

عمر الحمداني | Oumar El hamdani*

سياسات التجديد الحضري في مدينة الرباط بين تسليع العقار والاستبعاد المجالي

Urban Renewal Policies in Rabat: Real Estate Commodification and Spatial Exclusion

ملخص: تسعى الدراسة لتحليل تحولات التعمير بمنطقة السانية الغربية في مدينة الرباط، من منظور الاقتصاد السياسي النقدي. وقد جُمعت معطيات البحث الميداني، اعتمادًا على المقابلة والملاحظة وتحليل مضمون عدد من الوثائق الرسمية. وتتبع الدراسة مؤشرات التحول في سياسات التعمير في المغرب عامةً، وذلك في انتقالها من تبني نمط يهدف إلى استيعاب الوافدين إلى المدينة، وإعادة هيكلة الأحياء السكنية العشوائية مع احتفاظ سكانها بالاستقرار في المنطقة نفسها، إلى اعتماد تخطيط من الأعلى قائم على إعادة تملك العقار الحضري، وهدم العديد من البنايات السكنية ولو كانت حديثة البناء. وبالتركيز على مدينة الرباط، ومن خلال توظيف مفهوم "التراكم عبر الانتزاع"، ونظرية "فجوة الإيجار"، توصلت الدراسة إلى أن نمط التخطيط المعتمد في المدينة يترتب عليه استبعاد اجتماعي ومجالي للفئات الاجتماعية التي كانت تملك وثائق الملكية الخاصة بالعقارات.

كلمات مفتاحية: التجديد الحضري، التخطيط من الأعلى، الاستبعاد المجالي، الرباط، المغرب.

Abstract: This article analyses transformations in urban planning policies in the Rabat neighbourhood of Elsanja Al-Gharbia through a critical political economy perspective. It relies on field data gathered from interviews, observation, and content analysis. The article tracks indicators of a shift in urban planning policies from approaches aimed at accommodating newcomers and restructuring informal neighbourhoods while preserving residents – stability within the same area, toward a top-down planning model based on the reappropriation of urban land, and the demolition of numerous residential buildings, including recently constructed ones. Drawing on the concepts of accumulation by dispossession and rent gap theory, the article finds that the planning model adopted in Rabat produces social and spatial exclusion, affecting even residents with formally titled homeowners.

Keywords: Urban Renewal, Top-down Planning, Spatial Exclusion, Rabat, Morocco.

* أستاذ متعاون في كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، أكادال، الرباط.

Adjunct professor at the Faculty of Legal, Economic and Social Sciences, Agdal, Rabat. Email: omarxe@gmail.com

مقدمة

ليس انتهاج سياسات تعمرية محددة الأهداف مسألة مستجدة في المغرب، فقد سبق أن وضعت السلطات الاستعمارية الفرنسية محددات توجيهية عامة للاستراتيجية التعمرية، التي كانت تحتاج إليها بداية من إصدارها ظهير سنة 1914⁽¹⁾. وقد كانت تلك الاستراتيجية مرتبطة بحاجات المستعمرين إلى الرصيد العقاري، وعلى الأخص في المناطق التي كانوا يوجدون فيها بكثافة وتتركز فيها مصالحهم. وفضلاً عن أن تلك الاستراتيجية انتهجت "التراكم عبر الانتزاع" الاستعماري لتكوين الرصيد العقاري وتوجيهه لفائدة المستعمرين، فإنها أوجدت العديد من مظاهر الاختلال الجغرافي والتضخم الحضري غير المتوازن؛ ما كان له أثر واضح في الأوضاع العقارية والتعمرية اللاحقة، التي وجد مغرب ما بعد الاستعمار نفسه مجبراً على الوقوع تحت أثر نتائجها والتعامل معها.

وخلال العقود الأخيرة، عرفت المدن المغربية الكبرى تحولات في أنماط التوسع الحضري، ارتبطت بارتفاع الطلب على العقار الحضري للسكن ولغيره من الاستعمالات. وقد جاء هذا الارتفاع نتيجة تغير ديناميات الهجرة الداخلية من الوسط القروي نحو المدن، ومن المدن الصغرى والمتوسطة نحو المراكز الحضرية الكبرى، إضافة إلى ظهور أنماط جديدة من الهجرة الدولية نحو المدن المغربية. وقد أسهمت هذه التحولات الديموغرافية، إلى جانب عوامل اقتصادية وسياسية أخرى، في إعادة توجيه سياسات الدولة في مجال التهيئة الحضرية والتخطيط العمراني.

وفي مدينة الرباط انتقلت تحولات التهيئة الحضرية، عبر أنماط تخطيط مختلفة، ركزت على إعادة هيكلة الأحياء العشوائية وإدماجها في النسيج الحضري للمدينة. وهذا قبل اعتماد نماذج متباينة من تمليك المجال الحضري وإعادة تملكه عبر مشاريع كبرى أعادت توجيه استعمالات العقار الحضري نحو السكن وأنشطة أخرى. ففي مراحل تاريخية سابقة، استقبل الوافدون على المدينة داخل أحياء محددة لحاجة الأنشطة الاقتصادية الحضرية آنذاك إلى اليد العاملة. أما السياسات الراهنة، فتتخذ اتجاهين أساسيين؛ يمثل الأول منهما امتداداً لمشاريع سابقة مثل إحداث شركة تهيئة حي الرياض⁽²⁾، ثم مشروع تهيئة ضفة أبي رقراق⁽³⁾. أما الاتجاه الثاني، فهو جديد ويقوم على عدم الاقتصار على الرصيد العقاري الحضري الذي كانت به مساكن قبيلة الكيش أحياء الصفيح (حي كيش الوداية)، أو العقار الذي لم يكن مدرجاً ضمن المجال الحضري (هضبة أبي رقراق)، بل عمم ملامح التوجه الأولى على مناطق شاسعة بالمدينة.

(1) محمد الكونني، "الوكالات الحضرية وتبدير ميدان التعمير: حالة الوكالة الحضرية لسطات"، رسالة دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون العام، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة الحسن الأول، سطات، 2007-2008.

(2) المملكة المغربية، المجلس الأعلى للحسابات، التقرير السنوي للمجلس الأعلى للحسابات برسم سنة 2014: شركة تهيئة الرياض (الرباط: 2014)، شوهدي في 2026/6/30، في: <https://acr.ps/hBybGFy>

(3) لحسن أمزيان، "السياسات الحضرية الجديدة في المغرب"، إضافات، العددان 53-54 (صيف-خريف 2021)، ص 107.

ترصد الدراسة التحولات المجالية الكبرى التي تشهدها مدينة الرباط، بهدف الوصول إلى إجابة عن السؤالين الآتيين: كيف يساهم تصميم التهيئة بمدينة الرباط في توجيه الاستجابة للحق في الاستقرار بالمدينة؟ وما الذي يمثل هدم عدد كبير من البنايات السكنية التي كانت تؤوي فئات اجتماعية محددة، وتعويضها بأنماط سكنية وسياحية تناسب احتياجات فئات اجتماعية أخرى، من منظور الاستبعاد الاجتماعي والمجالي؟

تركز الدراسة خاصةً على التجديد الحضري الذي مسّ حياً من مدينة الرباط، في إطار سعي السلطات لتوفير رصيد عقاري حضري، يُمكنها من تطبيق سياسات التجديد الحضري على مناطق شاسعة. وقد بُنيت إشكالية الدراسة على اعتبار أن غزارة الإنتاج النظري، حول ما أفرزته السياسات النيولبرالية في ميدان تدبير المجال الحضري في المغرب من تحولات اجتماعية ومجالية، لم تواكبها بالقدر الكافي بحوث ميدانية لتحليل الواقع المترتب على هذه السياسات. وبناءً على ذلك، تسعى الدراسة لجعل المعطيات الميدانية منطلقاً لإبراز بعض هذه النتائج. واستجابةً للمقتضيات المنهجية لهذا الاختيار، تقتصر الدراسة على تحليل أحد أهم ملامح التغيرات المجالية التي لحقت بمنطقة السانية الغربية، التابعة إدارياً لحي المحيط بمقاطعة حسان، والتي تعيش ساكنتها على واقع تدخل عمومي أفضى إلى "إخلاء" بناياتهم السكنية "بالتراضي" لهدمها كلياً، مقابل تعويضات ومنح مالية، هي عبارة عن حصة من قيمة سكن اجتماعي أُعِدَّ بعضه في تاريخ سابق، في مناطق مجاورة لمدينة الرباط.

وقد اعتمدت الدراسة، في جمع المعطيات الميدانية اللازمة لتحليل هذا النمط من التدخل العمومي، على منهج كفي يمزج بين ثلاث تقنيات. ولضمان الدقة في التوثيق، اعتمدت الدراسة على نظام تسجيل مزدوج؛ فقد جرى الجمع بين التدوين الكتابي في سجل خاص، والتوثيق البصري عند الضرورة لرصد التحولات المورفولوجية للمجال. وامتد هذا العمل سبعة أشهر (من أول تشرين الأول/أكتوبر 2024 إلى نهاية نيسان/أبريل 2025)، لرصد مجموع التغيرات العمرانية والمجالية التي لحقت بالمنطقة موضوع الدراسة. وامتدت المعاينة إلى رصد الديناميات الاجتماعية المصاحبة لهذه العمليات، مثل أشكال مقاومة السكان التي تشكلت من ممارسات يومية تفادت أحياناً التعبير الصريح عن رفض إجراءات البيع بالتراضي بالنسبة إلى مالكي الأرض أو الشقق السكنية، والترحيل بالنسبة إلى المكترين. وقد تميزت فترة المعاينة الميدانية بتسارع وتيرة عمليات الهدم والترحيل؛ ما مكّن من رصد العديد من التعبيرات الفردية الصامتة عن رفض هذه الإجراءات زمن حدودها. وقد أدّت المعاينة الميدانية دوراً محورياً في كشف استراتيجيات المقاومة، من خلال تتبع ممارسات يومية للسكان ذوي الشأن.

أمّا تحليل المضمون، فقد ركز على تحليل كل من "قانون المباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري"⁽⁴⁾ و"مشروع نظام تصميم تهيئة مدينة الرباط" الذي صدر في الجريدة الرسمية في

(4) المملكة المغربية، "ظهير شريف"، رقم 1.16.48، صادر في 19 من رجب 1437 (27 أبريل 2016)، بتنفيذ القانون، رقم 94.12، المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري"، الجريدة الرسمية، العدد 6465، 2016/5/16، ص 3772.

24 شباط / فبراير 2025⁽⁵⁾، بوصفهما خطاباً رسمياً ذا طبيعة قانونية وإجرائية تقنية، وهما يلخصان سياسات التجديد الحضري المغربية الرسمية. إلى جانب ذلك، جرى تحليل مضمون بعض المقاطع المصورة التي توثق عمليات الهدم، وتنقل في الوقت ذاته تصريحات بعض المتضررين والمتضررات وأشكال تجاوبهم مع السلطات العمومية خلال المراحل الأولى من هذه العملية⁽⁶⁾.

واعتمدت الدراسة خمس مقابلات حرة أجريت في فترة الملاحظة نفسها، مع عينة متنوعة من ساكنة المنطقة (ثلاثة رجال، وامرأتان)، اختيروا بطريقة قصدية من ضمن المشمولين بقرارات الهدم والترحيل، وممن كانت لهم "تجارب تفاوضية" مع السلطات العمومية حول "مقترحاتها" وشروطها. وقد أُتيح للمشاركين والمشاركات في المقابلات التعبير الحر عن مخاوفهم وآمالهم وانتظاراتهم، بعيداً عن أعين رجال السلطة وموظفي المصالح ذات العلاقة بالمشروع، وحتى عن أعين "الجيران" من المشمولين به⁽⁷⁾. فقد أُجريت المقابلات بأسلوب حر وغير موجه، بدأ بسؤال عام حول تجربة المشاركة⁽⁸⁾ بدءاً بتلقي خبر قرار الهدم من ممثل السلطات العمومية، لتتطور في انسجام مع ما تم الإدلاء به، إضافة إلى تدخلات محدودة هدفت على الخصوص إلى استكشاف جوانب معينة ذات صلة بمسار الهدم والترحيل، أو توضيح معلومات أو تدقيق بعضها.

وقد اكتُفي بهذا العدد من المقابلات، بعد ملاحظة تكرار المعطيات وعدم ظهور عناصر تفسيرية جديدة مرتبطة بأسئلة البحث، وهو ما يُعد مؤشراً دالاً على تحقق الإشباع في حدود الأهداف المعرفية للدراسة. وارتبط إنجاز البحث الميداني بسياق معقد، تتجلى أهم ملامحه في تردد المكثرين في الإدلاء بأي تصريح نظراً إلى غياب أي توضيح رسمي سواء حول الهدف الحقيقي من التدخل العمومي بالمنطقة أو بخصوص طريقة التعامل مع الكثيرين، وهو ما شكّل خوفاً إضافياً لدى المكثرين نظراً إلى عدم حصولهم على التعويضات المقترحة شفويّاً؛ ما استدعى اعتماد مقاربة مرنة في جمع المعطيات. وتكامل المقابلات مع الملاحظة الميدانية وتحليل المضمون، باعتبارها أدوات متكاملة لإنتاج المعطيات؛ إذ أُناحت رصد تصورات المعنيين بالتحويلات الجارية وآثارها الاجتماعية المرتبطة بالسكن والاستقرار المجالي. وهي معطيات يصعب استخلاصها من الوثائق القانونية أو من الملاحظة الخارجية وحدها.

