



إشكالية إنتاج السكن العشوائي بالأحياء السكنية الناقصة التجهيز

وآفاق الاستدامة بمدينتي بني ملال والفيقيه بن صالح

(المغرب)

الباحث عبد الغني الدباغي

دكتور في الجغرافيا الحضرية

كلية الآداب والعلوم الإنسانية، جامعة السلطان مولاي سليمان، بني ملال

المغرب

ملخص:

ترمي هذه الورقة البحثية إلى التعريف بالسكن العشوائي والأحياء السكنية الناقصة التجهيز وإبراز محددات كل منهما، ثم تشخيص وضعية السكن العشوائي بالأحياء السكنية الناقصة التجهيز بمدينتي بني ملال والفيقيه بن صالح، إضافة إلى تفسير انتشار ظاهرة السكن العشوائي بهذا النوع من الأحياء السكنية والخروج بتوصيات تصب في استدامة السكن والمسكن. ومن أجل ذلك تم صياغة إشكالية البحث على الشكل التالي: إلى أي حد تشكل الأحياء الناقصة التجهيز بمواش مدينتي بني ملال والفيقيه بن صالح مجالا خصبا لإنتاج السكن العشوائي؟ وما العوامل التي تحكمت في ذلك؟ للإجابة على إشكالية الدراسة تم اعتماد المنهج النسقي المقارن والتحليل الإحصائي، والاستمارة كأداة للبحث، وسحب عينة عشوائية تمثيلية على مستوى الأحياء الناقصة التجهيز المتواجدة بالمدينتين، وعلى مستوى المساكن. خلص البحث إلى أنه لا توجد فروقات ذات دلالة إحصائية بين بين الأحياء الناقصة التجهيز بمدينتي بني ملال مقارنة بالأحياء الناقصة التجهيز بمدينتي الفقيه بن صالح بالنظر إلى مورفولوجيا السكن وخصائصه العامة حسب متغيرات نوع البناء ونوع المسكن وصفة حيازته، وعدد غرف المساكن. بينما توجد فروقات فيما يخص وثائق البناء ومساحة المسكن. كما خلص البحث إلى أن النمو ديموغرافي السريع، وانخفاض أسعار العقار وسهولة تملك مسكن وضعف الدخل الفردي ومحدوديته كلها عوامل ساهمت في تفاقم ظاهرة السكن غير القانوني بالأحياء السكنية الناقصة التجهيز بمدينتي بني ملال والفيقيه بن صالح.

الكلمات المفتاحية: سكن العشوائي، مورفولوجيا السكن، أحياء سكنية ناقصة التجهيز، بني تحتية، خدمات أساسية، بني ملال، الفقيه بن صالح.

**Abstract:**

This research paper aims to define informal housing and under-equipped residential neighborhoods and highlight the determinants of each, then diagnose the situation of informal housing in under-equipped residential neighborhoods in the cities of Beni Mellal and Fakhir Ben Saleh, in addition to explaining the spread of the phenomenon of informal housing in this type of residential neighborhoods. For this purpose, the research problem was formulated as follows: To what extent do the under-equipped neighborhoods on the outskirts of the cities of Beni Mellal and Fakhir Ben Saleh constitute a fertile ground for the production of informal housing? What are the factors that controlled this? To answer the study problem, the comparative systematic approach and statistical analysis were adopted, and the questionnaire was used as a research tool, and a representative random sample was drawn at the level of the under-equipped neighborhoods in the two cities, and at the level of housing. The research concluded that there are no statistically significant differences between the under-equipped neighborhoods in the city of Beni Mellal compared to the under-equipped neighborhoods in the city of Fakhir Ben Saleh, given the morphology of housing and its general characteristics according to the variables of building type, housing type, ownership status, and number of housing rooms. While there are differences in terms of building documents and housing area. The study also concluded that rapid demographic growth, low real estate prices, ease of owning a home, and low and limited individual income are all factors that have contributed to the exacerbation of the phenomenon of illegal housing in under-equipped residential neighborhoods in the cities of Beni Mellal and Fakhir Ben Saleh.

Key words: Illegal housing, housing morphology, poorly equipped residential neighborhoods, infrastructure, basic services, Beni Mellal, Fakhir Ben Saleh.



1- مقدمة

أولاً- سياق موضوع الدراسة وأهميته

يأتي موضوع الدراسة في سياق التحولات السوسيو مجالية والاقتصادية التي تشهدها هوامش المدن المغربية عامة والشبه الحضرية على وجه الخصوص، بفضل موقعها الجغرافي وارتفاع وتزايد النمو الديموغرافي والتكاثر الطبيعي الناتجين بالأساس عن الهجرة القروية من الأرياف المحيطة بالمدينتين، كما تأتي هذه الورقة في سياق ما تعرفه الهوامش الحضرية من ارتفاع في وثيرة إنتاج السكن العشوائي بجميع أنواعه من قبل الفئات الهشة وذات الدخل المحدود، الأمر الذي يسهم في تردي المشهد الحضري وبروز مظاهر الاقصاء الاجتماعي على مستوى مورفولوجية السكن وتجهيزاته الأساسية في هذا المجال الجغرافي مقارنة بمركز المدينتين. تأتي هذه الدراسة كذلك في سياق وطني ومحلي يتسم بإقدام الحكومات المتعاقبة على إحداث برامج تنموية مرتبطة بمحاربة السكن الصفيحي (البرنامج الوطني مدن بدون صفيح سنة 2004) ودعم اقتناء السكن الاجتماعي والاقتصادي وآخرها برنامج الدعم المباشر للسكن (2024-2028) لتشجيع الولوج إلى سكن لائق ومستدام.

تكمن أهمية موضوع الدراسة في كونه يثير النقاش حول قضية من القضايا الحضرية الشائكة في الوقت الراهن، والتي بدأت بوادرها خلال المرحلة الاستعمارية وتطورت بشكل ملفت بعد سنة 2011 (الحراك الاجتماعي)، كما تكمن أهمية الموضوع في إثارة انتباه السلطات المحلية ومختلف الفاعلين الترابيين إلى خطورة هذا الوضع، وبالتالي الإسراع في معالجته عبر سياسات عمومية حقيقية مبنية على أسس العدالة السوسيو مجالية ومحاربة كل أشكال التهميش والاقصاء في مجال الاسكان.

ثانياً- أهداف الدراسة

ترمي هذه الورقة البحثية إلى تحقيق الأهداف التالية:

- التعريف بالسكن العشوائي والأحياء السكنية الناقصة التجهيز وإبراز محددات كل منهما.
- تشخيص وضعية السكن العشوائي بالأحياء الناقصة التجهيز بمديني بني ملال والفقيه بن صالح.
- تفسير انتشار هذه الظاهرة بالأحياء الناقصة التجهيز بمديني بني ملال والفقيه بن صالح.
- الخروج بتوصيات تجعل من السكن والمسكن بهذه الأحياء السكنية أكثر استدامة.

ثالثاً- إشكالية الدراسة وفرضياتها

إن موقع وموضع مدينتي بني ملال والفقيه بن صالح بقدم جبل الأطلس المتوسط وسهل تادلا جعلهما يعرفان دينامية سوسيو مجالية غير مسبوقة، ساهمت في ظهور اختلالات بنيوية عميقة داخل مداريهما الحضريين، أهمها بروز ظاهري الأحياء السكنية الناقصة التجهيز وإنتاج السكن العشوائي. وعلى هذا الأساس تم بناء السؤال الإشكالي لموضوع البحث على النحو التالي: إلى أي حد تشكل الأحياء الناقصة التجهيز بهوامش مدينتي بني ملال والفقيه بن صالح مجالا خصبا لإنتاج السكن العشوائي؟ وما العوامل التي تحكمت في ذلك؟ وللإجابة على هذين السؤالين صيغت فرضيات البحث على النحو التالي:



- لا توجد فروقات ذات دلالة إحصائية ($\alpha = 0.05$) في مورفولوجيا وخصائص السكن العشوائي بالأحياء السكنية الناقصة التجهيز بمديني بني ملال والفقير بن صالح حسب متغيرات نوع البناء، نوع المسكن، صفة حيازة المسكن، مساحة المسكن، عدد الغرف بالمسكن ووثائق البناء (رخصة وتصميم بناء المسكن).
 - لا توجد فروقات ذات دلالة إحصائية ($\alpha = 0.05$) في وضعية الأحياء الناقصة التجهيز بمديني بني ملال والفقير بن صالح حسب متغير خدمات الصرف الصحي.
 - يعد النمو الديموغرافي والهجرة القروية وانخفاض قيمة العقار وسهولة تملك مسكن بالأحياء الناقصة التجهيز بمديني بني ملال والفقير بن صالح أبرز العوامل المتحكمة في تفاقم ظاهرة السكن العشوائي.
- رابعا: المفاهيم الهيكلية للدراسة

تتضمن مفاهيم هذه الدراسة في مفهوم السكن العشوائي والأحياء السكنية الناقصة التجهيز .

يعتبر السكن العشوائي أو غير القانوني عبارة عن سكن صلب بني خارج القوانين المعمول بها في مجال التعمير، أو على أراضي تم تجزئتها بدون ترخيص من قبل الجهات المسؤولة عن قطاع التعمير، لكن على مرأى وسمع هذه الأخيرة¹، ويعبر هذا النوع عن سكن تخطيطه منعقد، ومرافقه العمومية جد ضعيفة، إضافة إلى أنه سكن لا يحترم قوانين البناء والتعمير²، ويفتقد إلى رخصة التجزئة ورخصة البناء خصوصا داخل المدار الحضري للمدينة أو المركز القريب من هذا المدار بمسافة يحددها القانون³.

وفيما يخص مفهوم الأحياء السكنية الناقصة التجهيز، فقد استخدمت العديد من العبارات الدالة عليه؛ منها مدن الصفيح، المناطق المتخلفة، الأحياء العشوائية، الأحياء القصدية، الأحياء غير القانونية، الأحياء الهامشية وغيرها. إلا إن المخططين أجمعوا على معنى واحد لها وهو أنها تلك المناطق التي لم تمسها يد المخطط قط، أي المناطق التي أقيمت بالجهود الذاتية من قبل ساكنيها، سواء على أرضهم أو على أرض الدولة، وبدون تراخيص رسمية، مفتقدة بذلك إلى أبسط الخدمات والمرافق الأساسية التي تمنحها الدولة، والتي تتمتع الجهات الرسمية عن توفيرها، نظرا لعدم قانونية هذه الوحدات⁴، كما تعرف بأنها تجمعات نشأت في أماكن غير معدة أصلا للبناء، وذلك خروجاً عن القانون، وتعديا على أملاك الدولة والأراضي الزراعية، وفي غياب التخطيط أحيانا، ثم توسعت وانتشرت، وأصبحت أمرا واقعا وحقيقة قائمة، ومن خصائصها تدني المستوى العمراني بها، ضعف الخدمات الاجتماعية، وظروف اجتماعية واقتصادية وفيزيائية متدنية⁵. مشكلةً بذلك نسيجا عمرانيا غير متجانس، وبالتالي أصبحت هذه المناطق محرومة من الخدمات الأساسية كالمدراس، ودور العبادة والمشافي، بالإضافة إلى المرافق العامة مثل تمديدات المياه، والكهرباء، والصرف الصحي، والهاتف وفق الاشتراطات العمرانية⁶.

