

## Urbanism in the City of Salé: its Patterns and Factors

Dr. Nezha Arabi<sup>1</sup>, Dr. Mohamed Aneflouss<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Faculty of Letters and Human Sciences | Hassan II University | Morocco

Received:

01/07/2024

Revised:

10/07/2024

Accepted:

28/07/2024

Published:

30/09/2024

\* Corresponding author:

[arabi.n86@gmail.com](mailto:arabi.n86@gmail.com)

Citation: Arabi, N., & Aneflouss, M. (2024).

Urbanism in the City of

Salé: its Patterns and

Factors. *Journal of*

*Humanities & Social*

*Sciences*, 8(9), 1 – 12.

[https://doi.org/10.26389/](https://doi.org/10.26389/AJSRP.A010724)

[AJSRP.A010724](https://doi.org/10.26389/AJSRP.A010724)

2024 © AISRP • Arab

Institute of Sciences &

Research Publishing

(AISRP), Palestine, all

rights reserved.

• Open Access



This article is an open access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY-NC) license

**Abstract:** The city of Salé is among the largest urban polers in Morocco, undergoing significant transformations at the socioeconomic and urbanistic levels, which poses several challenges to urban planning strategies.

Therefore, this study aims to answer a key problem centered around monitoring the prevailing urban patterns in the urban councils of the city of Salé and highlighting the controlling factors. To address the issue, we relied on the descriptive approach, analytical method, and statistical data that were used in conducting the research on the level of population demographics, unemployment indicators, poverty, and vulnerability. In addition, we worked on processing the spatial visualization of the (SASPlanet) program to obtain maps showing urban patterns and components of the urban fabric of the city, using Geographic Information Systems (SIG).

Thus, the result showed that what the urban area of the city of Salé is characterized by two dominant patterns of urbanism, legal urbanism and illegal urbanism, which includes informal housing and shantytowns that distinguish the city's urbanism, indicating a lack of control over the general trend of urbanism by monitoring devices, ultimately resulting in a city with a varied morphology, with legal and illegal residential clusters that continue to define the urban landscape until the year 2024.

The study concluded that the city of Salé is classified among the major cities in Morocco in terms of demographic growth and urban expansion, which has resulted in a diverse urban fabric, A variety of mechanisms have contributed to consolidating and establishing this characteristic, making it the distinctive feature of the entire urban area. Thus, urbanism in the city of Salé is characterized by its spontaneity and informality without prior planning at a rate of 12.09%, which limits the effectiveness of urban development programs and measures.

**Keywords:** Salé city, patterns of urbanism, urban fabric, informal housing, shanty towns.

### التعمير بمدينة سلا: أنماطه وعوامله

الدكتورة / نزهة عربي\*<sup>1</sup>، الدكتور / محمد أنفلوس<sup>1</sup>

<sup>1</sup> كلية الآداب والعلوم الإنسانية | جامعة الحسن الثاني | المغرب

**المستخلص:** تعد مدينة سلا من بين أكبر الأقطاب الحضرية المغربية، التي تشهد تحولات مهمة على المستوى السوسيو اقتصادي والعمراي، نتيجة تداخل مجموعة من المتغيرات، مما يطرح عدة تحديات أمام استراتيجيات التخطيط الحضري. لذلك، تهدف هذه الدراسة إلى الإجابة على إشكالية رئيسية تتمحور حول رصد أنماط التعمير السائدة بالمجال الحضري لمدينة سلا، وإبراز العوامل المتحكم فيها. لمعالجة الإشكالية المطروحة اعتمدنا المنهج الوصفي، والمنهج التحليلي، والمعطيات الإحصائية التي تم الاعتماد عليها في إنجاز البحث على مستوى ديمغرافية السكان، ومؤشرات البطالة، والفقر، والهشاشة. إلى جانب العمل على معالجة المرئية الفضائية لبرنامج (SASPlanet) للحصول على خرائط تبين أنماط التعمير ومكونات النسيج الحضري بالمدينة، باستثمار نظم المعلومات الجغرافية (SIG).

هكذا، بينت النتائج أن أهم ما يميز المجال الحضري لمدينة سلا سيادة نمطين من التعمير، نمط تعمير قانوني، ونمط تعمير غير قانوني يشمل السكن العشوائي والسكن الصفيحي الذي أصبح السمة التي تميز التعمير بالمدينة، مما يشير إلى انفلات التوجه العام للتعمير من يد أجهزة المراقبة، والذي أعطى في النهاية مدينة ذات مورفولوجية متباينة، بين تجمعات سكنية قانونية وأخرى غير قانونية عشوائية لازالت تطبع المشهد الحضري إلى حدود سنة 2024.

وقد خلصت الدراسة إلى أن مدينة سلا تصنف ضمن المدن المغربية الكبرى من حيث النمو الديموغرافي والتوسع العمراني، الشيء الذي أفرز مجالا حضريا متباين النسيج، ساهمت مجموعة من العوامل في جعله السمة والخاصية المميزة لمجموع المجال الحضري. وهكذا، يتخذ التعمير بمدينة سلا في جزء مهم منه طابعا عشوائيا وفوضويا غير خاضع لتخطيط مسبق بنسبة 12.09%، وهذا يحد من فعالية برامج وتدابير التنمية العمرانية.

**الكلمات المفتاحية:** مدينة سلا، أنماط التعمير، نسيج حضري، سكن عشوائي، سكن صفيحي.

مدينة سلا على غرار المدن المغربية، تعيش دينامية حضرية كبيرة أدت إلى توسع أفقي وامتداد للمدينة في اتجاه الأطراف نتيجة تضخمها بسكانها وتزايد الطلب على السكن، إلا أنها أفرزت في وقت لاحق مجموعة معوقات أصبحت تؤثر على التنمية الاقتصادية والاجتماعية والعمرائية، وتحد من فعالية برامج وتدابير التنمية الترابية والتهيئة الحضرية. وهو الأمر الذي يقتضي التعجيل بإعادة تخطيط المدينة وخلق الظروف المواتية لتنمية حضرية مندمجة وشمولية، وفق مقارنة تأخذ بعين الاعتبار كل الآليات المتحكمة في نمو المدينة، وتوسعها وشروط تنميتها وتأهيلها.

وقد تم اختيار مدينة سلا كمجال للدراسة لأهمية مجالها الجغرافي الذي ينتمي إلى جهة الرباط-سلا-القنيطرة، التي تعد من بين أهم جهات المغرب وتتمتع بموقع يشكل قطبا حضريا يتوسط أهم منطقة اقتصادية في المغرب داخل المتروبول الوطني الممتد بين القنيطرة والدار البيضاء. كما تتميز المدينة بارتفاع كثافتها السكانية، رافقها انتشار الظاهرة الحضرية وسرعة نموها العمراني بمختلف أشكاله، ارتباطا بالتحويلات الديمغرافية والاجتماعية والاقتصادية وما يواكبها من تحولات مجالية، الشيء الذي قد يطرح تحديات مرتبطة بتزايد الحاجيات الاجتماعية للسكان خاصة في مجال السكن. أما اختيار موضوع الدراسة، فقد جاء لملاحظتنا الضغط المتزايد على هذا المجال ضمن سيرورة مرتبطة بعوامل مختلفة وما واكبها من تحولات عديدة لاسيما منها العمرانية والسوسيو اقتصادية، التي تؤثر في تدهور جودة الحياة بهذا المجال الحضري.

بذلك، تهدف هذه الدراسة إلى تعرف نمط التعمير السائد بالمدينة والعوامل المتحكمة فيه بالتركيز على توسع وانتشار السكن العشوائي والصفيعي، كنتيجة لتداخل وتفاعل مختلف المتغيرات التي يمكن تشهدها المجالات الحضرية عبر العالم.

## 1. المنهجية والأدوات

تقتضي معالجة الإشكالية المطروحة اعتماد المنهج الوصفي لرصد الانتشار المجالي لأحياء السكن العشوائي والصفيعي، وتتبع اتجاهات التعمير انطلاقا من المدينة القديمة في اتجاه أطراف المدينة، مشكلة محاور أساسية لتوسع السكن العشوائي ومجالات في حيوية مستمرة لاستيعاب المزيد من الفئات البشري والوحدات السكنية غير المرخص لها. والمنهج التحليلي لفهم الآليات المفسرة لهذا النوع من الدينامية الحضرية في المجال المدروس، والتمكن الدقيق من ضبط عوامل التمايز في أنماط التعمير ومكونات النسيج الحضري، والذي يساعد على استشراف المسارات المتوقعة للمدينة المعاصرة.

