

## EDITO



### Dans ce numéro

- 2 MESSAGE D'ONU-Habitat
- 3 GRANDES LIGNES  
Le Grand Casablanca
- 4 THEMA  
Opération de résorption  
du bidonville Carrières centrales  
Casablanca 2009-2012
- 8 EN QUELQUES MOTS  
La 4<sup>e</sup> session d'AMCHUD
- 8 FLASH infos  
Les infos d'Al Omrane

Le présent numéro d'*Habitat Info* est placé sous le signe des nouveaux défis auxquels est appelé à répondre le groupe Al Omrane, au même titre que l'ensemble des opérateurs publics et partenaires locaux qui œuvrent sur le terrain à la résorption des bidonvilles et à la réduction de la pauvreté. Il est aussi placé sous le signe des engagements que s'est fixés le ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Politique de la Ville, en vue de faire du slogan « Villes sans bidonvilles » une réalité pour des villes plus inclusives, à même de réduire la fracture urbaine.

Pour ce défi d'envergure nationale, le Grand Casablanca représente l'espace sur lequel sont aujourd'hui concentrées les énergies des acteurs du développement local, celles conjuguées des autorités locales, des services de l'Etat, des élus et de la société civile, pour un défi national conforté par les dispositions de la nouvelle Constitution pour l'accès à un logement décent et aux services de base pour tous.

La forte concentration des bidonvilles sur une faible portion territoriale est à la mesure de cet enjeu prioritaire : 111 000 ménages, soit plus du tiers des 348 000 ménages issus des bidonvilles, sont concernés par le programme national « Villes sans bidonvilles », alors que le Grand Casablanca représente 12 % de la population marocaine.

L'espace régional de Casablanca représente également une opportunité en termes de modes opératoires de résorption des bidonvilles. Dans un contexte de contraintes propres aux fortes concentrations urbaines – notamment en termes de mobilisation et d'accès au foncier –, des opérations réussies telles que celle conduite à Lahraouiyne, dans le cadre du recasement du plus ancien bidonville du Maroc (Carrières centrales) prouvent que des solutions alternatives existent à l'échelle locale. Celles-ci doivent en partie leur succès à des partenariats réussis et à un accompagnement dont se fait le relais le groupe Al Omrane. Considérée comme une expérience pilote de recasement, d'accès aux services de base et d'inclusion urbaine, elle fait aujourd'hui figure de bonne pratique à l'échelle du Grand Casablanca et du Maroc. ■

## ● MESSAGE D'ONU-HABITAT



### CONFÉRENCE MINISTÉRIELLE AFRICAINE SUR L'HABITAT ET LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

La 4<sup>e</sup> Conférence Ministérielle Africaine sur le Logement et le Développement Urbain – African Ministerial Conference on Housing and Urban Development, AMCHUD 4 – s'est tenue à Nairobi (Kenya) du 20 au 23 mars 2012 sur le thème « **Planification territoriale et accès aux services de base pour tous** », avec la participation du Royaume du Maroc représenté par M. Nabil Benabdallah, Ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Politique de la Ville.

Ouverte à tous les Etats africains, avec le soutien et en partenariat avec ONU-Habitat, AMCHUD a pour objet de mutualiser les initiatives des gouvernements africains autour d'une dynamique urbaine aujourd'hui synonyme de moteur de la croissance, d'opportunités, d'attrait pour les capitaux et les investissements. Des facteurs qui doivent accompagner la transition urbaine en cours en Afrique par une meilleure planification territoriale et un renforcement de l'accès aux services de base pour tous les citoyens, objet de cette quatrième conférence.

L'accès aux services de base comprend notamment l'approvisionnement en eau potable, l'assainissement, la gestion des déchets, les transports et les communications, l'énergie, les services de santé primaire, l'éducation primaire et la sécurité publique. L'approche retenue est la fourniture de services intégrée dans un cadre de bonne gouvernance urbaine. Des services adéquats articulés à une planification efficiente et au renforcement des processus de décentralisation sont des atouts pour des villes inclusives et compétitives.

A cet effet, ONU-Habitat a produit des *Lignes directrices internationales sur la décentralisation et l'accès aux services de base* – [www.unhabitat.org](http://www.unhabitat.org) – approuvées par les Etats membres des Nations Unies qui se sont engagés à les adapter à leur contexte national afin de promouvoir la décentralisation et renforcer les services de base.

