهور البنايات القديمة.

الإكراهات :

في بعض الحالات تشكل صعوبة الوصول إلى مالك البناية بالإضافة الى التعقيدات التي تفرضها الوضعية القانونية لشاغلي البناية (تعدد العائلات المستأجرة - الملكية المشتركة) عقبة كبيرة تحول دون التدخل في البناية الآيلة للسقوط.

في الكثير من الأحيان يضطر شاغلوا البنايات الآيلة للسقوط إلى البقاء في عين المكان أثناء الأشغال نظرا لأن البرنامج لم يأخذ بعين الاعتبار إمكانية إيواءهم المؤقت مما يطرح عدة صعوبات أثناء عملية التدخل.



الأسر المستفيدة برفقة أعضاء وداديات الحي وممثلي الشركة.



أمثلة من مستغلي البنايات الآيلة للسقوط بمدينة فاس استفادوا من المساعدات المباشرة. خدمات وكالة التنمية ورد الإعتبار لمدينة فاس تستقبل السكان الراغبين في الاستفادة من المساعدات المباشرة.



فـــاس : الإعانـــة المباشـــرة لشاغلـــي البنايـــات الآيلـــة للسقـــوط

عنوان الممارسة الجيدة

الإعانـة المباشـرة بنسبـة 50 % كوسيلـة لإرسـاء ديناميـة لإعـادة التأهيـل الذاتي.

المشروع / الإطار

برنامج التدخل في البنايات الآيلة للسقوط بمدينة فاس العتيقة (الإعانة المباشرة 50 %)

المكان / التغطية الجغرافية

- جهـة فـاس بولـمـان ، عمـالـة فـــاس
- الجمـاعـة الحضريـة لفـاس
- الجمـاعـة الحضريـة المشـور فـاس الجديـد

السياق والمبررات

على غـرار معظم المدن التاريخية بالمغـرب، تواجـه مدينـة فـاس العتيقـة ظاهـرة البنايـات الآيلـة للسقـوط التـي تمثـل محـزون مـن عـدة مئـات مـن البنايـات المتردية التـي تهـدد حيـاة المئـات مـن ساكنيهـــا.

وقد وضعـت سلطـات مدينـة فـاس والهيئـات الحكوميـة هـذه الإشكاليـة علـى رأس أولوياتهـا مـن خـلال الإمضـاء علـى اتفاقيـة شراكـة لتمويـل برنامـج التدخـل فـي البنايـات الآيلـة للسقـوط بمدينـة فـاس العتيقـة.

وتحتـل إعانـة رد الاعتبـار المباشـرة مكانـا هامـا في هـذا البرنامـج الجديـد، حيـث تعمـل علـى إرسـاء ديناميـة اجتماعيـة تمنـح المستفيـد مـن الإعانـة دورا رئيسيـا يتمثـل فـي أخـذ المبـادرة فـي إنجـاز عمليـة تدعيـم بنايتـه.

مضمون الممارسة الجيدة

يعتبـر المستفيـد مـن الإعانـة (مالـك أو شاغـل البنايـة المعنيـة) هـو صاحـب المشـروع الفعلـي، حيـث يتعاقـد مـع مقـاولـة لإنجـاز الأشغـــال يختـارهـا ضـمـن لائحـة المقـاولات التـي تقترحـهـا وكـالـة التنميـة ورد الإعتبـار لمدينـة فـاس.

وتأتـي إعانـة رد الاعتبـار المباشرة المقدمـة مـن طـرف هـذه الوكالـة علـى الشكـل التالـي :

- نسبـة المساهمـة 50 % مـن قيمـة أشغـال التدعيـم (علـى أن لا يتعـدى المبلـغ الإجمالـي 80000 درهـم)
- مسطـرة منـح الإعانـة : يتـم دفـع الإعانـة للمستفيـد علـى شكـل أقسـاط حسـب تقـدم الأشغـــال.
- المساهمـة الإضافيـة : تتحمـل وكالـة التنميـة ورد الإعتبـار لمدينـة فـاس كلفـة الدراسـات وتتبـع الأشغـال مـن طـرف المهندسيـن المعماريـيـن والمهندسيـن المدنييـن.
- يتـم تدبيـر المسؤوليـات والواجبـات المتعلقـة بإعانـة رد الاعتبـار فـي إطـار اتفاقيـة بيـن وكالـة التنميـة ورد الإعتبـار لمدينـة فـاس والمستفيـديـــن.
- فـي حالـة البنايـة التـي يقطنهـا العديـد مـن العائـلات يجـب علـى السكـان انتـداب مـن يمثلهـم بالوكالـة.



الصويرة : معالجة البنايات الآيلة للسقوط في إطار نظرة سوسيو اقتصادية

عنوان الممارسة الجيدة

الدعم التقني لقاطني المنازل الحبسية المتدهورة بالصويرة من أجل صيانتها وتثمينها.

المشروع / الإطار

مشروع صيانة وتثمين المنازل الحبسية التابعة لنظارة وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية بالصويرة.

المكان / التغطية الجغرافية

المدينة العتيقة، المنازل الحبسية التابعة لنظارة الصويرة

السياق والمبررات

تضم مدينة الصويرة العتيقة عددا من المنازل الحبسية التابعة لناظرة مدينة الصويرة. يوجد عدد كبير منها في حالة متقدمة من التدهور يرجع بالأساس للوضعية المزرية التي يعيشها مستأجرو هذه المنازل.

ولمواجهة عملية التدهور التي تشهدها هذه المنازل قامت النظارة منذ سنة 2013 بإطلاق عملية لدعم ومساندة مستأجريها من أجل تحسين وضعيتهم الاجتماعية والاقتصادية وحثهم على صيانتها.

مضمون الممارسة الجيدة

يتمثل الدعم الذي توفره نظارة الأوقاف بالخصوص في الترخيص الإداري الذي يمكن مستأجري المنازل الحبسية من إنجاز بعض الإصلاحات والتغييرات بها (على سبيل المثال : تحويل المنزل إلى دار للضيافة، إضافة طابق، إنشاء متاجر أو ورشات تذر مداخيل مالية جديدة تمكن من صيانة هذه المنازل)، أو إعفاءهم من كلفة الكراء أثناء فترة الإصلاح.

بالإضافة إلى ذلك وضعت النظارة مجموعة من الإجراءات لمواكبة قاطني المنازل الحبسية على المستويات التالية :

- المستوى التقني : مواكبة التغيرات والتثمين المعماري للمنزل.
- المستوى الإداري : تسريع المساطر الإدارية للترخيص على مستوى النظارة، تقديم الدعم للحصول على الترخيص الإداري من أجل فتح أوراش ومتاجر.
- المستوى الاقتصادي : إجبارية تشغيل فرد من العائلة القاطنة بالمنزل المعني من طرف مستغلي الورشات والمتاجر المحدثة.
- المستوى الاجتماعي : المواكبة الاجتماعية لشاغلي منازل الورثة.
- المستوى التدبيري والتواصلي : توفير الدعم لتدبير دور الضيافة وإعداد خطة للتسويق من أجل جذب السياح، إلخ.

الفاعلون / الأطراف المعنية :

نظارة الأوقاف بالصويرة بشراكة مع مستأجري المنازل الحبسية المعنية.

النتائج المتوخاة :

- الإشراك الفعال لشاغلي المنازل الحبسية في صيانتها وتثمينها .
- تحسين الوضعية الاجتماعية والاقتصادية لشاغلي المنازل الحبسية، الشيء الذي ينعكس إيجابيا على حالة البنايات.
- تحسين الفضاءات المجاورة لجلب السائحين(دور الضيافة...)
- تحسين مداخيل النظارة بفضل ارتفاع قيمة الإيجار الناتج عن تغيير وظائف البنايات المعنية.

الإكراهات :

من بين الاكراهات التي تواجه التجربة مسألة احترام الخصائص التراثية والمعمارية للبنايات في إطار التراخيص الممنوحة لشاغلي هذه البنايات من اجل تغيير وظائفها.



شفشاون : التنشيط الاجتماعي حول صيانة المباني

عنوان الممارسة الجيدة

تعبئة السكان والجمعيات المحلية لمدينة شفشاون العتيقة من أجل صيانة وتجيير بناياتهم.

المشروع / الإطار

برنامج التنشيط الاجتماعي والثقافي لمدينة شفشاون العتيقة المدعوم من طرف الجماعة الحضرية بتعاون مع النسيج الجمعوي للمدينة العتيقة.

المكان / التغطية الجغرافية

المدينة العتيقة لشفشاون

السياق والمبررات

تهدف هذه العملية إلى الترويج لصورة جذابة لمدينة شفشاون العتيقة وكذا مواجهة التدهور الذي تعرفه العديد من بناياتها. وقد قامت الجماعة الحضرية لشفشاون منذ 2010، بشراكة مع الجمعيات المحلية، بتنظيم عمليات تجميل واجهات المنازل بالمدينة العتيقة. وتنظم هذه العملية التي أطلق عليها اسم " العواشر" مع اقتراب شهر رمضان في إطار مهرجان "ربيع شفشاون". وتستمر هذه العملية التي تشارك فيها الجمعيات والساكنة أسبوعا كاملا يتم خلاله إحياء العادات الاجتماعية المحلية التي تعنى بصيانة الدور بالمدينة العتيقة مما يحد من مخاطر تدهورها.