(5) ينظر: المملكة المغربية، وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة، مشروع تصميم تهيئة الرباط، نظام التهيئة، آب/أغسطس 2023؛ المملكة المغربية، "مرسوم رقم 1158 لسنة 2024 الصادر بتاريخ 2025/2/20، بشأن الموافقة على التصميم والنظام المتعلق به الموضوعين لتهيئة جماعة الرباط بعمالة الرباط وإعلان أن في ذلك منفعة عامة"، الجريدة الرسمية، العدد 7381، السنة 114، 2025/2/24.

(6) ينظر: "عمليات الهدم تواصل في الرباط.. سانية غربية في طريقها للزوال بحي المحيط"، هسبريس، يوتيوب، 2025/3/2، شوهد في 2026/6/28، في: <https://acr.ps/hBxVKDj>؛ نيشان، "هدم عمارات وشقق بالرباط.. احتجاجات أمام الجماعة ضد الترحيل القسري"، يوتيوب، 2026/4/8، شوهد في 2026/6/28، في: <https://acr.ps/hBxVKZa>

(7) مع عدم الإشارة إلى أسماء المشاركين/المشاركات الذين أُجريت المقابلات معهم لدواعٍ إيتيقية وأمنية. يقتصر استغلال معطيات البحث الميداني في النص على إيراد عدد محدود من المقتطفات، في حين يعزّل أكثر على تحويل المعطيات والمعلومات التي أدلى بها إلى مواقف واتجاهات نموذجية ومقولات ومفاهيم تحليلية.

أولاً: في مقارنة الاقتصاد السياسي للاستبعاد السوسيو مجالي

لفهم الديناميات التي تربط بين الحق في المدينة وإعادة إنتاج المجال عبر آليات التخطيط الحضري، تستعين الدراسة بالرؤى النقدية للاقتصاد السياسي، التي تنطلق من فرضية أساسية مفادها أن سياسات التجديد الحضري لا تُبنى على تخطيط تشاركي ناتج من مفاوضات وتوافقات بين مختلف الفاعلين المعنيين، بما يضمن، ولو في الحد الأدنى، حق السكان في الاستقرار داخل المدينة، بل بُنيت على اعتبارات استثمارية واقتصادية، تستهدف تحويل المجال الحضري إلى رصيد عقاري، لإنتاج أنماط من السكن والإقامات تمكن أصحاب رؤوس الأموال من توطين استثماراتهم في ذلك المجال لغايات إنتاجية للربح في قطاعات الإسكان والتجارة والسياحة والترفيه.

وتمتد هذه الفرضية لتشكّل إطاراً نظرياً متكاملًا، يمكن من تحليل إنتاج المجال الحضري وإعادة إنتاجه، من خلال مفهوم "التراكم عبر الانتزاع"؛ إذ تُستخدم التشريعات القانونية بوصفها آليات لنقل ملكية العقار المعني بهذه السياسات من فئات، هي على الأغلب محدودة الدخل، إلى فئات أخرى، هي على الأغلب من النخب الرأسمالية من أصحاب رؤوس الأموال الكبرى والنخب السياسية⁽⁸⁾. وتتمثل الفعالية التحليلية لهذا المفهوم في مساعدته على بناء رؤية نقدية تستلهم التحاليل الماركسية التي تعتبر أن البنية التحتية للمجتمع - أي قوى الإنتاج وعلاقات الإنتاج - هي التي تحدّد بنيته الفوقية، بما في ذلك السياسات والتشريعات المرتبطة بها. ومن هذا المنطلق، يمكن الإطار التحليلي المبني من فهم مسار عمليات الهدم والبناء التي تعرفها المجالات الحضرية، على أنها مؤشر على سعي النشاط الاقتصادي للحفاظ على ديناميكيته، عبر تشجيع الطلب العمومي عليه، وتجديد الأسطول السكني وتقوية البنية التحتية اللازمة له، وتوفير المناخ المناسب للمستثمرين المطوّرين العقاريين وتمكينهم من منتجات جديدة تتلاءم مع حاجيات الفئات الاجتماعية ذات الدخل المرتفع.

ولاستكمال مكونات الإطار التحليلي الذي نعتمده في الدراسة، وإلى جانب اعتبار المدينة، بوصفها مجالاً حضريًا، حقلًا تتفاعل داخله مختلف القوى الاقتصادية والاجتماعية من خلال تفعيل قدرات وسيطة متعددة ومعقدة⁽⁹⁾، تكسبها القدرة على احتلال موقع ضمن دورة إنتاج الثروة وتوزيعها، نستعين بما أبرزه نيل سميث من خلال نظرية فجوة الإيجار Rent Gap Theory. فقد بين كيف يمكن أن يتيح تطبيق إجراءات التجديد الحضري، داخل مناطق معينة بالمدينة للمطورين العقاريين، تحقيق أرباح إضافية، ناتجة من استثمارهم في الفرق بين قيمة العقارات قبل هدمها وقيمتها المحتملة بعد إعادة بنائها⁽¹⁰⁾. وتقوم هذه النظرية على وجود فجوة بين قيمة الإيجارات أو

(8) ينظر:

David Harvey, "The 'New' Imperialism: Accumulation by Dispossession," *Socialist Register*, vol. 40 (2004).

(9) Saskia Sassen, *The Global City: New York, London, Tokyo* (Princeton: Princeton University Press, 1991), pp. 3-6.

(10) Neil Smith, "Gentrification and the Rent Gap," *Annals of the Association of American Geographers*, vol. 77, no. 3 (1987), p. 462.

العقارات في منطقة معينة، والقيمة التي تبلغها بعد خضوعها لسياسات التجديد الحضري وتقوية بنيتها التحتية. وغالبًا ما تستهدف هذه العمليات الأحياء العشوائية أو الناقصة التجهيز؛ نظرًا إلى انخفاض قيمة العقار والإيجار فيها مقارنةً ببقية الأحياء السكنية. وقد توجد في مناطق ذات جذب حضري نتيجة توفر مؤهلات طبيعية فيها مثل الشواطئ أو القرب من شبكة النقل؛ ما يغنيها عن بقية عناصر الجذب التي تتطلب استثمارات بعيدة الأمد. وفي ظل التحولات النيولبرالية الرامية إلى تعزيز جاذبية المجال الحضري عبر برامج التجديد الحضري، يبرر أنصار التوجه إلى مثل هذه الاختيارات موقفهم بضرورة رفع القدرة التنافسية الاقتصادية للمدن، مقابل إعادة توجيه تدخل الدولة من دعم مباشر للعمل إلى دعم شروط الاستثمار من خلال تهيئة المدن وغيرها من الإجراءات الموازية⁽¹¹⁾. وليست هذه الاختيارات بمعزل عن تكلفة انخراط الاقتصاد المحلي في الاقتصاد المعولم؛ إذ تكفّ الحكومات عن الاضطلاع بدور الضامن المباشر للحقوق الاجتماعية - بما فيها الحق في السكن والحق في المدينة والحق في الحفاظ على الانتماء إليها - ليتحوّل دورها إلى توفير الموارد الملائمة لتسهيل شروط الاستثمار وتوجيه الموارد العمومية إلى تحسين "جاذبية" المجال الحضري، من أجل إنشاء مشاريع عقارية واستثمارية كبرى، وتحديث البنية التحتية، وإعادة تأهيل النسيج المعماري والسكني وفق سياسات التجديد الحضري⁽¹²⁾.

تُظهر الدراسات أن النتائج المترتبة على مثل هذا الاختيار غالبًا ما تفضي إلى إحداث ترابيات مجالية جديدة، لا على مستوى الأحياء أو المناطق المعنية داخل المدينة الواحدة فحسب، بل بين المدن كذلك. فاستبعاد ذوي الدخل المحدود خارج مناطق التجديد العمراني نتيجة الإجراءات الإدارية التي تحوّل الملكيات العقارية إلى آخرين (تراكم عبر الانتزاع) من جهة، وتجاوز أثمانها قدراتهم الإنفاقية (فجوة الإيجار) من جهة أخرى، هو استبعاد مجالي واجتماعي في الآن نفسه؛ ذلك أن من نتائجه حرمان الساكنة من المرافق والخدمات المُحدّثة من جرّاء اعتماد التجديد الحضري، وكذلك حرمانها من ممتلكاتها. وقد تنتقل الساكنة بسبب هذه السياسات، من العيش في أحياء ناقصة التجهيز إلى مدن ناشئة (غير مكتملة التجهيز)؛ ما يجعلها تشهد تدنيًا في مستوى عيشها. وبهذا الفهم، يقدم بول دافيدوف تحليلًا لمسارات الاستبعاد الاجتماعي المجالي باعتبارها تغيب البعد الاجتماعي لدى تطبيق برامج التخطيط من الأعلى وفق توجهات السياسات النيولبرالية. وهو يعتبر، بمعنية طوماس رينر، أن هذه النماذج في التخطيط، بقدر تركيزها على الفوائد الاقتصادية وما تجلبه من استثمارات، تهمش السكان وتحرمهم من أحد أهم الحقوق؛ وهو الحق في الحفاظ على الملكية الخاصة للسكن. وكثيرًا ما ينتج من هدم الأحياء السكنية، ذات معدلات الكراء المتدنية، استبعاد سكانها إلى خارج

(11) Costanzo Ranci, "Neoliberalism and the European City: Reshaping the Competitiveness/ Social Cohesion Nexus," in: Gilles Pinson & Cristelle Morel Journe (eds.), *Debating the Neoliberal City* (London: Routledge, 2017), p. 139.

(12) ينصّ قانون المباني الآلية للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري على أن المناطق المعنية بهذا التجديد لا تقتصر على المجال الحضري للمدينة العتيقة وحده، بل يمكن أن يتخذ رئيس مجلس الجماعة قرارًا يقضي بتعيين حدود مناطق أخرى يمكن أن يشملها، بهدف تميمها وتحسين ظروف العيش والسكن فيها، وغيرها من الأهداف الواردة في المادة الثانية والعشرين من النص القانوني.

المدينة، وجعلهم زبائن للشركات العقارية التي تستفيد من إعادة إنتاج المجالات الطبيعية وتحويلها إلى مجالات حضرية؛ أي جعلها سلعة قابلة للبيع والشراء وفق منطق السوق⁽¹³⁾.

ويندرج هذا التحول في التخطيط، من وجهة نظر جيمي بيك وأدم تيكل، ضمن الاختيارات النيولبرالية على مستوى تهيئة المجال، تلك التي تزيد من حدة التفاوتات الاجتماعية سواء بين الأحياء السكنية داخل المدينة نفسها أو بين المدن. وفي الحالتين، تؤكد استبعاد الفئات الاجتماعية المنخفضة الدخل إلى خارج المدن التي شملت سياسات التجديد الحضري. وتعتبر مثل هذه الاختيارات نيولبرالية؛ لأنها تجعل تدخل الدولة لا موجهًا نحو حماية الفئات الاجتماعية محدودة الدخل، بل نحو تأمين شروط تراكم رأس المال، سواء عبر صياغة الأطر القانونية الملائمة، أو عبر المساعدة على انتزاع ملكيات العقار الخاصة، التي تعتبرها الحكومات عائقًا أمام تدفق الاستثمار، وتقوية البنى التحتية⁽¹⁴⁾.

وفي هذا السياق، بالنسبة إلى ما يهم المغرب، تستند الدراسة إلى خلفية تاريخية تفسر سياسات التعمير الحديثة فيه، بداية من سنة 1912، وهو تاريخ إنشاء إدارة استعمارية للتعمير خلال فترة حكم المقيم العام هوبير ليوطي، وإن كانت موجهة أساسًا إلى تعمير المدن الأوروبية في المغرب والحفاظ على مدنه العتيقة⁽¹⁵⁾. أمّا ظهير 16 نيسان/ أبريل 1914، فقد تعلق أساسًا بتنظيم الأبنية والتصاميم الموضوعة لتهيئة المدن وتوسيعها والجبايات المفروضة على الطرقات⁽¹⁶⁾. ثم أسس ظهير 13 آب/ أغسطس من السنة نفسها لانتزاع الملكية مستندًا إلى قانون فرنسي في الغرض صدر بتاريخ 21 نيسان/ أبريل 1914. وفي ظهير 23 تشرين الأول/ أكتوبر 1920، جرى التنصيص على إيجاد أقسام ضمن مديرية الشؤون المدنية، تُعنى بإعداد مخططات المدن وإنجازها، بحيث تعاضد المديرية العامة للأشغال العمومية التي ظلت هذه المهمات حكرًا عليها حتى ذلك الحين⁽¹⁷⁾. وقد فتحت هذه التدابير والتنظيمات القانونية والإدارية الباب للانتزاع، لتكوين الرصيد العقاري والمضاربة به، وتحويل ملكيته من أيدي السكان المحليين إلى أيدي المستعمرين. ويشير أحمد مالكي إلى أن هذا السياق اتسم بأزمة في التخطيط العمراني، استغله المضاربون لاقتناء أراضٍ من الفلاحين غير العارفين بالقانون وبالتراتب وبأحوال السوق العقارية وتزايد الطلب على السكن، ثم تجزئتها وبيعها قطعًا صغيرة بأثمان أعلى بكثير من سعرها الأصلي؛ أي باعتبار فجوة الإيجار والتملك، ومن دون أن تتدخل السلطات الفرنسية

(13) ينظر:

Paul Davidoff & Thomas A. Reiner, "A Choice Theory of Planning," *Journal of the American Institute of Planners*, vol. 28, no. 2 (1962), p. 103-115; Paul Davidoff, "Advocacy and Pluralism in Planning," *Journal of the American Institute of Planners*, vol. 31, no. 4 (1965), pp. 331-338.

(14) Jamie Peck & Adam Tickell, "Neoliberalizing Space," *Antipode*, vol. 34, no. 3 (2002), p. 389.

(15) أحمد مالكي، "التدخل العمومي في ميدان التعمير في المغرب"، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول، وجدة، 2007-2008، ص 5.