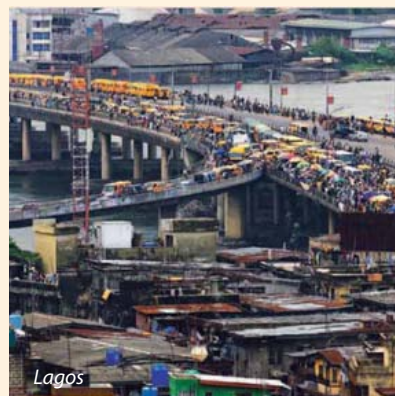
L'engagement du Maroc en faveur de la réduction de l'habitat précaire et de la relocalisation des ménages des bidonvilles en zone périurbaine s'inscrit dans le cadre du défi de l'accès à un logement décent et aux services de base pour tous, dans un contexte de croissance urbaine accélérée et de forte demande sociale. Dans cette perspective, de bonnes pratiques telles que celles conduites dans le Grand Casablanca sont à promouvoir et à diffuser, pour des villes africaines inclusives et mieux préparées aux défis du 21<sup>e</sup> siècle. ■



Accra



Le Caire



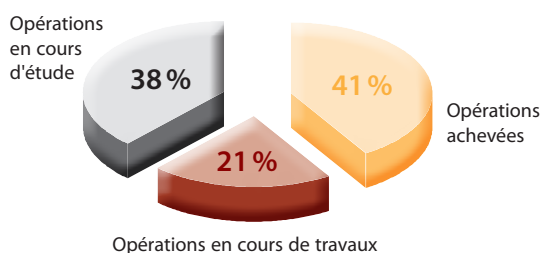
Lagos

## GRANDES LIGNES

## Le Grand Casablanca

### Programme de résorption des bidonvilles

Nombre de ménages	111 498
Ménages dont les opérations sont achevées	45 409
Ménages dont les opérations sont en cours de travaux	23 469
Ménages dont les opérations sont en cours d'étude	42 620



#### Contraintes du programme Villes sans bidonvilles

- Augmentation du nombre des ménages.
- Rareté du foncier mobilisable.
- Financement pour la subvention des ménages et la réalisation des équipements de base.
- Evolution des critères d'attribution en 2010 : de 2 baraques par lot à 2 ménages par lot, d'où une pression sur le foncier, dans un contexte de forte demande sociale (100 ha à mobiliser).

#### Propositions pour la relance du programme VSB

- Evaluation des projets et de leur mode de gestion : recensements, critères d'attribution, implication de la population et gouvernance du programme.
- Redéfinition des missions et des engagements des partenaires: mobilisation des contributions, encadrement du programme, responsabilités des intervenants (autorités locales, élus, services de l'Etat, opérateurs...).
- Simplification des procédures de financement du Fonds de Solidarité Habitat (FSH).
- Mobilisation du Budget général de l'Etat (BGE) pour la réalisation des équipements publics avant le transfert de la population.
- Intégration de la problématique de la résorption des bidonvilles dans l'élaboration des documents d'urbanisme.

## Le Grand Casablanca en chiffres

- 1 615 km<sup>2</sup> – Zone urbaine : 309 km<sup>2</sup>
- Littoral : 50 kilomètres
- 35 communes urbaines et rurales
- 3 631 000 hab. (2004) – 4 000 000 (2020)  
5 000 000 (2030)
- Population urbaine : 91,6 %
- 4 100 hab./km<sup>2</sup> (moyenne nationale : 42)
- Taux d'activité : 51 %
- Taux de chômage : 24 %
- 50 % des unités de production du pays
- 2/3 des emplois industriels
- 40 % des investissements
- 60 % du PNB du Maroc
- Secteur des services : 61 % des actifs
- 80 % du fret aérien de marchandises
- 51 % du mouvement de passagers
- 2<sup>e</sup> place financière d'Afrique

- Implication des partenaires pour :
  - la mobilisation et l'apurement du foncier ;
  - la prise en charge des travaux hors site ;
  - la signature des conventions de financement (FSH et BGE) et le déblocage des fonds.
- Mise en place d'une convention-cadre et de conventions spécifiques à chaque opération de résorption, précisant les missions et engagements de chaque intervenant.



● THEMA

► Opération de résorption du bidonville  
«Carrières centrales»  
Casablanca, 2009-2012

Une expérience pilote de recasement, d'accès  
aux services de base et d'inclusion urbaine

Projet	Résorption du bidonville Carrières centrales, Casablanca	
Maître d'ouvrage	Holding Al Omrane	
Situation	Lahraouiye (zone d'urbanisation nouvelle)	
Consistance	Superficie : 100 ha 3 271 unités dont : • 3 000 lots de recasement R+3 de 80 m <sup>2</sup> (6 000 ménages) • 200 lots front bâti R+5 de 300 m <sup>2</sup>	
Durée	2009-2011	
Investissement global	622 millions de Dh (73 millions US\$) dont 130 MDh pour la construction d'équipements	1 US\$ : environ 8,50 Dh
Financement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dotation Fonds de Solidarité Habitat (FSH) : 28 %</li> <li>• Contribution des bénéficiaires : 15 %</li> <li>• Péréquation et mixité sociale : 47 %</li> </ul>	



Lahraouiye est à 13 kilomètres des Carrières centrales



Carrières centrales et Lahraouiye

## Opération de résorption du bidonville Carrières centrales Casablanca, 2009-2012



Carrières centrales



Lahaouiyyne



Lahaouiyyne

Lahaouiyyne est une zone d'urbanisation nouvelle affectée au recasement des 6 douars constituant le bidonville Carrières centrales, premier bidonville de Casablanca (1907), quartier Hay Mohammadi, dont elle est distante de 13 kilomètres. Mode opératoire :

- superficie : 80 m<sup>2</sup> environ ;
- R+3 (1 appartement par ménage).