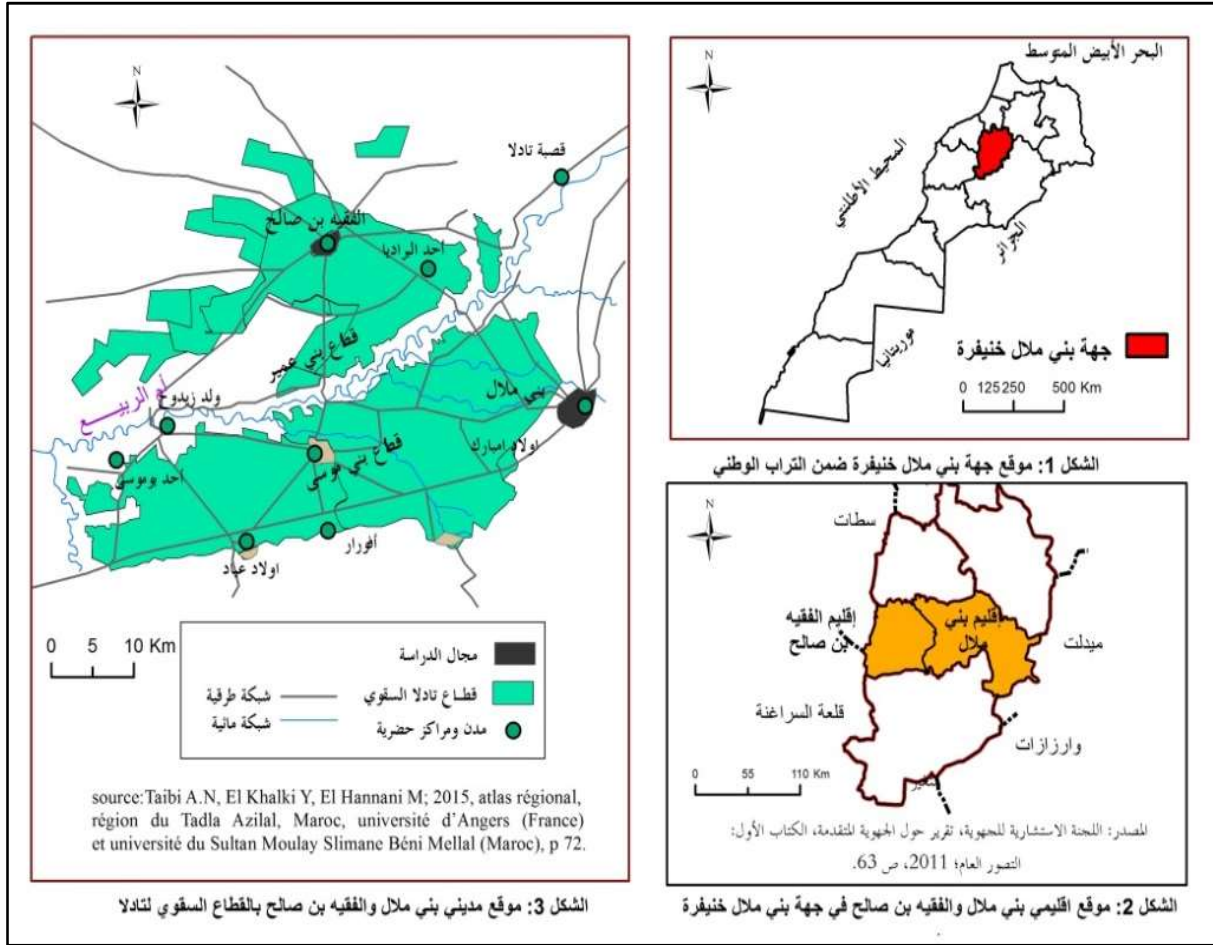
وسيتيم النظر إلى مفهوم السكن العشوائي في هذه الورقة البحثية على أنه سكن صلب (تعمير ذاتي) تم بناؤه خارج الضوابط القانونية المتعلقة بالبناء والتعمير عامة، وتلك المتعلقة بتصاميم البناء ورخصه، على أرض يمتلكها صاحبها أو تابعة لجهة أخرى، ويتميز هذا النوع بكل عام بمساحته الصغيرة. وإلى الأحياء السكنية الناقصة التجهيز على أنها تجمعات سكنية عشوائية، وجدت بمحيط المدينة بشكل عفوي دون تخطيط، وتفتقر إلى جل الخدمات العمومية والبنيات التحتية.

خامسا - حدود الدراسة

❖ الحدود الزمنية: ما بين سنتي 2016 و2018.



❖ **الحدود المكانية:** تنتمي مدينتي بني ملال والفقيه بن صالح إداريا لجهة بني ملال خنيفرة، التي تتشكل من خمسة أقاليم هي: فبالإضافة إلى بني ملال والفقيه بن صالح، نجد أزيلال، خريبكة وخنيفرة (الشكل رقم 2)، كما تتكون الجهة من 135 جماعة ترابية.



من حيث التموضع ضمن شبكة الإحداثيات الجغرافية؛ توجد المدينتان بين خطي طول $5^{\circ}8'0''$ و $7^{\circ}40'30''$ غرب خط غرينيتش ودائرتي عرض $30^{\circ}59'0''$ و $34^{\circ}2'0''$ شمال خط الاستواء.

2- منهجية الدراسة وأدواتها

وظف البحث المنهج النسقي المقارن والتحليل الإحصائي المتمثل في الإحصاء الاستدلالي عبر اعتماد اختبار كاي مربع (Test chi-deux) ومعامل ف كرامر (V de Cramer) لتميحيصه، واختبار الدلالة ف (Test F de Snedecor)، ومقياس الارتباط "سبيرمان" (Spearman). فيما يخص اختيار وحدات المعاينة فقد تم تحديد عينة تمثيلية بشكل عشوائي، ووقع السحب على 5 أحياء سكنية ناقصة التجهيز ببني ملال و 4 بالفقيه بن صالح. أما فيما يتعلق بعينة الدراسة الخاصة بالسكن فتم تم سحب عينة عشوائية من المساكن، بطرق علمية رياضية، حدث في 117 مسكنا ببني ملال و 160 مسكنا بالفقيه بن صالح (30 مسكنا كحد أدنى بكل حي سكني ناقص التجهيز). وفي ما يخص أداة الدراسة فتم توظيف الاستمارة (الأسر والسكنى) ودفتر الجولة. وفيما يخص أدوات المعالجة الإحصائية والخرائطية فتم اعتماد برنامج الحزم الإحصائية في العلوم الاجتماعية (SPSS) و (ArcGis) و (10.1).



3- نتائج الدراسة ومناقشتها

خصص البحث هذا المحور لتشخيص مورفولوجيا وخصائص السكن العشوائي بالأحياء السكنية الناقصة التجهيز بمدينة بني ملال والفقيه بن صالح، وإبراز الأسباب التي تحكمت في الظاهرة.

1.2. الوضع المورفولوجي للسكن وخصائصه بالأحياء السكنية الناقصة التجهيز بمدينة بني ملال والفقيه بن صالح

سنقوم في هذا المحور بتشخيص مورفولوجيا السكن من خلال متغيرات نوع البناء، نوع المسكن وصفة حيازته، عدد الغرف إلى جانب مساحة طبيعة المسكن (موسمي أو دائم).

1.2.1. انتشار واسع للبناء الصلب مقارنة بالبناء الهش بالأحياء الناقصة التجهيز

يعد نوع البناء من المؤشرات المعتمدة في قياس درجة التحضر والتمدن اللذان تعرفهما هوامش وضواحي مدن العالم. فمن الأمور التي كانت من المسلمات وأصبحت تستأثر بنقاش واسع في المنتقيات العلمية والبحوث الأكاديمية أن هوامش المدن، وخاصة ذات الطابع الشبه الحضري أصبح فيها البناء الهش يتراجع - بدرجة عالية - لحساب السكن الصلب، كما هو الشأن لهوامش مدينة بني ملال والفقيه بن صالح.

جدول رقم 1: توزيع البناء بالأحياء الناقصة التجهيز حسب نوع البناء

الفقيه بن صالح			بني ملال		
م.السكن الهش	م.السكن الصلب	الحي السكني	م.السكن الهش	م.السكن الصلب	الحي السكني
5	214	الفتح/شنيولة	6	229	عين الغازي
5	219	لارمود	4	263	الكعيشية
2	105	الامام البخاري	4	237	تفريت
			10	475	اوربيع
			05	170	جغو
12	538	المجموع	28	1374	المجموع

المصدر الإحصائي: بحث ميداني (الدباغي. ع الغني 2016)

يتضح من الجدول رقم (1) أن عدد البناء⁷ الصلبة أكبر بكثير من البناء الهشة، وهذا ما تم استقراؤه من دفتر الجولة الذي خصص للجرد الشامل لبعض المتغيرات من ضمنها نوع البناء؛ فقد بلغ عدد البناء الصلبة ب "تفريت" 237 بناية من مجموع 241، وب "جغو" 170 بناية من مجموع 175، "أوربيع" 506 بناية من مجموع 516، ونفس الملاحظة بالنسبة لحي عين الغازي، بمعنى أن البناء الصلب هو السائد بمجال الدراسة. من خلال تلك الأعداد يتضح أن درجة التجانس عالية جدا لحساب السكن



الصلب؛ حيث وصلت بحج الكعيشية على سبيل المثال 98%، ولم تقل نسبة التجانس في باقي مجال الدراسة عن 90%، مما يعني أن نسبة التباين ضعيفة جدا لحساب البناء المهش. وعليه، لا توجد فروقات ذات دلالة إحصائية في نوع البناء بين الأحياء السكنية الناقصة التجهيز بمدينتي بني ملال والفيقيه بن صالح، وبذلك نقبل الفرض الصفري ونرفض الفرض البديل القائل بوجود فروقات ذات دلالة إحصائية.