ولتحقيق أهداف الدراسة التي تصبو كما سلف الذكر إلى رصد أنماط التعمير السائدة بمدينة سلا بتسليط الضوء بشكل خاص على السكن غير القانوني العشوائي والصفيعي، والوقوف على العوامل المسؤولة عن انتشاره المجالي الملحوظ بمجال الدراسة، فقد تم الاطلاع على المراجع والأدبيات السابقة ذات الصلة، والاعتماد على قاعدة معطيات ديمغرافية وسوسيو اقتصادية للسكان، إلى جانب المعطيات المحصل عليها من قسم التهيئة العمرانية والبيئة بعمالة سلا، الخاصة بمستجدات التدخل للقضاء على أحياء الصفيع على مستوى مدينة سلا. كما تم العمل على معالجة المرئية الفضائية لبرنامج (SASPlanet) التي تغطي مجال الدراسة، لإنتاج خرائط توضح أنماط التعمير ومكونات النسيج الحضري بمدينة سلا وتبرز الانتشار المجالي للسكن العشوائي والأحياء الصفيعية المعالجة بالمدينة، باستثمار البرامج التطبيقية لنظم المعلومات الجغرافية (SIG).

## 2. الدراسات السابقة

يكتسي البحث في الظاهرة الحضرية أهمية بالغة في الدراسة المجالية والديمغرافية والسوسيو اقتصادية التي تشهدها المجالات الحضرية. وفي هذا الصدد توالت الدراسات حول ذلك بمجال الدراسة رغم قلتها، وأيضا بمناطق أخرى عبر العالم، لعل أبرزها:

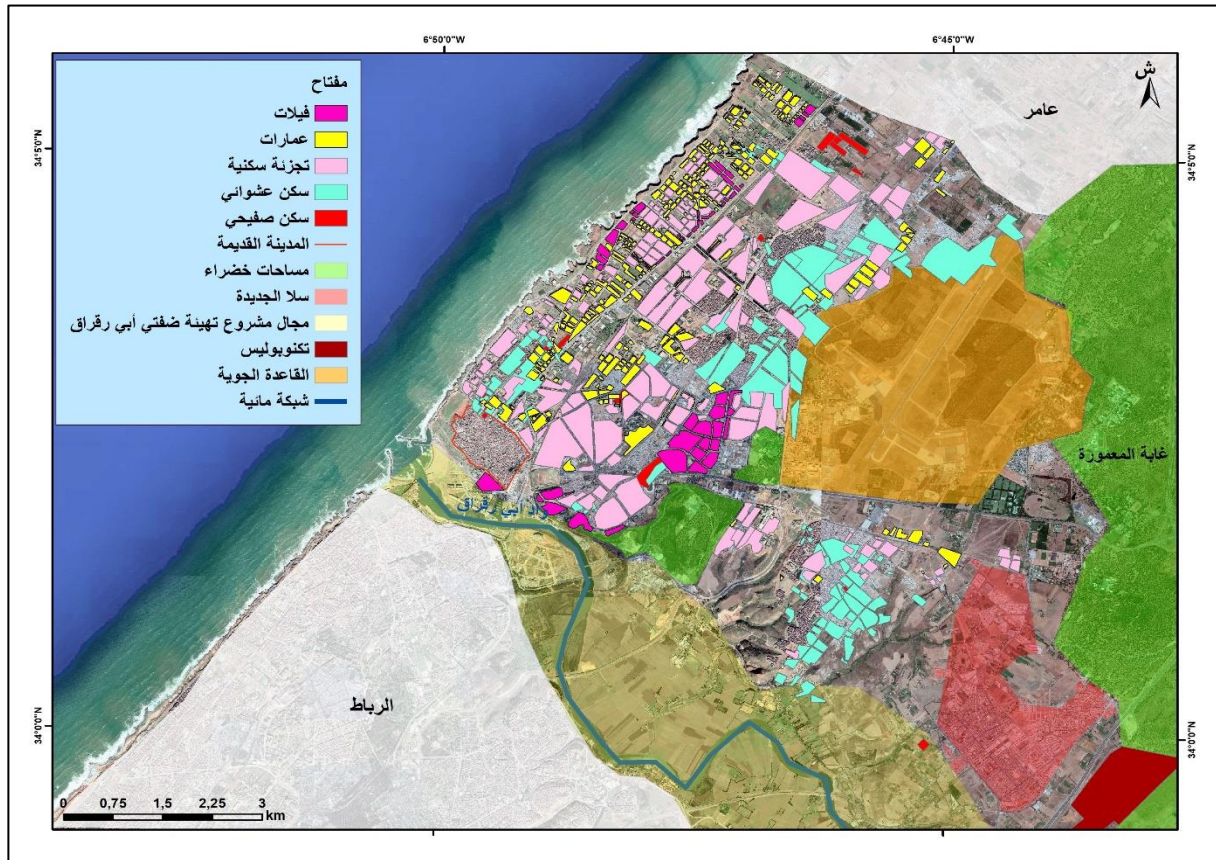
1- الدراسة التي قدمها الباحث "عبد النبي كندال" سنة 1995 بعنوان "السكن والسكان الهامشيون، والأحياء والمراكز الهامشية بمدينة سلا". تناول فيها التطور الديمغرافي والمجالي الذي أدى إلى بروز تجمعات سكنية هامشية. مبرزا العوامل التي ساهمت في انتشار هذه الظاهرة الحضرية كأزمة السكن والمضاربة العقارية وامتداد السكن لتوفر ظروف التنقل بالهامش، كما تطرق إلى تدني الظروف الاجتماعية والاقتصادية بالأحياء الهامشية لسلا. وخلص في دراسته أن الانفجار الديمغرافي الذي عرفته مدينة سلا انتهى بظهور عدة أشكال من التمدين على الأطراف، وأنه يحمل مواصفات متشابهة من حيث مضامينها الاجتماعية والاقتصادية، وقد خضع في مجمله لعوامل جعلت منه مجمعا لأدنى فئات المجتمع الحضري، وتوصل إلى أن الآفاق المستقبلية لمدينة سلا مرهونة باحتواء أزمة السكن (كندال، 1994-1995).