### Principaux partenaires

- Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Politique de la Ville: recensement, mobilisation du foncier public et financement FSH.
- Société Al Omrane: aménagement, commercialisation et participation à : (i) définition du projet ; (ii) aménagement ; (iii) livraison des contrats...
- Wilaya du Grand Casablanca: recensement, présidence des comités locaux, transfert et accompagnement des populations.
- Ville de Casablanca: recensement, sensibilisation et accompagnement des populations.

### Mise en œuvre et suivi du programme

Partie intégrante du programme national Villes sans bidonvilles, l'opération est circonscrite au Grand Casablanca, où le mode opératoire et le contexte local (prix du foncier, entre autres) rendent favorable la démarche.

#### Nombre estimé de bénéficiaires :

7 000 ménages (28 500 hab.)

**Bénéficiaires :** habitants et commerçants originaires des Carrières centrales.

### Etat d'avancement (mai 2010-mai 2012)

- 80 % du transfert des ménages.
- 80 % de valorisation en auto-construction.

### Indicateurs de succès

- Attribution de lots bi-familiaux (2 ménages par lot) aux ménages recensés en 2008.
- Cession du lot à prix symbolique : 40 000 Dh (4 700 US\$), soit 20 000 Dh par ménage.
- Cession du local de commerce à 20 000 Dh destiné au recasement des commerces recensés au bidonville (741 commerces).
- Livraison des plans de construction.
- Suivi sur site aux différentes étapes, notamment par un Comité local de suivi.

### Impact sur la gestion territoriale et sur les conditions de vie

- Créer une entité urbaine bénéficiant des services de base dont des équipements de proximité (école, collège, centre de soins, foyer féminin) en vue de l'intégration des populations recasées.
- Fournir un habitat décent aux ménages démunis vivant dans des conditions de précarité depuis un siècle.
- Fournir un cadre de vie décent aux familles à travers le logement, les équipements (construits en majorité par Al Omrane), les espaces verts, l'accès aux services de base, sociaux et publics.
- Engager une nouvelle dynamique sociale et une appropriation du site d'accueil par les habitants.
- Créer des emplois, notamment dans les métiers de la construction.
- Impliquer le secteur privé, particulièrement les entreprises, en vue de capitaliser un savoir-faire dans le grand chantier de recasement des bidonvilles.



Opération de résorption du bidonville Carrières centrales  
Casablanca, 2009-2012



- Permettre aux groupes démunis, exclus de l'accès à la ville, de **devenir des citoyens ayant une adresse ne comportant plus le terme Karyane** – arabisation du mot « Carrières », par référence à l'exclusion sociale.

**Un impact positif et une expérience à développer**

Possibilité d'extension de l'expérience à l'échelle du Grand Casablanca (et provinces limitrophes), où 111 000 ménages – dont 45 000 recasés – sont concernés par le programme Villes sans bidonvilles, cette expérience pilote étant portée par le caractère innovant de son mode opératoire. Celle-ci demande à être renforcée, en vue d'une meilleure appropriation, notamment par un encadrement juridique et social (contrat, accompagnement des ménages...) pour en garantir la durabilité.

**Instruments de capitalisation de l'expérience**

- Comité régional.
- Comité préfectoral.
- Comité local – guichet unique regroupant les partenaires.
- Guichet unique pour gérer les opérations
- Accompagnement social dans le montage des opérations.
- Applications similaires :
  - unité d'attribution : ménage ;
  - type d'attribution : lot bi-familial ;
  - tiers-associé ;
  - prix de cession : 40 000 Dh (20 000 Dh/ménage) ;
  - attribution : accès au lot après règlement et démolition de la baraque ;
  - équipements pris en charge par l'aménageur ;
  - intermédiation en aval entre ménages bidonvillois et tiers-associé.



## Opération de résorption du bidonville Carrières centrales Casablanca, 2009-2012



### Caractère innovant d'une initiative à diffuser

Ce mode opératoire constitue une première du programme Villes sans bidonville. Le principe du lot bi-familial, de faible coût (40 000 Dh) permet l'association avec un tiers, petit entrepreneur qui s'engage à réaliser un immeuble en R+3 selon le montage suivant :

- attribution du rez-de-chaussée et du premier étage au promoteur-partenaire ;
- attribution du second et du troisième étage, à usage d'habitation, à chacune des familles bidonvilloises (70 m<sup>2</sup>).

Ce mode opératoire concerne plus de 90% des ménages bidonvillois transférés. Il constitue une réponse efficace à l'insolvabilité des ménages et aux limites du prêt bancaire pour les ménages à faibles revenus (Fogarim).



L'entrepreneur prend à sa charge la construction des appartements des deux familles concernées, ainsi que le loyer durant 6 mois, période correspondant au délai moyen de livraison des appartements.

L'opération porte aujourd'hui le nom de « tiers-associé », par référence à l'association de deux familles sur un même lot avec une tierce personne.

**N.B. :** Frais notariaux + restitution des 40 000 Dh aux deux familles + frais du Cadastre et de la Conservation foncière à la charge du promoteur.