مضمون الممارسة الجيدة

بالإضافة إلى كونها نشاطا لصيانة الدور بالمدينة العتيقة، فإن عملية "العواشر" هي كذلك مناسبة للتنشيط الاجتماعي والثقافي الذي يساهم في ترويج الصورة السياحية للمدينة. ويكمن إبداع هذا النهج في إشراك الساكنة في عملية الصيانة وتثمين منازلهم مما يساعدهم على إعادة استكشاف واستيعاب المدينة العتيقة.

ويأتي دعم الجماعة الحضرية على شكل مساعدة تقنية توفر لعشر جمعيات محلية تعمل على تنشيط وتأطير مساهمة الساكنة في عملية تجيير وتزيين واجهات المنازل. ويشمل هذا الدعم تزويد الجمعيات بالجير الملون بالأزرق والمواد لصيانة وصباغة الواجهات.

ولخلق جو من التنافسية والمحاكاة بين مختلف أحياء المدينة العتيقة، تم تخصيص جائزة رمزية للحي الأحسن صيانة.

الفاعلون / الأطراف المعنية :

- المجلس الجماعي لمدينة شفشاون
- جمعيات أحياء مدينة شفشاون العتيقة
- الساكنة المتطوعة بمدينة شفشاون العتيقة

النتائج المتوخاة :

- ترويج الصورة السياحية للمدينة المعروفة بواجهاتها الزرقاء.
- صيانة البنايات ومحاربة تدهورها من خلال المشاركة الفعالة للساكنة والمجتمع المدني.

الإكراهات :

يبقى الانتقال من صيانة الواجهات إلى صيانة الفضاءات الداخلية للمنازل التحدي الأكبر الذي يواجه عملية تزين الواجهات بمدينة شفشاون.



مضمـون الممـارسـة الجيـدة :

الهيئـة	التركيبـة	المهـام
لجنـة الإشـراف	- العامل(رئيس اللجنة) - رؤساء 4 مجموعات التفكير - رئيس دائرة سيدي بليوط - مندوبو التجارة والسياحة والثقافة - رؤساء جمعيات (ذاكرة البيضاء - البيضاء كريان سنطرال - قدماء تلاميذ البيضاء...) - السيد نجيب (مختص في التاريخ) - السيد طنجي	**المصادقة**
لجنـة التنسيـق	- رؤساء مجموعات التفكير - منسقي مجموعات التفكير - المنسق العام (السيد أمغار)	**التنسيق**
مجموعات التفكير	كل مجموعة تضم : - رئيس المجموعة - المصالح الوزارية المعنية - مصالح دائرة سيدي بليوط - ممثلي المجتمع المدني - شخصيات مهتمة بالمدينة العتيقة	**إعداد رؤية استراتيجية مندمجة**

وتنفرد هذه التجربة أيضا بالمقاربة التشاركية التي أخذت شكل اجتماعات تشاورية موسعة شارك فيها مختلف الفاعلين المؤسساتيين والاقتصاديين والمهنيين وكذا الجمعويين. وكانت هذه الاجتماعات التي أخذت شكل ورشات موضوعاتية فرصة لتبادل الآراء والانتظارات وتقاطع وجهات النظر المتباينة، مما مكن من الخروج برؤية موحدة ومشتركة حول رد الاعتبار للمدينة القديمة.

وقد عرفت هذه الاجتماعات مشاركة المجتمع المدني البيضاوي الذي لعب دورا مهما في تنشيط وإنجاز المشروع.

لقد أنجز البرنامج في إطار إستراتيجية تصاعدية (من أسفل إلى أعلى) كان فيها المجتمع المدني فاعلا أساسيا خلال مراحل الإعداد والإنجاز.

الفاعلون / الأطراف المعنية :

عرف تدبير هذا المشروع الشمولي لرد الاعتبار مشاركة مختلف الفاعلين على المستويين المركزي والمحلي. لعبت الوكالة الحضرية دور صاحب مشروع فيما عهد بدور صاحب مشروع المنتدب للجنة الإشراف على رد الاعتبار المكونة من ممثلي السلطة المحلية والمنتخبين وممثلي المصالح الوزارية المعنية وهيئات مهنية وكذا ممثلين عن الجمعيات الثقافية بالمدينة.

النتائج المتوخاة :

من النتائج المرتقبة للمقاربة الشمولية لمعالجة السكن الآيل للسقوط في المدينة القديمة نجد بالإضافة للتعبئة الفعالة والتشاركية لمختلف الفاعلين المعنيين، الأثر المضاعف الذي يمكن أن يحدثه هذا المشروع على مستوى تحسين البيئة المبنية وكذا الوضع الاجتماعي والاقتصادي للساكنة.

الإكراهات :

- استمرارية التمويل بعد انتهاء المشروع
- تخفيض الكثافة في الأحياء الأكثر هشاشة والتي تضم عددا كبيرا من البنايات الآيلة للسقوط.



الـدار البيضـاء : مقاربـة شمولية لمعالجة البنايات الآيلة للسقوط بالمدينة العتيقـة

عنوان الممارسة الجيدة

إدراج معالجة البناء الآيل للسقوط في البرنامج الشمولي لرد الاعتبار للمدينة العتيقة.

المشروع / الإطار

مشروع رد الاعتبار للمدينة العتيقة للدار البيضاء

المكان / التغطية الجغرافية

المدينة العتيقة للدار البيضاء



السياق والمبررات

انطلق مشروع رد الاعتبار للمدينة العتيقة للدار البيضاء سنة 2009 وذلك جراء الوضعية المقلقة التي كان يعرفها هذا النسيج التاريخي منذ العقود الثلاثة السابقة.

وتتجلي هذه الوضعية من خلال الكثافة السكانية المرتفعة والنسبة العالية للمباني المتدهورة وكذا العدد الكبير للبنايات الآيلة للسقوط.

من أجل الحد من هذه الظاهرة ومحاربة انتشار السكن الآيل للسقوط ، أعطيت الانطلاقة لبرنامج طموح لرد الاعتبار للمدينة العتيق يتضمن عدة عمليات مندمجة ومتكاملة تهم الجوانب المادية والاجتماعية والثقافية في معالجة السكن الآيل للسقوط بالمدينة العتيقة. وقد تمت تعبئة مختلف القوى الفاعلة في المدينة.

وموازاة مع عملية التأهيل الحضري للمدينة العتيقة التي تتضمن عمليات معالجة البناء الآيل للسقوط ورد الاعتبار وإصلاح البنيات التحتية الأساسية، انطلقت عمليات تهتم بجمالية المدينة وتنظيم الأماكن العمومية والمسالك السياحية ستساعد المدينة العتيقة على خلق دينامية جديدة للتغيير.

مضمون الممارسة الجيدة :

تم الإعداد و المصادقة على إستراتيجية رد الاعتبار للمدينة العتيقة بالبيضاء في إطار مشروع كبير ضم أهم الفاعلين المحليين بالمدينة منذ 2009.

وترتكز هذه الإستراتيجية على رؤيا شاملة تم الاتفاق عليها من طرف مختلف الفاعلين وذلك من خلال عدة اجتماعات تشاورية. وهي تهدف إلى تحسين صورة المدينة العتيقة من خلال عملية مستمرة ومستدامة لرد الاعتبار في بعده المادي والحضري وكذا بعده الاجتماعي والثقافي. إنجاز هذه الرؤيا مر بعدة مراحل تبدأ بعمليات مهمة على المستوى الحضري للمدينة تضم البنيات التحتية والتجهيزات اللازمة. ستتبعها مباشرة مرحلة التأهيل السياحي والثقافي للمدينة.

وتنفرد المنهجية المتبعة بالتنظيم المؤسساتي المقترح والذي يتمحور حول لجنه تتبع مكونة من ممثلي جميع الفاعلين المحليين المهتمين بشؤون المدينة العتيقة.

تلعب لجنة التتبع هذه دور "صاحب المشروع المنتدب" إزاء الوكالة الحضرية لمدينة الدار البيضاء مدعومة بلجنة تنسيق مكلفة بالتنسيق بين مختلف الفاعلين المحليين وبين اللجنة المكلفة بالتفكير في مواضيع حول مختلف مظاهر تدبير وإبراز أهمية المدينة العتيقة وكذا بلورة منظور شمولي لرد الاعتبار.



بطاقات الممارسات الجيدة لمدن الشبكة المغربية للمدن العتيقة هي نتيجة لتراكم التجارب التي تم تبادلها بين أعضاء الشبكة في إطار برنامج CoMum خلال الدورات المختلفة التي تمت برمجتها في المدن الأعضاء. الممارسات الجيدة المقترحة ليست شاملة لكنها تمثل تنوع التجارب التي تمت بلورتها في مختلف المدن العتيقة بالمغرب.
تقدم هذه البطاقات في إطار تحليلي موجز يركز على مجال خلق وإنجاز كل ممارسة وكذا الإنجازات والتحديات التي طبعتها. وتستحق هذه الممارسات تفصيلا أكبر لاحقا من خلال رسملة المعارف التي توفرها، مع تسليط الضوء على مختلف الجوانب المالية والتقنية والإدارية والتدبيرية.

وتهم الممارسات المقدمة التجارب التالية :

- **الدار البيضاء :**
مقاربة شمولية لمعالجة البنايات الآيلة للسقوط بالمدينة العتيقة.

- **شفشاون :**
تعبئة السكان والجمعيات المحلية لمدينة شفشاون العتيقة من أجل صيانة وتجييير بناياتهم.