(16) المرجع نفسه.

(17) المرجع نفسه، ص 6.

في ذلك، على الرغم من مخالفته للتراتب القانوني التي كان يجري بها العمل آنذاك⁽¹⁸⁾. ومع إحداث مجلس أعلى للتعمير (قرار المقيم العام في 8 تشرين الأول/أكتوبر 1945)، ونقل الإدارات المسؤولة عن التعمير والتهيئة الترابية والحضرية من إشراف إلى آخر (مديرية الشؤون السياسية، قرار المقيم العام بتاريخ 10 [كانون الثاني/يناير 1946])، وإحداث إدارات مختصة (إحداث مديرية عامة للتعمير سنة 1955)، توالى التشريعات الخاصة بالتعمير وتدابير الرصيد العقاري (ظهير 30 [تموز/يوليو 1952، ثم ظهير 30 أيلول/سبتمبر 1953])، وجرى ترسيخ التوجهات التي أرستها مختلف القوانين السابقة (1914، 1933، 1937) فيما يهم انتزاع الملكية وفتح الأبواب لتسليع الملك العقاري، والمضاربة به والاستفادة من فجوات الاتجار والتمليك، وملاحقة تزايد الطلب على المجال للتحضر ومواكبة تضخم المدن وآثار الهجرة القروية⁽¹⁹⁾. وقد انتهت كل هذه التحولات التشريعية والتنظيمية وتطورات الاقتصاد السياسي للتصرف في الرصيد العقاري إلى وراثته مغرب ما بعد الاستعمار لهذه الظواهر المجالية الاجتماعية وكذلك الرؤى التديرية للمجال والتعمير الحضري. وتدل هذه المعطيات على أن الإطار النظري الذي وضعنا فيه دراستنا له مجسّدات تاريخية واجتماعية متجذرة ومتواترة في الواقع.

ثانيًا: سياسة التعمير في المغرب: من التشجيع على السكن في المدينة إلى تسليع العقار

أحلل في هذا القسم من الدراسة بعض قوانين التعمير وأمثلة التهيئة الحضرية الرسمية المغربية مستهدفين فهم تطور تعامل السلطات العمومية مع تدبير المجال. ويمكن توزيع تطور سياسات التعمير بالمغرب على ثلاث مراحل كبرى، وإبراز أهم عناصرها على مستوى المغرب. وأحلل في القسم الموالي من الدراسة ما يميز منها المرحلة الثالثة على مستوى مدينة الرباط التي تعني بها الدراسة بصفة رئيسة. وسوف يكون التأطير الزمني لكل مرحلة معتمدًا على تواريخ إصدار مجموعة من القوانين والقرارات المرتبطة بالتعمير، ومدى تعميم تطبيق هذه التشريعات على أرض الواقع، وعلى وقائع اجتماعية معينة مثل الهجرة الداخلية المغربية نحو المدن، وتزايد الطلب على الرصيد العقاري وتنوعه، والانتفاضات الحضرية، والانخراط المتزايد للاقتصاد المغربي في الاقتصاد الدولي المعولم. ولا ينبغي أن تُفهم تحولات السياسات الحضرية، باعتبارها تغيرات تقنية مرتبطة بأدوات التخطيط أو تحولات قانونية وتشريعية فحسب، بل باعتبارها، أيضًا، علامات على محطات محددة على طريق تصاعد القيمة العقارية والاستثمارية للمجال الحضري، وتزايد الحاجة إلى اعتماد سياسات الاستحواذ على الرصيد العقاري وإنتاجه وإعادة إنتاجه ومراجعة الاعتراف الرسمي بالحق في ذلك المجال والتمتع به فعليًا. ولذلك، ومع أهمية التأطير الزمني، لا ينبغي رؤية هذه المراحل على أنها منفصلة عن بعضها، سواء من حيث سمات التعمير أو مدى

(18) المرجع نفسه، الهامش 21.

(19) المرجع نفسه، ص 6-8.

تعميمها على مجموع تراب المدينة المغربية، بل على أساس أن ما ترسمه من حدود هو تقسيم منهجي نضعه لإبراز أنماط التعمير المهيمنة خلال كل مرحلة، والوقوف على القرارات الكبرى التي ساهمت في الانتقال منها إلى أخرى.

1. المرحلة الأولى: التعمير القائم على التسامح مع الطلب الاجتماعي على الاستقرار في المدينة

تمتد المرحلة الأولى من سياسات تدبير المجال المغربية الرسمية من تاريخ الاستقلال (1956) إلى سنة 1984، ويمكن تسميتها مرحلة "التعمير القائم على التسامح مع الطلب الاجتماعي على الاستقرار في المدينة"؛ إذ قامت على منطق غير معلن، يمكن تلخيصه في سياسة "دع المهاجر القروي يستقر في المدينة". ففي ذلك الحين الذي كانت فيه المدن المغربية خاضعة لصيرورة التمدن السريع، سمحت السلطات بتأسيس أحياء سكنية بأكملها من دون أن تفرض على شاغلي عقاراتها اتباع المساطر القانونية أو الضوابط التقنية الخاصة بالتهيئة والبناء. من منظور سوسيولوجي، وُصف هذا النمط بـ "التعمير العفوي"، على حدّ تعبير عبد الرحمان رشيق؛ إذ لم يكن يتطلب أي تخطيط أو تهيئة مسبقة، بقدر ما كان تدبيراً استعجالياً استجابةً لطلب متزايد على السكن⁽²⁰⁾. وبذلك كان خياراً مبنياً على منطق تيسيري لما كان يحدث على الأرض، وينجزه فاعلون اجتماعيون مختلفون خارج نطاق قرار الهيئات الرسمية والسلطات العمومية ذات العلاقة. وقد زاد من الإقبال على هذا النمط من التعمير عدم رصد السلطات الإمكانيات المالية الكافية لتدبير قطاع السكن بالمدن من "جاء تقليص الميزانية المخصصة لدعم السكن خلال المخطط المعتمد خلال الفترة 1968-1972"، وبرز "المضاربات العقارية والارتفاع الحاد في أسعار الرصيد العقاري الحضري". وإزاء هذه الضغوط، اعتمدت السلطات استراتيجية التريث مع تفادي تشجيع معلن للاستقرار الحضري، وذلك حتى لا يتم تمكين كل الوافدين الجدد على المدينة من السكن القانوني الذي قد ينتج منه نشوء "بروليتاريا حضرية متمردة"، تصعب السيطرة عليها سياسياً وأمنياً⁽²¹⁾.

في أواسط هذه المرحلة، انتقلت الدولة إلى منطق التدخل المباشر في إنتاج العقار الحضري عبر اقتناء الأراضي وتجهيزها، من خلال إحداث الصندوق الوطني لشراء وتجهيز الأراضي FNAET بموجب قانون المالية لسنة 1973. حاول الصندوق استثمار الأراضي المسترجعة والمشتراة الموجودة بضواحي المدن، لتلبية الطلب المتزايد على العقار والسكن فيها، وتشجيع الراغبين فيه باعتماد نظام التسبيق عبر دفعات مالية لاقتناء القطع التي جُهّزت لهذا الغرض. ولكن، على الرغم مما دل عليه هذا الصندوق من مؤشرات على بداية تدخل الدولة في تدبير المجال الحضري والتصرف في العقارات

(20) Abderrahmane Rachik, *Casablanca: L'Urbanisme de l'urgence* (Casablanca: Impr. Najah el jadida, 2002).

(21) ينظر:

Mohamed Naciri, "L'aménagement des villes et ses enjeux," *Maghreb-Machrek*, no. 118 (1987); Mohamed Naciri, "Politique urbaine et 'politiques' de l'habitat au Maroc: Incertitudes d'une stratégie," in: Françoise Métral (ed.), *Politiques urbaines dans le monde arabe* (Lyon: Maison de l'Orient, 1985).

القائمة فيه أو المبرمج إقامتها، فإنه لم يؤدّ إلى قطيعة في نمط التدبير القائم. فقد استمرت دينامية التوسع الحضري قائمة على استيعاب الطلب الاجتماعي على السكن والرغبة في الاستقرار في المدينة، مع عدم إخضاعهما لمنطق تخطيط صارم، وخاصة ذلك المنطق الذي يشتغل من الأعلى إلى الأسفل. ولم تحقق هذه الخطوة "النتائج المنتظرة"؛ إذ لم يتجاوز الإنجاز الفعلي لهذا الصندوق، خلال المخطط الانتقالي (1978-1980)، تجهيز 5470 قطعة أرض صالحة للبناء من بين 43500 قطعة كانت منتظرة تهيئتها⁽²²⁾. وفي المقابل، تشير بعض الدراسات إلى أن الإقدام على هذا الاختيار جعل الدولة، في وقت وجيز، أكبر مالك للرصيد العقاري الحضري، ولكن من دون قدرة على تجهيزه أو توفير شروط ميسرة للحصول على التمويلات المالية اللازمة له⁽²³⁾. ومن منظور الاقتصاد السياسي للتدبير المجالي، كان الباب قد فُتح، ولو على نحو غير مباشر أو غير مقصود، لتشجيع الاحتكار والمضاربة؛ ما جعل حتى الطبقة الوسطى مضطرة إلى السكن في مجالات حضرية لا تستجيب لشروط التعمير ومساطره القانونية والتقنية⁽²⁴⁾.

من هذا المنظور، يمكن اعتبار انتفاضة 1981⁽²⁵⁾ بمنزلة نقطة تحول في علاقة الدولة بالسكن العشوائي وتبدير التعمير. وقد تجلّى ذلك عبر إحداث الوكالة الحضرية للدار البيضاء (1984) التي تتمتع بالشخصية الاعتبارية والاستقلال المالي وتخضع لوصاية وزارة الداخلية؛ وهو مؤشر دال على تبني مقاربة أمنية في تدبير المجال مع ميل أكثر إلى المواكبة والمراقبة، من دون التخلي عن نمط التعمير العفوي المسموح به. ونتيجة لذلك، وبالموازاة مع هذه الإجراءات الرقابية، ظل النمو الحضري والتهيئة المجالية يتّمان عفويًا وبمبادرة من السكان استجابة لحاجاتهم الطبيعية سواء في مجال السكن أو في ضمان الانتماء إلى المدينة، بصرف النظر عن مدى احترام المقتضيات القانونية أو الشروط التقنية المطلوبة رسميًا. أما بالنسبة إلى السلطات، فبقدر ما كان الهاجس الأمني هو المحدد لمعظم تدخلات أجهزة الدولة في النسيج العمراني، فإنه لم يكن لديها أيّ تصور للتخطيط الحضري في المدينة⁽²⁶⁾.

ومع ذلك، فإن هذه الإجراءات لم تكن إشارة إلى تعديلات في منطق تدخل السلطة في التدبير المجالي الحضري فحسب، بل شكّلت، أيضًا، علامات على بداية التفكير في إحداث أدوات جديدة

(22) Michel Chretien, "Le Financement de l'Habitat au Maroc," *World Bank*, Report, no. UDD 32 (June 1981) p. 18.

(23) Abdelghani Abouhane, "Le pouvoir local et l'espace urbain au Maroc: Le cas de Tabriquet-Nord à Salé," Thèse de doctorat d'Etat en droit public, Université Mohammed V, Faculté des Sciences Juridiques, Économiques et Sociales - Rabat (1988) p. 162.

(24) Mohamed Naciri & Mohamed Ameer, "Urbanisation clandestine au Maroc: Un champ d'action pour les classes moyennes," *Revue Tiers-Monde*, vol. 26, no. 101 (1985), p. 83.

(25) خلال حزيران/يونيو 1981، أعلنت الحكومة المغربية فرض زيادات في أسعار المواد الأساسية من دقيق، وسكر، وزيت، وحليب، وزبدة، وذلك بعد زيادات أخرى كانت على التوالي في سنتي 1979 و1980. ودعا المكتب التنفيذي للكونفدرالية المغربية للشغل إلى إضراب عام احتجاجًا على الزيادة في أسعار عدد من السلع الغذائية، فردت الحكومة باعتقال الكاتب العام للنقابة ومعه بعض أعضاء المكتب التنفيذي، ومناضلين نقابيين آخرين. وفي يوم 20 حزيران/يونيو، واجهت الفرق الأمنية والعسكرية المتظاهرين في الدار البيضاء، واستخدمت الرصاص الحي، فسقط كثير من الموتى والجرحى في صفوف المتظاهرين.

(26) عبد الرحمان رشيق، "السياسة العمرانية والعلاقات الاجتماعية في المغرب"، عمران، مج 5، العدد 18 (خريف 2016)، ص 18.

للمراقبة المجالية الحضرية والضبط العقاري، وذلك على خلفية مشاركة أبناء الأحياء الفقيرة وغير المهية والعشوائية في انتفاضة الدار البيضاء سنة 1981.

2. المرحلة الثانية: تعمير المراقبة والضبط الاجتماعي

مثّلت هذه الإجراءات إرهاصات أولى للانتقال إلى المرحلة الثانية من تاريخ التعمير في المغرب ما بعد الاستعماري، والتي بدأت سنة 1984 مع تأسيس الوكالة الوطنية لمحاربة السكن غير اللائق ANHI وإلحاق تدبير قطاع التعمير برمته بوزارة الداخلية سنة 1985. وبذلك تكون كل هذه الإجراءات قد دشنت انتقالاً نحو "تعمير المراقبة والضبط الاجتماعي"، فقد أصبح السكن الصفيحي أو العشوائي إحدى أولويات التدخل المباشر للدولة؛ لأنها فضاءات محتملة للتوتر الاجتماعي، على حد تعبير عبد الغاني أبو هاني⁽²⁷⁾.

