

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة الاخوة منتوري - قسنطينة



كلية علوم الارض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية  
قسم التهيئة العمرانية

الرقم التسلسلي: .....

السلسلة: .....

أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه علوم في التهيئة العمرانية

**ظاهرة البناء الفوضوي بالمدن الكبرى الجزائرية: الواقع ورهانات  
التسوية في اطار الحوكمة الحضرية - حالة مدينة قسنطينة**

تحت اشراف الاستاذ:  
لكحل عبد الوهاب

من إعداد :  
نعيمة حمود حرم بومعوش

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة قسنطينة -3-	أستاذ التعليم العالي	- بوكرزازة حسني
مقررا	جامعة قسنطينة -1-	أستاذ التعليم العالي	- لكحل عبد الوهاب
ممتحنا	جامعة قالمة	أستاذ التعليم العالي	- علقمة جمال
ممتحنا	جامعة قسنطينة -3-	أستاذ محاضر	- دكومي جمال
ممتحنا	جامعة قسنطينة -1-	أستاذ محاضر	- محرزى كمال الدين

## شكر وتقدير

أتقدم بجزيل الشكر والعرفان والامتنان للأستاذ المشرف " لكحل عبد الوهاب " الذي لم ييخل علي بوقته الثمين لإرشادي وتوجيهي بغية اتمام هذا البحث، وتشجيعاته لي من أجل إنهاء الرسالة، فله مني كل الشكر والتقدير.

كما أتقدم بالشكر لجميع أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم دعوى تقييم هذا البحث وعلى كل ملاحظاتهم وتوجيهاتهم القيمة.

وإلى كل من ساعدني من قريب أو من بعيد على انجاز البحث واطمائه سواء كانت المساعدة مادية او معنوية،... شكرا لكم.

أشكر أيضا

جميع من ساعدني في انجاز الاستمارة بدون استثناء واطمائه بالذكر: أميرة و وسام.

شكر خالص

لرئيس المجلس الشعبي البلدي قسنطينة السيد/ محمد ريرة على تعاونه معي، وإلى كافة موظفي المندوبيات البلدية لمدينة قسنطينة، مديرية العمران للبلدية، وبالأخص موظفي دائرة قسنطينة (مكتب التسوية) على رأسهم السيدة 'نمور فيروز'

إلى جميع الاساتذة والزملاء

نعيمه حمود

## الإهداء:

إلى روح أبي الطاهرة

إلى أمي الحبيبة

إلى زوجي نصر الدين

إلى فلذات أكبادي: يحيى، رمزي ورنيم

إلى عائلة حمود صغيرا وكبيرا

إلى وطني الحبيب

# المقدمة العامة

## مقدمة عامة

ان المتمعن في كلمة السكن الغير قانوني، الفوضوي، العشوائي او غير المدمج، يدرك لأول وهلة ان الظاهرة ناتجة عن تلبية الحاجيات الضرورية للحياة لكن عديمة الاشتراطات المعمول بها وفق القوانين العمرانية سيما في الميدان السكني.

هذا التوجه في ميدان التعمير والاسكان كان حتمية لا مفر منها لان المجتمع ككل والوافدين الجدد الى الوسط الحضري خاصة كانوا في امس الحاجة لسقف يأويهم ويمكنهم من العيش الكريم. لكن في ظل عوامل اقتصادية وبشرية غير متكافئة توسعت الاختلالات في كل الميادين على غرار مجال السكن الذي يترجم جليا المفارقات بين افراد المجتمع والفوارق المجالية التي تبدو جلية على أرض الواقع.

في الجزائر، وتيرة نمو البناء لم تواكب تلك الخاصة بالسكان، مما أدى الى اللاتوازن ما بين العرض والطلب على السكن كما تؤكد عدة تقارير دراسية صادرة عن الهيئات الرسمية الحكومية حيث اظهرت اهمية العجز المتواجد والمحاولات المتكررة من اجل اعادة الحركية لقطاع السكن. لكن بسبب النقص الهام في موارد التمويل وفي غياب نظرة مستقبلية، تفاقمت أزمة السكن وأصبحت مشكلة وطنية لا تستثني أي تجمع سكني.

هذا التأخر في الانجاز كان مرده الى عدة عوامل منها ما هو مباشر ومنها ما هو غير مباشر، فإلى جانب النزوح الريفي والتكفل بقطاع التصنيع من طرف الدولة هناك عوامل اخرى ساهمت بشكل حاد في الازمة الحضرية، وهناك ايضا خاصية البيروقراطية في تسيير البلديات والمدن، بالإضافة الى أن القوانين والنصوص التشريعية الخاصة بتنظيم وعمل البلديات لم تكن متلائمة مع ما هو موجود في ارض الميدان. كل هذا يدفع بنا الى ضرورة وضع تصور بإمكانه اعادة توجيه التنمية نحو الاخذ بعين الاعتبار القدرات والامكانيات المحلية في مجال السكن، مستعنيين في ذلك بنماذج الحوكمة التي تثمن الدور الجمعي الذي قد يكون نبراس مهم في أخذ القرار المناسب الذي يتماشى وفق حاجيات واهتمامات السكان.

هذه النظرة التحليلية ميّزت كل خطوات بحثنا اذ لم نستثني أي عنصر اجتماعي من الاسئلة العديدة التي تضمنها الاستبيان الذي اعتمدناه عند جمعنا للمعطيات الميدانية. حيث كان الهدف من هذه المقاربة المنهجية يصبو بالضرورة الى التخلص من التفكير الاحادي الذي كثيرا ما يكون غير مجدي اثناء اخذ قرارات التهينة سيما في ميدان السكن الفوضوي، اين تبدو الظاهرة جد شائكة ومعقدة نظرا

لغياب الاطر القانونية لهذا النوع من السكن بالنظر الى حجمه وتنوع اشكاله على أرض الواقع، الى جانب قصور الدولة في وضع ميكانيزمات فعالة للحد من انتشاره عبر مختلف المجالات الحضرية الكبرى، خاصة مع تزايد حدة الازمة السكنية وارتفاع العجز في السكنات حيث سجل في عام 1994 عجز بحوالي 1.2 مليون وحدة سكنية. هذا بالإضافة الى التأخيرات في مجال التجهيزات والبنى التحتية.

الناتج عن هذا الوضع من المؤكد انه تدهور في شروط حياة الجزائريين.

هذه الوضعية كانت لها انعكاسات سلبية على تربية وتعامل المواطن الجزائري، وعلى المجال العمراني الذي أصبح يتسم بالفوضى وعدم التجانس. هذا الاخير الذي تزامن مع بروز تجمعات سكنية تفتقر الى ابسط المؤهلات والضوابط القانونية في سياسة التعمير اهدر على جل الوحدات العمرانية ببلادنا القيمة الفعلية لفكرة التعمير المنظم ذو الملمح المورفولوجي والهندسي الجميل.

بذلك، اصبحت ظاهرة التعمير غير القانوني تشكل موضوع الساعة، اذ استحوذت على العديد من البحوث العلمية لتمكين الفاعلين والمهتمين بالقطاع على ايجاد الحلول المناسبة لهذه المعضلة التي كثيرا ما اساءت للوجه العمراني لمدننا وساهمت في ظهور مشاكل عديدة وتفاقم في المستوى المعيشي للسكان الى جانب انتشار الامراض الاجتماعية داخل المجتمع ككل.

وللحيلولة دون اتساع هذه الوضعية بالأوساط الحضرية بمختلف فئاتها واحجامها، بادرت الدولة من خلال عدة سياسات اسكانية الى تطبيق وانشاء العديد من البرامج السكنية.

والبداية كما هو معلوم لم تكن حديثة، بل ترجع الى الفترة المباشرة بعد الاستقلال ولو بحجم ووتيرة انجاز ضعيفة لم تضاهي حجم الاحتياجات الوطنية الفعلية للسكن.

واستمر الحال على هذا الوضع تزامنا مع العدد الكبير للوافدين من المناطق الريفية التي تفتقر الى ادنى شروط الحياة العادية اين اصبح الوسط الحضري بالجزائر يعكس بحق التناقضات الموجودة داخل المجتمع.

وعليه، كان لزاما على الهيئات المختصة تطويق ظاهرة البناء الفوضوي والشروع في برامج سكنية واسعة مع اعادة تأهيل الاحياء المنجزة في ظروف استثنائية خارج الاطر القانونية، وتمكينها من المواصفات العمرانية اللائقة، وبالتالي اعطائها فرصة للحاق بمصاف الاحياء الاخرى (الاحياء القانونية) وجعلها احسن من ذي قبل من اجل اداء وظائفها على احسن وجه.

## الإشكالية:

وحتى يتسنى لنا ذلك قمنا باختيار موضوع البناء الفوضوي بمدينة قسنطينة معتمدين أساساً على دراسة ميدانية مستقاة مباشرة من الأحياء السكنية المعنية على غرار حي بن الشريقي، بوزراع صالح، الحطابية، سيدي مسيد، المنشار، النخيل، سيساوي، القماص،..... الخ، مع الإشارة إلى استبعاد حيين آخرين من الدراسة: الأول متمثل في حي دوبونو "ferme Debono" المتواجد بالكلم الرابع لتبيان أن عدد المساكن الفوضوية به قليل جداً ويخص مالكي الأرض وورثتهم، إلى جانب حي المسروقة المتواجد بالقطاع الحضري سيدي راشد والذي يفصله الطريق الوطني رقم 27 عن حي جسر بوبربارة (المنية) لأنه تم ترحيل سكانه إلى المدينة الجديدة 'علي منجلي' في عام 2004<sup>1</sup> ولم يتبقى سوى عائلتين لانهما من أصحاب الأرض (ملاك الأرض) لذلك فهو لم يعد معني بالدراسة.

ولعل أن هذه العينة المدروسة في أنحاء مختلفة بالمدينة بشتى أنواعها وأشكالها سوف تساهم في الفهم والالمام بهذه الظاهرة، والعبرة هنا تكمن في طبيعة الدراسة في حد ذاتها والتي تعتمد جوهرياً على الأسباب التي أدت إلى هذا الواقع ومحاولة إخضاعها إن أمكن إلى عمليات ترميم واستحداث النسيج العمراني الممكن إعادة تأهيله وفق ما تنص عليه مقاييس العمران.

تلكم هي التوجهات الرئيسية التي اعتمدها في بحثنا دون إغفال بعض العوامل المؤثرة بصفة غير مباشرة ذات أصول تاريخية التي أدت إلى استفحال ظاهرة السكن اللاشعري. وعليه كان ضرورياً أن نتطرق في بداية بحثنا إلى إبراز المراحل الكبرى التي مر بها التعمير في بلادنا مع التركيز على خصوصيات كل مرحلة باعتبار أن التراكمات وسوء التخطيط كان مرده وجهات النظر المختلفة التي تميز كل مرحلة على حدى.

ففي المرحلة الاستعمارية 1830 – 1962 التي تعتبر من أهم المراحل كان التخطيط مبني أساساً على سياسة توفير السكن للأوروبيين دون سواهم على حساب السكان المحليين. وبالموازاة للاضطرابات والحروب العديدة والزيادة الكبيرة في وتيرة النمو تفاقمت الحاجيات السكنية وأصبح من الصعب تلبيتها سيما بالمناطق الريفية والجبالية الهامشية وبمحاذاة المدن الكبرى.

النتيجة كانت بطبيعة الحال على حساب انسجام النسيج العمراني وظهور الأحياء العشوائية غير اللائقة التي أخذت القسط الأوفر من البحوث العلمية سواء على المستوى المحلي أو الوطني.

<sup>1</sup> - تحقيق ميداني 2012.

لكن مع مرور الزمن، وبفضل القدرات المالية للبلاد بدأت بوادر الادمج جلية على ارض الواقع، حيث انجزت العديد من التجهيزات والمرافق الضرورية للسكان مع تسهيل وتشجيع عمليات التأهيل (الترقية) واعادة الاعتبار (mise à niveau) بمختلف الاحياء التي تمت دراستها.

ومن جانب آخر وفي ظل الحوكمة الحضرية الجديدة المتبعة من طرف الدولة سارعت البرامج المختلفة للسكن الى تكثيف عملية البناء والتوسع في المناطق المحيطة بالمدينة الام على غرار المدن التوابع كعين اسمارة، الخروب، المدينة الجديدة ' علي منجلي ' وبالمناطق التي تقع داخل النسيج العمراني مثل بكيرة، المنية، جبل الوحش، زواغي سليمان، .... الخ.

ومن خلال دراسة الاسباب المؤدية الى ظهور انماط السكن الفوضوي تأتي مرحلة تحديد ما يسمى بأحواض الهجرة لأصحاب السكنات الغير قانونية لمعرفة خصوصياتهم الاجتماعية ومدى انعكاساتها على ملامح واشكال البناء التي تتماشى وفق انماط معيشتهم.

وللتأكد من هذا الجانب كان لزاما علينا في البداية طرح عدة تساؤلات أهمها:

- ما هو البناء الفوضوي وما هي أهم الاسباب الفاعلة في ظهوره وانتشاره عبر مختلف المجالات الحضرية للبلاد؟

- ماهي أهم الخصائص المجالية والعمرانية المميزة لأحياء الفوضوية بمدينة قسنطينة؟

- ما علاقة انتشار البناء الفوضوي الصلب بالخصائص الاجتماعية والاقتصادية للأسر؟

- ما هو دور سياسات التنمية المنتهجة بالجزائر في معالجة واحتواء ظاهرة النمو العشوائي للمدن الذي أدى إلى نمو وتجذر الأحياء الفوضوية بالمدن الجزائرية؟

- ما هي أهم التدخلات الفعالة التي قامت او الواجب القيام بها من طرف الدولة للحد من انتشار هذه الظاهرة، ومحاولة معالجة الوضع الحالي للترقية بالأحياء الفوضوية؟

من هذا المنطلق، تكون دراستنا قد شملت على المسببات ومكان الانطلاق للتدفقات السكانية بالإضافة الى احجامها ومراحل الهجرة مرورا بميزات البناء من حيث شكل ومورفولوجية البناء كما سبق وان اشرنا اليه من قبل.

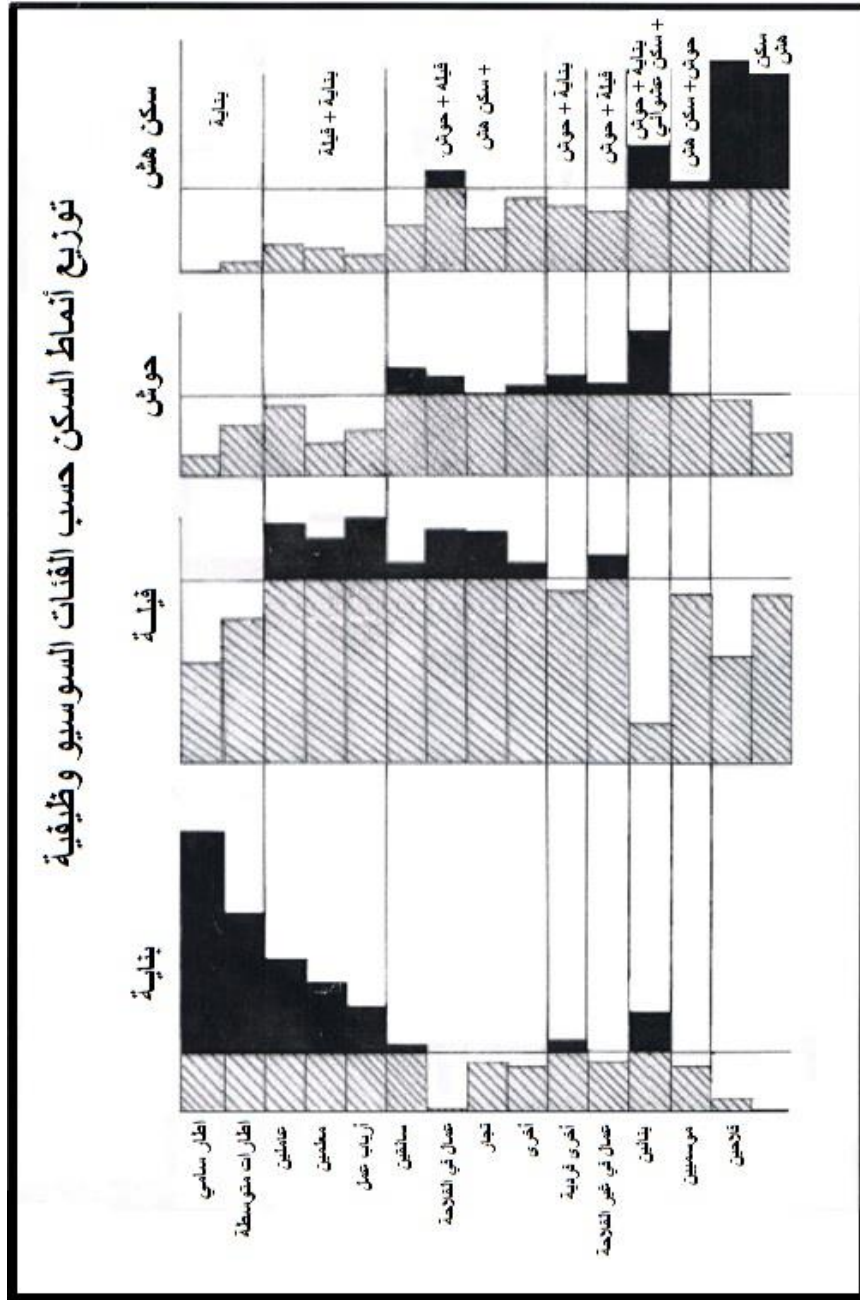


## أسباب اختيار الموضوع:

الدوافع التي قادتنا الى اختيار موضوع البناء الفوضوي كان ينبع من شدة اهتمامنا بالواقع الحضري الجزائري بغية الرقي به واعطائه الملمح المنوط به، والحقيقة أن الاسباب كثيرة ومتعددة لكن أهمها يتمحور فيما يلي:

- تفاقم وتجذر ظاهرة الأحياء الفوضوية خصوصا بكبريات المدن الجزائرية ، ومدينة قسنطينة كواحدة منها عانت ولا زالت تعاني من انتشاره السريع عبر مختلف أرجاء مجالها الحضري، مما يسبب لتاريخها العريق ولقيمتها الجمالية والمعمارية.
- الارتفاع الكبير لعدد الأحياء الفوضوية عبر مختلف المجالات الحضرية عبر التراب الوطني لا سيما داخل النسيج الحضري للمدن الكبرى كمدينة قسنطينة التي أصبحت تعرف في السنوات الاخيرة إقبال متزايد للسكان على هذا النوع من البناء، مما خلق مشكلة في التسيير المحكم لمجالها الحضري.
- ظهور أحياء فوضوية راقية تتميز بهندسة معمارية رائعة وأشكال هندسية مدهشة وبتخطيط جيد ومحكم تقطنها العائلات البرجوازية او الطبقة المثقفة (اطارات سامية في الدولة) بمفهوم جديد للبناء الفوضوي لا يتماشى والمفهوم القديم الذي يعنى بالفقراء وبالبنائيات السيئة الغير مخطط لها
- أهمية الحظيرة السكنية الفوضوية بمدينة قسنطينة والتي تفوق الـ 20% من اجمالي الحظيرة السكنية بالمدينة، واستقطابها في السنوات الاخيرة للإطارات السامية، المثقفين والعائلات الميسورة الحال بعد ان كانت تقتصر على أصحاب الدخل الضعيف كما تظهره مصفوفة : من يسكن ماذا؟ (Qui habite quoi) والتي انجزت من طرف (M. HAMANI) وفق معطيات الديوان الوطني للإحصاء لعام 1985 مما يثير التساؤل حول اسباب اتجاه مثل هذه الطبقات نحو هذا النمط من البناء؟.

شكل رقم (01): مصفوفة من يسكن ماذا؟



Source : Matrice établie par M.HAMANI d'après l'annuaire statistique de l'Algérie 1985-1986.

- تسليط الضوء على الجانب القانوني الذي يشكو من وجود ثغرات ونقائص بمختلف القوانين العمرانية المعمول بها سابقا في الجزائر خاصة المتعلقة بالعقار، والتي ساهمت الى حد كبير في توجه العديد من أصحاب الاملاك الى بيع أراضيهم الفلاحية في شكل قطع مخصصة للبناء بعقود عرفية مما دعم وحفز انتشار البناءات الفوضوية عبر مختلف ارجاء المدينة خاصة مع ضعف وسائل الرقابة الموجودة.

- المعاناة الكبيرة التي يعرفها سكان الاحياء الفوضوية من نقص في المرافق وانعدام بعض التجهيزات والضروريات كالمؤسسات التعليمية بمختلف أطوارها، المرافق الصحية، الادارية، التجارية، وكذلك بعض الشبكات كشبكة الغاز، الطرق، وسائل النقل... الخ.
- معرفة أسباب التأخر الكبير للدولة في التدخل على هذه الاحياء بالرغم من القوانين التي وضعتها لتسوية وضعية البناء الفوضوي وأهم العراقيل التي واجهت تجسيد هذه القوانين وتنفيذها على أرض الواقع.
- معاشتي لبعض سكان الاحياء الفوضوية ومشاهدة المعاناة والمصاعب التي يواجهونها سواء الكبار منهم من غياب وسائل النقل، غياب الماء الشروب في بعض الاحياء كحي النعجة الصغيرة وأرض بشتارزي، البرد الشديد في الشتاء في غياب شبكة الغاز كما هو الحال عليه في حي الخامسة وجزء من بن الشرقي والنخيل وبعد جل المرافق الادارية، التجارية وحتى الخدماتية عن مساكنهم بعدة كيلومترات أو الصغار الذين يعانون من بعد المؤسسات التعليمية مما يجعلهم يتكبدون عناء السير على الاقدام لمسافات بعيدة، الى جانب الاحوال والطين التي يمشون فيها أو الخسائر في الارواح التي تحدث دوما وبمعدل رهيب كما يحدث دوما مع أطفال حي الخامسة الذين عايشتهم والذين يجتازون دوما الطريق الوطني رقم 27 الكثيف الحركة للوصول الى الابتدائية الموجود في الجانب الاخر من الطريق بحي بوبربارة على مسافة تزيد عن 300 متر، كل هذا كان دافعا قويا لتناول هذا الموضوع وحافزا لمحاولة تقييم الوضعية والخروج بحلول وبدائل قد تخفف من معاناة الكثيرين ممن يعيشون نفس الأوضاع والظروف.

### فرضيات البحث:

سنحاول من خلال هذا البحث التحقق من مدى صحة الفرضيات التالية:

- الانتشار السريع للبناءات الفوضوية يعود في الاساس لتفاقم أزمة السكن والنزوح الريفي الكبير، مما عرقل عملية التسيير الجيد للمجال الحضري.
- تنامي فكرة البناءات الفوضوية مع تقاعس الدولة في تبني حلول جذرية لمشكلة العقار التي عرقلتها عملية التسوية للبناء الفوضوي الصلب وصعدت من حدة انتشار البنايات الفوضوية.

- البناء الفوضوي الصلب لم يعد يقتصر فقط على العائلات المعوزة أو محدودة الدخل بل أصبح الحل الأمثل والملاذ الوحيد للعديد من العائلات الميسورة الحال بالإضافة الى الطبقة المثقفة التي تجد صعوبة في الحصول على مسكن جيد يليق بمستواهم الثقافي والمادي في ظل التزايد الكبير للسكان وتبني سياسة السكن الجماعي كحل أمثل للحد من العجز في السكنات.

### المقاربات المنهجية المعتمد عليها:

تم الاعتماد في هذه الدراسة على المقاربة النظرية من خلال الاطلاع على مختلف الدراسات والابحاث التي انجزت في هذا الموضوع حتى يتسنى لنا معرفة اهم الجوانب التي تشكل القاسم المشترك في تفاقم الظاهرة واستمرارها بشكل خطير في مختلف المناطق والدول، ومحاولة الاحاطة بمختلف جوانبها، كما تم الاعتماد على المنهج الوصفي والتحليلي في تحليل ظاهرة البناء الفوضوي من خلال استطلاع ميداني بمختلف الارقام والمعطيات الاحصائية لتفسير الظاهرة حتى تتمكن من القيام بالتحليل الصحيح والمنطقي لمختلف عوامل واسباب الظاهرة. على هذا الاساس قمنا بعد المقاربة النظرية بالدراسة الميدانية التي نعتبرها لب بحثنا ومصدر النتائج التي توصلنا اليها من حيث التقييم الكمي والكيفي لظاهرة البناء الفوضوي.

### مراحل البحث:

لقد مرت الدراسة بعدة مراحل أساسية يمكن توضيحها كما يلي:

- **مرحلة البحث النظري:** وهي المرحلة التي تم فيها الاطلاع على معظم الوثائق والمعطيات المتعلقة سواء بموضوع البحث او بمجال الدراسة حيث قمنا بجمع أهمها والتي لها علاقة بالبحث بشكل مباشر أو غير مباشر والمتمثلة في: دكتوراه، رسائل ماجستير، أبحاث وتقارير، مقالات، كتب، ... الخ.

الى جانب الإحصائيات وبعض المخططات التي تحصلنا عليها بالاتصال المباشر مع الهيئات المعنية كالديوان الوطني للإحصاء (ONS)، المكاتب التقنية لبلدية قسنطينة ، مديرية التعمير والبناء (DUC)، مكتب التسوية بدائرة قسنطينة، وبعض مكاتب الدراسات الخاصة المعنية بموضوع الدراسة (ملفات التسوية).

- **مرحلة البحث الميداني وفرز المعلومات :** قمنا في هذه المرحلة بمسح شامل ودقيق لجميع الأحياء الفوضوية بمدينة قسنطينة من خلال عمليتين:
- **الأولى:** قمنا فيها باستجواب بعض المسؤولين عبر مختلف المندوبيات البلدية لقسنطينة وكذا أعضاء بعض لجان الأحياء الفوضوية بالمدينة الى جانب اخذ صور فوتوغرافية متعددة تعبر عن انماط وانواع البناءات الفوضوية المتواجدة بمدينة قسنطينة، والتي تخص: شكل وهندسة البناء، مواد البناء ، مستويات المباني،...الخ.
- الثانية:** الاتصال المباشر بالسكان من خلال الاستجواب الشفوي او الكتابي عن طريق الاستثمارات الاستيعابية التي تم ملئها بشكل مباشر مع السكان والتي بلغ اجمالها حوالي 1400 استثمارة معتمدين في استعمالها على عينة تمثل 10/1 من اجمالي المساكن بكل حي فوضوي، حيث بلغ عدد الأحياء الفوضوية حسب المصلحة التقنية لبلدية قسنطينة 32 حي فوضوي والموضحين في الجدول التالي:

**جدول رقم (01): مدينة قسنطينة: توزيع نصيب الأحياء الفوضوية من الاستثمارات عبر القطاعات الحضرية**

المندوبيات البلدية	الأحياء الفوضوية	عدد المساكن	عدد الاستثمارات الموزعة (10/1)	اجمالي الاستثمارات بالقطاع
الزيادية ( 869 مسكن فوضوي)	جبل الوحش (أرض بن جلول)	185	18	87 استثمارة
	أرض بليلي	214	22	
	تافرننت	85	9	
	أرض بشتارزي	185	18	
	أرض بن صابر	200	20	
باب القنطرة	بلاد الرومية (Halbedel)	711	71	71 استثمارة
سيدي راشد (1029 مسكن فوضوي)	سيدي مسيد	499	50	103 استثمارة
	حي الخامسة	130	13	
	أرض عميروش	90	9	
	أرض قايدي عبد الله وصباتي	310	31	
بوذراع صالح ( 4290 مسكن فوضوي)	أرض بوبربارة (المنية)	134	13	428 استثمارة
	أرض بن الشرقي	1915	191	
	صالح باي	206	21	
	الحطابية	908	91	
	بوذراع صالح	1127	112	

72 استثمارة	5	50	أرض بوكفوس	5 جويلية (724 مسكن فوضوي)
	5	45	أرض بلعابد	
	24	246	النعجة الصغيرة	
	12	123	أرض العموشي	
	26	260	الكلم السابع	
73 استثمارة	73	733	المنشار	المنظر الجميل
367 استثمارة	90	901	شعبة الرصاص	التوت (3674 مسكن فوضوي)
	77	768	اوناما (Onama)	
	73	730	النخيل	
	55	550	أرض بن تليس	
	16	160	الاقواس الرومانية (عين بوظمبل)	
	56	565	الصنوبر	
179 استثمارة	35	347	الكلم الرابع (طريق باتنة)	القماص (1792 مسكن فوضوي)
	78	779	سيساوي	
	15	152	المنى 2	
	51	514	القماص (مشاطي، بن محمود، بوزحزح)	
19 استثمارة	19	193	شارع عريس ميلود ( ex : rue Charcot)	سيدي مبروك
مجموع الاستثمارات بالمدينة = 1399		مجموع السكنات الفوضوية بالمدينة = 14015 مسكن		

المصدر: المصلحة التقنية لبلدية قسنطينة 2012 + الباحثة.

استعملنا منها 1255 استثمارة فقط للأسباب التالية:

- عدم توفر الكم الكافي من الاجابات لدى البعض من المستجوبين إما بسبب جهلهم بالمعلومات أو لرفضهم الاجابة عن بعض التساؤلات.
- وجود تضارب في الاجابة بين بعض العناصر المتشابهة مثل (تاريخ المجيء، تاريخ بناء المسكن، ... الخ) مما دفع بنا للاستغناء عنها
- تحايل بعض الافراد في الاجابة على بعض الاسئلة ظنا منهم أنه استجواب خاص بالبلدية ورغبة منهم في اظهار المعاناة قصد الحصول على سكن اجتماعي او مساعدات مادية وغيرها.

## - مرحلة البحث والتحليل:

في هذه المرحلة تم جمع مختلف المعطيات المستقاة من البحث الميداني وفرز جميع الاستثمارات الاستثنائية ووضع المعلومات داخل جداول ومعالجتها بطرق علمية تتماشى والغاية المرجوة من الدراسة، للخروج في الاخير بنتائج يمكن تمثيلها في أشكال بيانية أو خرائط ومخططات لتسهيل قراءتها بشكل صحيح وجيد، ويمكن تفسيرها بشكل منطقي وسليم حتى يتسنى لنا الوصول إلى أهداف البحث وفق خطة عمل منظمة.

### خطة البحث (مخطط العمل):

ولكي يتم هذا المبتغى، اعتمدنا في بحثنا على خطة تضم 4 فصول رئيسية مشكلة بدورها من 8 مباحث:

- **الفصل الاول: التعمير والبناء الفوضوي في الجزائر: مقارنة نظرية.** حيث تم في هذا الفصل التطرق الى أهم مراحل التعمير التي تسمح بإعطاء صورة واضحة عن حجم وسعة هذه الظاهرة داخل المجال الجزائري عبر مختلف الفترات الزمنية المميزة للتعمير من خلال المبحث الاول، ومن ثم تحديد مختلف المفاهيم والمصطلحات المستعملة في التعبير عن البناء الفوضوي ومختلف التسميات المرادفة له حتى لا يتم الخلط بين مختلف انماط هذا النوع من البناء الذي تتعدد أشكاله من منطقة الى أخرى، الى جانب المسببات الفعالة سواء في ظهور هذا النوع من البناء او في التسريع من وتيرة انتشاره وتطوره عبر المجالات الحضرية والتي تناولناها بالتفصيل ضمن المبحث الثاني من اجل الالمام بكل الجوانب الخاصة بهذا النمط من البناء واشكال تطوره.

- **الفصل الثاني: مقارنة طبيعية، ديمغرافية واقتصادية للبناء الفوضوي بمدينة قسنطينة:** حاولنا من خلال هذا الفصل تحليل الوضع القائم للأحياء الفوضوية بالمدينة وتحديد شكل دقيق بعد التعريف بمدينة قسنطينة وبمقوماتها الطبيعية والفيزيائية ضمن مبحث خاص، لنتمكن فيما بعد من تحليل مختلف العناصر المكونة لهذه الاحياء انطلاقا من العنصر البشري والحجم السكاني لها، ثم تحديد الوضعية الاقتصادية للأفراد من اجل الوقوف على الظروف العامة التي سمحت بظهور وانتشار مثل هذه الانماط غير القانونية ضمن المبحث الثاني للفصل.

- **الفصل الثالث: مقارنة عمرانية ومجالية للبناء الفوضوي بمدينة قسنطينة:** قمنا في هذا الفصل بدراسة مفصلة للمجال السكني الفوضوي وتحليل دقيق لمختلف العناصر المكونة للمجال العمراني لهذه الاحياء ضمن المبحث الاول ثم الوقوف على مختلف مراحل الحركة المجالية لهذه الاحياء ضمن مبحث ثاني.

- **الفصل الرابع: البناء الفوضوي والتسوية القانونية بالجزائر:** تناولنا في المبحث الاول من هذا الفصل استراتيجية الدولة الجزائرية في التصدي للبناء الفوضوي في ظل الحوكمة الحضرية التي تم تعريفها بشكل يخدم البحث، أما المبحث الثاني فتم فيه وضع الاقتراحات والحلول التي خرجنا بها بعد تشخيص دقيق لوضع الاحياء الفوضوية لمدينة قسنطينة حيث حاولنا وضع تصنيف نوعي لهذه الاحياء على اساس كيفية المعالجة وعمليات التدخل حسب كل حي فوضوي وحسب الامكانيات المتاحة للمعالجة او التدخل سواء من طرف الافراد انفسهم او من طرف الدولة والجماعات المحلية.

### صعوبات وعوائق البحث:

من المعروف دوماً أن خلال انجاز أي بحث علمي او عمل ميداني هناك مشاكل وعراقيل تعترض الباحث وتعيق عمله سواء كانت هذه العوائق والعراقيل تخص المنهجية وطريقة التحليل أو تخص البحث والمعطيات التي يستعصى الحصول عليها من حين لآخر ومن مصدر لآخر. وان تمت فانه يشكك في مصداقيتها او نوعيتها خاصة اذا كان هناك تضارب في المعلومات والارقام، ومن أبرز المشاكل التي اعترضت هذا البحث نذكر على سبيل المثال:

- بالرغم من وجود عدد معتبر من البحوث التي تتناول الموضوع الا ان التداخل في المفاهيم وتعدد التسميات حال دون الحصول على المعطيات الدقيقة التي تفيد البحث كالخاط بين البناء العشوائي والبناء الفوضوي وكذا البناء القصدي او البناء الهش وبالتالي صعوبة الحصول سواء على المفاهيم او الاحصائيات المتعلقة بالبناء الفوضوي
- غياب أرقام صحيحة واحصائيات رسمية خاصة بالبناء الفوضوي على مستوى المدينة في السنوات الاولى للبحث مما أعاق عملية تقدم البحث لمدة زمنية معتبرة.



- وجود تضارب في الارقام والمعطيات الاحصائية الخاصة بالحجم السكاني او بحجم البناء الفوضوي لمدينة قسنطينة بين مصادر متعددة مثل الديوان الوطني للإحصاء ووزارة السكن والعمران وكذا المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- صعوبة التواصل مع بعض سكان الاحياء الفوضوية عند ملء الاستثمارات بسبب تصرفاتهم التي تتميز أحيانا برد فعل غير لائق للتعبير عن الاوضاع المزرية التي يعيشها العديد منهم كما حدث بحي بن الشريقي، الحطابية، حي الخامسة وغيرها من الاحياء.
- تناقض العديد من المعطيات التي تم التصريح بها من طرف شخص واحد بسبب قناعتهم بان هذا الاستجواب خاص بالبلدية و ليس بقطاع البحث العلمي المرتبط أساسا بالجانب الاكاديمي للبحث. وعليه يتم في بعض الاستجابات والتصريحات تزوير الحقيقة أو المبالغة فيها أملا في الحصول بسرعة على سكن اجتماعي أو دعم مادي لإكمال بناياتهم وتحسين أوضاعهم الاجتماعية.
- رفض العديد من المستجوبين من الادلاء بالمعلومات الصحيحة مثل عدد الغرف أو توفر التجهيزات الداخلية للسكن وغيرها رغبة منهم في عدم التصريح بها، كما رفض البعض الاجابة عن بعض الاسئلة سواء بجهلهم الاجابة عن السؤال او عن قصد.

أمام هذه الوضعية المستعصية وبهدف الحصول على معطيات تعكس الواقع بشكل كبير، كان لزاما علينا التدقيق في كل الاجابات والقيام في بعض الاحيان بمراجعة المعطيات التي تبدو غير صائبة أو يشوبها بعض التناقضات للوصول الى المبتغى الذي لم يكن بطبيعة الحال صعب المنال ما تطلب منا اجراء عدة مقارنات واسقاطات مع ما هو موجود عادة على أمل أن يكون لهذه الاجراءات تأثير ايجابي على نتائج البحث.

## الفصل الاول

التعمير والبناء الفوضوي في الجزائر:

مقاربة نظرية ومفاهيم عامة

## مقدمة الفصل:

الهدف المنشود في هذا الفصل هو تسليط الضوء على أهم مراحل التعمير التي عرفتها الجزائر خاصة داخل الوسط الحضري، لتحديد الفترات الزمنية التي كانت نقطة البداية لظهور السكن الفوضوي بشقيه الصلب والهش وتحديد مختلف السياسات المتبعة في ميدان التعمير المساهمة والتي ساهمت سواء بشكل مباشر او غير مباشر في بروز ظاهرة البناء الفوضوي والنمو المتسارع للمدن بعيدا عن التخطيط الحضري المسبق مما اسفر عن إنتاج حضري لا يتماشى وفق قواعد التعمير والمعايير المعمول بها داخل او خارج البلاد، ما ادى الى ظهور العديد من الاحياء العشوائية داخل المدن والتي تتوطن بشكل كبير بالضواحي أين يتوفر الوعاء العقاري التابع للقطاع الخاص والعمومي.

لهذا كان من الضروري في المبحث الاول تناول تاريخ التعمير في الجزائر خاصة بعد الاستقلال اين كانت مختلف سياسات التعمير يشوبها الكثير من الاختلالات والتي أسفرت عن الوضع الحالي لمدننا التي تتميز بعدم التجانس في التعمير، من خلال التطرق الى اهم الفترات العمرانية التي ميزت الجزائر والتي سمحت بالحصول على الأشكال الخاصة والمميزة للمجال الحضري بما فيها البناءات المخالفة.

اما المبحث الثاني فخصصناه للإجابة عن الاستفهام المتعلق بماهية البناء الفوضوي من خلال تناول العديد من المفاهيم التي من شأنها كشف الغموض المحيط بهذا المصطلح (البناء الفوضوي) ومن ثم استعراض مختلف الاسباب والعوامل الفاعلة في انتشار الظاهرة وتلك المساعدة على تفاقمها داخل المجالات الحضرية الكبرى سيما مدينة قسنطينة التي تعرف استفحالا كبيرا لظاهرة البناء الفوضوي عبر كامل مجالها الحضري.

## المبحث الاول

### التعمير والشبكة الحضرية بالجزائر

## تمهيد:

تاريخ التعمير بالجزائر عرف سلسلة من التحولات والتغيرات وكذا الانقطاعات التي كانت تعود لانشغالات البلاد العديدة عبر مختلف الفترات الزمنية التي مرت بها، على غرار المدن المغاربية التي تتقاسم مع بعضها التاريخ والواقع فالمدن الجزائرية قد مرت بفترات مهمة أسفرت عن الأشكال الخاصة والمميزة لمجالها الحضري خاصة وأن الجزائر هي البلد المغاربي الوحيد الذي يعرف أكبر وتيرة تحولات داخل مجاله الحضري الى جانب الزيادة في عدد السكان التي كانت سريعة جدا بوتيرة تفوق كل التوقعات نتيجة الاختلافات والتباينات ما بين المجالات الحضرية والتي تعود الى مسألة التحكم في تنظيم المجالات الجديدة ذات صلة بالتسيير السابق والتي تتطلب بالإضافة إلى التخطيط الحضري وسائل بشرية ومالية هامة وأدوات تسيير فعالة.

أما فيما يخص التحضر، فهو ليس بظاهرة جديدة في الوسط الجزائري، بل قديمة قدم حضارة البحر الأبيض المتوسط و قد وجدت بقايا مستوطنات حضرية في الجزائر يعود تاريخها إلى ما قبل الميلاد، وقد اختلفت خصائص هذه المستوطنات الحضرية من زمن إلى آخر حسب اختلاف الأجناس التي شيدها وعاشوا فيها، واختلاف الدوافع التي دفعتهم للعيش في وسط حضري مميز عن الأوساط الريفية المجاورة إلا أن المؤكد هو قدرة المقيمين بهذه المستوطنات على التحرر من الحياة الريفية والنشاط الزراعي والانتقال إلى أنشطة موازية مختلفة ومتخصصة، حرفية وتجارية.

وقد عرفت الجزائر واقع حضري متنوع عبر تاريخ طويل منذ خضوعها تحت وطأة الشعوب التي عاشت فوق أراضيها. كان هذا الواقع يتمثل في خلايا لمدن تطور البعض منها وتواصل في حين اندثر البعض الآخر وانقرض نتيجة لتاريخ مملوء بالحروب والاضطرابات تارة والاستقرار والازدهار تارة أخرى

ونتيجة لتعاقب هذه الأجناس البشرية على هذا الجزء من المغرب العربي بدءا بالغزو الروماني فالاجتياح الوندالي، ثم البيزنطي الى الفتوحات العربية الإسلامية وتسلسل الدويلات الإسلامية التي بسطت نفوذها على الجزائر مرورا بالحكم العثماني الى الاستعمار الفرنسي، ظهرت وبرزت تشكيلات عديدة ومختلفة بسياسات وثقافات وحضارات تركت بصماتها واضحة في التراث العمراني بالجزائر والتي ساهمت بشكل أو بآخر في تشكيل الشبكة الحضرية الحالية في الجزائر، ولعل من بين هذه التراكمات التراثية التي لا زالت راسخة الى الآن والتي تعتبر من اهم العوامل التي ساعدت على بروز عدة مدن

بالجزائر، نذكر بقايا المدن الرومانية والاسلامية المتواجدة بالمناطق الشمالية للبلاد على غرار المدينة الرومانية تيمقاد بمنطقة باتنة ومدينة الحماديين ببجاية... الخ. وللوقوف على هذه الظاهرة بوضوح ارتأينا ان نضع الجدول الموالي الذي يعتبر اداة مهمة في هذا السياق.

**Tableau n°02: Est algérien, histoire et divisions territoriales**

Epoques	Division Territoriales
Romaine II ème siècle	- Numidie - Mauritanie sitifienne
Vandale V ème siècle	- Occupation de la Numidie
Byzantine VI ème siècle	- Ligne de défense partant du Nord des Aurès vers le Hodna en passant par M'sila, remontait pour couvrir sétif.
Arabe VII – XV ème siècle	- Royaume Fatimide - Etat Ziride - Royaume Hamadite
Turque XV – début XIX ème siècle	- Beylik - Tribus - Khalifaliks - Caïdats
Française XIX – XX ème siècle	- Cercles - Départements - Communes de plein exercice - Arrondissements - Douars - Communes mixtes - Communes
Actuelle après 1962	- Communes - Daïras - Wilayas

Source : AMARI Djamilia (1982), université Tours 1982.

من هذا المنطلق يبدو ان ظاهرة التحضر ببلادنا ليست جديدة، ولمعرفة مميزاتها المختلفة من حيث الاشكال، الاحجام والتوزيع المجالي جاءت ضرورة انتهاج تحليل زمني نلخصه فيما يلي:

### أولاً: مراحل التعمير بالجزائر: ظاهرة تعمير غير متجانسة عبر الزمان والمجالات

ان أهم ما يميز المجتمع والمجال بالجزائر هو ظاهرة التعمير المتسارع منذ الاستقلال لأنه وقبل ذلك كان التعمير استيطاني ذو توجه استعماري يتماشى مع متطلبات المجتمع الاوروبي بخدمة المعمرين بدلا من السكان المحليين والذي عمل على انفجار و اختناق المدن الحضرية الكبرى. أما بعد الاستقلال فقد تغير هذا التوجه الى خلق التوازن ما بين المجالات الحضرية وحتى ما بين أفراد المجتمع مما نتج عنه تعمير كبير.

دخلت الجزائر في مرحلة التعمير المتسارع منذ الاستقلال من دون سياسة عمرانية واضحة، والتي أسفرت عن الوضع الحالي لمدننا التي تتميز بعدم التجانس في التعمير لان كل ما تم برمجته عن طريق مختلف المخططات العمرانية لم تحل مشكل الانفجار العمراني والذي لا يمكن فهمه الا بالتطرق الى اهم الفترات العمرانية التي ميزت الجزائر والتي سمحت بالحصول على الأشكال الخاصة والمميزة للمجال الحضري والتي كان لها نتائج أكيدة على عدة مستويات بما فيها وتيرة التعمير أو التحضر للمدن وهيكلتها.

**1- مرحلة ما قبل الاستعمار الفرنسي (قبل 1830):** وهي فترة طويلة تميزت بتعاقب الحضارات عليها حيث أهم ما كان يميز هذه الفترة هو تنوع العلاقة ما بين المدينة والريف حسب المكان وحسب الزمان. بدورها عرفت هذه المرحلة عدة فترات زمنية تختلف عن بعضها البعض حسب طبيعة السكان وطبيعة الاستغلال (النشاط المعتمد) حيث كان النشاط السائد هو النشاط الفلاحي بخدمة الارض وأول ظهور للمدن الجزائرية كان على الشريط الساحلي اين تموضع الفينيقيون و القرطاجيون<sup>1</sup>، بعدها جاءت مرحلة البيزنطيين الذين انشأوا مدنا أخرى خاصة وان المدينة بالنسبة لهم هي المقر الامني للدولة كما كانت مقرا للتسيير والحكم .