- 2- الدراسة التي قام بها الباحث كمينجي بلال النور سنة 2006، الذي تطرق فيها إلى إشكالية "تهيئة المجال والتنمية الحضرية بمدينة القنيطرة"، حيث بين فيها أن إنتاج المجالات العشوائية أدى إلى ظهور أحياء سكنية تتميز بضعف مستوى تجهيزاتها ومرافقها العمومية وهشاشة بتياتها التحتية الأساسية (كمينجي، 2005).
- 3- الدراسة التي قامت بها الباحثة صواب نادية حول إشكالية "السكن العشوائي بالمغرب: عوامل التشكل واستراتيجيات الإدماج" سنة 2020، وقد هدفت هذه الدراسة إلى إبراز عوامل تشكل السكن العشوائي بالمغرب، والعمل على تقييم مختلف التجارب والمقاربات التي تم تجربتها على صعيد المدينة المغربية. وأهم ما خلصت إليه الدراسة أن عوامل إنتاج هذا النوع من السكن لازال مستمرا ومن الصعب كبحها، وأن إيجاد الحل الشامل يظل مطلبا صعب التحقيق لاسيما في ظل العولمة الاقتصادية التي تدفع الأنظمة الحكومية إلى التخلي عن دعم الاقتصاد وفتح الباب للمبادرات الخاصة قصد بناء اقتصاد حرليبرالي، مما يجعل الإمكانيات المالية للدولة غير كافية لتلبية حاجيات الفئات الاجتماعية التي تقطن بالسكن العشوائي. وهذا ما يؤثر على صورة ومستقبل تنافسية المدن اليوم أمام تفكك مجالها وعدم تواجد انسجام بين مختلف أحيائها وضعف اندماج فئات عريضة من مجتمعها (صواب، 2020).
- 4- كما تناول الباحث (Mottelson) في دراسته حول "عن قيود توفير السكن غير اللائق وسبل العيش في مناطق السكن العشوائي: آثارها على التنمية المستدامة" سنة 2023، وقد هدف الباحث في دراسته إلى تحليل مجموعة من مؤشرات سبل العيش بين سكان المستوطنات العشوائية والقيود المفروضة على العرض السكني غير اللائق في مابوتو، والموزمبيق، ونيروبي، وكينيا، وذلك باعتماده الأدلة التجريبية والنظرية الاقتصادية. وقد خلصت الدراسة إلى أن إن القيود المفروضة على استخدام الأراضي يمكن أن تحد من العرض السكني وتؤدي إلى زيادة تكاليف العيش والإقامة لاسيما في نيروبي مقارنة بمابوتو كمجالات للدراسة، على الرغم من أن الأجر أعلى في نيروبي، وأن العوامل الجغرافية من المرجح أن تحد من التنمية الحضرية بدرجة أكبر في مابوتو. وعلى هذا الأساس يرى الباحث أنه إذا لم يتم توفير مشاريع ضخمة للسكن اللائق قابلة للتطبيق يجب إلغاء القيود المفروضة على السكن غير اللائق، لذا في نظره يجب تبني معايير أقل تقييدا لتنظيم البناء والتخطيط لتوسيع نطاق توفير السكن القانوني بأسعار معقولة وبالتالي تعزيز التنمية المستدامة (Mottelson, 2023).
- 5- تطرقت الباحثة الزايد إيمان محمد سنة 2002، إلى أن إشكالية "النمو السكاني والتوسع العمراني في إقليم دمشق خلال الفترة 1970-2000"، بهدف دراسة النمو السكاني والتوسع العمراني بتسليط الضوء على انتشار السكن العشوائي في مواقع مختلفة من الإقليم. وقد توصلت الدراسة إلى أن إقليم دمشق يعاني من ارتفاع معدل النمو السكاني الذي كانت له انعكاسات سلبية على الظروف الاقتصادية والاجتماعية كانتشار البطالة وعدم توفر الخدمات التعليمية والصحية للسكان، وأيضا الضغط على السكن (الزايد، 2002).
- 6- كما قدمت الباحثة زرقة دليلة دراسة تهم "سياسات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع: دراسة ميدانية بمدينة وهران" سنة 2016، التي هدفت من خلالها الوقوف على الاستراتيجية المتبعة من طرف الدولة لحل أزمة السكن، ورصد مدى نجاحها في ظل التحولات الاجتماعية والاقتصادية التي تعيشها مدينة وهران. وقد توصلت هذه الدراسة إلى أن أزمة السكن حاصل تحصيل للسياسات السكنية التي تبنتها الدولة منذ حصولها على الاستقلال، وذلك بالاعتماد على أسلوب المركزية في التخطيط والتنفيذ في ظل النظام الاشتراكي. ونموذج ذلك مدينة وهران التي رغم تبنيها لأسلوب التسيير المركزي، الذي يعتمد أساسا على المشاركة التقاربية للمواطنين، وكذلك احتوائها لمختلف المشاريع السكنية الضخمة، فإنها لقيت العديد من الإكراهات على مستوى تطورها وتحضرها. لتصبح المدينة تعاني من انتشار الأحياء الفوضوية في محيطها نتيجة عدة أسباب منها النمو السكاني المرتبط بالزيادة الطبيعية والهجرة الداخلية. وقد شكل هذا التمرکز ضغطا على المجال الحضري من حيث الطلب على السكن الذي انتهى بنمو وتوسع عشوائي للمدينة (زرقة، 2015-2016).
- بذلك، فقد عملت مجمل هذه الدراسات على التطرق لمشاكل التعمير المرتبطة بانتشار السكن العشوائي، والبحث في العوامل المسؤولة عن تشكل هذا النوع من السكن بالجلالات الحضرية، وكذا الوقوف على دور سياسات الإسكان في ذلك. وبناء على ذلك يمكن توطئ موضوع البحث الخاص بنا ضمن هذه الأبحاث كقيمة مضافة للبحث العلمي في الدراسات الحضرية باعتباره إسهاما منهجيا، وإسهاما مجاليا بإنتاج خرائط تهم النسيج الحضري والانتشار المجالي لأحياء الصفيح بمدينة سلا كامتداد لباقي الخرائط المنجزة بمجالات حضرية أخرى خضعت للدراسة بالمغرب، وأيضا تحقيق دراسة ميدانية لمجال لم ينل حظه من الدراسة بشكل كاف.

## 1.3. تميز النسيج العمراني بمدينة سلا بانتشار مجالي واسع للسكن العشوائي

تعيش مدينة سلا على غرار المدن المغربية دينامية حضرية كبيرة أدت إلى توسع أفقي للمدينة في اتجاه الأطراف، وذلك نظرا لمجموعة من العوامل المتداخلة أبرزها تضخم المدينة بسكانها وتزايد الطلب على السكن لما له من دور كبير في تحقيق الاستقرار (El Menshawy, et al, 2016). وأيضا نظرا لموقعها الذي يشكل معبرا رئيسيا يتوسط أهم منطقة اقتصادية في المغرب الممتدة ما بين مدينتي القنيطرة والجديدة. وهذا يطرح تحديات حضرية كبرى تولد عنها انتشار مظاهر التهميش والإقصاء الاجتماعي أمام تزايد حاجيات السكان، لاسيما في مجال السكن الذي تولد عنه سيادة نمط تعمير غير معقلن (غير خاضع لتخطيط مسبق من طرف الجهات المختصة) وغير مستدام.

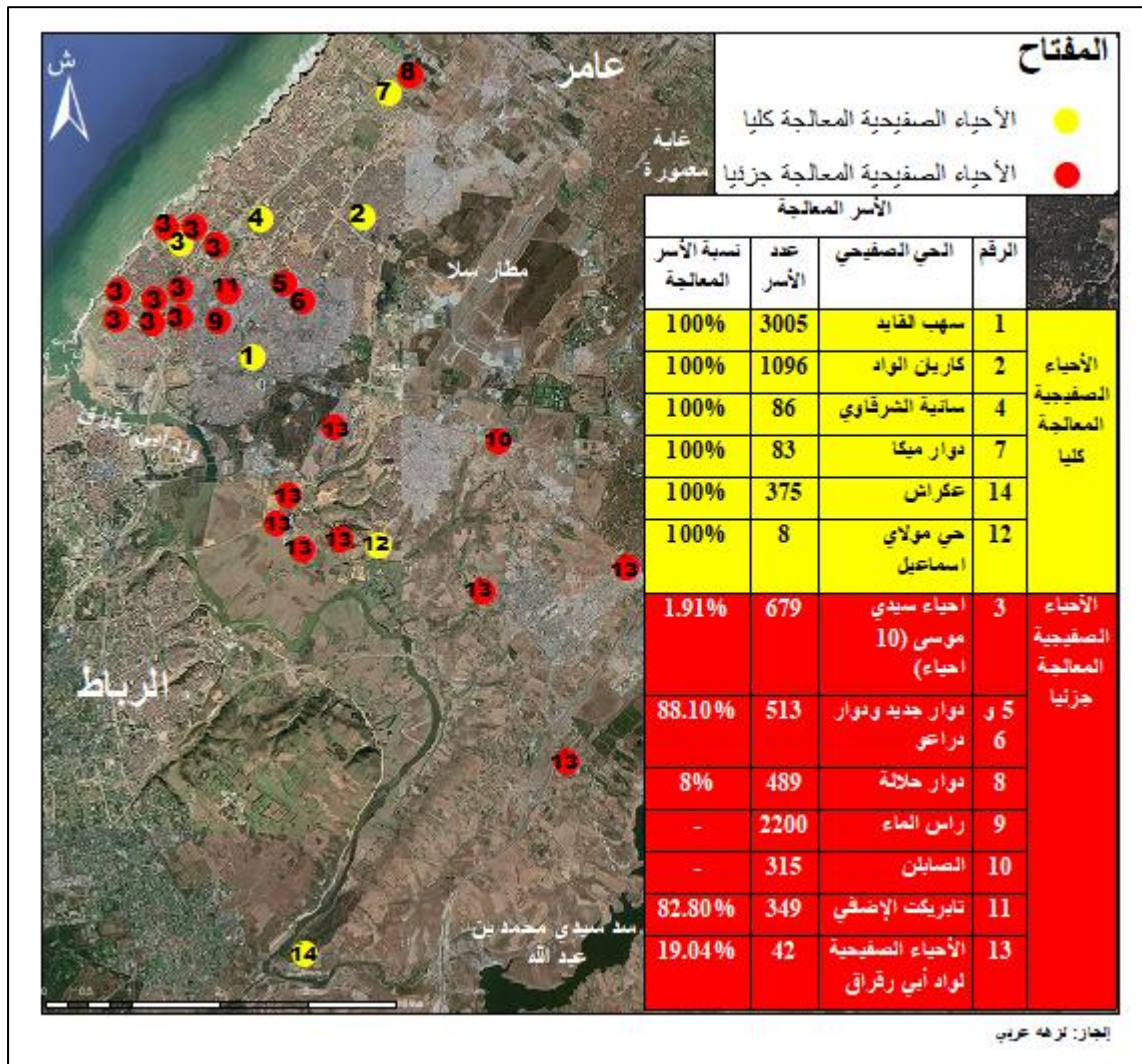
هكذا اتخذ التعمير بمدينة سلا عدة أشكال تختلف باختلاف مكونات النسيج الحضري، حيث نستطيع التمييز بين سكن أو تعمير قانوني خاضع لتخطيط مسبق من الجهات المعنية (تجزئات سكنية، عمارات، فيلات...) وآخر غير قانوني غير خاضع لتخطيط مسبق (الخرطة 1)، بذلك أصبحت تعيش المدينة في جزء منها على إيقاع انتشار سكن غير قانوني يشغل نسبة 12.09% من مجموع أنماط السكن بالمدينة الجديدة خارج أسوار المدينة العتيقة (الخرطة 1)، يتشكل من صنفين أساسيين بالمجال المدروس؛ أحياء السكن العشوائي الصلب الذي يمثل 9.88% من مجموع أنماط السكن بالمدينة الجديدة خارج أسوار المدينة العتيقة (الخرطة 1)، والذي توسع في المدينة عبر ثلاث محاور تشمل المحور الجنوبي الشرقي، والمحور الشمالي الشرقي، ومحور الشريط الموازي للطريق الوطنية في اتجاه القنيطرة (الخرطة 1). وأحياء الصفيح أو أحياء القصدير التي تعتبر من أكثر أنواع الأحياء تهالكا وشكلا من أشكال الفقر والهشاشة الاجتماعية، والتي تمثل 2.21% من مجموع أنماط السكن بالمدينة الجديدة خارج أسوار المدينة العتيقة (الخرطة 1). وما يميز هذا النوع من السكن افتقاره للخدمات الأساسية كالصرف الصحي والمياه النظيفة والرعاية الصحية، وارتفاع الكثافة السكانية مما يزيد من تدني جودة الحياة وصعوبة ظروف العيش وتدني الأوضاع الصحية. هكذا فانتشار هذا النوع من السكن الذي يستوفي شروط ومعايير السكن غير اللائق يشكل موضوعا للدراسة والتحليل النقدي نظرا لأبعاده الاقتصادية والسياسية بالدرجة الأولى. وأيضا لكونه يساعد على تشخيص وقياس وتقييم الفوارق الاجتماعية بين سكان المدينة (Banks, et al, 2020).