- **الصويرة :**
مع الدعم التقني لقاطني المنازل الحبسية المتدهورة بالصويرة من أجل صيانتها وتثمينها.

- **فاس :**
الإعانة المباشرة بنسبة 50 % كوسيلة لإرساء دينامية لإعادة التأهيل الذاتي.

- **فاس :**
مقاربة تقسيم المجال لتدبير أفضل للتدخل في البنايات الآيلة للسقوط.

- **فاس :**
النظام المعلوماتي الجغرافي كأداة فعالة لتدبير عمليات التدخل في البنايات الآيلة للسقوط.

- **مراكش :**
إعداد دليل إجراءات التدخل في البنايات الآيلة للسقوط.

- **سلا :**
إنشاء ورشة لرد الاعتبار لمدينة سلا العتيقة ومعالجة البنايات الآيلة للسقوط بها.

4

بطاقات الممارسات الجيدة بمدن الشبكة المغربية للمدن العتيقة



ب- التدخل المباشر بنسبة 100 %

في الحالة التي يتعذر فيها على مالك البناية الآيلة للسقوط أو قاطنيها التكفل بعملية تدعيمها في إطار الإعانة المباشرة في حدود 50 % وفي الحالة التي تستوفي فيها هذه البناية الشروط التالية :

- تشكل حالة البناية خطرا داهما
- البناية المعنية تتوفر على قيمة معمارية
- الكلفة التقديرية للأشغال لا تتجاوز المبلغ الذي تم تحديده من طرف اللجنة التقنية كحد أقصى لهذا النوع من التدخلات (على سبيل المثال، في تجربة مدينة فاس تم تحديد هذا المبلغ في 200 ألف درهم كحد أقصى).

وتقوم اللجنة التقنية بالتدخل المباشر في البنايات الآيلة للسقوط بعد استيفاء الإجراءات القانونية الجاري بها العمل.

ج. هدم البنايات التي يتعذر إصلاحها

إذا اتضح أن عملية تدعيم بناية آيلة للسقوط غير مبررة (تكلفة الأشغال عالية بالإضافة إلى عدم توفر البناية على قيمة معمارية) يمكن للجنة التقنية أن توصي بهدمها.

بعد المصادقة على لائحة البنايات المرشحة للهدم من طرف الهيئات المسؤولة عن تدبير البرنامج (لجنة الإشراف تبدو الجهة المناسبة في هذه الحالة) تقوم اللجنة المحلية للملحقة الإدارية المعنية بالاتصال بمالكيها قصد إقناعهم بإنجاز أشغال الهدم. بموازاة مع ذلك يتم الشروع في الإجراءات القانونية في إطار مسطرة الشرطة الإدارية الرامية إلى الحفاظ على الصحة والنظافة والسلامة العمومية.

وفي حالة رفض مالكي هذه البنايات القيام بعمليات الهدم أو في حالة ما إذا تعذر عليهم القيام بذلك بعد استيفاء المساطر القانونية تقوم اللجنة التقنية بالشروع في إجراءات الهدم بعد مصادقة لجنة الإشراف.

د. التدخلات الاستعجالية الوقائية

في حالة ما إذا كانت البناية الآيلة للسقوط تشكل خطرا داهما لا يحتمل انتظار نتائج المسطرة القانونية والإدارية، تقوم اللجنة التقنية بإطلاق عملية استعجالية تهدف إلى تدعيم هياكل البناية وهدم الأجزاء المهددة بالانهيار إذا اقتضت الضرورة، وذلك في انتظار تحديد نوعية التدخل الذي يتناسب مع البناية المعنية (التدخل المباشر في بنسبة 100 % أو إعانة رد الاعتبار بنسبة 50 %).

ه. التدخلات العلاجية الفورية على إثر انهيار كامل أو جزئي للبناية

في حالة الانهيار الكلي أو الجزئي للبناية، تقوم اللجنة التقنية بإطلاق عملية تستهدف منها معالجة الحالة ميدانيا، حيث تنحصر الأشغال في ضمان استقرار الوضع في مستوى مقبول عبر تدعيم الأجزاء المتبقية من الهياكل وهدم الأجزاء التي تشكل خطرا داهما إذا اقتضت الضرورة.

و. رصد ومراقبة البنايات المتدهورة

في حالة البنيات المتدهورة التي قد تشكل خطرا على المدى المتوسط، يشمل التدخل تثبيت أجهزة قياس أو "شهود" (Témoins) على مستوى أماكن التدهور (الشقوق)، يتم مراقبتها من طرف خلية اليقظة المنبثقة عن اللجنة التقنية. وستمكن متابعة تطور حالات التدهور من تحديد نوع التدخل المناسب لحالة كل بناية.



في الحالة التي يختار فيها مالك البناية (أو مستغليها أو ساكنيها) صيغة الإعانة المباشرة في حدود 50 % تقوم الخلية الاجتماعية بإعداد محضر يتم توقيعه من طرف المستفيدين، ويكون ذلك بمثابة نقطة انطلاق مسطرة المصادقة على تقديم هذه الإعانة.

وفي حالة غياب الطرف المخاطب أو عدم قبول مالك البناية (أو مستغليها أو ساكنيها) لصيغة الإعانة المباشرة في حدود 50 % تقوم الخلية الاجتماعية بحرير محضر بغرض إطلاق المسطرة القانونية تمهيدا للتدخل لدرء الخطر في إطار القوانين المتعلقة بحماية الأمن والسلامة العموميتين.

وتلعب الخلية الاجتماعية دورا مهما على امتداد مراحل إنجاز العمليات حيث تعمل على ضمان استمرار الحوار مع ساكني البنايات الآيلة للسقوط خصوصا عندما يتعلق الأمر بإخلاء البناية لتمكين المقاولة المكلفة بإنجاز الأشغال من التدخل في البناية.

6.2.3. أشكال التدخل في البنايات الآيلة للسقوط

يمكن تصور العديد من أشكال التدخل لمعالجة البنايات الآيلة للسقوط :

أ. أشغال التدعيم في إطار الإعانة المباشرة 50 %

تهدف إعانة رد الاعتبار المباشرة في حدود 50 % إلى إرساء دينامية اجتماعية يأخذ فيها المستفيد من الإعانة (المالك أو الشاغل) بزمام الأمور في عملية التدخل لإصلاح بنايته، حيث يقوم بنفسه باختيار مقاولة الأشغال ضمن اللائحة المعدة سلفا من طرف اللجنة التقنية قصد التعاقد معها. لهذا السبب يستحسن أن يؤخذ هذا النوع من العمليات حيزا هاما في برنامج التدخل في البنايات الآيلة للسقوط.

وتغطي الإعانة المقدمة من طرف الدولة 50 % من قيمة أشغال إصلاح البناية ولا تتعدى مبلغ إجمالي يتم اتخاذه كحد أقصى (على سبيل المثال تم تحديد الحد الأقصى للإعانة المقدمة في تجربة مدينة فاس في مبلغ 80000 درهم). ويتم دفع مبلغ الإعانة للمستفيد في عدة أقساط وفقا لتقدم الأشغال. بالإضافة إلى مبلغ الإعانة المباشرة في حدود 50 % تقوم الدولة بتغطية تكاليف الدراسات وتتبع الأشغال (أتعاب المهندس المعماري والمهندس المدني).

وتنظم العلاقة بين المستفيد من الإعانة والمؤسسة العمومية صاحبة المشروع المنتدب في إطار اتفاقية تحدد واجبات والتزامات الطرفين لإنجاز التدخل في أحسن الظروف.

وفي حالة البنايات الآيلة للسقوط التي تأوي العديد من الأسر التي ترغب في الاستفادة من إعانة رد الاعتبار تقوم هذه الأخيرة بانتداب ممثل عنها بالوكالة.

ملحوظة : في حالة مدينة فاس يتم توقيع الاتفاقية بين المستفيد من الإعانة ووكالة التنمية ورد الإعتبار لمدينة فاس.



علامات واضحة تنذر بحدوث الإنهيار بمسكن آيل للسقوط بالمدينة القديمة بأزمور

ملحوظة : من بين المشاكل التي تعرفها هذه المرحلة الأولية نجد مدى جاهزية أعضاء اللجان المحلية للقيام بمثل هذه المهام. لهذا يجب الحرص على تقوية قدرات أعضاء هذه اللجان قبل إرسالهم إلى الميدان عبر تنظيم دورات تكوينية، حيث أن نجاح المراحل التالية يبقى رهينا بدقة المعلومات الواردة من المعاينة الميدانية.

4.2.3. مرحلة التقييم التقني

يتم إرسال اللوائح الجزئية التي أعدتها اللجان المحلية إلى اللجان التقنية للتدخل في البنايات الآيلة للسقوط التي تقوم بدورها بتحويلها إلى المهنيين الذين يتم تعيينهم بكل ملحقة إدارية (مهندسون معماريون ومهندسون مدنيون).

بعد ذلك يقوم المهنيون بإعداد الدراسات التي تتمثل فيما يلي :

- التشخيص الأولي لكل بناية آيلة للسقوط يتم وضعه على تصاميم موجزة للبناية بمخلف طوابقها.
- تحيين المعلومات الموجودة في اللوائح الجزئية التي تم إعدادها من طرف اللجان المحلية للملحقات الإدارية
- اقتراح نوع التدخل المناسب للحالة التي توجد عليها البناية
- تقدير تكلفة أشغال تثبيت البناية أو تدعيمها أو هدمها حسب الحالة.