<sup>1</sup> - AMRANE mokhtar : le logement social en Algérie-les objectifs et les moyens de production. Mémoire de magister en Architecture, Université mentouri Constantine, 20, p75.

وقد فقدت شبكة المدن حركيتها عند مجيء البرنطيين والوندال، والتي كانت جميعها عن طريق البحر كما أصبحت المدن تعرف وظائف جديدة مثل الادارة والتسيير.

أما في فترة الحضارة العربية و التي أتت بعكس الحضارات السابقة من الداخل (أي من الصحراء) فقد اهتمت بتطوير المدن الداخلية والتي عرفت وظائف عديدة منها : التبادل التجاري، تبليغ الرسالة الدينية والخدمات. فالعرب قاموا بوضع نظام مدن جديد وأنشأوا شبكة طرق خاصة من أجل تنظيم المجال فظهرت بعض المدن مثل: تيارت، مسيلة، تلمسان،...الخ.

بعدها جاءت الفترة العثمانية أين استعمل العثمانيون نفس المدن العربية والتي تستجيب لمطالبهم ففرضوا الضرائب ونسبة عن المداخل العقارية، والتي كان يستحوذ عليها العسكريون والموظفون العثمانيون.

شمال الجزائر في عام 1830 كان يحتوي على ما يقارب 3 ملايين ساكن من المحليين والأجانب بما في ذلك الأتراك الذين يسكنون بشكل خاص داخل المدن، فقد قدرت نسبة السكان الحضر في تلك الفترة ما بين 5-6 % من اجمالي سكان البلاد أي ما يقارب 160 ألف ساكن يتوزعون بين بعض المراكز الحضرية<sup>1</sup>. المدن قسنطينة، تلمسان والجزائر العاصمة، التي كانت تعرف في القرن XV من 100.000 إلى 150.000 سكن اصبحت لا تضم سوى 30.000 مسكن عام 1800.<sup>2</sup>

فالمجتمع الجزائري كان عبارة عن قبائل وعشائر تعيش بالمناطق الريفية الجبلية والأقلية من كانوا بالمدن، هذه الاخيرة التي بدأت تفقد قيمتها شيئا فشيئا إلى حد وصول الاستعمار الفرنسي

## 2- التعمير أثناء الفترة الاستعمارية: ما بين 1830 – 1962

كانت الجزائر قبل الاستعمار عبارة عن مجتمع ريفي يغلب عليه السكان الرحل (nomade) وشبه الرحل (semi-nomade)، غير ان هذه الوضعية لم تدم طويلا نتيجة الاعمال العسكرية والسياسية أثناء هذه الفترة، اصف الى ذلك النمو الاقتصادي وتنظيمه كانوا من الاسباب الرئيسية في التحولات العميقة الخاصة بالتوزيع المجالي للسكان. فقد عمل الاستعمار على خلق شبكة مدن (هيراركية حضرية) على

<sup>1</sup> - LACOSTE Yves : « Géographie du Sous-développement, P.U.F, Paris 1968.

<sup>2</sup> - H.MOULAU : les Etats barbaresques-PUF. PARIS 1964 , p108



المحور الساحلي و تهميش المراكز الحضرية القديمة وهذا بتركز معظم هياكل الاتصال والوحدات الصناعية داخل المدن الساحلية مما ساهم في التزايد السريع لسكان الشريط الساحلي، الى جانب ترك المعمرين للأرياف و تمركزهم داخل التجمعات الحضرية أين بدأ النمو الديمغرافي يزداد تدريجيا لا سيما بالمدن الكبرى كالجزائر العاصمة، قسنطينة، وهران و عنابة.

بالاعتماد على هذا التوجه، يمكن تقسيم ظاهرة التعمير ابان الحقبة الاستعمارية الى ثلاثة مراحل

متباينة:

## 1-2 - المرحلة الأولى (1830-1910): فترة الاستيطان الفرنسي للجزائر:

ان المجتمع الجزائري في أصله مجتمع ريفي قائم على النظام القبلي أو العشائري و الذي دام لوقت طويل بتنظيم لين و محكم مبني على التعاون و التكامل بين الافراد والجهات ، ولهذا فان اول ما قام به المستعمر الفرنسي بعد دخوله الجزائر هو تكسير هذا النظام السوسيو اقتصادي بزحفه على الاراضي الجزائرية وتوسيع نطاقه على حساب أراضى القبائل والعروش المتواجدة في السهول الساحلية الخصبة والأحواض الداخلية وإقامة المستوطنات والأحياء الأوربية بالقرب من المدن الجزائرية العتيقة بإنشاء مراكز حضارية جديدة مدعمة بالهياكل الأساسية من طرق برية وسكك حديدية، أنجزت بأيادي جزائرية استقطبت من الأرياف بحيث تبدأ هذه الشبكة عند مصادر المواد الأولية من معادن و ثروات طبيعية أخرى وتنتهي عند الموانئ من اجل ربط الجزائر بفرنسا في مجال تصدير المواد الأولية الخام واستيراد المنتجات الصناعية الفرنسية من اجل المعمرين الذين بلغ عددهم عام 1840 حوالي 25.000 معمر والذي وصل إلى 130.000 عام 1851 ليتجاوز 272.000 عام 1871<sup>1</sup> أين تقرر انشاء 1000 قرية استيطانية تتوسط المناطق الفلاحية الخصبة على غرار جل المدن الصغرى الحالية التي كانت نشأتها تستمد من هذا التوجه.

بالموازاة، ضلت الأغلبية الساحقة من الجزائريين خلال هذه المرحلة تعيش في الأرياف بأوضاعها المزرية المتدهورة في جميع المجالات الأمر الذي دفع الكثير منهم الى الهجرة نحو المراكز الحضرية والعمل في الأشغال الشاقة كحفر خنادق السكك الحديدية وإنجاز الموانئ و شق الطرق عبر الجبال.

<sup>1</sup> -HAMMACHE Seddik : périphérie d'Alger production de l'habitation et instruments d'urbanisme. Doctorat d'Etat, ENSA, 2013, P38

## 2-2- المرحلة الثانية (1910-1954): فترة الازمات و الاضطرابات :

عرفت هذه المرحلة العديد من الاضطرابات والحروب وكذا الأزمات الاقتصادية العالمية التي أثرت على الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية في الجزائر والتي تسببت في انتشار الفقر من جراء تناقص الإنتاج الزراعي الفرنسي وتعويضه بالمنتوج الزراعي الجزائري (خاصة الحبوب) وقد استمرت هذه الوضعية الصعبة الى ما بعد الحرب العالمية الثانية، فأدت هذه الظروف السياسية والاوضاع الاقتصادية الصعبة الى الهجرة من الأرياف نحو المدن بحثا عن ظروف افضل

## 2-3- المرحلة الثالثة (1954-1962): فترة اندلاع الثورة التحريرية وتطبيق سياسة التجميع

### السكاني<sup>1</sup>:

وهي مرحلة اندلاع ثورة التحرير حتى الاستقلال التي شهدت معدلات نمو حضري مرتفعة وهجرة من الأرياف باتجاه المدن بسبب انعدام الأمن، وكذا سياسة التشريد والطرده والتقتيل الجماعي وإقامة المحتشدات لمراقبة سكان الأرياف وعزلهم عن الثورة.

كل هذه الترتيبات كان لها تأثيرا كبيرا على الشبكة الحضرية، بحيث اصبحت الفئات الدنيا اكثر وزنا ضمن الهيراركية العامة بالجزائر. هذه الوضعية خلّت بالتوازنات السكانية المعهودة حيث سجل 260.000 معمر بين 1870 - 1900 بنسبة وصلت عام 1870 الى 60% من سكان المدن و بقيت هذه النسبة تتزايد شيئا فشيئا لتسجل 64% عام 1885 ثم 70% عام 1925 من اجمالي السكان الأوروبيين البالغ عددهم 864 الف نسمة، لتصل الى 85% عشية الثورة التحريرية<sup>2</sup>.

### ملاحظة: نسبة سكان الحضر في الجزائر تخص التجمعات السكانية التي تضم على الاقل 5000

نسمة بالمركز الرئيسي و1000 وظيفة خارج القطاع الفلاحي. هذا التعريف للوسط الحضري مبني على فكرة التناسق اكثر من مبدأ التدقيق العلمي لتسهيل اجراء المقارنات مع باقي دول المنطقة المغاربية.

التعريف الحقيقي لا بد ان يستند الى عدة معايير كمية، سكانية، وظيفية وحتى سكنية.

<sup>1</sup> - سياسة التجميع السكاني للجزائريين طبقت من طرف العسكر الفرنسي عام 1959 بهدف امني بحت تطلب تجميع السكان الاصليين داخل مدن وقرى جزائرية.

<sup>2</sup> - F.ABELLA : Opus p15 (Amrane .M P72).

جدول رقم (03): تطور السكان الحضر خلال الفترة الاستعمارية بالآلاف

السنوات	سكان الحضر (نسمة)	سكان الريف (نسمة)	إجمالي السكان (نسمة)	نسبة السكان الحضر %
1886	523	3229	3752	14.64
1906	783	3938	4721	16.59
1926	1100	4344	5444	20.21
1931	1248	4654	5902	21.14
1936	1432	5078	6510	21.99
1948	1838	5949	7787	23.60
1954	2158	6457	8615	25.05

Source: Collections Statistiques n° 163/2011،

تظهر نتائج الجدول أعلاه، أن نسبة السكان الحضر بدأت في التزايد تدريجيا منذ 1886 أين انتقلت من 14% الى 16.6% في عام 1906 لتصل الى 20% في سنوات العشرينات، خلال هذه الفترة تم وضع ما يقارب 475 تجمع ريفي لاستقبال المعمرين الجدد، وابتداء من 1910 تجاوز عدد السكان الأوروبيين عدد السكان المسلمين مما جعل هذه التجمعات تختلف عن بعضها البعض شيئا فشيئا حتى أصبح البعض منها مراكز نشطة<sup>1</sup>.

في سنوات الثلاثينيات، فترة الأزمة الاقتصادية، لوحظ بداية النزوح الريفي والذي رافقه بداية ظهور الأكوخ القصديرية والبناءات الفوضوية في العاصمة و قسنطينة<sup>2</sup> بسبب تدفق عدد هائل من السكان نحو المدن الكبرى نتيجة تفكير المناطق الغنية من طرف المعمرين مما عمل على رفع نسبة التحضر الى ما يقارب 22%. كما عملت السلطات الاستعمارية على تغيير ملامح التجمعات العمرانية الكبرى و المدن أين أخذت المدينة الاستعمارية مكان المدينة القديمة وقامت بإنجاز شوارع كبيرة وفق مخطط هصمان (percées haussmanniennes) كطريق جديدة بمدينة قسنطينة.

<sup>1</sup> - Conseil National Economique et Social, la ville algérienne ou le devenir urbain du pays, Alger, 1998

<sup>2</sup> - M. Côte : L' Algérie ou l'espace retourné. Flammarion , Paris, 1988, p105.

هذا التوجه نحو المدن وخاصة الزيادة السريعة للسكان الحضر عرفا تكثيف ودعم خلال الحرب التحريرية بتجميع السكان ضمن عمليات استعمارية كبرى وكذا تقسيم المجال، حيث تم وضع 46 بلدية موزعة حول 3 مدن كبرى : العاصمة (17 بلدية) وهران (16 بلدية)، قسنطينة (13 بلدية)<sup>1</sup>.

### 3- التعمير بعد الاستقلال: بعد 1962

#### 3-1- المرحلة الأولى (1962-1966): إعادة اعمار المدن من طرف السكان الجزائريين<sup>2</sup>

بعد الاستقلال تواصلت الهجرة المكثفة نحو المدن بسبب عودة اللاجئين الجزائريين واستقرارهم في المدن زيادة عن الهجرة المكثفة من الأرياف بسبب تواجد حظيرة السكن الشاغر في المدن من جراء مغادرة الفرنسيين للجزائر أين توضعوا في مساحات كبيرة من مجال حضري أنجز لأشخاص أو سكان آخرون ويستجيب لأنشطة أخرى مغايرة لأنشطتهم الاصلية. الوافدون الجدد و الكثر احتلوا مكان الأقلية المغادرة، أين وجد بأن الحجم الهائل من الوافدين لا يتناسب مع فرص العمل الموجودة ولا مع هياكل الاستقبال.

هذه المرحلة المباشرة للاستقلال تميزت بتضارب الآراء وبالمعارضة السياسية القوية فقد أعطي الاهتمام فيها لقطاع الإنتاج دوناً عن قطاع السكن والعمران، حيث لم تكن هناك سياسة واضحة، فقد حاولت السلطة السياسية تأمين التسيير الشامل للعقار و المباني الاستعمارية (Les biens vacants)، وانهاء الورشات القائمة على إنجاز المباني المخلفة من الشركات الفرنسية، وبذلك يكون إنجاز مباني جديدة تقريبا معدوم بينما نزوح السكان لم يتوقف عن التزايد<sup>3</sup>.

في هذه الفترة، النزوح الريفي كان بمعدل 2.6 % في السنة أي حوالي 1.7 مليون ريفي اتجهوا نحو المدينة وهذا بمعدل 170 ألف نسمة في السنة<sup>4</sup>، بالرغم من جهود وسياسة الدولة في خلق تجمعات ريفية من أجل الحد وتثبيت السكان داخل هذه التجمعات حيث بين 63-66 تم تسجيل أكثر من 100 ألف مسكن جديد تم بناءه بشكل فوضوي.

<sup>1</sup> -Commission Nationale Economique et Sociale, 1996.

<sup>2</sup> - Période d'urbanisation dite « démographique » 1962- 1966.

<sup>3</sup> - MUTIN.G :La Mitidja, décolonisation et espace géographique, paris, CNRS, 1977.

<sup>4</sup> - Commission Nationale Economique et Sociologique ,CNES 1998.

### 2-3- المرحلة الثانية (1967-1974): بداية التخطيط والتنظيم<sup>1</sup>

خلال هذه المرحلة بدأت الدولة التفكير في مشكل التعمير و تنظيم المدن، بعد وضع بنية للدولة. ابتداء من 1966، قامت السلطات الحكومية آنذاك بخلق وزارة الأشغال العمومية، التخطيط والبناء (M.T.P.C) ووضع القوانين التشريعية والتقنية الضرورية كما قامت بالعمل على توطين الصناعة الثقيلة تحت إشراف المستثمر و الممول والوسيط الوحيد الممثل في الدولة و التي تم توطينها على المناطق الساحلية فمثلا، مركب الحجار بعنابة بدأ العمل به ابتداء من 1969 مصنع الأسمدة بأرزويو بدأ العمل في 1970، والتكرير أو التصفية لأرزويو و مصنع الفوسفات بعنابة في عام 1972. الى جانب تطوير وتنمية المنطقة الصناعية برويبة وتوطين بعض وحدات النسيج بدرع بن خدة وقسنطينة.

لكن هذه السياسة الجديدة لا تخص سوى أقطاب التنمية بالشمال الجزائري، مع أن أغلبية الجزائريين يقطنون في المناطق التي تضم مدن أقل من 50.000 نسمة والتي تجمع 37% من السكان الحضر ما زاد في حدة الفوارق الجهوية بين أرجاء البلاد وبروز فوارق شاسعة بين المدن والأرياف من جهة وبين المناطق الداخلية والمناطق الساحلية من جهة أخرى . ومن ناحية أخرى فقد فشلت هذه الأقطاب في لعب الدور المعول عليه فعوض تحقيق التنمية في محيطها تحولت الى مناطق جذب للسكان خاصة النازحين من المناطق الداخلية مما أدى الى تضخم المدن وانتشار البيوت القصديرية على حواف المدن والتي تحولت فيما بعد الى مناطق للفقر والتهemis.

وأمام هذه الوضعية الصعبة التي ميزت البلاد، باشرت الدولة بعدة تدخلات من أجل التقليل من حدة الاختلالات في الانتشار عبر التراب الجزائري تمثلت بوضع برامج تنموية خاصة للمناطق المحرومة حيث استفادت 8 ولايات من برامج تنموية واسعة بين 1966 و 1973 ، كما لجأت الى توظيف عائدات البترول لبناء الاقتصاد الوطني بوضع المخطط الثلاثي (1967-1969) الذي وجهت من خلاله الدولة اهتمامها لقطاع الانتاج بإقامة العديد من الاقطاب الصناعة الكبرى التي تهدف الى تحديث مناطق الشرق والوسط والغرب الجزائري والقضاء على البطالة وخلق نوع من التوازن بين مختلف جهات الوطن.

في بداية السبعينيات، زاد وعي الدولة بخطورة الوضع القائم، فلجأت الى سياسة جديدة تهدف الى تخفيف الضغط عن المدن من خلال تثبيت سكان الأرياف في التجمعات الريفية وزيادة الانتاج الفلاحي

<sup>1</sup> - période d'urbanisation intégrée est synonyme d'urbanisation sous tendue par des actions économique.

وهذا ببرمجة أكثر من 1000 قرية اشتراكية في اطار الثورة الزراعية في عام 1971 بهدف تحسين المستوى التجهيزي الريفي وتثبيت السكان حيث بلغ عدد القرى المنجزة آنذاك 750 قرية وقعت أغلبها على الأراضي الفلاحية الخصبة.

تميزت هذه المرحلة أيضا، بوضع المخطط الرباعي الأول (1970\_ 1973) والذي خصص له أكثر من 50% من الاعتمادات المالية وكان الهدف منه هو انجاز المشاريع الاقتصادية الكبرى ووضع البرامج الخاصة . كما استفادت بعض المدن من إعادة التقسيم الإداري للدولة في عام 1974 والذي يهدف الى اعادة التوازن الحضري للمنطقتين الشمالية و الجنوبية للبلاد.

### 3-3- المرحلة الثالثة (1974 – 1979): توجه جديد للتوطن الصناعي وبداية التخطيط للسكن

عرفت هذه المرحلة انفجار المدن التي ظهرت بعد التقسيم الإداري لعام 1974 حيث تم تبني في هذه الفترة برامج خاصة إلى جانب المخطط الرباعي الثاني (1974-1977) من أجل الاستجابة إلى المتطلبات المرهونة بالنمو و التطور، وبالتحول الاجتماعي وظاهرة التعمير.

فبعد توطين أكبر المشاريع الصناعية في الشمال، يأتي دور المناطق الداخلية التي بدأت تعرف توطن صناعي أين العديد من المدن –على الأقل 30- هي معنية بهذا التوطن و الاتجاه الصناعي الهام. هذا التوزيع شمل معظم المناطق التالية الى جانب الهضاب العليا فظهرت صناعة الدراجات بقالمة، الصناعة الإلكترونية في بلعباس، البطاريات و المحولات (المجمعات) بسطيف وعين الكبيرة BCR<sup>1</sup>.

ابتداء من المخطط الرباعي الثاني فقط ، بدأ التكفل بقطاع السكن الذي عرف مكانة هامة في اهتمامات الدولة بالتنمية . فقطاع السكن من قبل او في المخططات السابقة لم يتمكن من الاستفادة الا من موارد محدودة من نسبة الاستثمارات العمومية ، فبين 66 و 77 وتيرة انجاز السكنات الجديدة بالمقارنة مع التوقعات كانت ضعيفة فمن 400.800 مسكن مبرمج تم انجاز 138.500 مسكن أي بنسبة 34 % فقط

<sup>1</sup>- REDJEM Ali : Le processus d'urbanisation à travers l'Axe M'sila – Barika. Doctorat es-sciences en Architecture, université de Constantine, 2011, p66.

وبذلك فالعجز في السكنات المسجل في عام 66 بـ 600.000 مسكن ارتفع الى 1.5 مليون وحدة سنة 1977.<sup>1</sup>

وبذلك، فالطلب على زيادة سوق السكن الحضري انتقل من 61.000 مسكن مسجل خلال الفترة (69-73) الى 156.000 مسكن في الفترة (74-78).

من أجل تحقيق ذلك وخلال نفس الفترة، رافق نشر الصناعة الثقيلة صناعة المباني والاعتماد على تقنية البناء الجاهز. لكن، في إحدى تقاريره، المركز الوطني للتهيئة العمرانية (CNAT) صنف سياسة الاستيراد التكنولوجي العشوائي وجلب صناعة المباني أو البناء الجاهز بغير المتجانسة وغير المترابطة مع الواقع البشري و المادي الجزائري<sup>2</sup>، كل هذا أدى إلى عدم إنجاز الأهداف المرجوة والموضوعة في المخططات خلال المرحلة السابقة. حتى أن اغلب المصانع المبرمجة في المخطط الرباعي الأول لم يشرع في إنجازها إلا ابتداء من 1974-1981<sup>3</sup> إلى جانب أنها لم تشمل المنطقة ككل.

أما إنجاز المساكن في هذه المرحلة فقد عرف تأخرا واضحا نتيجة التراكم في العجز الخاص بالسكنات من الفترات السابقة والذي جعل الانجازات بالمقارنة مع التوقعات ضعيفة حيث في نهاية 1978، 138.535 مسكن فقط تم انجازه مقابل 402.814 مسجل<sup>4</sup> ويعود السبب الرئيسي في التأخر بالتكفل بمشكل السكن في غياب أغلبية القوانين الأساسية الخاصة بذلك والتي لم تظهر أو توضع إلا في الفترة ما بين 74-1976 حيث من قبل كان هناك فراغ قانوني كبير<sup>5</sup>.

في هذه المرحلة أيضا، زاد الوعي بالمخاطر التي نتجت عن الاختلالات الموجودة في أرجاء الوطن ولهذا السبب أنشئت وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية سنة 1979 قصد التغيير من الأوضاع المجالية السائدة ومن أجل السرعة في تدارك العجز في السكنات والذي وصل الى 1.5 مليون مسكن آنذاك.

<sup>1</sup> - Nacira Meghraoui Chougiat : Quel habitat pour l'Algérie –la nouvelle ville de Constantine. Ed : média plus, Constantine, 2006, p23.

<sup>2</sup> - Boubakeur S : Habitat en Algérie, stratégie d'acteurs et logique industrielle, OPU, Alger, 1986, p 67.

<sup>3</sup> - le Maghreb hommes et espaces, P 225

<sup>4</sup> - وزارة السكن والبناء- الدليل الاحصائي للجزائر 1979.

<sup>5</sup> - REDJEM Ali : Le processus d'urbanisation à travers l' Axe M'sila – Barika. Doctorat es-sciences en Architecture, université de Constantine, 2011, p 66. (Jean-Claude Brûlé, 1984)

### 4-3- المرحلة الرابعة (1980-1987): تفاقم مشكل السكن مع غياب وسائل التعمير

عرفت هذه المرحلة اتجاه جديد و خطى جديدة في التنمية موضحة في المخطط الخماسي الأول (1980\_ 1984 ) الذي كان يهدف الى تنمية المناطق الداخلية للبلاد وكذلك اعادة هيكلة القطاع الصناعي فمجملة قرارات السلطة في هذه المرحلة تغيرت واتجهت نحو أولوية المطالب و الاحتياجات الاجتماعية، فكان البطء من جهة في المشاريع الصناعية التي ترجمت بفترة توقف أو استراحة مثل (مشاريع صناعة الحديد ( la sidérurgie ) في غرب البلاد، (l'électrolyse) و التحليل الكهربائي، الألمنيوم في المسيلة بالهضاب العليا الوسطى، والتي تم التخلي عنها في البداية ثم أعيدت، والتسريع من جهة أخرى في التحكم في تسيير و إنشاء الصناعات الصغيرة و المتوسطة (PMI) خاصة تلك المتعلقة بتصنيع مواد البناء والتزويد (الربط) الموزعة على كامل التراب الوطني، بالإضافة إلى تشجيع انجاز و بناء المساكن الفردية والجماعية وكذا المرافق العمومية المرافقة لها بفضل الاستثمار العمومي والخاص والذي حول ضواحي المدن إلى ورشات عمل.

بالرغم من كل هذا، فقطاع السكن بقي دائما في المركز الثاني بعد الصناعة وهذا بحجم قدر بـ 15% (بإجمالي استثمارات يقدر بـ 60 مليون دينار)<sup>1</sup> من إجمالي مشاريع المخطط الخماسي الخاص بالسكن، حيث أظهر تقرير الانجاز للمخطط الخماسي الأول تسجيل بعض النقائص الدائمة بقطاع السكن بشكل عام فمثلا في نهاية 1984، 60% فقط من الحجم المبرمج تم انجازه و إتمامه.

هذه النقائص والضعف في قدرات انجاز المساكن ترجع غالبيتها لنتائج السياسة الاقتصادية العامة، من الدور الثانوي الذي يجب أن يلعبه هذا القطاع إلى غياب سياسة حقيقية منسجمة لتطوير وتنمية البناء خلال الفترة السابقة للمخطط الخماسي الأول<sup>2</sup>.

الاستراتيجية الجزائرية بدأت بوتيرة تنمية مرحلية اعتمدت في بدايتها على الدفع بالقطاع الصناعي خاصة الصناعة الثقيلة وتواصلت ببعث القطاعات الغير مهتم فيها من قبل خاصة قطاع البناء مع الوحدات الصناعية الضرورية في هذا القطاع.

<sup>1</sup> - REDJEM Ali : Le processus d'urbanisation à travers l'Axe M'sila – Barika. Doctorat es-sciences en Architecture, université de Constantine, 2011, p 69.

<sup>2</sup> - idem, 2011, p 69.



مع هذا، عرف قطاع السكن مشاكل عديدة بدأت تتفاقم شيئاً فشيئاً مع مرور الوقت، فعلى سبيل المثال ومن أجل تلبية طلبات السكن و المرافق العمومية المصاحبة لها، قام القطاع بفتح ورشات عديدة في آن واحد تفوق قدراته و وسائله التي هي في الأساس ضعيفة ومحدودة والتي صاحبها عدم القدرة في التمويل بمواد البناء المطلوبة بكثرة من القطاعات الأخرى التي كانت لها الأولوية و الأسبقية في هذه المرحلة مثل قطاع الري الذي يتطلب فيه انجاز السدود الكثير من الاسمنت المسلح.

بالإضافة الى كل هذا، فقد تم في سنة 1981 تأسيس الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية (ANAT) والتي كلفت على وجه الخصوص بإعداد المخطط الوطني للتهيئة العمرانية (SNAT)، كما تم استخدام تقسيم اداري جديد انتقل فيه عدد الولايات من 31 ولاية سنة 1974 الى 48 ولاية سنة 1984، وقد روعي في هذا التقسيم الانسجام والتقارب من حيث تقليص المساحة والقرب، وقد كان هذا التقسيم ايجابيا خاصة في المناطق الداخلية للبلاد من حيث شبكة العمران والاستيطان البشري حيث عمل على توازن الأقاليم في الجزائر مما مكن الأقاليم الساحلية من توجيه تنميتها نحو المناطق الداخلية كما تم في هذه المرحلة ايضا، وضع خطة وطنية للتنمية القطرية تهتم بتنمية الهضاب العليا والصحراء من خلال المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية (SRAT) وكذا المخطط الولائي للتهيئة الـ (PAW). كما تزودت التهيئة العمرانية في 12 جانفي 1987 بقانون التهيئة العمرانية والتعمير.

في ظل كل هذه التطورات وبعد مرور الـ 20 سنة الاولى من الاستقلال (66-87)، تضاعف عدد السكان الحضر بالمدن الكبرى بـ 2.69 % وهي وتيرة مماثلة للنمو الحضري و التي تفسرها الهجرة حيث سجل سنة 1986 حوالي 333573 مسكن فوضوي<sup>1</sup> على مستوى البلاد.

<sup>1</sup> - document 'Construction illicites' : rapport de synthèse, situation au 31.12.1987.( M.A.T.U.C) ministère de l'intérieur, ministère de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de construction, 1987.

جدول رقم (04) الجزائر: تطور السكان الحضر عبر مختلف التعدادات الرسمية (R.G.P.H)

السنوات	اجمالي السكان (نسمة)	السكان الحضر (نسمة)	سكان الريف (نسمة)	نسبة السكان الحضر(%)	معدل النمو السنوي %
1966	12022000	3778482	8243518	31.43	-
1977	16948000	6686785	10261215	39.45	3.21
1987	23051411	11630977	11420434	50.45	3.08
1998	29112853	16963570	12149283	58.27	2.10
2008	34080030	22471179	11608851	65,94	1.61

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء، ONS

ان النمو الهائل للسكان الحضر الذي ميز الجزائر بعد الاستقلال خص في الأول ولايات الشمال الجزائري سيما التي تضم أكبر قدر من التجمعات هي التي سجل بها أكبر معدل نمو، هذه الوضعية عرفت تغييرات هامة في العشريتين السابقتين، بحيث ان معدلات النمو الضعيفة سجلت بالتجمعات الحضرية الكبرى مثل (قسنطينة، العاصمة، عنابة ) بينما معدلات النمو العالية سجلت شمال الصحراء بالولايات التي كانت اقل تحضر (الجلفة، المدية، ميلة...).

وسبب هذه الوضعية هو التشعب الهام على المستويات العليا للهيراركية التي لم تكن باستطاعتها الاستقطاب اكثر لان حضيرتها السكنية تقلصت جدا، وعليه نتج عن هذا التوجه الجديد ما يسمى بالهجرة من نوع Cheminement migratoire de type descendant.

**جدول رقم (05): تطور الاحجام السكنية والسكانية بالجزائر عبر التعدادات الرسمية**

التعدادات	السكان (بالآلاف)	السكن بالآلاف	معدل شغل المسكن TOL
1966	12022	1982	6.1
1977	16948	2291	7.39
1987	23051	3038	7.58
1998	29113	5025	7.15
2008	34080	6748	6.4

المصدر: التعدادات الرسمية للجزائر، 66، 77، 87، 98، 2008.

غير ان هذا النوع من الهجرة لا يعني ان الفئات الحضرية الكبرى اصبحت غير معنية بظاهرة التدفقات بل بالعكس فان الظاهرة استفحلت بشكل مباشر من الوسط الريفي نحو المدن الكبرى. فالهجرات الأولى كانت مباشرة نحو مركز المدينة لتتوجه فيما بعد نحو الضواحي الحضرية أين شكلت ما يسمى بالأحياء القصديرية، البناء الذاتي والبناءات الفوضوية وكذا أحياء المحتشدات، وكان تأثيرها واضح للعيان حتى اصبحت جل المدن الكبرى في حالة من التدهور الذي لا يطاق في الضواحي او في انحاء اخرى بالنسيج العمراني كما توضحه الصور التالية التي تعكس البناءات الفوضوية داخل المجالات الحضرية للمدن الكبرى:



**صورة رقم (01):**  
**حي فوضوي بمدينة**  
**عنابة**

**Source:** Chahrazed SERRAB – MOUSSANNEF: Résorption de l'habitat précaire dans l'agglomération de Annaba (Algérie).intégration ou épreuve de l'exclusion ? Doctorat es-sciences en architecture, université de Constantine, 2006.

صورة رقم (02): البناء الفوضوي بضواحي مدينة قسنطينة من الجهة الشمالية الغربية



قسنطينة: منظر عام للبناء الفوضوي من الجهة الشمالية الغربية للمدينة (حي بوذراع صالح + بن الشرقي والجباس)

المصدر: التقطت من طرف الباحثة عام 2013.

صورة رقم (03): البناء الفوضوي داخل النسيج الحضري لمدينة قسنطينة



المصدر: التقطت من طرف الباحثة عام 2016.

5-3- المرحلة الخامسة (1987-1998): توجه سياسي واقتصادي جديدين

ان تحليل التقرير السياسي الحضري و الاجتماعي لسنوات التسعينات، يظهر جيدا أن الجزائر في هذه المرحلة عرفت إعادة تشكيل سياسي، اقتصادي واجتماعي مختلف تماما عن الماضي فقد تعمقت في اتجاه التحرر من النظام الاقتصادي لتنتج نحو الخصوصية والاهتمام بالقطاع الفلاحي الى جانب التوجه

نحو التسيير الذاتي للمؤسسات العمومية، المراقبة والتشديد على الاستيراد، فتح مجال للشراكة الأجنبية، الاستثمار الأجنبي وتشجيع القطاع الخاص.

فقد عرفت هذه المرحلة تشبع المدن وكثرة الأزمات السياسية والاجتماعية خاصة أزمة السكن الحادة، وانتشار البطالة من جراء الظروف والاضاع الامنية الصعبة التي عرفتها البلاد آنذاك والتي انجر عنها العدول عن الاستثمار في القطاع الصناعي ونزع الدعم الحكومي لبناء السكن وباقي القطاعات الأخرى من جهة وعدم قدرة الهياكل والتجهيزات الحضرية من تغطية الحاجيات السكانية المتزايدة من جهة أخرى مما دفع بالدولة الى اجراء عدة إصلاحات مست معظم القطاعات و بالأخص قطاع السكن ، الذي ظهرت فيه العديد من الأنماط السكنية بعدما كانت تعتمد على نمطين فقط (المناطق السكنية الحضرية الجديدة والتحصيصات)، كما عملت على خلق هيئات تمويلية أخرى متعلقة بالنشاط السكني لتعطي طابعا آخر يختلف عن سابقه .

ابتداء من 1995 ، عرف قطاع السكن ظهور نمط سكني حضري جديد عرف بالسكن التطوري أو التساهمي كما تم فتح مجال المبادرة أمام البنوك التجارية في عملية تمويل السكنات عن طريق القروض العقارية الى جانب إعادة الاعتبار للسكن الاجتماعي و للسكن الترقوي و إعادة النظر في كيفية إنجاز السكنات الريفية التي عرفت بدورها تطورات ملحوظة على طول الفترة محاولة منها كبح زمام الأزمة الخانقة التي عرفت الجزائر في قطاع السكن .

غير أنه ، لوحظ من خلال هذه السياسة السكنية الجديدة الطامحة لامتناس حجم الطلب المتزايد على السكنات والمتمثلة في السكن التطوري أنها لم تلقى الرواج المتوقع ، إلا بنسبة ضعيفة في بعض ولايات الوطن كولاية الجزائر العاصمة ، بسبب ضعف الموارد المالية للمواطن الجزائري الذي يقوم باستكمال بناء مسكنه نتيجة تدهور قدرته الشرائية ، والتي بقي الكثير منها شاغرا و مهجورا، بينما البعض الآخر فأصبح يشبه البيوت القصدية نظرا لعدم إتمام عملية إنجازها بالمواصفات المقبولة، فكان الفشل حليف هذه السياسة السكنية التي أخذت لاحقا بعدا آخر اختلف عن سابقه وهذا بفضل التعليمية الوزارية الصادرة في سنة 1997 والتي حاولت الدولة من خلالها تدارك و تصحيح الاختلالات التي كانت من قبل وذلك بتوكيل المرقين العقاريين بالسهر على عملية إنجاز السكنات التطورية و التكفل بجميع الإجراءات اللازمة بدلا من المستفيد ، بالإضافة إلى تنوع السكنات التطورية إلى سكنات جماعية و فردية ، بعدما

كانت فردية فقط مما سمح للدولة باستغلال مساحات أقل لإنجاز أكبر عدد وبالتالي امتصاص أكثر للطلب على السكنات لان المعادلة التي كانت تصبو اليها الدولة والمتمثلة في خلق التوازن بين العرض والطلب اصبحت ممكنة في ظل وتيرة النمو الحضري السنوي التي عرفت فطور ملفت للانتباه حيث انتقل من 3.1 % عام 87 الى 2.1% عام 1998، نفس التوجه تم تسجيله فيما يخص متوسط معدل النمو الحضري الذي انتقل الى 3.6 % في السنة، بينما معدل التحضر بقي في الارتفاع ليتجاوز 58% حسب ما يظهر بالجدول السابق رقم (00). (ص12)

### 3-6- المرحلة السادسة (1998-2008): سياسات جديدة معدلة لتطوير السكن وتنوعه:

خلال العشرية السابقة، العرض في السكن لم يعني سوى الفئات المحرومة، بمعنى آخر، الأسر ذات الدخل الضعيف، في حين أن الطبقات المتوسطة لا يمكنها الاستفادة لا من صيغة السكن الاجتماعي ولا من السكن الترقوي الباهض الثمن.

ونظرا لهذا الوضع، كان من الضروري اجراء تعديلات في النهج العام، ففي السنوات الأخيرة، السياسة التي تبنتها الحكومة كانت تهدف إلى تطوير وتنوع العرض من قطاعات السكن والمساعدات لتتلائم مع مداخل الأسر من أجل تلبية الطلب على السكن لكل الفئات الاجتماعية. فبالإضافة إلى السكن الاجتماعي الايجاري، الذي ظل لفترة طويلة المرجع الوحيد لسياسة السكن، طلبت السلطات العمومية وضع أشكال أخرى أو صيغ سكنية أخرى مثل السكن الاجتماعي التساهمي والبيع بالإيجار والسكن الريفي الموجهة للطبقات الاجتماعية ذات الدخل المتوسط بحيث المستفيد من السكن التساهمي يتلقى مساعدة مالية لا ترد من الدولة، الى جانب مساهمته بشكل خاص في تمويل مسكنه وطلب قرض من أحد البنوك إذا لزم الأمر<sup>1</sup>.

وقد لقيت هذه الصيغة دعم قوي جدا في العديد من الولايات.

إلى جانب السكن الاجتماعي المستأجر والسكن الاجتماعي التساهمي القائم على المشاركة، قدم أيضا منذ عام 2001 لصالح الأسر ذات الدخل المتوسط، صيغة بيع بالإيجار والتي عرفت نجاحا كبيرا واقبالا حماسيا عليه، وقد وضع في اطار هذه الصيغة برنامجين اثنين على مستوى البلاد، الاول بـ 20.000 وحدة سكنية في عام 2001 والثاني بـ 35.000 مسكن في عام 2002 بتمويل من الخزينة

<sup>1</sup> - (إنجاز سكنات اجتماعية تساهمية التي تعتبر توجه جديد في ميدان الترقية العقارية العمومية، شرع فيه بتطبيق التعليمات الوزارية رقم 278 التي تتناول تطوير المسكن الترقوي ذو الطابع الاجتماعي للملك الصادر في 07 أوت 1999).

العمومية ، الى جانب برنامج 65.000 مسكن الذي تكفل بتمويله الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط .CNEP

وبهذا يكون قطاع السكن في هذه المرحلة قد شهد تطورا إيجابيا للغاية نتيجة للسياسة الجديدة المتبعة لتطوير وتنويع العرض من السكن ليتناسب مع مستويات دخل الأسر أين وصل إجمالي الإنتاج الى 693.280 وحدة سكنية خلال الفترة الممتدة بين 1999 و 2003 وهذا بإنتاج سنوي يقارب 138.000 مسكن سنويا<sup>1</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أنه في نهاية عام 2003 الحظيرة السكنية في الجزائر كانت تضم 5793331 وحدة سكنية وفي 2008 حوالي 6748057 مسكن<sup>2</sup>، وانه بين 2005 و 2008 تم توزيع 827567 مسكن بمختلف الصيغ الموجودة في هذه الفترة ليصل اجمالي الانتاج من السكن بين 1999- 2008 الى 1520845 مسكن<sup>3</sup>.

رغم كل هذا التطور في الكم والنوع الا ان ظاهرة التعمير غير القانوني اخذت أبعادا مخيفة بتموضعها بشكل هائل في ضواحي المدن الكبيرة ( فعلى سبيل المثال الجزائر العاصمة، سجلت 24.000 مسكن هش من بين 544.000 الموجودة في التراب الوطني عام 2003) مما تطلب دق ناقوس الخطر، ومحاولة لوضع نهاية لتطور السكن العشوائي والبيوت القصدية وتصحيح هذا الوضع، قامت السلطات العمومية باتخاذ سياسة استيعاب أو القضاء على السكنات الهشة (RHP)، بتنمية و تطوير برامج السكن الريفية وتسخير جميع الوسائل المادية والمالية اللازمة لذلك من أجل تثبيت السكان في المناطق الريفية وأيضا تشجيع عودة السكان الذين أجبروا على الفرار من أراضيهم خلال العشرية السوداء الى جانب محاولة انجاز مليون وحدة سكنية من مختلف الصيغ والأنماط خلال الفترة (2004-2009) للقضاء تماما على هذه السكنات وكل السكنات المخالفة للاطار القانوني.

<sup>1</sup> L'habitat en Algérie : l'héritage colonial et le défis de demain. Résumé de la contribution de Mr. Mohamed Nadir Hamimid au numéro spécial du quotidien El Ahrar 1<sup>er</sup> Novembre 2004.

<sup>2</sup> - ministère de l'Habitat et de l'urbanisme, revue de l'habitat N° 3 mars 2009, Alger, p 29.

<sup>3</sup> -Idem, 2009, p33.

والجدير بالذكر ان المضي قدما في تكثيف البرامج السكنية عبر ولايات الوطن كان له صدى كبير وتأثير مباشر على التركيبة المورفولوجية للسكن بجل المدن بمختلف فئاتها واحجامها وهي تعتبر بمثابة السند القوي ضمن العوامل التي ساعدت على النمو السريع للمنظومة الحضرية اين تبرز المستويات الدنيا للهيراركية كأحسن مثال على ذلك، اذ تتصدر مجموع الفئات بحوالي 20% من المراكز اذا ما اعتبرنا انها تتكون من الوحدات السكنية التي تضم ما بين 5000 و 50000 نسمة في عام 2008 كما يوضحه الجدول رقم (05)، تليها في المرتبة الثانية الوحدات المتوسطة بـ 3.9% واخيرا فئة المدن الكبرى من 100000 نسمة فما فوق باقل من 1% في نفس السنة.

جدول رقم (06): تطور الشبكة الحضرية حسب الفئات والحجم عبر التعدادات الرسمية للجزائر (66 - 08)

2008		1998		1987		1977		1966		السنوات التجمعات
%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	
78.1	3562	79.3	3218	85.4	2962	88.9	1985	90.43	1616	أقل من 5000 نسمة
10.2	465	10.1	409	7.5	260	5.1	113	4.7	84	10.000-5000
5.6	257	5.3	216	2.9	100	3.3	73	2.6	46	20.000 -10.000 نسمة
3.9	178	3.3	133	2.7	93	1.7	38	1.51	27	-20.000 50.000
1.3	61	1.3	51	1.1	37	0.7	16	0.6	10	-50.000 100.000 نسمة
0.9	40	0.7	30	0.5	18	0.4	8	0.22	04	أكثر من 100.000 نسمة
100	4563	100	4057	100	3470	100	2233	100	1787	المجموع

Source : ONS, Collections Statistiques n° 163/2011, armature urbaine.

كل هذه الاعتبارات تقودنا الى التأكيد على ان الشبكة الحضرية في الجزائر تعتمد اساسا على الوحدات الصغرى على عكس دول المغرب العربي (المغرب، تونس، ليبيا) اين نجد ان القمة هي التي تستحوذ على الترتيب العام.



## تطور الحدود الادارية حسب المراحل الزمنية

خريطة رقم (01)



خريطة رقم (02)



خريطة رقم (03)



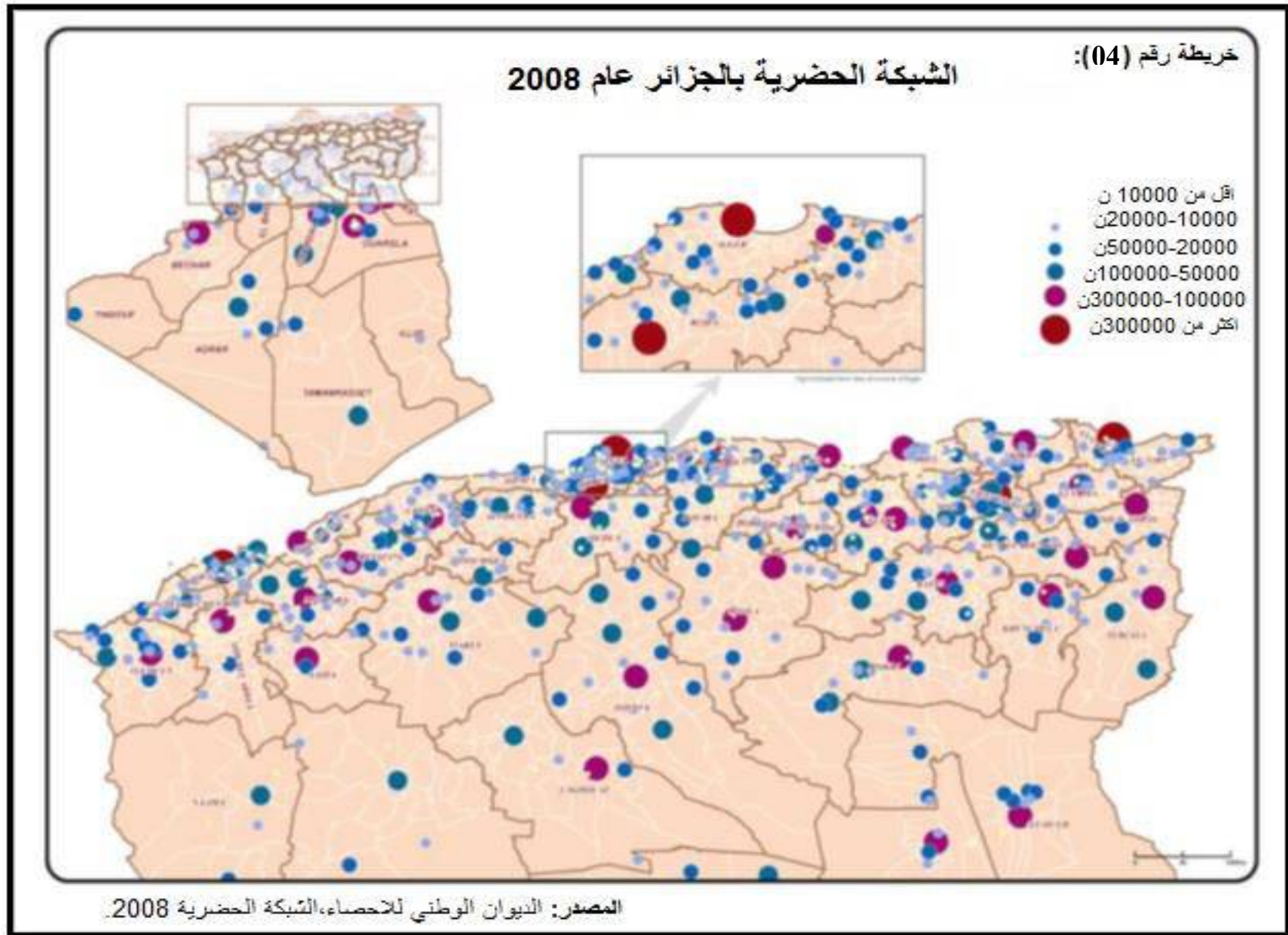
Source: Marc COTE; L'Algérie. Média Plus, Constantine.