1.2.2. هيمنة المسكن من نوع "الدار المغربية العصرية" والملك الخاص على صفة حيازته بالأحياء الناقصة التجهيز

غالبا ما يقاس المستوى الاجتماعي للأسرة داخل المجتمع بنوع المسكن الذي تقطنه، ثم بصفة حيازته، رغم التقليل من أهمية هذا الأمر في الدول المتقدمة أحيانا. فإذا كان تملك مسكن بالمغرب - في الوقت الراهن - يعد من الصعوبة بمكان، نظرا لغلاء أثمان العقار، خصوصا بمراكز المدن والهوامش القريبة منها، فإن الحصول على سكن "راق" أمر صعب، في ظل وجود فوارق اجتماعية واضحة.

جدول 2: توزيع الأحياء السكنية الناقصة التجهيز بهوامش بني ملال والفيقيه بن صالح حسب نوع المسكن وصفة حيازته (%)

المجموع	صفة الحيازة					الحي السكني الناقص التجهيز		
	مجانا	رهن	كراء	ملك	ملك	نوع المسكن		جغو
91.9	2.7		24.3	2.7	62.6	دار مغربية عصرية	نوع المسكن	جغو
8.1			5.4	2.7		دار بدائية او		
100	2.7		29.7	2.7	64.9	المجموع		
93.8		3.1	21.9		68.8	دار مغربية عصرية	نوع المسكن	الكعيشية
3.1					3.1	دار بدائية او		
3.1					3.1	فيلا		
100		3.1	21.9		75	المجموع		
89.5					89.5	دار مغربية عصرية	نوع المسكن	عين الغازي
5.3					5.3	دار بدائية او		
5.3					5.3	مسكن قروي		
100					100	المجموع		
100			9.7		90.3	دار مغربية عصرية	نوع المسكن	تفريت
100			9.7		90.3	المجموع		
97.7	4.7		11.6	11.6	69.8	دار مغربية عصرية	نوع المسكن	اوربيع
2.3					2.3	دار بدائية او		
100	4.7		11.6	11.6	72.1	المجموع		

المصدر الإحصائي: بحث ميداني (الدباغي.ع الغني 2016)



أولا - على مستوى نوع المسكن

يتضح من خلال الجدول أعلاه، أن المسكن من نوع "الدار المغربية العصرية" هو السائد في وحدات المعاينة، مع تباين طفيف بين تلك وحدات المجالية؛ وبذلك فهو يحتل المرتبة الأولى، يليه نوع "الدار البدائية" أو "الصفحية" ثم "المسكن القروي" وأخيرا السكن من نوع "الفيلا". يشكل هذا النوع من السكن - أي الدار المغربية العصرية - أزيد من 95% بأولاد أمبارك و 85% بأدوز، و 100% بتفريت ولارمود والإمام البخاري على سبيل المثال (أنظر بقية التجمعات السكنية في الجدول). يتركز السكن من نوع الدار البدائية أو الصفحية بشكل لافت بحج الكرين بنسبة 33.3%، أولاد عبدون بنسبة 26.7%، شنيولة بنسبة 13.3%، ادوز بنسبة 8.9%، جغو بنسبة 8.1%، ... إلخ. يتواجد النوع الأخير من السكن والمتمثل في نوع "الفيلا" فقط بحج "الكعيشية" ببني ملال، ويشكل حوالي 3.1% من مجموع السكن المتواجد بالحي.

صورتان 1 - 2: جانب من التوسع العمراني للسكن العشوائي بأحد الأحياء السكنية الناقصة التجهيز ببني ملال



المصدر: عدسة الباحث (21-08-2016)

ثانيا - على مستوى صفة حيازة المسكن

من خلال قراءة معطيات الجدول يتضح - كما أشرنا في العنوان - أن صنف الملك الخاص هو الأكثر انتشارا ضمن الأصناف الأخرى من صفات الحيازة في جميع وحدات المعاينة؛ وبذلك فهو يحتل المرتبة الأولى يليه الحيازة من نوع "الكراء" ثم "المجاني" وأخيرا "الرهن". يشكل الملك الخاص 100% بعين الغازي، و 96.7% و "شنيولة"، أزيد من 93% بالكرين. بينما تصل نسبة صنف "الكراء" بحج جغو 27.9%، و 21.9% بحج "الكعيشية"، و 22.6% بحج "الإمام البخاري"، و "لارمود" 16.7%، ويفسر هذا الوضع بقرب هذه الأحياء من أماكن العمل والخدمات التعليمية (جامعة السلطان مولاي سليمان والكليات التابعة لها) والصحية (المستشفى الجهوي والمراكز الصحية)، رضاء سومة الكراء، ضعف تكلفة النقل وانعدامها أحيانا.

وعموما، فإن الارتباط بين متغيري نوع السكن وصفة حيازته هو ارتباط طردي ضعيف حيث حددت فيه قيمة معامل سبيرمان في 0.10.



1.2.3. تتباين الأحياء السكنية الناقصة التجهيز بمدينتي بني ملال والفيقيه بن صالح من حيث مساحة المسكن

يساهم حجم المسكن في جزء من راحة الأسرة. وفي ظل ارتفاع عدد أفراد الأسر بالتجمعات السكنية بهوامش المدن فمن الأفضل أيضا أن يكون حجم المسكن كبيرا ومتناسبا مع عدد الأفراد، خصوصا وأن بعض التجمعات السكنية تعرفا وجود عدد كبير من الأسر الممتدة.

جدول 3: توزيع المساكن حسب المساحة (%)

المجموع	100 متر ² فأكثر	ما بين 51 و 100 متر ²	50 متر ² فأقل	التجمع السكني	
100	0	81,1	18,9	جفو	بني ملال
100	3,1	78,1	18,8	الكعشبية	
100	5,3	44,7	50	عين الغازي	
100	0	71	29	تتفريت	
103	2,3	84,4	16,3	اوربيع	
100	13,3	60	26,7	الكرين	الفيقيه بن صالح
100	3,3	23,3	73,4	شنيولة	
100	13,3	70	16,7	لارمود	
100	9,7	48,4	41,9	الامام البخاري	

المصدر الإحصائي: بحث ميداني (الدباغي. ع الغني 2016)

يتضح من خلال الجدول رقم (3) أن مساحات المساكن الأكثر انتشارا بهوامش بني ملال والفيقيه بن صالح هي المساحات من حجم "50 متر مربع فأقل" و مساحات المساكن "ما بين 51 و 100 متر مربع"؛ الشيء المثير في الجدول هو وجود المساكن الصغيرة الحجم وينسب مهمة بالأحياء السكنية الناقصة التجهيز بمدينتي بني ملال والفيقيه بن صالح، بل تصل أحيانا إلى أكثر من الثلثين كما هو الحال لحي "شنيولة" بالفيقيه بن صالح الذي تجاوزت فيه نسبة المساكن التي تصل مساحتها أصغر أو تساوي 50 متر مربع 73 %، وأحيانا تمثل النصف أو تقاربه كما هو الشأن لحي "عين الغازي" (50 %) ببني ملال. وحي "الإمام البخاري" (حوالي 42 %) بالفيقيه بن صالح. باقي التجمعات السكنية تتوفر على نسب لا بأس بها من هذا النوع من المساحات؛ حيث يصل حي الكرين حوالي 27 %. فيما يخص السكن الأكبر حجما فينتشر بشكل بارز في التجمعات القروية في المرتبة الأولى وبالتجمعات التي تتوفر بعض أسرها على تصاميم ورخص البناء - كما رأينا سابقا - في المرتبة الثانية، من قبيل حيي "جفو" و "الكعشبية" ببني ملال، وحيي "لارمود" و "الإمام البخاري" بالفيقيه بن صالح (أنظر الجدول أعلاه). ومن هنا، يلاحظ أنه توجد فروقات بين الأحياء السكنية الناقصة التجهيز من حيث المساحة.

1.2.4. يعكس متوسط عدد غرف المساكن بالأحياء الناقصة التجهيز بمدينتي بني ملال والفيقيه بن صالح المعدل الوطني

جدول رقم 4: بعض المؤشرات الإحصائية لمتغير عدد غرف المساكن بالأحياء الناقصة التجهيز ببني ملال والفيقيه بن صالح



حجم العينة (Nb)	المتوسط الحسابي (Moyenne)	القيمة الوسطية (Médiane)	المنوال (Mode)	الانحراف المعياري (Ecart type)	التباين (Variance)	القيمة الدنيا (Min)	القيمة القصوى (Max)	المجموع	الحي السكني	
37	2,86	3	2	1,56	2,45	1	8	106	جفو	بنية ملال
32	3,61	3	3	1,8	3,24	2	8	112	الكعيشية	
38	2,95	3	2	0,9	0,8	2	5	112	عين الغازي	
31	2,32	2	2	0,65	0,45	1	4	72	تنفريت	
43	3,3	3	3	1,12	1,26	1	6	142	اوربيع	
30	2,93	2	2	1,76	3,09	1	8	88	الكرين	الفقيه بن صالح
30	3	3	2	1,46	2,14	1	6	90	شنيولة	
30	3,87	4	2	1,79	3,22	2	8	116	لارمود	
31	3,07	3	3	1,31	1,73	1	6	95	الامام البخاري	
342	2.87	-	-	-	-	-	-	933	المجموع	

المصدر الإحصائي: بحث ميداني (الدباغي. ع الغني 2016)