المصدر: المرئية الفضائية المستخرجة من برنامج SASPlanet، وتصميم التهينة الجماعي لمدينة سلا سنة 2016

خرطة رقم 1: النسيج الحضري لمدينة سلا سنة 2019

أمام هذه التحولات المجالية العميقة التي شهدتها مدينة سلا والتي ارتبطت أساسا بالمرحلة الاستعمارية خاصة خلال العشرينيات من القرن الماضي (El Karfi, 2006) والناجمة عن التوسع العمراني غير المراقب، الذي جعل المدينة تعاني من تطور عمراني تلقائي نتيجة محدودة دور الدولة في تصميم المدن وصيرورة التمدن وغياب توجيه فعلي وعقلاني لحركة التمدن أمام الدينامية الداخلية للمدن (رشيق، 2016)، أصبح من الواجب على السلطات العمومية والشركاء الاقتصاديين والمؤسساتيين تبني استراتيجية شاملة في مجال التعمير لإرساء أسس تنمية مجالية متوازنة ومستدامة، تتوخى تلبية الحاجيات الملحة للسكان في مجال السكن والبنيات التحتية والتجهيزات العمومية. هكذا تدخلت الدولة للحد من توسع السكن العشوائي منذ بداية السبعينيات، وأيضاً تم خلق العديد من برامج محاربة السكن الصفيحي منذ سنة 1986، بإعادة إيواء ساكنة عدد من الأحياء الصفيحية المنتشرة وسط وأطراف المدينة، بذلك فإن عددا مهما من الأسر استفادت من عمليات إعادة الإسكان موزعة على عدد مهم من أحياء الصفيح (الخريطة 2)، ونشير هنا إلى أن عمليات إعادة الإسكان وإعادة الإيواء استمرت في وضع العديد من البرامج والمخططات بهدف خلق مدينة بدون صفيح، حيث تم التمكن إلى حدود سنة 2018 من معالجة 4236 أسرة قاطنة بأحياء الصفيح (برنامج سلا مدينة بدون صفيح، 2018)، وقد ارتفع هذا العدد إلى حدود شهر مارس سنة 2019 إلى 4256 أسرة قاطنة بأحياء الصفيح، موزعة بين 1973 أسرة تمت معالجتها بشكل كلي، و2283 أسرة تمت معالجتها بشكل جزئي (برنامج محاربة السكن الصفيحي على صعيد عمالة سلا، 2019).



المصدر: المرئية الفضائية المستخرجة من برنامج SASPlanet، وقسم التهيئة العمرانية والبيئة بعمالة سلا

خريطة رقم 2: الأحياء الصفيحية المعالجة بمدينة سلا سنة 2019

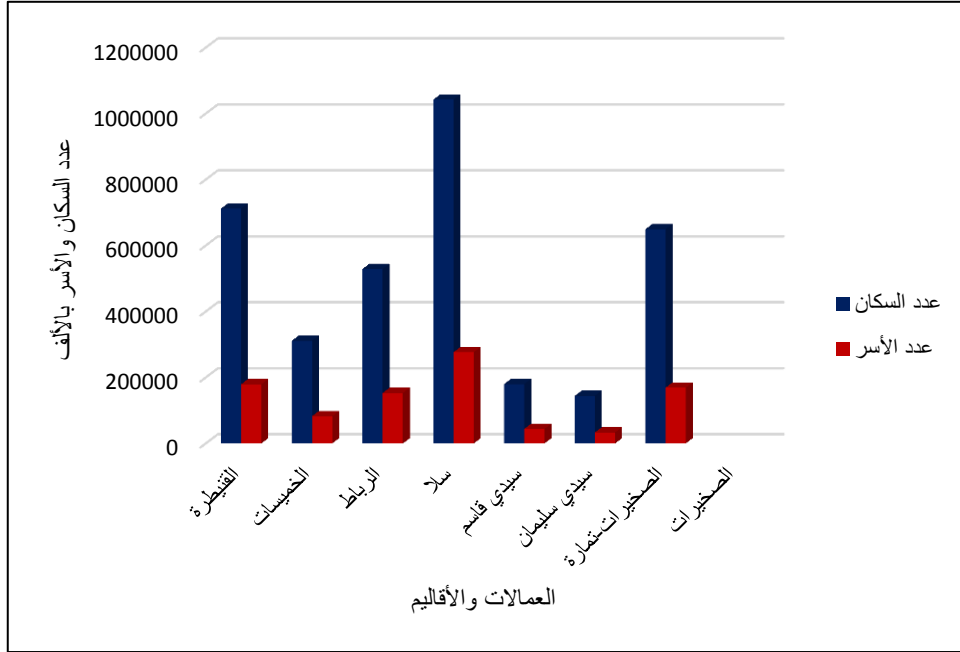
2.3. عوامل التوسع الحضري غير المهيكل بالمجال الحضري لمدينة سلا

1.2.3. نمو ديمغرافي في تزايد مستمر

توجد مدينة سلا في طور تحول ديمغرافي متسارع، حيث يمثل السكان الحضريون لعمالة سلا 1042190 نسمة بنسبة

29.22% من مجموع السكان الحضريين على مستوى الجهة، محتلة المرتبة الأولى من حيث عدد السكان الحضريين، وكذلك من حيث

عدد الأسر بالوسط الحضري الذي يسجل 276527 أسرة (الشكل 1). وبذلك أصبحت مدينة سلا تعيش تضخما سكانيا على وشك أن يجعل منها مدينة مليونية بامتياز، حيث انتقلت ساكنتها من 19000 نسمة سنة 1912 إلى 1042190 نسمة سنة 2021 (النشرة الإحصائية السنوية للمغرب، 2022).



المصدر: النشرة الإحصائية السنوية للمغرب سنة 2022

شكل رقم 1: عدد السكان وعدد الأسر بالتجمعات الحضرية لجهة الرباط-سلا-القنيطرة سنة 2021

تكمن الأسباب المباشرة لهذا التطور السكاني الكبير والمتسارع الذي شهدته مدينة سلا إلى دينامية الأنظمة الديمغرافية للسكان، على مستوى ارتفاع معدل الولادات وتراجع معدل الوفيات الذي يعكس درجة تحسن الظروف الصحية للسكان واستفادتهم من البنيات الصحية والتطهير، وكذا الاستفادة من تحسن العلاجات الوقائية والاستشفائية. وحركية السكان المرتبطة بعامل الهجرة التي شهدتها المدينة ولازالت تشهدها، إذ استمرت المدينة في استقطابها للمهاجرين الريفيين خاصة مع تعاقب فترات الجفاف خلال الثمانينيات والنصف الأول من التسعينيات. إلى جانب تخفيفها لأزمة السكن بمدينة الرباط، حيث عرفت تدفق عدد هائل من ساكنة العاصمة لغلاء الظروف المعيشية بهذه الأخيرة، وارتفاع سومة الكراء وأثمنة العقار (كندال، 1994-1995).