هذه النتيجة وفي حالة ما اذا استثنينا الفئة الاقل من 5000 نسمة التي لا ينطبق عليها التعريف المعمول به في الجزائر من قبل الهيئات المختصة والتي تشتت عتبة 5000 نسمة، تصبح سيادة الفئات الصغرى اكثر وزنا مما عليه في 2008 والمشار اليه اعلاه (20%).

ان كثرة المراكز الحضرية على المستوى السفلي للمنظومة الحضرية اعطى ميزة خاصة للتوزيع الاجمالي على المستوى الوطني بحيث نلاحظ بروز شبكة حضرية كثيفة على المناطق الشمالية للوطن.

انظر الخريطة رقم ( 04 ).

في النهاية، يبدو ان تعميم المدن في الجزائر هو حركة جماعية تعنى أيضا بالمدن الصغيرة وبالمراكز الحضرية الكبرى، المتركزة في شمال البلاد. التوضعات الصناعية الأساسية سمحت بنمو وتطور المدن الساحلية وساهمت في دعم اللاتوازن للبنية الحضرية الوطنية وتدهورها بالرغم من المحاولات التي وضعت من حين لآخر لصالح التوازن ما بين الأقاليم.





## خلاصة :

عرفت السياسة الوطنية للسكن منذ الاستقلال تطورا مهما حيث تميزت باحتكار الدولة للقطاع لأكثر من عشرينين فقد كانت المخطّط، الممول، المسير، المنجز و الموزع الوحيد له. لكن النقائص المسجلة في تأخر إنجاز السكن و تضاعف التكاليف أدت إلى أزمة سكنية خانقة تسببت في الركود الاقتصادي الذي عرفته البلاد. من هنا قامت الدولة بتغيير سياستها وتقليص صلاحياتها في مجال انتاج السكن بتوسيع دائرة المساهمين في إنتاجه إثر الانفتاح على اقتصاد السوق في التسعينيات، أين تخلت عن سياسة النمط الواحد لتتبنى سياسة تعدد الانماط السكنية حسب الفئات الاجتماعية وحسب المداخل الاقتصادية لهذه الفئات كنوع من التحدي الذي تم بعثه لتلبية الطلب الوطني في مجال السكن والذي يتطلب الكثير من الجهد والتضحية من قبل المؤطرين بالقطاع وجميع الفاعلين المشاركين في هذه العملية المثيرة و الكبيرة بهدف تقديم سكن ذو نوعية وبأقل تكلفة وفي الأوقات المناسبة

شهدت السياسة أو التنظيم الحضري للبلاد تطورات مهمة عبر فترات زمنية مختلفة يمكن تلخيصها كما يلي:

- الفترة 1830-1962: حسب التقديرات المنجزة من قبل مصالح الاحصاء للإدارة الاستعمارية، معدل التحضر الذي كان يمثل 13.9% في عام 1886 انتقل الى 21.99% عام 1936 ليصل الى 25.05% عام 1954.
- العشرية 66-77: تميزت بسياسة تنمية تتمحور أساسا حول الصناعة وسياسة الثورة الزراعية أين الهدف الاول كان توقيف النزيف الديمغرافي الذي عرفه المجال الريفي. هذه الفترة عرفت انتقال عدد السكان الحضر للجزائر من 3.8 مليون عام 1966 الى 6.7 مليون عام 1977 بمعدل عام وصل الى 77% يقابله متوسط نمو سنوي بـ 5,3% والذي يفوق بكثير نظيره الخاص بإجمالي السكان الذي كان 3.2%.
- الفترة من 1977-1987: عرفت استمرار في زيادة السكان الحضر بأقل درجة من المرحلة السابقة (زيادة عامة بـ 71%) لكن بشكل غير معتبر بالنظر الى زيادة السكان الحضر التي بقيت مرتفعة مقارنة مع الزيادة العامة للسكان بالجزائر. هذه الفترة عرفت انحناء طفيف للنمو الطبيعي الذي تجاوز 3.1% في حين أن معدل الزيادة السنوي الحضري ارتفع قليلا ليتجاوز 5,5%.
- العشرية 87 – 98: تميزت هذه الفترة بكثرة الاضطرابات السياسية، الاجتماعية والاقتصادية الى جانب اللأمن الذي تسبب بشكل كبير في ارتفاع نسبة السكان الحضر التي وصلت الى 58.3% في

تعداد 1998 في حين تراجع معدل النمو الطبيعي من 3.1 % الى 2.1 % حسب نتائج نفس التعداد بسبب العشرية السوداء التي مرت بها البلاد خلال هذه الفترة.

- مرحلة 1998 – 2008: عرفت هذه المرحلة استمرار تراجع معدل النمو الطبيعي الذي وصل الى 1.6 % بعد أن كان يتجاوز 2 % في الفترة السابقة، بينما نسبة التحضر فقد واصلت ارتفاعها لتقارب 66 % من مجموع سكان البلاد بإجمالي سكان الحضر يصل الى 11 مليون ونصف نسمة.

بهذا النهج الجديد، يفترض ان ظاهرة التعمير والنمو السكاني بالجزائر قد اخذت منحرجا ايجابيا ممكن ان يكون له تأثيرات مباشرة في التوازنات الكبرى التي تستهدف كل البرامج التنموية المسطرة من قبل الدولة، كما قد تساعد على حل العديد من المشاكل التي ميزت ميدان السكن الذي كثيرا ما عانى من الاختلالات من حيث وتيرة الانجاز التي كانت غير قادرة على تلبية الطلب المتزايد ومن حيث المظهر المورفولوجي للبناءات التي تتسم بعدم الاكتمال في الانجاز ولا تخضع للمقاييس العمرانية والقانونية.

هذا الجانب سوف يحضى في الدراسة المقبلة بتفصيل دقيق، خاصة وانه يعد جوهر البحث الذي هو في صدد الانجاز. وكما جرت العادة دائما، البداية تكون بتسليط الضوء على الجانب النظري لهذا الصنف من السكن وما يمثله على المستوى المجالي للمدن والذي سيتم التطرق اليه في المبحث القادم.

## المبحث الثاني

**البناء الفوضوي في الجزائر : تعدد في المفاهيم  
وتنوع في الاسباب**

## تمهيد :

تعد ظاهرة انتشار السكن الفوضوي من أبرز الظواهر التي عانت ولا زالت تعاني منها معظم الدول النامية وخاصة الدول العربية بسبب المشاكل العديدة التي تعرفها سواء على المستوى الاقتصادي، الاجتماعي أو الديموغرافي وحتى الأمني، والتي تعود جميعها للنمو الحضري المتسارع الذي عرفته هذه الدول خاصة في أواخر القرن العشرين. وما يميز هذه الظاهرة هو انتشارها حول أطراف المدن وتحديدا بضواحي المدن الكبرى، هذا الانتشار الواسع على مساحة شاسعة أعطى صورة مشوهة للمنظر العام للأنسجة الحضرية وخلق العديد من المشاكل وحدثت خلافا كبيرا في التركيبة العمرانية لهذه المدن. وقد أظهرت دراسة للمعهد العربي لإنماء المدن أن النمو الحضري هو المتسبب الأول في ظهور العديد من المناطق العشوائية بما فيها البناءات الفوضوية في معظم الدول العربية، والتي لم تقتصر فقط على الدول ذات الدخل الضعيف والمتوسط بل تعدتها إلى الدول ذات الدخل المرتفع أيضا كما هو الحال عليه في بعض دول الخليج. وما يميز هذه الظاهرة هو عدم تقيدتها بقوانين ملكية الأراضي أو بنظم ولوائح التخطيط العمراني مما يجعلها عائقا حقيقيا في وجه تنمية المدن التي تعاني منها بشدة. ونشير هنا إلى أن البناءات المخالفة تضم كل من المساكن العشوائية من الصفيح أو الزنك أو الخشب أو الكرتون وحتى الأكواخ أو البيوت القصديرية إلى جانب البناءات الصلبة التي شيدت بطريقة غير قانونية سواء دون عقود ملكية أو دون رخص بناء.

والجزائر إحدى الدول العربية التي عرفت ظاهرة البناء الغير شرعي بسبب أزمة السكن الخائفة التي عرفت قبل وبعد الاستقلال والتي نتجت عن اللاتوازن في التنمية سواء ما بين الشمال والجنوب أو ما بين الشريط الساحلي والمناطق الداخلية نتيجة سياسة التعمير الاستيطاني التي عرفت البلاد قبل الاستقلال، والتي عملت على انفجار واختناق المدن الكبرى خاصة مدن الموانئ التي كانت بمثابة همزة وصل بين المستعمر والمجتمع الأوروبي. هذا اللاتوازن الذي استمر بعد الاستقلال بسبب التعمير المتسارع الناتج عن النزوح الريفي الكبير باتجاه المدن الكبرى والانفجار الديمغرافي الهائل بسبب تحسن الظروف الاجتماعية، الصحية، الاقتصادية... الخ، عمل مع الوقت على تفاقم مشكل السكن وتحوله إلى أزمة سكنية حادة خاصة مع غياب استراتيجية واضحة في مجال السكن والتعمير في السنوات الأولى للاستقلال وكذا استمرار نزوح السكان من الريف باتجاه المدن الكبرى مما عمل على تفاقم ظاهرة البناء الفوضوي وظهور أحياء بل تجمعات فوضوية مثيرة للاهتمام يصعب التحكم فيها، والتي أصبحت تهدد قطار التنمية بجميع أنواعه داخل هذه المدن.

## أولاً: الاطار التعريفي للبناء الفوضوي

### 1- مفهوم البناء الفوضوي : تعدد في التسميات والمفاهيم

يتحدد تعريف البناء الفوضوي من خلال التطرق الى مختلف التسميات التي جاءت معبرة عنه، خاصة وان العديد من البحوث والدراسات التي تناولت هذا الموضوع، اوضحت بأن للبناء الفوضوي عدة تسميات ومصطلحات والتي تصب جميعها في معنى واحد وهو أنه بناء يتم خارج الإطار القانوني للبناء والتعمير أو خارج الاطار القانوني للعقار، وتجدر الاشارة الى الاختلاف ايضا في التسميات الذي نجده من دولة الى اخرى حسب ظروف ومستوى معيشة كل منها حيث "يطلق عليه مصطلح السكن غير اللائق في المملكة المغربية، ويطلق مصطلح السكن الفوضوي على ظاهرة السكن العشوائي في تونس والجزائر، ويطلق مصطلح السكن الهامشي على التكدس السكاني العشوائي في الكويت، مصطلح مناطق المخالفات على مناطق السكن العشوائي في سوريا، فضلا عن تسميات اخرى كأحياء الاكواخ، واحياء الصفيح وغيرها"<sup>1</sup>.

كما أنه توجد عدة تسميات مستعملة في اللغة الفرنسية والتي تعبر عن البناء الفوضوي، وهي البناءات غير الشرعية "Constructions illicites" والبناءات غير المنظمة "Constructions irrégulière"، البناءات المهمشة "Constructions marginales" والبناءات ناقصة الادمج "Constructions sous-intégrées"<sup>2</sup>، والأحياء القصديرية "Bidons villes" ومنطقة الأكوخ "<sup>3</sup> gourbi".

والملاحظ أن هذه التسميات كلها تشير إلى الشيء المذموم والى اعتبار أن هذه البناءات غير سوية، ويتطلب الابتعاد عنها.

من الوجهة القانونية، وبالرجوع إلى القانون الجزائري، وبالضبط إلى قوانين البناء والتعمير في بعدها الزماني، لا نجد أي نص تشريعي أو تنظيمي يتطرق إلى مصطلح البناء الفوضوي بأي تسمية تذكر إلا ما تم ذكره في التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في: 26 ذو القعدة 1405 الموافق

<sup>1</sup> - وحدة شكر محمود، صفاء الدين حسين، انوار صبحي رمضان: دور المجمعات السكنية المصممة في الحد من ظاهرة البناء العشوائي وعدم التجانس في المشهد الحضري للمناطق السكنية المشيدة. الجامعة التكنولوجية - قسم الهندسة المعمارية، مصر، 2004.

<sup>2</sup> - بوجمعة خلف الله، العمران والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، عين مليلة، 2005، ص 117.

<sup>3</sup> - Brahim bellaadi: " le bidon ville: histoire d'un concept "revue des sciences humaines, L'Algérie, novembre 2001, p212.



لـ 13 أوت 1985 والتي جاءت بعنوان معالجة البناء غير المشروع، والتي تبين مختلف أنماط البناء الغير قانوني وآلية تسويته، إذ أنه تم توظيف تسمية البناء غير المشروع تعبيراً عن البناء الفوضوي<sup>1</sup>.

يشير البناء الفوضوي في معظم الاحيان الى المخالفة لقواعد الهندسة والتعمير فنجد مثلا المصالح التقنية للبلدية تعتبر البناء الفوضوي كل بناء مخالف للاطار القانوني وغير مخطط، اما مكتب الدراسات URBACO فصنف البناء الفوضوي بمعايير مغايرة مقارنة مع مفهوم المصالح التقنية للبلدية، حيث كان يركز على مواد البناء أو الأشكال المنتجة، فهو بمواد مجمعة مختلفة وغير متجانسة بالنسبة للسكن القصري والبناء الذاتي القصري ومواد صلبة بالنسبة للبناء الذاتي التقليدي مقارنة بالبناء الفوضوي الصلب. اذن، فالسكن الفوضوي هو الوسيط بين البناء القصري والبناء الذاتي التقليدي.

وقد استعمل تعبير غير الرسمي (Informel) للبناء الفوضوي في الموسوعة الحرة كونه شيد بدون ترخيص وعرف على انه "مباني ومناطق لا تتماشى مع النسيج العمراني للمجتمعات التي تنمو بداخلها او حولها وتكون متعارضة مع الاتجاهات الطبيعية للنمو والامتداد وهي مخالفة للقوانين المنظمة للعمران"<sup>2</sup>.

تطرق العديد من الباحثين لهذا النوع من البناء في اطار الابحاث والدراسات التي انجزوها وحاولوا وضع مفاهيم للبناء الفوضوي تخدم ابحاثهم واختصاصاتهم ، فمنهم من يرى البناء الفوضوي على انه ظاهرة من ظواهر السكن العشوائي، أي أنها نشأت بدون أي تدخل شرعي أو مخطط من طرف الدولة او "هي تلك المناطق التي تنشأ دون ترخيص رسمي سواء كانت مخالفة للشروط او قامت في مناطق يتعذر الترخيص بالبناء فيها لعدم توفر تصورات تخطيطية لها"<sup>3</sup>.

في حين أجمع آخرون على أن مفهوم البناء الفوضوي مرتبط بنقاط معينة مثل الطبيعة العقارية للأرض وكذا الطريقة المتبعة في الانشاء فاطلقوا عليه اسم السكن العشوائي وعرفوه على انه "هو سكن غير قانوني باعتباره مخالفا لكافة الاجراءات القانونية المرتبطة بالتخطيط العمراني والبناء"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - كمال تكواشت: الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر. مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون عقاري كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2009، ص 06.

<sup>2</sup> - الموسوعة الحرة/ ويكيبيديا

<sup>3</sup> - [www.aawsat.com](http://www.aawsat.com)

<sup>4</sup> - د مصطفى محمد موسى: التكس السكاني العشوائي والإرهاب. جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية، الطبعة الأولى، الرياض 2010، ص17-18.

اما Claude Chaline 1989 فقد استعمل مصطلح السكن الغير مقنن ( l'habitat non réglementé) وقد أطلق هذه التسمية على الأحياء الجانبية الفوضوية لبلدان العالم العربي الغير منظمة وأشار في تعريفه إلى نقطتين مهمتين :

- الشغل العشوائي للأراضي العمومية وأراضي الدولة.
- الظروف الغير شرعية لتقسيم الأراضي الخاصة والمتبوعة بإنشاء المساكن فوقها بدون رخص بناء.

وقد اعتمد "Durant Lasserre. A et Cie 1985" في تعريفه للبناء الفوضوي على طريقة انجازه كبناء ذاتي حيث اسس مفهومه على مجموعة من الخصائص هي: العشوائية في الوضعية العقارية ووسائل البناء المستخدمة في انجازه، وانه يعنى بالطبقة ذات الدخل الضعيف التي لا يمكنها تسييد ثمن الارض او ثمن مسكن قانوني ورسمي.

بينما عبد الرحيم حفيان (1989) فقد أطلق عليه اسم "السكن الغير شرعي" ( l'habitat illégal) وأسّس تعريفه للبناء الغير شرعي على أربعة معايير هامة:

- الوضعية العقارية ( ملكية الأراضي )
  - مظهر البناءات ، وتنوع مواد الانجاز ( brique , pierre, parpaing )
  - طريقة النمو والتطور.
  - تموضعها ضمن النسيج الحضري
- كما اظهر بان السكان المعنيين بهذا البناء لا يمكن تحديدهم ضمن فئة اجتماعية معينة، وصنف هذا البناء من خلال عدم الشرعية الى ثلاث انماط حسب الفترات الزمنية للإنجاز فمنها ما انجز قبل 1956 أي قبل ظهور او تطبيق قوانين التعمير من قبل المعمرين او التخطيط لها والتي تتعلق جميعها بعدم شرعية البناء دون العقار، ومنها ما ظهر بين 1956 و 1962 وهي البناءات التي تتميز بعدم الشرعية في البناء والعقار ايضا والنمط الثالث جاء بعد 1962 خاصة بعد السبعينات والذي يخص هذه المرة عدم شرعية العقار او القطعة الارضية.

وقد تم استخدام مفهوم او مصطلح اخر من طرف NACIRI. M (1974) وهو مصطلح السكن الغير مدمج (Habitat sous-intégré) ، في حين تطرقت نبيهة بن معطي (1991) الى أن أصل ظهور البناء الفوضوي في الجزائر وتحديدًا في مدينة قسنطينة يعود إلى الحقب الاستعمارية، ويجمع تحت لفظ الأكواخ ( bidonville) كل أشكال السكن غير الشرعي مع اختلاف صغير يخص البناءات الفوضوية الصلبة.

غير ان ما نخص به الدراسة هو البناء الفوضوي الصلب الذي لا صلة له بالأكواخ القصديرية كما أشار اليه P. LEFORT (1984) الذي عرفه على انه " لا يتعلق بالأكواخ القصديرية ولكن ببناء نسميه غير شرعي (illégal)، مخفي (clandestin) او عشوائي (spontané) لكن معروف لدى الجميع".

في حين اوضح Michel Rochefort (1988) ان "هذا البناء من الخطأ اطلاق عليه اسم المخفي في حين انه ينجز امام مرأى الجميع فهو بناء لا يستجيب لجميع المعايير الخاصة بالصرف الصحي، الامن، الرفاهية وكل قوانين التعمير المستخدمة في جميع البلدان".

بينما حبيبة الساهل (2004) فقد ركزت على خصائص البناء واكدت ان هذا البناء هو بناء ذاتي لا يخضع للقوانين في مجال التجهيز والبنية التحتية.

وقد اشار البعض الى انه "السكن الذي لديه أمل في التحسين بفضل مساهمة السكان في تحسين مستواهم المعيشي والإطار الحياتي في أحيائهم، ومساهمة سكان الأحياء تلخص في مساعدة المجهودات المبذولة من طرف الجماعات المحلية الحكومية، الجمعيات المدنية المحلية والدولة، وهذا الانجاز يكون في مختلف المشاريع الحضرية التي تهدف إلى إدماج حيهم في النسيج الحضري والمجتمع الحضري الأقرب وكذلك للحد من انتشار سكنات فوضوية أخرى"<sup>1</sup>

يتضح مما فات، انه مهما تعددت وتنوعت المصطلحات التي أطلقت على هذه الظاهرة في مختلف البلدان تبقى المفاهيم متقاربة وتعتمد في الاساس على مجموعة جوانب مرتبطة بكل من اسباب نشوء السكنات الفوضوية وخصائصها العمرانية، وتعتبر هذه المساكن بانها نشأت وتطورت كنتيجة حتمية للزيادة السكانية، في ظل غياب الرقابة من طرف السلطات المعنية وانها تفتقر للعديد من المرافق والتجهيزات التابعة للسكن حيث عرفت الامم المتحدة على أنها "مناطق غير مريحة وليست خاضعة للرقابة لأنها نشأت وتطورت بعيدا عن الرقابة للسلطات المسؤولة عن ضبط وإنشاء المساكن"، وان الحي الغير شرعي: " هو تجمع سكني يقع على هامش المدينة، بني بدون ترخيص رسمي، وهو يعتبر منطقة عشوائية لدى السلطات المحلية، سكانها أغلبيتهم فقراء، يعانون من تدهور مساكنهم وانعدام التجهيز بها، أحياءهم تفتقر إلى الخدمات والهياكل القاعدية من جهة،

<sup>1</sup>- NADIA KERDOUD: Nouvelles centralités, périphéries spontanées - cas de oued skhoun à GUELMA. Thèse de magister, université de Constantine, 2000, p...

وانعدام عقد الملكية العقارية من جهة أخرى<sup>1</sup> وايضا " هو كل بناء يتم خارج الإطار القانوني الخاص بالبناء والتعمير و يمس جانبيين هما، المخالفة القانونية العقارية والمخالفة التقنية"<sup>2</sup>.

اذن، فمن الواضح أنه لا يمكن إعطاء تعريف دقيق للبناء الفوضوي لكن يمكن التطرق اليه من خلال مختلف الخصائص العقارية، العمرانية والجغرافية المميزة لهذا النوع من البناء أو للأحياء الفوضوية والتي من خلالها يمكن تمييز الانواع التالية:

- أحياء فوضوية من الطراز الجيد أو الممتاز وهي الاحياء التي تتميز بتخطيط عال وبأشكال هندسية متميزة لا نفرق بينها وبين الاحياء المخططة بل أحيانا تكون أفضل منها، فهي أحياء مساكنها مبنية بمواد جيدة كالطوب والأجور والاسمنت المسلح و احيانا بمواد الزخرفة والتزيين كالرخام والخرانيت ; أسقفها دالات أو قرميد، تتميز بمساحات كبيرة تفوق 240 م<sup>2</sup> ، مطابقة لمعايير التعمير والبناء، حالتها جيدة، تتوفر بها معظم الشبكات (الكهرباء، الصرف الصحي، مياه الشرب وحتى الغاز)، الطرق بها منجزة وفق معايير الانجاز، واسعة ومنظمة تفتقد فقط للتعبيد (التزفيت)، اذن فالعائق الوحيد هنا هو الملكية العقارية اذ نجدها بعقود عرفية. يقطن هذا النوع من الاحياء اناس مثقفون و ذوي دخل مرتفع مثل: الاطباء، المهندسين، الاساتذة، وحتى رجال الاعمال. هذا النوع من الاحياء لا يحتاج الا لتسوية وضعيته العقارية من دون أي تدخل أو تحسين.

#### صورة رقم (04) و (05): بناء فوضوي بحي النخيل (قطاع التوت)



المصدر: تحقيق ميداني (2012)

<sup>1</sup> - الأستاذ حسين بولمعيذ، جامعة تبسة الجزائر، مقالة في الانترنت كتبت يوم الجمعة، 14 فبراير 2014 على الساعة 23:57  
<sup>2</sup> -Dr. Yagoubi Mohammed , Temmar Toufik , La complexité de gestation de l'habitat et de l'espace urbain, 2ème colloque International sur la gestion des villes , GTU, Université Med Boudiaf, M'sila les :07, 08 et 09 Novembre 2006, P 394.

- أحياء فوضوية من الطراز المتوسط وهي أحياء تسكنها الطبقات المتوسطة أو ذات الدخل المتوسط مثل الموظفين والمعلمين الى جانب التجار. تتميز هذه الاحياء بمساكن منظمة، ذات حالة متوسطة وأشكال عمرانية لائقة مبنية بمواد بناء صلبة، لكن المشكل في هذه الاحياء يعود لشوارعها الغير منتظمة ولانعدام الرصيف في البعض منها وكذا نقص بعض التجهيزات كالغاز كما أن متوسط المساحة الاجمالية للمسكن بها لا يتجاوز 200 م<sup>2</sup>. مثل هذه الاحياء او البنايات يمكن تسويتها لكن بعد التدخل عليها وتحسينها.

صورة رقم (07): بناء فوضوي بحي  
الخامسة (قطاع سيدي راشد)



صورة رقم (06): بناء فوضوي بحي المنشار  
(قطاع المنظر الجميل)



المصدر: تحقيق ميداني 2014

- أحياء فوضوية من الطراز الرديء أو السيء وهي أحياء يصعب التدخل فيها لأنها مناطق سكنية أنشأت بطريقة سريعة وعشوائية، نجد مساكنها متفاوتة العلو وغير مكتملة، بمساحات عقارية صغيرة متوسطها لا يتعدى 80 م<sup>2</sup>، أما مواد البناء فهي في بعض الحالات مزيج من المواد الصلبة والهشة كما أن الطرق بها سيئة، ملتوية وضيقة، الى جانب انعدام العديد من الشبكات مثل الغاز والصرف الصحي، بالرغم من تواجد البعض منها داخل المدن. انظر الصور رقم (08) و(09).

صورة رقم (08): بناء فوضوي بحي بن الشرقي صورة رقم (09): بناء فوضوي بحي بوذراع صالح  
(قطاع بوذراع صالح)



المصدر: تحقيق ميداني 2015

بهذا نتوصل الى ان دراسة البناءات الفوضوية تتطلب الالمام بكل خصائصه من شكل ومواد بناء وحتى التجهيز، أما من ناحية الموقع فينظر الى نقطتين : النقطة الاولى وهي طبيعة الارضية حيث هناك أرضية ثابتة صالحة للتعمير وهناك أرضية غير صالحة للبناء تماما مثل مناطق الارتفاعات والاطار الطبيعية والتي يتطلب ازالة كل ما عليها من بناء حتى وان كان في حالة جيدة والنقطة الثانية هي مكان التواجد اذا كان داخل المدينة أو على اطرافها حيث نجد أن البناء اللانق قد يكون بضواحي المدينة والغير لانق بوسطها أو العكس مما يعني أن منطقة التواجد لا تساهم في جودة البناء وراقي الحي الفوضوي وانما في ديناميكته وسرعة نموه وأولوية التدخل عليه لما لموقعه من أهمية، دون ان ننسى الوضعية العقارية فمنها ما هو منجز على اراضي عمومية وهذه الحالات نجدها دوما فوق الاراضي الغير مخصصة للتعمير ضمن مناطق الاخطار الطبيعية (الزلازل، الفيضانات، الانزلاقات الأرضية) ومناطق الارتفاعات (مثل الغاز، الكهرباء، الواد، ...الخ).

ثانيا: أسباب ظهور السكن الفوضوي:

الأحياء الفوضوية بالمدن الجزائرية ظهرت نتيجة تراكم العديد من العوامل و الأسباب. هذه الاخيرة هي نسبية و ظرفية، لأنها مرتبطة بالمجال الحضري وخصائصاته وتأثيرها قد يكون مختلفا ومتفاوتا من مجال لآخر ومن فترة زمنية لأخرى، لكنها تجتمع على انها تعمل على تفاقم الظاهرة وتشويه المنظر العام للمدينة خاصة في الصور القديمة للبناء الفوضوي.

## 1 - الهجرة والنزوح الريفي:

تعددت اشكال الهجرة وتنوعت حسب الدافع الرئيسي لها، اذ نجد هجرة ناتجة عن الظروف الامنية الصعبة كالهروب من الحرب والاستعمار وحتى من الارهاب وهجرة ناتجة عن عدم تنمية المناطق الريفية والتجمعات السكنية الصغيرة من حيث التجهيزات الأساسية والخدمات التي يحتاجها الفرد في حياته اليومية بحثا عن ظروف اجتماعية افضل. كما نجد الهجرة التقليدية من الريف الى المدينة وفي العشريات الاخيرة ظهرت ما تسمى بالهجرة ما بين المدن والتي سنحاول التطرق اليها من خلال تحليلنا لهذا العنصر.

### 1-1- الهجرة قبل 1962: هجرة من الريف إلى المدينة

عرفت الجزائر بداية النزوح الريفي، خلال النصف الثاني من القرن التاسع عشر إبان الاحتلال الفرنسي والذي ارتبط بسياسة الاستيلاء على أراضي الجزائريين في الأرياف وتكسير الروابط الاجتماعية والاقتصادية وفق قانوني سيناتوس كونسولت عام 1863 وويرنر (Warnier) سنة 1873، اللذان عملا على تغيير نظام الملكية وتفكيك النسيج الاجتماعي و الاقتصادي بالريف مما دفع بالعديد من السكان الريفيين الى النزوح نحو المدن والمراكز الحضرية الكبرى باحثين عن ظروف صحية ومعيشية احسن، فكانت بذلك البوادر الاولى للبناء الفوضوي.

خلال قرن من الاحتلال، النزوح الريفي لم يكن منتظما سواء من حيث الكم او من حيث التوزيع المجالي والجغرافي لهذه التدفقات، فقد شهدت الفترة (1926 – 1936) على سبيل المثال، نزوح حوالي 1715 نسمة<sup>1</sup> نحو مدينة قسنطينة اما الفترة ما بين (1936 – 1948) التي تميزت بثبات السكان ضمن مناطقهم الاصلية نتيجة المشاكل الاقتصادية التي عرفتها البلاد عشية الحرب العالمية الثانية فقد سجل حوالي 7279 نازح نحو مدينة قسنطينة بإجمالي 8994 فرد<sup>2</sup> بين 1926 و1948.

- بين 1948-1954: سجل ارتفاع في وتيرة النزوح الريفي باتجاه المدن لكن بنسب غير متساوية وقد سجلت مدينة قسنطينة صافي هجرة في هذه الفترة قدر ب 2.6% سنويا بمجموع 12790 نازح<sup>3</sup>. وما ساهم في ارتفاع معدل الهجرة خلال هذه الفترة هو التقنيات الحديثة للزراعة و الآلات

<sup>1</sup> - A.HAFIANE : LES DEFIS A L'URBANISME, l'exemple de l'habitat illégal à Constantine, OPU. Alger 1989, p25.

<sup>2</sup>- A.HAFIANE :1989, idem.

<sup>3</sup> - A.HAFIANE, 1989, idem p33.

الصناعية المستخدمة من طرف المعمرين والتي خفضت من نسبة اليد العاملة وعملت على رفع المنتج الزراعي لأكثر من الضعف عن الانتاج الزراعي التقليدي، مما دفع بالعديد من الفلاحين الجزائريين الى ترك نشاطهم والتوجه للمدينة بحثا عن العمل في نشاطات اخرى.

- الفترة 1954-1962: عرفت اندلاع حرب التحرير وقيام الثورة التحريرية فاشتدت حدة النزوح الريفي للأهالي باتجاه المدينة سواء هروبا من القصف والدمار الذي لحق بمناطقهم او بالتهجير القسري لسكان الريف من طرف المعمر الفرنسي عن طريق السياسات القمعية وتجميع السكان بالمحتشدات التي أنشأها مما رفع من نسبة السكان الحضر عام 1960 الى 30% في حين بلغت نسبة سكان الريف حوالي 70%.

### 1-2- الهجرة بعد 1962: التنوع في اشكال الهجرة

غداة الاستقلال، بقي النزوح الريفي مستمرا نحو المدن، خاصة بعد مغادرة المعمرين للتراب الوطني في 1962 وشغور الأملاك العقارية التي كانت بحوزتهم، مما حفز السكان الريفيين على النزوح وتعمير الحظيرة السكنية الشاغرة، واستمر الوضع تقريبا على حاله إلى غاية 1966، وقد بلغ معدل النزوح خلال الفترة 62 - 66 حوالي 2.6 % في السنة.

الفترة بين 1966- 1984، عرفت نزوح ريفي كبير بلغ حوالي 1.7مليون نسمة على مستوى الجزائر بمعدل سنوي وصل إلى حوالي 170 ألف نسمة/ سنة<sup>1</sup> بالرغم من جهود وسياسة الدولة في خلق تجمعات ريفية لتثبيت السكان داخلها، لكن تطبيق برامج و مخططات تنموية جديدة عمل على استمرار النزوح خاصة وانه ساهم الى حد كبير في خلق أقطاب صناعية وتوسعات حضرية مهمة بحيث النصيب الأكبر من الاستثمارات المادية و الخدماتية كان يعود للمدن والمراكز الحضرية.

ونتيجة لهذه الوضعية وتزايد النزوح الريفي مع الزيادة الطبيعية للسكان، فقد وصلت نسبة سكان الحضر بالجزائر إلى 40.36% مع انخفاض في نسبة سكان الريف.

<sup>1</sup> - Conseil National Economique et Social, la ville algérienne ou le devenir urbain du pays, Alger, CNES 1998.



- الفترة 1985-2014: استراتيجية التنمية المتبناة خلال عشرية الثمانينات، لم تحد من النزوح الريفي الذي بلغ معدله السنوي حوالي 130 ألف نسمة /السنة<sup>1</sup> نهاية الثمانينات ، رغم انخفاضه النسبي بفارق 24000 نسمة /السنة<sup>2</sup> مقارنة بالفترة السابقة (1966-1980).

فمعظم الأهداف المرسومة للتنمية في عشرية الثمانينات لم تحقق في ارض الميدان لتزامنها مع انخفاض سعر البترول الذي نتج عنه أزمة اقتصادية سنة 1986 تلتها أحداث 05 أكتوبر 1988، التي تمخض عنها صدور دستور 1989 الذي أحدث القطيعة مع النظام الاقتصادي والسياسي القائم.

فقد بلغت نسبة التحضر في الثمانينات حوالي 49.81% مقابل 50.19% للريفيين، أي بفارق يقدر بحوالي 9.45% مقارنة بالسبعينيات التي بلغت فيها نسبة التحضر حوالي 40.36% فقط مقابل 59.64% نسبة الريفيين، ما يؤكد استمرار عملية النزوح الريفي وعدم التحكم فيها.

في فترة التسعينيات والمسماة بالعشرية السوداء شهدت الجزائر تدهورا خطيرا في الوضع الأمني لم يسبق له مثيل، أدى إلى ارتفاع وتيرة النزوح من المناطق الجبلية والأرياف المهتدة بالرعب والتقتيل نحو المدن باحثين عن الامن والامان مما زاد في نسبة التحضر التي وصلت إلى 58.30% سنة 1998<sup>3</sup> ونزوح السكان نحو المدن حيث قدر ما يقارب 1.6 مليون<sup>4</sup> شخص نزحوا نحو المدن خلال الازمة الامنية وبالتالي استمرار ظهور البيوت القصديرية والبناءات الفوضوية بشكل مكثف ومتسارع.

في السنوات الأخيرة ونتيجة تطبيق سياسات تنموية مختلفة وسياسات تهيئة شاملة مركزة في الاساس على تثبيت السكان في مناطقهم الجغرافية بتهيئة البنى التحتية واعادة توزيع المرافق والتجهيزات عبر مختلف البلديات والتجمعات السكانية ضمن ادوات التهيئة المتمثلة في ' المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الاراضي (POS) التي جاء بها قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، فان الهجرة عرفت تراجعا وانخفاضا كبيرا، وشهدت تغييرا في شكلها واتجاهها حيث ان 'الهجرة التقليدية التي كانت تعرف سابقا من الريف إلى

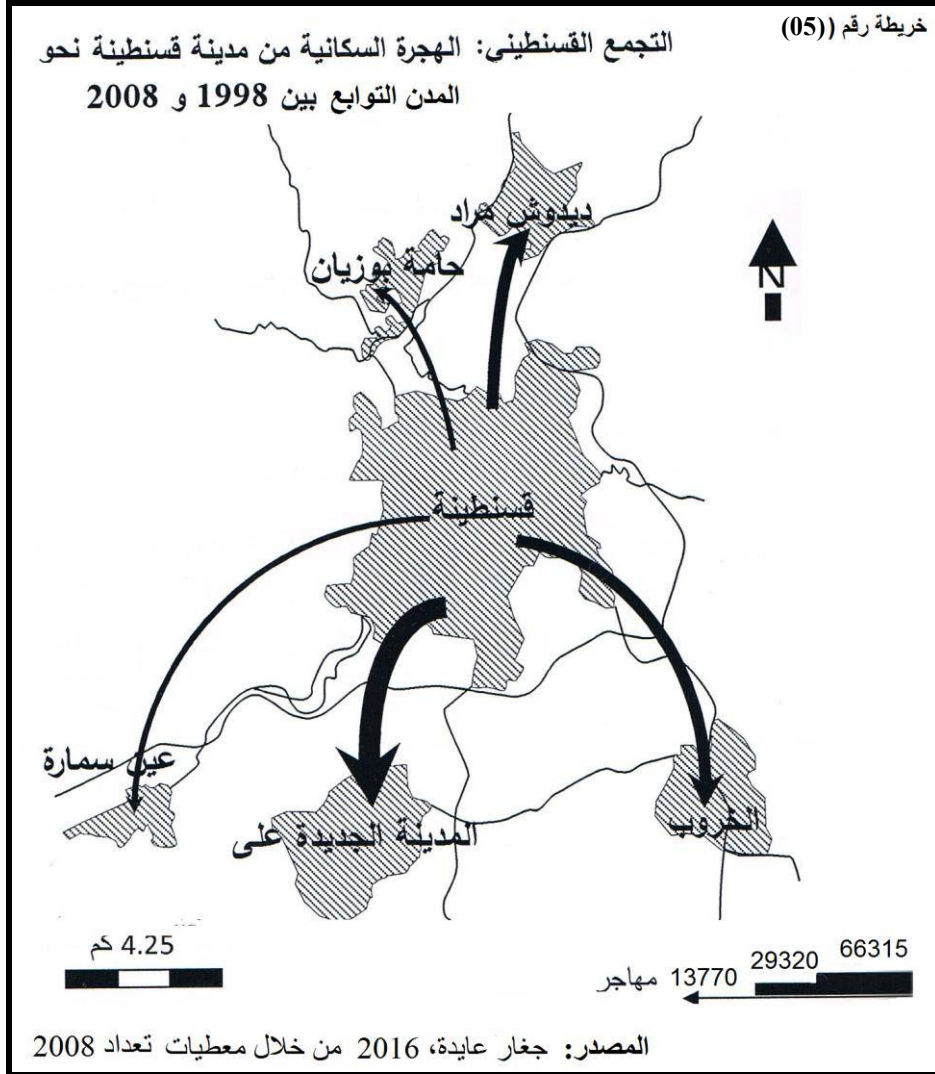
<sup>1</sup> - بشير التيجاني: التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر. ديوان المطبوعات الجامعية، ص 58.

<sup>2</sup> - بشير التيجاني، نفس المصدر السابق.

<sup>3</sup> - ONS, collection statistiques n° 163/2011, Armature urbaine .

<sup>4</sup> - عبد الرزاق أمقران: الفقر المبرمج في المجتمع الجزائري ، الملتقى الوطني الأول حول ظاهرة الفقر في المجتمع الجزائري ، الملتقى الدولي حول الديناميكية الحضرية والتنمية المحلية ، جامعة المسيلة 03-04-05 ديسمبر 2006 ، مداخلة منشورة بمجلة دراسات في علم الاجتماع ، منشورات مكتبة اقرأ ، دار بهاء الدين للنشر و التوزيع قسنطينة ، الجزائر 2008، ص215.

المدينة لم تصبح اليوم كذلك فالمهاجرون قد غيروا اتجاههم والهجرة أصبحت ما بين التجمعات الحضرية أو المدن<sup>1</sup> كما توضحه الخريطة رقم (05) المتعلقة بالهجرة الخاصة بمدينة قسنطينة.



## 2- الزيادة الطبيعية والنمو الديمغرافي الكبيرين:

للتذكير، فإن الزيادة الطبيعية هي الفارق بين عدد المواليد وعدد الوفيات المسجلين في فترة زمنية معينة، وهو ايجابي عندما يكون عدد المواليد يفوق عدد الوفيات و سلبي في حالة العكس.

في الفترة ما بين 1926 و 1936، سجلت الجزائر معدل نمو سنوي قدر بـ 1.85% في كامل الشرق الجزائري، بينما المدن الرئيسية الكبرى فبلغ معدل النمو السنوي بها حوالي 3.5%<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - SEMMOUD Bouziane, 2011.

<sup>2</sup>- Amrane mokhtar : le logement social en Algérie-les objectifs et les moyens de production. Mémoire de magister en Architecture p74.

**جدول رقم (07): الزيادة الديمغرافية للسكان الجزائريون و السكان الأوربيون بين 1926 و 1960.**

السكان الأوربيون			السكان الجزائريون			البيان
المعدل السنوي	معدل الفترات	الزيادة	المعدل السنوي	معدل الفترات	الزيادة	الفترات الزمنية
2.16	% 21.60	8971	1.97	% 19.7	9277	<b>1936-1926</b>
- 2.18	- 26.20	-13218	3.06	36.80	20726	<b>1948-1936</b>
1.53	9.20	3426	5.53	33.20	25561	<b>1954-1948</b>
1.14	5.70	2325	14.68	73.40	75350	<b>1960-1954</b>

Source : Enquête S.C.M.A1960

نلاحظ من خلال الجدول ان الفترة الاستعمارية عرفت تزايدا مستمرا للسكان الجزائريين بمعدل سنوي انتقل من 1.95 % للجزائريين في الفترة (1936-1926) الى 14.68 % بين (1954- 1960) وهو ارتفاع كبير جدا يرجع الى اسباب كثيرة اهمها الثورة التحريرية التي عملت على النزوح الكبير للسكان وتوطنهم داخل تجمعات سكانية او بالقرب من المدن الكبرى في اكواخ قصديرية او بنايات فوضوية هروبا من الحرب والدمار الذي مس القرى والارياف، الى جانب سياسة التجميع داخل المحتشدات التي تبناها المستعمر الفرنسي في سنة 1959 كمحاولة لمحاصرة الثورة ومراقبة السكان مما سهل عملية الاحصاء للسكان وبالتالي التقدير الصحيح لحجمهم وحساب معدل نموهم السنوي.

**جدول رقم (08): تطور عدد السكان بالجزائر بالألف بين 1962 – 2008.**

2008	1998	1987	1981	1980	1978	1967	1966	1962
34080	29113	23039	19092	18500	17600	12600	12022	<b>10600</b>

Source: Rachid. Hamidou : le logement un défi, OPU, Alger 1989 – p47 +RGPH 98/2008.

بعد الاستقلال، جزء كبير من النمو السكاني بالجزائر كان مرجعه اساسا مرتبط بالزيادة الطبيعية للسكان، فالسكان الجزائريون تزايدوا بشكل معتبر حيث ارتفع معدل النمو من 3% الى 3.4% ما بين (1967-1962)، فالزيادة في عدد السكان الجزائريين بلغت 2 مليون نسمة خلال نفس الفترة وانتقلت الى 5 مليون نسمة في الفترة ما بين (1967 – 1980) وهي قيمة كبيرة في مدة لا تتجاوز ثلاث سنوات لتظهر مدى سرعة تطور السكان بسبب تحسن الظروف المعيشية والايوضاح الصحية

لتصل الى 4539000 نسمة في الفترة ما بين (1980- 1987)<sup>1</sup>، لتبلغ في الاخير حوالي 11035969 نسمة بين (1987 - 2008) وهي قيمة معتبرة مقارنة بالظروف الامنية الصعبة التي تعرضت لها الجزائر في سنوات التسعينات.

اما عن معدل الولادات في الجزائر، فقد تراجع من 5% عام 1967 الى 4.3% عام 1978 بسبب الانخفاض في معدلات الخصوبة من حين لآخر نتيجة التراجع في معدل سن الزواج لدى الاناث حيث انتقل من 18.3 سنة عام 1966 الى 20.9 سنة عام 1977<sup>2</sup>. هذه الظاهرة تتضح اكثر بتراجع عدد الولادات لدى المرأة من 7.9 ولادة عام 1970 الى 7.4 ولادة عام 1977<sup>3</sup>. كما تراجع معدل الوفيات هو الاخر من 1.6% عام 67 الى 1.2% عام 78 بسبب تحسن الاوضاع الاجتماعية ، الاقتصادية والصحية للأفراد.

#### جدول رقم (09): تطور الحجم الديمغرافي للسكان بالجزائر ما بين 1954 و2008.

التعدادات الرسمية	1966	1977	1987	1998	2008
عدد السكان (نسمة)	12022000	16948000	23038942	29100863	34074911
الزيادة السكانية	3407296	4926000	6090942	6061921	4974048
معدل النمو السنوي %	2.82 <sup>4</sup>	3.21	3.08	2.6	1.6

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء: التعدادات العامة للسكن والسكان، 2008/ 98/ 87/ 77/66.