ويمكن جمع المعلومات المنبثقة من الدراسات التي يعدها المهنيون وترتيبها في شكل بطاقة تقنية لكل بناية يتم اعتمادها في المرحلة العملية (نجد مثل هذه البطاقة التقنية في تجربة مدينة فاس).
تقوم اللجنة التقنية بدراسة البطاقات التقنية المعدة من طرف المهنيين والمصادقة على لوائح البنايات الآيلة للسقوط التي تم تحيينها وذلك حسب نوع التدخل المقترح، مرفوقة بكلفة الأشغال.
بعد المصادقة على لوائح البنايات الآيلة للسقوط يتم إرسالها إلى لجنة الإشراف قبل انطلاق مرحلة إنجاز العمليات.

5.2.3. التأطير الاجتماعي

إن عملية الاتصال بمالكي أو شاغلي البنايات الآيلة للسقوط التي تم تحديدها يتم عبر هيئة مختصة تمتلك المؤهلات الضرورية في ميدان المواكبة والتأطير الاجتماعي. ويمكن تصور هذه الهيئة في شكل خلية اجتماعية قابلة لأن تتطور إلى كيان أكبر حسب حجم برنامج التدخل والموارد المالية المتوفرة.

وبالنظر إلى تجربة مدينة فاس، تقوم الخلية الاجتماعية التابعة لوكالة التنمية ورد الإعتبار لمدينة فاس باستعمال البطاقات التقنية المعدة من طرف المهنيين والمصادق عليها من طرف اللجنة التقنية كأساس للحوار والتفاوض مع مالكي أو شاغلي البنايات الآيلة للسقوط حول الخيارات التقنية المقترحة وكلفة التدخل، بالإضافة إلى إمكانية مساهمتهم في تمويل الأشغال.



ج. اللجنة التقنية للتدخل في البنايات الآيلة للسقوط

يمكن إحداث لجنة تقنية في كل باشوية تحت رئاسة الباشا المعني بالأمر. وتضم اللجنة التقنية، بالإضافة إلى ممثلي اللجان المحلية المعنية، كلا من :

- المهنيين المكلفين بالتدخل التقني لمعالجة البنايات الآيلة للسقوط (المهندسين المعماريين والمهندسين المدنيين)
- كل مصلحة معنية بالأمر (وكالات تدبير شبكات الماء والكهرباء والصرف الصحي، إلخ).

وتجتمع اللجان التقنية للتدخل في البنايات الآيلة للسقوط بشكل منتظم (كل 15 يوما على سبيل المثال).

المهام التي يمكن أن توكل إلى اللجان التقنية :

- مراجعة لوائح البنايات الآيلة للسقوط التي تم إعدادها من طرف المهنيين والموافقة عليها.
- دراسة طلبات إعانة رد الاعتبار والموافقة على القيمة المالية للإعانة.
- دراسة الحالات الاستعجالية أو العالقة التي تتطلب رأي اللجنة التقنية وتحرير محاضر في الموضوع.
- تتبع العمليات في الميدان.

ملحوظة: فيما يخص مدينة فاس تقوم وكالة التنمية ورد الإعتبار لمدينة فاس بمهام اللجنة التقنية.



شكل رقم 2 : رسم بياني ينظم عملية التدخل في البنايات الآيلة للسقوط.

3.2.3. المتدخلون الرئيسيون

تقوم اللجان المحلية للملحقات الإدارية في هذه المرحلة بجمع المعلومات المتعلقة بالبنايات الآيلة للسقوط المنبثقة من شكايات المواطنين والتماسات الإدارة والمنتخبين وجمعيات المجتمع المدني، إلخ. تجمع هذه المعلومات في لوائح مؤقتة يتم استغلالها لتحديد وإحصاء البنايات الآيلة للسقوط.

ولمعالجة الشكايات المتعلقة بالبنايات الآيلة للسقوط تقوم اللجان المحلية بالتوجه إلى عين المكان قصد معاينة هذه البنايات والتحقق من دقة المعلومات الواردة في الشكايات. وتقوم بعد ذلك اللجان المحلية بتحرير المحاضر المتعلقة باللوائح الجزئية للبنايات الآيلة للسقوط.

وتقوم اللجان المحلية خلال هذه المرحلة الأولية بملء الجذاذات الاجتماعية التي تعطي معلومات عن مالكي البنايات والأسر التي تشغلها وإمكانيات مساهمتها في تمويل أشغال التدعيم، إلخ.



وهنا يمكن تصور العديد من إمكانيات التنظيم المؤسساتي من أجل إدارة وتدبير برامج التدخل في البنايات الآيلة للسقوط. فيما يلي تركيبة مؤسساتية عامة مستلهمة من تجارب بعض المدن المغربية في إنجاز برامج التدخل في البنايات الآيلة للسقوط، نذكر منها مدينتي فاس ومراكش اللتين بادرتا بوضع دليل للإجراءات يحدد آليات عمل الهيئات المؤسساتية المسؤولة عن إنجاز البرامج.

أ- لجنــة الإشـــــراف

تضطلع اللجنة الإقليمية المكلفة بتحديد المناطق المعنية بالمباني الآيلة للسقوط وعمليات التجديد الحضري السالفة الذكر بمهام لجنة الإشراف على برامج التدخل في المباني الآيلة للسقوط. وبالإضافة إلى أعضاء اللجنة الإقليمية المذكورة، تضم لجنة الإشراف كذلك ممثل الوكالة الوطنية للتجديد الحضري وتأهيل المباني الآيلة للسقوط وكل شخص ذاتي أو اعتباري يرى فائدة في الاستعانة برأيه.

وتجتمع لجنة الإشراف بطلب من رئيسها كلما دعت الضرورة لذلك.

وتتكلف لجنة الإشراف (أو اللجنة الإقليمية) بإنجاز المهام الموكلة لهذه الأخيرة في إطار المادة 30 من القانون رقم 94-12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري وهي كالتالي :

- تحديد المناطق المعنية بعمليات التجديد الحضري ؛
- تحديد عمليات التجديد الحضري اللازمة بخصوص الأحياء المعنية، بناء على برنامج استثماري تعده الإدارة أو الوكالة في هذا الشأن ؛
- تعيين حدود المناطق الوقائية الخاصة بالأحياء الآيلة بناياتها للسقوط، وذلك على ضوء نتائج الخبرة التي يتعين القيام بها ؛
- دراسة وتحديد التدابير التقنية والمالية والاجتماعية لإنجاز عمليات التجديد الحضري ومعالجة المباني الآيلة للسقوط ؛
- إعداد تقارير حول وضعية المباني الآيلة للسقوط وتحديد التدابير الخاصة بمراقبة استقرار ومتانة المباني وطبيعة الأشغال التي ينبغي القيام بها حسب الحالة ؛
- اقتراح وسائل الإشهار والإخبار الملائمة لإحاطة العموم والإدارات المعنية بلائحة المباني الآيلة للسقوط.

ب- اللجان المحلية للملحقات الإدارية

إلى جانب لجنة الإشراف (أو اللجنة الإقليمية) يمكن إحداث لجان محلية على مسوى كل محلقة إدارية يرتبط عملها بالميدان ويترأسها قائد الملحقة. ويمكن أن تضم اللجنة المحلية ممثلين عن أعضاء اللجنة الإقليمية بالإضافة إلى ممثل الوكالة الوطنية للتجديد الحضري وتأهيل المباني الآيلة للسقوط.

وتجتمع اللجان المحلية للملحقات الإدارية بشكل منتظم (مرة كل 15 يوما على سبيل المثال).

المهام التي يمكن أن توكل إلى اللجان المحلية للملحقات الإدارية :

- التحيين المستمر للوائح البنايات الآيلة للسقوط ؛
- المعاينة الميدانية للبنايات لتحيين المعلومات المتعلقة بها ؛
- معالجة الشكايات المتعلقة بالبنايات الآيلة للسقوط والتحقق من دقة المعلومات التي تحتويها ؛
- إعداد الجذاذات الاجتماعيــة.



2.3. التدخل في إطار رؤية شاملة لرد الاعتبار

إذا كان التدخل في المباني الآيلة للسقوط في إطار مهام الشرطة الإدارية أمرا ضروريا من الناحية القانونية والأمنية فإنه يبقى غير كاف بالنظر إلى حجم هذه الظاهرة والآثار المركبة التي تنتج عنها، خصوصا على المستوى الاجتماعي. لهذا وجب التعامل مع عمليات التدخل في البنايات الآيلة للسقوط في إطار رؤية شاملة لرد الاعتبار وتنمية النسيج العمراني العتيق، تتجاوز المقاربة الجزئية للمعالجة في إطار الشرطة الإدارية.

وفي هذا الإطار يقترح القانون رقم 94-12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري إحداث تصميم التجديد الحضري بهدف تثمين المجال الحضري وتحسين ظروف العيش والسكن عن طريق إعادة تأهيل النسيج المبني والتراث المعماري والعمراني وإحداث التجهيزات العمومية والجماعية والمناطق الخضراء وغيرها من الأهداف الأخرى. وتعتبر هذه الآلية الجديدة لمعالجة إشكالية المباني الآيلة للسقوط تحولا جوهريا في المقاربة المعتمدة للتدخل في هذا النوع من المباني.