### Autres éléments d'innovation

- Constitution d'une base de données sur les ménages recensés.
- Responsabilisation des ménages bidonvillois pour le montage de leur dossier.
- Choix du binôme par les bénéficiaires.
- Encouragement de la transparence par tirage au sort des lots.
- Solution à l'insolvabilité des bénéficiaires: association d'une tierce personne pour la construction.
- Régularisation des frais de la Conservation foncière avant livraison du lot.
- Construction des équipements par Al Omrane.
- Accompagnement technique et suivi du chantier.

## ● EN QUELQUES MOTS

La 4<sup>e</sup> session de la Conférence Ministérielle africaine sur le Logement et le Développement Urbain (AMCHUD) s'est tenue à Nairobi (Kenya) du 20 au 23 mars 2012. Elle se déroulait après les sessions de Durban (2005), Abuja (2008) et Bamako (2010). AMCHUD est une instance intergouvernementale à caractère consultatif ayant pour objet de promouvoir le développement durable des villes en Afrique. Créée à l'initiative de l'Union africaine et d'ONU-Habitat, elle est la seule instance africaine à caractère intergouvernemental sur la ville.

Thème de la conférence : **Planification territoriale et accès aux services de base pour tous**. Sous-thème : *les implications du changement climatique sur la planification territoriale et les services de base en Afrique*.

L'allocution de M. Nabil Benabdallah, Ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Politique de la Ville, avait pour thème : *L'accès équitable au sol, au logement et aux équipements de base, l'expérience du*



M. Joan Clos (à gauche), Directeur exécutif d'ONU-Habitat, et M. Nabil Benabdallah, ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Politique de la Ville

Maroc. Au plan de l'agenda international, le Ministre a préconisé : (i) le renforcement de la coopération Sud-Sud autour de bonnes pratiques ; (ii) l'ouverture de l'expérience du Maroc à la coopération avec l'Afrique. La conférence internationale « Sortir des bidonvilles : un défi mondial pour 2020 » a été annoncée pour les 26-29 novembre 2012 à Rabat.

## LES INFOS D'AL OMRANE



### One Million Dream Balls

ONU-Habitat et la société Hyundai ont accordé au Groupe Al Omrane un don de 15 000 ballons, dans le cadre de l'opération **One Million Dream Balls** lancée à l'échelle du continent africain.

Cette opération a pour cible la jeunesse urbaine, notamment dans les quartiers défavorisés, et fait partie des programmes prioritaires d'appui des Nations Unies en faveur des jeunes. L'objectif de ce programme est d'appuyer les activités d'accompagnement social et de contribuer à l'inclusion urbaine. Il s'agit aussi de favoriser l'épanouissement de la jeunesse par les activités récréatives et de sports, de la fédérer autour d'activités collectives et d'encourager l'émergence de talents.

Le don accordé au Maroc concerne un lot total de 60 000 ballons de football agréés par la FIFA.



Bamako

« **Sortir des bidonvilles : un défi mondial pour 2020** », c'est le thème de la Conférence internationale qui sera organisée du 26 au 29 novembre 2012 à Rabat, par le Maroc et ONU-Habitat. Cette réunion a pour objet de tirer les meilleurs enseignements des politiques engagées par les gouvernements et les villes en matière de réduction de l'habitat insalubre à travers le monde. C'est aussi une revue à mi-parcours des politiques réussies d'amélioration des conditions d'habitat des populations urbaines défavorisées, conformément à l'Objectif 7 des OMD « Assurer un environnement durable » et de sa Cible 4 « Améliorer sensiblement la vie d'au moins 100 millions d'habitants de taudis, d'ici à 2020 ».



## • في كلمات



السيد جوان كلوس (يسار)، المدير التنفيذي لبرنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية والسيد نبيل بنعبد الله، وزير السكنى والتعمير وسياسة المدينة

انعقدت الدورة الرابعة للمؤتمر الوزاري الإفريقي حول الإسكان والتنمية الحضرية في نيروبي بكينيا ما بين 20 و23 مارس 2012. وتأتي هذه الدورة بعد الدورات التي انعقدت في كل من دوربان (2005)، أبوجا (2008) وباماكو (2010). ويعد المؤتمر الوزاري الإفريقي للإسكان والتنمية الحضرية هيئة بينحكومية ذات طابع استشاري تهدف إلى تشجيع التنمية المستدامة في المدن الإفريقية، تم تأسيسها بمبادرة من الاتحاد الإفريقي وبرنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية. إنها الهيئة الإفريقية الوحيدة بينحكومية التي تعنى بالمدينة.

موضوع المؤتمر: التخطيط الترابي وتمكين الجميع من الوصول إلى الخدمات. الموضوع الفرعي: تأثيرات التغيير المناخي على التخطيط الترابي والخدمات الأساسية في إفريقيا.

وتناولت كلمة السيد نبيل بنعبد الله، وزير السكنى والتعمير وسياسة المدينة موضوع «الولوج العادل للأرض والسكن والتجهيزات الأساسية والتجربة المغربية».