من تعداد 1954 إلى تعداد 1966، السكان الجزائريون انتقلوا من 8.62 مليون إلى 12.02 بزيادة سنوية متوسطة تفوق 2.6%، وقد وصل معدل النمو الديمغرافي السنوي في السبعينات الى 3.21% ليقارب في الثمانينات 3% حيث وصل متوسط عدد الأطفال للمرأة إلى 8 في أوائل السبعينات فقررت عندها الحكومة الجزائرية وضع برنامج للتحكم في النمو الديمغرافي وتحديد النسل والذي شرع في تنفيذه ابتداء من عام 1983 ليصبح متوسط عدد الأطفال للمرأة لا يتجاوز 2.2 عام

<sup>1</sup>- Rachid. Hamidou : idem.

<sup>2</sup>- Rachid. Hamidou : idem, p 48.

<sup>3</sup>- synthèse du bilan économique et social 1967- 1978.

<sup>4</sup> - تم حساب معدا النمو "ر" وفق الطريقة الآتية:  

$$r = \left( \frac{\text{عدد السكان 1966}}{\text{عدد السكان 1954}} \right)^{\frac{1}{n}} - 1$$
 / ن = الفرق في عدد السنوات بين 1966 و 1954  

$$r = \left( \frac{12022000}{8614704} \right)^{\frac{1}{12}} - 1$$

$$r = 0.0282 = 2.82\%$$

2002<sup>1</sup>، وبعد مرور عشرين سنة من السياسة السكانية المتبعة أصبح معدل النمو الطبيعي لا يتعدى 1.6 % في عام 2008.

بالرغم من التراجع الكبير لمعدل الوفيات منذ الاستقلال والذي انتقل من 21 شخص x 1000 في السنوات التي سبقت الثورة التحريرية إلى 4.5 شخص X 1000 عام 2003، فمعدل الولادات هو الآخر تراجع من 47.4 إلى 20.4 X 1000<sup>2</sup> خلال نفس الفترة، غير انه سجل ارتفاع محسوس في عدد الولادات سنة 2014 حيث تجاوز لأول مرة عتبة مليون مولود وهذا بقيمة 1014000 مولود حي، كما سجل ارتفاع في عدد السكان حيث وصل الى 39.5 مليون نسمة في 01 جانفي 2015 ليتجاوز 40.4 مليون نسمة في 1 جانفي 2016<sup>3</sup>.

ما يجب الإشارة إليه هنا، هو أن نمو السكان الحضر لم يكن فقط نتيجة النزوح الريفي وتركز النشاطات الاقتصادية بل كان أيضا بسبب الزيادة الطبيعية العامة لإجمالي السكان، هذه الأخيرة تزيد و ترتفع كل سنة بوتيرة 500 الف نسمة بالمقارنة مع النمو الطبيعي السريع و التحول الحضري للسكان، حيث لوحظ بان إجمالي السكان تضاعف 4 مرات ما بين 1954 و 2008 اما السكان الحضر فقد تضاعف 10 مرات أين لعب هنا عاملين أساسيين في هذه الزيادة هما: النمو الديمغرافي السريع و النزوح الريفي نحو المدينة.

### 3- عامل الصناعة :

ان البوادر الاولى للسكنات الفوضوية في العالم، ظهرت بصورة واضحة في الدول المتقدمة صناعيا كأحد نتائج الثورة الصناعية التي صاحبها التحسن في الظروف المعيشية والاقتصادية داخل المدن الصناعية، مما عمل على هجرة الناس نحو هذه المدن بحثا عن العمل و حياة أفضل. لكن وللأسف، هذا التطور في الاوضاع المعيشية والاقتصادية تسبب في النمو الغير مخطط للمدن نتيجة التدفقات الهائلة للسكان باتجاه الاقطاب الصناعية مما عمل على رفع الكثافة السكانية داخل المدن

<sup>1</sup> - REDJEM. Ali : Le processus d'urbanisation à travers l'axe M'sila – Barika. Doctorat Es-sciences en architecture, université de Constantine ; 2011, p79.

<sup>2</sup> - REDJEM. Ali : idem, p 79

<sup>3</sup> ONS : Collections Statistiques ; Série S : Statistiques Sociales

الصناعية الكبرى كأمريكا وباريس أين بلغت الكثافة السكانية أعلاها "222000 شخص/كم<sup>2</sup>"<sup>1</sup> مما جعلها عاجزة عن توفير جميع احتياجات سكانها خاصة فيما يخص السكن، هذه الوضعية أدت الى بروز ما يسمى بالسكن الفوضوي كبديل عن العجز في السكنات اللائقة .

كما لعبت الصناعة دورا مهما في تطوير اقتصاد العديد من الدول في طريق النمو على غرار الجزائر اين عملية توطين الصناعة كانت من اهم عوامل الجذب للسكان وبشكل مكثف، حيث قام سكان الأرياف بترك أماكن سكنهم متجهين نحو المدينة للعمل، وقد كانت الهجرة في بداية الأمر تخص رب الأسرة لوحده وتلحقه فيما بعد أسرته عندما يستقر به الحال.

غداة الاستقلال، أولوية السلطات العمومية كانت باتجاه التصنيع، حيث كانت المبادئ الأساسية للدولة هي البحث عن الوسائل التي تضمن الاستقلالية الاقتصادية من خلال إنشاء أقطاب النمو. فقد كان الهدف هو إنشاء جهاز انتاج يفترض به ان يلبي حاجيات الاستهلاك الداخلي للبلاد ويخلق مناصب عمل ويعطي للجزائر القاعدة الاقتصادية التي تسمح لها بالتنمية.

فكانت البداية بتوطين الصناعة الثقيلة تحت إشراف المستثمر والممول والوسيط الوحيد الممثل في الدولة و التي تم توطينها على المناطق الساحلية مثل مركب الحجار ومصنع الفوسفات بعنابة، مصنع السماد وتكرير البترول بأرزويو، في نفس الوقت عملت على تطوير وتنمية المنطقة الصناعية برويبة و توطن بعض وحدات النسيج بدرع بن خدة وقسنطينة.

لكن هذه السياسة كانت لا تخص سوى أقطاب التنمية بالشمال الجزائري، مع أن أغلبية الجزائريين يسكنون في المناطق التي تضم مدن أقل من 50.000 نسمة والتي تجمع 37% من السكان الحضر، مما زاد من حدة اللاتوازن المجالي للسكان وتضخم المدن الصناعية خاصة وان سياسة التصنيع هذه (اقطاب التنمية و الصناعة الثقيلة) وجذب المدن الساحلية عملت جميعها على رفع وتيرة تدفق الهجرات نحو المناطق الشمالية أين تتركز الصناعة بعيدا عن الهضاب العليا والصحراء.

لهذا فقد قررت الدولة بعد توطين أكبر المشاريع الصناعية في الشمال ان تعمل على تنمية المناطق الداخلية وتوطين الصناعة بها حيث ان العديد من المدن - على الأقل 30- كانت معنية بهذا

<sup>1</sup> - أحمد حسين أبو الهيجاء: نحو استراتيجية شمولية لمعالجة السكن العشوائي، الأردن : حالة دراسية. مجلة الجامعة الإسلامية، غزة - فلسطين. المجلد التاسع - العدد الأول، ص9 - ص58، 2001 .

التوطن و الاتجاه الصناعي الهام كما تم تدعيم إنشاء حزام صناعي في الهضاب العليا يخص الأطلس التلي والصحراوي ليمتص التشيع البشري للسهول<sup>1</sup>.

خلال نفس الفترة، عملية وضع الصناعة الثقيلة رافقه صناعة المباني من اجل مواكبة عمليات البناء المبرمجة للقضاء على العجز الموجود في السكنات والحد من انتشار البنايات غير الشرعية التي ما فتئت تنتشر بسرعة خاصة بالمدن الكبرى كما يوضحه الجدول الآتي:

**جدول رقم (10): توزيع السكنات غير الشرعية على بعض الولايات الكبرى بالجزائر لعام 1998**

الولاية	مجموع المساكن	المساكن غير الشرعية
الجزائر	385.344	22.744
تيزازة	71.790	9.747
وهران	196.063	3.574
سكيكدة	107.248	15.271
قسنطينة	122.985	9.578
بومرداس	84.691	5.129
مستغانم	87.567	1.520
جيجل	71.860	4.673
عنابة	93.003	7.126

المصدر: محمد بن عطية: البحث عن أسس التدخل العمراني في السكن العشوائي بمدينة المسيلة. ماجستير، تخصص تسيير المدينة، جامعة المسيلة 2010، ص 73، 74.

اذن، فتركز السكان في الشريط الساحلي الذي يتسارع شيئا فشيئا ما هو إلا دليل آخر على أن هناك تركيز للسكان حول المراكز الصناعية والحضرية، أين تتواجد مختلف الحاجيات الاجتماعية من سكن، خدمات... الخ والتي يصعب التكفل بها. ونشير هنا الى انه حتى وان كانت الاسباب التاريخية المتمثلة في الاستعمار والطبيعية المتمثلة في مصادر الموارد الاولية والمناخ، هي الاصل في هذا اللاتوازن المجالي الديمغرافي فانه من المؤكد الآن أن سياسة التنمية المتبعة بعد الاستقلال قد صعدت

<sup>1</sup> - REDJEM. Ali : Le processus d'urbanisation à travers l'axe M'sila – Barika. Doctorat Es-sciences en architecture, université de Constantine ; 2011, p66.

وزادت من حدة هذه الظاهرة ومن تفاقم العديد من الظواهر الغير لائقة كظاهرة انتشار البناءات الفوضوية .

#### 4- عامل أزمة السكن :

تساهم أزمة السكن بفعالية في تحريك مختلف أنواع الأحياء الفوضوية و ذلك بفعل العوامل السابقة الذكر (السياسة الاقتصادية المركزة على التصنيع، النمو الديمغرافي الكبير والهجرة ) والتي كان لها دور أساسي في تأجيج أزمة السكن التي أصبحت من أعظم المشاكل التي تواجهها الجزائر خاصة داخل المدن الكبرى. وللوقوف على ظاهرة معقدة كأزمة السكن لا بد من التطرق الى مختلف مظاهر السياسة المنتهجة في السكن على طول الفترات والمخططات التنموية السابقة.

قبل 1954، الحظيرة السكنية الموجودة في الجزائر كانت متشعبة، امكانيات استقبال عدد إضافي للسكان كان ضئيلا جدا، فقد كان غير متوفر في القطاع العمومي والسكن القانوني لان هذا الأخير مخصص لفئات اجتماعية محددة. اذن، فإننتاج السكن للسكان الجزائريين في شكل سكنات تطويرية بقي محدود في 300 وحدة قبل 1954، حيث كان أحد خصائص السكنات المشغولة بالسكان الجزائريين آنذاك هو التزاحم داخل السكن أين كان معدل أشغال السكن (TOL) مرتفعا جدا بالنسبة للجزائريين لان أغلب المساكن كانت تتكون من غرفة واحدة، وقد بقي انتاج السكن ضئيلا حتى 1957، بالمقارنة مع النمو الديمغرافي للمدينة.

في عام 1954، التعداد الرسمي قدر الحظيرة السكنية العامة بـ 1220221 مسكن حيث 21.542 وحدة سكنية خاصة بقسنطينة.

من 1945 إلى 1955 تعليمة قانونية تعمل على السماح و تفضل إنجاز السكنات حيث خلال هذه الفترة بلغ معدل السكنات المنجزة عبر التراب الوطني حوالي 15 ألف سكن/سنة أي 3 أضعاف ما كان عليه قبل الحرب.

بعد جديد أعطي للإنتاج العمومي والقانوني للسكنات مع مخطط قسنطينة 1958 فقد كان في السابق يعنى فقط بتحقيق احتياجات السكان الأوروبيون أما الآن فقد أصبح هذا القطاع (السكن) أداة سياسية جديدة لتسيير و التحكم في السكان الجزائريين، فهو أداة إعادة الهيكلة المجالية في إطار إعادة تعريف -علاقة- المدينة و الريف. حيث من بين أهداف هذا المخطط إعادة إسكان مليون شخص في الأرياف والمدن من خلال مشروع انجاز 1000 قرية بما فيها مراكز التجميع التي أنجزت خلال



الحرب بهدف كبح النزوح الريفي والتي كان من المفروض أن تتم هذه العملية على فترة زمنية تقدر بخمس سنوات من عام 1958 حتى عام 1963 .

لكن الواقع أ ظهر بان مخطط قسنطينة لم يسمح بتوزيع أكثر من 5 مساكن لكل 1000 نسمة بمعنى اقل من 50 ألف مسكن عكس كل التوقعات. ( كان متوقع إنجاز خلال فترة المخطط 26.400 مسكن حضري و 12.200 مسكن ريفي بمدينة قسنطينة وحدها)

لكن هذا العدد لم يكن كافيا، لأنه لا يتوافق مع احتياجات النمو الديمغرافي والمقدرة بـ 16 ألف مسكن دون الأخذ بعين الاعتبار العجز المتراكم والذي انتقل من 704333 مسكن عام 1954 الى ازيد من مليون وحدة سكنية عام 1963 مما ساهم بانتشار البناء الفوضوي الذي كان شكلا من أشكال تلبية الحاجيات من السكن.

### جدول رقم (11): تطور المساكن والعجز بين 63/54

السنوات	عدد السكنات	العجز
1954	1220221	704333
1963	1161371	1072979

Source : document N 134 °du ,1964 / 2 / 18 direction générale du plan, 1964.

فعلى مستوى قسنطينة مثلا، تطورت الحظيرة السكنية وارتفعت الى 40 ألف مسكن عام 1960، أين 15 ألف منها من النمط الأوربي والتي كانت تمثل ما يقارب 63% من مجموع الحظيرة السكنية بقسنطينة حيث السكان المسلمون يشغلون 4105 مسكن من هذا النمط بمعنى 30% من مجموع السكنات والباقي كان يقطنه الأوربيون الذين كانوا يمثلون 43 ألف شخص مقابل 178 ألف نسمة للسكان الجزائريون، فقد تم إنجاز حوالي 1400 مسكن ما بين 1954-1957 بما فيها أحياء المحتشدات التي أقيمت من أجل استيعاب سكان الأحياء القصدية.

ما يمكن استخلاصه في هذه المرحلة هو ان إجمالي الحظيرة السكنية الموروثة عادة الاستقلال هي 1950000 مسكن ثلثها عبارة عن بناءات هشة و300000 مسكن تم استرجاعها من المعمرين مع إجمالي سكان وصل إلى 10000000 نسمة بمعدل اشغال للمسكن قدر بـ 5.13 فرد/ مسكن. وبذلك

ارتفع العجز في السكنات من 700 الف مسكن في عام 1954 ليصبح أكثر من 1.000.000 عام 1963.

تميزت وضعية السكن في عام 1962 بعدم الكفاية بسبب قدم وعشوائية الحظيرة السكنية الموروثة، فالسكنات العمومية في ذلك الوقت لم يكن عددها كافيا بالمقارنة مع الكم الهائل للنازحين من الارياف وضواحي المدن نحو المراكز العمرانية ، حيث في الفترة 63-67 وتيرة تسليم القطاع العمومي للبرامج الحضرية والريفية المنجزة لم تتعدى 3000 مسكن /سنة<sup>1</sup> ، لان الدولة في هذه المرحلة اعتمدت في حل مشكل السكن على استكمال السكنات التي خلفها الاوربيون ولم تفكر قط في برمجة سكنات جديدة حيث اولي الاهتمام للمشاريع المنتجة دون غيرها مع ان الميثاق الوطني لعام 1964 اكد على ان 'السكنات المخلفة عن الأوروبيين لا تكفي لتلبية الحاجة من السكن بل يجب انجاز 75000 مسكن حضري جديد و65000 مسكن ريفي'<sup>2</sup> خاصة وان الزيادة في عدد السكنات بين 1962 و 1966 كانت ضعيفة حيث قدرت بـ 320.000 مسكن فقط<sup>3</sup>.

فتم سنة 1965 إنشاء لجنة ( Commission ) وزارية للسكن، مكلفة بمهمة إتمام جميع الورشات المهجورة، وهي تشمل 38 ألف مسكن حضري و 4 آلاف مسكن ريفي، معدلات العمل بها تراوحت ما بين 3% و 65%، هذه العملية تطلبت مصاريف إجمالية وصلت إلى 500 مليون دينار.<sup>4</sup>

وضعية السكن عشية اول مخطط وطني للتنمية في عام 1967 تميزت بالتزام داخل المسكن، حيث اظهر التعدادان 66 و77 ارتفاع معدل اشغال المسكن من 6.1 فرد /مسكن في التعداد الاول الى 7.3 فرد/مسكن في التعداد الثاني، اما الوتيرة السنوية للتسليم فقد بلغت 6500 وحدة سكنية خلال المخطط الاول (69/67) بإجمالي سكنات وصل الى 19500 مسكن<sup>5</sup>.

حسب باقي المدن الجزائرية ، مدينة قسنطينة عرفت تدفقات كبيرة للهجرة والتعمير، العجز المقدر بـ 10 آلاف مسكن السنة 1966 على أساس معدل أشغال المسكن (Tol) هو 4 أفراد في المسكن وصل إلى 27 ألف مسكن عام 1977، حيث إذا استثنينا المشاريع السكنية الخاصة بمخطط قسنطينة فلا يوجد هناك أي إنجاز عمومي (عام) بين 1962 – 1969 .

<sup>1</sup>- HAMMACHE Seddik : Périphérie d'Alger; production de l'habitation et instruments d'urbanisme. Doctorat d'Etat, ENSA, 2013, p 47.

<sup>2</sup> - La charte nationale 1979. p 95. (Rachid Hamidou : le logement : un défi. Ed OPU + ENAL ; 1989 ; p30.)

<sup>3</sup> - Rachid. Hamidou : le logement un défi, OPU, Alger 1989, p 32.

<sup>4</sup> - AMRANE Mokhtar : le logement Social en Algérie - les objectifs et les moyens de production. Magister en Architecture, Université Mentouri - Constantine, 2011.. ; p 97.

<sup>5</sup> - Rachid. Hamidou : idem,1989, p33.

الفترة 66 و 1977 تميزت بعجز مهم جدا في مجال السكن خاصة وان معدل إنتاج السكن في هذه الفترة قد بلغ 30000 مسكن / سنة فقط ، فكان الهدف ابتداء من 1978 تحديد العجز في انتظار تدعيم هياكل الانجاز (التنفيذ).

خلال المخططين الرباعيين الاول والثاني (73/70، 77/74) استمر الاهتمام الاكبر بالتوطن الصناعي داخل المدن المتروبولية، فبقي العرض في السكن لا يتماشى مع الطلب فيه الى حد دق ناقوس الخطر من التأخر في تقليص الفارق حيث ساهم التأخر في الانجاز في حدة الازمة مما انعكس على سوء تسيير وتنظيم المجال الذي يتضح و يترجم بانتشار البيوت القصديرية والبناءات الفوضوية عبر المجالات الحضرية للمدن الكبرى حيث خلال المخططين لم يتم انجاز سوى 150000 مسكن<sup>1</sup> مما يعني تقريبا نصف البرنامج المسطر ويعود السبب الى انشغال الدولة بمهمة انشاء ضروريات انتاج السكن على المقاس الكبير كوضع مصانع انتاج مواد البناء ومصانع التركيب (préfabrication)، وبذلك يصل اجمالي السكنات المنجزة خلال الفترة (1967/ 1977) فترة المخططات التنموية الاولى الى 385000 مسكن<sup>2</sup>.

خلال هذه الفترة، استنفذ قطاع السكن ما قيمته 9.148 مليار دينار في انجاز السكنات، تم تسليم منها 69 768 مسكن حضري بوتيرة سنوية بلغت 6970 مسكن/سنة<sup>3</sup> بمعنى 1 مسكن لكل 38 ساكن.

عرفت الفترة (78-89) تغيرات مهمة واهتمام جدي بمشكل السكن حيث ما بين 79/77 تبين ان ازمة السكن اصبحت عائقا في وجه التنمية الاقتصادية وان وزارة الاشغال العمومية والبناء (MTPC) المنشأة في 1966 لم تعد قادرة على فعل اي شيء فتقرر بذلك انشاء وزارة التعمير والبناء والسكن (MUCH) في فيفري 1977 ووزارة التخطيط والتهيئة العمرانية (MPAT) في 1979. حيث قامت وزارة التعمير والبناء فور انشائها بتشخيص مفصل للعوائق التي تمس القطاع واستخلصت انها امام وضع متأزم وحمل ثقيل خاصة فيما يتعلق بكيفية تدارك العجز في السكنات البالغ 1.5 مليون<sup>4</sup> مسكن آنذاك.

الفترة (80-89) هي فترة المخططين الخماسيين (80-84 / 85-89) وهي تعبر عن مرحلة انتاج السكن عكس المخططات السابقة حيث اولت الدولة اهتمامها بقطاع السكن وخاصة السكن الاجتماعي. فبالنظر الى العجز المتراكم المسجل في قطاع السكن فقد منحت الدولة خلال هذين المخططين كل

<sup>1</sup> - Nacira Meghraoui Chougiat : Quel habitat pour l'Algérie –la nouvelle ville de Constantine. Ed : média plus, Constantine, 2006, p27.

<sup>2</sup> - ministère de l'aménagement du territoire et du planification.. (M.A.T.P) et

<sup>3</sup> - Nacira Meghraoui Chougiat : Quel habitat pour l'Algérie –la nouvelle ville de Constantine. Ed : média plus, Constantine, 2006, P42.

<sup>4</sup> - Nacira Meghraoui Chougiat, idem, p27.

الوسائل الضرورية من اجل التكفل بهذا القطاع لتصل وتيرة الانتاج في المخطط الاول الى 69.58%<sup>1</sup> وهي مرتفعة بالمقارنة مع المخططات السابقة اين كانت تبلغ 34.5% فقط، حيث لم يتم انجاز سوى 62.5%<sup>2</sup> من البرنامج المسطر والمقدر بـ 450 الف مسكن (300 الف مسكن حضري و 150 الف مسكن ريفي) وهذا بمعدل 74700 مسكن في السنة. كما ان المعدل الوطني لإشغال المسكن استمر بالارتفاع ليسجل 7.6 فرد/مسكن في عام 1984 بعد ان كان 7.10 فرد/مسكن في سنة 1977 بالرغم من التحسن في وتيرة الانجاز. وترجع وزارة السكن سبب التأخر في الانجاز الى ضعف وسائل لإنجاز في تلك المرحلة الى جانب الزلزال الذي ضرب الجزائر في 10 اكتوبر 1980 والذي تسبب في خسائر مادية معتبرة.<sup>3</sup>

اما المخطط الخماسي الثاني (89/85) فقد صادف اعداده الازمة العالمية التي مست قطاع المحروقات منذ سنة 1986 والتي تسببت في دخول الجزائر في فترة الركود الاقتصادي، فتقلصت بذلك الميزانيات التي خصصت لقطاعات عدة من بينها قطاع السكن الذي اسفر عن انجاز 542 الف<sup>4</sup> مسكن فقط (298 الف مسكن حضري و 244 الف مسكن ريفي) يشمل كل من برامج المخطط السابق والحالي. ويعود سبب تراجع وتيرة الانجاز في هذا المخطط الى استمرار الازمة الاقتصادية وتقلص مداخيل الجزائر الى جانب دخول الجزائر بعد اكتوبر 1988 في اصلاحات سياسية، اقتصادية واجتماعية هامة.

بالرغم من الجهود المبذولة من طرف الدولة في بناء السكنات إلا أن مشكل السكن بقي مطروحا في فترة التسعينات بسبب العجز في السكن الذي بلغ عام 1994 حوالي 1.2 مليون مسكن<sup>5</sup>، وما زاد في حدته هو الاستغلال المفرط للحظيرة السكنية الموجودة والذي تسبب في تدهور وانهيار جزء مهم منها، الى جانب الظروف الامنية الصعبة التي مرت بها البلاد في هذه الفترة والتي زادت من حدة الازمة حيث بالرغم من انجاز 800 الف<sup>6</sup> وحدة سكنية بين 1990 و 1997 الا ان العجز في السكنات ارتفع بسبب ما تدمر خلال الحرب الاهلية ليصل عام 1999 الى 3 ملايين وحدة سكنية<sup>7</sup>. ففترة

<sup>1</sup> - بوشامة: السكن: برنامج طموح منذ الاستقلال. مقالة في الانترنت بتاريخ 24 مارس 2013 (الاحد).  
[www.constantine-aps.dz/spip.php?Article12016](http://www.constantine-aps.dz/spip.php?Article12016)

<sup>2</sup> - Rapport du MATUC, septembre 1986, p6.

<sup>3</sup> - مع بداية انجاز المخطط الخماسي الاول، سجلت الجزائر اكبر هزة ارضية منذ الاستقلال مست محور الاصنام (الشلف)، عين الدفلى، البلدة والعاصمة، حيث ولمواجهة انعكاسات هذه الكارثة الطبيعية، تمت تعبئة كل الوسائل التي كان يتوفر عليها قطاع السكن في اعادة اعمار ولاية الشلف.

<sup>4</sup> - بوشامة: السكن: برنامج طموح منذ الاستقلال. مقالة في الانترنت بتاريخ 24 مارس 2013 (الاحد).  
[www.constantine-aps.dz/spip.php?Article12016](http://www.constantine-aps.dz/spip.php?Article12016)

<sup>5</sup> - Nacira Meghraoui Chougiat : Idem, 2006, P28.

<sup>6</sup> - بوشامة: نفس المصدر السابق. [ [www.constantine-aps.dz/spip.php?Article12016](http://www.constantine-aps.dz/spip.php?Article12016) ]

<sup>7</sup> - جريدة الشعب ليوم الخميس 12 / 5 / 2016.

التسعينات اتسمت بالتحول الجذري في النظام السياسي والاقتصادي للجزائر وسن التشريعات والقوانين التي تتماشى والنظام الجديد ، حيث اقتصر التدخل في مجال السكن على وضع العديد من القوانين التي تحدد الصيغ الجديدة للسكنات، الادوات التي يعتمد عليها في استخدام الارض، كيفية تدخل السلطات العمومية والجماعات المحلية وحتى كيفية اشراك الفاعلين العموميين والخواص في ذلك، ف جاء قانون البلدية رقم 08-90 ، قانون الولاية رقم 09-90 وقانون التوجيه العقاري 25-90، الى جانب قانون التهيئة العمرانية الذي اضاف للمنظومة التخطيطية اداتين جديدتين للتخطيط والتسيير المجالي متمثلتين في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الارض (POS) والتي اجمعت على ضرورة اشراك الخواص في تهيئة وتوجيه عمليات التعمير وفق ما يسمح به القانون وهي بذلك تكون قد اعطت نفسا جديدا لقطاع السكن حيث اسفرت في الاخير عن سياسة سكنية جديدة تمس مختلف شرائح المجتمع وتقوم على التنوع في العرض.

#### جدول رقم (12): العجز السكني مقارنة بعدد العائلات وعدد السكنات غير الشرعية

السنوات	عدد العائلات	العرض	الطلب غير المغطى	السكنات غير الشرعية
1990	3.500.597	91.838	217.597	211.000
1993	3.183.137	59.308	308.197	214.000
1998	4.434.452	182.756	752.320	155.150

المصدر: عبد القادر بلطاس: استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، édition Légende الجزائر 2007، ص 387.

بالإضافة الى الصيغ السكنية القديمة كالسكنات الاجتماعية والترقوية تم وضع صيغ وانماط سكنية جديدة مثل البيع بالإيجار، التساهمي، الترقوي، الاجتماعي ،... الخ بغية تدارك العجز المسجل في هذه الفترة من خلال بعث العديد من المشاريع السكنية بوتيرة انجاز مقدرة بـ 360.000 مسكن في السنة الى غاية 2001<sup>1</sup>.

وبذلك يكون قد تم انجاز حوالي 1159370 وحدة سكنية<sup>2</sup> خلال الفترة (1987-2000) وقد دفع هذا الى تشجيع سياسة سوق الايجار كأحد الحلول للتقليص من ازمة السكن وللحد من انتشار البناءات غير الشرعية، خاصة وان إحصائيات وزارة السكن، كشفت عن وجود ما لا يقل عن 520 ألف سكن

<sup>1</sup> - Commission d'Aménagement du Territoire et de l'Environnement (CNES) : avis sur la stratégie nationale de l'habitat pour la période 1996-2000, Aout 1996, p19.

<sup>2</sup> - Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, 2000 : Bilan des livraisons de logements entre 1990- 2000.

غير لائق على المستوى الوطني، وهو ما يمثل أكثر من 20 % من حاجة الجزائر للسكن في عام 2001<sup>1</sup>.

خلال الفترة (1999-2008)، تم توزيع حوالي 1520847 مسكن<sup>2</sup> بمختلف الصيغ (الاجتماعي، الايجار العمومي، التساهمي، البيع بالإيجار وحتى السكن الريفي) وفق نسب متباينة كما يظهر بالجدول التالي:

**جدول رقم (13): توزيع نسب الاستفادة من السكنات حسب الصيغ خلال الفترة 2008/99**

الصيغ السكنية	الايجار العمومي	التساهمي	البيع بالإيجار	الريفي	اخرى
النسبة %	29.2	14.5	2.3	31.2	22.8

Source : Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, 2009, revue de l'Habitat, N°03/03/2009, Alger, P 29.

تؤكد نتائج الجدول جهود الدولة في القضاء على مشكل السكن او حتى في التخفيف من حدته خاصة وانه قد سطر برنامج خاص لذلك يسمى ببرنامج فخامة رئيس الجمهورية القاضي بإنجاز مليون وحدة سكنية خلال الخماسي 2009 /2005 بتكلفة 1000 مليار دينار جزائري<sup>3</sup> كما تم بعث برنامج آخر تحت نفس الاسم ونفس العدد خلال الخماسي 2014/2010 حيث خصص له ما يقارب 3700 مليار دج<sup>4</sup> والذي يتوقع ان يسلم منه حوالي 800 الف وحدة سكنية بين 2015 و2017.

وقد اكد وزير السكن "عبد المجيد تيون" في تصريح للقناة الوطنية يوم 11 ماي 2016 بانه سيتم تدارك العجز في السكنات اواخر 2016<sup>5</sup> وان نسبة التقدم في الاشغال قد بلغت 90% لنفس السنة كما اكد على انه سيتم تسليم حوالي 12200 مسكن في صيغة عدل1 و عدل2 و 1800 مسكن في برنامج LPP قبل شهر رمضان لعام 2016 (اي قبل 8 جوان 2016) و 84000 مستفيد في نفس الصيغة يمكنهم استلام سكناتهم خلال نفس السنة، كما صرح بان وتيرة التسليم قد بلغت اقصاها وكل المسجلين سيستفيدون من سكناتهم قبل نهاية عام 2016.

<sup>1</sup> - طهراوي فاطمة، "التحولات المورفولوجية والوظيفية للسكن، وأثارها على المحيط العمراني في الجزائر: حالة مدينة وهران"، مجلة إنسانيات، العدد 5، CRASC، وهران، الجزائر، أوت 1998.

<sup>2</sup> - Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, 2009, revue de l'Habitat, N°03/03/2009, Alger, P 29.

<sup>3</sup> - Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, 2008, revue de l'Habitat, N°02/11/2008, Alger, P 23.

<sup>4</sup> - Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, 2008, revue de l'Habitat, N°02/11/2008, Alger, P 11.

<sup>5</sup> - <http://www.lexpressiondz.com/actualite/241434-350-000-logements-seront-livres-en-2016.html>

Journal LE QUOTIDIEN: ABDELMADJID TEBBOUNE RASSURE LES SOUSCRIPTEURS "350000 logements seront livrés en 2016"; Par Abdellah BOURIM - Jeudi 12 Mai 2016 00:00

من خلال نفس التصريح ذكر وزير السكن، العمران والمدينة ان العجز الحالي في مجال السكن هو ثابت في 350000 مسكن والذي سيستمر في السنوات القادمة نظرا للتطور الديمغرافي للسكان الى جانب ظهور وحدات زواجية جديدة (تشكيل اسر جديدة)، وان كل البرامج السكنية لعام 2013 سيتم تسليمها عام 2016.

#### جدول رقم (14): تطور الحظيرة السكنية الوطنية بين 1954 و 2008

السنوات	1954	1966	1977	1987	1998	2008
عدد المساكن	1.220.100	1.982.100	2.290.600	3.037.900	5.025.000	6.685.675
معدل شغل المسكن	5.41	6.1	7.8	7.58	7.15	6.4
الزيادة	--	762000	308500	747300	1987100	1660675

**Source :** direction générale du plan 1964+ RGPH 66/77/87 N°242-1996 + RGPH 98/2008 N°163-2011+ traitement personnel.

ما يمكن استخلاصه في النهاية من خلال مختلف التعدادات التي عرفتها الجزائر والموضحة في الجدول اعلاه هو ارتفاع الحظيرة الوطنية للسكنات بـ (4.790.000 مسكن) ما بين (1962 و2008)، مما يعني أنها تضاعفت بحوالي 3 مرات ونصف (3,5) من الحظيرة السكنية الموروثة في الاستقلال ونفس الشيء بالنسبة لإجمالي السكان حيث تضاعف هو الآخر بحوالي 3,47 مرة مما يفسر استمرار العجز في السكنات أين يتضح أنه موجود منذ الاستقلال واستمر لحد اليوم والذي عمل على الازدحام داخل المسكن وأيضا استغلال المجالات او الأراضي الغير صالحة للبناء، انعدام الرفاهية داخل المساكن مما دفع بالعديد منهم إلى التوجه نحو السوق الغير شرعية و البناء الذاتي الغير قانوني.

**ملاحظة:** نشير هنا الى صعوبة الحصول على الارقام الصحيحة لتوتيرة انجاز السكنات وبالأخص تلك المتعلقة بإجمالي السكنات المسلمة حيث نذكر على سبيل المثال مجموع السكنات المسلمة بين 1994 و 1996 والتي قدرت حسب المعطيات المستخرجة من الدليل الإحصائي رقم ONS 18، 1998 بـ 1300000 مسكن بينما وزارة السكن فقد صرحت بـ 320000 مسكن فقط لنفس الفترة، أي بفارق مليون وحدة سكنية وهو فارق مهم جدا يمكن ان يغير كامل التحليل وكل التوقعات. لهذا فإننا لم نعتمد كثيرا على الارقام في هذه المرحلة حتى لا نقع في مشكل تضارب الأرقام والمعطيات.

## 5- الترقية الادارية والتنمية:

تميزت وضعية المجال الحضري الجزائري الموروث، غداة رحيل الاستعمار الفرنسي، بهيكله عمرانية مبنية على العلاقات الاقتصادية المرتبطة بالمتروبول (METROPOLE)، الى جانب المدن الكبرى خاصة الساحلية التي شكلت أنوية أساسية لتخطيط وتوطين الهياكل القاعدية للبلاد، فأصبحت بذلك من أهم أقطاب النمو ومراكز السياسة الاقتصادية السابقة التي عمقت الاختلالات و الفوارق بين جهات الوطن، خاصة بين المدن والأرياف، مما سمح ببروز أشكال عديدة ومختلفة للهجرة واستمرار نزوح سكان الأرياف بشكل مكثف مما عمل على انتشار النمو الفوضوي والعشوائي للمدن وبالتالي تفاقم ظاهرة البناء الفوضوي.

وللحد من استمرار هذه الظاهرة الخطيرة وكأحد الحلول للتقليص من الفوارق ما بين المدن والارياف، قامت الجزائر بعملية الترقيات الادارية التي مست المدن الجزائرية حيث اول تقسيم للجزائر المستقلة كان عام 1974 اين رقيت 16 مدينة إلى مركز ولاية ليصبح عدد الولايات 31 بدلا من 15 ولاية، وترقية 28 تجمع حضري الى مركز بلدية.

فالتقسيم الإداري الجديد عام 1974 كان بهدف تشكيل الهيكلة الإدارية اللازمة التي يمكنها استقبال التحولات المجالية، الاقتصادية والاجتماعية وكذا تدعيم التأطير المناسب قبل تحويل تدفقات سكان الريف اتجاه المدن الرئيسية المختلفة بسبب الهجرة الداخلية باتجاه المدن الصغيرة. أيضا من بين اهداف هذه السياسة هي ضرورة تفضيل المناطق الداخلية عن المناطق الساحلية وتمييز المدن الصغيرة والمتوسطة عن الكبيرة من خلال خلق التناسق والتجانس الجغرافي للولايات الجديدة المقترحة من طرف الدولة داخل الأقاليم. فالتقسيم جاء بهدف نشر بشكل اوسع التحسين في الخدمات والمرافق على مستوى المناطق التي عرفت تمزيق من اجل التخفيف من الفوارق الناتجة عن العهد الاستعماري فبات من الضروري زيادة عدد مراكز القرار المحلية (الولايات) الذي انتقل من 15 عشية الاستقلال إلى 31 عام 1974.

ولم تتوقف العملية عند هذا الحد بل تلاها تقسيم آخر سنة 1984 وفق القانون رقم 84-09 المتعلق بإعادة تنظيم المجال والمؤرخ في 04-02-1984 والذي كان هدفه الاساسي هو زيادة عدد البلديات و عدد الولايات من اجل التقليل من التباينات والاختلالات المجالية التي تعود للنظام القديم، ومحاولة خلق توازن مجالي، اجتماعي، اقتصادي بين مختلف جهات البلاد. فارتفع بذلك عدد الولايات من 31 الى 48 ولاية من خلال ترقية 17 مدينة الى مركز ولاية و 837 تجمع حضري الى مركز بلدية ليصبح عدد البلديات 1541 بدلا من 704 عام 1974 وبالتالي توسيع شبكة الجماعات المحلية.



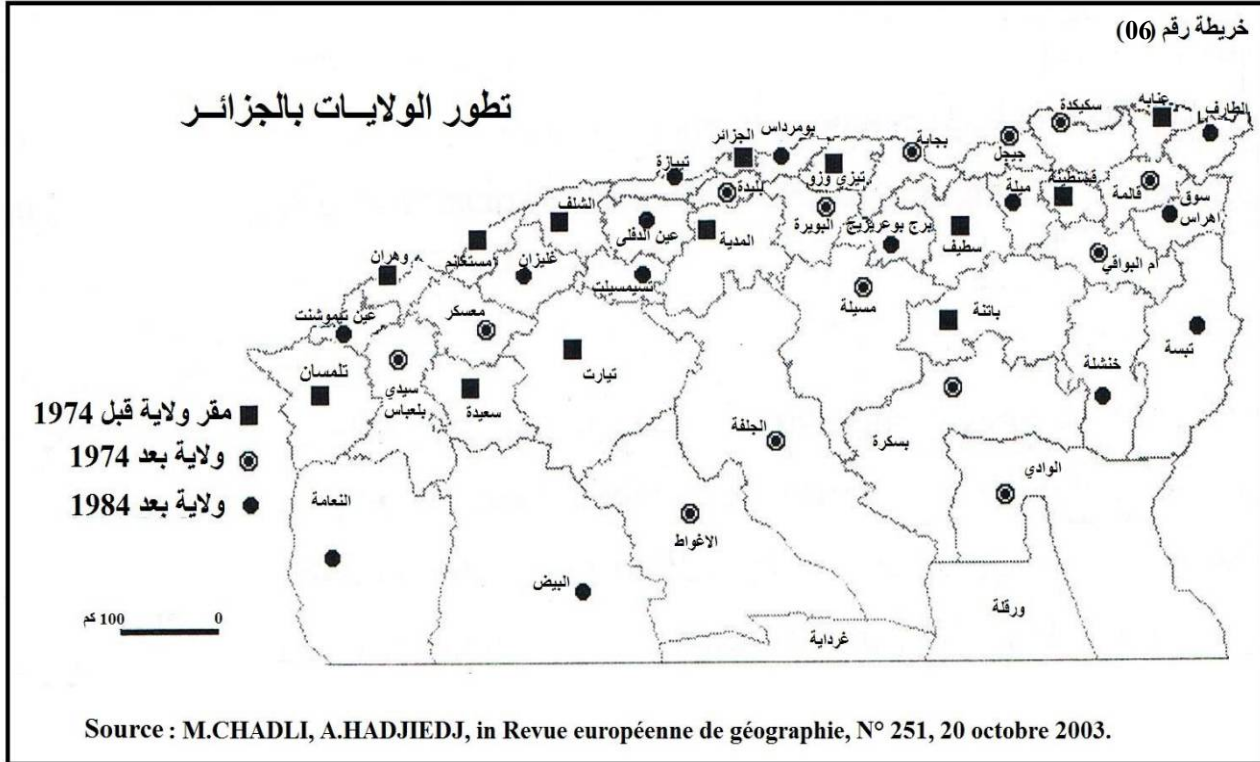
جدول رقم (15): تطور التنظيم الاداري للجزائر

السنوات	1956	1963	1974	1984
عدد البلديات	1577	676	704	1541
عدد الولايات	15	15	31	48

Source : collections statistiques n°163/ 2011 ; RGPH ; armature urbaine.

اذن، إضافة مراكز إدارية جديدة معناه إضافة هياكل ومرافق وخدمات إدارية واقتصادية وثقافية جديدة، مما يعني ان هذه المراكز قد اصبحت بمثابة نقاط جذب للسكان على مستوى مجالها، وهذا شجع السكان على الهجرة من التجمعات السكانية المحيطة بمقر الولايات باتجاه هذه المراكز الادارية الجديدة بحثا عن ظروف معيشية افضل، ومحاولة إيجاد فرص عمل و لو على حساب الإيواء والإقامة بأحياء غير شرعية.

من جهة اخرى، الترقية الإدارية كانت حافزا كبيرا للهجرة وبالتالي لم تحدث التوازنات المطلوبة ما بين الريف والمدينة حيث إنشاء بلديات جديدته نتج عنه ترقية الوحدات المجالية الجديدة التي أصبح دورها جذب سكان الريف إليها أكثر فاكثرت. هذه الظاهرة لوحظت أكثر في المناطق التي عرفت تحولات اقتصادية عميقة أين سمحت بخلق مناصب شغل في الصناعة والبناء او بالترقية الادارية والخدمات. انظر الخريطة رقم (06)



## 6- الوضعية العقارية المعقدة:

ترتبط الأنظمة العقارية بالجزائر و كغيرها من الدول ارتباطا وثيقا بالتاريخ و الحضارة، حيث أن الوضعية العقارية كانت تتغير حسب الأنظمة و القوانين التي تمر بها البلاد عبر مختلف الحقبات التاريخية، ابتداء من الفترة العثمانية مرورا بمرحلة الاستعمار الفرنسي ووصولاً إلى الجزائر المستقلة، والنظرة التاريخية ستسمح بالاطلاع على تطور السياسات العقارية بالجزائر وتأثيرها على المجال والأشكال العمرانية الناتجة.

بما ان حق البناء مرتبط بشكل كبير بملكية الارض، فان التسيير العقاري بالجزائر قد عرف حوادث مفاجئة وضغوطات متعددة لمختلف اشكال التملك عبر المراحل الزمنية الاربعة التي عرفتها الجزائر والموضحة كالاتي:

**1-6- قبل 1830: فترة الشيوخ:** قبل 1830 كانت الجزائر تحت الحماية العثمانية، حيث لم يتجاوز بها عدد السكان الحظر الـ 5% والبقية كانوا ريفيون (فلاحين). الملكية العقارية في ذلك الوقت كانت كاطار اقتصادي للاكتفاء الذاتي المغلق، اين الارض هي المصدر الوحيد للغنى والتضامن الاجتماعي. الانظمة العقارية لبلدان المغرب العربي خاصة تونس الجزائر والمغرب الاقصى كانت متشابهة وتنظم وفق مذهب الملكية، حيث هذه الانظمة عرفت 4 أشكال للملكية:

- البايك (تخص الباي او السلطة)
- العرش (تخص القبيلة او العشيرة)
- الوقف او الحبوس (ذات خاصية دينية، خيرية في الاساس موجهة لشعائر دينية)
- الملك: وهي قليلة جدا لأسباب استراتيحية بحتة لتجنب صعود أي قوة ثورية محلية.

**2-6- من 1830 - 1962: فترة الاستعمار الفرنسي:** وتعرف ايضا بفترة التفرد اين الاستعمار الفرنسي جاء بتوجه مبني على اساس توطين المستعمرات الأوروبية مما تطلب وعاء عقاري كبير الحق خسارة وضرر كبيرين بالسكان المحليين من خلال سياسة فرنسة المجال والافراد المبنية على نزع ملكية البايك، الملك ومصادرة املاك الحبوس والعرش من خلال مجموعة من الاجراءات نذكر منها:

- نزع الملكية العثمانية وفق التنظيم 1844 - 1845.
- الملكية الفردية ضد نظام العرش (قانون سيناتوس كونسولت 1863)
- تسليم واصدار عقود ملكية فردية مما شكل بوادر السوق العقارية الحرة ( وفق قانون 1873).

- تقديم حق نزع الملكية لصالح الدولة من خلال قانون 1926
- اعادة التشكيل والاصلاح الفلاحي لتهدئة حرب التحرير من خلال قانون 1956.

وبهذا، فقد عمل الاستعمار الفرنسي على تفكيك المجتمع الذي هو في اصله ريفي وتغيير الانظمة العقارية من العرش والملكية الجماعية الى الملكية الفردية والمصادرة لصالح السلطات الاستعمارية مما شجع على نزوح الفلاحين نحو المستعمرات الأوروبية والمدن الكبرى بغية الحصول على ظروف معيشية افضل، فظهرت بذلك البوادر الاولى للبناءات الفوضوية التي انتشرت بسرعة في فترة الحرب التحريرية واستمرت حتى بعد الاستقلال.