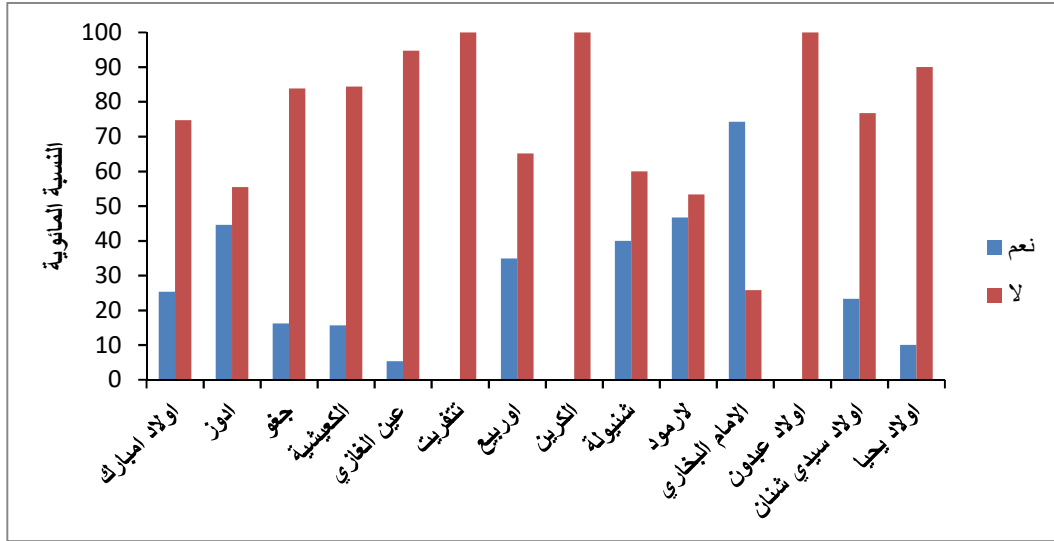
يتضح من خلال الجدول أن متوسطات حجم الغرف بوحدات المعاينة المجالية متقاربة جدا؛ حيث حدد المتوسط العام لعينات الدراسة في 2.87 غرفة، أي حوالي ثلاث غرف بكل مسكن وهذا هو العدد السائد في أغلب المساكن المغربية، وخاصة من النوع الاقتصادي والموجه للفئات المتوسطة والمحدودة الدخل (غرفتين وصالون)، فعينة الدراسة تعبر بدرجة كبيرة عن الكون الإحصائي العام، ويمكن تأكيد ذلك من خلال المنوال والقيمة الوسطية لكل حي سكني. يلاحظ من خلال الجدول كذلك أن وحدات المعاينة تشترك في القيمة الدنيا في عدد الغرف حيث إن 6 تجمعا من أصل 9 قيمتها الدنيا هي غرفة واحدة، مما يعني أن تلك الأحياء السكنية تضم أسرا تعاني فقرا ماديا صعبا جعلها تبني مساكنها، لكن وضعها المادي حال دون استكمال بنائه، أو أنها تكتري غرفة واحدة داخل مسكن، وهو ما تمت ملاحظته بشكل لافت بحبي جفو والكعيشية ببني ملال. إن أغلب الانحرافات عن المتوسطات المسجلة هي انحرافات إيجابية، مما يدل على أننا أمام سلسلة إحصائية تتميز بالتجانس من حيث عدد الغرف. وبالتالي لا توجد فروقات ذات دلالة إحصائية في عدد الغرف بين الأحياء الناقصة التجهيز السكنية ببني ملال ومثيلاتها بالفقيه بن صالح.

1.2.5. بنيت الأغلبية المطلقة من المساكن بالأحياء الناقصة التجهيز خارج إطار قوانين البناء والتعمير

السكن غير القانوني أو العشوائي كما عرفه بعض الباحثين المهتمين بقضايا التعمير - كما أسلفنا - هو السكن الذي بني خارج وثائق التعمير وخاصة تصاميم البناء والرخص المسلمة من طرف الجهات المختصة.

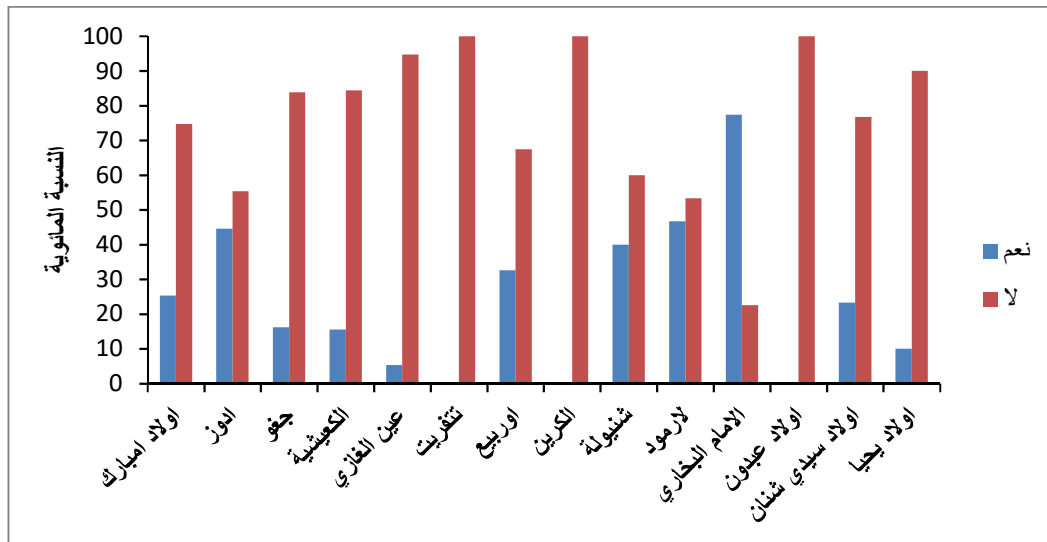


الشكل رقم 4: توزيع المساكن بالأحياء الناقصة التجهيز حسب توفرها على تصميم البناء (%)



المصدر الإحصائي: الدباغي عبد الغني وآخرون، تأثير الوضع الديموغرافي والسوسيو اقتصادي للأسرة على اندماجها بمواشم مدن جهة بني ملال خنيفرة (المغرب): حالة مدينتي بني ملال والفيقيه بن صالح"، المجلة العربية للعلوم ونشر الأبحاث، المركز القومي للبحوث - غزة - فلسطين، يونيو 2020، ص 45.

الشكل رقم 5: توزيع المساكن بالأحياء الناقصة التجهيز حسب توفرها على رخص البناء (%)



المصدر الإحصائي: نفس المرجع، ص 46.



أولاً - على مستوى تصاميم البناء.

يوضح الشكل رقم (4) أن الأغلبية الساحقة من المساكن قد بنيت في غياب تصاميم البناء سواء بالأحياء الناقصة التجهيز المنتمة بمدينة بني ملال أو تلك المنتمة لمدينة الفقيه بن صالح؛ بل وصلت أحيانا إلى كون مساكن حي سكني بأكمله لا تتوفر بالمطلق على هذا النوع من الوثائق، كما هو الشأن لحي تفريت (بني ملال) وحي الكرين (الفقيه بن صالح). هناك تجمعات سكنية تتشابه في نسب المساكن التي لا تتوفر على تصاميم البناء مثل حيي جغو الكعيشية بمدينة بني ملال (83.4%)، بينما هناك أحياء سكنية فاقت نسبة المساكن بها والتي بنيت دون الحصول على تصاميم البناء نصف الساكنة؛ كما هو الحال للحيين السكنيين "شنيولة" (60%) و "لارمود" (حوالي 53%). وبذلك توجد فروقات ذات دلالة إحصائية في توزيع المساكن حسب تصاميم البناء، وهو ما يجعلنا نرفض الفرض العدم (H_0) ونقبل الفرض البديل.

ثانياً - على مستوى رخص البناء

لا يمكن الحديث كثيرا بهذا الشأن، لأن المساكن التي بنيت دون تصاميم البناء، بنيت كذلك دون رخص البناء، باستثناء الحي السكني أوربيع بمدينة بني ملال الذي تصل فيه نسبة المساكن التي بنيت وتحمل رقم رخصة بناء 67.4% والح السكني "الإمام البخاري" بمدينة الفقيه بن صالح الذي لم تتجاوز فيه تلك النسبة 22.6%، وهذه النسب متقاربة جدا مع تلك الخاصة بتصاميم البناء. مما يعني في المحصلة أن هناك ارتباطا قويا بين رخص البناء وتصاميم البناء (أنظر الشكلين رقم (4) و (5)).

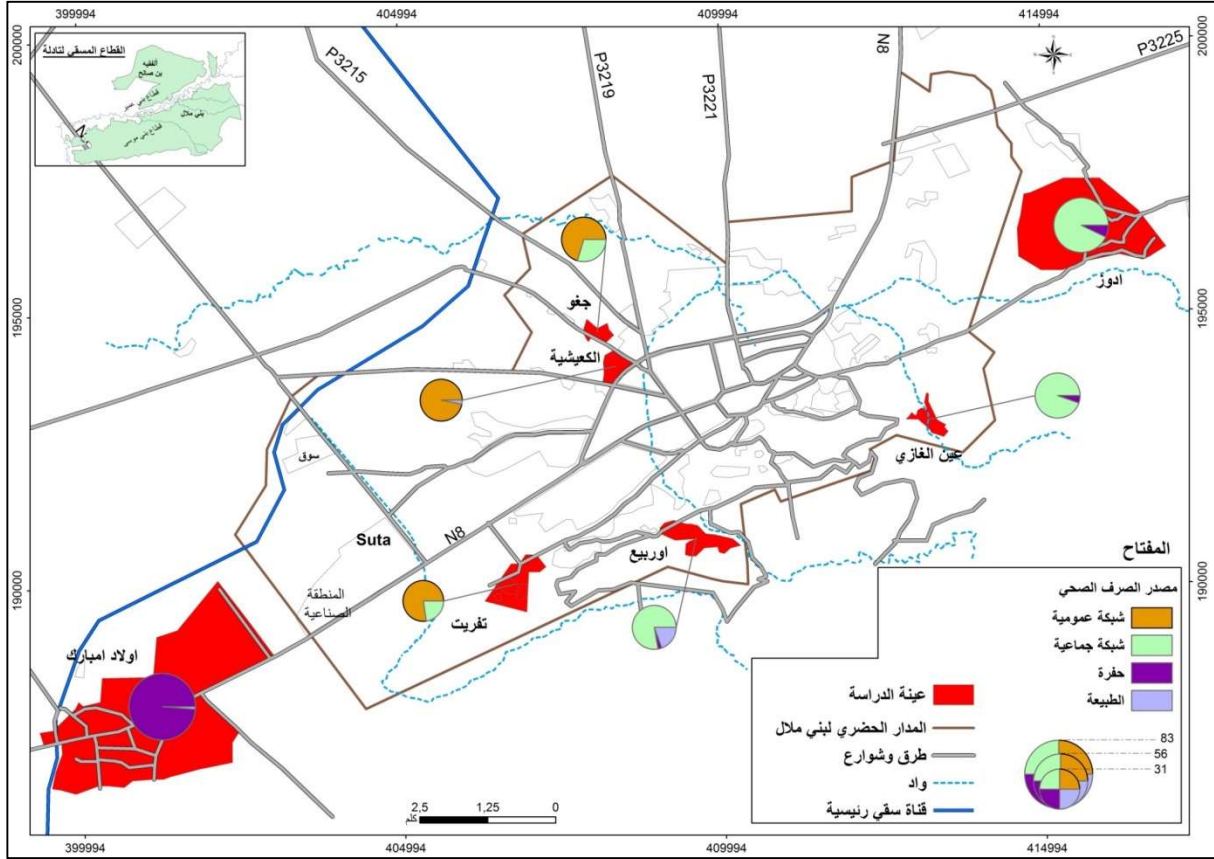
وعموما، توجد فروقات ذات دلالة إحصائية في توزيع المساكن حسب رخص البناء، وبالتالي نرفض الفرض العدم (H_0) ليحل محله الفرض البديل (H_1) القائل بوجود فروقات ذات دلالة إحصائية.