وعلى المستوى الدولي، اقترح الوزير: (أ) تعزيز التعاون جنوب-جنوب حول الممارسات الجيدة؛ (ب) فتح التجربة المغربية على التعاون الإفريقي. وتم الإعلان عن تنظيم المؤتمر الدولي «الخروج من أحياء الصفيح: تحدي عالمي لسنة 2020» بين 26 و29 نوفمبر 2012 في الرباط.

## أخبار العمران

### كرات المليون حلم

قدم برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية وشركة هيونداي هبة تتكون من 15.000 كرة في إطار عملية كرات المليون حلم التي تم إطلاقها على مستوى القارة الإفريقية. وتستهدف عملية المليون كرة لإفريقيا الشباب في الوسط الحضري، لاسيما في الأحياء المحرومة وتدخل في إطار برامج الأمم المتحدة لفائدة الشباب التي تحظى بالأولوية. ويهدف هذا البرنامج إلى دعم أنشطة المواكبة الاجتماعية لفائدة الشباب والمساهمة في الإدماج الحضري. ويروم كذلك تحقيق انفتاح الشباب بواسطة تمكينهم من ممارسة أنشطة ترفيهية ورياضية وجمعهم حول أنشطة جماعية وتشجيع بروز المواهب. وتشمل الهبة المقدمة للمغرب ما مجموعه 60.000 كرة معتمدة من لدن الفيدرالية الدولية لكرة القدم.

UN HABITAT  
مخو مستقبل حضري أفضل



«الخروج من أحياء الصفيح: تحدي عالمي في 2020». إنه موضوع المؤتمر الدولي الذي سوف ينظم من 26 إلى 29 نونبر 2012 بالرباط من طرف المغرب وبرنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية. ويهدف هذا اللقاء إلى استخلاص الدروس من السياسات التي تتبعها الحكومات والمدن على صعيد تقليص السكن غير اللائق عبر العالم. كما أنه سيمثل فرصة سانحة لوضع تقييم مرحلي للسياسات الناجحة لتحسين ظروف سكن الفئات المعوزة من سكان المدن، وفق الهدف 7 لأهداف الألفية للتنمية «تأمين بيئة مستدامة» وفقرته الرابعة «تحقيق تحسين كبير بحلول عام 2020 لمعيشة ما لا يقل عن 100 مليون من سكان الأحياء الفقيرة».



باماكو

## عملية القضاء على دور صفيح «كاريان سنترال» الدار البيضاء، 2009-2012



يهم هذا النوع من التدخل أزيد من 90% من سكان الحي الصفيحي المنقلين. ويقدم جوابا ناجعا لإفلاس بعض الأسر ومحدودية الحصول على القرض البنكي بالنسبة للأسر ذات الدخل المنخفض (فوكاريم).

يقوم المقاول ببناء الشقق للأسرتين المعنيتين على نفقته وبدفع الوجيبة الكرائية (6 أشهر) التي تطابق الأجل المتوسط لتسليم الشقق.

يطلق على العملية اليوم اسم «الغير الشريك»، إشارة إلى اشتراك أسرتين في نفس البقعة مع الغير.

**ملحوظة:** مصاريف التوثيق + إرجاع مبلغ 40.000 درهم للأسرتين + مصاريف المسح الطبوغرافي والمحافظة العقارية على نفقة المنعش.

### العناصر المتكررة الأخرى

- وضع قاعدة معطيات خاصة بالأسر التي تم إحصاؤها.
- تحميل أسر الأحياء الصفيحية المسؤولية في تكوين ملفهم.
- اختيار العائلة الشريكة من طرف المستفيدين.
- تشجيع الشفافية عن طريق إجراء القرعة على البقع.
- إيجاد حل لإعسار المستفيدين: إشراك طرف ثالث للقيام بأشغال البناء.
- تسوية مصاريف التحفيظ قبل تسليم البقعة.
- بناء التجهيزات من طرف العمران.
- المواكبة التقنية وتتبع الورش.

- الاستفادة: الحصول على البقعة بعد الأداء وتدمير البراكة؛
- التجهيزات المنجزة من طرف المهني؛
- الوساطة القبيلية بين أسر الأحياء الصفيحية والغير الشريك.

### الطابع المتكرر لمبادرة يتعين تعميمها

- يمثل الأسلوب المنتهج في التدخل سابقة بالنسبة لبرنامج مدن بدون صفيح. إذ يسمح مبدأ بقعة لأسرتين، المنخفض الكلفة (40.000 درهم) بالاشتراك مع طرف آخر مقاول صغير يلتزم بإنجاز عمارة من طابق أرضي +3 وفق التركيبة التالية:
- تخصيص الطابق الأرضي والطابق الأول للمنعش الشريك؛
- تخصيص الطابق الثاني والثالث للاستعمال السكني لكل أسرة من الحي الصفيحي (70 م<sup>2</sup>).





## عملية القضاء على دور صفيح «كاريان سنترال» الدار البيضاء، 2009-2012



مدن بدون صفيح 111.000 أسرة - منها 45.000 أعيد إسكانها - بالنظر إلى الطابع المبتكر للأسلوب المنتهج في هذه التجربة النموذجية.