**3-6- من 1962 – 1990:** وهي فترة التأميم كنموذج لإعادة التملك او الحيازة للمجال، حيث كانت الملكية الفردية غداة الاستقلال ترمز للإرث الاستعماري واحيانا مرادفة للخيانة باعتبارها تعويض من فرنسا المحتلة وهي نظرة ثورية دعمت من طرف النظام السياسي الحر صاحب التوجه الاشتراكي، فاتجهت بذلك الدولة نحو تأميم الاراضي والعقارات بالقوة العمومية وبوسائل قانونية<sup>1</sup>:

- انتقال حق ' les biens vacants ' للدولة وفق تنظيم رقم 66 / 102 المؤرخ في 06 ماي 1966

- تأميم المجال الريفي في اطار الثورة الزراعية وفق التنظيم رقم 71 / 73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971.

- الاحتياطات العقارية البلدية وفق القانون رقم 74 / 26 المؤرخ في 20 فيفري 1974. فكان من سلبيات هذه السياسة الاتلاف والانقاص من جودة الاراضي الزراعية ذات المردودية الكبيرة الى جانب انتشار البناءات الفوضوية نتيجة النزوح الريفي الكبير والغير متحكم فيه .

بالرغم من المجهودات المبذولة من طرف الدولة في ترقية قطاع السكن والتكفل بإنجازه فقد تبنت سياسة حق امتلاك العقار وكونها المسؤول الوحيد امام اشكال انتاج السكن وكيفية استخدام الارض فقد قامت بوضع القانون رقم 82 / 02 المؤرخ في 26 فيفري 1982 والمتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة.

<sup>1</sup> - LECHEHEB Azeddine: La problématique des lotissements **En tant que fait urbain- Entre le dispositif réglementaire et la réalité.** Magister en architecture, Université de CONSTANTINE, 2007, P24.

4-6- من 1990 - 2014: مع الانفتاح الجديد على الاقتصاد الحر وتبني القطيعة مع النظام الاشتراكي وظهور مصطلحات جديدة تتعلق بحماية البيئة، الغابات، الاستغلال العقلاني للأرض الى جانب الاراضي الفلاحية ذات الجودة العالية عملت الدولة على اخراج مجموعة من النصوص القانونية التي تتماشى والنظام الجديد ووضع سياسة عقارية جديدة ملخصة في ثلاث قوانين مهمة<sup>1</sup>:

- قانون 90 / 29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة العمرانية ونصوصها التنفيذية مثل: المرسوم التنفيذي رقم 175/91 ، 176 / 91 ، 177 / 91 ، 178 / 91 المؤرخة في 28 ماي 1991.

- قانون 90 / 30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بأموال الدولة.

- قانون 90 / 25 المؤرخ في 18/ نوفمبر 1990 والمتعلق بالتوجيه العقاري

والتي عملت جميعها على ضرورة حماية الاراضي الجيدة بعد تحديد طبيعتها تقنيا الى جانب تحديد الاراضي المعمرة والقابلة للتعمير من خلال ادوات التهيئة والتعمير ( POS ، PDAU ) دون نسيان اعادة الاراضي الغير مستغلة من طرف الدولة الى مالكيها الاصليين ما عدا الاراضي ذات المنفعة العمومية فيتم تعويض اصحابها بشكل صحيح ومنصف، كما عملت على التخلص النهائي للجماعات المحلية من كل معاملة عقارية واسناد المهمة الى هيئات التسيير والتنظيم العقاري والمتمثلة في الوكالات العقارية.

كما ان قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 الذي مكن الأفراد من امكانية البيع والشراء بكل حرية في الأراضي الواقعة داخل المحيط العمراني، سواء كانت هذه الاراضي واقعة داخل القطاعات المعمرة أو داخل القطاعات القابلة للتعمير، مكن الدولة والجماعات المحلية من ممارسة حقهم في نزع الملكية من اجل المنفعة العامة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية فلا يحق لأصحابها التصرف فيها بتطبيق حق الشفعة الذي نصت عليه المادة 71 من هذا القانون. كل هذا دفع بأصحاب الاراضي إلى تقسيم أراضيهم بطريقة عشوائية، دون تخطيط، وبيعها بطريقة فوضوية في شكل حصص بعقود عرفية مخالفة بذلك أحكام القانون المدني وقانون التوجيه العقاري، وكذا أحكام أدوات التهيئة والتعمير.

اذن فالوضع العقاري الجديد قد عمل على استرجاع حق الملكية الفردية التي سمحت بحدوث ما يسمى بالمضاربة العقارية مما دفع بالعديد من السكان في اطار ارتفاع اسعار العقار وتدني مداخيلهم الاقتصادية الى التوجه نحو اراضي الشيوخ او الاراضي العرفية من اجل الاقامة وبناء سكناتهم خاصة وان ازمة السكن قد اشتدت كثيرا بعد العشرية السوداء التي عرفتها الجزائر في السبعينات والتي عملت

<sup>1</sup> - LECHEHEB Azeddine: idem, P25.

انتشار البناء الفوضوي سواء داخل الاحياء الفوضوية القديمة او داخل احياء فوضوية جديدة كما هو الحال بمدينة قسنطينة.

#### 7- العوامل القانونية المتسببة في انتشار البناء الفوضوي<sup>1</sup>:

يهدف هذا العنصر الى تسليط الضوء على أهم الثغرات القانونية التي سمحت بظهور وانتشار البناء الفوضوي أو بتفاهم الظاهرة سواء كان بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال العديد من الدراسات والبحوث في مجال الحقوق والقانون الاداري التي تطرقت لها، حيث سنحاول نقل وجهات النظر كما هي للمختصين والباحثين في مجال القانون مثل: عيسى بن دوحه: 2011، كشكش نورة: 2014، جفافة غربية: 2015، وغيرهم كثيرين ممن تناولوا موضوع البناء الفوضوي من وجهة نظر قانونية بحتة معتمدين في ذلك على تصنيف الاسباب القانونية ضمن العناصر التالية:

- قصور النصوص القانونية
- ضعف وسائل الرقابة
- تردد القضاء
- غياب الردع من طرف السلطات الادارية

#### 7-1- قصور النصوص القانونية: لقد تعددت النصوص التشريعية والقوانين المنظمة للمجال

العمراني كتلك المختصة في تقنين البناء والتعمير وأخرى المختصة في التنظيم العقاري والتي ساهمت في بروز او انتشار البناء الفوضوي بسبب الثغرات التي تضمنتها والتي كانت عاملا فعلا في تفاهم مشكل البناء غير القانوني كما تطرقت لها العديد من الابحاث في مجال القانون، حيث اننا سنحاول التركيز على أهم النصوص القانونية التي تناولها المختصين في القانون والتي سيتم ذكرها حسب التسلسل التاريخي لها:

#### 7-1-1- قانون الثورة الزراعية 73/71 المؤرخ في 1971/11/08:

أظهرت مختلف الدراسات القانونية ان لقانون الثورة الزراعية دور في بروز وانتشار البناء الفوضوي داخل المدن الجزائرية حيث تبين ان هذا القانون جاء من أجل تثبيت السكان بالأرياف وتحقيق مبدأ العدالة الاجتماعية وتكافؤ الفرص بمنح الفلاحين أراضي فلاحية قصد استصلاحها واستغلالها تحت شعار "الأرض لمن يخدمها" كما تم انشاء صندوق الثورة الزراعية بموجب نفس

<sup>1</sup> - نشير هنا الى اننا تناولنا هذا العنصر بإسهاب كما جاء في ابحاث أصحاب القانون من أجل الفهم والادراك الجيد للثغرات القانونية التي لا نتقن البحث عنها بحكم التخصص، كما اننا وجدنا هذا النص يتكرر في العديد من البحوث بنفس الصيغة دون ذكر صاحب النص الاصلي لذلك فإننا لم نتمكن من وضع مرجع محدد للعنصر واكتفينا بذكر اصحاب المراجع التي اعتمدنا عليها في انجازه والمذكورة في نهاية البحث.

القانون لدمج الاراضي التابعة للدولة وتأميم<sup>1</sup> العديد من الملكيات الخاصة التي سجل فيها حالة الإهمال المتعمد من المالك الأصلي للأرض أو التغييب عنها مما ينجر عنها سقوط حق الملكية. هذه العملية جعلت القطاع الخاص يقاوم إجراءات التأميم بشتى الطرق، أين قام أصحاب الاراضي بتقسيم أراضيهم وبيعها في شكل قطع بعقود عرفية حتى يتفادوا عملية التأميم التي لا تعود عليهم بالفائدة المرجوة خاصة وان التعويض الممنوح في حالة التأميم ضعيف ولا يتماشى مع سعر السوق آنذاك. من هنا اكتسب عدة أفراد عقارات فلاحية بعقود عرفية وقاموا بإعادة بيعها كأرض للبناء بعد تحويلها الى أرض بور لتكون بذلك "البدايات الأولى من الناحية القانونية لظهور بنايات خارج سلطة القانون"<sup>2</sup>.

#### 2-1-7 - قانون الاحتياطات العقارية 26/74 المؤرخ في 1974/02/20:

لقد كان قانون الاحتياطات العقارية حافزا قويا لظهور وانتشار البنايات الفوضوية بسبب التغييرات الجوهرية التي جاء بها فيما يخص الملكية العقارية داخل المجالات الحضرية ، أين أوجب تحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلديات مقابل تعويض بسيط تقدمه لأصحاب الاراضي المدمجة ضمن الاحتياطات العقارية والذي كانت تقوم بتقديره مصالح أملاك الدولة، مما أثار مخاوف وسخط الكثيرين من أصحاب الملكيات الخاصة الذين اعتبروا هذا التعويض مجحفا في حقهم وبعيد كل البعد عن سعر السوق، فقاموا بالتحايل على القانون عن طريق بيع أراضيهم بعقود عرفية مما عمل على ظهور بنايات جديدة في أراضي الاحتياطات العقارية بعيدة كل البعد عن البنايات القانونية.

كما أشار العديد من المختصين في القانون ممن تم ذكرهم سابقا، الى ان العديد من البلديات قد ساهمت هي الاخرى في انتشار البناء الفوضوي عندما قامت ببيع أراضي المواطنين من أجل البناء قبل إدماجها في الاحتياطات العقارية البلدية ودون تبليغ مالكيها أو تعويضهم، كما باعت للمواطنين قطعاً أرضية للبناء دون أن تسلم لهم العقود الرسمية للملكية ودون القيام بإجراءات التسجيل والشهر مما عرقل تطور البناء وساهم في رفع نسبة البناءات الفوضوية داخل المجال العمراني.

<sup>1</sup> - قانون الثورة الزراعية أكد على معايير من أجل تأميم الفائض عن الملكية الخاصة وتحجيمها حتى لا تتحول إلى ملكية استغلالية حسب المنطق السائد آنذاك نذكر منها:

\* معيار القدرة على العمل أي لا تتجاوز مساحة الملكية الطاقة الشخصية للمالك أو لعائلته.  
\* المعيار الثاني الدخل للمالك وأسرته (بحيث يؤمم الجزء الفائض من هذا الدخل)  
\* المعيار الثالث: يعتمد على نوعية الأرض من حيث الجودة والمردودية (حيث يتم تأميم الأراضي الخصبة ذات المردودية العالية بغرض تحقيق توازن معيشي بين كبار الملاك وصغار المنتجين).  
<sup>2</sup> - لدقوي اسماعيل: البناء الفوضوي في الجزائر من وجهة نظر قانونية، مذكرة نهاية التكوين قضاة، المدرسة العليا للقضاء، 2008، ص13.

### 7-1-3- قانون المستثمرات الفلاحية 19/87 المؤرخ في 1987/12/08:

جاء القانون 19/87 لبيّن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية في إطار قانون 16/84 المؤرخ في 1984/06/30 المتعلق بالأملاك الوطنية الذي كان ساري المفعول آنذاك وقد تضمن هذا القانون عدة ثغرات قانونية، كما سجل قصور من حيث الآليات المتعلقة بالرقابة وفتح المجال لإمكانية تحويل الأراضي الفلاحية عن مقصدها إلى أراضٍ للبناء غير القانوني، ونلمس ذلك في المادة 09 من القانون التي تنص على أنه: " يمكن أن يرفق استصلاح الأراضي بإنجاز محلات ذات الاستعمال السكني مخصصة للمزارع وعائلته وبنيات الاستغلال وكل ملحق عادي في مزرعة" فالسماح بالبناء على الأراضي المستصلحة يفتح الباب لبيعها خاصة بعد أن تنقل الملكية للمستصلح بالدينار الرمزي كما تنص عليه المادة 06 من ذات القانون، في الوقت الذي تنعدم فيه الوسيلة القانونية الكفيلة بمراقبة مدى الحفاظ على طبيعة هذه الأرض لاحقاً وبذلك، لا يوجد ما يمنع إعادة بيع الأرض بعد استصلاحها.

هذا إلى جانب أن هذا القانون قد أغفل الحديث عن الأرض التي تفقد طابعها الفلاحي بفعل أدوات التعمير، حيث يمكن بموجب المادة 36 من القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري أن يرخّص بتحويل أراضي فلاحية إلى أراضي قابلة للتعمير بعد إتباع الإجراءات القانونية وأكدت التعلّيمية الرئاسية رقم 05 المؤرخة في 14/03/1995 على هذا وعلى احترام الإجراءات القانونية بكل صرامة ودقة وتجسيدها ميدانياً.

هذا الفراغ ترك مجالاً للمناورة وبيع الأراضي الفلاحية التي أعيد تصنيفها بفعل أدوات التعمير إلى أراضي قابلة للتعمير، حيث استغل المستفيدون الفرصة لبيع الأراضي بأثمان باهظة بعد ارتفاع أثمانها بسبب إعادة التصنيف القانوني، وكل هذا بطبيعة الحال يربطه بموضوعنا ساهم في تنامي البناءات غير القانونية.

### 7-2- ضعف وسائل الرقابة:

عملت مختلف القوانين المرتبطة بالمجال العمراني على إنشاء عدة أجهزة للرقابة في مجال البناء قصد التحكم في الوعاء العقاري ولتفادي ظاهرة البناءات غير القانونية التي أضحت محط انشغال الدولة منذ الثمانينات، وفي هذا الصدد، ومن أجل المحافظة على الجانب الجمالي والحضاري وتوحيد الهندسة العمرانية مع المحيط الاجتماعي والبيئي جاء القانون 29/90 المؤرخ في

1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وأعقبته المراسيم التنفيذية المطبقة له<sup>1</sup>. هذه الآليات يمكن تصنيفها إلى وسائل رقابة قبلية على البناء و وسائل أخرى بعيدة.

7-2-1 - وسائل الرقابة القبلية: ويقصد بها الوسائل التي تقوم بتنظيم المجال وتقنين البناء من قبل الشروع في انجازه (في انجاز البناء)، حيث تمكن هذه الوسائل الإدارة من ضبط التوجه العام في مجال البناء والتحكم في الوعاء العقاري بشكل عقلائي يتماشى والتوجه العام للتوسع العمراني، وتشمل :

### أ/ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: (PDAU)

جاء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بمقتضى قانون التهيئة والتعمير 90-29 الذي عرفه بموجب المادة 16 على أنه "أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية المعنية أو البلديات المعنية آخذين بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، ويضبط الصيغ المرجعية لمخططات شغل الأراضي".

فهو يعتبر أداة للتسيير والتخطيط العمراني، يضبط التوجهات الكبرى للسياسة العمرانية والتوقعات المستقبلية للتعمير في ظل ترشيد استعمال الأراضي، حيث تولى المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 1991/05/08 ضبط كيفية إعداده والمصادقة عليه، والذي تم تعديله في 2005/09/10 وفق المرسوم التنفيذي 317/05.

يشمل محتوى المخطط التوجيهي على العناصر التالية:

- **التقرير التوجيهي:** تحدّد فيه التوجهات العامة للسياسة العمرانية وتحليل للوضع القائم وآفاق التنمية العمرانية بالنظر الى التطور الاقتصادي، الديمغرافي، الاجتماعي والثقافي للبلدية أو البلديات المعنية والتي تجمع بينها مصالح اقتصادية واجتماعية باقتراح من رؤساء المجالس الشعبية للبلديات المعنية، الى جانب نمط التهيئة المقترح في ظل الاحتمالات الرئيسية للتنمية والتوجهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية.

- **التقنين:** يحدّد التخصيص العام للأراضي على تراب البلدية أو البلديات حسب القطاع. حيث يحدّد توسّع المباني السكنية و مركز المصالح والنشاطات و موقع التجهيزات الكبرى والأساسية كما يحدّد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها أين تضبط فيه القواعد المطبقة على كل منطقة من المناطق التي تم تقسيمها حسب الأولويات.

<sup>1</sup> - المراسيم رقم: 175/91، 176/91، 177/91، 178/91



فهو يقسم المنطقة التي يتعلق بها إلى أربع قطاعات هي:

- القطاعات المعمّرة (ZU)،
- القطاعات المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق 10 سنوات (ZAU)،
- قطاعات التعمير المستقبلية على المدى البعيد في آفاق 20 سنة (ZUF)
- القطاعات الغير قابلة للتعمير (ZNU).

كما تحدّد فيه أيضا وتضبط مختلف الارتفاقات، البناءات الممنوعة، كثافة التعمير حسب المناطق، المساحات التي يشملها مخطط شغل الأراضي، مناطق إنجاز المنشآت الكبرى والمرافق العامة الى جانب شروط البناء في المناطق المحمية والمخاطر المرتبطة بالأرض كالانزلاقات والزلازل.

- **الوثائق البيانية:** تشمل مختلف المستندات والمخططات البيانية التي تجسد بشكل تقني ما جاء في التقنين من مناطق ارتفاقات، طرق وشبكات قاعدية مختلفة والتي تسهل عملية الدراسة التحليلية للوضع السائد واعطاء صورة عن المجال وفق التقديرات المستقبلية للتنمية في المنطقة.

وتجدر الاشارة ان المخطط التوجيهي يكون حتما محل إشهار واسع قبل الموافقة عليه كما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 71- 1991 المؤرخ في 08/05/1991 ويصادق عليه بعد اتمام إجراءاته في شكل قرار من الوالي المختص أو الوزير المكلف بالتعمير أو بمرسوم من مجلس الوزراء حسب الحجم السكاني للمنطقة التي يغطيها.

لكن المدة الطويلة التي تستغرقها مرحلة اعداد المخطط في غالب الاحيان لا تتماشى مع معطيات المجال وبما ان المخطط يعمل على تنظيم البناء والتعمير واخضاع جميع البنايات لضوابط البناء وقوانينه فان طول المدة التي تستغرق سنوات سمحت بظهور بنايات مخالفة بعيدا عن مخططات التهيئة والتعمير بعيدا عن أعين السلطات المحلية المنشغلة بإعداد المخطط وهو ما ساهم في انتشار البناء الفوضوي.

#### ب/ مخطط شغل الأراضي POS:

يعتبر هذا المخطط أداة هامة من أدوات التعمير اذ يشكل الوثيقة الرئيسية لقانون التعمير، ويحدد النمو الحضري على المدى القصير للجزء الذي يغطيه من تراب البلدية. جاء هذا المخطط وفق القانون 90 / 29 ، ليحدد بصفة مفصّلة قواعد وحقوق استخدام الأراضي والبناء من حيث الشكل الحضري للبنايات، الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به والمعبر عنه بالمتر المربع أو المتر

المكعب من الأحجام، المظهر الخارجي للبنىات، المساحات العمومية والخضراء، الارتفاعات، الشوارع، النصب التذكارية، مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها... الخ في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

و قد تم ضبط كيفية إعداد هذا المخطط والمصادقة عليه وفق المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 1991/05/08 والذي تم اتمامه وتعديله بالمرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 2005/09/10.

يتم اعداد المخطط بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي بالبلدية المعنية ويعرض للمشاورة مع المصالح ذات العلاقة، بعدها يكون محل إشهار واسع واستقصاء للآراء بشأنه قبل الموافقة عليه، لتتم المصادقة عليه بمداولة من المجلس الشعبي البلدي.  
يتكون محتوى المخطط من:

- **مذكرة تقديم:** تبرز فيها مطابقة ما يتضمنه مخطط شغل الأراضي مع الضوابط التي رسمها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، و برنامج التنمية للبلدية أو البلديات المطبق فيها في شكل لائحة تنظيم.

- **التقنين:** يحدد بالتفصيل حقوق البناء في كل منطقة وكيفية استخدام الأرض في كل منطقة في إطار الشكل العمراني، ويضبط فيه الشكل الحضري أو العمراني و تحدّد الشوارع و الإرتفاقات والأحياء وكذا الحد الأدنى والأقصى من البناء المسموح به ، كما يوضح الأخطار الطبيعية والجيولوجية المرتبطة بكل منطقة ويعين الكمية القصوى والدنيا من البناء المسموح به الى جانب حقوق البناء والتنظيم.

- **الوثائق البيانية:** وهي مخططات طبوغرافية وخرائط تبيين المنافذ، الطرق، الشبكات، موقع المباني، ارتفاعها، مواقف السيارات،... الخ، وهي تجسيد تقني لما تضمنه التقنين من قواعد و أحكام بمختلف المقاييس من خلال رسوم بيانية ومخططات.

هذه الأدوات التي جاء بها قانون التهيئة والتعمير والذي حدد إجراءات إعدادها والمصادقة عليها بعد اخضاعها لاستشارة واسعة باشتراك كل الهيئات والمؤسسات العمومية، الخاصة وكذا المواطنين لتمكينهم من التعبير عن انشغالهم وإدراج اقتراحاتهم، تصبح ملزمة للجميع بما فيها الهيئات الإدارية التي أعدتها وصادقت عليها وكذا الإدارة المكلفة بمتابعتها .

الى جانب الالتزام القانوني فإنه ونظرا للإشهار الواسع لهذه الأدوات وفتح سجلات خاصة لاستقصاء آراء المواطنين على مختلف شرائحهم بشأنها، فإنه ينتظر من هذه الأدوات الالتزام التلقائي بأحكامها، غير ان الميدان اثبت ان هذه الأدوات قاصرة لأنه يصعب إلزام الملاك باحترام الوجهة التي حددت لأراضيهم وفق المخطط، فإذا نصت أدوات التعمير على أن منطقة معينة سوف تخصص لإنجاز مشاريع عمومية فهذا يعني بالضرورة أن الأملاك الموجودة بتلك المنطقة سيشمها نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وليس أصعب على الملاك من هذا لذا نجد ان العديد منهم قاموا ببيع أراضيهم بشكل غير قانوني لتفادي عملية نزع الملكية وبالتالي استمرار ظهور ما يسمى بالبناء الفوضوي.

بالإضافة لأدوات التعمير هناك رقابة عن طريق الرخص والشهادات المختلفة في مجال التعمير والتي سنتناولها حسب ما جاء في القانون 90-29 المؤرخ في 28/05/1991 والمرسومان التنفيذيان رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 ورقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، وهي:

### ج/ شهادة التعمير: Le Certificat d'urbanisme

هي تلك الوثيقة الإدارية التي تعين حقوق البناء والإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية كما نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 91/176 المؤرخ في 28/05/1991 ، حيث تبين:

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية .
- الإرتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الأخرى.
- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة.
- الاخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني، والتي من شأنها أن تنقص من قابلية القطعة الارضية للبناء

وقد فصل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 كفايات تحضيرها وتسليمها الى من يطلبها، حيث ذكر بأن شهادة التعمير تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، من طرف مصالح التعمير بالبلدية بعد أن تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية، وضعية مختلف الشبكات القاعدية، طبيعة الأرضية الجيولوجية، الاخطار الطبيعية والتكنولوجية الى جانب حق الملكية.

و بهذا، يكون لمن يطلبها دراية كافية بكل ما يتعلق بالقطعة الارضية المراد بناءها، اذ ان تنظيمات التهيئة والتعمير المطبقة عليها مستمدة من أحكام مخطط شغل الأراضي وفي حالة عدم وجوده فهي تستمد من أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. كما أشار نفس المرسوم الى أنه اذا تم طلب رخصة البناء لنفس القطعة الارضية فانه لن يتم البحث في أنظمة التهيئة والتعمير قبل انقضاء مدة صلاحية شهادة التعمير، لان صلاحية هذه الاخيرة ترتبط بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي.

#### د/ شهادة التقسيم : Le Certificat de Morcellement

نصت عليها المادة 59 من القانون 90-29 و فصل شروطها المرسوم رقم 91-176، اذ تعتبر شهادة التقسيم وثيقة ادارية تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام دون تغيير في حقوق البناء أو الإرتفاقات المفروضة عليها، فهي بذلك تخص العقارات المبنية فقط، ويبرر تواجد البناية على القطعة الأرضية بسند قانوني مثل عقد الملكية أو بسند إداري مثل شهادة المطابقة وغيرها.

تسلم هذه الشهادة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي لمالك العقار المبنى عندما يريد تقسيم الملكية العقارية، وغالبا ما تطلب من الورثة من أجل تقسيم عقار موروث، فهذه الشهادة لا تغير حقوق البناء المتعلقة بالعقار لأن العقار أساسا مبني، أما عن مدة صلاحية الشهادة فهي تطابق مدة صلاحية شهادة التعمير.

تساهم هذه الشهادة بشكل كبير في تسهيل عملية قسمة عقار مبني يخص ورثة كما تسمح للبلدية من مراقبة مدى تأثير قسمة العقار المبنى على المحيط العمراني وتملك البلدية هنا حق القبول أو الرفض في منح الشهادة.

#### هـ/ رخصة التجزئة: Permis de lotir

جاءت في اطار أحكام المادتين 57 و 58 من قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 وأتى المرسوم 91-176 المؤرخ في 08/05/1991 ببيان شروطها والمرسوم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 بتحديد كيفيات تحضيرها وتسليمها، وتشتتر رخصة التجزئة

عند كل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية، وهي لا تطلب في العقارات الفلاحية. كما أصر القانون على أنه لا تسلم رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك حسب ما جاء في المادة 17 من المرسوم الأخير.

تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليميا أو عن الوزير المكلف بالعمران حسب الحالة، حيث يتضمن القرار التوجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب وأجال إنجاز أشغال التهيئة المقررة.

### و/ رخصة البناء : Permis de Construire

نصت على هذه الوثيقة أحكام المواد 50 إلى 56 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ونظمها المرسوم رقم 91-176 المؤرخ في 1991/05/08 وحدد كيفية تحضيرها وتسليمها المرسوم 15-19 المؤرخ في 12 فيفري 2015، والذي تم الاعتماد عليه في تعريف هذه الرخصة. تطلب رخصة البناء في حال تشييد بناية جديدة أو تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية، المقاس، الواجهة، الاستعمال أو الواجهة، الهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية. وتعتبر هذه الرخصة من أكثر الوسائل الفنية فعالية في تنظيم البناء لأنها بالإضافة للوثائق التي تقدم في ملحق طلبها، تمكن الإدارة من استشارة كافة المصالح المعنية من خلال لجنة دراسة الطلب، كما يمكن للإدارة أن تضمن الرخصة الممنوحة كافة الالتزامات والارتفاقات التي ينبغي على الباني أن يحترمها عندما تقتضي البنايات تهيئة وخدمات خاصة، الى جانب تحديد الأجال المحددة لاستكمال البناء. كما انه لا يمكن أن تمنح رخصة البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك.

### ي/ رخصة الهدم : Permis Démolir

استنادا لأحكام المادة 60 من القانون 90-29، لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، اذن فرخصة الهدم هي وثيقة ادارية تشترط

في كل عملية هدم قصد ضمان حدوثه في ظروف أمنية وتقنية جيدة سواء كان الهدم كلياً أو جزئياً وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقاً للأحكام للقواعد القانونية المعمول بها وكذا عندما تكون البناية موضوع الهدم سنداً للبنائيات المجاورة.

وقد نص المرسوم 91-176 في مادته 75 منه وما يليها، على إجراءات خاصة يتوجب إتباعها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً في حال البناءات الآيلة للسقوط باعتباره المسؤول عن سلامة وأمن الأشخاص .

7-2-2- وسائل الرقابة البعدية: الرقابة البعدية هي تلك الرقابة التي تمارس من قبل الجهات الإدارية المختصة أثناء وعند الانتهاء من إنجاز بناية أو تهيئة القطعة الأرضية أو تجزئتها من أجل البناء فيها وذلك من خلال المعاينات الميدانية .

ويمكن أن نجعلها أساساً في نقطتين:

#### أ/ شهادة المطابقة: Certificat de Conformité

أشارت لها المادة 75 من القانون 90-29 ونظم أحكامها المرسوم 91-176 وحدد طرق أعدادها وتسليمها المرسوم 15-19 ، فهي أهم وسيلة من وسائل الرقابة البعدية حيث تمكن الإدارة من مراقبة مدى احترام البناء عند إنجازه للرخصة الممنوحة بالبناء إذ يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها عند الضرورة ، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء خاصة وأن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصاً لوظائف اجتماعية وتربوية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة، كما يستلزم على الإدارة ممثلة في لجنة مراقبة المطابقة بالانتقال لمعاينة البناء المنجز وتحديد مدى احترامه لشروط الرخصة الممنوحة مثلما نصت على ذلك المادة 58 من المرسوم 91-176 ، وعلى الإدارة أن تمنح لطالب الشهادة موافقتها أو تبليغه بتحفظاتها في أجل (03) ثلاثة أشهر من تقديم الطلب وإلا فإنه يرفع طعناً سلمياً في حال السكوت، وإذا لم ترد السلطة السلمية على طلبه في أجل شهر واحد فإن سكوت الإدارة يعتبر بمثابة موافقة ضمنية على منح شهادة المطابقة، وبهذا فإن إشكالية اعتبار السكوت الضمني يعتبر موافقة ما زالت قائمة مع ما يمثله

ذلك من خطورة خاصة إذا كان عدم الرد نتيجة تهاون وإهمال حيث يصبح استقبال الجمهور في مبنى لم يمنح له شهادة المطابقة أمرا يقلل من أهمية هذه الشهادة وفي نفس الوقت يشكل خطرا على الناس.

### ب/ اختلال الرقابة العمرانية<sup>1</sup>:

في هذا المجال، فإن البلدية هي الهيئة الادارية أو السلطة المخول لها قانونا عملية الرقابة العمرانية في الجزائر، بصفة أصلية، فهي التي تكلف بها قبل، أثناء وبعد البناء عن طريق تسليم الرخص وشهادات التعمير الخاصة بالبناء، اذ تلتزم بـ:

- ضرورة التزود بأدوات التعمير، وفرض احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها والسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في ادوات وقوانين التعمير.
- حماية الطابع الجمالي والمعماري وانتهاج أنماط سكنية متجانسة في التجمعات السكنية والحفاظ على المواقع الطبيعية والأثرية.
- حماية الأراضي الزراعية والمساحات الخضراء عبر البلدية من امتداد المشاريع عليها.

غير ان الواقع أظهر بأن رئيس المجلس الشعبي البلدي لا يمكنه التكفل لوحده بتطبيق القانون والقيام على سبيل المثال بعملية الهدم للبنىات الفوضوية (موضوع الدراسة) لما قد يحدث من أعمال الشغب والإخلال بالنظام العام الذي يطبع عملية الهدم من جهة ومن جهة أخرى عدم توفر البلدية على المساكن اللازمة لإعادة إسكان العائلات بعد عملية الإخلاء القسري<sup>2</sup> خاصة في ظل ازمة السكن الحادة التي تعرفها البلاد.

اذن، فالرقابة العمرانية تعد من أصعب العمليات بسبب ديناميكية الظاهرة والإمكانات الضخمة التي يحتاجها جهاز المراقبة، ورغم ذلك تبقى كحاجة ضرورية لضمان إلزامية القانون وتوقيع الجزاء على المخالفين.

### 3-7- تردد القضاء<sup>3</sup>:

بناء على القراءات التي تناولت هذا الجانب من الموضوع والتي سبق ذكرها، فقد تم الخروج بنتيجة انه في ظل قصور بعض النصوص القانونية، كان ينتظر من القضاء أن يبادر الى الاجتهاد

<sup>1</sup> - بن دوحة عيسى: الاطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري. ماجستير في الحقوق، جامعة دحلب البلدية، 2011، ص 65، 66.

<sup>2</sup> - عبد المجيد السملالي، دور التعمير في المحافظة على النظام العام، المجلة المغربية للأنظمة القانونية و السياسية، مرجع سابق، ص 126.

<sup>3</sup> - كشكش نورة: الآليات القانونية لضبط ظاهرة البناء الفوضوي. مذكرة ماستر اكايمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2014، ص 17.

والتنسيق بين النصوص القانونية بغية الوصول الى حل المشاكل المطروحة بشدة، لكن القضاء بقي مترددا في اتخاذ اجتهاد قضائي موحد بخصوص عدة مسائل مرتبطة بصفة مباشرة بتنامي ظاهرة البناء الغير قانوني.

ولعل أهم أوجه تردد القضاء تتمثل في أراضي العرش وأراضي الوقف وسندات اثبات الدعوى، وكذا ترده بشأن قبول الدعوى في حال الاعتداء على الحيازة العقارية على المستثمرة الفلاحية، كما حدث بالعديد من مناطق المجال الولائي لقسنطينة.

#### 4-7- غياب الردع من طرف السلطات الادارية:

يرى أصحاب القانون ان تقاعس الادارة عن القيام بعملها ومتابعة الدعاوى اضافة الى بطء اجراءات التقاضي تحول دون الاسراع في الحد من ظاهرة البناء غير القانوني أو بمعنى اخر في التقليل من انتشار البناء المخالف للإطار القانوني بثتى انواعه والذي أصبح يفرض نفسه كأمر واقع في حال ما رفعت الدعوى متأخرة للقضاء.

كما يعتبرون أن الغرامات المقررة كعقوبة في قوانين التعمير والبناء غير كافية لتحقيق الردع، فهم يرونها بسيطة مقارنة بجسامة وخطورة الضرر، وعليه لا بد من اعادة النظر في تلك الجزاءات حتى يساهم الجانب الردعي في حماية العقار وعرقلة انتشار البناءات غير الشرعية. والامثلة في هذا الميدان كثيرة ومتعددة حتى بأراضي الدولة. وبالرغم من تطبيق القانون وصرامة العدالة فالواقع بعكس نقيض القرارات المتخذة من طرف الهيئات المختصة وأصبحت البناءات الفوضوية تتكاثر بشكل سريع كما هو الحال عليه بمنطقة المريج بمحاذاة الطريق السيار شرق - غرب<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - لقد تضرر عدة افراد من أصحاب الاراضي بمنطقة المريج داخل ولاية قسنطينة من ظهور عشرات المساكن فوق أراضيهم بشكل غير قانوني، وبسبب غياب الردع ارتفع عدد المساكن الفوضوية الى ما يزيد عن 50 مسكن مما صعب عملية التدخل من طرف السلطات المعنية والقيام بالهدم والازالة الكلية لهذه المساكن.



## خلاصة المبحث:

من خلال دراسة تعاريف البناء والسكن استخلصنا أن ظاهرة البناءات الفوضوية ليست وليدة الحاضر وإنما ظهرت مع الثورة الصناعية وقد تعددت وتنوعت تعاريف وتسميات البناء الفوضوي بتنوع الدراسات ووجهات النظر حسب المختصين والباحثين في هذا المجال وحسب المناطق الجغرافية، وهذا الثراء في التسميات يعكس في نهاية المطاف الافتقار إلى مرجعية رسمية معممة بين كل الهيئات والدارسين، لكنهم اجمعوا على أنه يبقى فوضويا ولا يسمح به مهما كان نوعه أو تسميته ومهما تعددت أشكاله وخصائصه وتنوعت العوامل المتسببة في ظهوره وانتشاره والتي نلخصها في النقاط التالية:

- عدم اهتمام الدولة بقطاع السكن وتركيزها على الانجازات الصناعية خاصة في المخططين الثلاثي الأول والرابعي الأول، و ذلك لاعتقاد أن الحظيرة الموروثة عن الاستعمار تفي بالغرض، ولم يبدأ الاهتمام بقطاع السكن إلا بعد 1974.
- نقص البرامج التنموية والسكنية مع تزايد النمو السكاني، وارتفاع وتيرة التحضر، أدى إلى عجز الدولة عن تلبية حاجيات المواطنين إلى جانب عجزها على الحد من النزوح الريفي الكبير الذي عمق الفارق بين العرض والطلب في السكنات مما أدى إلى استغلال الأراضي بصورة غير قانونية وغير عقلانية عملت على ظهور وانتشار الأحياء الفوضوية.
- تسبب تقلص ميزانية السكن في الموازنات المالية الكبرى للسلطات العمومية، والتأخر الذي لحق بعد ذلك بإنهاء الأشغال في العديد من الورشات وفي أحيان أخرى توقفها بشكل نهائي، إلى تراجع عملية تسليم المساكن من جهة، ومن جهة أخرى في ازدياد تراكم الطلبات على السكن، مما دفع بالأسر إلى اللجوء لإمكاناتها الذاتية، وهذا باعتمادها على البناءات غير القانونية<sup>1</sup>.
- تغيير السياسة المتبعة من طرف الدولة، و دخولها لنظام اقتصاد السوق في التسعينات أعطى فرصة جديدة لمساهمة الخواص في انجاز المشاريع السكنية لكن التزايد السريع للسكان داخل المدن إلى جانب الظروف الامنية الصعبة التي مرت بها الجزائر في فترة التسعينات عملت جميعها على رفع متوسط معدل شغل المسكن الحضري خاصة وان برامج السكن المبرمج انجازها خلال المخططات السابقة لم تستجب لمتطلبات السكان مما دعم العجز في السكن.
- قصور النصوص القانونية الذي عرفته العديد من التشريعات الجزائرية كقانون الثورة الزراعية، الذي كان يهدف إلى تجميع الملكية العقارية الفلاحية لتصبح ملكا للدولة لتستغل من

<sup>1</sup> - قاسمي شوقي: السكن الهش في الجزائر: بين الواقع وتصور محاربه. مقالة في علم الاجتماع الحضري- جامعة الجزائر.

المواطنين جماعيا في إطار التعاونيات الفلاحية من خلال عملية التأميم، هذه الاخيرة التي دفعت بالعديد من الخواص للقيام ببيع صورية واللجوء إلى البيوع العرفية لتفادي التأميم أو التعويض القليل الممنوح في حالة التأميم، الى جانب تقاعس الإدارة في القيام بعملها وبطئها في إجراءات التقاضي لعملية البناء الفوضوي، فكانت البداية لظهور البناء خارج سلطة القانون.

هذا الى جانب أسباب اخرى غير مباشرة كان لها الاثر الايجابي على استمرار انتشار البناء الفوضوي كتطور و تغيير بعض المفاهيم الاجتماعية لدى الأسرة الجزائرية: كضعف و تفكك الروابط الاجتماعية وظاهرة السكن الفردي بدل السكن ضمن العائلة والتي لم يرافقها تطور في النمو الاقتصادي للدولة، مما جعلها عاجزة عن توفير جميع احتياجاتهم بما في ذلك السكن والعمل وبالتالي زيادة العجز في السكنات مما ساهم في ازدياد حدة ظاهرة السكن الفوضوي.

كما يمكن للكوارث الطبيعية (الزلازل، الفيضانات...) أن يكون لها تأثير في نشوء و تطور بؤر السكن العشوائي، دون ان نتجاهل عامل آخر لا يقل أهمية عن البقية وهو المنظومة القانونية للسكن في الجزائر والتي تقصي العديد من فئات المجتمع من الاستفادة من البرامج السكنية المدعمة من طرف الدولة (السكن الاجتماعي الإيجاري، السكن الاجتماعي التساهمي، السكن الترقوي و السكن الريفي) فيكون بذلك السكن العشوائي هو الحل الأيسر والمتوفر للعديد منهم.

## خلاصة الفصل:

أظهرت نتائج الدراسة لهذا الفصل أن ظاهرة البناء الفوضوي تعود لفترة الاستعمار الفرنسي كنتيجة حتمية للحرب والدمار الشامل الذي عرفته العديد من القرى الريفية ما دفع بالمواطنين الجزائريين الى النزوح نحو المدن الكبرى والاستقرار بضواحيها بحثا عن الامن والعمل مستقرين في أحياء قصديرية وأخرى فوضوية.

لكن هذه الظاهرة لم تنضب بعد الاستقلال بل تواصلت وانتشرت عبر مختلف المدن الجزائرية نتيجة تواصل نزوح الريفيين بحددة أكبر من السابق باتجاه المدن خاصة تلك التي عرفت تنمية اقتصادية واسعة بتوطن المنشآت الصناعية والتجهيزات الكبرى بالرغم من السياسات العديدة التي انتهجتها الدولة للحد من هذا النزوح والعمل على تثبيت السكان بقراهم والتي فشل معظمها في احتواء الازمة. زيادة على ذلك، نجد النمو الديمغرافي الكبير الذي كان من بين الاسباب المساعدة على انتشار البناء الفوضوي، الى جانب الازمة السكنية الخانقة التي عرفتھا الدولة بعد الاستقلال والتي زادت حدتها في فترة الثمانينات ما ساهم في تفاقم مشكل البناءات الفوضوية وتوسعها على حساب الاراضي الفلاحية في غياب نصوص تشريعية رادعة و بوجود العديد من الثغرات القانونية التي سمحت باستمرارية هذا النوع من البناء لحد اليوم، مما يجعلنا نتساءل عن خصائص هذا البناء المخالف ومميزاته الطبيعية، البشرية، الاقتصادية، العمرانية وغيرها التي جعلت السكان يتمسكون بهذا النمط من البناء وعجز الدولة في الالمام بالمشكل والذي سنتطرق اليه في الفصول القادمة.

## الفصل الثاني

مقاربة طبيعية، ديمغرافية واقتصادية  
للبناء الفوضوي بمدينة قسنطينة

## مقدمة الفصل:

نظرا لأهمية موضوع البناء الفوضوي داخل المدن الكبرى الجزائرية وما له من انعكاسات سلبية على التنظيم العام للمجال الحضري الذي اصبح نسيجه العمراني يتميز بانعدام التوازن والانسجام، بات من الضروري القيام بدراسة تحليلية شاملة عن هذه الظاهرة لا سيما بمدينة قسنطينة التي انتشرت بشكل كبير داخل محيطها وخارجها، والالمام بمختلف جوانبها الايجابية منها والسلبية والتي من شأنها ان تعطي صورة مفصلة عن الالمام بالاحياء الفوضوية بالمدينة.

اذن، فالفهم الجيد لمختلف الجوانب الطبيعية والبشرية المتعلقة بالبناء الفوضوي والتشخيص الدقيق لمختلف مكوناته تسمح بتحديد طبيعة الظاهرة وحجمها الحقيقي للوصول الى العلاج المناسب الذي بإمكانه القضاء عليها أو حتى التخفيف من حدتها، وهذا ما نسعى اليه في فصلنا هذا والذي قسمناه الى مبحثين : حيث نتناول في المبحث الاول أهم خصائص ومقومات الجانب الطبيعي المميزة للعديد من الاحياء الفوضوية بالمدينة خاصة العناصر الفيزيائية التي تعكس لنا الوضع العام والاضطراب الطبيعية التي تميز وتهدد في وقت واحد تواجد هذه الاحياء رغم اختلاف أحجامها ومواقعها، الى جانب التطور التاريخي والزمني لهذه الاحياء وأماكن تركزها الذي يسمح بالإجابة عن بعض التساؤلات المتعلقة بحقيقة الوضع العام لهذه الاحياء. اما المبحث الثاني فيهدف الى الالمام بمختلف الخصائص الديمغرافية والاقتصادية المميزة لسكان الاحياء الفوضوية لما لهذه الخصائص من علاقة وثيقة بالتطور الذي حصل للأحياء الفوضوية وكيفية توزيعها وانتشاره عبر مختلف أنحاء المجال الحضري لقسنطينة.

## المبحث الاول

# المقومات التاريخية والطبيعية لمدينة قسنطينة

## تمهيد:

في هذا المبحث سنقوم بدراسة مجموعة من العناصر التي تساهم لحد كبير في تشكيل وهيكلية المجال الحضري لمدينة قسنطينة مثل الموضع بمختلف عناصره، المناخ، سيرورة التطور العمراني للمدينة التي تسمح بتحديد اشكال واساليب انتشار البناء والبناء الفوضوي خاصة بالمدينة من اجل الوقوف على سعته الحقيقية ضمن واحدة من اكبر المدن الجزائرية وعاصمة للشرق الجزائري التي عانت ولا زالت تعاني من ظاهرة هي الاخطر على مجالها ومنظرها العام والتي لا يمكن ازلتها مثل البيوت القصديرية لأنها منجزة بمواد بناء صلبة وتتوطن عبر مختلف مناطق المجال الحضري لقسنطينة.