وقد اتّسم هذا السياق بزيادة الطلب على السكن الحضري لا سيما في مدينة الرباط؛ إذ قُدّرت الحاجة الإضافية بنحو 50 ألف وحدة سكنية، من بينها 42 ألف وحدة موجهة إلى السكن المنخفض التكلفة⁽²⁸⁾. وضمن هذا الإطار، تبنّت السلطات العمومية مبدأ الحفاظ على النسيج المعماري القائم، من خلال إدماج الأحياء غير المهيكلية في النسيج الحضري بدلاً من تعويضها بمجالات عمرانية جديدة⁽²⁹⁾. واعتمدت خيار إعادة هيكلة الأحياء السكنية "العشوائية" بدلاً من الاقتصار على هدمها أو إزالتها، والبحث عن حلول تقنية وإدارية مبتكرة لمواجهة التوسع العمراني غير المنظم، والسعي لخفض تكاليف إنتاج السكن والتجهيزات الأساسية. وكان هذا التوجه مُتسقاً مع توصيات الإعلان العالمي للمستوطنات البشرية الذي انعقد سنة 1976، وسُمّي بإعلان فانكوفر Déclaration de Vancouver⁽³⁰⁾، ولكنه وفي الآن نفسه، مثّل مدخلاً آخر لتعزيز دور السلطة المركزية في تدبير المجال الحضري. ولم يعتمد هذا الاختيار منطق التراكم عبر مصادرة أراضي سكان هذه الأحياء، أو ترحيلهم إلى خارج المدينة، بل تُركوا بمناطق سكنهم مع السماح لهم بإدخال التجهيزات اللازمة لتحسينها⁽³¹⁾.

وعلى الرغم ممّا حققه هذا البرنامج الذي سُمّي "برنامج التنمية الحضرية" وجرى اعتماده على مستوى أربع مدن مغربية، فإنه لم يحقق كل أهدافه المعلنة، فقد نُفّذ البرنامج في مدينة الرباط على

(27) Abdelghani Abouhane, "Urbanisation, habitat spontané et mouvement sociaux au Maroc," in: sous la Abdelghani Abouhane (dir.), *L'État et les quartiers populaires au Maroc: De la marginalisation à l'émeute, Habitat spontané et mouvements sociaux* (Dakar: Codesria, 1995).

(28) Banque Mondiale, *Projet d'aménagement urbain à Rabat. Rapport de la mission d'évaluation*, Rapport no. 1800-40R (1978), p. 5.

(29) Ibid., pp. 55-57.

(30) انعقد مؤتمر المجتمعات الإنسانية، أول مرة، بمبادرة من الأمم المتحدة لمناقشة قضايا السكن والتعقيدات التي ترافقه سنة 1976 بالمدينة الكندية فانكوفر، وسُمّي الإعلان الصادر عن المؤتمر بإعلان فانكوفر ويتناول تحت تسمية الإسكان 1، Habitat I.

(31) Mohamed Benlahcen Tlemçani & Rufin Missamou, "Habitat clandestin et insalubre au Maroc: Vers une stratégie d'intervention plurielle," *Les Annales de la recherche urbaine*, no. 86 (2000), pp. 114-115.

مستوى أحياء سكنية عشوائية ثلاثة هي: الرشاد، والفرح، وأبي رقرق. وجرى إلزام كل من يرغب في البناء الحصول على تصميم ورخصة. وشهد الحي تطويراً ملحوظاً في بنيتة التحتية، وتغيير شكل المساكن من البناء الصفيحي إلى البناء بالإسمنت، وربطها بشبكات الماء والكهرباء والصرف الصحي وتحسين الولوج إلى الخدمات الأساسية. وفي منطقة التقدم، أنشئ حي صناعي لتوفير فرص الشغل للسكان، وجرى تمكينهم من قروض ومساعدات لبناء مساكنهم بأنفسهم. ولكن، بدعوى عدم استكمال الإجراءات الإدارية، ظلت التسوية القانونية لأوضاع الحي السكني العقارية، وخصوصاً تمكين ساكنته من الحصول على شهادات نهائية لملكية الأرض ورخصة السكن، من دون إنجاز⁽³²⁾. وبذلك اقتصر دور الجهات المختصة على منح الرخص والتصاميم، من دون متابعة تنفيذ المشاريع أو تمويلها⁽³³⁾. ونتيجة لذلك، بقيت الأحياء السكنية الثلاثة خارج الأسطول السكني الرسمي؛ نظراً إلى عدم تسوية أوضاعها العقارية من الناحية القانونية⁽³⁴⁾. وحتى على المستوى الرمزي، بقي تغيير اسم أحد الأحياء من دوار الدوم، إلى حي أبي رقرق إجراءً لطمس الدلالة السيمولوجية للاسم القديم، من دون تحسينات ملحوظة.

ولم يكن هذا يعني أن مقارنة جديدة اعتُمدت، وأن السلطات كُفّت عن النظر إلى الحي العشوائي على أنه مجال يوفر سكناً بصفة استعجالية للوافدين من أجل تيسير الاعتماد عليهم بوصفهم قوة عمل داخل المدينة، بل تواصل التعامل معه على أنه بؤرة توتر اجتماعي محتملة؛ ما قاد إلى تركيز الخيارات الجديدة على تعزيز إمكانيات السلطة في ممارسة الرقابة على البناء داخل المدينة. وذلك هو ما نسميه التعمير بحسب منطق المراقبة والضبط الاجتماعي. وفي هذا الصدد، عُمِّم إحداث الوكالات الحضرية على المراكز الحضرية الكبرى بالمغرب⁽³⁵⁾، وأخضعت كبرى قرارات التعمير والتخطيط لوصاية وزارة الداخلية بالتوازي مع جعل فرض النظام والأمن من أجل تحقيق السلم الاجتماعي إحدى أولويات السياسات العمومية الحضرية، وتُركت مسألة التخطيط الحضري جانباً⁽³⁶⁾.

في هذا السياق، كانت تجربة إعادة هيكلة دوار الكورة تجربة استثنائية، على الرغم من إهمال دور الاقتصاد غير المهيكل فيها في تأمين دخل للسكان⁽³⁷⁾. فقد مكّنت السلطات العمومية الساكنة من

(32) Ali Guiri, "Restructuration et intégration: Le cas de l'habitat dans le projet de développement urbain de Rabat," Mémoire de 3^{ème} cycle pour l'obtention du diplôme d'étude supérieures en Aménagement et Urbanisme, sous la direction du professeur Mohamed Naciri, Institut National d'Aménagement et d'Urbanisme, Rabat, Janvier, 1986, p. 12.

(33) بوجمعة رويان، "من تاريخ الأحياء الهامشية لمدينة الرباط: دوار الدوم من النشأة إلى مستهل الثمانينات من القرن العشرين"، في: عبد الرحمن المودن [وآخرون]، دراسة المجالات الاجتماعية المهمشة وتاريخ المغرب (الدار البيضاء: منشورات المختبرات، 2011)، ص 220.

(34) Conseil Consultatif des Droits de l'Homme (CCDH) & Programme des Nations Unies pour le Développement (PNUD), *Le droit au développement au Maroc: Entre Pacte International relatif aux Droits Economiques, Sociaux et Culturels et Objectifs du Millénaire pour le Développement* (July 2010), p. 20, accessed on 14/7/2025, at: <https://acr.ps/hBybH6h>

(35) الكونني.

(36) Abouhani, p. 5.

(37) Françoise Navez-Bouchanine, "Évolution de la politique urbaine et résorption des bidonvilles au Maroc: Succès et avatars de la maîtrise d'ouvrage sociale," *Revue internationale des sciences sociales*, no. 193-194 (2007), p. 419.

الحفاظ على سكنها بالمنطقة نفسها، ولم تلجأ إلى ترحيلها إلى الضواحي أو إخراجها من المجال الترابي لمدينة الرباط، كما كان الأمر بالنسبة إلى سكان دوار الكرة المجاور له. وبقي سكان الأحياء الثلاثة المذكورة يعيشون في ظروف سكنية غير لائقة، تتميز بالكثافة المرتفعة، والأزقة الضيقة، والوضع القانوني غير الواضح الذي يُقيّد إمكانيات المطالبة بالحقوق في السكن الدائم بالمنطقة نفسها. ومع أن قانون 1992⁽³⁸⁾ كان إحدى علامات هذه المرحلة على مستوى الضبط المحكم لسياسات التعمير ومساطره القانونية، فقد ظل أكثر من نصف المساكن التي أُنجزت بين سنتي 1994 و2004، يفتقر إلى التجهيزات الأساسية، وشيّد أكثر من ثلاثين في المئة من البنايات المنجزة سنوياً في المجال الحضري فوق أراضٍ فلاحية بضواحي المدن من دون أي إطار للتهيئة أو التخطيط⁽³⁹⁾. وبذلك، ظلّ التعامل مع التخطيط الحضري في جوهره بمنزلة ردّ الفعل على الانتفاضات الحضرية أو تحسبٍ لها، وانحصر في تشديد المراقبة على البناء العشوائي وحصر انتشاره في مناطق محددة، على الأقل كما تظهره بعض المناطق كابن مسيك - سيدي عثمان بمدينة الدار البيضاء⁽⁴⁰⁾. وقد دفعت هذه النتائج السلطات العمومية إلى التفكير في إعلان تأسيس مدن جديدة، تُخصّص لاستيعاب الطلب المتزايد على العقار الحضري للسكن ولغيره من الاستعمالات معاً. وتعني هذه النتائج أن سياسات التعمير ظلت حبيسة منطق آحادي لم يضيف إلى منطق تعمير الاستجابة للطلب الاجتماعي المتزايد على الحق في السكن في المدينة إلا مشروطة مضاعفة الإكراهات؛ بما جعله آلية من بين آليات أخرى للسيطرة الاجتماعية، وفق ما ذهبت إليه لمياء زكي⁽⁴¹⁾.

3. المرحلة الثالثة: التعمير المخطط من الأعلى

جرى الإعلان عن مبادرة تأسيس خمس عشرة مدينة جديدة (2004)⁽⁴²⁾، ثم عن برنامج وطني لـ "مدن من دون صفح" (2006)⁽⁴³⁾، وهما أهم برنامجين تأسيسيين لمرحلة جديدة من التعمير وفق منطق التخطيط من الأعلى Top-down Planning. وتتمثل الخصائص الرئيسة لهذا النمط من التعمير في حرص المصالح الرسمية على حصر كل سياسات تدبير السكن وتوظيف الرصيد العقاري الحضري

(38) المملكة المغربية، "القانون رقم 90-012 المتعلق بالتعمير"، الجريدة الرسمية، العدد 4159، 15/7/1992، ص 887.

(39) Banque Mondiale, Royaume du Maroc, ministère de l'Intérieur & ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace, *Manifeste pour la ville: Stratégie Nationale pour le Développement Urbain* (Septembre 2008), p. 9. (Unpublished)

(40) Abderrahmane Rachik, "Ben M'Sik-Sidi Othmane: De l'urbanisation subie à l'urbanisation volontaire," *Lamalif*, vol. 185 (1987), pp. 42-43.

(41) Lamia Zaki, "L'action publique au bidonville: L'état entre gestion par le manque, 'éradication' des kariens et accompagnement social des habitants," *L'Année du Maghreb*, II (2005-2006), p. 1.

(42) Oumnia Dib, "Villes nouvelles: Entre aspirations et enjeux," *Revue Droit et Société*, no. 4 (2021-2022), pp. 22-35, 30.

(43) Banque mondiale, Maroc, *Programme 'Villes sans bidonvilles' - Rapport de l'analyse d'impact social et sur la pauvreté* (Washington/ Rabat: juin 2006), p. 3.

بين يديها⁽⁴⁴⁾، إضافة إلى الحرص على محو السكن الصفيحي وإعادة إنتاج المجال الحضري نفسه وفق رهانات جديدة لها علاقة بتقوية التنافسية الحضرية، وجذب الاستثمار، وإعادة النظر في الأدوار التي يمكن أن يساهم بها العقار الحضري في ذلك. وقد تعزز هذا التوجه، مع صدور القانون المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري (2016)⁽⁴⁵⁾، الذي وسّع نطاق التدخل ليشمل الأحياء غير القانونية، ومجالات حضرية قائمة وكانت قد خضعت لإعادة الهيكلة وإعادة التملك العقاري. ويمثل هذا التحول انتقالاً من تركيز الاستراتيجية الحكومية على إدارة أزمة السكن إلى إعادة إنتاج المجال الحضري، من خلال إعادة صياغة المدينة نفسها وفق اعتبارات اقتصادية واستثمارية، تضعها السلطات الرسمية المسؤولة، وتفرضها على مختلف القوى الاجتماعية والسياسية.

ولا يقتصر هذا النمط من التخطيط على تأهيل حي سكني كان يُصنّف ضمن النسيج الحضري العشوائي أو الناقص التجهيز، بل إنه يعيد النظر في مورفولوجية المدينة كلها، وبما يشمل مثل هذه الأحياء السكنية، وكذلك بعض المناطق الحضرية التي كانت غير معنية بأي برنامج تأهيل حضري سابق. وبذلك عبّر هذا التحول عن تغيير نوعي في تصور الدولة لوظائف المجال الحضري وتلك التي يمكن أن تؤديها المدينة المغربية بصفة عامة، من خلال إعادة النظر في نمط التهيئة وفي ملكية الأرض، وفي توظيفها ضمن رؤية اقتصادية سياسية محددة. وقد حدث هذا التحول في الاقتصاد السياسي للتعمير من خلال تعزيز المنطقين الأساسيين اللذين تضعهما هذه الدراسة في قلب التحليل؛ وهما: "التراكم عبر انتزاع الملكية" من جهة، وتجسيد "نظرية فجوة الإيجار" من جهة أخرى. وهذا ما يميز المرحلة الحالية من التعمير في المغرب، التي بدأت تتضح ملامحها على نحو جلي، بعد فترة الحجر الصحي الذي عرفته البلاد من جراء تفشي جائحة فيروس كورونا المستجد (كوفيد-19) (سُجّلت أول إصابة في 2 آذار/ مارس 2020).