• توفير إطار للعيش الكريم للأسر عن طريق السكن والتجهيزات (المشيدة في أغلبها من طرف العمران)، الفضاءات الخضراء، الخدمات الأساسية والمرافق الاجتماعية والعمومية.

### أدوات رسملة التجربة

• إحداث دينامية اجتماعية جديدة وتملك موقع الاستقبال من طرف السكان.

• اللجان الجهوية

• اللجنة الإقليمية

• اللجنة المحلية

• شباك وحيد لتدبير العمليات

• المواكبة الاجتماعية في إعداد العمليات

• تطبيقات مماثلة:

• الوحدة المستفيدة : الأسرة؛

• نوع الاستفادة: بقعة لكل أسرتين؛

• الطرف الثالث الشريك؛

• ثمن التفويت: 40.000 درهم (20.000 درهم/أسرة)؛

• إحداث مناصب شغل، لاسيما في مهن البناء.

• إشراك القطاع الخاص، لاسيما المقاولات بهدف تقديم مهاراتها في الورش الكبير لإعادة إيواء سكان دور الصفيح.

• تمكين المجموعات الفقيرة والمقصية من ولوج المدينة من أن يصبحوا مواطنين لهم عنوان لا وجود فيه لكلمة كريان، كعلامة على الإقصاء الاجتماعي.

### أثر إيجابي وتجربة تحتاج إلى التطوير

إمكانية تعميم التجربة على مستوى الدار البيضاء الكبرى (والأقاليم المجاورة) التي يهتم فيها برنامج





## عملية القضاء على دور صفيح «كاريان سنترال» الدار البيضاء، 2009-2012



الهرأوين



الهرأوين



كاريان سنترال

### تقدم المشروع (مايو 2010-مايو 2012)

- 80% من عملية تنقيب الأسر
- 80% من التثمين عن طريق البناء الذاتي

### مؤشرات النجاح

- تخصيص بقعة لكل أسرتين بالنسبة للأسر التي وقع إحصاؤها في سنة 2008.
- تفويت البقعة بثمن رمزي: 40.000 درهم (4.700 دولار أمريكي)، أي 20.000 درهم لكل أسرة.
- تفويت المحلات التجارية بثمن 20.000 درهم لإعادة إيواء المتاجر التي تم إحصاؤها في الحي الصفيحي (741 محلا تجاريا).
- توفير تصاميم البناء.
- التتبع في الموقع خلال مختلف مراحل الإنجاز، لاسيما بواسطة اللجنة المحلية للتتبع.

### الأثر على التدبير الترابي والمحلي

#### وظروف العيش

- إحداث قطب حضري يتوفر على الخدمات الأساسية، بما فيها تجهيزات القرب (مدرسة، ثانوية، مركز صحي، نادي نسوي) بهدف تحقيق اندماج السكان الذين أعيد إسكانهم.
- توفير سكن لائق للسكان المحرومين الذين يعيشون في ظروف غير لائقة منذ قرن من الزمن.

الهرأوين قطب تعمير جديد مخصص لإعادة إسكان قاطني الدواوير الستة المكونة للحي الصفيحي المعروف بكاريان سنترال، أول حي صفيحي في الدار البيضاء (1907) والواقع في الحي المحمدي. ويبعد القطب الجديد عن هذا الأخير بثلاثة عشر كلمترا. الأسلوب المنتهج: المساحة: 80 متر مربع تقريبا؛ طابق أرضي +3 (شقة لكل أسرة).

### الشركاء الأساسيون

- وزارة السكنى والتعمير وسياسة المدينة: الإحصاء، تعبئة العقار العمومي والتمويل عبر صندوق دعم السكن.
- شركة العمران: التهيئة والتسويق والمشاركة في: (أ) تحديد عناصر المشروع؛ (ب) التجهيز؛ (ج) تسليم العقود...
- ولاية الدار البيضاء الكبرى: الإحصاء، رئاسة اللجان الجهوية، تنقيب السكان ومرافقتهم.
- مدينة الدار البيضاء: الإحصاء، توعية السكان ومرافقتهم.

### تنفيذ البرنامج وتبعه

تدخل العملية ضمن البرنامج الوطني «مدن بدون صفيح» وينحصر نطاقها في الدار البيضاء الكبرى، التي يسمح فيها الأسلوب المنتهج والسياسات المحلي (سعر العقار وغيره) بإعمال المقاربة.

العدد المقدر للمستفيدين: 7.000 أسرة (28.500 نسمة)

المستفيدون: سكان وتجار كاريان سنترال

## الموضوع المدوري

«عملية القضاء على دور صفيح كاريان سنترال»

الدار البيضاء، 2009-2012

تجربة نموذجية لإعادة الإسكان وتوفير الخدمات الأساسية والإدماج الحضري

المشروع	القضاء على دور صفيح كاريان سنترال، الدار البيضاء
صاحب المشروع	مجموعة العمران
الموقع	الهراوين (منطقة التعمير الجديدة)
المحتويات	المساحة: 100 هكتار 3,271 وحدة، موزعة كالتالي: • 3,000 بقعة لإعادة الإسكان طابق أرضي + 3. بمساحة 80 متر مربع (6,000 أسرة) • 200 بقعة لبناء عمارات طابق أرضي + 5. بمساحة 300 متر مربع
المدة	2010-2009
الاستثمار الإجمالي	622 مليون درهم (73 مليون دولار أمريكي*)، منها 130 مليون درهم لإنجاز التجهيزات
التمويل	• منحة صندوق التضامن للسكن: 28% • مساهمة المستفيدين: 15% • المعادلة والتمازج الاجتماعي: 47%