1.2.6. تلجأ الأسر غير المزودة بشبكة الصرف الصحي العمومية إلى حلول بديلة رغم خطورتها البيئية

إن حاجة الساكنة لعدة خدمات أساسية وبنى تحية فرضت على السلطات المحلية والمجتمع المدني، إلى جانب الساكنة المعنية بالدرجة الأولى البحث عن حلول بديلة ومؤقتة، والتي من ضمنها تجهيز الأحياء السكنية الناقصة التجهيز بمدينتي بني ملال والفقيه بن صالح بشبكة الصرف الصحي. فإذا كانت معظم الأحياء الناقصة التجهيز مزودة بالماء الصالح للشرب والكهرباء، فإن شبكة الصرف الصحية تشكل الاستثناء بهذه الأحياء السكنية على مستوى التجهيزات والبنيات التحتية والخدمات الأساسية، مما يجعل السكان يلجؤون إلى بدائل غير مضمونة العواقب.



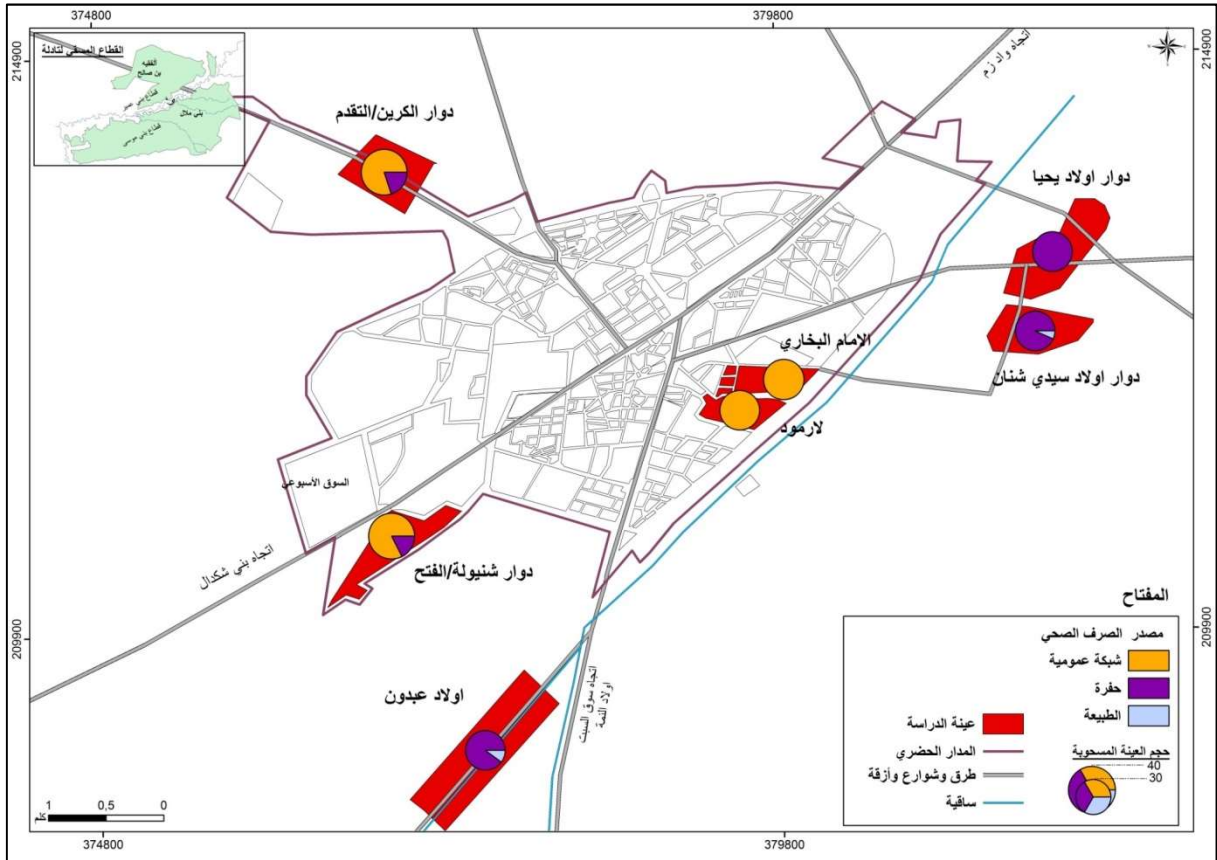
الشكل 6: آليات تدبير نظام الصرف الصحي لبعض الأحياء السكنية الناقصة التجهيز بمدينة بني ملال وبعض التجمعات السكنية المحيطة بها



المصدر الإحصائي: عبد الغني الدباغي، إشكالية الصرف الصحي العمومي بالمدن والأرياف المغربية: حالة التجمعات السكنية الهامشية بمدينة بني ملال والفقير بن صالح، مجلة ابن خلدون للدراسات والأبحاث، المجلد الثاني، العدد التاسع، يونيو 2022، مركز ابن العربي للثقافة والنشر، فلسطين، ص 216.



الشكل 7: آليات تدبير نظام الصرف الصحي ببعض الأحياء السكنية الناقصة التجهيز بمدينة الفقيه بن صالح وبعض



المصدر الإحصائي: عبد الغني الدباغي، إشكالية الصرف الصحي العمومي بالمدن والأرياف المغربية: حالة التجمعات السكنية الهامشية بمدينة بني ملال والفقيه بن صالح، مرجع سابق، ص 217.

إن الأحياء السكنية التي تتوفر على شبكة صرف صحي عمومية محدودة؛ فباستثناء أحياء "الإمام البخاري"، "الكرين"، "الارمود"، "شنيولة" (الفقيه بن صالح) و "أورييع" (بني ملال) فالأحياء السكنية الأخرى توظف الأسر التي تقطنها إما الآبار المفقودة (الحفر) أو الطبيعة (الحلاء) أو الشبكات الجماعية في أحسن الأحوال. تمثل الأسر التي تتخذ من الحفر مصدر صرفها الصحي ب "أورييع" حوالي 21% (9.3% الطبيعة)، "عين الغازي" حوالي 95% (حوالي 5% الطبيعة).



صورتان 3 - 4: جانب من الوضع البيئي والصحي الرديء بحي جفو نتيجة ضعف شبكة الصرف الصحية العمومية



المصدر: عدسة الباحث (16-08-2016)

من خلال هذه الإحصائيات والصوتين أعلاه يتضح أن أغلب أسر الأحياء السكنية الناقصة التجهيز ببني ملال والفقير بن صالح، تقوم بتلبية حاجياتها فيما يتعلق بالصرف الصحي على حساب الوسط البيئي، مما جعل هذا الأخير يعرف وضعاً سيئاً، من أهم تجلياته تلويث الطرق والأزقة والأسواق ومختلف الفضاءات العمومية، وهو ما ساهم في انتشار بعض الأمراض خاصة في صفوف الأطفال والشيوخ رغم القرب الكبير من مركز مدينة بني ملال.

2.2. العوامل المتحكمة في بروز السكن العشوائي بالأحياء الناقصة التجهيز بمدينتي بني ملال والفقير بن صالح

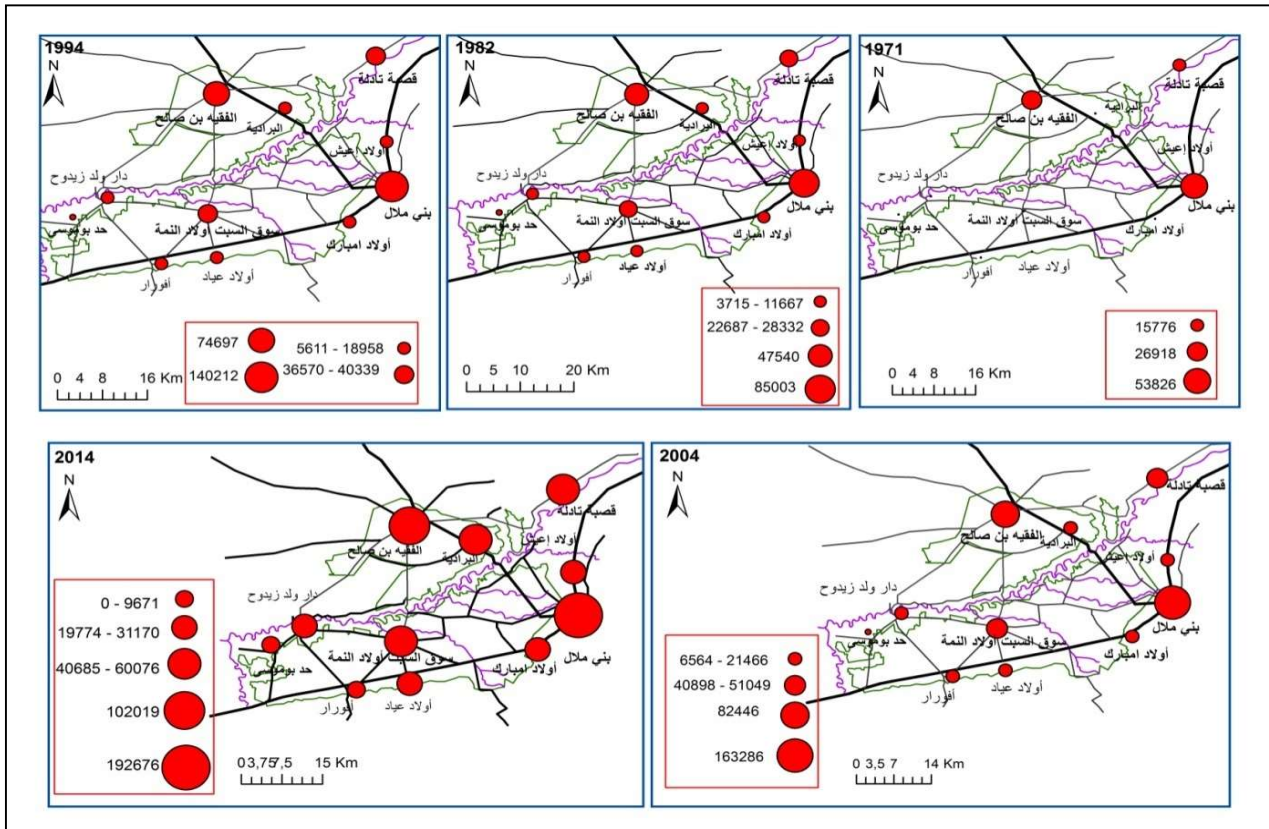
سيتم التطرق في هذا المحور إلى الأسباب والعوامل التي ساهمت في إنتاج السكن العشوائي بالأحياء السكنية الناقصة التجهيز بكل من بني ملال والفقير بن صالح، وسيتم التركيز بشكل أساسي على دور النمو السكاني، ضعف الدخل الفردي، الهجرة القروية وانخفاض قيمة العقار وسهولة تملك مسكن.