أمّا بالنسبة إلى مدينة الرباط، فقد عكس تصميم التهيئة الذي صدر في 24 شباط/ فبراير 2025⁽⁴⁶⁾، على نحو جليّ أن هذا الاختيار يشملها؛ إذ ينصّ على أن مجموعة من أحيائها ومناطقها السكنية تشملها برامج إعادة الهيكلة وسياسات التجديد الحضري، عبر طرائق مختلفة، وسواء أكانت ساكنتها تمتلك وثائق قانونية تثبت ملكيتها للعقارات والمساحات التي تشغلها أم لا. وفي ما يخصّ الأحياء

(44) على الرغم من تعدد المتدخلين في مجال التعمير بين الوزارة الوصية والوكالات الحضرية والجماعات الترابية والسلطات المحلية، فإن آليات إعداد وثائق التعمير والتصديق عليها تكشف استمرار تمركز القرار العمراني لدى الدولة، بما يجعل إنتاج المجال الحضري أقرب إلى نموذج "التعمير من الأعلى" منه إلى تدبير ترابي قائم على اللامركزية الفعلية. وندرج على سبيل المثال نموذج بناء مدينة تامسنا؛ إذ أحدثت هذه المدينة "في غياب أي اتساق مع توجهات وثائق إعداد التراب الوطني والتعمير، وذلك لكون المخطط الوطني لإعداد التراب، الصادر سنة 2002، لم يوصّ بإحداث مدن جديدة، كما أن التصاميم الجهوية لإعداد التراب، لم تأخذ هذه المدن الجديدة بعين الاعتبار في توجهاتها وإسقاطاتها المجالية". ينظر: المملكة المغربية، المجلس الأعلى للحسابات، "المحاور الرئيسية للتقرير السنوي للمجلس الأعلى للحسابات برسم 2023-2024"، (تشرين الثاني/ نوفمبر 2024)، ص 60، شوهده في 28/6/2026، في: <https://acr.ps/hBxVKs8>

(45) المملكة المغربية، وزارة العدل، مديرية التشريع، "المباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري"، شوهده في 28/6/2026، في: <https://acr.ps/hBxVKop>

(46) المملكة المغربية، الجريدة الرسمية، النشرة العامة، السنة 114، العدد 7381، 24/2/2025، في: <https://acr.ps/hBxVKkG>

السكنية "غير القانونية"، فقد نصّ تصميم التهيئة على ضرورة التدخل الحكومي القوي والعاجل فيها من شأنه أن "يُحسّن من جودة الحياة ويُعزّز الأمن المجالي، مع الحرص على احترام مصالح الساكنة الأصلية وعدم الإضرار بحقوقها في الاستقرار"⁽⁴⁷⁾.

ثالثاً: مختبر الرباط للتجديد الحضري: من تملك العقار للخواص إلى تأميمه

يقتضي اتخاذ مدينة الرباط مثالاً للتحليل توفير عناصر إثبات تُبيّن أن التحولات التي تشهدها تجسد المرحلة الثالثة من التعمير في المغرب، فضلاً عن التحقق مما إذا كانت الإجراءات المعتمدة في هذا السياق قد قوّضت السيرورات التقليدية لإنتاج المجال، التي كانت تتم بوسائل ذاتية، وإن كانت غير قانونية أو غير رسمية، عبر الضغط المباشر أو غير المباشر على السلطات المعنية، أو التحايل على القانون، أملاً في الحصول لاحقاً على التسوية القانونية للعقار أو السكن، بما يضمن الاستقرار النهائي في المدينة.

فهل كفّ المجال في المنطقة التي ندرسها من مدينة الرباط عن أن يكون ناتجاً من سيرورة مجتمعية تخضع لأشكال متعددة من التفاوض حول شكل متوافق عليه للتهيئة يستوعب حاجات مجموع الفاعلين فيه، الرسميين وغير الرسميين، على حد سواء أو حد التقارب على الأقل؟⁽⁴⁸⁾ ومن منظور الاقتصاد السياسي لحركة تملك الفئات الاجتماعية للمجال واستغلالها له، هل كفّ عن أن يكون منتجاً اجتماعياً، يخضع للتفاوض من أجل التوفيق بين حاجيات قاطنيه وحاجيات مختلف القوى الاقتصادية الاجتماعية والسياسية ذات المصلحة فيه؟

1. الملامح العامة للتجديد الحضري في الرباط

أظهرت سياساتُ التهيئة الحضرية في مدينة الرباط، التي تتجسد في تصميم التهيئة، ملامحَ شكل جديد من تدبير المجال الحضري، يهدف إلى استعادة جزء من العقار الحضري الخاص، وإدراجه ضمن أملاك الدولة (سواء ملكها الخاص أو ملكها العمومي)، وتغيير مورفولوجية المدينة بالسماح في الزيادة في عدد الطوابق المبنية في مناطق معينة إلى حدود ستة طوابق. ويمكن حصر أهم محددات هذا الاختيار في بعدين أساسيين:

- يرتبط البعد الأول بتوسيع الوعاء العقاري المخصص للملك العمومي بتوسعة الشوارع العمومية أو إحداث شوارع أو أزقة جديدة أو مساحات خضراء. فعلى سبيل المثال سيتم ضمن هذا البعد انتزاع ملكية خمسة عشر هكتاراً من الملكية الخاصة وإدراجها ضمن الملك

(47) المملكة المغربية، وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة، مشروع تصميم تهيئة الرباط، ص 49.

(48) Henri Lefebvre, "Réflexion sur la politique de l'espace," *Espaces et sociétés: Revue critique internationale de l'aménagement de l'architecture et de l'urbanisme*, no. 1 (1970), p. 4.

العمومي للدولة من جرّاء توسعة شارع رئيس واحد بالمدينة⁽⁴⁹⁾. وهي العملية نفسها التي سيعرفها أكثر من عشرين شارعًا ستشملها، على مراحل، التوسعة أو الإحداث وفق تصميم التهيئة الجديد.

• يرتبط البعد الثاني بانتزاع ملكية عقار حضري من الخواص بحيث يتحول إلى الملك الخاص للدولة أولاً، ثم تتم إعادة رصده لتوطين استثمارات ومشاريع عقارية وسياحية جديدة كليًا. وضمن هذا البعد سيتم، مثلاً، تحويل سبعة هكتارات وستين أراً من أراضٍ كانت في ملكية الخواص إلى الملك الخاص للدولة على مستوى حيز مجالي بمنطقة السانية الغربية بحي المحيط على الشاطئ الأطلسي⁽⁵⁰⁾، وهدم العمارات المشيدة بها (كما توضح الصورة 1). وقد برّر ذلك باعتبارها منطقة استراتيجية يمكن أن تساهم في جلب الاستثمار وإحداث بنية إنتاجية تلائم الهوية المرتجاة لمدينة الرباط، و"إعادة التصالح مع البحر" على غرار مشروع تهيئة ضفة أبي رقراق الذي كان من بين أهدافه مصالحة المدينة مع النهر الذي استخدم اسمه في تسمية المنطقة-المشروع.

وتطبيقاً لمقتضيات تصميم تهيئة مدينة الرباط، تتميز الإجراءات التي بدأ تطبيقها في منطقة السانية الغربية، بتجاوز إعادة تهيئة المجال، لتمتد إلى توفير الشروط المجالية المناسبة لبناء هويات سوسيو مجالية مغايرة للتي كانت، ومراجعة ما كانت فئات سكانية عريضة تعتبره "حقوقها" سواء في الحفاظ على السكن أو في الانتماء إلى المدينة. وقد طبّق ذلك على الرصيد العقاري الحضري الذي كانت به أحياء الصفيح (حي كيش الوداية) التي يعود أغلبها إلى ملكية قبائل كيش الوداية، حيث هجّرت منها 3300 أسرة، من بينها 1415 أسرة كانت بدور الصفيح⁽⁵¹⁾. وتنسحب هذه الإجراءات أيضاً على تهيئة ضفة أبي رقراق⁽⁵²⁾ التي ترتب عليها تغيير في تركيبة مالكي المجال أو مستغليه الأصليين وترحيلهم إلى المنطقة الخلفية لواجهة هذا المشروع. وتجدر الإشارة إلى أن حي العكاري، المجاور لمنطقة السانية الغربية، سيتم إخضاعه هو أيضاً لبرنامج التجديد الحضري، كما تشير إلى ذلك الوكالة الوطنية للتجديد الحضري وتأهيل المباني الآيلة للسقوط، وذلك على مساحة تُقدّر بـ 65 هكتاراً⁽⁵³⁾.

(49) ينظر: المملكة المغربية، "إعلان عن إيداع ونشر مشروع قرار يعلن أن المنفعة العامة تقضي بتخطيط حدود الطرق العامة المعنية فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لإحداث وربط وتوسعة الطرق والأزقة"، الجريدة الرسمية، العدد 5861، 2025/2/26، ص 5348-5375.

(50) المملكة المغربية، وزارة الاقتصاد والمالية، مديرية أملاك الدولة، "إعلان بإيداع ونشر مشروع قرار لوزارة الاقتصاد والمالية يقضي بالتخلي عن ملكية العقارات اللازمة لتطوير المجال الحضري بجماعة الرباط"، جريدة العلم، العدد 26077، 2025/8/6.

(51) Soraya El Kahlaoui, "Claiming Their Right to Possess: The Guich Oudaya Tribe's Resistance to Land Grabbing," *The Journal of North African Studies* (January 2022), p. 8.

(52) أمزيان، ص 107.

(53) ينظر: الموقع الرسمي للوكالة الوطنية للتجديد الحضري وتأهيل المباني الآيلة للسقوط، التجديد الحضري لحي العكاري بمدينة الرباط، شوهده في 2026/7/9، في: <https://acr.ps/hBy9aIp>

الصورة (1)

هدم جزئي لجميع الشقق بالعمارة في انتظار هدم العمارة كلها



المصدر: من تصوير الباحث، 2025/12/11.

إن ما نتج من هذه الإجراءات هو إعادة تحديد هوية المنتفعين منها، اقتصادياً واجتماعياً، وهم بالضرورة ليسوا أصحاب الملكيات الحالية أو قدامى القاطنين بهذه المناطق أو مالكي أراضيها. إنه انتزاع للملكية أو لحق التمتع بالحق في الإقامة، يُنتج استبعاداً مجالياً تدريجياً للفئات الاجتماعية التي ليست قادرة على مواكبة هذه التحولات لما سينتج منها من ارتفاع في أسعار العقار؛ أي فجوة التملك أو الإيجار. ويمكن أن يفهم من ذلك أن برامج التخطيط والتجديد الحضريين الأخيرة، لا تندرج فقط ضمن منطوق إعادة تصميم مدينة بمواصفات معينة وبشوارع كبيرة وجعلها منصات لاستقبال استثمارات جديدة، بل بوصفها أيضاً مساراً يعاد من خلاله تحديد من يستطيع الاستمرار في السكن والعيش بمدينة الرباط، ومن يجد نفسه مجبراً على السكن خارجها؛ إذ سوف تنتزع منه ملكيته، فيتم تجريده منها لتتحول إلى رصيد مالك آخر يتراكم رأس ماله العقاري من خلال مصادرتة من بين أيدي الأول. وذلك هو ما مرس ضمن ما عرفته تهيئة ضفة أبي رقرق من إجراءات؛ ذلك أن توفير الوعاء العقاري "الضروري" لإنجاز مخطط تهيئتها تطلب تهجير ما لا يقل عن 22000 نسمة من المجال⁽⁵⁴⁾.

2. تسليع الرصيد العقاري وإعادة النظر في الحقوق

وضع تصميم التهيئة تحت عنوان برنامج للتنمية الحضرية. وتظهر ملامحه العامة كما رسمناها متساوقة، في بعض جوانبها، مع تأكيد هيرناندو دي سوتو أهمية حصول سكان الأحياء العشوائية

(54) أمزيان، ص 101.

على وثائق الملكية الخاصة، باعتبار ذلك مدخلاً لتحويل أصولهم العقارية "الميتة" إلى رأس مال قابل للتداول ضمن سوق العقار الرسمي⁽⁵⁵⁾. وتسمح هذه الوثائق بدمج الأصول العقارية الموجودة في هذه الأحياء السكنية، ضمن المنظومة الاقتصادية وتداولها وفق قيمتها الحقيقية؛ ما يترتب عليه توليد عائدات مالية إضافية قد تمكن الساكنة من تحقيق الحراك السكني. غير أن هذا ليس ما يحدث في إطار تطبيق سياسات التجديد الحضري على مستوى حي المحيط بمنطقة السانية الغربية، كما تبيّن في الصورة (2)، أو كما ترد الإشارة إليه في الوثيقة الرسمية لتصميم التهيئة بشأن الأحياء السكنية المصنفة عشوائية، مثل حي أبي رقراق، وحي الرشاد، وحي الفرح؛ إذ تُعد هذه الأحياء، وفق الوثيقة، مناطق تستدعي تدخلاً قوياً من الدولة من أجل ما يُسمى "تسوية أوضاعها"، وتهيئة الفرصة لإعادة إسكان سكانها في مدن بعيدة، مثل تامسنا، والفردوس، وعين عودة.