### 2.2.3. انتشار ظاهرة البطالة واستفحال الفقر والهشاشة

التحولات المجالية التي يشهدها المجال الحضري لسلا وما يطبعها من تباينات على مستوى أنماط السكن والنسيج الحضري، ترتبط في جزء كبير منها بالوضع المهنية للسكان، ويتضح ذلك من خلال معدلات النشاط والتشغيل والبطالة. فعلى مستوى معدل النشاط الصافي الذي يعرف بحصة الساكنة النشيطة البالغ عمرها 15 سنة فأكثر ضمن مجموع السكان الحضريين من نفس الفئة العمرية سجل 43.5% على صعيد عمالة سلا خلال سنة 2021، وهو يتجاوز نسبيا المعدل المسجل على صعيد الأوساط الحضرية بالجهة 42.2% (النشرة الإحصائية السنوية للمغرب، 2022). وفيما يتعلق بالتشغيل بلغ معدل الشغل أو نسبة الأشخاص النشيطين المشتغلين من بين مجموع السكان البالغة أعمارهم 15 سنة فأكثر 36% خلال نفس السنة، وهذه النسبة تقل عن النسبة المسجلة على صعيد الجهة 41.7%. أمام أهمية نسبة الساكنة النشيطة وضعف نسبة الفئة النشيطة المشتغلة الحاصلة على عمل، فإن معدل البطالة سجل 15.7% على صعيد مدينة سلا سنة 2021 بنسبة تفوق المعدل المسجل على مستوى مجموع مدن الجهة 15.1% (النشرة الإحصائية السنوية للمغرب، 2022).

هكذا تعتبر البطالة واحدة من أهم وأخطر المشاكل الاقتصادية والاجتماعية التي يعاني منها المجال الحضري لسلا والتي تعد من أولويات سياسة التخطيط بالمدينة، إذ تعمل على إحداث خلل في البناء الاقتصادي والاجتماعي في المجتمع، خاصة من خلال تزايد نسبة الفقر بالمجال الحضري لمدينة سلا، الذي يشكل ظاهرة اقتصادية واجتماعية ملموسة صعبة التحديد نظرا لأبعادها المتعددة.

بذلك، تحتل عمالة سلا ضمن الأقاليم والعمالات المكونة للجهة المرتبة السادسة حسب الترتيب التنافسي لمعدلات الفقر النقدي بالوسط الحضري، الذي يقيس النسبة المئوية للأفراد الذين يقل مستوى عيشهم عن عتبة الفقر النسبي، بعد عمالة الرباط التي تحتل المرتبة السادسة، في حين يحتل إقليم سيدي سليمان المرتبة الأولى. وعلى مستوى معدل الهشاشة الذي يمثل النسبة المئوية للسكان المعرضين للوقوع في الفقر، تحتل مدينة سلا المرتبة الخامسة بنسبة 6.10% بعد كل من الرباط التي تحتل المرتبة السابعة، والصخيرات-تمارة التي تحتل المرتبة السادسة. كما أنها احتفظت برتبتها السادسة بعد الرباط، حيث سجلت 0.03% على مستوى مؤشر حدة الفقر الذي يقيس عمق الفقر، أي الفارق المتوسط بين عتبة الفقر المعتمدة ومستوى عيش الأسرة الفقيرة، و0.17% على مستوى المؤشر الحجبي للفقر، وهو قياس لشدة الفقر ونصيب الفرد من الاستهلاك داخل الأسرة الفقيرة (المندوبية السامية للتخطيط، الإحصاء العام للسكان والسكنى، 2014).

نتيجة لذلك، تبين لنا أن هناك علاقة واضحة بين ظاهرة الفقر وخصائص المتغيرات السوسيو اقتصادية والعمرائية بسلا، فنتيجة الفقر تنتشر الأحياء العشوائية وسط وأطراف المدينة، تقطنها ساكنة تتمتع بأنشطة أغلبها غير مهيكلة ذات دخل فردي محدود، مما يجعلها على هامش جودة الحياة الحضرية.

### 3.2.3. عدم شمولية وفعالية سياسات الإسكان

#### 1.3.2.3. محدودية المخططات السكنية وصعوبة تنظيم المجال الحضري

توسع المجال الحضري لسلا بوثيرة سريعة إلى درجة أصبح معها من الصعب أمام النمو الحضري استدراك التأخر المستمر، الذي تراكم منذ الاستقلال في مجال مراقبة التعمير. مما دفع الدولة إلى البحث عن خطة لمواجهة معضلة التمدن، تمثلت في إصدار مخططات سكنية كانت انطلاقها بعد إصدار ظهير 1953 المتعلق بالتجزئة العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والمتسم بالتعقيد، واعتماد المخططات الخماسية خاصة المخطط الخماسي 1972-1968 والمخطط الخماسي 1973-1977. لكن هذه المخططات أبانت عن عدم نجاعتها وضعف قدرتها على احتواء أزمة السكن التي شوهت النسيج العمراني، مما فسح المجال أمام ملاكي الأراضي باللجوء إلى وسائل غير قانونية لتجزئة الأرض، وقد اتخذت شكلين إما على شكل أحياء سكنية مترابطة البناء عشوائية، أو على شكل أحياء من القصدير.

ومع ذلك، فالمخططات اللاحقة لم تتمكن من تفادي هفوات المخططات السابقة، حيث عملت مخططات ما بعد 1978 على إتمام البرامج التي أقرتها سابقها، خاصة أنها أتت في فترة تزايدت فيها أزمة السكن. فلم يصبح في مجهود الدولة تلبية الحاجيات المتزايدة في قطاع السكن، بل واكمه تنازل القطاع العام على جزء من التزاماته، فاستمر العجز في إنتاج السكن وازدادت ظاهرة السكن غير اللائق استفحالاً، وهو ما دفع المسؤولين إلى توكيل مشكلة الإسكان إلى الجماعات المحلية لمحاربة السكن غير اللائق.

#### 2.3.2.3. عدم قدرة وثائق التعمير على الإعداد المحكم للمجال الحضري

أمام اختلالات مجالية أساسها تطور مجالي عفوي كان من الضروري وضع أداة فعلية لتنظيم المجال، فتم الاعتماد على تصاميم منظمة وموجهة للعمران ولتهيئة المجال الحضري، شاملة لكل من تصميم النمو، وتصميم التهيئة، ومخطط توجيه التهيئة العمرانية، وقد ارتبطت مسألة اعتماد التصاميم كعنصر موجه للعمران بالمغرب بسياسة إعداد التراب الوطني (أيت ساقل، 1999-2000). وقد شكلت فترة الثمانينيات مرحلة هامة في ميدان التعمير ارتباطاً بإنجاز هذه التصاميم المنظمة للمجال وفق خطة مستدامة، بذلك فعند مرحلة المصادقة عليها ظهرت حركة تعمير كبيرة عكسها توسع المدينة خارج حدود مدارها.

وقد وجهت عدة انتقادات للطرق المعتمدة في إعداد وثائق التعمير، فأهم الانتقادات حول التأخر في إنجازها والمصادقة عليها سواء تعلق الأمر بمخططات التوجيه أو بتصاميم التهيئة، وعدم تلاؤم مقتضياتها مع الواقع الميداني، كما أن نظام المراقبة يتميز بتعدد المتدخلين واللبس في توزيع الصلاحيات وغياب لتحديد المسؤوليات، بذلك فالنظام الحالي يختصر في كون الصلاحيات للجميع ولا أحد يتحمل المسؤولية (المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، 2013).

كما أنه من نقائص وثائق التعمير، كونها وثائق غير مصحوبة بوسائل مالية ومؤسسية تمكن من إجرائها، إذ لا يكفي أن تتم المصادقة على وثائق التعمير لكي تصبح قابلة للتطبيق على أرض الواقع، وخصوصاً بالنسبة للمناطق الجديدة المفتوحة في وجه التعمير، فالتعمير الفعلي لهذه المناطق يجب أن يسبقه إنشاء العديد من التجهيزات، والحال أن إقامة هذه التجهيزات تتطلب استثمارات ضخمة لا يمكن استرجاع كلفتها إلا بعد فترة طويلة تمتد لسنوات، مما يفرض اللجوء إلى التمويل المسبق، والتحكم في عمليات التهيئة يقتضي اللجوء إلى أصحاب مشاريع متخصصين، قادرين على قيادة مسلسل التهيئة مع تعبئة التمويل المسبق والتمويل للتجهيزات، وباستثناء عمليات إنشاء تجزئات كبرى ينجزها فاعلون عموميون قادرين على كلفة التجهيز، ليس هناك أي نمط إجرائي يتيح لأصحاب المشاريع العموميين أو الخواص القيام بأعمال تهيئة دون تحمل كامل الكلفة، ويؤدي هذا الأمر إلى تجميد مواقع هامة في هامش المدار الحضري، لتصبح أحيانا