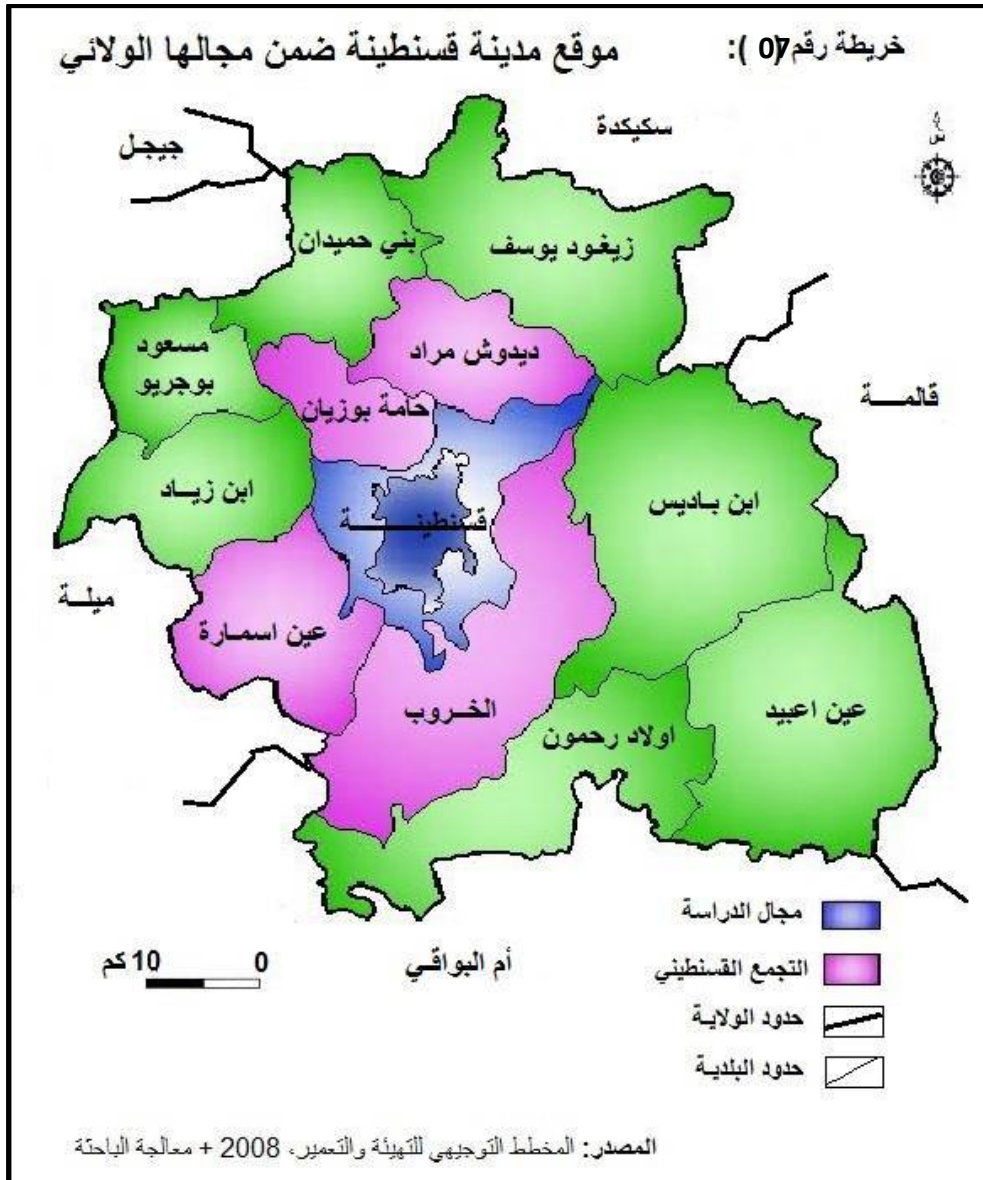
### أولاً: قسنطينة في اطارها الطبيعي والفيزيائي:

1- موقع هام واستراتيجي: تقع بلدية قسنطينة ضمن الحدود المجالية لولاية قسنطينة (938 475 نسمة) بمساحة تقدر بـ 18600<sup>1</sup> هكتار وهي تحتل وضعية مركزية في الولاية كما يظهر بالخريطة رقم (07) اذ يحدها من:

- الشمال: بلديتي ديدوش مراد وحامة بوزيان
- الشمال الشرقي: بلدية ابن باديس
- الشرق والجنوب الشرقي: بلدية الخروب
- الشمال الغربي: بلدية ابن زياد.
- الجنوب الغربي: عين أسماره

أما مدينة قسنطينة فتتوسط المجال الجغرافي للبلدية وكذا اقليم شرق الجزائر اذ أن موقعها الجغرافي الهام جعلها عقدة للمواصلات و نقطة اتصال بين العديد من المدن المحيطة بها. تتربع المدينة على مساحة تقدر بـ 5920<sup>1</sup> هكتار بحجم سكاني يقدر بـ 418672 نسمة و83 515 مسكن حسب تعداد 2008.

<sup>1</sup> - المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، 2008.



### 1-1- الوضعية الجغرافية المميزة والخاصة لقسنطينة :

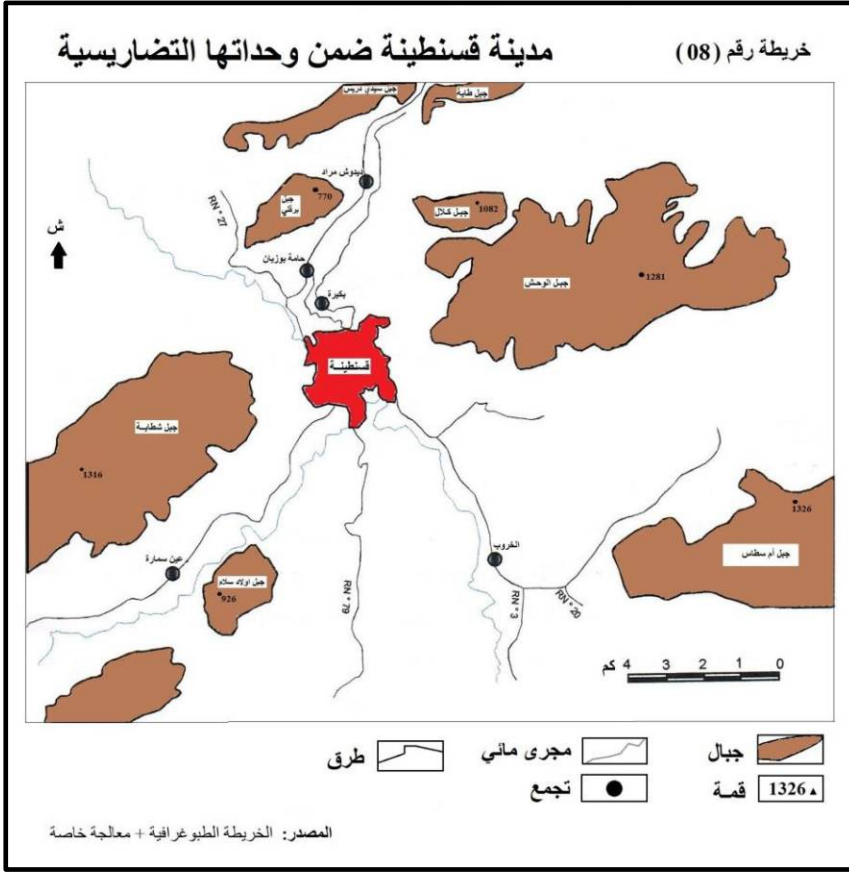
الوضعية الجغرافية المميزة لقسنطينة والتي جعلت منها همزة وصل بين اقليمين متميزين : اقليم التل في الشمال والذي يتراوح ارتفاعه ما بين 400-800م يربطها بالساحل واقليم السهول العليا في الجنوب، يبلغ متوسط ارتفاعه 800م ويربط المدينة بالأطلس الصحراوي<sup>1</sup>، وبهذا تتوسط قسنطينة اقليم الشرق الجزائري الذي جعل منها عاصمة له. كما تتمركز ضمن مجموعة من المدن التي تستقل عنها اقتصاديا واداريا، فهي محاطة بأربع بلديات في شعاع 18 كم، وكل طرق الاتصال تتجه اليها مما جعل منها منطقة جذب. كما ان الوضعية المميزة للتجمع كونه ملتقى طرق ومكان تبادل مهم بحكم مركز الوظائف الادارية والتجارية به جعل قسنطينة تلعب دورا مهما جدا في الاقليم الشرقي للجزائر.

<sup>1</sup> - بوقفة عتيقة، بن الحاج مفيدة: موضع قسنطينة واثره على التطور العمراني. مذكرة تخرج في التهيئة العمرانية، معهد علوم الارض، جامعة قسنطينة، 1990، ص 2.



## 2- موضع حساس و طوبوغرافيا معقدة:

تفيد دراسة الموضع عند القيام بعمليات التهيئة ، في إبراز المخاطر المرتبطة به، ومعرفة



أماكن تواضع التجمعات السكنية بالمدينة ، خاصة وان له دور كبير في تجسيد مظهر المدينة وتحديد شكلها واتجاه توسعها.

توضعت مدينة قسنطينة في بداياتها على صخرة كبيرة بمثابة قاعدة صخرية تحيط بها خنادق من كل الجهات عمقها إلى 175 م ما عدا الجهة الغربية والشمالية، هذه الاخيرة التي تشكل حائطا شاقوليا يشرف على منخفض "الحامة" بفارق رأسي يصل الى 250 م تقريبا.

كما شطرها خانق وادي الرمال عن جبل سيدي مسيد الذي يصل ارتفاعه إلى 725 م ، أما الارتفاعات المحيطة بها فتصل إلى 644 م بكاف الشكارة و534 م بسيدي راشد ، و بانحدار متواصل (شمال شرق - جنوب غرب) . وبذلك، فهي مكونة من مجموعة من التلال والهضاب المتتالية يقطعها ويفصل بينها وادي بومرزوق وواد الرمال ، مكونة بذلك مظاهر طبيعية غير متجانسة لسطح المدينة.

أ- الهضاب: يتكون موضع مدينة قسنطينة من مجموعة من الهضبات تتمثل في:

- هضبة المنصورة: هي هضبة منضدية يشبه سطحها المستوي شكل مثلث، بارتفاع يصل إلى 750 م، وبذلك فهي تشرف على المدينة بما في ذلك الصخرة (650م)، اما انحدار الهضبة العام فهو 6% . تحدها مجموعة من المجاري المائية: من الشرق واد الكلاب رافد لواد مرزوق، من الغرب والجنوب الغربي واد الرمال ومن الجنوب والجنوب الشرقي واد بومرزوق .

- هضبة الكدية : تقع بالجهة الجنوبية الغربية للصخرة بارتفاع يصل إلى 637 م وهي متصلة بها حتى ساحة الشهداء، انحدارها العام 8%.
- هضبة عين الباي: تقع في الجزء الجنوبي للمدينة بارتفاع 732 م يغلب عليها طابع الانبساط و الاستواء، انحدارها العام 8%.
- هضبة سيدي مسيد: تقع في الشمال على الحافة اليمنى للأخدود، يبلغ ارتفاعها 725م، اما انحدارها العام فيقدر بـ 12%.

#### ب - التلال :

- تل سيدي مبروك: يقع بالناحية الجنوبية الشرقية للصخرة، أعلى قمة به يبلغ ارتفاعها 658 م وانحداره العام ما بين 5-8%.
- تل بوفريكة: يوجد بين واد الرمال وواد بومرزوق، يصل ارتفاعه إلى 622 م وانحداره العام يفوق 20%. يأخذ التل شكل ممتد ومتناول حتى يصل إلى هضبة عين الباي مشكلا بذلك ما يسمى الذراع .
- تل المنظر الجميل: يوجد بالجهة الجنوبية الغربية للصخرة انحداره العام ما بين 5-12%، و أعلى قمة به تصل الى 602 م، يتميز سطحه بالانبساط مما ساعد على توطن المباني، وبالمقابل تعاني منحدراته من عدم الاستقرار.

ج - الخوانق : تعد هذه الخوانق من بين العوائق الفيزيائية التي منعت توسع النسيج الحضري وأبرزها خانق واد الرمال .

د- الأودية: يميز موضع مدينة قسنطينة واد الرمال الذي يسير من الجنوب الغربي متجها نحو الجهة الشمالية الشرقية اين يلتقي بواد بومرزوق، ونظرا لعملية النحت المائي المستمر أصبحت ضفاف هاذين الواديين غير صالحة للتعمير والتي توضع بها العديد من البيوت القصديرية والمباني الفوضوية.

**هـ - الانحدارات<sup>1</sup>:** تتميز المدينة بطبوغرافيا متنوعة نتيجة التشكيلة السابقة الذكر لسطحها (تلال، أودية، خوانق) مما يسفر عن تواجد تباين كبير للانحدارات بين القسم الشرقي والقسم الغربي لها والتي تم تصنيفها على النحو التالي:

- **انحدار ضعيف جدا: أقل من 3%:** مساحته حوالي 1085 هـ بنسبة 18.60% من إجمالي مساحة المدينة. تتمثل مناطق هذه الفئة في المساطب النهرية لوادي الرمال، بومرزوق ووادي الكلاب. نجد ضمن هذه الفئة كل من حي الكلم السابع، أقصى جنوب ارض بن صابر، جزء صغير من ارض بوبربارة بمحاذاة الطريق الوطني رقم 27 ووادي المالح.

- **انحدار ضعيف: من 3% إلى 6%:** مساحته حوالي 3212 هـ بنسبة 55.07% من إجمالي مساحة المدينة، يتواجد في شكل بقع تنتشر في الجهة الغربية، الشرقية وحتى الجنوبية للمدينة، وهي مناطق صالحة للتوطن الصناعي. نجد ضمن هذه الفئة الجزء الشمالي من ارض بن صابر، حي الخامسة، ارض بوبربارة، جزء من بن الشرقي، جزء كبير من حي المنشار، جزء من سيساوي والنخيل.

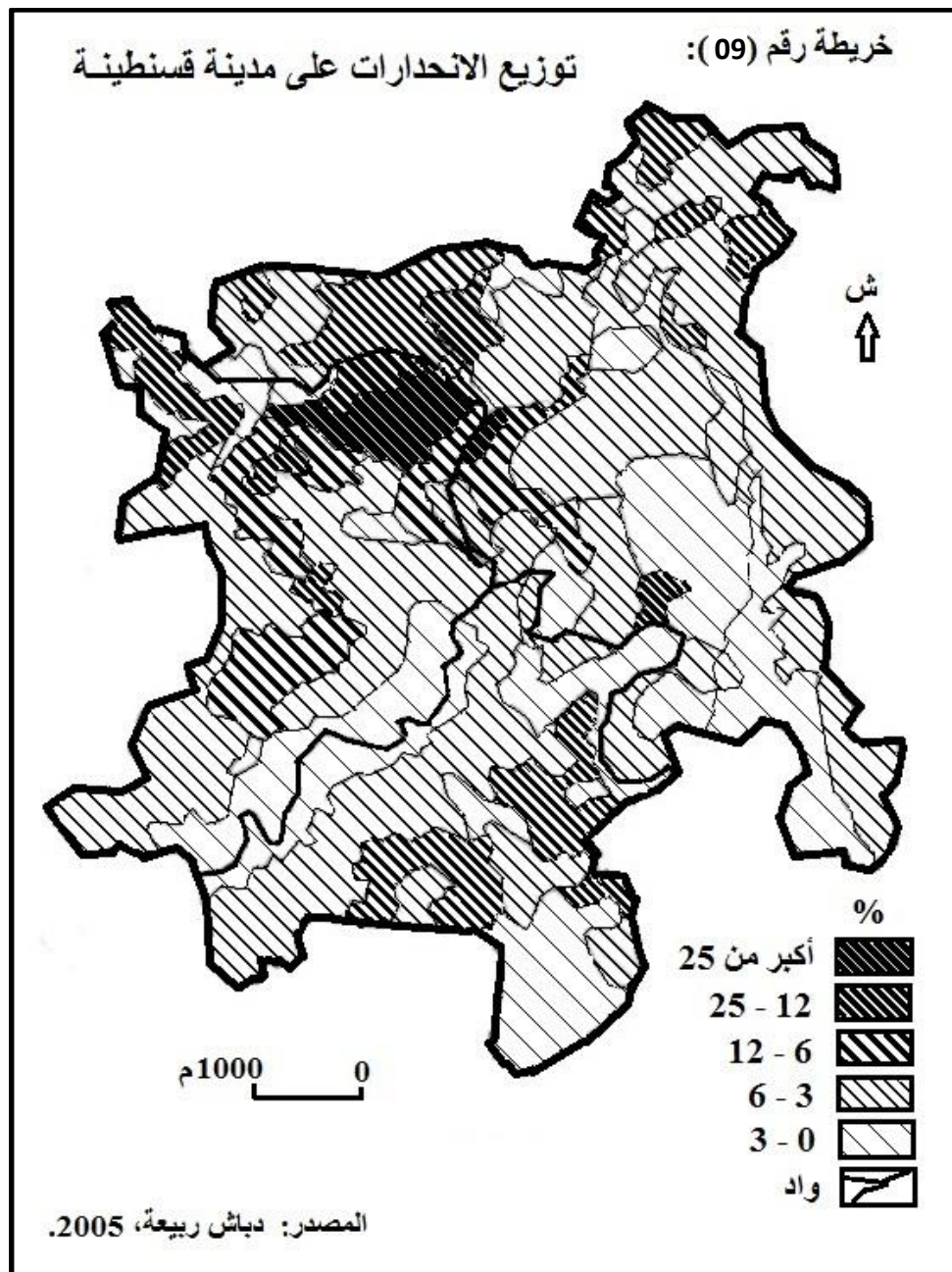
- **انحدار متوسط : من 6% إلى 12% :** وهي الفئة النموذجية للتعمير لأنها تسمح بتصريف جيد للمياه وتمثل ما قيمته 20.07% من مساحة المدينة أي 1197 هـ ، تتواجد هذه الاراضي شمال شرق المدينة، بالجزء الغربي، القسم الجنوبي والجنوب الشرقي لها. نجد ضمن هذه الفئة كل من تافرنت، ارض بن جلول، الجزء الشمالي من ارض بليلى، هالبدال، حي القماص، النعجة الصغيرة، ارض العموشي.

- **انحدار كبير : من 12% إلى 25%:** تعتبر مناطق صعبة للتعمير تحتاج لتدخلات مكلفة خاصة في عملية مد الشبكات. تتواجد هذه الفئة بالجزء الشمالي للمدينة وبعض الأجزاء من جنوبها، حيث تحتل مساحة 253 هـ بنسبة 4.33% من إجمالي مساحة المدينة. يتواجد بها كل من حي صالح باي و النواة الاولى لحي سيدي مسيد وجزء من حي بن الشرقي، ارض قايدى وصباتي وارض عميروش.

- **انحدار كبير جدا : أكبر من 25%:** تشكل هذه الفئة ما نسبته 1.46% من مساحة المدينة أي ما يعادل 85 هـ، وهي فئة غير صالحة للتعمير تماما لأنها ذات انحدار قوي تتمثل في الخوانق

<sup>1</sup> - دباش ربيعة: استخدامات الارض بمدينة قسنطينة. مذكرة ماجستير في التهيئة العمرانية، كلية علوم الارض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، 2005، ص 125.

المحيطة بالصخرة والسفوح المطلة على واد بومرزوق، حيث تظهر بها مختلف أشكال التعرية والحركات الكتلية. نجد بهذه الفئة جزء من ارض قايدي وصباتي.



**3- تنطبق الاخطار الطبيعية:** يعاني موضع قسنطينة من عدة عوائق طبيعية معقدة فإلى جانب الانحدارات نجد الانزلاقات الأرضية التي تهدد حوالي 140 هكتار<sup>1</sup> من المجال الحضري لمدينة قسنطينة وتهدد 15000 مسكن<sup>1</sup> من الحضيرة السكنية بالانهيار.

<sup>1</sup> - مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، 2008.

وقد قامت السلطات المحلية باستدعاء عدة مكاتب أجنبية للقيام بدراسة خبرة للمجال القسنطيني وبالأخص المجال الحضري ومناطق التوسع والتي تم وضعها في خريطة للأخطار الطبيعية لمدينة قسنطينة حيث أسفرت عن التصنيف التالي:

- منطقة خضراء: منطقة مستقرة ذات ارتفاعات متوسطة ومعظم تكويناتها صخرية بمساحة تصل الى 3729.27 هكتار<sup>2</sup>.
- منطقة برتقالية: منطقة شبه مستقرة ذات انحدار متوسط ، تقدر مساحتها بحوالي 643.78<sup>3</sup> هكتار.
- منطقة حمراء: منطقة غير مستقرة بانحدار قوي وبمساحة معتبرة تصل الى 1131.33<sup>4</sup> هكتار.
- منطقة بيضاء: منطقة منبسطة ومنخفضة، معرضة لخطر الفيضانات تنتشر بكثرة بجنوب المدينة بمحاذاة الواد على مساحة 448<sup>5</sup> هكتار.

اما عن تصنيف الاحياء الفوضوية ضمن هذه المناطق ودرجة استقرار تربتها فهو موضح كما يلي:

✓ **المجموعة الاولى: احياء ضمن المنطقة الخضراء:** تضم هذه المجموعة كل المناطق التي ينعلم بها خطر الانزلاق، حيث نجد بها كل من الاحياء الفوضوية التالية: ارض بوبربارة، الخامسة، المنية، سيدي مسيد بقطاع سيدي راشد وحي الاقواس الرومانية، بن تليس، الشالي، شعبة الرصاص وحي النخيل بقطاع التوت الى جانب حي المنى 2 ، القماص، الكلم الرابع، سيساوي بقطاع القماص وكذلك حي المنشار بقطاع المنظر الجميل، حي اريس ميلود بقطاع سيدي مبروك، حي هالبدال بقطاع باب القنطرة واخيرا كل من ارض بليلي، ارض بشتارزي، بن جلول و ارض بن صابر بقطاع الزيدية.

✓ **المجموعة الثانية: احياء ضمن المنطقة الحمراء:** معظم الاحياء الفوضوية التي تقع ضمن هذه المجموعة تنتمي اما لقطاع سيدي راشد كحي قايدي وصباتيبي وارض عميروش المتميزان بتواجدهما داخل منطقة انحدار كبير، أو بقطاع 5 جويلية وبالضبط بحي النعجة الصغيرة. هذه الاحياء تتميز بخطر انزلاقات كبير مما يعيق عملية التسوية حيث لا يكون التدخل بهذه المناطق الا بالهدم.

1 - نفس المصدر السابق.

2 - تم حسابها بواسطة برنامج AutoCAD

3 - تم حسابها بنفس الطريقة السابقة.

4 - 5 - نفس المصدر السابق.

✓ **المجموعة الثالثة: المنطقة البيضاء:** تتميز هذه المجموعة بانبساط المناطق المتواجدة بها وبالتالي تعرضها لخطر الفيضانات مثلما هو الحال بحي الكيلومتر السابع ببوالصوف والذي يتواجد بالقرب من واد الرمال ومن المنطقة الصناعية، الى جانب ارض بلعابد الواقعة خلف حي الزاوش.

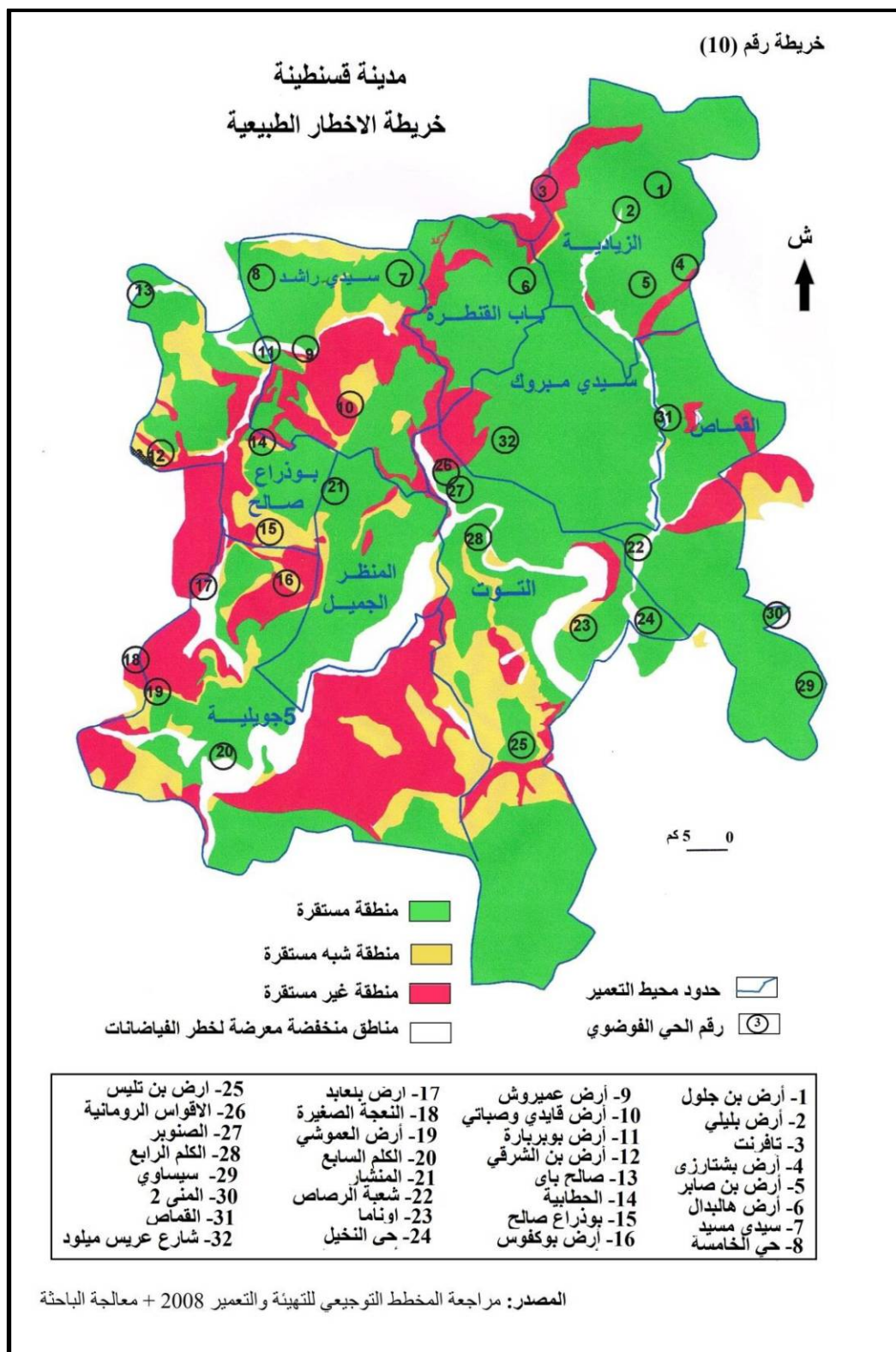
✓ **المجموعة الرابعة: احياء ضمن مناطق مختلفة:** يقصد بها الاحياء التي تقع ضمن عدة مناطق، اذ اجزاء منها قد تكون مستقرة واجزاء اخرى غير مستقرة وهنا سيتم التحليل حسب كل حي فوضوي على حدى، اذ نجد:

\* **حي بوذراع صالح:** معظم اراضيه ضمن المنطقة الشبه مستقرة ما عدا الجهة الغربية اين جزء منها يتواجد ضمن المنطقة الغير مستقرة (المنطقة الحمراء) كما يظهر بالخريطة رقم (10).

\* **حي بوكفوس:** اغلب اراضيه ضمن المنطقة شبه المستقرة خاصة منطقة تواجد الشاليهات وتحيط بها اراضي ضمن المنطقة الحمراء التي يتواجد بها جزء من البناء الفوضوي.

\* **حي بن الشرقي:** اغلب اراضيه ضمن المنطقة الخضراء، لكن توجد بقع داخل الحي تقع ضمن الاراضي غير المستقرة اي داخل المنطقة الحمراء ذات خطر الانزلاق الكبير والتي تتواجد بالجهة الغربية، الجهة الشرقية والجنوبية الشرقية من الحي بالقرب من واد المالح بمحاذاة الطريق الوطني رقم 27، اما الجهة الجنوبية الغربية للحي فهي اراضي شبه مستقرة (المنطقة البرتقالية).

\* **ارض العموشي (تعاونية الهناء):** اغلب اراضي الحي تقع ضمن المنطقة شبه المستقرة، لكن جزء صغير منها يقع ضمن المنطقة الحمراء والمتواجد بالجهة الجنوبية الغربية من الحي وجزء اخر صغير مع طول الجهة الشرقية.



#### 4- الجيوتقنية:

تم الاعتماد في دراسة الجيوتقنية على مجموعة من العوامل هي: الانحدارات، الجيولوجيا، وجود المياه، قيمة الاراضي الفلاحية، سهولة الوصول الى المنطقة الى جانب الاخطار الطبيعية مثل خطر الانزلاقات الارضية، حيث اظهر التصنيف اربع مجموعات:

- **المجموعة الاولى: الاراضي الصالحة للتعجير:** معظم هذه المناطق متكونة من طين وحصى صغيرة مع الكونغلوميرا وكلس، الانحدار بها لا يتعدى 10% بدون خطر للانزلاق. هذه المجموعة تشغل اكثر من 50% من مساحة محيط التعجير (PDAU)، اذ نجد بها بعض الاحياء المعنية بالدراسة مثل: سيدي مبروك، القماص، ارض بن جلول وارض بشتارزي (الباردة)، الى جانب المنية، سيساوي وزواغي.

- **المجموعة الثانية: اراضي متوسطة الصلاحية للتعجير:** وهي الاراضي التي بالرغم من التكوينات الجيولوجية القابلة للتعجير (كلس، مارن وطين في معظمها) الا ان الانحدارات التي تصل الى 15% تشكل شبه عائق امام التعجير مما يجعل الجيوتقنية بها متوسطة وهي تمثل تقريبا 10% من مساحة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعجير. نجد بهذه المجموعة منطقة بوذراع صالح.

- **المجموعة الثالثة: اراضي غير صالحة الى قليلة الصلاحية للتعجير:** وهي اراضي السفوح والتلال التي لها انحدار يفوق 20% والتي تتميز بوجود الانزلاقات الارضية، تكويناتها الجيولوجية متنوعة واكثريتها طين، مارن وكلس. نجد ضمن هذه المجموعة كل من بن الشرقي، بوذراع صالح، بوالصوف (النعجة الصغيرة)، قايدي عبد الله وحي المنى 2 بالقماص.

- **المجموعة الرابعة: اراضي غير قابلة للتعجير:** وهي الاراضي الصعبة والتي تعيق الوصول اليها مثل الجبل، سرير الواد، التلال (الرابية) المعزولة، ضفاف الاودية،...الخ.

## 5- المناخ:

العوامل المناخية لها تأثير دائم على الحياة الاجتماعية والاقتصادية لمنطقة معينة. ودراسة المناخ من العوامل التي تأخذ بعين الاعتبار عند تخطيط المدن.

### 5-1- التساقط:

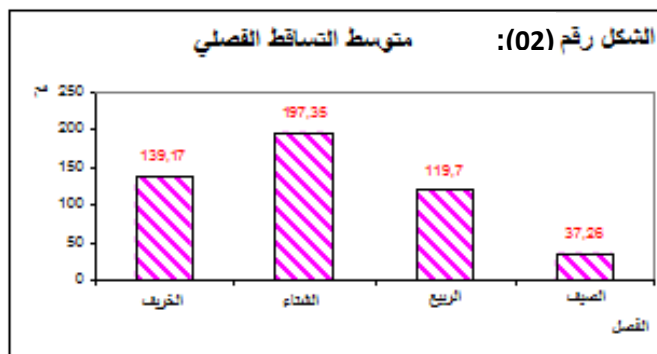
#### جدول رقم (16): متوسط التساقط الشهري والموسمي (مم)

السنة	الصيف			الربيع			الشتاء			الخريف			الموسم الشهر
	اوت	جويلية	جوان	ماي	افريل	مارس	فيفري	جانفي	ديسمبر	نوفمبر	اكتوبر	سبتمبر	
493.48	10.69	4.83	21.74	35.91	45.14	38.65	59.5	72.7	65.11	63.27	35.27	40.51	ملم
	37.26			119.7			197.35			139.17			

المصدر: محطة الرصد الجوي بعين الباي، الفترة 1988 - 2005.



بلغ متوسط التساقط الشهري خلال الفترة (1988-2005) اقصاه في شهر جانفي بـ 72 ملم في حين ان اقل تساقط سجل بشهر جويلية بـ 4.83 ملم وبذلك يكون موسم الشتاء يعرف اكبر كمية من التساقط بقيمة 197.35 ملم، اما الفترة الجافة فهي فترة الصيف بـ 37.26 ملم فقط.

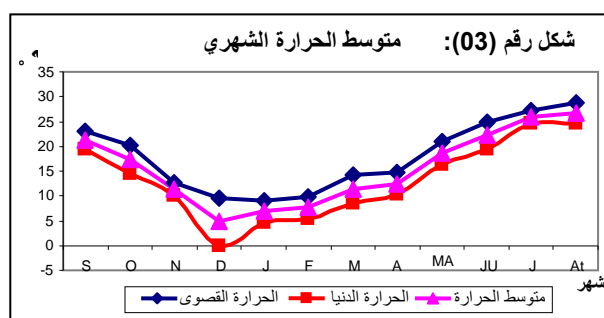


2-5- الحرارة: من خلال الجدول رقم (17) نجد ان اقصى معدلات الحرارة تكون في شهر اوت بـ 26.65 درجة مئوية اما ادناها فسجلت بشهر ديسمبر بقيمة 0 درجة مئوية، في حين قدر متوسط الحرارة السنوي بـ 15.54 م.

جدول رقم (17): المتوسط الحراري الشهري والفصلي (درجة مئوية م)

الصيف		الربيع			الشتاء			الخريف		الموسم	
اوت	جويلية	جوان	ماي	افريل	مارس	فيفري	جانفي	ديسمبر	نوفمبر	سبتمبر	
28,8	27,1	24,9	21	14,7	14,3	9,7	9,1	9,6	12,7	20,2	23,1
24,5	24,6	19,4	16,2	10,3	8,6	5,5	4,6	0	10	14,5	19,3
26,65	25,85	22,3	18,6	12,5	11,45	7,6	6,85	4,8	11,35	17,35	21,2
25		14,18			6,417			16,6		حرارة الفصل	

المصدر: محطة الرصد الجوي بعين الباي، الفترة 1988 – 2005.



3-5- الرطوبة: يظهر الجدول رقم (18) ان نسبة الرطوبة تكون كبيرة في شهري ديسمبر وجانفي بقيمة 79% وتكون صغيرة في شهر جويلية بـ 50%.

**جدول رقم (18): توزيع نسب الرطوبة على اشهر السنة**

الشهر	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت
الرطوبة (%)	63	68	75	79	79	77	75	72	68	58	50	51

المصدر: محطة الرصد الجوي بعين الباي، الفترة 1988 – 2005.

4-5- الرياح: والتي يقصد بها حركات الكتل الهوائية في الجو، وهي تؤثر بشكل مباشر على المناخ. تتميز منطقة قسنطينة بالرياح الشمالية الغربية المحملة بالرطوبة وبالرياح الشمالية الشرقية الجافة و احيانا رطبة. والجدول الاتي يوضح المتوسطات الشهرية لسرعة الرياح اين سجلت اكبر سرعة بشهر فيفري ومارس (2.8م/ثا) واصغر سرعة في شهر أكتوبر بـ 2.1 م/ثا.

**جدول رقم (19): توزيع سرعة الرياح على اشهر السنة**

الشهر	سبتمبر	اكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	جانفي	فيفري	مارس	افريل	ماي	جوان	جويلية	اوت
سرعة الرياح	2,2	2,1	2,6	2,7	2,7	2,8	2,8	2,3	2,4	2,3	2,2	2,5

المصدر: محطة الرصد الجوي بعين الباي، الفترة 1988 – 2005.

**ثانيا: موقع السكن الفوضوي ضمن المجال الحضري القسنطيني :**

ينتشر البناء الفوضوي عبر كامل القطاعات الحضرية لمدينة قسنطينة دون استثناء لكن بنسب متفاوتة من قطاع لآخر كما يظهرها الجدول رقم (01) بالملحق، و من أجل تحديدها بشكل دقيق لا بد من تحديد حجم تواجدها ضمن كل قطاع لان توزيعها عبر القطاعات الحضرية يتميز بالتفاوت والاختلاف، لهذا لا بد من التعريف بالقطاعات وتحديد حجم البناء الفوضوي في كل منها.

**1- تقسيم المدينة إلى قطاعات حضرية:**

لقد جاء التقسيم العام للقطاعات الحضرية ضمن المرسوم التنفيذي رقم 91/ 536 المؤرخ في 25 ديسمبر 1991 المتضمن خلق قطاعات حضرية في مدينة قسنطينة والمتطابق مع التقسيم الذي جاء به المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية قسنطينة لسنة 2008 والذي يقسم المدينة الى 10 قطاعات حضرية هي: قطاع الزيادة، القنطرة، سيدي مبروك، سيدي راشد، المنظر الجميل، قيطوني

عبد المالك، بوذراع صالح، 05 جويلية، التوت، القماص. لكن في الميدان وعلى مستوى المصالح التقنية للبلدية وجدنا بأنه يتم العمل وفق 09 قطاعات حضرية فقط أين يتم ضم قطاع قيطوني الى قطاع سيدي راشد والتعامل معه على أساس قطاع حضري واحد هو قطاع سيدي راشد، لهذا فان التحليل والعمل ضمن هذا البحث سيرتكز على ما هو معمول به في الميدان ألا وهو تسعة قطاعات حضرية كما يظهر بالخريطة رقم (11).

نشير أيضا، الى ان تسمية القطاعات الحضرية قد تم استبدالها باسم المندوبيات الحضرية كما نص عليه القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 والمتعلق بالبلدية، غير اننا في هذا البحث سنستعمل تسمية القطاع الحضري التي تتماشى مع اهدافنا.

### 1-1- التعريف بالقطاعات الحضرية لمدينة قسنطينة:

- **القطاع الحضري 'الزيادة':** يقع في الجهة الشمالية الشرقية لمدينة قسنطينة، تفصله حدود المجال الحضري من الشمال عن بلديتي ديدوش مراد وحامة بوزيان، ومن الشرق عن بلديتي الخروب و ابن باديس، أما من الغرب فنجد القطاع الحضري " القنطرة "، من الجنوب الشرقي القطاع الحضري "القماص" ومن الجنوب الغربي القطاع الحضري "سيدي مبروك". يتربع القطاع على مساحة تقدر بـ 634.37 هكتار بنسبة 11.99% من اجمالي مساحة المدينة المقدر بـ 5920 هكتار، وبتعداد سكاني يقارب 41191 نسمة موزعين في سكنات جماعية واخرى فردية يصل اجمالها الى 8149 مسكن حسب آخر تعداد للسكن والسكان (2008).

يضم القطاع 5 أحياء فوضوية هي: حي تافرننت، أرض بن صابر (سركينة)، أرض بشتارزي (الباردة)، أرض بن جلول، أرض بليلي. بمساحة اجمالية تقدر بـ 36.29 هـ أي ما يقارب 5.72% من اجمالي مساحة القطاع الحضري (0.61% من اجمالي مساحة المدينة)، وبإجمالي سكنات يقدر بـ 869 مسكن أي ما نسبته 10.66% من اجمالي سكنات القطاع، أما نسبة السكان فتشكل 11.87% من اجمالي سكان القطاع أي ما يعادل 4888 نسمة.

- **القطاع الحضري 'باب القنطرة':** تتميز حدود القطاع من الناحية الشمالية بوجود حدود المجال العمراني للمدينة التي تفصل بينه وبين بلدية حامة بوزيان، أما من الناحية الغربية فيوجد القطاع الحضري سيدي راشد، بينما في الشمال الشرقي نجد القطاع الحضري الزيادة، في الجنوب الشرقي القطاع الحضري سيدي مبروك أما من الجنوب فنجد قطاع التوت. تقدر المساحة الاجمالية لقطاع باب القنطرة بـ 357.07 هكتار حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) لسنة 2008 وهذا

بنسبة 6.03% من مساحة المدينة، يتوزع فيها حوالي 30457 نسمة و7910 مسكن متنوع ما بين النمط الجماعي و النمط الفردي.

يضم القطاع الحضري حيا فوضويا واحدا يتمثل في حي هالبدال (HALBEDEL) أو ما يسمى ببلاد الرومية والذي تقدر مساحته بـ 11.5 هكتار أي بنسبة 3.22% من اجمالي مساحة القطاع الحضري و 0.19% من مساحة المدينة. تقدر سكانات الحي بـ 711 مسكن أي بنسبة 8.99% من اجمالي سكانات القطاع، بينما عدد سكان الحي فتصل نسبته الى 21.26% من اجمالي سكان القطاع، أي ما يعادل 6475 نسمة.

- **القطاع الحضري 'سيدي راشد':** يقع هذا القطاع في الجهة الشمالية لمدينة قسنطينة، تحده أربع قطاعات حضرية متمثلة في القنطرة من الشرق، قطاع التوت من الجنوب الشرقي، قطاع المنظر الجميل من الجنوب، ومن الغرب والجنوب الغربي قطاع بوذراع صالح، أما من الشمال فحدود محيط التعمير (PDAU) مع بلدية حامة بوزيان. تقدر المساحة الاجمالية للقطاع بـ 607.68 هكتار اي ما يمثل 10.26% من اجمالي مساحة المدينة، والتعداد السكاني الخاص به يقارب 50627 نسمة موزعين كلهم في سكنات فردية إما على شكل بيوت قصديرية أو بناء ذاتي أو بنايات فوضوية. هذه الاخيرة نجدها متمركزة في القطاع ضمن أربعة أحياء(04) هي: حي سيدي مسيد، حي الخامسة (حجرة بن عروس)، أرض عميروش، أرض قايدي وصباتي، وهي تشغل في مجملها مساحة 153.32 هكتار بمعنى 25.23% من اجمالي مساحة القطاع. فيما يتعلق بالسكنات، فقد بلغ عددها حوالي 1029 مسكن وهذا بنسبة 8.36% من اجمالي سكنات القطاع المقدر بـ 12312 مسكن حسب تعداد 2008، أما إجمالي سكان الاحياء الفوضوية فبلغ 8940 نسمة أي بنسبة 17.66% من اجمالي السكان بالقطاع الحضري.

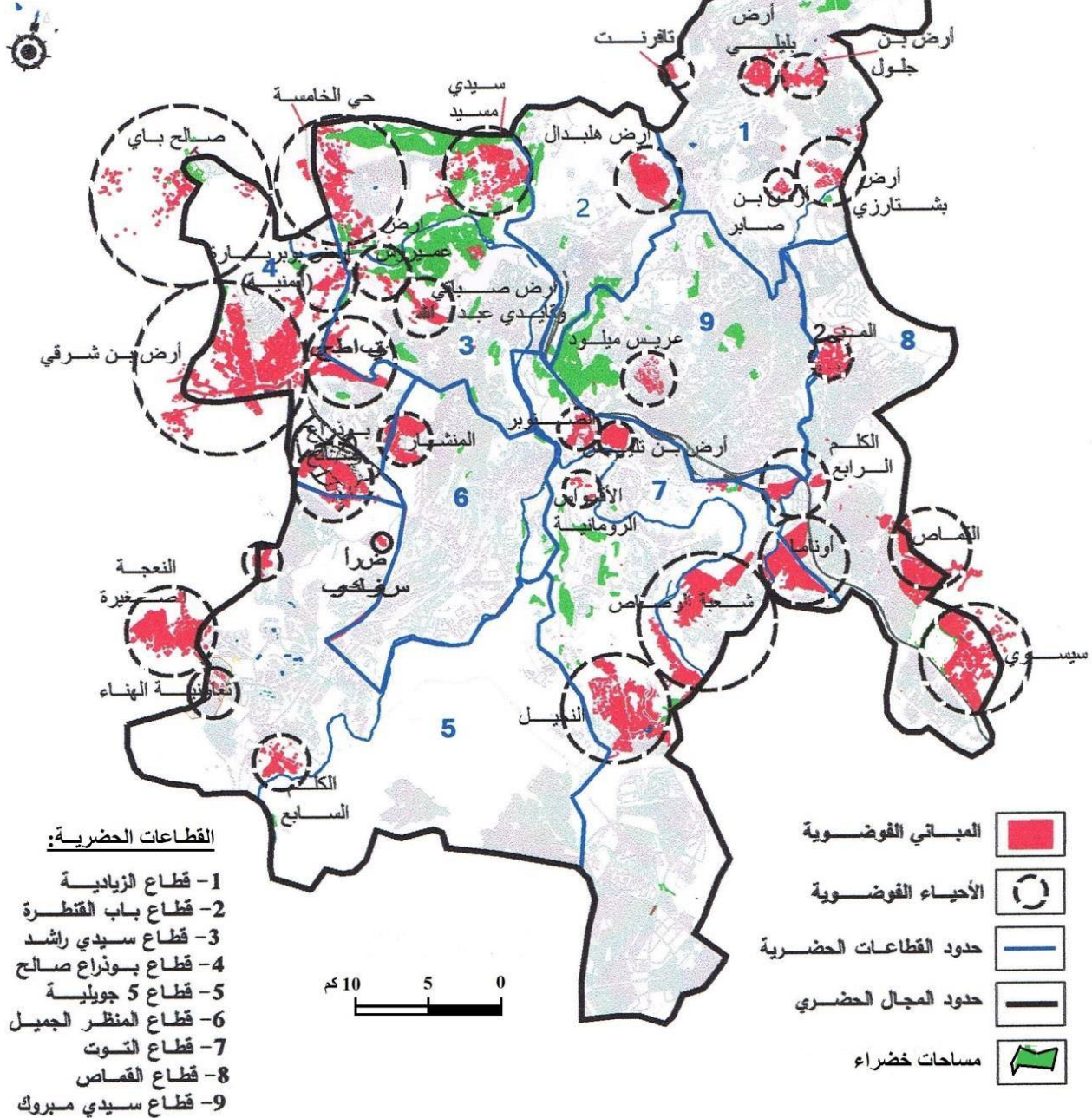
- **القطاع الحضري 'بوذراع صالح':** يتواجد في أقصى الشمال الغربي للمدينة إذ يحده من الشرق قطاع سيدي راشد، من الجنوب الشرقي قطاع المنظر الجميل، من الجنوب قطاع 5 جويلية أما من الشمال فبلدية حامة بوزيان و من الغرب بلدية ابن زياد.