الصورة (2)

مشروع الشريط الساحلي بمنطقة السانية الغربية بالرباط



المصدر:

"Projet de la Corniche – Rabat, Morocco," Base 4, accessed on 5/6/2025, at: <https://acr.ps/hBxVKKL>

يشمل مثال التصميم عمليات الهدم داخل مناطق التجديد الحضري، والانتقال من الانتشار الأفقي للمدينة إلى التعمير العمودي بالمناطق القريبة من أغلب شوارعها الكبرى، عبر السماح ببناء ستة طوابق بدلاً من طابق واحد أو ثلاثة حالياً، واعتماد تقسيم مجالي جديد يميز بين مناطق حضرية مختلطة، ومناطق مشمولة بسياسات التجديد الحضري، ومناطق خاصة بالأنشطة الاقتصادية والخدمات، ومناطق للتنمية المندمجة⁽⁵⁶⁾.

(55) Hernando de Soto, *The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else* (New York: Basic Books, 2000), p. 50.

(56) تجدر الإشارة إلى أن تصميم التهيئة يستثني بعض المناطق التي لها تصاميم تهيئة خاصة بها، كالمدينة العتيقة ومناطق التوسع العمراني في اتجاه جنوب مدينة الرباط على طول وادي أبي رقراق وصولاً إلى الجماعة الترابية أم عزة، والمناطق المدرجة ضمن إطار التراث العالمي. ينظر: المملكة المغربية، وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة، مشروع تصميم تهيئة الرباط، ص 7.

وضمن تصميم التهيئة الجديد، تمثل إعادة تهيئة منطقة السانية الغربية ZP1 أحد التدخلات المرتبطة بالتجديد الحضري، وهي تشمل إنشاء مركب عمراني يمتد على مساحة 20 هكتاراً وبرامج متعددة الوظائف تشمل مباني سكنية مصنفة ضمن المباني العالية الجودة البيئية، ومرافق فندقية، ومساحات خضراء وتجهيزات عمومية. ويُرتقب أن تُسهم هذه المشاريع في الرفع من قيمة المنشآت العقارية بالمنطقة، سواء على مستوى أسعار البيع أو الإيجار. وفي مقابل ذلك، لاحظنا، من خلال الشهادات الميدانية، أن هذا التحول يثير العديد من المخاوف عند ساكنة المنطقة كما لدى هذه السيدة التي غادرت المسكن الذي كانت تؤجره وقطنت به أكثر من ثلاثين سنة: "كيف يمكنني أن أجد مسكناً آخر بمدينة الرباط؟ لن أستطيع إيجاد مسكن للإيجار بنفس الثمن الذي كنت أدفعه كل شهر، وأداء في نفس الوقت أقساط الدين لتسديد المبلغ التكميلي مقابل الشقة التي وعدونا بالحصول عليها. أنا لا أستطيع العيش في مدينة أخرى لا أعرف فيها أي أحد. حياتي كانت بمدينة الرباط، وأولادي يدرسون هنا، وعملي هنا وعلاقاتي الاجتماعية كلها مرتبطة بهذا المكان"⁽⁵⁷⁾.

كانت بوادر هذا الاختيار قد بدأت وإن بكيفية مختلفة، مع مشروع تهيئة حي الرياض (انطلق في سنة 2025 ويستهدف أفق سنة 2030، تاريخ تنظيم كأس العالم لكرة القدم في المغرب)، وهو ما يمكن اعتباره تطبيقاً لآلية "التراكم عبر الانتزاع"؛ إذ نُزعت أراضٍ من قبيلة الكيش مقابل تعويضات إمّا مادية أو عبارة عن بقع أرضية أو شقق سكنية خارج مدينة الرباط⁽⁵⁸⁾؛ ذلك أن سمات التعامل مع العقار الحضري بمنطقة السانية الغربية، سيضمّن العقار الحضري الذي يضمّ عمارات سكنية حديثة البناء، والذي يتمتع بملكية خاصة لا لبس فيها.

ويهدف هذا الاختيار، وفق ما ينص عليه تصميم التهيئة، إلى "تعزيز المهام الإدارية والثقافية والسياحية والخدمية والتجارية والبحثية والابتكارية والمعرفية للعاصمة"⁽⁵⁹⁾. ولكن في الحقيقة ينتج منه تسليع العقار الخاص الموجود بالمناطق المشمولة ببرامج التجديد الحضري، لإعادة بناء مساكن ومشاريع استثمارية بدلاً من البنايات التي هُدمت. ويتولى هذه المشاريع، في الغالب، المطورون العقاريون، بما يخدم مصالح رأس المال بصنفيّه العمومي أو الخاص سواء عبر إضافة زبائن جدد أجبروا في النهاية ولو "بالتراضي" على المغادرة إلى مدن أخرى خارج الرباط، أو لفائدة شركات الأشغال الكبرى التي ستسند إليها إعادة تهيئة البنى التحتية بالمناطق التي خضعت للتجديد الحضري. ومما يؤكد ترابط مصالح رأس المال العمومي ورأس المال الخاص أن التجديد يتم بتمويل مالي عمومي وقروض مالية دولية، وغالباً ما تؤدي إلى إنعاش الاقتصاد، عبر نقل المزيد من الخدمات الاجتماعية في المدينة إلى القطاع الخاص؛ أي عبر تسليعها أيضاً. ويعني ذلك، أن إعادة تهيئة المجال الحضري تنطوي، من منظور الاقتصاد السياسي النقدي، على تعزيز سلطة رأس المال لفائدة تحقيق المزيد من

(57) المرجع نفسه، ص 29.

(58) El Kahlaoui, p. 7.

(59) Ibid., p. 15.

النفوذ والأرباح⁽⁶⁰⁾. إضافة إلى ذلك، إنها تعمل على توسيع الفجوة الطبقية، بإعادة إنتاج المزيد من التفاوتات الاجتماعية؛ إذ يدفع بالفئات الفقيرة نحو السكن في أطراف المدينة، ودمجها في الاقتصاد الرسمي بشروط تسهم في استمرار تبعيتها الاقتصادية⁽⁶¹⁾.

3. منطق دفاع الساكنة عن الحق في الحفاظ على الملكية الخاصة

تزامن إصدار تصميم التهيئة الجديد في الجريدة الرسمية مع بدء المفاوضات بين السلطات المحلية والسكان المقيمين في المناطق المعنية بتطبيق التجديد الحضري. وقد اتخذت هذه المفاوضات صيغة مباشرة، فقد طُلب من ملاك الأحياء المشمولة بسياسات التجديد الحضري بيع أراضيهم للدولة، وذلك ضمن إطار قانوني لا يستند بوضوح إلى انتزاع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة بمعناها القانوني المعروف⁽⁶²⁾. وعُرض على المستأجرين الانتقال إلى وحدات سكنية بديلة، تقع بمدن أخرى قريبة من مدينة الرباط، مع منحهم حصة مالية تساوي 40 في المئة من ثمن هذه الشقق.

ورفض السكان هذا القرار، وقاوموا تنفيذه عبر أشكال مختلفة. فقد بقوا في سكنهم على الرغم من وجود منازل مهدمة بالجوار (الصورة 3)، وشاركوا في لقاءات للترافع والضغط من أجل وقف عمليات الهدم، وأدلو بتصريحات للقنوات الإعلامية للتعبير عن رفض عمليات التفاوض من أجل بيع العقار تحت تهديد الجرافات⁽⁶³⁾، وذلك في غياب أي قرار إداري مكتوب أو وثيقة قانونية تشرح أسباب الهدم أو تفاصيل المشروع⁽⁶⁴⁾. وتجمع السكان تلقائيًا للمطالبة بتأخير أجل القبول بقرار البيع للإفراغ أو أشكال الضغط الذي مارسه السلطات العمومية، كالشروع في الهدم الجزئي لبعض العمارات وما ترتب عليه من قطع الماء والكهرباء على ساكنة الشقق التي لم تظهر بعد قبولًا بالعرض الحكومي. إلا أن السلطات العمومية عمدت إلى هدم الشقق التي تم الاتفاق سواء مع ملاكها على البيع بالتراضي، أو مع المكترين بالانتقال إلى الشقق السكنية المدعمة؛ ما أدى إلى وضع ساكنة بقية الشقق في ظروف غير مواتية للعيش لإجبارها على القبول بالعرض "المقترح" وإتمام عملية البيع من أجل إخلاء المسكن.

إن ما عرفته مدينة الرباط، من جراء تطبيق سياسات التجديد الحضري هذه، لا يختلف عما خلصت إليه نجاة أبو اللغد، في تحليلها السياسات العمرانية خلال المرحلة الاستعمارية وما بعدها، وإن جرت

(60) Sami Zemni & Bogaert Koenraad, "Urban Renewal and Social Development in Morocco in an Age of Neoliberal Government," *Review of African Political Economy*, vol. 38, no. 129 (2011), p. 404.

(61) Ibid., p. 414.

(62) ابن صاحب سكن بمنطقة السانية الغربية، عمره 44 سنة، مقابلة شخصية في منطقة السانية الغربية، 2025/1/22.

(63) صوت المغرب، "سكان حي السانية الغربية بالرباط يحتجون ضد هدم السلطات لبيوتهم"، يوتيوب، 2024/7/2، شوهد في <https://acr.ps/hBxVKde>، في: 2026/6/28.

(64) ينظر: "بلاغ: البيجيدي يعتبر عمليات الهدم والترحيل التي تشهدها الرباط لا سند قانوني لها ويعلن تضامنه مع الساكنة"، حزب العدالة والتنمية، 2025/3/15، شوهد في 2026/6/28، في: <https://acr.ps/hBxVK9v>؛ "ساكنة حي المحيط بالرباط يُهجرون دون سند قانوني.. حزب 'الرسالة' يترافع على الساكنة محليًا وداخل قبة البرلمان"، فيدرالية اليسار الديمقراطي، 2025/3/13، شوهد في 2026/6/28، في: <https://acr.ps/hBxVK5M>.

في سياق اقتصادي وسياسي مختلف، بجعل كل موجة عمرانية جديدة تفرض سرديتها الخاصة على المجال، وغالبًا ما تقود إلى استبعاد الطبقات الاجتماعية السابقة إلى أطراف المدينة أو عزلها في أحياء سكنية معينة، بينما يتم تجهيز مناطق حضرية لاستقبال نخب أخرى وتوطين وظائف محدثة⁽⁶⁵⁾.

صحيح أن السلطات العمومية عملت على تقديم "حلول تعويضية"، عبر منح تعويضات مالية للملاك أو إعادة إسكان المستأجرين في مدن "الجوار"، ولكن تلك الإجراءات لم تخفِ سياسة الاستبعاد المجالي للسكان من مناطقها الأصلية، وإجبارها على القبول بقيمة تعويض غير كافية لشراء شقق فيها؛ ومن ثم إجبارها على الانتقال نحو مدن لا تزال في طور النمو؛ أي ضعيفة التجهيزات أو عسيرة الربط بشبكة النقل العمومي على الرغم من مرور أكثر من عشرين سنة على الشروع في بنائها، كما في مثال مدينة تامسنا، أو لافتقارها إلى المرافق العامة ونقص في فرص العمل⁽⁶⁶⁾.

الصورة (3)

الشروع في الهدم الجزئي في انتظار موافقة ملاك بقية الشقق بالعمارة
أو مكثريها من أجل هدم العمارة كليًا



المصدر: من تصوير الباحث، 2025/9/30.

تفيد مختلف هذه المعطيات التي عاينا بعضها، واستقينا بعضها الآخر من تحليل مضامين الوثائق الإدارية ذات الصلة، وبعضها الثالث من مقابلات البحث، أنه يمكن النظر إلى ما يُقدّم على أنه "عرض لسكن بديل بمدن أخرى" على أنه يُخفي في طياته منطقتًا جديدًا لتدبير العقار الحضري، لا يكتفي

(65) ينظر:

Janet Abu-Lughod, *Rabat: Urban Apartheid in Morocco* (Princeton: Princeton University Press, 1980), ch. 11.

(66) Ali Devrim Işıkkaya & Mouad Yaakoubi, "Satellite City Dilemma in Post-Colonial Morocco: A Study of Tamesna Town, a Big Empty Residence or a Failed Urban Settlement?" *Journal of Inclusive Cities and Built Environment*, vol. 2, no. 4 (November 2022), p. 7.

بتحديد من له الحق في المدينة، ولكنه يحدد أيضًا من يستطيع الحفاظ على امتلاك سكن بالمدينة التي وُلد بها ونشأ فيها، ويتوفر على عمل قارّ بها، ومن سيجد نفسه مجبرًا على مغادرتها والسكن بالمدن المجاورة. وقد عبرت العديد من الشهادات التي جمعناها من ميدان البحث عن تحفظها عن القرارات المتضمنة في تصميم التهيئة؛ ذلك أن المدلين بها (الشهادات) يرون أنه ستترب عليها صعوبات جمّة في الحصول على عقار حضري في متناول الأفراد، ومجابهة الارتفاع في أسعار السكن⁽⁶⁷⁾. ويعني هذا أن الارتباط بالمجال غير قابل للاختزال في البعد السكني، بل له امتدادات أخرى تشمل العلاقات الاجتماعية، والممارسات اليومية. فالروابط الاجتماعية للأسر التي تنتمي إلى منطقة السانية الغربية، تمتد على مدد طويلة من الزمن، وتُشكّل جزءًا لا يتجزأ من هويتها الاجتماعية ومن ذاكرتها المحلية. وقد ساهم في ترسيخ هذه العلاقة ما عرفه الشريط الساحلي، قبل بروز عمليات التجديد الحضري، من إنشاء ملاعب رياضية ومساحات خضراء على امتداده، بما وُقِرَ متنفسًا إضافيًا لفائدة شباب الحي وساكنته عامةً.