مناطق سكنية غير قانونية، أو قطعاً أرضية مجهزة لكن غير مرتبطة بشبكات التجهيز. مما يشير إلى كون وثائق التعمير غير مصحوبة أيضاً ببرمجة ووسائل لإنجاز التجهيزات العمومية المقررة في وثيقة التعمير، خاصة مع مشكل التجهيز خارج الموقع للمناطق المفتوحة للتعمير الحضري، ففي إطار غياب مقتضيات لتتبع وثائق التعمير وتعيينها، تم الانتقال من وضعية إلزامية التطبيق الصارم لوثائق التعمير في مجال التجهيز، إلى وضعية الترخيص عن طريق منح الاستثناءات المعللة أحياناً بدواع استعجالية أو بالرغبة في تشجيع الاستثمارات. وقد تصبح الاستثناءات ضمن هذه الشروط وسيلة لتعديل وثائق التعمير وتكييفها، ولكن شرط احترام المعايير والحصص القانونية في مجال التجهيزات العمومية، مما قد يؤثر على السير العام لإنشاء التجهيزات العمومية المحددة والضرورية لتحسين نمط عيش الساكنة. إلى جانب كون وثائق التعمير لا تأخذ بعين الاعتبار البعد البيئي في التخطيط الحضري وفي البنيات الحضرية، إذ يلاحظ أن وثائق التعمير الخاضعة لقانون 12 - 90 المتعلق بالتعمير الصادر بتاريخ 17 يونيو 1992، متأخرة مقارنة ببعض أوجه التجديد في بعض النصوص التي أخذت بعين الاعتبار البعد البيئي في التهيئة الحضرية، من قبيل الظهير المتعلق باستعمال المياه العادمة (198)، والقوانين والمراسيم المتعلقة بدراسات الأثر على البيئة (2003-2010)، والقانون الإطار المتعلق بميثاق البيئة والتنمية المستدامة (2014) وغيرها. من الضروري إذن، في إطار مراجعة شاملة لنصوص التعمير، إدراج مفهوم الاستدامة في توجهات التهيئة الحضرية المستقبلية وفي تفعيل مخططات التهيئة الحالية (المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، 2013).

### 3.3.2.3. تعدد المؤسسات المشرفة على التعمير بالمدينة

لفهم حركة التعمير بمدينة سلا كان لا بد من إلقاء نظرة تاريخية حول سيرورة التعمير التي شهدتها المغرب عبر عقود، إذ عرف التعمير عدة إشكالات تتعلق بتوزيع الاختصاصات بين عدة فاعلين مؤسستيين. حيث عملت الدولة على إحداث مجموعة من المؤسسات لخلق تعميم قانوني والتدبير الجيد للتنمية الحضرية والحفاظ على آليات تطبيق النصوص القانونية، في إطار القيام بمجموعة من الإصلاحات لتصحيح الاختلالات الحضرية التي تنطلق من الأحياء المهمشة والتي نمت خارج آليات المراقبة، ويعتبر التعمير من أبرز القطاعات التي تشهد عدم تحقيق التوافق بين مختلف الفاعلين فيها.

حيث أن عملية الإشراف على قطاع التعمير تميزت بعدم الاستقرار على مستوى المؤسسات المشرفة، فقد كان تحت إشراف عدد من القطاعات الوزارية. بعد ذلك تم خلق الوكالات الحضرية التي تم تعميمها بمجموع التراب الوطني بعد صدور ظهير 10 شتنبر 1993، وقد تم إنشاء الوكالة الحضرية كمؤسسة تحت وصاية الوزارة المكلفة بالتعمير وأداة لتقديم الدعم التقني للجماعة الحضرية، وينحصر دورها في تعويضها للدولة في ميدان إعداد وثائق التعمير، بحيث تقوم بمتابعة كل المراحل المتعلقة بإنجاز هذه الوثائق وتسهر على تنفيذ محتوياتها وتوجيهاتها.

أما فيما يخص الجماعات المحلية، فبالرجوع إلى الميثاق الجماعي الصادر في 30 شتنبر 1976، تتضح أهمية الاختصاصات التي خولت لها في ميدان التخطيط والتنمية الاقتصادية والاجتماعية تماشياً مع توجهات واختيارات المخطط الوطني. لكن لوحظ فيما بعد أن تصاميم التعمير لم تعرف تطبيقاً صارماً لمضامينها، لتتجهز صلاحياتها في الاستشارة فقط بعدما كانت أساسية تجلت في الموافقة على وثائق التعمير، فبموجب قانون 12-90 قلص مهمتها في الاستشارة وإبداء الرأي دون التدخل المباشر في الوثائق، الشيء الذي لم يكن في صالح المدينة بحيث كانت هذه العملية تأخذ وقتاً طويلاً مما يساعد على تجاوز تصورات وثائق التعمير، وأيضاً فنسبة مهمة من مشاريع التصاميم تعرف تأخراً بسبب مطالبة المجلس بإدخال تعديلات متعددة على المشروع. مما يؤدي إلى طول المدة المخصصة للمصادقة على الوثائق، ويدفع بالمضاربين السريين إلى إنتاج السكن العشوائي وتسويقه أمام الرغبة في سرعة الحصول على مسكن.

وأمام عجز الدولة على استيعاب قضايا التوسع الحضري، حاولت مواجهة ذلك محلياً بخلق مؤسسات عمومية في قطاع التعمير تميزت بتعدد وتنوعها، تمثلت في المؤسسة الجهوية للتجهيز والبناء، والوكالة الوطنية لمحاربة السكن غير اللائق، والشركة العامة العقارية، والشركة الوطنية للتجهيز والبناء، لكن هذه المؤسسات لم تنجح في تحقيق أهدافها خاصة بمدينة سلا التي لم تحظى بأهمية مقارنة بالرباط، نظراً لارتفاع حدة المضاربة العقارية، وارتفاع أثمان الأراضي وتكاليف التجهيز. فظلت حصيلة منجزاتها ضعيفة مقارنة مع البرامج الطموحة التي كانت تسعى لتحقيقها. ولتفادي هذه التجزئة وضمان النتائج، تأسست مجموعة العمران سنة 2007 بعد اندماج عدد من المؤسسات العمومية (الوكالة الوطنية لمحاربة السكن غير اللائق، والشركة الوطنية للتجهيز والبناء، وشركة التشارك للتهيئة والبناء والإنعاش العقاري)، وفي نفس السنة تم تحويل المؤسسات السبع الجهوية للتهيئة والبناء إلى شركات مساهمة وإدماجها في المؤسسة الجديدة.

هناك مصالغ أخرى تؤثر بشكل مباشر في تدبير التعمير بالمدينة كمنفعة التعمير بالمدينة والمفتشيات الجهوية للإسكان والتعمير، والمركز الجهوي للاستثمار الذي يساهم بخلق اقتراحات تهم خلق تعميم مرن قابل للتعيين وفق متطلبات المستثمرين.



بذلك، نرى أن فتعدد الأجهزة المؤسساتية وتنوع وظائفها في تدبير قطاع التعمير يؤدي إلى تداخل الاختصاصات وغياب التنسيق، مما يخلق صعوبات على عدة مستويات، الأمر الذي يتطلب إعادة النظر في وظائف كل مؤسسة والتقليص من عددها للحد من مسألة فوضى التعمير.

#### 4.2.3. عدم استجابة البنيات العقارية لمتطلبات التوسع الحضري للمدينة

##### 1.4.2.3. التفاوت بين العرض والطلب على مستوى السوق العقارية

يعتبر النمو الديمغرافي أحد أهم العوامل المتحكمة في الطلب كمياً أكثر منه نوعياً، لذلك فهو مسؤول عن الأنواع المعروضة باختلاف أشكالها وأوضاعها القانونية، خاصة خلال فترة الثمانينيات التي سجلت فيها مدينة سلا أكبر معدلات نمو ديمغرافي بالمغرب بين سنتي 1960 و1982، حيث تضاعفت ساكنتها بـ 3,82 مرة بمعدل تزايد سنوي يزيد عن 6%. هذا النمو الديمغرافي المتسارع في المدينة قابلته حاجيات متزايدة من السكن، يزيد من حدته التزايد الطبيعي لعدد الأسر، الذي ترك حاجيات سكنية متزايدة باستمرار، دون اعتبار الحاجيات المترتبة عن هيكل مدن الصفيح والسكن العشوائي الذي يتطلب إمكانيات أكبر وما يرتبط بذلك من ارتفاع ثمن العقار. أمام ذلك اضطر عدد كبير من الأسر التي في حاجة إلى سكن لضرورة المرور عبر سكن صفيحي أو عشوائي، مما يزيد من الأزمة أمام الرغبة الملحة لهيكل المدينة وتنظيمها.