كاريان سنترال والهراوين



الهراوين على بعد 13 كلم من كاريان سنترال

## الخطوط العريضة

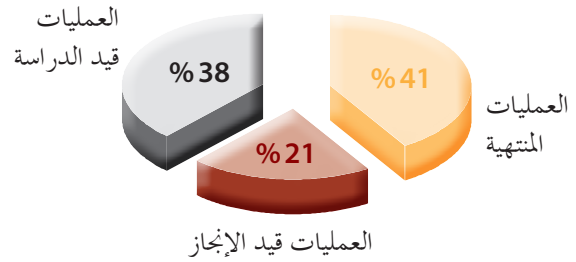
### الدار البيضاء الكبرى برنامج القضاء على أحياء الصفيح

#### الدار البيضاء الكبرى في أرقام

المجال الحضري: 309 كلم <sup>2</sup>	
طول الساحل: 50 كلم	
جماعة حضرية وقروية 35	
3.631.000 نسمة (2004) – 4.000.000 نسمة (2020)	
5.000.000 نسمة (2030)	
الساكنة الحضرية: 91,6%	
4.100 نسمة/كلم <sup>2</sup> – المعدل الوطني: 42 نسمة/كلم <sup>2</sup>	
معدل النشاط: 51%	
نسبة البطالة: 24%	
50% من الوحدات الإنتاجية الوطنية	
2/3 من مناصب الشغل الصناعية	
40% من مجموع الاستثمار	
60% من الناتج الداخلي الخام للمغرب	
قطاع الخدمات: 61%	
80% من إجمالي الشحن الجوي للبضائع	
51% من إجمالي تنقل المسافرين	
السوق المالي الثاني في إفريقيا	

- إشراك الأطراف الشريكة بهدف:
  - تعبئة العقار وتطهيره؛
  - التكفل بالأشغال خارج الموقع؛
  - توقيع اتفاقيات للتمويل (صندوق التضامن للسكن، الميزانية العامة للدولة).
  - وضع اتفاقية إطار واتفاقيات خاصة بكل عملية للقضاء على دور الصفيح، مع تحديد مهام والتزامات كل متدخل على حدة.

عدد الأسر	111.498
الأسر التي انتهت من عملياتها	45.409
الأسر التي توجد عملياتها قيد الإنجاز	23.469
الأسر التي توجد عملياتها قيد الدراسة	42.620



#### إكراهات برنامج مدن بدون صفيح

- ارتفاع عدد الأسر.
- ندرة العقار القابل للتعبئة.
- التمويل لدعم الأسر وإنجاز التجهيزات الأساسية.
- تطور معايير الاستفادة في سنة 2010: من براكتين لكل بقعة إلى أسرتين في كل بقعة، مما يترتب عنه ضغط على الوعاء العقاري، في سياق اشتداد حدة الطلب الاجتماعي (يتعين تعبئة 100 هكتار).

#### مقترحات لإعادة تحريك برنامج مدن بدون صفيح

- تقييم المشاريع وطرق تديرها: الإحصاءات، معايير الاستفادة، إشراك الساكنة وحكاما البرنامج.
- إعادة تحديد مهام الشركاء والتزاماتهم: تعبئة المساهمات، توفير التأطير للبرنامج، مسؤوليات المتدخلين (السلطات المحلية، المنتخبون، مصالح الدولة، الفاعلون...).
- تبسيط مساطر التمويل الخاصة بصندوق التضامن للسكن.
- تعبئة الميزانية العامة للدولة لإنجاز التجهيزات العمومية قبل الشروع في تنقيل السكان.
- إدماج إشكالية القضاء على دور الصفيح في إعداد وثائق التعمير.



# رسالة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الموئل)



## المؤتمر الوزاري الإفريقي حول الإسكان والتنمية الحضرية

انعقد المؤتمر الوزاري الإفريقي الرابع حول الإسكان والتنمية الحضرية في نيروبي ما بين 20 و 23 مارس 2012 تحت شعار «التخطيط الترابي وتمكين الجميع من الولوج إلى الخدمات الأساسية». بمشاركة المملكة المغربية، ممثلة في شخص السيد نبيل بنعبد الله، وزير السكنى والتعمير وسياسة المدينة.

ويهدف المؤتمر الوزاري الإفريقي للإسكان والتنمية الحضرية المفتوح في وجه كافة الدول الإفريقية، بدعم وشراكة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (موئل) إلى وضع مبادرات الحكومات الإفريقية ضمن دينامية حضرية تعد اليوم بمثابة محرك للتنمية وخلق الفرص واستقطاب رؤوس الأموال والاستثمار. وهي العناصر التي يتعين أن تواكب الانتقال الحضري الحالي في إفريقيا لبلوغ تخطيط ترابي أفضل وتعزيز الحصول على الخدمات الأساسية لفائدة كافة المواطنين، التي تشكل موضوع هذا المؤتمر الرابع.