2.2.1. تعرف مدينتي بني ملال والفيقيه بن صالح نمو ديموغرافيا سريعا

رغم الانتقال الديموغرافي الذي يشهده المغرب في السنوات الأخيرة إلا أن النمو الديموغرافي في مختلف المجالات الهامشية، ومنها الأحياء السكنية الناقصة التجهيز، لا يزال يشهد تطورا سريعا كما هو الحال لمدينتي بني ملال والفيقيه بن صالح وباقي المراكز الحضرية المنتمة لسهول تادلا.

الشكل 8: تطور ساكنة المراكز الحضرية بالقطاع المسقي لتادلا ما بين سنتي 1971 و 2014



المصدر الإحصائي: الإحصاء العام للسكان والسكنى؛ سنوات 1971- 1982 - 1994 - 2004 و 2014

لا يمكن فصل التطور الحاصل بالدائرة السقوية لتادلا على مستوى التزايد السكاني واتساع رقعة المجال المبنى عما تعرفه مدن المغرب الأخرى وأريافها؛ حيث ارتفع عدد سكان المراكز الحضرية بشكل كبير، إذ ارتفع عدد سكان مدينة بني ملال من 53826 نسمة سنة 1971 إلى 192676 نسمة سنة 2014 (زيادة 357.96%) كما ارتفعت ساكنة مدينة الفيقيه بن صالح من 26918 نسمة إلى 102019 نسمة (زيادة 379%) في نفس الفترة. وقد ساهم هذا الوضع الجديد في ارتفاع الكثافة السكانية بمركز المدينتين وبالتالي التوسع نحو المناطق الهامشية الناقصة التجهيز، والتي تفتقد لمختلف الخدمات الأساسية والمرافق الاجتماعية، عبر تشييد مباني سكنية غير قانونية.



2.2.2. تستقطب الأحياء السكنية الناقصة التجهيز بمدينتي مدينتي بني ملال والفيقيه بن صالح عددا كبيرا من السكان

تعد المجالات الهامشية و"الضاحوية" مجالات استقطاب واستقرار المهاجرين بامتياز. هذه الظاهرة تختلف حدتها باختلاف المسافات التي تفصل الهامش عن المركز، وبطبيعة البنية العقارية المحلية وثن الأرض والقرب أو البعد من الخدمات والأنشطة⁸. سنقوم في هذا المحور بتشخيص أصول ساكنة الأحياء السكنية الناقصة التجهيز بكل من بني ملال والفيقيه بن صالح.

جدول رقم 5: توزيع ساكنة الأحياء السكنية الناقصة التجهيز بمدينتي بني ملال والفيقيه بن صالح حسب الأصل الجغرافي ب (%)

الحي السكني	بني ملال									
	الفقيه بن صالح	الكرين	شنيولة	لارمود	إ. البخاري	جغو	الكعيشية	عين الغازي	تنفريت	اوربيع
نفس مكان الإقامة	3,2	0	0	30	39,5	0	57,9	9,4	5,4	
بني ملال	3,2	3,3	0	0	18,6	6,5	23,7	37,5	27	
ف. بن صالح	48	70	33,4	36,7	0	0	0	3,1	2,7	
قصبة تادلة	0	0	0	0	0	0	2,6	0	2,7	
القصيبة	3,2	0	0	0	0	0	2,6	6,3	0	
ازيلال	3,2	0	0	0	25,6	64,5	2,6	12,5	10,8	
سوق السبت	0	0	3,3	0	0	3,2	0	3,1	0	
واد زم	3,2	10	20	10	2,3	0	0	0	0	
ابي الجعد	6,5	0	3,3	3,3	0	0	0	3,1	0	
باقي مناطق الجهة	0	0	0	0	0	0	0	0	5,4	
خارج الجهة	29	17	40	20	14	25,8	10,6	25	46	
المجموع	100	100	100	100	100	100	100	100	100	

المصدر الإحصائي: الدباغي عبد الغني، محمد ميوسي ومحمد الأسعد، تأثير الوضع الديموغرافي والسوسيو اقتصادي للأسرة على اندماجها بمواش مدن جهة بني ملال خنيفرة (المغرب): حالة مدينتي بني ملال والفيقيه بن صالح، "المجلة العربية للعلوم ونشر الأبحاث، المركز القومي للبحوث - غزة - فلسطين، يونيو 2020، ص 41.



يتضح من الجدول أعلاه تباين توزيع الأحياء الناقصة التجهيز بمدينتي بني ملال والفقير بن صالح من حيث الأصول الجغرافية لسكانتها؛ بحيث هناك من التجمعات السكنية التي تتوفر على ساكنة مهمة ذات أصول محلية؛ مثل عين الغازي الذي قاربت فيه نسبة الساكنة ذات الأصول المحلية 60% وأوربيع حوالي 40% (بني ملال). من جهة أخرى فإن الأحياء الناقصة التجهيز هي الأكثر استقطاباً للمهاجرين، بل الأكثر من ذلك أنها في وقت ما كانت فارغة من السكان كما هو الشأن لأحياء "تفريت" وشنبوله ولارمود (0% من ذوي الأصول المحلية)، وباقي الأحياء السكنية لم تتجاوز نسبة السكان ذوي الأصول المحلية نسبة 30%. يتضح من خلال الجدول كذلك أن كل الأحياء السكنية الناقصة التجهيز - بدون استثناء - استقبلت جزءاً من ساكنتها من مركزي المدينتين وهوامشهما مع اختلاف في النسب ("عين الغازي" بنسبة 23.7%، "أوربيع" 18.6%، "لارمود" 70%،...). يعد إقليم أزيلال ومدينة واد زم الأكثر طرداً للسكان في اتجاه الأحياء الناقصة التجهيز ببني ملال والفقير بن صالح؛ فساكنة أزيلال تفضل الاستقرار بأحياء بني ملال، بينما ساكنة واد زم تفضل الاستقرار بأحياء الفقير بن صالح؛ فعلى سبيل المثال استقطب حي "تفريت" 64.5% من إقليم أزيلال، وحي "شنبوله" 20%، وحيي "الكرين" و "لارمود" 10% لكل منهما من واد زم. كما تشكل الأحياء السكنية الناقصة التجهيز ببني ملال والفقير بن صالح تشكل مجالا خصبا لعدد كبير من المهاجرين من مدن أخرى خارج جهة بني ملال خنيفرة. عموماً ليس هناك تجانساً كبيراً في توزيع ساكنة الأحياء السكنية الناقصة التجهيز سواء بني ملال أو بالفقير بن صالح حسب الأصل الجغرافي بحيث وصلت نسبة التشتت 18.90%.

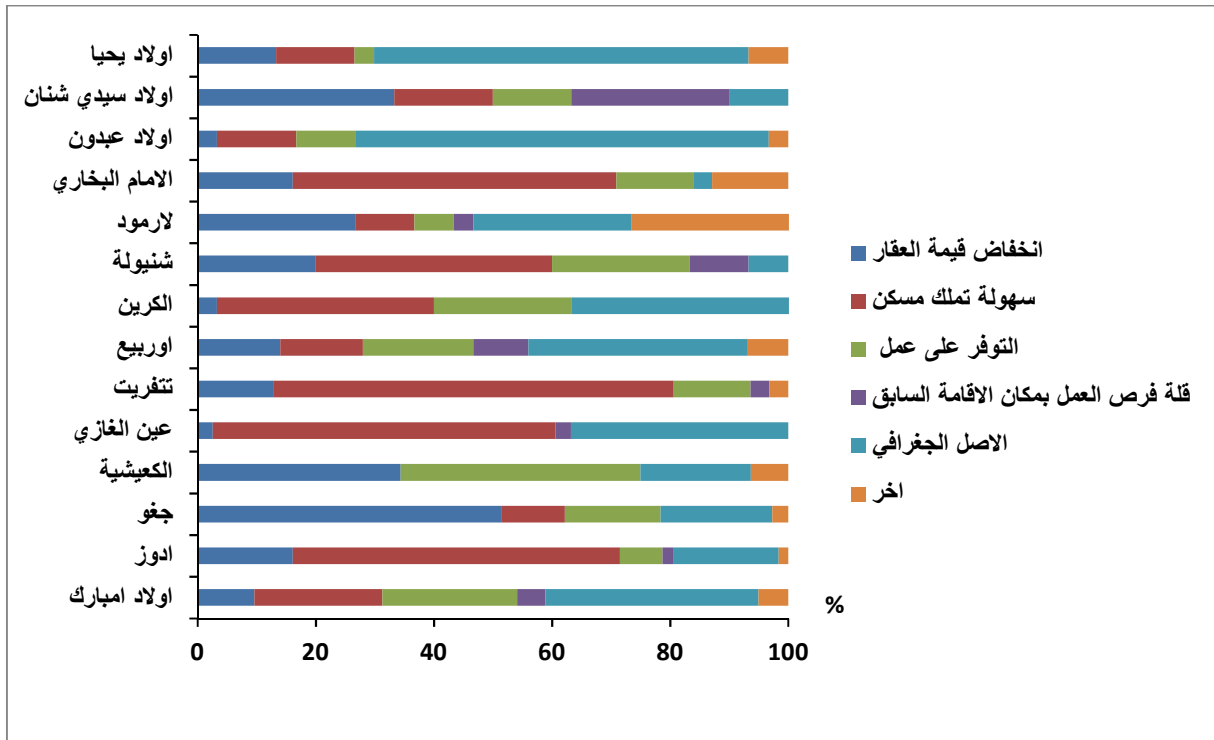
2.2.3. ساهم انخفاض قيمة العقار وسهولة تملك مسكن في اختيار السكن بالأحياء الناقصة التجهيز بمدينتي بني ملال

والفقير بن صالح

يعد الحصول على مسكن في الوقت الراهن من الصعب بمكان، خاصة بالنسبة للفئات الفقيرة والمحدودة الدخل في مركز المدينة، وحتى في الهوامش القريبة منه، ولذلك فهناك فئة عريضة من السكان والتي تنتمي للفئتين السابقتين الذكر تفضل اللجوء إلى الأحياء السكنية الناقصة التجهيز، من أجل اقتناء قطعة أرضية بهدف تشييد "مسكن" عليها يعفيها من دفع سومة الكراء وتكلفة النقل. إن سيادة البناء العشوائي والغير قانوني بهوامش المدن، وضعف الرقابة أحيانا من لدن الجهات الوصية على البناء والتعمير، من أبرز العوامل التي تحفز السكان على البحث عن مسكن بعيداً نوعاً ما عن مراكز تلك المدن. وهو ما ينطبق على مدينتي بني ملال والفقير بن صالح.