1.2.3. المتدخلون الرئيسيون

إن إشكالية البناء الآيل للسقوط داخل المدن العتيقة تهم العديد من الفاعلين المتدخلين بحكم حجمها وتعقيداتها ينخرط جلهم في إطار اللجنة الإقليمية المكلفة بتحديد المناطق المعنية بالمباني الآيلة للسقوط وعمليات التجديد الحضري و تتكون من كل من :

- السلطـة المحليـة ؛
- عامل العمالة أو الإقليم رئيسا ؛
- رئيس أو رؤساء مجالس الجماعات المعنية ؛
- مدير الوكالة الحضرية المعنية ؛
- المحافظ على الأملاك العقارية المعني ؛
- ممثل مصالح الوقاية المدنية.

ونظرا للمسؤوليات التي تضطلع بها مفتشيات الآثار والمباني التاريخية داخل تراب المدن العتيقة يمكن في هذه الحالة أن تنضم المفتشية المعنية لباقي أعضاء اللجنة الإقليمية. كما يجوز لرئيس اللجنة استدعاء كل شخص ذاتي أو اعتباري يرى فائدة في الاستعانة برأيه. كما يعهد بالكتابة الدائمة للجنة الإقليمية إلى ممثل السلطة الحكومية المكلفة بالسكنى.

ملحـوظـة : تجدر الإشارة إلى أن مؤسسة العمران لعبت دور صاحب المشروع المنتدب في العديد من المدن العتيقة فيما لعبت هذا الدور في مدينة فاس العتيقة وكالة التنمية ورد الإعتبار لمدينة فاس.

2.2.3. التركيبة المؤسساتية

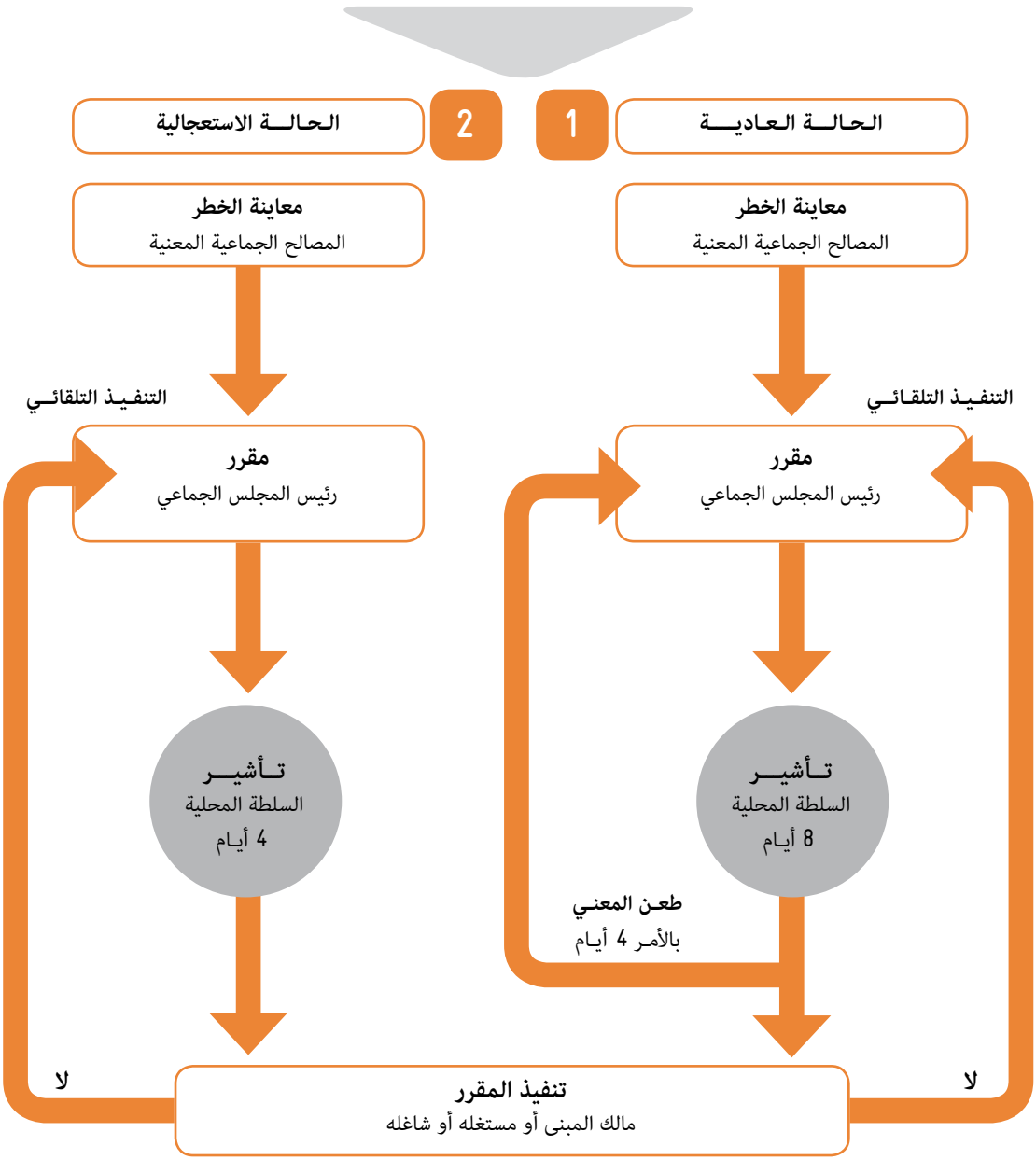
إن غياب الإطار القانوني الذي يحدد آليات التدبير المؤسساتي للمدن العتيقة يعد من بين أهم المشاكل التي تواجهها الجهات المسؤولة عن إدارة وتدبير هذه المدن.

ونشير في هذا الصدد إلى تجارب عديدة تبنتها مدن مغربية على مستوى التركيبة المؤسساتية لتدبير المدن العتيقة (مثال: لجنة المتابعة والتنسيق بتطوان، لجان الدعم كجمعية ذاكرة البيضاء Casamémoires، إلخ.).

وفيما يخص برامج التدخل في البنايات الآيلة للسقوط، يجب اعتماد تركيبة مؤسساتية مناسبة تشرك جميع الفاعلين المعنيين بهذه الإشكالية مع تحديد أدوارهم ومسؤولياتهم.



مسطرة الشرطة الإدارية للتدخل في البنايات الآيلة للسقوط





المقـــرر النهائـــي

بعـد الاطـلاع علـى التقريـر المتضمـن استنتاجـات الخبيـر يتخـذ رئيـس المجلـس الجمـاعـي مقـررا جديـدا بتأكيـد أو تغييـر المقـرر الأول. ويخضـع المقـرر الجديـد مـرة أخـرى لتأشيـرة عامـل الإقليـم أو العمالـة المعنـي بالأمـر خـلال نفـس الأجـل (8 أيـــام).

التنفيـذ التلقائـي للمقـــرر

فـي حالـة مـا إذا لـم ينفـذ المعنـي بالأمـر فـي الأجـل المحـدد التدابيـر المقـرر اتخاذهـا أو فـي حالـة مـا إذا نـازع فـي ذلـك دون تعييـن خبيـر، تقـوم المصالـح الجماعيـة المختصـة بوضـع محضـر يثبـت تقصيـره، وتبلـغ نسـخة منـه إلـى المعنـي بالأمـر بواسطـة نفـس المسطـرة المذكـورة أعـلاه.

وحينئـذ يعمـل رئيـس المجلـس الجمـاعـي تلقائيـا علـى تنفيـذ التـدابيـر اللازمـة علـى نفقـة المعنـي بالأمـر. ويتم تحصيـل المبالـغ التـي تـم صرفهـا عوضـا عـن المالـك أو اتحـاد الملاك المشتركيـن الذيـن امتنعـوا عـن تنفيـذ الأشغـال، وفقـا للقواعـد المنصـوص عليهـا فـي مدونـة تحصيـل الديـون العموميـة.

ب- الحـــالات «الاستعجاليـــــة»

معـاينـة الخطـــر

يتـم إثبـات حالـة الخطـر الداهـم مـن طـرف اللجنة الإقليمية أو مـن طـرف المراقبيـن المختصيـن فـي تقريـر كتابـي يرفـع إلـى رئيـس المجلـس الجماعـي.

مقـرر رئيـس المجلـس الجمـاعـي

يطلب رئيس المجلس الجماعي من المعني بالأمر بموجب مقرر باتخاذ الإجراءات الاستعجالية اللازمة لدرء الخطر في أجل معين. وفي هذه الحالة لا يجوز أن يكون قرار رئيس المجلس الجماعي محل أي منازعة يمكن أن يترتب عنها وقف تنفيذ مقتضيات هذا القرار.

تأشيـرة عامـل الإقليـم أو العمالـــة

يخضـع مقـرر رئيـس المجلـس الجماعـي لتأشيـرة عامـل الإقليـم أو العمالـة المعنـي بالأمـر. ويجـب أن يتـم التأشيـر أو رفضـه خـلال 4 أيـام ابتـداء مـن تاريـخ تسلـم المقـرر.

تنفيذ المقرر

يبلـغ مقـرر الرئيـس إلـى المعنـي بالأمـر بواسطـة محضـر علـى يـد المصالـح الجماعيـة أو بواسطـة رسالـة مضمونـة، حيث يطلب منـه اتخـاذ التدابيـر اللازمة في أجـل معيـن.

التنفيذ التلقائي للمقرر

فـي حالـة مـا إذا لـم ينفـذ المعنـي بالأمـر فـي الأجـل المحـدد التدابيـر المقـرر اتخاذهـا، يعمـل رئيـس المجلـس الجماعـي تلقائيـا علـى تنفيـذ التدابيـر اللازمـة علـى نفقـة المعنـي بالأمـر.