يتكون القطاع من أنماط مختلفة من السكنات تتنوع ما بين الشاليهات، البناء الذاتي، البيوت القصديرية والسكنات الفوضوية، والتي تشكل في مجملها ما يقارب 9160 مسكن بحجم سكاني يقدر بـ 54140 نسمة حسب معطيات آخر تعداد للسكن والسكان (2008). تمثل نسبة السكنات الفوضوية فيها ما يعادل 46.83% أي 4290 مسكن موزعين ضمن خمسة أحياء هي: الحطابية، بن الشرقي، حي بوذراع صالح، أرض بوبربارة (المنية) وحي صالح باي. يصل اجمالي سكان هذه

الاحياء الفوضوية الى 38609 نسمة أي ما نسبته 71.31 % من اجمالي سكان القطاع. أما فيما يخص المساحة الاجمالية لهذه الاحياء فهي تقدر بـ 216.9 هكتار أي ما يمثل 42.53% من اجمالي مساحة القطاع المقدرة بـ 509.97 هكتار والتي تمثل هي الاخرى 8.61% من اجمالي مساحة المدينة.

خريطة رقم (11)

## مدينة قسنطينة: توزيع الأحياء الفوضوية عبر القطاعات الحضرية



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008 + معالجة الباحثة حسب معطيات مصالح العمران لبلدية قسنطينة 2012.

- **القطاع الحضري '5 جويلية'**: يقع في الجهة الجنوبية الغربية لمدينة قسنطينة ، تحده من الشمال شعبة بوثرمر وهي الحد الفاصل الذي يفصله عن القطاع الحضري بوذراع صالح، من الشمال الشرقي قطاع المنظر الجميل، من الجنوب الشرقي قطاع التوت من الغرب نجد بلدية عين السمارة التي تفصل بينها وبين القطاع حدود التعمير ، أما من الجنوب فبلدية الخروب. يتربع القطاع على مساحة تقدر بـ 1345.21 هكتار، بمعنى انه اكبر القطاعات الحضرية من حيث المساحة اذ تمثل نسبته 22.72% من اجمالي مساحة المدينة. اما عن تعداده السكاني فهو يقارب 27922 نسمة موزعين على سكنات جماعية واخرى فردية ( تحصيلات، تعاونيات عقارية، شاليهات، أحياء فوضوية، أكواخ قصديرية) يصل مجموعها الى 6733 مسكن.

يضم القطاع 5 أحياء فوضوية هي: حي بوكفوس، حي النعجة الصغيرة، أرض الكلم السابع، أرض العموشي وأرض بلعابد بمجموع 724 مسكن و 3034 نسمة، أما اجمالي مساحتها فبلغ حوالي 55.46 هكتار اي ما نسبته 4.12% فقط. تصل نسبة السكنات الفوضوية بهذا القطاع الى 10.75% من اجمالي سكنات القطاع أما نسبة السكان فتشكل 7.57% من اجمالي سكان القطاع.

- **القطاع الحضري 'المنظر الجميل'**: يتميز القطاع الحضري المنظر الجميل بتموقعه في وسط أو قلب مدينة قسنطينة حيث تحيط به أربع قطاعات حضرية هي: قطاع التوت من الشرق، قطاع سيدي راشد من الشمال، من الشمال الغربي قطاع بوذراع صالح أما من الجنوب والجنوب الغربي فقطاع 5 جويلية . تصل المساحة الإجمالية للقطاع الى حوالي 394.45 هكتار بنسبة 6.66% من مساحة المدينة، يتوزع فيها ما يقارب 40368 نسمة ضمن 9515 مسكن متنوع ما بين جماعي و فردي. يضم القطاع حي فوضوي واحد هو حي المنشار المتربع على مساحة 15.55 هكتار بعدد سكاني يصل الى 6701 نسمة أي 16.60% من اجمالي سكان القطاع، موزعين على 733 مسكن.

- **القطاع الحضري 'التوت'**: يحد القطاع من الغرب كل من القطاعين الحضريين: المنظر الجميل و5 جويلية، ومن الشمال القطاعين الحضريين سيدي مبروك و باب القنطرة، من الشرق القطاع الحضري القماص أما من الجنوب فنجد حدود التعمير التي تفصله عن بلدية الخروب. يتربع القطاع على مساحة تقدر بـ 839.7 هكتار بنسبة 14.18% من المساحة الكلية للمدينة، تشكل منها مساحة الأحياء الفوضوية ما نسبته 20.26% أي ما يعادل 170.12هـ، حيث يصل عدد هذه الأحياء الفوضوية الى ستة (06) تتمثل في: حي النخيل، حي بن تليس، حي الصنوبر (الشالي)، حي الاقواس

الرومانية (عين بوظمبل)، شعبة الرصاص وحي أوناما (ONAMA). يصل عدد سكان هذه الاحياء الستة الى 26186 نسمة أي ما يمثل 54.67 % من اجمالي سكان القطاع البالغ عددهم حسب تعداد 2008 حوالي 47897 نسمة أما اجمالي السكنات الفوضوية فيصل عددها الى 3674 مسكن وهذا بنسبة 40.26 % من اجمالي سكنات القطاع المقدر بـ 9125 مسكن حسب نفس التعداد.

- **القطاع الحضري 'القماص'** : يقع القطاع الحضري القماص في الجهة الشرقية لمدينة قسنطينة بمساحة تتجاوز 699 هكتار تمثل 11.81 % من مساحة المدينة ، تحده ثلاث قطاعات حضرية فقط وهي: قطاع الزيادة من الشمال، قطاع سيدي مبروك من الشمال الغربي وقطاع التوت من الناحية الجنوبية الغربية ، أما من الشرق فنجد حدود التعمير ( PDAU ) التي تفصله عن بلدية الخروب. يقدر اجمالي سكان القطاع بـ 44353 نسمة موزعين على 9096 مسكن موزعة ما بين البيوت القصديرية، البناء الذاتي، الشاليهات والبنيات الفوضوية. يقدر عدد الاحياء الفوضوية ضمن هذا القطاع بـ 04 أحياء هي: حي المنى II ، حي سيساوي ، حي الكلم الرابع واخيرا حي القماص الممثل في أرض بوزحزح، مشاطي وبن محمود. يصل اجمالي السكنات بهذه الاحياء الأربعة الى 1792 مسكن ما يمثل 19.70 % من اجمالي سكنات القطاع حيث يتواجد بها حوالي 8471 نسمة (19.10%) موزعين على مساحة اجمالية تقدر بـ 129.56 هكتار.

- **القطاع الحضري 'سيدي مبروك'** : يتوسط هذا القطاع مدينة قسنطينة بمساحة اجمالية تمثل 9% من اجمالي مساحة المدينة اي ما يعادل 533.06 هكتار. يحده من الشمال كل من القطاعين الحضريين الزيادة والقنطرة كما يظهر بالخريطة رقم (11)، بينما في الشرق نجد قطاع القماص وفي الجنوب قطاع التوت. يقدر عدد سكان هذا القطاع حسب تعداد 2008 بـ 72495 نسمة وعدد السكنات بـ 14912 مسكن منهم 193 مسكن فوضوي متواجد بحي أريس ميلود، الحي الفوضوي الوحيد على مستوى القطاع والذي يتربع على مساحة 2.73 هكتار أي ما يمثل 0.51 % من اجمالي مساحة القطاع، أما عدد سكان الحي فيقدر بـ 1483 نسمة أي ما يمثل 2.05 % من اجمالي سكان القطاع الحضري.

جدول رقم (20): القطاعات الحضرية لمدينة قسنطينة: توزيع المساحات بالهكتار

	المتوسط %11.71	% من مساحة القطاع	مساحة الاحياء الفوضوية	% من مساحة المدينة	مساحة القطاع	القطاعات الحضرية
+		42.53	216.9	8.60	509.97	بوذراع صالح
		25.23	153.32	10.26	607.68	سيدي راشد
		18.54	129.56	11.81	699	القماص
		5.72	36.29	10.74	634.37	الزيادية
		4.12	55.46	22.72	1345.21	5 جويلية
		3.94	15.55	6.66	394.45	المنظر الجميل
		3.22	11.5	6.03	357.07	باب القنطرة
		2.03	170.12	14.18	839.7	التوت
		0.51	2.73	9.00	533.06	سيدي مبروك
-		13.37	791.43	100	5920.51	المجموع

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008 + المصالح التقنية للبلدية + معالجة خاصة.

يظهر الجدول رقم (20) ان التباين في توزيع الاحياء الفوضوية عبر القطاعات الحضرية لا يتمشى وفق مساحة القطاع حيث صغر المساحة لم يمنع من ارتفاع نسبة الاحياء الفوضوية به كما هو الحال عليه في قطاع بوذراع صالح الذي يحتل المرتبة السابعة من حيث مساحة القطاع والمرتبة الاولى من حيث اكبر نسبة للأحياء الفوضوية بالقطاع وكذلك قطاع 5 جويلية اكبر القطاعات الحضرية من حيث المساحة الاجمالية ومن اقلهم نسبة لانتشار النمط الفوضوي به بالرغم من تعدد الاحياء الفوضوية كما يظهر بالجدول رقم (01) بالملحق، مما يعني ان المساحة لا تحد ولا تمنع من انتشار هذا النمط من البناء داخل القطاع او داخل المجال الحضري ككل.

## 2- التطور العمراني لمدينة قسنطينة:

إن التطور العمراني من أهم المؤشرات التي تبرز الدور الحقيقي لموقع وموضع أي مدينة او تجمع سكاني مهما كانت أسباب النشأة، لأنه يسمح بإعطاء صورة شاملة عن طرق النمو واشكال التوسع واتجاهاته المختلفة، وبالتالي تحديد مختلف العناصر الفاعلة في الشكل العام الذي تتواجد عليه المدينة او التجمع السكاني.



موقع قسنطينة المتميز جعل منها نقطة اتصال بين العديد من الحضارات التي تعاقب عليها وساعده على ذلك الموضع الدفاعي الذي جعلها تصمد في وجه الاعداء وتحمي نفسها بنفسها حتى انها لم تتعدى اسوارها داخل الصخر العتيق لقرون عدة حتى مجيئ المستعمر الفرنسي الذي كسر الحاجز وتجاوز بالمدينة السور العتيق فتطورت ونمت بشكل سريع جدا جعلها تستهلك كل احتياطها العقاري لتبحث في الاخير عن مواقع اخرى خارج حدود مجالها الحضري متجاوزة مراحل زمنية عدة يمكن تلخيصها فيما يلي:

## 2-1- المرحلة الأولى: ما قبل 1837: المدينة داخل اسوارها

اقتصر العمران في هذه الفترة على المدينة القديمة المتربعة فوق الصخرة والمتميزة بنسيجها العضوي ومساكنها التقليدية المتراسة على جانبي طرقها الضيقة والملتوية كما هو الحال في المدن العربية الاسلامية، والتي حافظ عليها العثمانيون وعملوا على تطوير تجارتها وعمرانها لتصبح مركز استقطاب للمناطق المجاورة ليصل عدده سكانها الى 40000 نسمة، يتربعون على مساحة اجمالية لا تتعدى 30 هكتار<sup>1</sup>.

## 2-2- المرحلة الثانية: 1837-1962: فترة الاستعمار الفرنسي وتجاوز العمران للأسوار القديمة

توافق هذه المرحلة فترة الاحتلال الفرنسي للبلاد، هذا الأخير الذي لم يستطع اقتحام اسوار مدينة قسنطينة الا بعد 7 سنوات من دخوله البلاد واتخذ منها عاصمة للشرق الجزائري وعمل على تغيير وجهها والتسريع من نموها خلال فترتين مختلفتين هما:

### أ/ الفترة 1837-1937:

سعى المعمر الفرنسي في هذه الفترة الى تثبيت وجوده العسكري ببناء ثكنات عسكرية على حساب المجال القديم للمدينة بعد إزالة الكثير من مساكنها خاصة المتواجدة بالقصبة ومباني سكنية وإدارية بمختلف الجهات حيث ظهرت أحياء سكنية كحي القديس جان عام 1879م (بلوزداد حاليا)، الكدية عام 1919م بالجهة الغربية، حي قاليلي بالمنصورة وحي باب القنطرة بالجهة الشرقية للمدينة، وقد شملت هذه الأحياء على سكنات ذات نمط جماعي كان لها الأهمية في استيعاب المهاجرين من فرنسا، لتظهر فيما بعد السكنات بحي سيدي مبروك وحي المنظر الجميل كأحياء سكنية شملت على

<sup>1</sup> - التقرير التوجيهي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) لتجمع قسنطينة، 2008، ص 54.

نمط فيلا بحديقة خضراء خصصت للطبقة الغنية. بلغت مساحة الاستحواذ الاجمالية للمدينة في هذه الفترة حوالي 239 هـ بمجموع 114000 نسمة<sup>1</sup>.

### ب/ الفترة 1938-1962:

استمر النمو العمراني للمدينة لا سيما بالجهة الجنوبية الغربية اين ظهرت مجموعة من المساكن خاصة الفوضوية منها على شكل بقع منتشرة عبر المجال و عمارات ببوذراع صالح ومحتشدات مؤقتة أنشأها المستعمر مثل محتشد الحطابية ومحتشد بوذراع صالح الأفقي (البير)، أما الناحية الشرقية فقد ظهر محتشد الإخوة عباس، وكان الهدف من إقامتها السيطرة على السكان في حالة قيامهم بأية اضطرابات .

فعمران المدينة خلال هذه الفترة لم يخضع للتخطيط بشكل كبير نظرا لانشغال فرنسا بالحرب العالمية الثانية باستثناء ما جاء بمخطط قسنطينة 1958م المبرمج لإنجاز بعض الأحياء السكنية كالمنظر الجميل الأعلى (السيلوك) والجزء السفلي منه (قدماء المحاربين)، حي فضيلة سعدان (مادام روك سابقا)، جزء من حي بن بولعيد حاليا وحي كوحيل لخضر كسكن ترقوي (HLM)، كما نص على إعادة هيكلة المجال وتنظيمه، لكن معظم توصياته لم تطبق في الواقع نظرا لاستقلال البلاد وحلول ظروف اجتماعية، اقتصادية وسياسية أخرى .

في عام 1954، التعداد الرسمي قدر الحظيرة السكنية العامة لقسنطينة بـ 21.542 وحدة، السكنات من النمط الأوربي تمثل 62.8% من المجموع بما يقارب 13.545 وحدة. السكان المسلمون يشغلون 4105 مسكن بمعنى أن 30% من مجموع السكنات لهذه الفئة.

على مستوى مدينة قسنطينة، 1400 مسكن تم إنجازها بين 1954-1957 بما فيها أحياء المحتشدات التي أقيمت من أجل استيعاب سكان الأحياء القصديرية.

في عام 1960، الحظيرة السكنية لقسنطينة تطورت وارتفعت إلى 40 ألف مسكن أين 15 ألف منها من النمط الأوربي حيث 11300 مسكن كان يقطنه الأوربيون الذين كانوا يمثلون 43 ألف شخص في حين السكان الجزائريون فقد كانوا يمثلون 178 ألف نسمة.

و هذا العدد لم يكن كافيا لأنه لا يتوافق مع احتياجات النمو الديمغرافي و المقدرة بـ 16 ألف مسكن دون الأخذ بعين الاعتبار العجز المتراكم، مما ساهم بانتشار البناء الفوضوي الذي كان شكلا من أشكال تلبية الحاجيات من السكن.

<sup>1</sup> - الصادق مزهود: أزمة السكن في ضوء المجال الحضري- دراسة تطبيقية على مدينة قسنطينة. دار نور الهادف، الجزائر 1995، ص 43.

**جدول (21): التطور الديمغرافي لمدينة قسنطينة ما بين 1919- 1960**

السنوات	السكان الجزائريون	السكان الأوروبيون	إجمالي السكان
1919	36783	36333	73116
1926	47086	41496	88582
1936	56363	50467	106830
1948	77089	37249	114338
1954	102650	40675	143334
1960	178000	43000	221000

Source : Enquête- S.E.M.A- 1960-

**2-3- المرحلة الثالثة (1962 - 2008):**

عرفت المدينة تفاقم النزوح الريفي وتطور عمراني سريع شمل الأحياء المخططة والأحياء الفوضوية بما فيها الأحياء القصديرية، كما شمل المجال الموروث عن الفترة الاستعمارية فاتضح بصفة جلية التمايز المجالي والتناقضات المعمارية، فالأكواخ تقف بجانب البنايات الشامخة والبيوت القصديرية بجانب الفيلات كما يصوره عمران المدينة اليوم، ويمكن تلخيص هذه المرحلة في الفترات التالية :

أ/ **الفترة 1962-1973:** هي فترة انتقالية تميزت بالركود على مستوى التخطيط تم من خلالها تعمير الجيوب الحضرية غير الملائمة للتعمير في غياب سياسة تخطيطية مما أدى إلى الفوضى في التعمير وظهور أحياء فوضوية كحي الأمير عبد القادر (الفوبر)، بن تليس، حي رومانيا، الى جانب انتشار البيوت القصديرية في كل من سركينة والمنصورة بالجهة الشرقية للمدينة.

أما في الجهة الغربية فنجد كل من حي المنشار، بوزراع صالح، بن شرقي، عوينة الفول وامتداد البنايات الفوضوية على طول وادي بومرزوق وواد الرمال، الى جانب حي الكيلومتر الرابع في الجنوب والجنوب الغربي للمدينة.

أما الأحياء المخططة، فظهرت في الجزء السفلي من المنصورة بعد انتهاء كل المشاريع التي كانت قد بدأت في الفترة الاستعمارية، حيث وصلت المساحة الاجمالية للمدينة في هذه الفترة الى 2558 هـ<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - الصادق مزهود: أزمة السكن في ضوء المجال الحضري- دراسة تطبيقية على مدينة قسنطينة. دار نور الهادف، الجزائر 1995، ص 43.

ب/ **الفترة 1974-1987:** في هذه المرحلة عرفت المدينة توسع عمراني انعكس على نموها المجالي حيث نشطت المشاريع السكنية والصناعية وكذلك مناطق التجهيزات . أما على مستوى المشاريع السكنية فقد انتهجت السلطات سياسة سكنية هدفت للإجابة على الطلب المتزايد على السكن، فظهرت كتل حضرية على شكل مجموعات كبرى والتي اتخذت الأطراف المباشرة للمدينة كحي الدقسي، ساقية سيدي يوسف، الزيادة بالجهة الشرقية وحي 20 أوت، 5 جويلية وحسان بوجنانة بالجهة الغربية .

فيما بعد أنشئت المناطق السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN) كتصحيح للنقائص التي جاءت في المجموعات الكبرى والتي اتخذت أطراف المدينة كحي جبل الوحش وسركينة بالجهة الشرقية وبوالصوف بالغرب، كما ظهر البناء الجاهز والذي كان في بادئ الأمر عبارة عن برنامج استعجالي لإعادة إسكان منكوبي الانزلاقات والكوارث الطبيعية نظرا للسرعة في الإنجاز، وظهر لأول مرة في حي سوطراكو (1979م) بعد وقوع انزلاق بحي عوينة الفول (1972م)، ثم عممت الفكرة لسد الحاجيات السكنية المتزايدة يوميا فظهرت أحياء سكنية مثل: القماص، سيساوي، شاليهات بوذراع صالح وبوخلخال بحي بوالصوف .

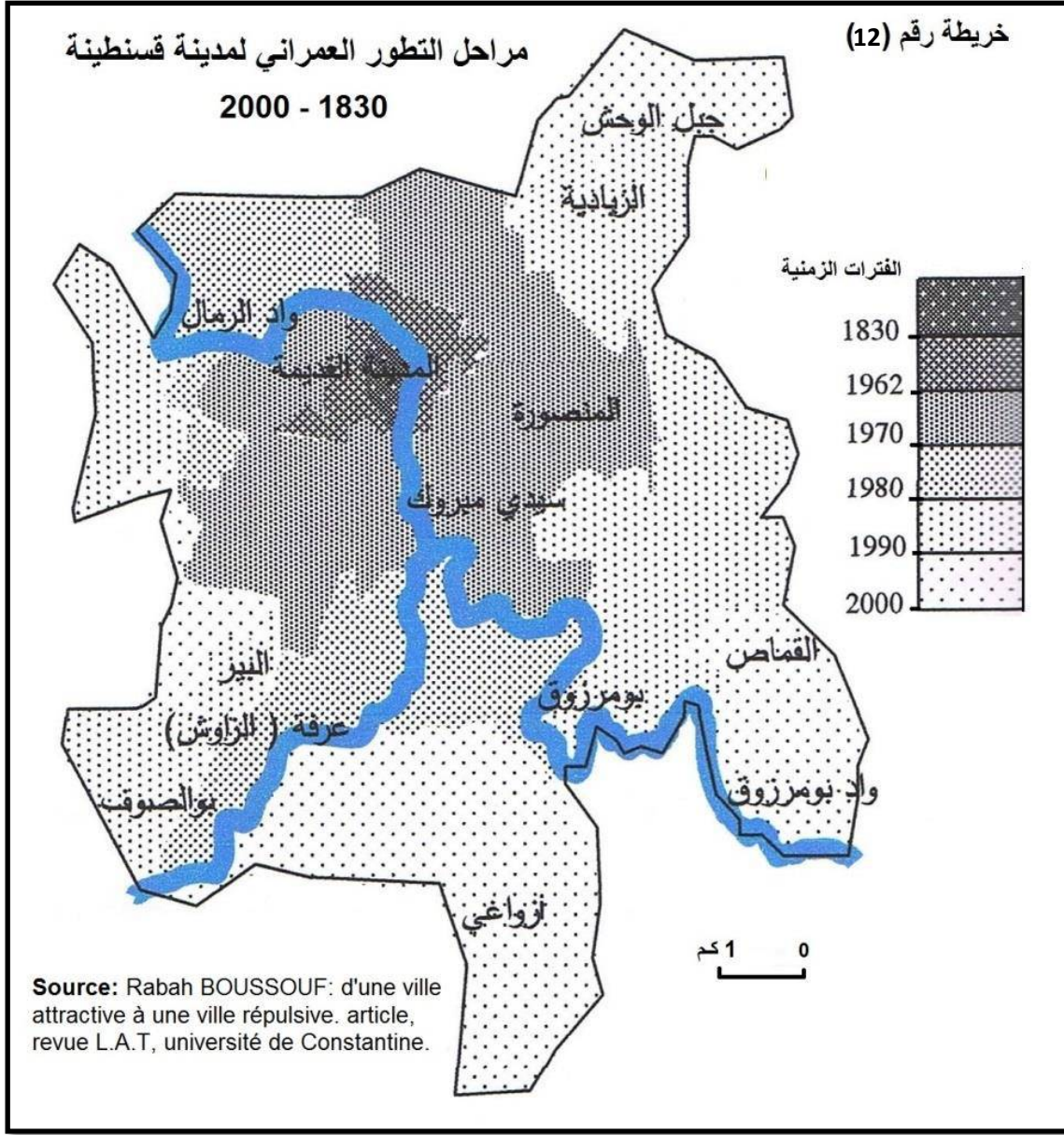
كما استفادت المدينة خلال هذه الفترة من تجهيزات كبرى كونها عاصمة الشرق، فأنشأت الجامعة على هضبة بوفريكة نحو جنوب المدينة والمركب الأولمبي، مما زاد في قوة جذب المدينة للسكان. بهذا وصلت المساحة الاجمالية للمدينة الى 3285 هـ<sup>1</sup> حتى عام 1987 بإجمالي سكنات قدر بـ 66899 مسكن<sup>2</sup> واجمالي سكان بلغ 438746 نسمة<sup>3</sup>.

ج/ **الفترة 1988-1998:** خلال هذه الفترة، عرفت المدينة توسعات داخل الجيوب الفارغة بين الأحياء وذلك بتوطين النمط الجاهز الفردي، كما أنشئت المنطقة السكنية الحضرية الجديدة بحي الإخوة فراد ليوجه النمو العمراني بعد ذلك نحو المدن التوابع خلال المخططات التنموية الأخيرة . شهدت الجزائر في هذه المرحلة، تحولا اقتصاديا هاما تمثل في الانفتاح على السوق الحرة فظهرت التخصيصات في مواقع مختلفة مثل عين الباي بالناحية الجنوبية، جبل الوحش وسركينة بالمنطقة الشرقية وبوالصوف والجباس بالجهة الغربية للمدينة، غير ان هذا لم يمنع من انتشار البناء الفوضوي على اطراف المدينة وفي مواقع الخطر والارتفاقات بسبب الازمة الامنية التي عرفتھا

<sup>1</sup> - محمد الهادي لعروق: ابعاد التنمية العمرانية لمدينة قسنطينة وآليات تحضر التوابع. مقالة بحوليات و ب إ ع المجلد 02، جامعة منتوري قسنطينة، 1998.

<sup>2</sup> - <sup>4</sup> - الديوان الوطني للإحصاء: التعداد العام للسكن والسكان 1987.

البلاد خلال هذه الفترة، وبهذا فقد بلغت مساحة الاستحواذ الاجمالي للمدينة عام 1998 حوالي 5832هـ<sup>1</sup> بمجموع 469273 نسمة.



د/ الفترة 1999-2015: عرفت هذه الفترة تشبع المدينة واستنفادها لوعائها العقاري ما عدا بعض الجيوب الشاغرة التي تم استرجاعها خلال هذه الفترة نتيجة ازالة البيوت القصديرية وترحيل سكانها خارج المدينة، فتم بذلك توجيه النمو نحو المدن التوابع والمدينة الجديدة 'علي منجلي' التي تم إنجازها جنوب المركز لتخفيف الضغط عليه. لهذا، فان المساحة الاجمالية للمجال الحضري في 2008 لم ترتفع كثيرا فقد بلغت 5920.51هـ<sup>2</sup> فقط مقابل 409450 نسمة و 86912 مسكن حسب تعداد 2008.

<sup>1</sup> - المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 1998.

<sup>2</sup> - المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008

### 3- مراحل تطور السكن الفوضوي بمدينة قسنطينة :

ما تتميز به الاحياء الفوضوية بمدينة قسنطينة هو اختلاف نشأتها واسباب ظهورها لكنها تشترك في الخصائص العمرانية واللاشرعية، حيث العديد منها يتميز بالنشأة الاستعمارية بسبب الحرب والقمع والفقر مما عمل على نزوح كم هائل من سكان الارياف نحو المدن وخاصة مدينة قسنطينة عاصمة الشرق الجزائري والتوطن في أطرافها من أجل التقرب من خدماتها والاستفادة منها قدر المستطاع، فكانت بذلك البوادر الاولى للبناء الفوضوي بالمدينة، هذا الاخير الذي تطورت مع الوقت بشكل كبير ليصبح اليوم عبارة عن أحياء كبيرة لا يمكن تجاهلها او المساس بها والتي أصبحت تشكل هاجسا لدى السلطات المحلية والعمومية التي قامت بوضع برامج تنموية مخصصة لقطاع السكن من أجل استيعاب هذه الظاهرة والحد من انتشارها عبر المجال الحضري للمدينة.

#### 3-1- الفترة الاستعمارية: ما قبل 1962: اصول ازمة السكن وبداية ظهور الاحياء الفوضوية

بدأت المظاهر الأولى للبناء العشوائي والبناء الفوضوي تظهر داخل المجال الحضري القسنطيني ابتداء من 1930، حيث البيوت القصديرية الأولى بالمدينة كانت بالقرب من الأقواس الرومانية (عين بوظمبل) ومن المفرغة العمومية على حواف واد الرمال، اما الدافع الرئيسي للنزوح الريفي في هذه الفترة فكان البحث عن ظروف معيشية افضل.

بين 1936-1948: انخفضت تدفقات الهجرة نحو مدينة قسنطينة ولم يعد لها تأثير مباشر على حجم البناء غير القانوني، فحسب تحقيق أنجز عام 1947 من طرف مصالح الجسور والطرق أسفر عن وجود 40 ألف شخص يسكنون البيوت القصديرية. في هذه الفترة كانت نسبة السكان الجزائريين تعادل تقريبا نسبة السكان الأوربيين في المدينة.

بين 1948-1954: قدر حجم الهجرة بـ 12900 نسمة، أي ما يعادل 2.6% من سكان قسنطينة، هذه الفترة عرفت نزوح ريفي كبير حيث أنجز حوالي 1800 بيت قصديري مقابل 2900 مسكن فوضوي صلب<sup>1</sup>.

هذا الوضع دفع بالسلطات الفرنسية للتفكير في الحد من هذه الظاهرة، فقررت بذلك إنشاء محتشدات للمواطنين الجزائريين للإقامة فيها حيث ظهرت أولى المحتشدات في المدينة في 'حي أمزيان' عام 1953 والتي استفادت منها الطبقة المتوسطة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - HAFIANE Abderrahim : les défis à l'urbanisme, l'exemple de l'habitat illégal à Constantine. OPU, Alger, 1989, p 39.

<sup>2</sup>- Amrane mokhtar : le logement social en Algérie-les objectifs et les moyens de production. Mémoire de magister en Architecture, 2010, P 75.

عن حجم السكان من اصل جزائري بالمدينة في هذه الفترة، فهو لم يتعدى 25 ألف نسمة وقد انتقل في الفترة 1960-1954 من 102650 نسمة إلى 178 ألف نسمة، حيث تبين ان أكثر من 33% من سكان قسنطينة قدموا بعد 1954، و41% من هؤلاء السكان كانوا يقيمون بها منذ أكثر من 12 سنة<sup>2</sup>.

في عام 1954، التعداد الرسمي قدر الحظيرة السكنية العامة لقسنطينة بـ 21.542 وحدة سكنية، السكنات من النمط الأوربي تمثل منها ما يقارب 62.8% وهو ما يعادل 13.545 وحدة سكنية، اما السكان المسلمون فكانوا يشغلون 4105 مسكن بمعنى 30% من مجموع السكنات.

في عام 1960، الحظيرة السكنية لقسنطينة تطورت وارتفعت إلى 40 ألف مسكن مقابل 221000 نسمة<sup>1</sup> أين 15 ألف منها كان يقطنه الأوربيون الذين كانوا يمثلون 43 ألف شخص في حين السكان الجزائريون فقد كانوا يمثلون 178 ألف نسمة.

وقد سجل خلال هذه السنة حوالي 9400 مسكن فوضوي بالمدينة، أي ما يعادل 34,3% من مجموع السكن الموجود في المدينة<sup>2</sup>، وهذا بحجم سكاني بلغ 36800 نسمة.

### جدول رقم (22): التوزيع الجغرافي للسكن الفوضوي بقسنطينة عام 1959

المناطق الجغرافية	بيوت قصديرية هشة	بيوت قصديرية صلبة	بنايات فوضوي صلبة
الخطابية	الجباس - المنشار - (Cherbanneau)	-أملاك أمزيان	-
باردو	- شعبة الرصاص	الشالي- جسر الشيطان- الأفواس الرومانية- Ancien abatoir	- بن تليس - حي رومانيا
القنطرة لامي	محجرة لانتيني	-	-
سيدي مبروك	-ferme debono - واد الحد	طريق باتنة - الكلم الرابع - سركينة	Atlan Charcot- - سيدي مبروك الداخلي
سيدي مسيد	عميروش - Ancienne poudrière	سيدي مسيد	أولاد ابراهيم - صباتي السفلي والعلوي

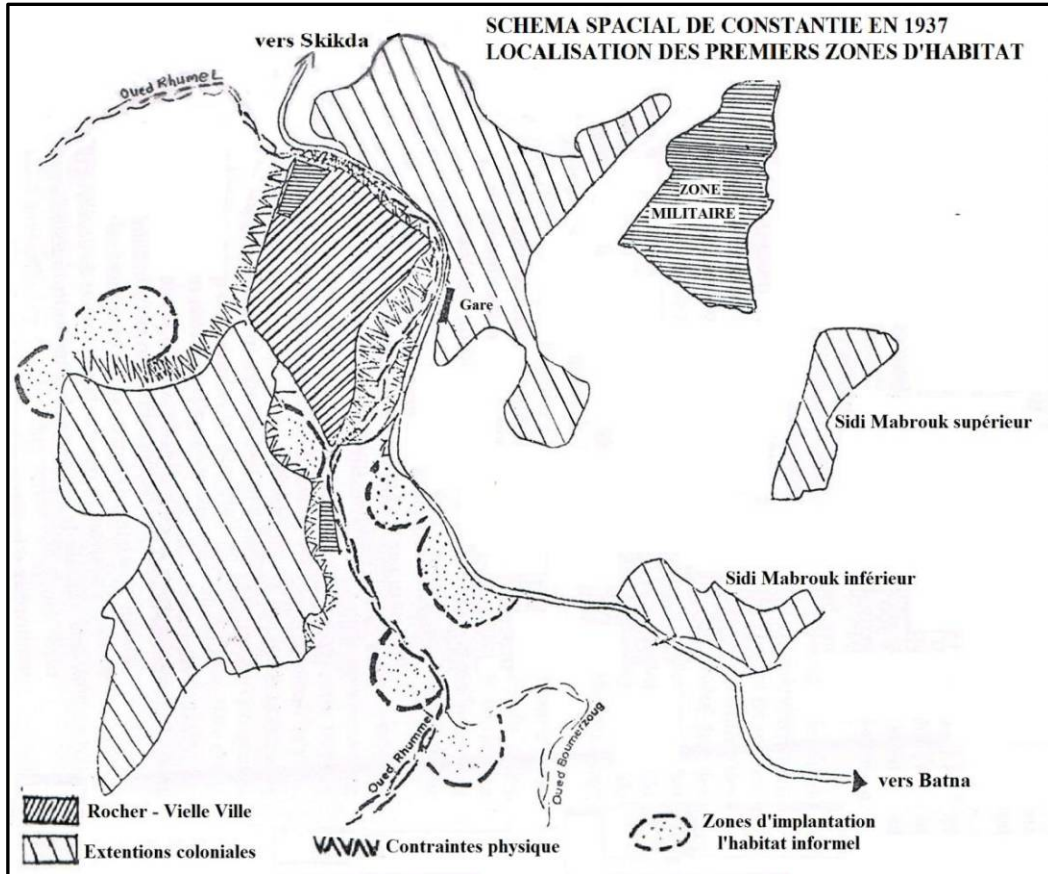
Source: HAFIANE Abderrahim : les défis à l'urbanisme, l'exemple de l'habitat illégal à Constantine. OPU, alger 1989, p 71.

<sup>1</sup>- HAFIANE Abderrahim : les défis à l'urbanisme, l'exemple de l'habitat illégal à Constantine. OPU, Alger 1989, p 39.

<sup>2</sup> - NABIHA BEN MATI: Analyse de l'évolution des processus de production de l'espace informel à Constantine. Mémoire de magister, , université Constantine, février 1991

من أحد خصائص السكنات المشغولة بالسكان الجزائريين خلال هذه الفترة، هو التزام داخل السكن، والذي ترجمه معدل أشغال المسكن (TOL) الذي كان مرتفعا جدا بالنسبة للجزائريين اين بلغ 4.64 فرد/مسكن داخل السكنات الفوضوية مقابل 2.29 فرد/مسكن<sup>1</sup> داخل السكنات من نوع فيلة، فقد كانت أغلب المساكن تتكون من غرفة واحدة حتى 1957، بينما انتاج السكن بقي ضئيل بالمقارنة مع النمو الديمغرافي للمدينة.

### مخطط رقم (01): مواقع الأحياء الفوضوية بمدينة قسنطينة عام 1937



Source : HAFIANE Abderrahim : les défis à l'urbanisme, l'exemple de l'habitat illégal à Constantine. OPU, Alger 1989, p 30.

### جدول رقم (23): نسبة انتشار الاحياء الفوضوية بمدينة قسنطينة بين 1942-1961 (%)

الفترة الزمنية	قبل 1942	1942 - 1946	1947 - 1953	1954 - 1961
نسبة انتشار الاحياء الفوضوية	12	8	21	59

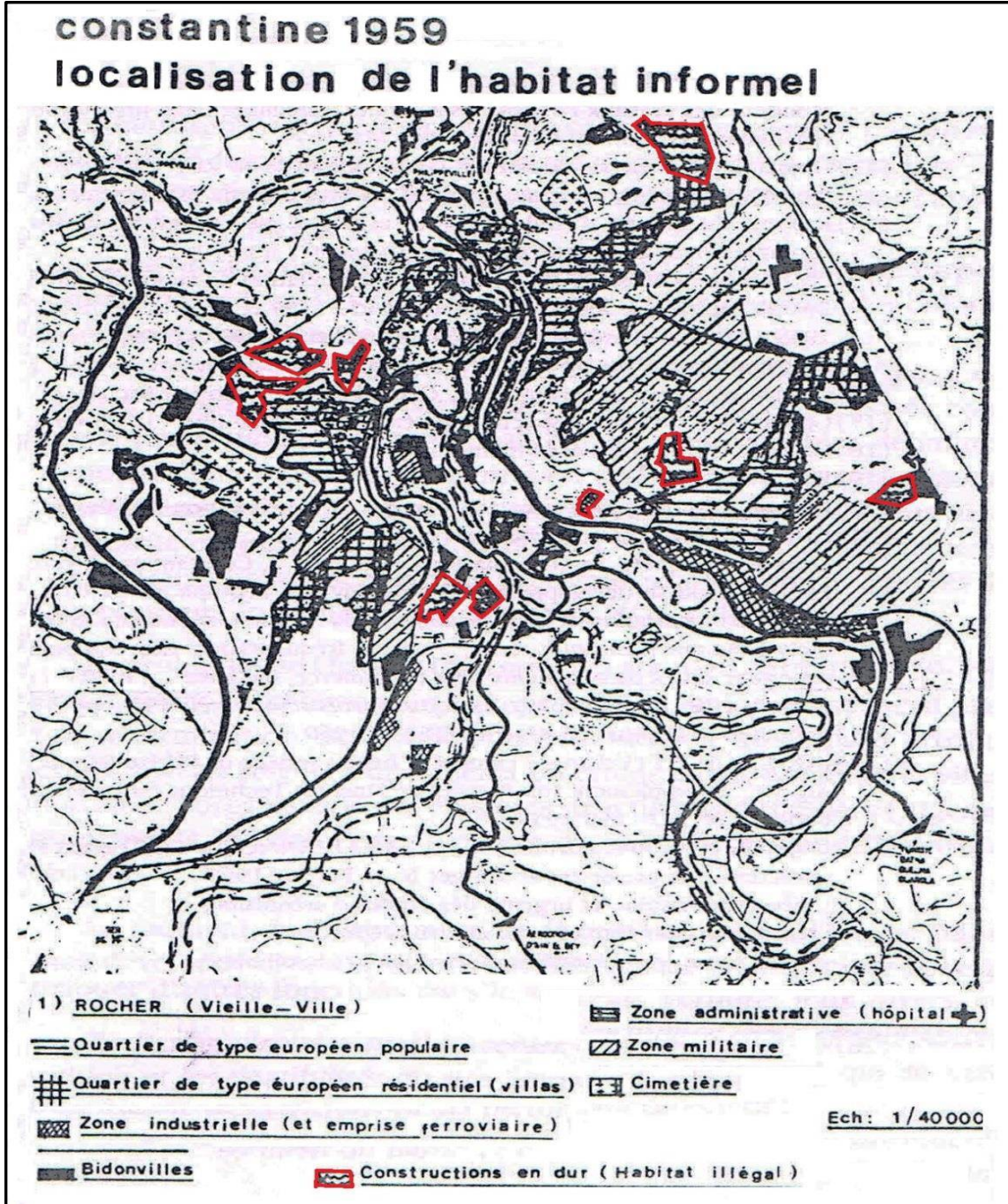
Source : AMIRECHE louisa: Une ville dans la ville sisi mabrouk. Thèse de 3eme cycle, géographie de l'aménagement, 1983, p27.

<sup>1</sup>- AMRANE. M: le logement social en Algérie-les objectifs et les moyens de production. Mémoire de magister en Architecture, P 93.



يظهر الجدول جليا ان نسبة انتشار الاحياء الفوضوية بالمدينة تتزايد دوما مع مرور الزمن ما عدا في الفترة (42-46) التي سجل فيها تراجع الى 8 % نتيجة ارتفاع نسبة المهاجرين الى فرنسا في هذه الفترة الى جانب قيام المستعمر ببناء المحتشدات التي جمع فيها السكان الجزائريين، حيث غالبا ما كانت هذه المحتشدات تتموضع بالقرب من الاحياء الفوضوية مثل محتشد التوت الذي كان بالقرب من الحي الفوضوي الكيلومتر الرابع.

مخطط رقم (02): مواقع الأحياء الفوضوية بمدينة قسنطينة سنة 1959



Source : HAFIANE Abderrahim : les défis à l'urbanisme, l'exemple de l'habitat illégal à constantine OPU, Alger 1989, p74.

### 2-3- الفترة الثانية 1962-1977: عجز مهم جدا في السكن دعم تطور الاحياء الفوضوية

غداة الاستقلال، أولوية السلطات العمومية كانت باتجاه التصنيع، حيث في هذه الفترة السكنات الشاغرة من طرف الأوربيين الراحلين والمقدرة بمليون وحدة سكنية ساهمت في التخفيف من ضغط السكن وعدم الاهتمام به، فكان التراجع في انتاج السكنات الفوضوية، خاصة وان السكنات الأوروبية تحتل في معظمها أماكن استراتيجية، حيث السكنات الجماعية تتواجد بالأساس في وسط المدينة أي بقلب المركز التقليدي، والتي كانت تشغلها الطبقات المتوسطة من السكان الأوربيين، أما السكنات الفردية من نمط الفيلة، فهي تقع داخل المدينة بمناطق مجهزة وذات قيمة، مخصصة للطبقات الاجتماعية الميسورة للطبقة البرجوازية وكذا بعض المسؤولين المحليين. هذا التوزيع للسكنات يتماشى مع منطق الطبقة الاجتماعية.

ان قطاع السكن الفوضوي يحوي أكبر نسبة من السكان الجزائريين، وفي عام 1966، وقت إعادة الهيكلة الاجتماعية للمدينة، تم استخلاص وامتصاص السكنات الأوروبية لجزء من البناء اللاشعري مما قلص من عدد البناءات غير الشرعية وبالتالي تراجع نسبة السكان داخل البناءات الفوضوية من 34.3% عام 1960 الى 21.7% عام 1966 كما يظهره الجدول التالي:

جدول رقم (24): مقارنة بين تطور السكان حسب نمط المسكن بقسنطينة بين 66/60

النمط (النوع)	السكان عام 1960 (%)	السكان عام 1966 (%)
بيوت قصديرية	24.7	10.5
السكن الفوضوي	34.3	21.7
المحتشدات	4.9	7
التقليدي بالمدينة القديمة	20.7	10
نمط الأوربي من نوع فيلة	2.2	9.6
جماعي بوسط المدينة (قبل 1954)	12	22.1
جماعي H.L.M	1.2	19.1
المجموع	15.4	50.8
المجموع الكلي	100	100

Source: Enquête SEMA -1960+Etude de phase B du plan d'urbanisme directeur de Constantine – CADAT1975-1973- (in Omran. M : p90)

في نفس السنة (1960)، تم احصاء 1.980 ألف وحدة سكنية حيث 25% منها عبارة عن براكات Baraques، بيوت قصديرية وبنيات فوضوية، والتي كانت تنتشر في اطراف المدينة مثل: حي بن الشرقي المتواجد في الشمال الغربي لقسنطينة، أراضي بن محمود، مشاطي وبوزحرح (1970) في القماص بالجهة الشرقية للمدينة، اما عن معدل شغل المسكن فقد ارتفع الى 6.58 فرد/مسكن<sup>1</sup>.