وبهذا، لا تقتصر عملية تهيئة المجال على هدم مساكن وإعادة بناء أخرى بدلًا منها، في مقدور السكان الأصليين اقتناؤها أو كراؤها، بل هي، كذلك، حرمان للسكان من الاستفادة من هذه المرافق التي جُهّزت مؤخرًا، وقطع للروابط الاجتماعية التي نُسجت فيها ومن خلالها عبر الزمن، وقطع للعلاقة بذاكرة الحي. وقد استُعيض عن كل هذا الاقتصاد العاطفي والعلائقي بمنطق العلاقات الاقتصادية والاجتماعية النيوليبرالي لتصميم التهيئة المبني على عمليات التبادل وإخضاع جميع الأصول المادية وغير المادية إلى البيع والشراء والمبادلة، بغض النظر عن النتائج المترتبة عليها. إن وضع شروط جديدة للمنافسة على الكراء أو امتلاك السكن أو العقار بالمنطقة نفسها، والذي غالبًا ما يؤدي إلى استقطاب فئات اجتماعية ذات موارد أو دخل مالي أعلى، يجعل العلاقات الاجتماعية عرضة لتدخل الشركات العقارية، وتوطين الاستثمارات الوطنية والدولية الكبرى.

تقول إحدى السيدات معنية بالترحيل من المنطقة: "أنا مستقرة هنا لأكثر من خمس وثلاثين سنة، وأولادي يدرسون في الحي، ولي علاقات صداقة مع الجيران. من الصعب عليّ السكن في مدينة تبعد عن هذا المكان بثمانية وعشرين كيلومترًا، ولا أعرف فيها أحدًا". وتضيف: "مهما قدمت السلطات المحلية من تحفيز مالي أو وعود بتوفير عقارات بديلة في مدن أخرى، تظل هذه المقترحات، في النهاية، مجرد وسائل لإقناع السكان بمغادرة مساكنهم الموجودة في منطقة السانية الغربية والانتقال إلى السكن بمنطقة أخرى"⁽⁶⁸⁾.

تُبرز هذه الشهادة جوهر التوتر القائم بين منطق الدولة في تدبير المجال عبر "التخطيط من الأعلى"، وما يترتب عليه من استبعاد مجالي، ورغبة السكان في الحفاظ على مساكنهم وانتماهم إلى مناطق سكنهم بمدينة الرباط. فهذه السيدة لا تكتفي بالدفاع عن حقها في السكن في منطقة السانية الغربية، بل

(67) سيدة متزوجة وأم لثلاثة أولاد، عمرها ست وخمسون سنة، مقابلة شخصية في منطقة السانية الغربية، 2024/12/10.

(68) عاملة منزلية بمدينة الرباط، عمرها خمس وخمسون سنة، مقابلة شخصية في منطقة السانية الغربية، 2025/3/15.

تدافع، أيضاً، عن حاجتها إلى التمسك بشبكة علاقات اجتماعية ومهنية، واستقرار سكني راكمته عبر عقود؛ وهو ما يتجاهله التخطيط النيوليبرالي الذي يختزل السكن في قيمته المادية العقارية، ويحصره في إمكانية استبدالها بتعويض مالي، غالباً ما يكون عاجزاً عن توفير بديل سكني ضمن المدينة نفسها. إلى جانب ذلك، فإن هذا النمط من التخطيط يتجاهل القيمة الاستعمالية للعقار السكني؛ وهي قيمة اجتماعية تمثل أساساً لتشكّل النسيج الحيوي للمدينة، وتتضمن حقوق الإقامة والانتماء والتنقل في محيط مألوف للسكان يعملون فيه ويتسوقون ويقضون حاجاتهم وحاجات أبنائهم، ويتمتعون فيه بفوائد الجيرة وتكوين رؤوس الأموال العلائقية والاجتماعية. وبذلك، تكشف هذه الحالة عن الفجوة العميقة بين "التعويض المادي" و"الاستقرار المجالي"؛ إذ تبدو الحلول المقترحة (كالترحيل إلى خارج مدينة الرباط بالنسبة إلى المكترين) آلية لترسيخ الاستبعاد المجالي والاغتراب الاجتماعي في آنٍ واحد. وينتج هذا النمط ما يُسمّى "الاستبعاد المجالي الناتج عن التجديد الحضري".

4. إعادة صياغة العلاقة بين المدينة وأهلها والدولة في أفق نيوليبرالي معولم

لا تقتصر التدخلات العمرانية المبرمجة ضمن تصميم التهيئة، والتي تشهدها مدينة الرباط، على إعادة تنظيم المجال وتحسين البنية التحتية أو توفير منشآت معمارية كبرى، بل تتجاوز ذلك لتعيد صياغة علاقة جديدة بين الدولة وضرورة التمدن، متجاوزة ما وصفه رشيق بضعف تحكم السلطات العمومية في هذه الصيرورة. فإذا كانت الدولة في السابق، وبكل قطاعاتها، من وجهة نظره، "لم تلعب دوراً فعالاً في تصميم المدن، ولا في ضبط صيرورة التمدن، ولا في توجيه حركته الفعلية"⁽⁶⁹⁾، فإن الاختيار الحالي يؤسس لعلاقة جديدة تتميز باعتماد تصميم من الأعلى يعيد النظر، ليس فقط في السكن العشوائي عبر مشاريع إعادة الهيكلة، بل أيضاً في بعض الأحياء السكنية التي كانت بمنأى عن أي نقاش حول إعادة التهيئة أو الإجراءات المشابهة. إن التحول الذي طرأ على علاقة الدولة بصيرورة التجديد الحضري للمدن يتمثل في إشرافها على مخططات تُصمّم وتُنفَّذ لفائدة فئات اجتماعية مختلفة عن تلك التي كانت في السابق تبحث عن دعم الدولة دون أن تجده في سياق غياب التخطيط الحضري، ويختلف أيضاً عن الفئات التي كانت تستفيد من تدخل الدولة لمساعدتها على تأهيل مساكنها وأحيائها وربطها بشبكات البنية التحتية، أو لمواكبة جهودها في تحسين ظروف السكن ضمن مرحلة اتسمت بتعمير يقوم على الرقابة والضبط الاجتماعي.

وهكذا، ليس التنافس على امتلاك المجال، كما كان يُسمّى في أدبيات مدرسة شيكاغو، بين مجموعات اجتماعية وإثنية وافدة على المدينة، نتيجة طبيعية لمسارات الهجرة والتحويلات الديموغرافية، بل هو، في السياق المغربي، نتيجة مباشرة لخيارات سياسية واقتصادية رسمية يخطط لها بيروقراطياً، وتتخذ أشكالاً مختلفة في التنفيذ، لا تقوم على تنافس حرّ بين المجموعات الاجتماعية بوصفها مجموعات سكنية أو مجالية، بل تُدار بطريقة مؤسسية رسمية ومخطط لها من فاعلين اقتصاديين وسياسيين

(69) عبد الرحمان رشيق، "الإيكولوجيا العمرانية وعلاقات الجوار والهاجس الأمني: مدينة الدار البيضاء نموذجاً"، السفير العربي،

2021/11/28، شوه في 2026/7/5، في: <https://acr.ps/hBy9aFL>

رسميين وغير رسميين، عبر أدوات مثل برامج التجديد الحضري، أو تصميم التهئية أو المشاريع العقارية الكبرى. إن السياق الذي يتم فيه هذا التنافس على رأس المال العقاري وعلى الحق في المدينة والحق في السكن في شكله الجديد يتضمن إعادة إنتاج المجال الحضري، وإعادة تشكيل له ولاستخداماته من خلال توليد عروض جديدة للاستهلاك العقاري، وتأسيس علاقات جديدة بين المدينة وأهلها. وتعتبر ساسكيا ساسن قوى العولمة، بما في ذلك الشركات المتعددة الجنسيات، ورؤوس الأموال المتنقلة، والاستثمارات العابرة للحدود، فاعلين مركزيين في إعادة تشكيل المدينة، وتحويلها من فضاء مخصص لعيش سكانها إلى واجهة للاستهلاك والسياحة، ومجال لتوطين الأنشطة المالية الضخمة⁽⁷⁰⁾.

ضمن هذا الإطار، لا يمكن قراءة ما يجري في مدينة الرباط عمومًا وفي منطقة السانية الغربية خصوصًا، على أنه عملية "إعادة هيكلة للمجال أو تجديد له" بهدف تحسين جودة الحياة، بل بوصفه جزءًا من سيرورة أوسع تهدف إلى إعادة تملك المدينة وإعادة إنتاجها من الأعلى وفق منطق العرض والطلب. فلا تعدو عمليات إعادة الإسكان التي استفادت منها بعض الأسر، تحت مسمى "التعويض" أو "السكن البديل"، أن تكون إحدى آليات الاستبعاد المجالي. وفي المناطق المشمولة بسياسات التجديد الحضري، لن يوجد مثيل للأحياء المعروفة في الرباط الحالية، "غير المجددة حضريًا"، بل إقامات سكنية مغلقة، بما يكسب العزل المجالي مظهرًا آخر وبعدًا إضافيًا من خلال سياسات التهميش والإقصاء داخل المدينة نفسها. ولكن هذه المرة لضمان حماية أمن هذه الجماعات السكانية ضد "تهديد" مفترض كامن لدى جماعات سكانية أخرى متخيلة، وفق نمط يسمى المجموعات السكنية المسيجة Gated Communities⁽⁷¹⁾. ويؤدي هذا التحول في بنية المجال نفسه إلى إعادة تشكيل تركيبته الاجتماعية والاقتصادية، ووضع السكان المقيمين فيه منذ عقود أمام شروط معيشية جديدة، غالبًا ما تتسم بارتفاع ملحوظ في تكاليف الإيجار وأسعار العقار؛ ما يحد من قدرتهم على الاستمرار في الإقامة بالمنطقة السكنية نفسها. ولم يعد هذا الاستبعاد المجالي مقتصرًا على ساكنة دور الصفيح (حي الكرعة بمنطقة يعقوب المنصور) أو المناطق الحضرية التي لا تتوفر على سندات رسمية للملكية (حي أولاد مبارك التابع لجماعة المنزه والموجود بالجهة الجنوبية لمدينة الرباط)، بل صار يشمل أيضًا فئات سكانية تتوفر على سندات ملكية خاصة أو عقود كراء؛ ما يشير إلى توسيع دائرة الاستبعاد المجالي لتشمل شرائح أوسع من السكان، من خلال تفعيل فجوة الإيجار وإعادة إنتاجها.

وأظهر تحليل ديناميات تسليع العقار الحضري في مدينة الرباط أنه لا يمكن قراءة السياسات المجالية التي تبنتها الدولة خلال العقود الأخيرة، من زاوية التخطيط أو التهئية فحسب، بل يتعين تفكيكها أيضًا ضمن منطق الاقتصاد السياسي النقدي لتدبير المجال؛ أي باعتبارها تجسيدًا لتحول في طبيعة العلاقة المركبة بين المجال وشاغليه وأصحاب مشاريع الاستثمار العقاري المحليين والدوليين والدولة.

(70) Sassen.

(71) Laurence Costes, "Le Droit à la ville de Henri Lefebvre: Quel héritage politique et scientifique?" *Espaces et sociétés*, no. 140-141 (2010), p. 186.

وضمن السياق نفسه، يمكن تعميق التحليل استناداً إلى أطروحة نزار الصياد الذي يرى أن هذا النمط من "التخطيط من الأعلى" لا يمثل إجراء سياسياً - قانونياً - تنظيمياً، بل يجسد توجهاً استراتيجياً يهدف أساساً إلى زيادة إدماج المدن المعنية في النظام الاقتصادي العالمي واستمرار تراكم المزيد من رأس المال. إن تحويل مناطق السكن في الرباط إلى مشاريع استثمارية هو، بتعبير الصياد، محاولة لنزع التسييس عن مسألة الإسكان، وتحويل دور الدولة إلى وسيط تقني وإداري⁽⁷²⁾؛ ما يُهيئ قدرة الفئات الهشة على الاستمرار في ممارسة "استراتيجيات غير تصادمية لضمان البقاء في المدينة"، ويضعها في مواجهة مباشرة مع منطق السوق الذي لا يراعي إمكاناتها المالية أو مكتسباتها التاريخية.

وهكذا، يمثل التحول من أنواع منطق التعمير المغربية القديمة إلى التعمير المخطط له من الأعلى، تخلياً نهائياً عن إدماج مقترحات الساكنة ومطالبها الرامية إلى تحسين شروط العيش والسكن، حيث يُعوّض ذلك بفرض حلول استباقية لمشكلات رأس المال العقاري، من دون مراعاة مصالح الفئات المجالية والسكنية الأكثر ارتباطاً بالمجال والمعنية بالحفاظ على السكن بالمنطقة نفسها. وليس هذا إلا تحولاً بنوياً في منطق التدخل العمومي على مستوى تدبير المجال، في اتجاه الإلغاء التدريجي للوساطة السياسية والمواكبة الإدارية والتقنية التي كانت تضطلع بها الدولة ومصالحها المختلفة ذات الصلة، وكذا مختلف الهيئات الناتجة من آليات التمثيل الانتخابي وغير الانتخابي للساكنة، وتوجيه ترسانتها القانونية والتدبيرية ومصالحها الإدارية والمدنية بما لا ينسجم مع حاجات السكان وتطلعاتهم.

خاتمة

استندت الدراسة إلى حالة السانبة الغربية بحي المحيط في مدينة الرباط، وكشفت أن اعتماد سياسات التجديد الحضري في بعض المجالات الحضرية بالمدينة ينبئ عن تحول نوعي في تدبير المجال الحضري، بل يمكن أن يمثل "نموذجاً" للتحويلات المستقبلية التي يمكن أن تشهدها المدن المغربية الكبرى أو بعضها على الأقل.