الشكل 9: بعض أسباب الاستقرار بالأحياء الناقصة التجهيز بمدينة بني ملال والفقير بن صالح (%)



المصدر الإحصائي: بحث ميداني (الدباغي. ع الغني 2016)

يتضح من خلال الشكل رقم (9) أن أسباب اختيار الاستقرار بالأحياء السكنية الناقصة التجهيز يرتبط بتعدد الظروف الاقتصادية والاجتماعية للسكان؛ فغالبية أفراد العينة صرحت بأن السبب الرئيس وراء اختيار الاستقرار بالأحياء الناقصة التجهيز المنتمة لمدينتي بني ملال والفقير بن صالح يرجع إلى سهولة تملك مسكن بالدرجة الأولى، وإلى انخفاض قيمة العقار بالدرجة الثانية، ثم إلى الأصل الجغرافي وقلة فرص العمل بمكان الإقامة السابق بالدرجة الثالثة. صرحت 54.8% من ساكنة حي "الإمام البخاري" و 40% من ساكنة حي "شنيولة" و 58% من ساكنة حي "عين الغازي" بأن سبب استقرارهم بالحي الذي يقطنونه يرجع إلى انخفاض قيمة العقار وسهولة تملك مسكن، وهذا يعني أن شروط تشييد مسكن قائمة - والمتمثلة أساسا في الفراغ القانوني الذي شهدته معظم المدن المغربية وهوامشها (إبان الحراك الاجتماعي الذي شهدته المغرب سنة 2011) - إذا ما توفرت الشروط الذاتية المتمثلة في رأس المال. يرجع سبب اختيار السكن بحي "جفو" في المرتبة الأولى إلى انخفاض قيمة العقار بنسبة 51.4%.

2.2.4. يساهم الدخل الفردي الهزيل لأرباب الأسر في تزايد ويرة السكن العشوائي بالأحياء الناقصة التجهيز

الدخل الفردي هو إجمالي ما يتحصل عليه الإنسان هو وأسرته من عمله، أو من أية مصادر أخرى، ولهذا المؤشر تأثير كبير على حياة الأسرة بأكملها (التعلم، الملبس، المسكن، ...). فإذا كان التوفر على مسكن جيد في مكان متميز يعبر على الرقي الاجتماعي، فإن الدخل الفردي في مجمله يعد من المؤشرات المعتمدة في قياس التنمية البشرية إلى جانب تمدد الكبار وأمد الحياة. أشارت تقارير المندوبية السامية للتخطيط أن متوسط دخل الأسرة المغربية يصل إلى 5300 درهم (6100 درهم بالمدن و 3900 درهم بالأرياف)، وبينت هذه الدراسة التي أنجزت على عينة تضم 7200 أسرة، أن حوالي 20% من الأسر يحققون دخلا شهريا يقل عن 1930 درهم، و 40% يحققون أقل من 2892 درهم، و 60% أقل من 4227 درهم، و 80% أقل من 6650 درهم، لكن إذا ما



تم التركيز على على المجالات الهامشية بالمغرب ومن ضمنها الأحياء الناقصة التجهيز فسيوضح أن هناك فروق كبيرة جدا بين ما هو مسجل على الصعيد الوطني وما سيقدمه هذا البحث على مستوى مدينتي مدينتي بني ملال والفيقيه بن صالح.

جدول رقم 6: توزيع السكان النشيطون المشتغلون بالأحياء الناقصة التجهيز حسب الدخل الفردي (بالدرهم)

المجموع	أكثر من 4001	ما بين 3001 و4000	ما بين 2001 و3000	ما بين 1000 و2000	أقل من 1000	الحي السكني	
100	10,8	13,5	8,1	29,7	37,8	جفو	بني ملال
100	10,3	3,4	10,3	41,4	45,5	الكعيشية	
100	2,6	0	13,2	39,5	44,7	ع. الغازي	
100	3,3	6,5	6,5	54,8	25,8	تتفريت	
100	20	10	12,5	15	42,5	اوربيع	
100	0	0	13,8	27,6	58,6	الكرين	الفيقيه بن صالح
100	0	7,4	18,5	37	37	شبولة	
100	11,5	0	15,4	30,8	42,3	لارمود	
100	17,9	0	7,1	50	25	ا. البخاري	

المصدر الإحصائي: بحث ميداني (الدباغي. ع الغني 2016)

يتضح من الجدول رقم (5) أن نسبة السكان النشيطين المشتغلين بالأحياء الناقصة التجهيز بمدينتي بني ملال والفيقيه بن صالح تتوزع بشكل متباين حسب الدخل الفردي؛ حيث يأتي في المرتبة الأولى الذين يقل دخلهم الشهري عن 1000 درهم، والمرتبة الثانية الذين يتراوح دخلهم ما بين 1000 و2000 درهم، وفي المرتبة الأخيرة الذين يتراوح دخلهم الشهري ما بين 3001 و4000 درهم. تشكل نسبة الذين يقل دخلهم عن 1000 درهم بالكرين حوالي 57 %، و "لارمود"، "أوربيع"، "عين الغازي" و "الكعيشية" 40 % فما فوق. لكن في المقابل نسجل حضور عدد لا بأس به من السكان المستهدفين والذين يفوق دخلهم الشهري 4000 درهم؛ كما هو الحال بحي "لارمود" (20 %)، و "الإمام البخاري" (حوالي 18 %)، مما يعني أن الأحياء الناقصة التجهيز بمدينتي بني ملال والفيقيه بن صالح - رغم النظرة الدونية نحوها - فهي تضم فئات اجتماعية مختلفة (أطباء، مهندسون، مياومون، عاطلون عن العمل،...) وتعيش جنبا إلى جنب، وهذا الوضع يؤكد طبيعة المهن التي يمتثلها السكان النشيطون المشتغلون، وهي في أغلبها موسمية ترتبط أساسا بالنشاط الفلاحي والبناء. يتضح أن درجة التشتت قوية بين متوسطات الدخل الفردي بين هوامش بني ملال والفيقيه بن صالح، حيث تراوحت ما بين 65 % و 119 %، حيث وصل أدنى دخل شهري إلى 150 درهم بحي "جفو" ببني ملال وأقصى دخل شهري تجاوز 15000 درهم بالحي السكني المجاور له وهو حي "الكعيشية". ولتفسير ذلك وظفنا اختبار الدلالة ف (F)، فاتضح أن قيمتها



المحسوبة (1.66) أكبر من قيمتها الجدولية (1.60)، وهو ما يدل على وجود فروقات إحصائية دالة في متوسطات الدخل الفردي لأرباب الأسر بين الأحياء السكنية الناقصة التجهيز بمدينة بني ملال مقارنة بمدينة الفقيه بن صالح.



خلاصات وتوصيات:

تمكنت الدراسة من تشخيص وضع الأحياء الناقصة التجهيز بمديني مدينتي بني ملال والفيقيه بن صالح على مستوى مورفولوجيا السكن وخصائصه العامة. وخلصنا إلى أنه لا توجد فروقات ذات دلالة إحصائية بين بين الأحياء الناقصة التجهيز بمدينة بني ملال مقارنة بالأحياء الناقصة التجهيز بمدينة الفيقيه بن صالح بالنظر إلى مورفولوجيا السكن وخصائصه العامة حسب متغيرات نوع البناء ونوع المسكن وصفة حيازته، وعدد غرف المساكن، وهو ما يؤكد الفرض العدم الذي انطلقنا منه والقائل بعدم وجود فروقات ذات دلالة إحصائية. بينما هناك فروقات فيما يخص وثائق البناء (تصاميم ورخص البناء) ومساحة المسكن، وهو ما ينفي الفرض العدم الذي انطلقنا منه حسب هذه المتغيرات، ليحل محله الفرض البديل القائل بوجود فروقات. كما خلص البحث إلى أن ما تشهده مدينتي بني ملال والفيقيه بن صالح من نمو ديموغرافي سريع نتيجة الهجرة القروية خصوصا، وانخفاض لأسعار العقار وسهولة تملك مسكن وضعف الدخل الفردي ومحدوديته لدى الأسر قد ساهم بشكل كبير في تفاقم ظاهرة السكن غير القانوني بالأحياء السكنية الناقصة التجهيز. وفي ظل كل ذلك، يمكن الجزم بأن الأحياء الناقصة التجهيز بمديني بني ملال والفيقيه بن صالح والسكان التي تقطنها تشهدها وضعفا صعبا في عدة مستويات؛ أبرزها التأثير السلبي للسكن العشوائي على المشهد الحضري في ظل عدم تجانسه على مستوى مواد البناء وواجهة المنازل (نوع الصباغة، طبيعة النوافذ وأبعادها...)، وبشكل عام عدم تطابق البناء للوثائق الرسمية المتعلقة بالبناء ومخالفتها لقانون التعمير، ومن جهة ثانية عدم كفاية الخدمات الأساسية¹⁰ والبنيات التحتية المدججة للسكان¹¹، مما يعني ضعف جودة الحياة بالأحياء الناقصة التجهيز بمديني بني ملال والفيقيه بن صالح رغم المجهودات المبذولة لتأهيل بعضها، وإعادة تأهيل البعض الآخر في إطار مخططات إعادة الهيكلة وإعادة التأهيل الحضريين.