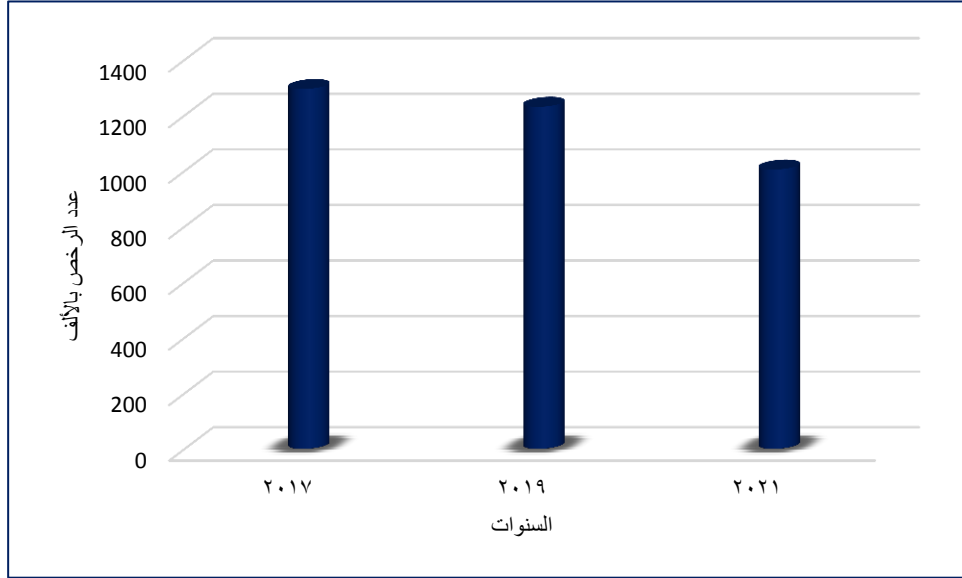
إن حجم الطلب والحاجيات المرتفعة من السكن وتنوعها مرتبط بتنوع الفئات المهن الاجتماعية، إذ أن الخصوصية السوسيو مهنية تحدد كميات وأنواع الطلب، وتختلف شروط وأسباب العرض العقاري بالسوق، وهو ما يساعد على فهم توجه وتطور النسيج الحضري بمدينة سلا وتنوعه. فهناك حاجيات لم يتم احتواؤها من طرف السوق بقبول أوسع، وتم إلقاؤها خارج حدود المدار الحضري على شكل امتدادات من السكن الصفيحي، مرتبطة بالفئات غير القادرة على مواكبة السوق العقارية. وحاجيات أخرى تمت تغطيتها بالسكن العشوائي ولزالت مستمرة إلى الآن بالهوامش وبالأحياء شبه المهيكلة بالمدينة. والباقي تم احتواؤه من طرف السوق القانوني الخاص والعمومي، واستفاد منه أساساً ذوي الدخل المتوسط.

بناء على ذلك، فمدينة سلا تشهد انتشاراً واسعاً لذوي الدخل المتوسط والضعيف بكل الأحياء ذات السكن القانوني وغير القانوني، فهي الفئة الأكثر تحريكاً للسوق العقارية بالمدينة، إذ أنها لم يتم احتواؤها من طرف العمليات الكبرى للإسكان التي عرفتها مدينة الرباط، بحكم أن دخلها لا يتماشى وتضاعف أثمان العقار بالعاصمة الرباط.

##### 2.4.2.3. رغم تنوع العروض العقارية عجزت الدولة عن توفير المزيد

عرف قطاع الإسكان بالمدينة نشاطاً مهماً، فتح مجالاً واسعاً أمام تنوع العروض العقارية خاصة المرتبطة بنشاط الخواص والقطاع الشبه العمومي. فقد عرفت عروض الأرض في قطاع الإسكان منذ السبعينيات أوجهاً، في إطار تشجيع السكن الاقتصادي الذي استفاد منه ذوي الدخل القار والمحدود، والسكن على شكل فيلات استفاد منه ذوي الدخل المتوسط، إلى جانب السكن الاجتماعي الذي خصص لاحتواء السكن الصفيحي، وقد عرفت هذه الأنماط السكنية مضاربة عقارية حادة.

عند مطلع سنوات الثمانينيات توقفت عروض الدولة وتقلصت الميزانية المخصصة للسكن، وتزايدت الحاجة إلى مصادر خارجية لتغطية حاجيات السكن بشكل أكبر، فتم فتح المجال أكثر أمام تدخل القطاع الخاص الذي عرف أوجه إلى حدود سنة 2024، موجهها اهتمامه صوب السكن الاقتصادي والاجتماعي. وخلال نفس الفترة مع تراجع دور الدولة انتعش القطاع الخاص غير القانوني، الذي عرض بقع مخصصة أساساً لمنازل من نوع دار مغربية موزعة على أحياء عشوائية (كالشيخ المفضل، وسيدي موسى، وحي الإنبعث)، والتي تعبر عن نزعة الأسرة المغربية خاصة منها القروية إلى الاستقلال.



المصدر: النشرة الإحصائية السنوية للمغرب لسنوات 2017، و2019، و2022

شكل رقم 2: عدد رخص البناء المسلمة على صعيد عمالة سلا بين سنتي 2017 و2022

حركية الإنتاج السكني بسلا، سواء تعلق الأمر بإيجاد تجزئات والبناء أو خلق مساكن جاهزة للسكن ثم بيعها، لازالت تعرف ضغطا اجتماعيا واسعا مع ترجع ملحوظ سنة 2021، يترجمها ارتفاع عدد رخص البناء المسلمة حيث تجاوز عددها 1295 رخصة بناء سنة 2016، لتتخفف سنة 2021 إلى 1005 رخصة بناء (الشكل 2)، نتيجة الخصائص السنوي في مادة السكن، هذا الخصائص الذي يغطي بالسكن الهامشي، والسكن بالشقق المرتبط بالقطاع الخاص والشبه العمومي (النشرة الإحصائية السنوية للمغرب، 2017، 2019، 2022).

3.4.2.3. ارتفاع ثمن الأرض

يتزايد الطلب على السكن في الأحياء الهامشية حيث يعرف تطور الأئمة أدناه. خاصة أمام استقرار الدخل والارتفاع المستمر للأئمة وضعف مراقبة البناء بالهامش، حيث يصبح الحل الأنسب لعدد متزايد من الأسر عند مرور كل سنة. وتجدر الإشارة إلى أن هذا الارتفاع السنوي لأئمة الأرض والعقار، يشكل عائقا أمام الأسر الجديدة للحصول على مسكن فتضطر إلى البحث عن أماكن أقل تكلفة. هذا الارتفاع في قيمة الربع العقاري يزيد من حدة الاختلال بين العرض والطلب، لاسيما عند تدخل القطاع الخاص الذي يعمل على تجميد الأرض. ويزداد الوضع حدة مع ندرة المخزون العقاري الذي يجد من تدخل الدولة التي لها دور في التخفيض من ثمن العقار لتستفيد منه الفئات المتواضعة والمتوسطة الدخل، فالقطاع الخاص جعل من عروض الدولة مادة استهلاكية مقبولة في سوق المضاربة. فيكون بذلك ثمن العقار بمختلف جوانبه وحيثياته أحد الآليات المتحكممة في تشكيل هامش مدينة سلا، وتكون القيمة العقارية عنصر تمييز على مستوى تطور وتباين الأحياء السكنية للمدينة.

بذلك، يرتبط ثمن الأرض بأحياء السكن السري الهامشي التي تعود نواتها الأولى إلى بداية الستينيات، بتفاقم أزمة السكن وتزايد المضاربة العقارية بسلا والرباط، كما يرتبط بحدة الطلب عليه التي تقترن بعامل تزايد المراقبة على بعض الأحياء العشوائية في انتظار إعداد تصاميمها وتقنياتها، وعامل تزايد المراقبة على أحياء الصفيح وتحديد اللوائح الرسمية لقاطناتها في إطار عمليات إعادة الإسكان والقضاء عليها. كما أن التفاوت يكون داخل الحي نفسه فيوجد تفاوت واضح بين نواة الحي الأصلية وهوامشه، وتجدر الإشارة إلى أن ثمن الأرض يكون منخفضا عند بداية نشأة الحي، وسرعان ما يصبح الحي معروفا من لدن سكان المدينة وحتى الوافدون الجدد إليها فترتفع أئمته ويصبح صورة حقيقية للأمتار المربعة، مما يساهم في فسح المجال أمام ظهور أحياء عشوائية أخرى.