ويتـم تحصيـل المبالـغ التـي تـم صرفهـا وفقـا للقواعـد المنصـوص عليهـا فـي مدونـة تحصيـل الديـون العموميـة.

الإيواء المؤقت لشاغلي المبنى الآيل للسقوط

فـي حالـة مـا إذا تعـذر علـى شاغلـي المبنـى الآيـل للسقـوط موضـوع الأمـر بالإخـلاء أو عـدم الاستعمـال المؤقـت أو النهائـي، ولـوج سكـن لائـق اعتمـادا علـى إمكانياتهـم الذاتيـة، تتخـذ السلطـة الإداريـة المحليـة المختصـة الإجـراءات الضروريـة لإيوائهـم مؤقتـا بتنسيـق مـع الوكـالـة الوطنيـة للتجديـد الحضـري وتـأهيـل المبانـي الآيلـة للسقـــوط.



2.1.3. حـــالات الـتـدخـــل

يمكـن التمييـز بيـن حالتيـن للتدخـل فـي البنايـات الآيلـة للسقـوط وفقـا لدرجـة خطورتهـا :

- "الحالـة العاديـة" : لا تشكل البناية خطرا محدقا يهدد سلامة قاطنيها أو المارة أو المباني المجاورة لها.
- "الحـالـة الاستعجاليـة" تكـون البنايـة الآيلـة للسقـوط فـي حالـة مـن التدهـور الكلـي أو الجزئـي تشكـل خطـرا داهمـا يهـدد سلامـة قاطنيهـا أو المـارة أو المبانـي المجـاورة لهـا.

وفيمـا يلـي المساطـر المتبعـة فـي كلتـى الحالتيـن كمـا جـاءت فـي النصـوص القانونيـة الجـاري بهـا العمـل وخاصـة القانـون رقـم 94-12 المتعلـق بالمبانـي الآيلـة للسقـوط وتنظيـم عمليـات التجديـد الحضـري، وكـذا المرسـوم رقـم 2-78-157 بتاريـخ 11 رجـب 1400 (26 مايـو 1980) المحـدد للشـروط التـي تنفـذ بهـا تلقائيـا التدابيـر الراميـة إلى استتباب الأمن وضمان سلامة المرور والصحة والمحافظة على الصحة العمومية.

أ- الحـالات «العـاديـة»

معاينـة الخطـــر

تقوم اللجنة الإقليمية أو المراقبون المختصون بزيارة البناية المعنية لمعاينة الإخلال بالأمن أو سلامة المرور أو ما يهدد به، فيتم إعداد تقرير كتابي يحدد ما إذا كانت البناية آيلة للسقوط وكذا نوع الإجراءات الواجب اتخاذها.

مقـرر رئيـس المجلـس الجماعـي

بعد التوصل بالتقرير الكتابي المذكور ، يقوم رئيس المجلس الجماعي بإصدار مقرر لإنذار المعني بالأمر بأن يتخذ في أجل معين التدابير الملقاة على عاتقه لجعل حد للإخلال بالأمن وبسلامة المرور أو بما يهدد بها. ويحدد المقرر بصفة صريحة وعلى سبيل الحصر نوع التدابير المذكورة.

يمكن لهذا القرار أن يتضمن المنع المؤقت أو النهائي من الولوج للمبنى المذكور مع تحديد أجل لسريان هذا المنع.



مثـال على بنايـة آيلة للسقوط بمدينـة فـاس تصدع الجدار الأمامي يتطلـب التدخـل لمنـع تطـوره، ولكـن الحالـة العامـة لهياكـل البنـاء لا تنـذر بالخطـر.

تأشيـرة عامـل الإقليـم أو العمالـة

كي تكون مقررات الرئيس قابلة للتنفيذ، يجب أن يؤشر عليها عامل الإقليم أو العمالة المعني بالأمر. ويجب أن يتم التأشير أو رفضه خلال أجل 8 أيام ابتداء من تاريخ تسلم المقرر.

في حالة التأشير على مقرر الرئيس من طرف عامل الإقليم أو العمالة المعني بالأمر ، يبلغ المقرر المذكور إلى المعني بالأمر بواسطة محضر على يد المصالح الجماعية أو بواسطة رسالة مضمونة وتنتهي المسطرة بتنفيذ المقرر.

الطعن في مقرر الرئيس من طرف المعني بالأمر

في حالة ما إذا أراد المعني بالأمر أن ينازع في نوع أو مدى التدابير المتخذة ، وجب عليه أن يصرح للمصالح الجماعية المختصة خلال أجل أربعة أيام ابتداء من تاريخ تبليغ المقرر بما اعتزم القيام به وأن يعين خبيرا لهذا الغرض ينظر في التدابير المقررة بحضور ممثل للمصالح الجماعية المختصة.



1.3. التدخل في إطار الشرطة الإدارية

تقع سلطة الشرطة الإدارية ضمن اختصاص رؤساء المجالس الجماعية بما في ذلك الاختصاصات المتعلقة بالتدخل في المباني الآيلة للسقوط (الفصل 50 من القانون رقم 000-78 المتعلق بالميثاق الجماعي)، وبشكل خاص يمارس رئيس المجلس الجماعي الاختصاصات التالية :

- يراقب المباني المهملة أو المهجورة أو الآيلة للسقوط ويأخذ التدابير اللازمة لترميمها أو هدمها طبقا للقانون والأنظمة الجاري بها العمل.
- يتخذ جميع التدابير الرامية إلى ضمان سلامة المرور في الطريق العمومية وتنظيفها وإنارتها ورفع معرقلات السير عنها ، وإتلاف أو إصلاح المباني الآيلة للسقوط أو الخراب، ومنع الناس أن يتعرضوا في النوافذ أو في الأقسام الأخرى من الصروح أو من أن يلقوا في الطريق العمومية أيا كان من الأشياء التي من شأن سقوطها أو رميها أن يشكل خطرا على المارة أو يسبب رائحة مضرة بالصحة.

1.1.3. المتدخلون الرئيسيون

يتميز التدخل في المباني الآيلة للسقوط بتنوع الفاعلين المعنيين بهذا النوع من العمليات، نذكر من بينهم على الخصوص :

- الإقليم أو العمالة
- المجلس الجماعي وبشكل خاص رئيسه الذي يمارس اختصاصات الشرطة الإدارية
- المكتب الصحي الجماعي

وقد عرض القانون رقم 94-12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري إحداث لجنة إقليمية على مستوى كل عمالة أو إقليم تتكلف بتحديد المناطق المعنية بالمباني الآيلة للسقوط وعمليات التجديد الحضري. وتتكون اللجنة الإقليمية من :

- عامل العمالة أو الإقليم رئيسا ؛
- رئيس أو رؤساء مجالس الجماعات المعنية ؛
- مدير الوكالة الحضرية المعنية ؛
- المحافظ على الأملاك العقارية المعني ؛
- ممثل مصالح الوقاية المدنية.

ويجوز لرئيس اللجنة استدعاء كل شخص ذاتي أو اعتباري يرى فائدة في الاستعانة برأيه. كما يعهد بالكتابة الدائمة للجنة الإقليمية إلى ممثل السلطة الحكومية المكلفة بالسكنى.

ويعهد لهذه اللجنة الإقليمية بما يلي :

- تحديد المناطق المعنية بعمليات التجديد الحضري ؛
- تحديد عمليات التجديد الحضري اللازمة بخصوص الأحياء المعنية، بناء على برنامج استثماري تعده الإدارة أو الوكالة في هذا الشأن ؛
- تعيين حدود المناطق الوقائية الخاصة بالأحياء الآيلة بناياتها للسقوط، وذلك على ضوء نتائج الخبرة التي يتعين القيام بها ؛
- دراسة وتحديد التدابير التقنية والمالية والاجتماعية لإنجاز عمليات التجديد الحضري ومعالجة المباني الآيلة للسقوط ؛
- إعداد تقارير حول وضعية المباني الآيلة للسقوط وتحديد التدابير الخاصة بمراقبة استقرار ومتانة المباني وطبيعة الأشغال التي ينبغي القيام بها حسب الحالة.

3

التدخل في البنايات الآيلة للسقوط





1.2. تحديد وتعريف مفهوم «البنايات الآيلة للسقوط»

من بين التعقيدات التي كانت تعتري عملية التدخل في المباني الآيلة للسقوط صعوبة ضبط مفهوم "المباني الآيلة للسقوط"، حيث ظل هذا المفهوم ملتبسا في كثير من الأحيان إلى غاية صدور القانون رقم 94-12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري سنة 2016. وتجد هذه الوضعية الملتبسة تفسيرها في اختلاف المعايير المعتمدة في تحديد ومعاينة المباني الآيلة للسقوط حسب الجهات والهيئات الإدارية.

وقد عمل القانون الجديد على ضبط المصطلحات، حيث لم يدع أي مجال للشك حول المباني المستهدفة من هذا القانون ، وذلك بتبنيه مفهوما شاملا ، حدد من خلاله المباني المعنية بهذه المقتضيات القانونية في كل بناية أو منشأة كيفما كان نوعها، والتي يترتب عن انهيارها إضرار بسلامة القاطنين فيها أو مستغليها، أو الأشخاص المارين بقربها، وكذا البنايات المجاورة لها.