وتشمل الخدمات الأساسية الواجب توفيرها بالخصوص، التزويد بالماء الصالح للشرب والتطهير وتدبير النفايات والنقل والتواصل والطاقة وخدمات الصحة الأولية والتعليم الابتدائي والأمن العمومي. واستقر الأمر على الاحتفاظ بمقاربة توفير خدمات مندمجة في إطار حكمة حضرية جيدة. إن توفير خدمات ملائمة مرتبط بتخطيط ناجح وبتعزيز لمسلسل اللامركزية يعد من الرهانات التي يمكن أن تجعل المدن أكثر إدماجا وتنافسية.

وفي هذا الصدد، قام برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (موئل) بإعداد المبادئ التوجيهية الدولية بشأن اللامركزية وسبل الحصول على الخدمات الأساسية والتي اعتمدها الدول الأعضاء في الأمم المتحدة والتزمت بتكييفها على المستويات الوطنية بهدف النهوض باللامركزية وتقوية الخدمات الأساسية.

ويندرج التزام المغرب لتقليص السكن غير اللائق وإعادة إسكان أسر الأحياء الصفيحية في المناطق شبه الحضرية في إطار تحدي توفير سكن لائق وخدمات أساسية للجميع في تزامن مع وتيرة نمو حضري متسارعة وطلب اجتماعي متزايد. ومن هذا المنطلق، ينبغي النهوض بالممارسات الجيدة التي تم تطويرها في الدار البيضاء الكبرى وتعميمها بهدف جعل المدن الإفريقية أكثر إدماجا وأحسن استعدادا لمواجهة تحديات القرن الحادي والعشرين.



لاغوس



القاهرة



أكرا

يصدر هذا العدد من نشرة الإسكان في سياق التحديات الجديدة التي سيكون على مجموعة العمران رفعها، إلى جانب كافة الفاعلين العموميين والشركاء المحليين العاملين في الميدان بهدف القضاء على أحياء الصفيح والحد من الفقر. ويأتي هذا الصدور أيضا في ضوء الالتزامات التي سطرتهها وزارة السكنى والتعمير وسياسة المدينة بهدف الترجمة الفعلية لشعار «مدن بدون صفيح» على أرض الواقع في أفق جعل المدن أكثر إدماجا والحد من الفجوة الحضرية.

وأمام هذا التحدي الوطني، تمثل الدار البيضاء الكبرى الفضاء الذي تتضافر فيه اليوم جهود كافة الجهات المعنية بالتنمية المحلية، من سلطات محلية ومصالح الدولة ومنتخبين ومجتمع مدني لرفع التحدي، مدعومة في ذلك بمقتضيات الدستور الجديد التي تقضي بضمان سكن لائق وخدمات أساسية للجميع.

إن التمرکز المرتفع لأحياء الصفيح في مجال ترابي ضيق هو ما يفسر درجة الأولوية التي تكتسيها المسألة: فعدد الأسر المعنية بالبرنامج الوطني «مدن بدون صفيح» يبلغ 111.000 أسرة، أي أكثر من ثلث أسر الأحياء الصفيحية، البالغ عددهم 348.000، في الوقت الذي تمثل الدار البيضاء الكبرى 12% من سكان المغرب.

ويمثل الفضاء الجهوي للدار البيضاء أيضا فرصة من حيث الأساليب المنتهجة للقضاء على الأحياء الصفيحية. ففي سياق الضغوط المرتبطة بالتجمعات الحضرية، وخاصة تلك المتصلة بتعبئة الوعاء العقاري، تقدم العمليات الناجحة كتلك التي تم تنفيذها في منطقة الهراوين، في إطار إعادة إسكان أقدم حي صفيحي في المغرب (كريان سنترال)، أفضل دليل على وجود حلول بديلة على المستوى المحلي. ويُعزى نجاح هذه العمليات إلى الشراكات الناجحة والمواكبة التي توفرها مجموعة العمران. وتعتبر هذه العملية بمثابة تجربة نموذجية لإعادة الإسكان وتوفير الخدمات الأساسية وضمان الإدماج الحضري إلى درجة أنها أصبحت اليوم تدخل في تعداد الممارسات الجيدة في جميع أنحاء الدار البيضاء الكبرى والمغرب. ■



### في هذا العدد

2 رسالة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البنترية (الموئل)

3 الخطوط العريضة  
الدار البيضاء الكبرى

4 الموضوع المحوري  
عملية القضاء على دور صفيح «كاربان سنترال»  
الدار البيضاء، 2009-2012

8 في كلمات  
المؤتمر الوزاري الرابع حول الإسكان والتنمية الحضرية

8 أخبار مختصرة  
أخبار العمران

مجموعة التهيئة  
العمران

زنقة البندق، المحج المركزي، حي الرياض

الهاتف: 91 91 56 37 00 212 (0)

الفاكس: 92 92 63 37 00 212 (0)

www.alomrane.ma