خاتمة

نخلص في هذا الدراسة إلى أن النمو السكاني السريع لمدينة سلا لا يتوافق مع سياسات التعمير، حيث استطاع أن يخلف أزمة سكنية حادة أهم ما ميزها تراكم العجز في إنجاز برامج السكن والمرافق التابعة لها، ورغم الجهود التي بذلتها المصالح المختصة من خلال سياسات واستراتيجيات متباينة ومتعاقبة في ميدان التنمية الحضرية إلا أنها فشلت، بناء على ذلك يمكن سرد أهم ما توصلت إليه الدراسة في النتائج التالية:

1. اختلال النمو العمراني بالمجال الحضري لمدينة سلا، يظهر ذلك من خلال تعدد أنماط التعمير بين تعميم قانوني وآخر غير قانوني على شكل أحياء واسعة من السكن العشوائي والصفحي الذي سجل 12.09% من مجموع أنماط السكن بالمدينة الجديدة خارج أسوار المدينة العتيقة سنة 2019، مما أدى تشويه مورفولوجية المدينة. وما يميز هذا النوع من السكن غير اللائق تشابه خصائصه الاقتصادية والاجتماعية، مع افتقاره للبنيات التحتية والمرافق الأساسية.
2. تبين أن جانبا كبيرا من مشاكل التعمير المرتبطة بانتشار السكن العشوائي والصفحي بمدينة سلا، يعزى إلى النقل السكاني الذي جعل من سلا مدينة مليونية، بعد بلوغ عدد سكانها 1042190 سنة 2021، كأعلى معدل سكاني بمدن جهة الرباط-سلا-القنيطرة، إلى جانب صعوبة الأوضاع السوسيو اقتصادية التي تظهر من خلال أهمية معدل البطالة الذي سجل 15.7% سنة 2021، وانخفاض معدل النشاط عن 50% خلال نفس السنة بعدم تجاوزه 43.5%. هذه الأوضاع ترافقها مشاكل صعوبة الاستفادة من سكن لائق يستوفي شروط العيش والسلامة، لاسيما في ظل عدم قدرة سياسات التعمير على مواكبة النمو المتسارع للسكان.
3. أزمة التعمير بمدينة سلا هي في جزء كبير منها، نتاج لعدم حزم الدولة وتماطلها في اتخاذ الإجراءات والتدابير ووضع البرامج والمخططات والاستراتيجيات اللازمة وتنفيذها بشكل فعلي. ذلك منذ حصول المغرب على الاستقلال، لكون ما تواجهه المدينة من فوضى في مجال التعمير واختلال نسيجها الحضري ليس وليد اليوم، وإنما له سيرورة تاريخية تعود جذورها للفترة الاستعمارية التي عاشتها المدينة كباقي المدن المغربية. أمام ذلك لم تعمل الدولة على التدخل للحد من توسع السكن العشوائي إلا عند نهاية السبعينيات، ومحاربة السكن الصفحي إلا مع منتصف الثمانينات. هذه النتائج التي توصلت لها الدراسة تشير إلى مدى أهمية التخطيط الحضري المبكر لاسيما في مجال التعمير، خاصة في مثل هذا النوع من المجالات الحضرية التي تشهد العديد من التحولات المتداخلة والمتفاعلة فيما بينها.

## التوصيات

- لتحسين جودة الحياة الحضرية بمدينة سلا لاسيما على مستوى التعمير والأوضاع السوسيو اقتصادية للسكان، نتقدم في هذا البحث ببعض التوصيات، وهي كالتالي:
1. تشبث الدولة ومختلف الفاعلين بالاستمرارية والفعالية في محاربة السكن الصفحي الذي تم القضاء عليه عبر مراحل، إلى حين التمكن من خلق مدينة بدون صفح سنة 2022، رغم مختلف الإكراهات التي من شأنها أن تساهم في تشكل أنوية جديدة للسكن العشوائي أو الصفحي بمدينة سلا، بالنظر لعدم قدرة بعض الأسر على بناء الوعاء العقاري الذي حصلت عليه في إطار عمليات إعادة الإسكان، حيث قد تلجأ هذه الأسر أمام صعوبة وضعها المالي إلى إعادة بيعه باعتباره مصدرا للريح، ثم العودة من جديد للسكن غير اللائق خاصة بأطراف المدينة، وهذا يحيلنا إلى ضرورة مراقبة الدولة للسوق العقارية بمختلف جوانبها.
  2. تعزيز الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي لسكان المدينة بمحاربة الفقر والبطالة والهشاشة الاجتماعية، لاسيما في مجالي ذو دينامية مستمرة لها جذور تاريخية على المستويات الديمغرافية والعمرانية والسوسيو اقتصادية، وذو جاذبية مجالية على المستوى الجهوي وأيضا على المستوى الوطني، خاصة أنه يتموقع بالقرب من العاصمة الرباط التي تشكل مجال طرد للفئات الاجتماعية ذات الدخل المحدود في اتجاه المدن المجاورة أبرزها مدينة سلا لملاءمة الظروف المعيشية بها، ولقدرتها على توفير سكن يتلاءم مع الإمكانيات المادية لهذه الفئات في ظل سيادة تعميم لا يراعي القوانين المعمول بها، والذي يشكل عقبة أمام التنمية الاقتصادية والاجتماعية والمجالية.
- بالتالي فأخذ هذه التوصيات بعين الاعتبار من طرف الجهات المختصة في مشاريع التنمية، قد يساهم في تحقيق تنمية حضرية متوازنة ومستدامة تضمن العدالة الاقتصادية والاجتماعية والمجالية لسكان مدينة سلا، وتزيد من فرصهم في حياة أفضل.

## المراجع والمصادر

### المراجع باللغة العربية

- أيت ساقل، ش. " التعمير والجهة حالة: جهة الرباط-سلا-زمور-زعير"، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في الجغرافيا، جامعة محمد الخامس، كلية الآداب والعلوم الإنسانية، الرباط، المغرب، 1999-2000.
- رشيق، ع. "السياسة العمرانية والعلاقات الاجتماعية في المغرب"، مجلة عمران، العدد 5/18، 2016.

- الزايد، إ. "النمو السكاني والتوسع العمراني في إقليم دمشق خلال الفترة 1970-2000"، رسالة دكتوراه، كلية الآداب والعلوم الإنسانية، جامعة دمشق، 2002.
- زرقة، د. "سياسات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع: دراسة ميدانية بمدينة وهران"، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية العلوم الاجتماعية، جامعة وهران 2 محمد بن أحمد، 2015-2016.
- صواب، ن. "السكن العشوائي بالمغرب: عوامل التشكل واستراتيجيات الإدماج"، مجلة التخطيط العمراني والمجالي، المجلد الثاني، العدد السادس، ص ص 10-27، 2020.
- عمالة سلا، قسم التهيئة العمرانية والبيئية، برنامج سلا مدينة بدون صفيح، سلا، 2018.
- عمالة سلا، قسم التهيئة العمرانية والبيئية، برنامج محاربة السكن الصفيحي على صعيد عمالة سلا، سلا، 2019.
- عمالة سلا، قسم التهيئة العمرانية والبيئية، البرنامج الوطني: مدن بدون صفيح 2018-2019، سلا، 2018.
- كمينجي، ب. "الأنشطة والخدمات بمدينة القنيطرة بين التنظيم والتهية، بحث الدكتوراه في الجغرافيا، كلية الآداب والعلوم الإنسانية، جامعة ابن طفيل، القنيطرة، 2006.
- كندال، ع. "السكن والسكان الهامشيون: الأحياء والمراكز الهامشية بمدينة سلا"، بحث لنيل دبلوم الدراسات العليا في الجغرافيا، جامعة محمد الخامس، كلية الآداب والعلوم الإنسانية، الرباط، المغرب، 1994-1995.
- المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، التقرير السنوي، الرباط، 2013.
- المندوبية السامية للتخطيط، النشرة الإحصائية السنوية للمغرب، الرباط، 2017.
- المندوبية السامية للتخطيط، النشرة الإحصائية السنوية للمغرب، الرباط، 2019.
- المندوبية السامية للتخطيط، النشرة الإحصائية السنوية للمغرب، الرباط، 2022.
- المندوبية السامية للتخطيط، الإحصاء العام للسكان والسكنى، الرباط، 2014.

#### المراجع باللغة الأجنبية

- Banks.N., Lombard. M., Mitlin. D., "Urban Informality as a Site of Critical Analysis", The Journal of Development Studies, Vol. 56, No. 2, ISSN: 0022-0388, pp 223-238, 2020.
- El Menshawy. A., Shafik. S., Khader. F., "Affordable Housing as a Method for Informal Settlements Sustainable Upgrading", Procedia-Social and Behavioral Sciences, 223, pp 126-133, 2016.
- El karfi. A., « Dynamique urbaine et assainissement liquide (Cas de la ville de Salé) », Diplôme des études supérieures en aménagement et urbanisme, Institut National d'Aménagement et d'Urbanisme (INAU), Rabat, Maroc. 2006.
- Mottelson. J., "On informal housing supply restrictions and livelihood in informal settlements: Implications for sustainable development", Sustainable Development, 31(5), pp 3566-3578.