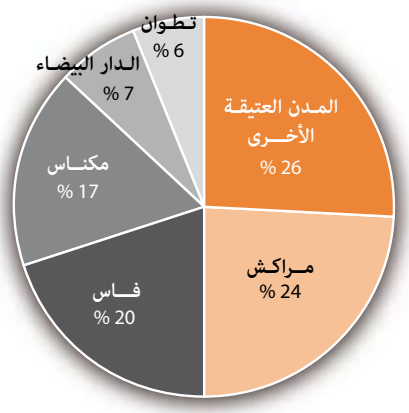
2.2. ظاهرة واسعة الانتشار

لقد تم تسليط الضوء على حجم انتشار ظاهرة المباني الآيلة للسقوط بفضل عمليات الإحصاء السكاني التي أنجزتها وزارة الإسكان منذ سنة 2001. وقد جاء الإحصاء الشامل الذي أنجزته وزارة الداخلية سنة 2012 والذي شمل مختلف عمالات وأقاليم المملكة، ليؤكد هذا الانتشار الواسع للظاهرة، حيث تم إحصاء 734 43 منزل آيل للسقوط على المستوى الوطني أي بنسبة تقارب 0.7 % من مجموع المنازل على المستوى الوطني.

وتؤثر هذه الظاهرة على 31 مدينة و000 740 ألف أسرة، أي بمعدل 4.5 % من الساكنة الحضرية. وما يزيد الوضع تعقيدا هو أن 85 % من هذه البنايات لا تزال مأهولة.

وتتمركز نسبة كبيرة من هذه البنايات داخل المدن العتيقة التي تحتوي على 619 18 بناية آيلة للسقوط بنسبة 43 % من مجموع المباني الآيلة للسقوط على المستوى الوطني. وهذا ما يفسر ارتفاع عدد المباني المنهارة المسجلة داخل النسيج العتيق.

وتبقى كل المدن المغربية العتيقة معنية بهذه الظاهرة ولكن بنسب متفاوتة، حيث تجمع خمس مدن عتيقة لوحدها (وهي فاس، مراكش، الدارالبيضاء، تطوان ومكناس) نسبة تفوق 74 % من مجموع المباني الآيلة للسقوط على مستوى كافة المدن العتيقة بالمغرب.



شكل رقم 1 : توزيع المباني الآيلة للسقوط على مستوى أهم المدن العتيقة بالمغرب حسب إحصاء 2012

2

البنايات الآيلة للسقوط بالمغرب : الحالة الراهنة



ومن بين أهم المقتضيات التي يحملها القانون رقم 94-12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري إحداث هيئة مختصة في التدخل التقني لمعالجة البنايات الآيلة للسقوط تحت مسمى "الوكالة الوطنية للتجديد الحضري وتأهيل المباني الآيلة للسقوط". وقد عمل النص القانوني الجديد على إعطاء مجموعة من التوضيحات الرامية إلى ضبط المفاهيم والمصطلحات المستعملة وكذا تحديد مسؤوليات مختلف الأطراف المعنية أو المتدخلة. وفي هذا الاطار حدد القانون المذكور الأشخاص الذين يقع عليهم عبئ تحمل الأضرار والصيانة، حيث ألزم المستفيد من البناية سواء كان مالكا أو مكتريا أو مستغلا باتخاذ كافة الإجراءات الضرورية الكفيلة بدفع الضرر. كما وضع القانون الجديد مجموعة من الإجراءات والتدابير العملية المتعلقة بمعالجة المباني الآيلة للسقوط سوف يتم التطرق إليها في الفصل الثالث من هذا الدليل.

لائحة النصوص القانونية التي تنظم التدخل في المباني الآيلة للسقوط :

- قانون رقم 78-00 المتعلق بالميثاق الجماعي الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-02-297 في 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) كما تم تغييره بمقتضى القانون رقم 01-03 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف 1-03-82 في 20 محرم 1424 (24 مارس 2003) والقانون رقم 17-08 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف 1-08-153 في 22 صفر 1430 (18 فبراير 2009).
- ظهير شريف صادر في 30 محرم 1334 (8 دجنبر 1915) بشأن التدابير الصحية من أجل حماية الصحة والنظافة العموميتين بالمدن حسب ما تم تتميمه بظهير 22 شعبان 1334 (24 يونيو 1916).
- ظهير شريف صادر في 3 شوال 1332 (25 غشت 1914) المنظم للمؤسسات المضرة والمزعجة والخطيرة حسبما تم تتميمه وتعديله بظهير 22 جمادى الثانية 1352 (13 أكتوبر 1933) وظهير 3 جمادى الثانية 1356 (11 غشت 1937) وظهير 1 ذي القعدة 1631 (9 نونبر 2491) وظهير 28 ربيع الأول 1369 (18 يناير 1950).
- ظهير شريف رقم 1-16-48 صادر في 19 رجب 1437 (27 أبريل 2016) بتنفيذ القانون رقم 94-12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري.
- قانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 في 15 ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992).
- مرسوم رقم 2.78.157 بتاريخ 11 رجب 1400 (26 مايو 1980) المحدد للشروط التي تنفذ بها تلقائيا التدابير الرامية إلى استتباب الأمن وضمان سلامة المرور والصحة والمحافظة على الصحة العمومي.
- قرار وزاري مؤرخ في 10 ربيع الأول 1360 (13 أبريل 1941) المتعلق بالمجلس المركزي واللجن الإقليمية للوقاية والصحة العمومية والتنظيم للمكاتب البلدية للصحة.
- دورية وزير الدولة في الداخلية رقم 546 بتاريخ 13 أبريل 1977 المتعلقة بالتدابير الوقائية للمباني القديمة.
- دورية وزير الدولة في الداخلية رقم Cab/1117 بتاريخ 20 دجنبر 1977 المتعلقة بالوقاية من الخسائر التي قد تترتب عن المباني الآيلة للسقوط.
- دورية الوزير المنتدب لدى الوزير الأول المكلف بالإسكان والتعمير بتاريخ 25 نونبر 2002 المتعلقة الخطر الذي يشكله انهيار المباني والكوارث الطبيعية على ميدان السكن.
- دورية رقم DGCL/37 بتاريخ 20 مارس 2003 المتعلقة بقرارات هدم المباني الآيلة للسقوط.



إلى حدود سنة 2016 كانت السلطات المعنية بإشكالية المباني الآيلة للسقوط تستلهم تدخلها في هذا النوع من المباني من النصوص الخاصة بالشرطة الإدارية والتي ترمي إلى حماية الصحة والنظافة والسكينة العموميتين وسلامة المرور.

ويعتبر ظهير 8 دجنبر 1915 المتعلق بالتدابير الصحية من أجل حماية الصحة العمومية والوقاية بالمدن أول نص قانوني قام بتحديد التدابير التي يجب اتخاذها من أجل المحافظة على الصحة داخل المدن، حيث أشار إلى المباني التي تشكل خطرا على صحة قاطنيها والجيران. ولا يظهر مفهوم المباني الآيلة للسقوط بشكل واضح في هذا القانون لكنه يبقي مضمنا في عبارات المباني التي تشكل خطرا على الصحة والنظافة العموميتين.

وقد قام المرسوم رقم 2-78-157 الصادر بتاريخ 26 مايو 1980 المحدد للشروط التي تنفذ معها تلقائيا التدابير الرامية إلى استتباب الأمن وضمان سلامة المرور والصحة والمحافظة على الصحة العمومية بتتميم مقتضيات ظهير 1915، وذلك من خلال التركيز على مفهوم استتباب الأمن وسلامة المرور وكذا على المستوى الإداري تحديد التدابير التي يجب اتخاذها لضمان الأمن والسلامة في المباني التي تشكل خطرا داهما.

و تعود المرة الأولى التي تعاملت فيها السلطات العمومية بشكل صريح مع إشكالية المباني الآيلة للسقوط إلى نهاية الثمانينات على خلفية الحادث المأساوي الذي شهدته مدينة فاس بعد انهيار مجموعة من المباني المتدهورة. على إثر هذه الفاجعة جاءت دورية وزارة الداخلية رقم Cab/1117 بتاريخ 20 دجنبر 1999 بمجموعة من التدابير الوقائية والمؤسساتية التي تميزت بإنشاء لجنة خاصة مكلفة بإحصاء وتدبير ومراقبة المباني الآيلة للسقوط. كما حددت دور المجلس الجماعي في متابعة هذه المباني والقيام بعمليات لتوعية قاطنيها. ومكنت فيما بعد دوريات وزارة السكنى والتعمير بتاريخ 25 نونبر 2002، وكذا دورية وزارة الداخلية رقم DGCL/37 بتاريخ 20 مارس 2003 في موضوع مراسيم الأمر بهدم المباني الآيلة للسقوط من تسريع معالجة وتدبير هذه المباني على المستوى المحلي، كما وضحت بعض القضايا التي تدخل في تدبير هذا النوع من المباني والتي تتعلق بجانب التمويل (كمساهمة صندوق التضامن من أجل السكن في عمليات إعادة الإسكان) وأخرى ذات طابع اجتماعي (تحسيس ومصاحبة قاطني الدور الآيلة للسقوط).

وعلى المستوى المؤسساتي، قام الميثاق الجماعي الذي تمت مراجعته سنة 2009، بالتأكيد على الدور المركزي الذي تضطلع به الجماعة لممارسة اختصاصات الشرطة الإدارية بما فيها إشكالية تدبير المباني الآيلة للسقوط. وقد أتت الفصول 40 و50 و102 و104 من الميثاق الجماعي بمجموعة من الإشارات حول دور رئيس المجلس الجماعي في ممارسة سلطات الشرطة الإدارية في متابعة وإدارة عمليات إخلاء وهدم وتدعيم المباني الآيلة للسقوط.