بناء على ما سبق، ومن أجل جعل السكن مستديما بالأحياء الناقصة التجهيز بمديني بني ملال والفيقيه بن صالح، وليس مرحليا كما هو الحال لبعض التجمعات السكنية التي عرفت تدخل السلطات العمومية المختصة لمحاربة السكن الفوضوي وغير القانوني عبر هدم عدد كبير من البنايات (نموذج أدوز) توصي الدراسة بما يلي:

- ضرورة تطبيق القانون بصرامة فيما يخص البناء؛ وذلك بمنع السماسرة والمضاربين العقاريين من احتكار السوق العقارية سواء فيما يتعلق بإنشاء التجزئات القانونية أو العشوائية، ومعاينة كل المستثمرين أو المساهمين بشكل مباشر أو غير مباشر في إنتاج السكن غير القانوني.
- العمل على تسهيل المساطر الإدارية الخاصة بالحصول على رخص البناء تجنباً لظهور أجسام سكنية عشوائية غير مموّدة العواقب، واحترام الآجال القانونية فيما يخص وضع وثائق التعمير ومخططات التنمية الترابية وضم بعض التجمعات السكنية الريفية القريبة من مركزي مدينتي بني ملال والفيقيه بن صالح لمخطط توجيه التهيئة العمرانية لتوفير احتياطي عقاري للمدينتين من جهة وفقا للمادة 37 من مدونة التعمير، وتسريع اندماج تلك التجمعات السكنية من جهة أخرى عبر مساهمتها في إنجاز الطرق العامة المؤدية إلى المدينة.
- تفعيل الصرامة وعدم التساهل في تطبيق فصول المدونة وخاصة الباب الثالث المتعلق بالأبنية (الفصل الأول الخاص برخص البناء والفصل الثالث الخاص برخصة السكن وشهادة المطابقة والفصل الرابع المتعلق بضوابط البناء) والباب الرابع الخاص بالعقوبات وبشكل خاص المواد 1269، 1371، 1474، 1576، والمادة 1680¹⁶، وكذلك الفقرة الثانية¹⁷ من المادة 72 من قانون 66.12¹⁸ المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء لضبط ومحاصرة البناء غير القانوني بكل أشكاله وتظاهراته، فضلا عن إلزام المنعشين العقاريين بالضوابط القانونية الواردة في القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، وخاصة المادتين 18¹⁹ و 30²⁰ منه²¹، وتطبيق في حقهم المادتين 71-221²² و 71-232²³ من قانون 66.12 لتجنب



كل ما من شأنه أن يساهم في تشكل تجمعات سكنية رديئة ذات مشاهد "سيئة" تغيب فيها كل مقومات الحياة الكريمة ومظاهر التحضر.

– التسريع بإعادة هيكلة²⁴ الأحياء السكنية الناقصة التجهيز، التي تشكلت خارج القانون، أي في غياب وثائق التعمير والتهيئة المحلية لتثبيت الساكنة وتجنب ترحيلها في وقت لاحق من جهة، ولتحقيق السلم الاجتماعي من جهة أخرى بالنظر إلى الكلفة المادية والزمنية التي يتطلبها في حال أي تأخر.

الهوامش:

¹ عبد المجيد أزمو، التوسع الحضري واستهلاك المجال الفلاحي سهّل تادلة، حالات بني ملال والفقير بن صالح والسبت اولاد نمة، اطروحة لنيل دكتوراه الدولة في الجغرافيا، كلية الآداب والعلوم الانسانية بني ملال، 2006، ص 141.

² بوطيب الطاك وحسن ضايض، مدينة أو مدن مغربية، تعدد المجالات الحضرية وإشكالية التخطيط والعشوائية، المدينة المغربية بين التخطيط والعشوائية، جامعة سيدي محمد بن عبد الله كلية الآداب والعلوم الانسانية، سايس، فاس، سلسلة ندوات ومناظرات رقم: 5، مطبعة السايس، فبراير 2006، ص 50.

³ محمد السنوسي معني، أضواء على قضايا التعمير والسكني بالمغرب، 1988، دار النشر المغربية، الدار البيضاء، ص 125.

⁴ زينب راضي عباس البلداوي، المناطق العشوائية بين الواقع والطموح، نحو بيئة حضرية مستدامة، حالة دراسية (أم الورد)، مجلة المخطط والتنمية، العدد 18، السنة الثانية عشر، 2008، ص 25.

⁵ مشنان فوزي، الأحياء العشوائية واقعها وتأثيرها على النسيج الحضري لمدينة باتنة دراسة ميدانية للتجمع الحضري (أولاد بشينة – طريق حملة) مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد 20، شتنبر 2015، ص 31.

⁶ وليد سعد أحمد الزامل، دراسة مقارنة لأنماط الأحياء العشوائية، رسالة الماجستير، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود، 2006، ص 2.

⁷ تعرف البناية حسب المندوبية السامية للتخطيط بأنها كل ما شيد لإيواء الأشخاص وممتلكاتهم، أو للمحافظة على هذه الممتلكات فقط، أو لأغراض مهنية، إدارية، خدمية أو دينية كالمساجد والأضرحة والزوايا ... إلخ. وقد يكون للبناية استعمالا أحاديا أو متعددا كمثل البنايات التي تحتوي على مرافق للسكن وأخرى لأغراض مهنية....، وتعتبر كبنائة واحدة كذلك منشآت أو عدة منشآت محاطة بسور ذات مدخل واحد أو عدة مدخل مباشرة تؤدي إلى أجزائها وتستعمل لأغراض أخرى غير السكن. في حين تعتبر كل منشأة من المنشآت المكونة للإقامات بناية مستقلة.

⁸ عبد الغني الدباغي، إشكالية اندماج التجمعات السكنية بمواش وأنوية ضواحي مدن الدائرة السقوية لتادلا: حالات بني ملال والفقير بن صالح، أطروحة الدكتوراه في الجغرافيا، كلية الآداب والعلوم الانسانية، بني ملال، 2019، ص 163.

<http://www.hespress.com/societe/13865.htm/> 24-07-2017

¹⁰ أنظر: عبد الغني الدباغي وآخرون، "أثر الخدمات الأساسية في اندماج التجمعات السكنية بمواش مدن القطاع السقوي لتادلا: حالات مدينتي بني ملال والفقير بن صالح"، الجغرافيا التطبيقية ورهانات التنمية المستدامة بالمغرب، أعمال الملتقى الوطني الخامس للجغرافيين الشباب جامعة السلطان مولاي سليمان، كلية الآداب والعلوم الإنسانية، بني ملال، 2022.

¹¹ أنظر: عبد الغني الدباغي وآخرون، "البنية التحتية بمواش المدن المغربية المتوسطة وانعكاساتها على الاندماج الاجتماعي للسكنة: دراسة ميدانية على مدينتي بني ملال والفقير بن صالح"، مجلة ربحان للنشر العلمي، مركز فكر للدراسات والتطوير، العدد 6، يناير 2021.

¹² يبلغ الأمر بالهدم إلى المخالف ويحدد فيه الأجل المضروب له لإنجاز أشغال الهدم، ولا يجوز أن يتعدى هذا الأجل ثلاثين يوما، وإذا لم ينجز الهدم في الأجل المضروب لذلك تولت السلطة المحلية القيام بذلك على نفقة المخالف.

¹³ يعاقب بغرامة من 10000 إلى 100000 درهم كل من باشر بناء من غير الحصول على الإذن الصريح أو الضمني المنصوص عليه في المادتين 40 و 42.

¹⁴ يعاقب بغرامة من 1000 إلى 10000 درهم كل من ارتكب مخالفة للقواعد المقررة في ضوابط التعمير والبناء العامة أو الجماعية غير المخالفات المشار إليها في المادتين 72 و 73.

¹⁵ يعد شريكا لمرتكب المخالفة لهذا القانون ولضوابط التعمير أو البناء أو الجماعية رب العمل والمقاول الذي نفذ الأشغال والمهندس المعماري المختص أو المشرف الذين صدرت منهم أوامر تنتج عنها المخالفة.



- 16 إذا أقيم بناء على ملك من الأملاك العامة جاز للسلطة المحلية بالرغم من القواعد الإجرائية المقررة في هذا الباب أن تقوم تلقائياً بدممه على نفقة مرتكب المخالفة، وذلك دون إخلال بتطبيق العقوبات المقررة على المخالفة المرتكبة.
- 17 يعاقب بالحبس من شهر الى ثلاثة (3) أشهر وبغرامة من 50.000 إلى 100.000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط كل من سلمت له رخصة بناء وقام بتشديد بناء خلافاً للرخصة المسلمة له، وذلك بزيادة طابق أو طوابق.
- 18 قانون رقم 66.12، الجريدة الرسمية، عدد 6501، 19 شتنبر 2016، ص 6634.
- 19 لا يجوز الإذن في إحداث تجزئات عقارية إلا إذا كانت مشاريعها تنص على ما يلي:
- إقامة الطرق الداخلية ومواقف السيارات؛
 - توزيع الماء والكهرباء وصرف المياه والمواد المستعملة؛
 - تهيئة المساحات غير المبنية كالمساحات والمناطق الخضراء والملاعب؛
 - وصل كل بقعة من بقع التجزئة بمختلف الشبكات الداخلية للتجزئة بما يقابلها من الشبكات الرئيسية؛
 - إقامة الطرق ووسائل الإيصال الكفيلة بتيسير النفوذ إلى شاطئ البحر إذا كانت الأرض المراد تجزئتها مجاورة للملك العام البحري.
- 20 يجوز للجهة المختصة بتسليم الإذن في القيام بإحداث التجزئة ان تعلق إذنها على إدخال تعديلات على المشروع إذا رأت منفعة في ذلك، كما يجوز لها على سبيل المثال أن تفرض على صاحب التجزئة:
- إنشاء ارتفاعات تستجيب لما تقاضيه متطلبات الأمن العام والصحة والمرور والمتطلبات الجمالية؛
 - الاحتفاظ بالأشجار الموجودة في الأرض المراد تجزئتها؛
 - تعديل حدود الأرض المراد تجزئتها؛
 - تكوين مساحات احتياطية إضافية تخصص للتجهيزات الجماعية والمنشآت ذات المصلحة العامة التي تستلزمها إحداث التجزئة.
- 21 أنظر كذلك كتاب " دليل التقني في مجال التعمير " ل محمد توكي، مطبعة دار النشر المغربية، الطبعة الأولى، عين السبع، 2012، الدار البيضاء.
- 22 دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها أعلاه، تأمر المحكمة في حالة الإدانة، على نفقة المخالف، بدمم الأبنية والتجهيزات المنجزة من اجل إحداث تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية موضوع المخالفة وبإعادة الحالة الى ما كانت عليه.
- 23 في حالة تجزئة عقارية او مجموعة سكنية غير قانونية يمكن أن تأمر المحكمة، على نفقة المخالفين وبحسب الحالة، إعادة هيكلة التجزئة العقارية أو المجموعة السكنية المحدثة موضوع المخالفة.
- 52 يقصد بإعادة الهيكلة إعادة الاعتبار للإطار المبني من خلال تثبيت الاسر المعنية في مكان تواجدها، مع العمل على التحسن الشكلي للوحدات المجالية الناقصة التجهيز، وذلك بتوفير التجهيزات الضرورية من ماء شروب وكهرباء وصرف صحي، وإنشاء الطرق والممرات وتعبيدها، أي دمج الأحياء الهامشية ضمن النسيج الحضري مع ما يلازم لك من توفير ظروف الانتقال من سكن محيطي إلى سكن مركزي (عبد الواحد بوبرية وآخرون، إشكالية تأهيل الأحياء الهامشية بالمدن شبه الكبيرة- حالة مدينة تازة، ورد في محمد العوان وإبراهيم أقديم (تنسيق)، التهيئة الضاحوية: السيورة والرهانات والمخاطر والتوقعات، مطبعة انفو - برانت، 2011، فاس.