فبعد مرحلة طبعها التساهل مع البناء غير الرسمي وإعادة هيكلة الأحياء وتحسين شروط السكن فيها، تلتها مرحلة مواكبة التحويلات الحضرية وتوجيهها نحو تيسير الرقابة الأمنية وإحكام الضبط الاجتماعي في المدينة، صار التوجه الحالي، الذي يميز المرحلة الثالثة من تاريخ تحولات منطق التعمير في المغرب، يركز على تخطيط من الأعلى لا يأخذ في الاعتبار الحق في الحفاظ على الملكية الخاصة أو السكن بالمنطقة نفسها. وإذا كان الانتقال من سياسات "تعمير التسامح" إلى "التعمير المراقب" استند إلى التفاوض غير المباشر وحفظ حق الاستقرار النسبي للسكان في أحيائهم، فإن نمط "التخطيط من الأعلى" يأخذ طريقه الآن في اتجاه أن يعم كامل المغرب، وهو يتضح على نحو أكثر تجلياً في المدن الكبرى بعامّة وفي منطقة السانبة الغربية بخاصّة. ويمكن اعتباره نمط تعمير يمتد

(72) نزار الصياد، "العمران التحتي وثقافة العشوائيات: دراسة نقدية"، عمران، مع 10، العدد 37 (صيف 2021)، ص 87-104.

إلى إعادة النظر في طبيعة الملكية الخاصة وفق متطلبات رأس المال الاستثماري المحلي والدولي، التي تسعى لتحقيق أرباح إضافية سواء عبر ما أسماه سميث "فجوة الإيجار"، أو ما سماه هنري ليفير "التراكم عبر الانتزاع". ويبدو أن هذا النمط يرتبط بمدى توفر بعض المناطق الحضرية وغير الحضرية، لاسيما في ضواحي المدن المغربية، على مقومات طبيعية ملائمة تجعلها منصات لاستقبال أشكال جديدة من الاستثمارات الدولية في مجالات متعددة، بما فيها قطاع السكن.

ومن خلال استعراض ما أصبح يخضع له تدبير العقار الحضري من آليات جديدة، والتي بدأت تتبلور منذ إحداث شركات عمومية مكلفة بتهيئة بعض المناطق مثل حي الرياض، أو إنشاء وكالات متخصصة في تهيئة مناطق شاسعة كضفة أبي رقرق، يتضح أن السلطات المغربية تعتمد تدريجياً مجموعة من الإجراءات التشريعية والقانونية والتنظيمية والتمويلية لترسيخ هذا النمط وجعله سائداً وفاعلاً، على الرغم مما يترتب عليه من أشكال الاستبعاد الاجتماعي والمجالي لسكان هذه المناطق، وما يصاحبه من إعادة تشكيل للهوية المجالية والاجتماعية والإنتاجية للمدينة كلها.

واتضح أيضاً أن مقتضيات تصميم التهيئة، ولا سيما الجانب المرتبط بالتجديد الحضري فيه، تستهدف إعادة تشكيل مناطق حضرية شاسعة، وعدم الاقتصار على ترحيل ساكنة دور الصفيح أو إعادة هيكلة الأحياء العشوائية وحدها، ضمن منطق يقوم على استعادة جزء من العقار الحضري الخاص وإعادة توظيفه لمشاريع سكنية واستثمارية كبرى، وتقوية البنية التحتية وتوسعة الشوارع والأزقة. وأمكن أن يقف التحليل على أن هذا المسار لا يهدف فقط إلى بناء مدينة وفق نمط التخطيط من الأعلى، وبمعايير جديدة، بل كذلك إلى إعادة النظر في الحفاظ على الحق في السكن بالحي نفسه بالنسبة إلى الساكنة التي تنتمي إلى المناطق المعنية بسياسات التجديد الحضري.

وقد هدف التحليل إلى فهم الديناميات الجديدة للتجديد الحضري بمدينة الرباط، من منظور ركز على مقولتين متقابلتين هما: "الحق في الاستقرار بالمدينة"، و"الاستبعاد المجالي" بوصفه استبعاداً اجتماعياً. وقد استند إلى مرجعية تاريخية، راجعت تحولات منطق التدبير الحضري الرسمي في المغرب في ضوء الحراك الاجتماعي للفئات الاجتماعية المتوسطة الحال والفقيرة على الأخص، وحراكها المجالي وما فرضه من حاجة إلى المطالبة بالحق في رأس المال العقاري وفي السكن وفي الانتماء إلى المجال. وشملت المراجعة التاريخية تحول الحاجات العمومية والخاصة تجاه الرصيد العقاري. ولئن كشفت المراجعة التاريخية أهمية العودة إلى سياسات التعمير الاستعمارية الفرنسية منذ بدايات القرن العشرين، فإنها أظهرت، في المقابل، الحاجة إلى أدوات نظرية ومفاهيمية جديدة ردت عليها الدراسة بتوظيف مفهوم "التراكم من خلال الانتزاع" و"فجوة الإيجار". وبناء على ذلك، كان على الدراسة أن تعتمد تركيباً منهجياً متعدد المكونات، حاولت من خلاله أن تعيد شيئاً من التوازن إلى الدراسات السوسيولوجية الحضرية بتأكيد الدراسات الميدانية، ولكنها قد تكون غلبت عليها قراءة المضامين المناسبة لغرض البحث في التشريعات والقوانين والتصاميم والسياسات الحضرية. فلئن أبرزت الدراسة التقابل بين المقولتين اللتين أشرنا إليهما، فإن التشديد على آليات الدفاع عن الحق في الاستقرار في المدينة واستراتيجياته ظل قليل الحضور. وهو ما يمكن أن يكون محل تطوير في دراسات لاحقة.

ويمكن الانطلاق من نتائج هذه الدراسة لتحليل طبيعة التحولات الأوسع التي ستترتب على تطبيق برنامج التهيئة الحضرية أو سياسات التجديد الحضري، لمعرفة الكيفية التي يمكن بها أن يكون ما يقع في منطقة السانية الغربية، حالة استثنائية مرتبطة بخصوصية موقعها الاستراتيجي داخل مدينة الرباط وقيمتها العقارية المرتفعة، أو يعكس بداية تشكّل نموذج جديد لإنتاج المدينة بالمغرب. إن أساس هذا السؤال هو أن المفهومين اللذين وظفناهما يخضعان لمنطق الرأسمالية بصفة عامة؛ وهو منطق التوسّع المطرد، الذي لا يكفّ عن توظيف رأس المال وإعادة توظيفه من أجل تحقيق المزيد من الربح. أضف إلى ذلك أن الأفق النيوليبرالي المعولم الذي وجهنا نحوه التحليل يؤكد هذا المنطق، ليجمع فيه بين المحلي والدولي. وقد يكون هذا باباً للمقارنات بين نماذج من التجديد الحضري في جوار المغرب وفي محيطيه القريب والبعيد.

References

المراجع

العربية

- أمزيان، لحسن. "السياسات الحضرية الجديدة في المغرب". إضافات. العدد 53-54 (صيف - خريف 2021).
- رشيق، عبد الرحمان. "السياسة العمرانية والعلاقات الاجتماعية في المغرب". عمران. مج 5، العدد 18 (خريف 2016).
- الصيد، نزار. "العمران التحتي وثقافة العشوائيات: دراسة نقدية". عمران. مج 10، العدد 37 (صيف 2021).
- الكنوني، محمد. "الوكالات الحضرية وتدبير ميدان التعمير، حالة الوكالة الحضرية لسطات". رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون العام. كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية. جامعة الحسن الأول، سطات، المغرب. السنة الجامعية 2007-2008.
- مالكي، أحمد. "التدخل العمومي في ميدان التعمير في المغرب". أطروحة دكتوراه. كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية. جامعة محمد الأول. وجدة. المغرب. السنة الجامعية 2007-2008.
- المملكة المغربية، المجلس الأعلى للحسابات. التقرير السنوي للمجلس الأعلى للحسابات برسم سنة 2014: شركة تهيئة الرياض. الرباط: 2014. في: <https://acr.ps/hBybGFy>
- _____. "المحاور الرئيسية للتقرير السنوي للمجلس الأعلى للحسابات برسم 2023-2024" (تشرين الثاني / نوفمبر 2024). في: <https://acr.ps/hBxVKs8>
- المودن، عبد الرحمن [وآخرون]. دراسة المجالات الاجتماعية المهمشة وتاريخ المغرب. الدار البيضاء: منشورات المختبرات، 2011.

الأجنبية

Abouhani, Abdelghani. "Le pouvoir local et l'espace urbain au Maroc: Le cas de Tabriquet Nord à Salé." Thèse de doctorat d'État. Université Mohammed V. Rabat. Maroc. 1988.

_____. (dir.). *L'État et les quartiers populaires au Maroc: De la marginalisation à l'émeute, Habitat spontané et mouvements sociaux*. Dakar-Sénégal: Codesria, 1995.

Abu-Lughod, L. Janet. *Rabat: Urban Apartheid in Morocco*. Princeton: Princeton University Press, 1980.

Banque Mondiale. *Projet d'aménagement urbain à Rabat. Rapport de la mission d'évaluation*. Rapport No. 1800-40R., 1978.

_____. Royaume du Maroc, Ministère de l'Intérieur & Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace. *Manifeste pour la ville: Stratégie Nationale pour le Développement Urbain* (Septembre 2008) (Unpublished).

Tlemçani, M. Benlahcen & Rufin Missamou. "Habitat clandestin et insalubre au Maroc. Vers une stratégie d'intervention plurielle." *Les Annales de la recherche urbaine*, no. 86 (2000).

Chretien, Michel. *Le Financement de l'Habitat au Maroc*. Report no. UDD 32. Washington, DC: The world Bank, June 1981.

Conseil Consultatif des Droits de l'Homme (CCDH) & Programme des Nations Unies pour le Développement (PNUD). *Le droit au développement au Maroc: Entre Pacte International relatif aux Droits Economiques, Sociaux et Culturels et Objectifs du Millénaire pour le Développement*. Rabat: Juillet 2010. at: <https://acr.ps/hBybH6h>

Costes, Laurence. "Le Droit à la ville de Henri Lefebvre: Quel héritage politique et scientifique?" *Espaces et sociétés*. no. 140-141 (2010).

Davidoff, Paul. "Advocacy and Pluralism in Planning." *Journal of the American Institute of Planners*. vol. 31, no. 4 (1965).

Davidoff, Paul & Thoma A. Reiner. "A Choice Theory of Planning." *Journal of the American Institute of Planners*. vol. 28, no. 2 (1962).

De Soto, Hernando. *The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else*. New York: Basic Books, 2000.

DIB, Oumnia. "Villes nouvelles: Entre aspirations et enjeux." *Revue Droit et Société*, no. 4 (2021-2022).

El Kahlaoui, Soraya. "Claiming Their Right to Possess: The Guich Oudaya Tribe's Resistance to Land Grabbing." *The Journal of North African Studies* (January 2022).

Guiri, Ali. "Restructuration et integration: Le cas de l'habitat dans le projet de développement urbain de Rabat." Mémoire de 3^{ème} cycle pour l'obtention du diplôme d'étude supérieure en Aménagement et Urbanisme. Institut National d'Aménagement et d'Urbanisme. Rabat. Maroc. 1986.

Harvey, David. "The 'New' Imperialism: Accumulation by Dispossession." *Socialist Register*. vol. 40 (2004).

Işikkaya, Ali D. & Mouad Yaakoubi. "Satellite City Dilemma in Post-Colonial Morocco: A Study of Tamesna Town, a Big Empty Residence or a Failed Urban Settlement?" *Journal of Inclusive Cities and Built Environment*. vol. 2, no. 4 (2022).

Lefebvre, Henri. "Réflexion sur la politique de l'espace." *Espaces et sociétés: Revue critique internationale de l'aménagement de l'architecture et de l'urbanisme*. no. 1 (1970).

Métral, Françoise (ed.). *Politiques urbaines dans le monde arabe*. Lyon: Maison de l'Orient, 1985.

Naciri, Mohamed. "L'aménagement des villes et ses enjeux." *Maghreb-Machrek*. no. 118 (1987).

Naciri, Mohamed & Mohamed Ameer. "Urbanisation clandestine au Maroc: Un champ d'action pour les classes moyennes." *Revue Tiers-Monde*. vol. 26, no. 101 (1985).

Navez-Bouchanine, Françoise. "Evolution de la politique urbaine et résorption des bidonvilles au Maroc: Succès et avatars de la 'maîtrise d'ouvrage sociale'." *Revue internationale des sciences sociales*. no. 193-194 (2007).

Peck, Jamie & Tickell, Adam. "Neoliberalizing Space." *Antipode*. vol. 34, no. 3 (2002).

Rachik, Abderrahmane. "Ben M'Sik-Sidi Othmane: De l'urbanisation subie à l'urbanisation volontaire." *Lamalif*. vol. 185 (Février 1987).

_____. *Casablanca: L'Urbanisme de l'urgence*. Casablanca: Impr. Najah el jadida, 2002.

G., Pinson & C. Morel Journal (eds.). *Debating the Neoliberal City*. London: Routledge, 2017.

Sassen, Saskia. *The Global City: New York, London, Tokyo*. Princeton: Princeton University Press, 1991.

Smith, Neil. "Gentrification and the Rent Gap." *Annals of the Association of American Geographers*. vol. 77, no. 3 (1987).

Zaki, Lamia. "L'action publique au bidonville: L'état entre gestion par le manque, 'éradication' des kariens et accompagnement social des habitants." *L'Année du Maghreb*, II (2007).

Zemni, Sami & Bogaert Koenraad. "Urban Renewal and Social Development in Morocco in an Age of Neoliberal Government." *Review of African Political Economy*. vol. 38, no. 129 (2011).