وأخيرا يأتي القانون رقم 12-94 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري الصادر بتاريخ 27 أبريل 2016 ليعزز هذه المنظومة القانونية، وذلك بتوفير إطار قانوني أكثر وضوحا وأكثر شمولية يضع الترتيبات القانونية والمؤسساتية والمالية والاجتماعية والتنفيذية التي تمكن من الوقاية من هذه الظاهرة ومحاربة انتشارها.

1

الإطار القانوني المنظم للتدخل في البنايات الآيلة للسقوط





تـقـديـــم

يتوفر المغرب على تراث ثقافي عالمي يتميز بغنى مواقعه التاريخية وأصالة حرفه ومهاراته التقليدية وكذا تنوع نسيجه العمراني العتيق حيث يزخر المغرب ب 31 مدينة عتيقة 7 منها مسجلة على لائحة التراث العالمي لليونسكو. وإدراكا منها بأهمية هذا الإرث الثقافي قامت السلطات العمومية منذ أمد بعيد باتخاذ سلسلة من الإجراءات تهدف إلى الحفاظ على هذه الأنسجة العتيقة وتثمينها حيث تم وضع تصاميم التهيئة والإنقاذ وترميم وصيانة البنايات العمومية والأسوار التاريخية، الخ.

ورغم كل الجهود التي تم بذلها في هذا الإطار فإننا نجد أن معظم الأنسجة العمرانية العتيقة تعاني من عملية تدهور بطيء تظهر معالمها جلية من خلال تنامي ظاهرة البنايات الآيلة للسقوط مما يشكل تحديا كبيرا للسلطات المعنية على مستوى الأمن العمومي وسلامة قاطني هذه الدور والساكنة المجاورة لها.

وقد قامت مجموعة من المدن المغربية ببلورة تجارب فريدة في مجال التدخل في البنايات الآيلة للسقوط نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر فاس ومراكش والدار البيضاء وتطوان وورززات. ورغم كل هذا لم يتم حتى اليوم الاستفادة من هذا الجهد برسملته وتثمينه وتقاسمه. من هنا تأتي أهمية هذا الكتيب الذي يهدف إلى تزويد المتدخلين في هذا الميدان بآلية للمساعدة على إنجاز وتدبير برنامج التدخل في البنايات الآيلة للسقوط داخل المدن العتيقة.

برنامج التعاون البلدي - حكامة محلية وتشاركية بالمغرب العربي المعروف اختصارا بـ CoMum هو برنامج جهوي من أجل التنمية العمرانية والحكامة المحلية يتم إنجازه من طرف Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) بشراكة مع المديرية العامة للجماعات المحلية. ويعمل برنامج CoMum على الترويج لمفهوم اللامركزية وكادا إحداث بنيات تشاركية بالمغرب وباقي دول المغرب العربي. كما يهدف هذا البرنامج إلى المساهمة في تطوير فاعلية الإداراة الجماعية في ميدان التدبير العمراني والحكامة التشاركية على المستوى المحلي.

تعد شبكات المدن الآليات المميزة لبرنامج CoMum، حيث تهتم بخمس إشكاليات رئيسية تدخل في مجال التدبير الحضري وهي : تدبير النفايات والنقل العمومي والتحكم في استغلال موارد الطاقة والحكامة التشاركية بالإضافة إلى موضوع رد الاعتبار للمدن العتيقة الذي يدخل ضمن اختصاص الشبكة المغربية للمدن العتيقة. ويعمل كل من برنامج CoMum والمديرية العامة للجماعات المحلية على تزويد هذه الشبكات ومن خلالها المدن التي تحتضنها بمجموعة من الوسائل والآليات الملائمة والسهلة التنفيذ وذلك من أجل تمكينها من أداء مهامها المتعلقة بالتدبير الحضري.

ويوفر دليل التدخلات في البنايات الآيلة للسقوط داخل المدن العتيقة مجموعة من الممارسات الجيدة تهم تدبير برامج رد الاعتبار داخل المدن العتيقة . وهو موجه لكل الفاعلين الإداريين منهم والتقنيين المشاركين في البرنامج والتدخلات التي تهم هذا النوع من البنايات. ويشير هذا الدليل إلى التجارب التي بلورتها عدة مدن مغربية في ميدان التدخل في البنايات الآيلة للسقوط و نخص بالذكر التجربة الرائدة لمدينة فاس التي أفزت دروسا قيمة ساهمت في إثراء صفحات هذا الكتيب.



الفهرس

مقدمة 06

1. الإطار القانوني المنظم للتدخل في البنايات الآيلة للسقوط 07

2. البنايات الآيلة للسقوط بالمغرب 10

1.2. تحديد وتعريف مفهوم «البنايات الآيلة للسقوط» 11

2.2. ظاهرة واسعة الانتشار 11

3. التدخل في البنايات الآيلة للسقوط 12

1.3. التدخل في إطار الشرطة الإدارية 13

1.1.3. المتدخلون الرئيسيون 13

2.1.3. حالات التدخل 14

2.3. التدخل في إطار رؤية لرد الاعتبار 17

1.2.3. المتدخلون الرئيسيون 17

2.2.3. التركيبة المؤسساتية 17

3.2.3. المرحلة الأولية لجمع المعلومات والتحقق منها 19

4.2.3. مرحلة التقييم التقني 20

5.2.3. التأطير الاجتماعي 20

6.2.3. أشكال التدخل في البنايات الآيلة للسقوط 21

4- بطاقات الممارسات الجيدة 23

الدار البيضاء 25

شفشاون 27

الصويرة 28

فاس 29

مراكش 35

سلا 37

5- المرفقات 39



وإذ لا نشك أبدا في أن جميع أبناء البشر أينما وجدوا قد ساهموا بقسط أو بآخر في إرساء صرح هذه الحضارة الإنسانية وفي تدعيم أسسها فإننا لانشك كذلك في أن نضج الشعوب لا يقاس إلا بمستوى شعورها وحسها بأهمية تراثها وبالعناية التي ألت على نفسها أن تخصصها له حفظا وصيانة وتجديدا.

ووعيا من المغرب بهذا الأمر فقد سعى منذ استقلاله إلى سن سياسة نشيطة في مجال الحفاظ على المآثر لم يحذ فيها قط حذو بعض الدول ممن سبقوه في هذا المجال بجلب الفنيين والتقنيين من الخارج دون كبير عناء وإنما أثر على نفسه كلما توفرت المهارات أن يتولى أمور صيانة تراثه أولاً بنوه من ذوى الخبرة والمعرفة وأن يتم في أوراشه تلقين الصنعة وصقل المواهب وتأهيل السواعد.

هكذا كانت البادرة الأولى لوالدنا المنعم جلالة الملك الحسن الثاني قدس الله روحه عندما قرر رحمه الله ترميم القصر الملكي بفاس الذي كانت أثار الإهمال والبلى قد أصابته إبان عهد الحماية فجمع ما توفر آنذاك من الصناع والحرفيين وجعل بجانبهم وتحت إمرتهم ألفي شاب للتعلم والتدرب على فنون البناء التقليدي والزخرفة الأصيلة وبذلك لم ينقذ المغرب معلمة من معالمه التاريخية فحسب وإنما أهل كذلك وفي نفس الآن مجموعة كبيرة من الصناع الشباب هي تلك التى كان لها أن تساهم في إنجاز المعلمتين الخالدتين ضريح جدنا المغفور له جلالة الملك محمد الخامس ومسجد الحسن الثاني اللذين جمعا في عمارتهما ما تفرق في غيرهما من أساليب البناء والزخرفة الاصيلين.

مقتطف من نص الرسالة السامية التي وجهها صاحب الجلالة الملك محمد السادس إلى المشاركين في الدورة 23 للجنة التراث العالمي

طبـع مـن طــرف :
التعـاون البلـدي
حكـامـة محليـة وتشـاركيـة بالمغـرب العربـــي

من إنجـــاز :
كمـال غفتانـي

بدعـم مـن :
المديرية العامة للجماعات المحلية
مصلحـة الممتلكـات

تصميـــم :
Napalm

صـور الغـــلاف :
وكالة التنمية ورد الإعتبار لمدينة فاس
التعـاون البلـدي - حكامة محليـة وتشـاركيـة بالمغـرب العربـي

الصـور الداخليـة :
وكالـة التنميـة ورد الإعتبـار لمدينـة فـاس
التعـاون البلـدي - حكامة محليـة وتشـاركيـة بالمغـرب العربـي
كمـال غفتانـي
صفـاء صالـح

دجـنبـر 2016

برنـامج **التـعـاون البلـــدي - حكامـة محليـة وتشاركيـة بالمغرب العربي**
يشجـع احترام البيئـة، وهـذا الكتيـب تمت طباعتـه علـى ورق معـاد تدويـره.

التعاون الألماني
DEUTSCHE ZUSAMMENARBEIT

Réalisé par :
giz Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH

المملكة المغربية
وزارة الداخلية



التدخل في البنايات الآيلة للسقوط داخل المدن العتيقة

دليل الممارسات الجيدة

CoMun – coopération municipale
Gouvernance locale et participative au Maghreb

المديرية العامة
للجماعات المحلية