#### جدول رقم (25): تطور الاستيلاء العقاري بين 1966-1973 حسب نمط السكنات بقسنطينة

النسبة سنة 1973 (%)	الاستيلاء سنة 1973 هكتار (هـ)	النسبة سنة 1966 (%)	الاستيلاء سنة 1966 هكتار (هـ)	نمط البناء
11.7	50.2	10.7	40.4	بيوت قصديرية
23.4	100.5	26.2	98.9	السكن الفوضوي
11.1	47.5	10.5	39.4	المحتشدات
3.5	15.2	4.2	15.9	التقليدي: المدينة القديمة
50.3	216	48.4	182.1	الأوربي
100	429.4	100	376.7	المجموع

Source: C.A.D.T. Phase B du plan d'urbanisme directeur de Constantine, 1973 . In

A.Hafiane, p117

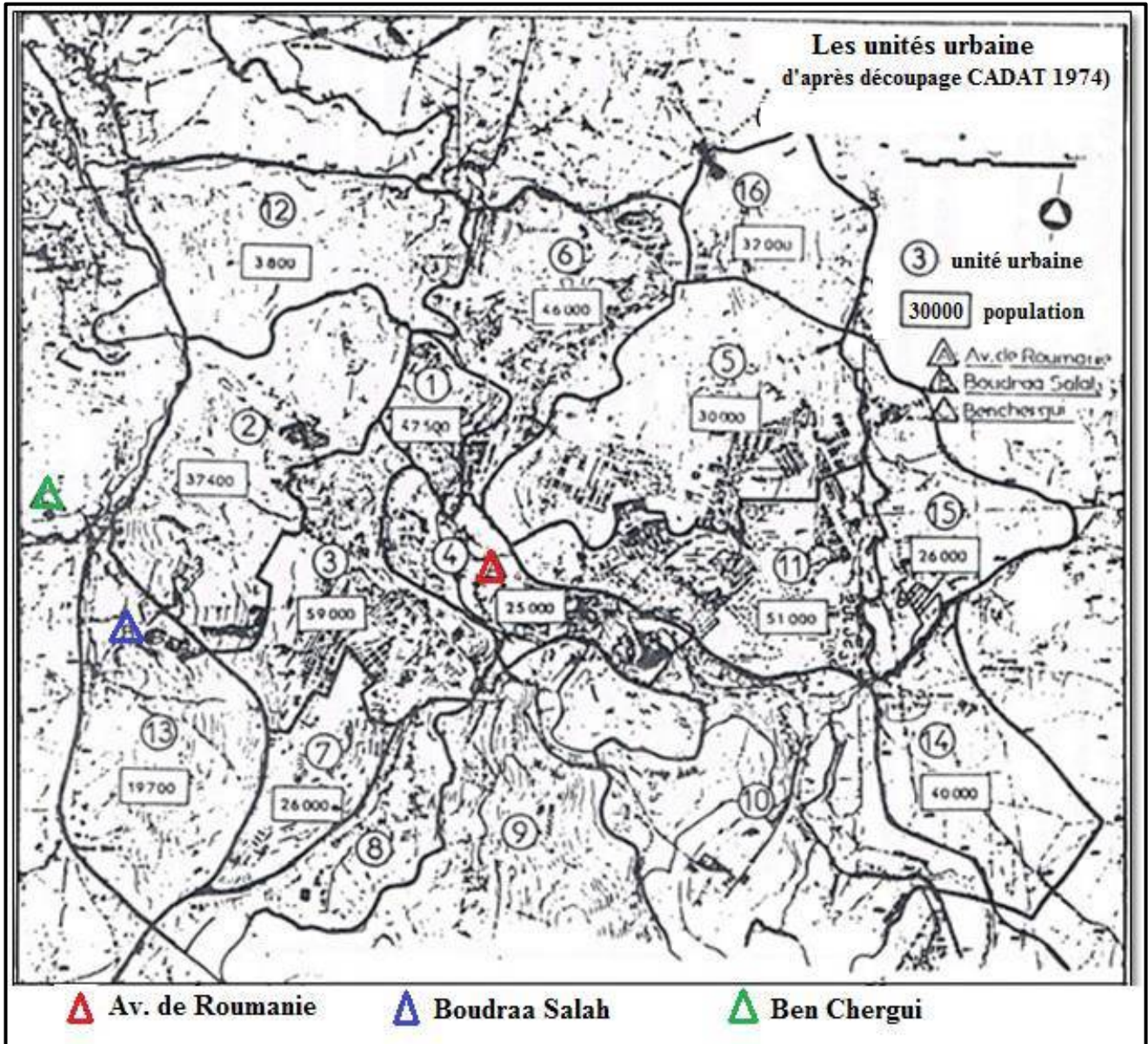
يظهر الجدول تراجع مساحة الاستيلاء الخاصة بالبناء الفوضوي من 26.2% من مجموع المساحة العقارية للمدينة سنة 1966 الى 23.4 % سنة 1973<sup>2</sup>، مع انه سجلت زيادة ولو ضئيلة في المساحة والمقدرة بـ 1.6 هكتار خلال هذه الفترة، مما يؤكد ان استقطاب السكنات الأوروبية لجزء كبير من السكان عمل على الحد من انتشار البناء الفوضوي خلال هذه المرحلة، كما ان الثلث فقط من الحظيرة السكنية للمدينة كان يحوي الكماليات ووسائل الراحة (commodités) الضرورية مثل الماء، الغاز، الصرف الصحي والكهرباء، وما يقارب النصف منها يفوق عمرها 30 سنة وان معظمها يتطلب التجديد (Rénovation) او التصليح (Entretien)، وأكثر من 80% منها هي ذات 3 غرف او أقل مما يفسر الاكتظاظ داخل المسكن الواحد.

<sup>1</sup> - HAFIANE Abderrahim : les défis à l'urbanisme, l'exemple de l'habitat illégal à Constantine. OPU, Alger 1989, p 118.

<sup>2</sup> - Amrane. M: le logement social en Algérie – les objectifs et les moyens de production. Mémoire de magister en Architecture, université Mentouri- Constantine, 20.. P 93.

حسب معطيات التعداد العام للسكن والسكان لعام 1966 فان النمو الحضري كان مرتبطا بالنزوح الريفي، حيث خلال هذه الفترة، تم نزوح حوالي 600 ألف شخص بمعدل 150 ألف شخص/السنة. الفترة بين 66 و 1977: تميزت بعجز مهم جدا في مجال السكن، فالعجز المقدر بـ 10 آلاف مسكن سنة 1966 على أساس معدل أشغال المسكن (To1) هو 4 أفراد، وصل عام 1977 إلى 27 ألف مسكن<sup>1</sup>، حيث تستثنى منه البناءات الواجب تجديدها.

### مخطط رقم (03): البناء الفوضوي في قسنطينة عام 1974



Source : HAFIANE Abderrahim : les défis à l'urbanisme, l'exemple de l'habitat illégal à Constantine, OPU, Alger 1989, p74.

<sup>1</sup> - H.Sanson : prise de la ville, prise du pouvoir » in villes et sociétés au maghreb » p 21-28- C.RESM- C.N.R.S - 1974.

### 3-3- الفترة الثالثة : 1978 - 1989<sup>1</sup>

ابتداء من 1978، كان الهدف تحديد العجز في انتظار تدعيم هياكل الانجاز (التنفيذ)، اذن فقد عرفت هذه الفترة تطبيق استراتيجيات جديدة مخططة للتنمية والتعمير في الجزائر.

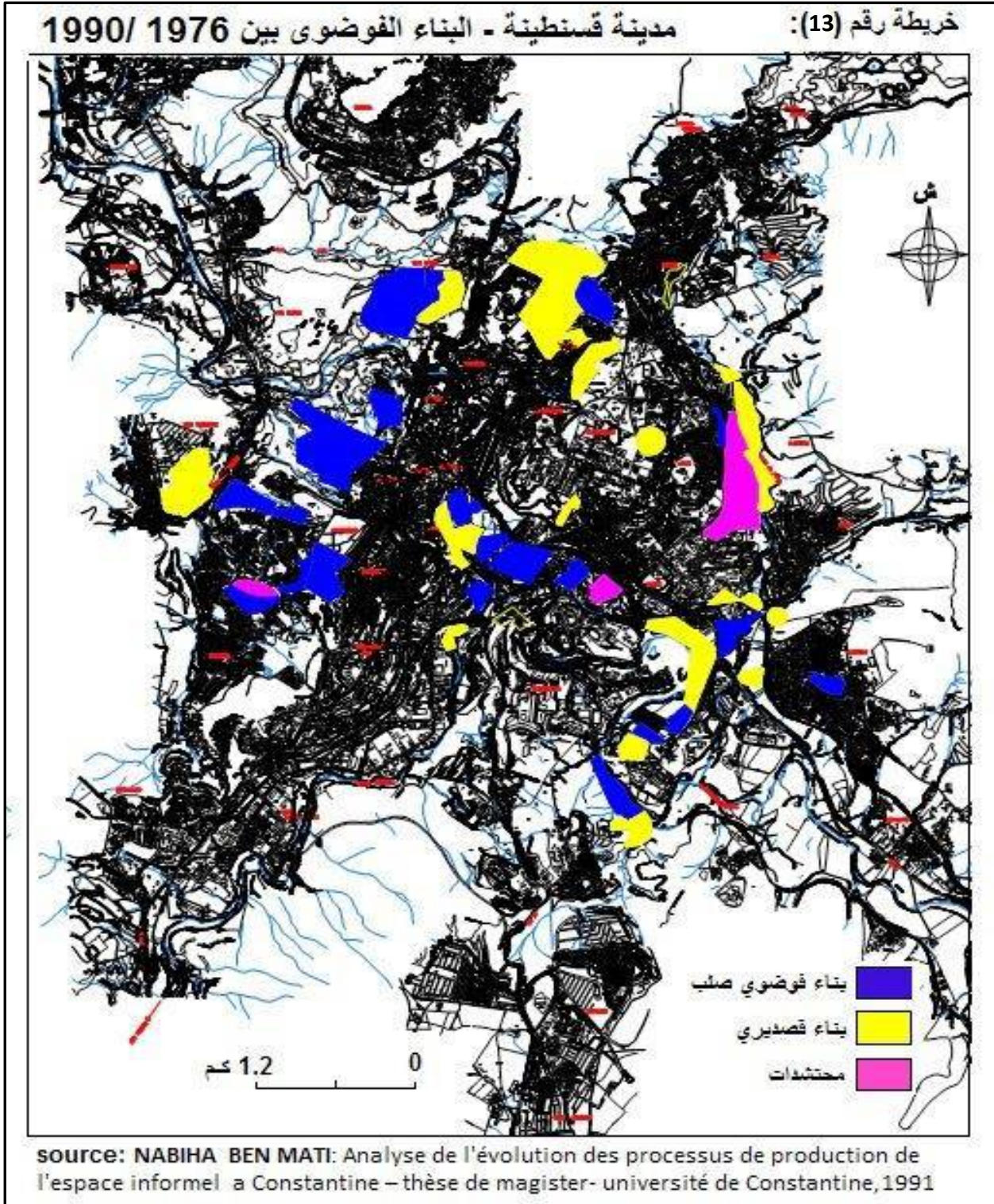
نتيجة الاوضاع السابقة والتميزة فان حوالي 62% من الحظيرة السكنية المتواجدة في هذه الفترة كانت تتشكل من غرفة واحدة خاصة داخل القطاع غير الشرعي والمدينة القديمة وتعرف ارتفاع الكثافة داخل المساكن حيث لم تكن المساحة السكنية للفرد تتجاوز 2.8 م<sup>2</sup> بدلا من 10 م<sup>2</sup>/فرد بالسكنات ذات النمط الأوربي، كل هذا دفع بالسلطات خلال الفترة 78 / 79 الى تخصيص جزء من الاستثمارات لصالح قطاع السكن والتي تم تقديرها بـ 9.93% من الاستثمارات الرئيسية.

في هذه المرحلة، نلاحظ تطور كبير للسكن الفوضوي بمدينة قسنطينة مقارنة مع تطورها الحضري فقد احصت المصالح المكلفة بالتعمير والبناء لولاية قسنطينة عام 1980 حوالي 100 الف فرد (ثلث سكان المدينة) يسكنون البناءات غير الشرعية، نتيجة ازمة السكن الحادة التي كانت تعرفها البلاد بشكل عام ومدينة قسنطينة بشكل خاص، وقد سجلت في هذه المرحلة توسعات كبيرة للأحياء الفوضوية الموجودة سابقا خاصة بحي الحطابية، بن الشرقي والمنشار، الى جانب ظهور احياء فوضوية جديدة مثل حي الخامسة، المنية، ارض عميروش (عوية الفول)، شعبة الرصاص، بالرغم من قانون التسوية الذي شرع في تطبيقه سنة 1985 كحل من الحلول للتخفيف من ازمة السكن والقضاء على العجز في تلبية طلبات السكن. انظر الخريطة رقم (13).

وقد تميزت هذه المرحلة بوضع مخططين خماسيين (84/80 - 89/85) والذين ركزت فيهما الدولة على قطاع السكن والتكفل بحل ازمة السكن التي ازدادت حدة، حيث تم تحريك استثمار كبير خلال هذه العشرية قدر بـ 500 مليار دينار، وتم برمجة 9072 مسكن<sup>2</sup> خلال الخماسي الثاني الى جانب تشجيع البناء الخاص، ومن اجل فعالية اقتصادية وادارية افضل دعمت الاجراءات السابقة بتطبيق اللامركزية وتوسيع صلاحيات البلديات.

<sup>1</sup> - لا يوجد تجانس في توزيع الفترات بسبب عدم الانتظام في التطور (أحيانا فترات قصيرة تحمل تطورات كبيرة ومتعددة، وأحيانا أخرى فترات كبيرة بينما التطورات محدودة ومتباعدة) لهذا فالفترات جاءت حسب التطورات وليس حسب الانتظام في الزمان.

<sup>2</sup> - الصادق مزهود: ازمة السكن في ضوء المجال الحضري- دراسة تطبيقية على مدينة قسنطينة. دار نور الهادف، الجزائر، 1995، ص200.



#### 4-3- الفترة الرابعة 1990-2014:

عرفت هذه المرحلة اضطرابات أمنية عنيفة خلال فترة التسعينات عملت على الرفع من حظيرة الفوضوية بالمدينة نتيجة النزوح الكبير للأفراد من المناطق الريفية والجبلية سواء من داخل البلديات المجاورة او من خارج الولاية، حيث قدر عدد الوافدين الى بلدية قسنطينة خلال الفترة 98/87

بحوالي 2004 نسمة<sup>1</sup>، مما يفسر تزايد عدد الاحياء الفوضوية حيث ظهرت مجموعة من الاحياء مثل حي المنى 2 الذي ظهر في عام 1990 وحي اوناما (ONAMA) والذي يسمى ايضا بحي النسيم الذي ظهر في اواخر التسعينات (في عام 2000 حسب تصريح المصالح التقنية للمندوبية الحضرية القماص)، كما ظهرت احياء اخرى بقطاع 5 جويلية مثل ارض بوكفوس والتي ظهرت نتيجة تواجد الشاليهات وكذا ارض بلعابد المتواجدة خلف البناء الجاهز لحي الاخوة عرفة.

الى جانب ذلك، الاحياء الفوضوية القديمة عرفت توسعا كبيرا داخل مجالها الجغرافي وخارجه كما هو الحال عليه بحي بن الشرقي الذي امتد الى منطقة الجباس وحي بوذراع صالح الذي يوشك على الالتحام بحي الاخوة عرفة (الزاوش).

اذن، فقد تواصل نمو وتوسع الاحياء الفوضوية في الفترة ما بين 2000 و2014 اذ انتقل عدد السكنات الفوضوية من 19287 مسكن فوضوي<sup>2</sup> في عام 2003 الى 104787 مسكن عام 2012<sup>3</sup> بالرغم من المشاريع السكنية العديدة التي عرفتها المدينة خاصة تلك المبرمجة من اجل القضاء على السكنات الهشة والبيوت القصديرية التي تراجع عددها بالمدينة من 8031 مسكن قصديري عام 1998 الى 5438 مسكن عام 2008<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - جغار عايدة: الحراك السكني كديناميكية حضرية بقسنطينة - دراسة نماذج. رسالة دكتوراه علوم، كلية علوم الارض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة 1، 2016، ص178.

<sup>2</sup> - نذيرة بوقيس: التخصيصات السكنية في الجزائر معالجة للواقع ورؤية للمستقبل- دراسة بعض النماذج في مدينة قسنطينة. مذكرة ماجستير، قسم التهيئة الحضرية جوان 2003 ص 60.

<sup>3</sup> - المصالح التقنية للبلدية، 2012.

<sup>4</sup> - الديوان الوطني للإحصاء: الإحصاء العام للسكن والسكان 1998 و 2008.

## خلاصة المبحث:

بالاعتماد على كل ما سبق ذكره، ومن خلال التحليلات التي قمنا بها، توصلنا الى جملة من الاستنتاجات أهمها:

- تحتل مدينة قسنطينة موقعا مميزا، اكسبها علاقات مجالية، اقتصادية واجتماعية متعددة، كما عمل على نموها وتطورها بشكل سريع وكبير وجعل منها عاصمة للشرق الجزائري، اما موضعها المعقد، المتضرس والمحفوف بالأخطار والعوائق الطبيعية فقد كان عائقا امام توسعها ودفع بها الى البحث عن مواقع اخرى كحل لاستيعاب متطلبات العمران الحالية.

- ظاهرة السكن الفوضوي بمدينة قسنطينة ليست وليدة اليوم، بل تعود جذورها الى العهد الاستعماري نتيجة النزوح الريفي الكبير الذي عرفته هذه الفترة هروبا من الحرب التحريرية والدمار الذي لحق بالمناطق الريفية والجبلية بحثا عن مأوى، عمل، غذاء، أمن وظروف معيشية افضل، حيث اقاموا بضواحي المدينة في مساكن غير قانونية منها ما هو قصديري ومنها ما هو فوضوي.

- ظهور الاحياء الفوضوية بمدينة قسنطينة يعود لفترات الركود العمراني التي اعقبت الحربين العالميتين الاولى والثانية والتي اسفرت عن هجرة مكثفة من الريف الى المدينة نتيجة الاوضاع الاجتماعية والاقتصادية المتردية التي كان يعيشها سكان الريف آنذاك، حيث لم تشهد مدينة قسنطينة احياء مخططة منذ 1939 لغاية 1958، سنة ظهور مخطط قسنطينة القاضي ببناء 2579 مسكن<sup>1</sup> عبر مختلف احياء المدينة، وكانت البنائات غير القانونية تنتشر بكثرة على المنحدرات والسفوح ذات الميول الشديدة.

- كان السكن الفوضوي في بداياته يحتل مواقع غير قابلة للتعمير كضفاف الأودية والسفوح ذات الانحدارات القوية الى جانب البيوت القصديرية، حيث جزء كبير من السكنات الهشة تحول مع الوقت الى بنايات صلبة يصعب ازلتها مع الازمة السكنية الحادة التي عرفتها البلاد ومدينة قسنطينة بشكل خاص. لكن مع الوقت، اصبح البناء الفوضوي يحتل مواقع مميزة خاصة بأطراف المدينة نتيجة توجه الخواص الى بيع اراضيهم في شكل قطع صغيرة من دون عقود رسمية فاصبحنا نجد اشكال عمرانية متناقضة فيما بينها كما هو الحال ما بين حي بن الشرقي وحي النخيل.

<sup>1</sup> - الصادق مزهود: ازمة السكن بمدينة قسنطينة. مذكرة ماجستير في التهيئة العمرانية، 1986، ص24.



- عرفت مدينة قسنطينة تدفقات كبيرة للهجرة والتعمير بوتيرة غير متجانسة خلال فترات زمنية عديدة عملت على استمرار ظهور الاحياء الفوضوية وتطوره بشكل كبير الى غاية العشرية الاخيرة اين تغير الوضع وتراجعت نسبة البناء الفوضوي داخل المجال الحضري نتيجة سياسة الاسكان التي انتهجتها الدولة في السنوات الاخيرة والتي مست بشكل كبير مدينة قسنطينة. والتي ساهمت الى حد كبير في التخفيف من الظاهرة بالرغم من استمرار ظهور بعض الاحياء او التجمعات الفوضوية لكنها بحددة اقل من السنوات السابقة.

كل هذا يدفع بنا الى محاولة معرفة الظروف المعيشية والاوزاع السكنية التي يعيشها سكان هذه الاحياء من خلال الدراسة الديمغرافية، الاقتصادية والعمرانية المميزة لهم حتى يتسنى لنا التكفل الصحيح بهذه الاحياء ومعالجة اوضاعهم بالشكل الذي يتناسب مع خصوصية الموقع من جهة وخصوصية الافراد من جهة أخرى من خلال الفصول القادمة من البحث.

## المبحث الثاني

**التركيبة الديمغرافية والاقتصادية لسكان الأحياء  
الفوضوية بمدينة قسنطينة**

## تمهيد:

دراسة البنية او التركيبية السوسيو ديمغرافية تشكل عنصرا اساسيا في فهم تغيرات المجتمعات وتسمح بتحديد المسؤوليات والواجبات وحتى الضروريات في ما يخص توجهات المجتمع المستقبلية وحاجياته من سكن، شبكات، تجهيزات ومرافق الى غير ذلك مما يتماشى وفق منطق حضاري متفق عليه.

فالاستجابة لمختلف الحاجيات الضرورية للسكان تتطلب معرفة تامة ودقيقة للوضعية الديمغرافية السابقة، الحالية والمستقبلية. هذه الدراسة ضرورية جدا للتكفل بالحاجيات الاجتماعية للسكان وفي البحث عن التوازن السوسيو مجالي (socio-spatial)، وكذا التوصل الى اعطاء وجه أكثر ملائمة للتعمير.

كما ان الدراسة الاقتصادية باتت اليوم حتمية لا بد منها لتحديد امكانيات المجتمع الاقتصادية والتكفل بها كما يلزم ، حتى ان توفير السكن بمختلف انماطه يتطلب الادراك الجيد بالمداخل العامة للسكان والقطاعات الاقتصادية النشطة ضمن مجال معين قصد تحسين الخدمة والتكفل بكل المتطلبات السوسيو - اقتصادية.

والجدير بالذكر أن للعوامل الاقتصادية والمهنية للتركيب السكاني لمختلف التجمعات له تأثير مباشر على نمطية الشكل ونوع السكن الذي سنحاول ابرازه في الفصول القادمة.

## أولاً: الخصائص السكانية للأحياء الفوضوية

بحكم ان السكان يؤثرون ويتأثرون بالمحيط الذي يعيشون فيه ، فقد بات من الضروري تسليط الضوء على التركيبة السكانية من حيث عدد السكان، التطور الزمني لهم، الفئات العمرية والجنسية المكونة للمجتمع السكاني وأصله الجغرافي، قصد استيعاب نقاط الضعف والقوة الخاصة بهذا المجتمع والتي تسمح لنا بتحديد التدخلات وطرق التكفل بأهم الظواهر الملزمة بهذا المجتمع كظاهرة البناء الفوضوي مثلاً.

### 1 - تراجع كبير للحجم السكاني لمدينة قسنطينة ناتج عن سياسة الترحيل واعادة الاسكان:

بلغ اجمالي عدد سكان مدينة قسنطينة حسب التعداد العام للسكن والسكان الذي انجزه الديوان الوطني للإحصاء سنة 2008 حوالي 409450 نسمة ما يمثل 44.61 % من اجمالي سكان ولاية قسنطينة، اما عن معدل نمو المدينة فقد سجل تراجعاً من 0.57 %<sup>1</sup> ما بين تعدادي 1987 و1998 الى -0.7 %<sup>2</sup> ما بين تعدادي 1998 و2008 بعدما كان من المفترض استقراره حتى عام 2020. وبذلك يكون حجم السكان قد تراجع بحوالي 59823 نسمة ما بين التعدادين الاخيرين حيث انتقل من 469273 نسمة في عام 1998 الى 409450 نسمة في عام 2008 كما يظهر بالجدول رقم (02) بالملحق. وما تجدر الإشارة اليه هنا، هو ان التراجع في عدد السكان او في معدل النمو لا ينم عن تراجع معدلات الخصوبة او انخفاض في المواليد ولا حتى عن غياب الجاذبية (قوة الجذب) بل يعود هذا التراجع لسببين هاميين :

✓ السبب الاول والرئيسي هو عملية ترحيل سكان الاحياء القصديرية وسكان المناطق المهدة بالانزلاقات وخطر الانهيار (حيث تم ترحيل ما بين 2001 و2004 حوالي 5283 عائلة من البيوت القصديرية)<sup>3</sup> واعادة اسكانهم بمراكز حضرية قريبة من مدينة قسنطينة كما سينيسا بالخراب وبكيرة بحامة بوزيان مما يترجم ارادة الدولة في القضاء على السكنات المهمشة ومنح المواطن القسنطيني سكن مناسب تتوفر به كل متطلبات الراحة والرفاهية.

<sup>1</sup> - الديوان الوطني للإحصاء: التعداد العام للسكن والسكان، 1998

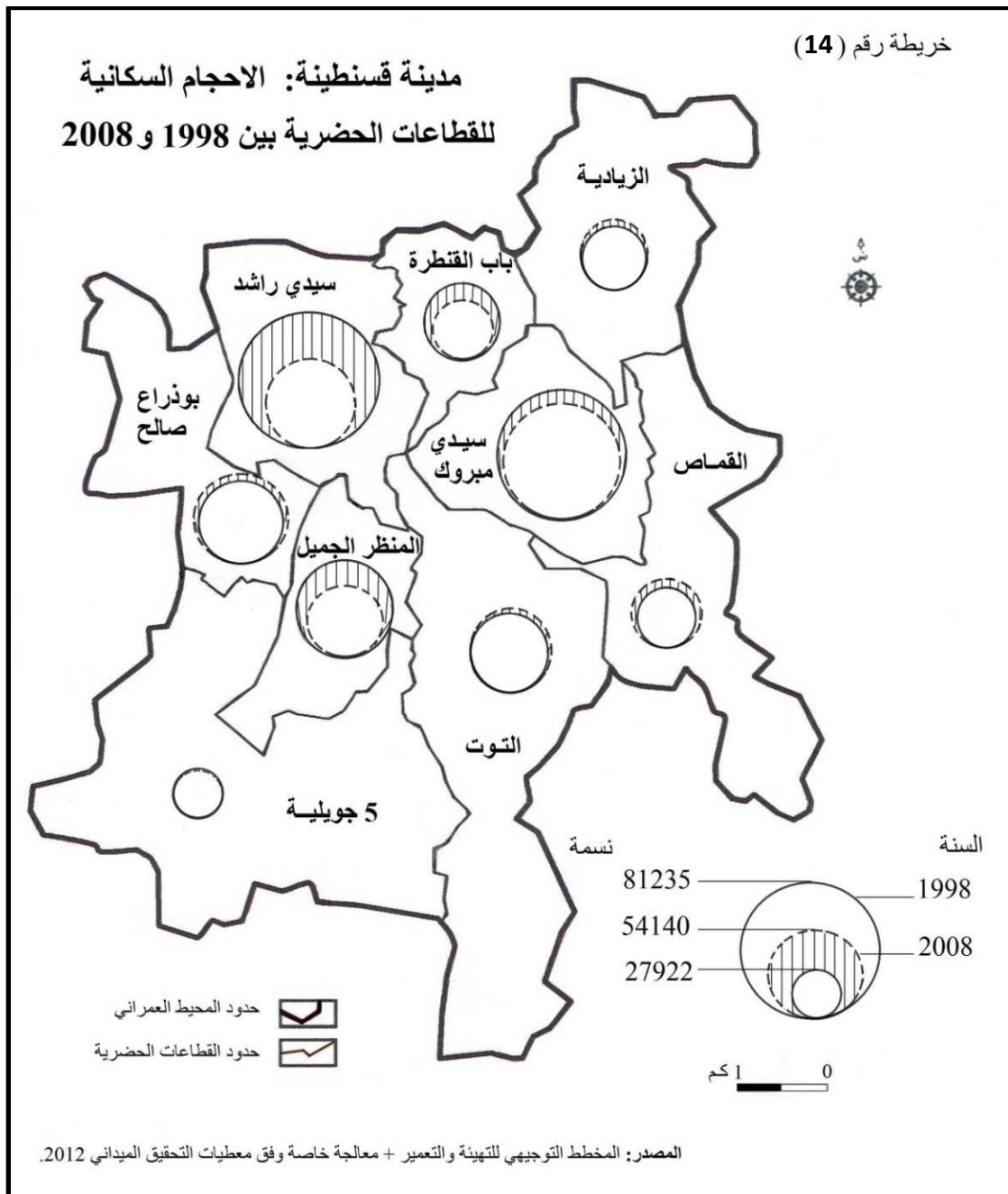
<sup>2</sup> - الديوان الوطني للإحصاء: التعداد العام للسكن والسكان، 2008

<sup>3</sup> - نشير هنا الى ان عملية الترحيل استمرت بعد 2008 ولا زالت لحد اليوم، لهذا فان معدل النمو مرشح للانخفاض اكثر وبالتالي توقع تراجع كبير في عدد سكان المدينة.

✓ اما السبب الثاني فيعود لتشبع موضع المدينة و نفاذ الوعاء العقاري الصالح للبناء من اجل توسعها، فتم بذلك توجيه التوسع نحو المدينة الجديدة "علي منجلي" التي أصبحت تستقطب جل المشاريع والبرامج السكنية الخاصة بمدينة قسنطينة، وتلبي مختلف طلبات سكان المدينة المتعلقة بالسكن وما يرافقه.

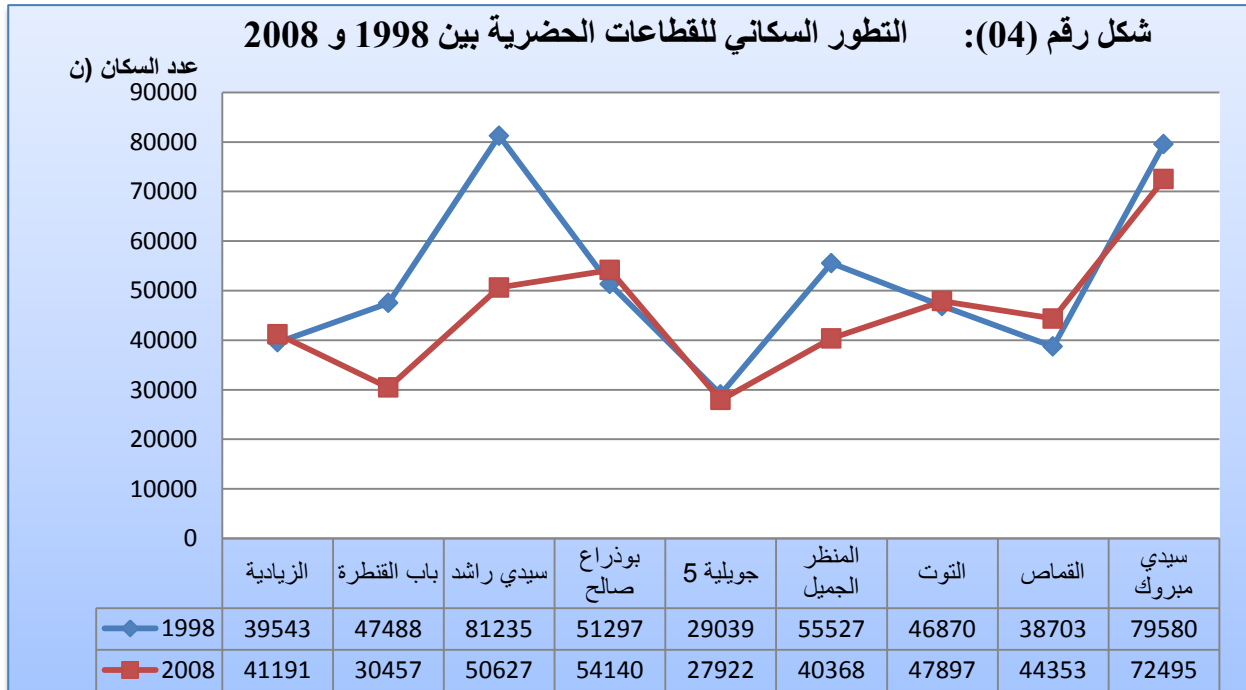
## 2- تطور سكاني غير متجانس للقطاعات الحضرية بمدينة قسنطينة:

أما عن التطور السكاني وتوزيعه عبر القطاعات الحضرية بالمدينة لتعداد 2008، فيظهر جليا في الخريطة رقم (14)



نلاحظ من خلال الخريطة، وجود تباين في توزيع سكان المدينة ما بين القطاعات الحضرية أين أعلى نسبة أو أكبر تمركز للسكان يبدو جليا ضمن القطاع الحضري سيدي مبروك بنسبة 17.32% لأنه يعرف ديناميكية تجارية كبيرة بعد وسط المدينة، يليه مباشرة القطاعين الحضريين بوذراع صالح وسيدي راشد لقربهما من وسط المدينة وتمسكها بأحجام سكانية عالية رغم عملية التفريغ الارادي الذي شهده هذين القطاعين. بعدها تأتي بقية القطاعات بشكل تدريجي حتى نصل الى اخفض نسبة والمتواجدة بقطاع باب القنطرة بـ 7.27% من اجمالي سكان المدينة، وتفسير ذلك هو أن اغلبية سكان هذا القطاع كانوا يقطنون البيوت القصديرية بحي الامير عبد القادر (Faubourg LAMY سابقا) والتي تم ازلتها بعد ترحيل ساكنيها الى المدينة الجديدة علي منجلي في الفترة ما بين 2001 و 2003.

اما عن التطور السكاني للقطاعات الحضرية ما بين 1998 و 2008 فيمكن تصنيف القطاعات ضمن مجموعتين:



المصدر: انجز وفق معطيات التعدادين 1998 و 2008.

- **المجموعة الاولى:** وهي المجموعة التي تضم كل القطاعات التي عرفت زيادة بسيطة في حجمها السكاني ما بين التعدادين الاخيرين ( 98 و 2008) مثل قطاع الزيادة، قطاع بوذراع صالح، قطاع التوت وقطاع القماص.

● **المجموعة الثانية:** وتضم باقي القطاعات الحضرية التي عرفت تراجع في عدد السكان بها نتيجة السياسة السابقة الذكر والخاصة بإعادة الاسكان، اين نلاحظ بانها مست العديد من القطاعات كقطاع باب القنطرة اين تم ترحيل المناطق التالية: ارض طنوجي، محجرة قانص، لانتيني، الكسندرا ومحجرة حمزة وجزء من سكان فج الريح، اما بقطاع سيدي راشد فقد تم ترحيل سكان عوينة الفول، بقطاع التوت سكان بارود وجزء كبير من حي الصنوبر، بقطاع سيدي مبروك تم ترحيل اصحاب البيوت القصديرية بمنطقة المنصورة. هذا الى جانب تلبية عدد كبير من طلبات السكن بالمدينة الجديدة لجزء معتبر من سكان هذه القطاعات كما هو الحال عليه بقطاع المنظر الجميل الذي عرف تراجع بأكثر من 15000 نسمة.

كل هذه التغيرات توضح جليا ان الديناميكية الحضرية المسجلة في هذه الفترة ترجع اساسا الى الحراك السكني الحتمي الذي ظهر كنتيجة لعوامل طبيعية او لتفاقم كبير في الاوضاع المعيشية سيما التي كانت تميز منطقة المنصورة بأعالي سيدي مبروك اين استقرت العديد من العائلات الميسورة الحال والقادمة من الارياف المجاورة بينما العائلات المحدودة الدخل فاستقرت بمنطقة عوينة الفول بقطاع سيدي راشد.

### 3- الحجم السكاني للأحياء الفوضوية وتطورها بمدينة قسنطينة: تطور مهول

#### 3-1- تباين في توزيع سكان الاحياء الفوضوية عبر القطاعات الحضرية:

لقد بلغ اجمالي سكان الاحياء الفوضوية بمدينة قسنطينة حوالي 104787 نسمة<sup>1</sup>، وهي تمثل 25.59% من اجمالي سكان المدينة (25.02%)، مما يعني ان ربع السكان يعيشون بمساكن فوضوية.

اما عن توزيعهم عبر القطاعات الحضرية، فقد اسفرت النتائج المبينة في الجدول رقم (26) على ان هناك تباين في التوزيع ناتج عن الاختلاف في الحجم السكاني لكل قطاع وكذا التباين في المساحة الاجمالية للقطاعات الحضرية الى جانب عامل الموقع او القرب من المركز الذي يستقطب البعض وكذا البعد عنه الذي يستقطب البعض الاخر خاصة في ما يتعلق بسعر الارض الذي تقل قيمته كلما ابتعدنا عن المركز.

<sup>1</sup> - معطيات المصالح التقنية لبلدية قسنطينة عام 2010.

جدول رقم (26): توزيع الاحجام السكانية للأحياء الفوضوية عبر القطاعات الحضرية لمدينة قسنطينة.

القطاع الحضري	عدد سكان القطاع	اجمالي سكان الاحياء الفوضوية (نسمة)	% من سكان القطاع	% من سكان الأحياء الفوضوية	X = 11.11
بوذراع صالح	54140	38609	71.31	36.85	
التوت	47897	26186	54.67	24.99	
سيدي راشد	50627	8940	17.66	8.53	
القماص	44353	8471	19.10	8.08	
المنظر الجميل	40368	6701	16.60	6.39	
باب القنطرة	30457	6475	21.26	6.18	
الزيادية	41191	4888	11.87	4.66	
5 جويلية	27922	3034	10.87	2.90	
سيدي مبروك	72495	1483	2.05	1.42	
المجموع	409450	104787	100	25.59	

المصدر : المصالح التقنية للبلدية 2010 + معالجة خاصة.

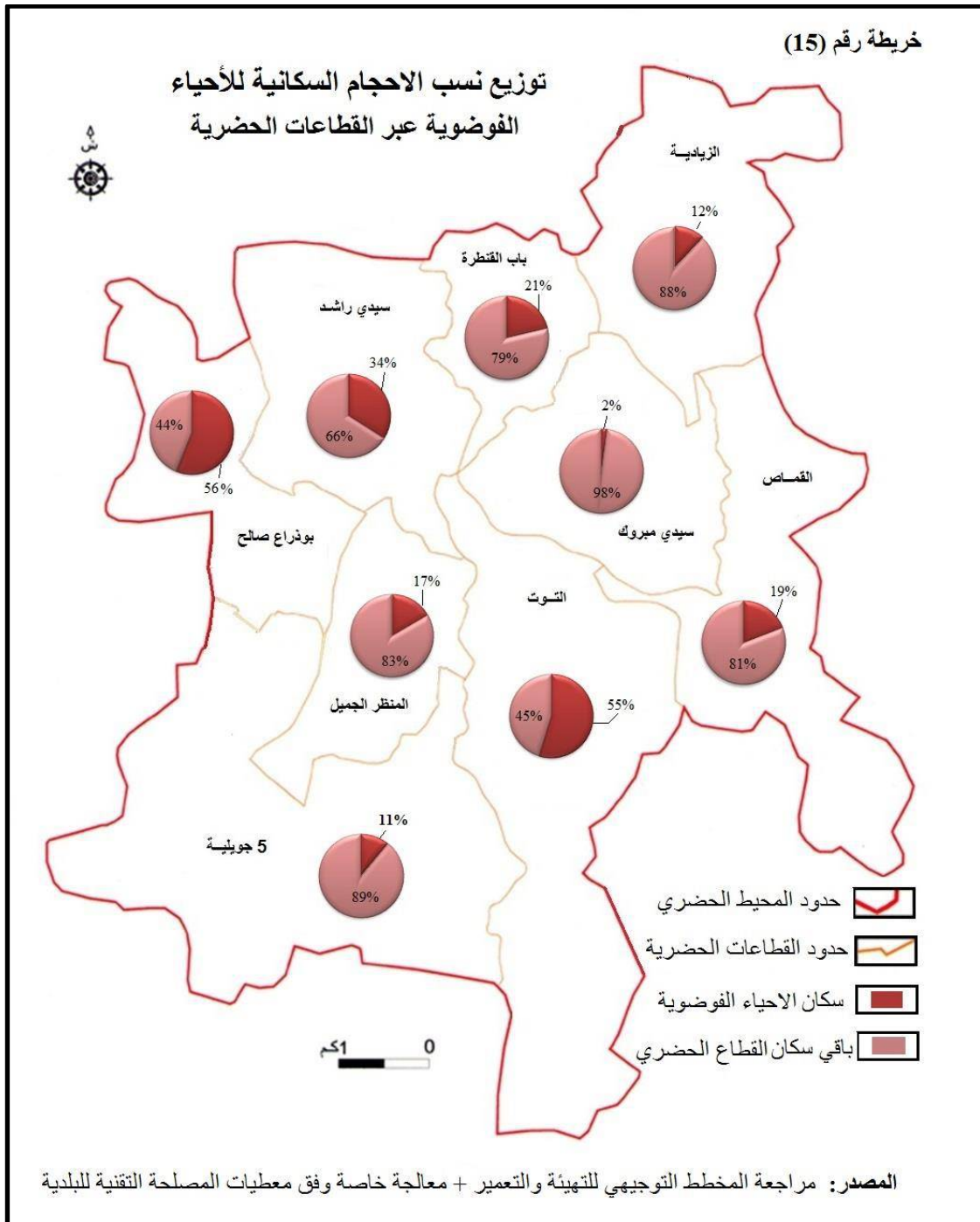
نلاحظ من خلال الجدول أعلاه، أن أكبر تجمع لسكان الاحياء الفوضوية يتواجد بقطاع بوذراع صالح بإجمالي 38609 نسمة مما يعني أنه اولى القطاعات الحضرية من حيث الحجم السكاني للأحياء الفوضوية بالمدينة وهذا بنسبة 36.85% و بنسبة 71.31% من اجمالي سكان القطاع مما يعني ان ثلاث أرباع (4/3) سكان القطاع يعيشون داخل سكنات فوضوية، ويعود ذلك لكون معظم أحياء هذا القطاع هي فوضوية البناء وبالأخص حي بن شرقي الذي يعتبر اكبر تجمع للسكان بهذا القطاع وبمدينة قسنطينة كلها بإجمالي سكان يصل الى 12880 نسمة ما يعادل 12.29% من اجمالي سكان الاحياء الفوضوية بالمدينة. بعدها مباشرة يأتي قطاع التوت، ثاني القطاعات العمرانية من حيث اجمالي سكان الاحياء الفوضوية بنسبة 24.99% وهذا لأنه يضم أكبر عدد من الاحياء الفوضوية يصل الى ستة (06) أحياء لكن بأحجام سكانية متفاوتة لا يتجاوز اجمالها 26186 نسمة أي بنسبة 54.67% من اجمالي سكان القطاع. أما أقل نسبة فنجدها بقطاع سيدي مبروك بـ 1.42% لأنه يضم



حي فوضوي واحد صغير هو حي عريس ميلود (rue Charcot) يقدر عدد السكان به حوالي 1483 نسمة فقط أي ما يمثل 2.05% فقط من اجمالي سكان القطاع وهي نسبة ضئيلة جدا.

لا يعتبر حي عريس ميلود اصغر الاحياء الفوضوية حجما بمدينة قسنطينة بل هناك احياء اخرى اقل منه حجما تنتمي لقطاعات اخرى مثل تافرننت بقطاع الزيدانية بـ 541 نسمة، ارض بلعابد وارض بوكفوس بـ 208 و 301 نسمة على التوالي، واللذان ينتميان لقطاع واحد هو قطاع 5 جويلية.

انظر الخريطة رقم (15).



فيما يخص باقي القطاعات فنسبها متفاوتة أحيانا ومتقاربة أحيانا أخرى حيث نجد نسب كل من قطاع 5 جويلية، المنظر الجميل والفتنرة متمثلة على التوالي بـ 2.90%، 6.39% ، 6.18%.

### 2-3- تراجع ملموس في الاحجام السكانية للأحياء الفوضوية بالمدينة:

جدول رقم (27): التطور السكاني للأحياء الفوضوية بالقطاعات الحضرية للمدينة

القطاع الحضري	الزيادة	باب الفتنرة	سيدي راشد	بوذراع صالح	5 جويلية	المنظر الجميل	التوت	القماص	سيدي مبروك	المجموع
عدد السكان <sup>1</sup> 2003	1698	8106	10002	25722	2178	11832	36108	12714	7362	115722
عدد السكان 2010	4888	6475	8940	38609	3034	6701	26186	8471	1483	104787
الفارق	3190	-1631	-1062	12887	856	-5131	-9922	-4243	-5879	-10935

المصدر: المصالح التقنية للبلدية، 2010 + معالجة خاصة

انطلاقا من الجدول رقم (27)، يظهر ان هناك تراجع ملحوظ في اجمالي سكان الاحياء الفوضوية بمدينة قسنطينة ، حيث انتقل العدد من 115722 نسمة عام 2003 الى 104787 نسمة عام 2010 وهذا بفارق (-10935) نسمة ، كما سجلنا زيادات معتبرة في حجم سكان الاحياء الفوضوية بثلاث قطاعات عمرانية هي: قطاع بوذراع صالح بأكبر زيادة سكانية بلغت حوالي 12887 نسمة وبعده قطاع الزيادة بـ 3190 نسمة، ثم قطاع 5 جويلية بـ 856 نسمة. بينما باقي القطاعات الأخرى فعرفت تراجع ملموس في الحجم السكاني لأحيائها الفوضوية حيث سجل أكبر تراجع بقطاع التوت اين بلغ 9922 نسمة.

بصفة عامة، يعود التراجع في الحجم السكاني خلال هذه الفترة الى سياسة اعادة الاسكان التي تبنتها الدولة خاصة فيما يتعلق بالقضاء على السكنات الهشة والسكنات الواقعة في مناطق الاخطار الطبيعية والتكنولوجية والتي مست جزء مهم من المواقع داخل المجال الحضري القسنطيني الى جانب

<sup>1</sup> - نظرا لعدم توفر المعطيات الاحصائية الخاصة بإجمالي سكان الاحياء الفوضوية لعام 2003 وتوفر فقط اجمالي السكنات الفوضوية لنفس السنة ، ورغبة منا في معرفة مدى تطور سكان هذه الاحياء لتوضيح بعض النقاط الغامضة في البحث ارتأينا حساب او تقدير عدد السكان لهذه السنة انطلاقا من عدد المساكن لعام 2003 ومعدل شغل المسكن لتعداد 2008. وقد تم حساب عدد السكان وفق الطريقة التالية: عدد السكان (2003) = عدد المساكن (2003) \* TOL / TOL = 6

الاستراتيجية الخاصة بالقضاء على العجز في السكنات من خلال توفير السكن بصيغ عديدة وبإشراك المرقيين الخواص والوكالات العقارية في انتاج السكن لمختلف الطبقات الاجتماعية والمهنية.

#### 4- كثافة سكانية منخفضة بالأحياء الفوضوية للمدينة:

تعتبر الكثافة السكانية إحدى المعايير الأساسية في قياس درجة توزيع السكان على مساحة معينة وهي مؤشر قوي لمعرفة مدى استجابة الإنسان للمحيط الذي يعيش فيه لأنها تقوم على أساس عدد السكان والمساحة الإجمالية التي يتربع عليها إجمالي السكان.

بالنسبة لمدينة قسنطينة التي تقدر مساحتها بـ 5920.51 هكتار<sup>1</sup> وعدد سكاني يصل إلى 409450 نسمة تكون الكثافة السكانية الإجمالية تساوي 69.16 نسمة/هكتار<sup>2</sup>، أما عن متوسط الكثافة السكانية للأحياء الفوضوية فهي تضاهي 17.70 نسمة / هكتار. فيما يخص توزيعها عبر القطاعات الحضرية للمدينة فهو يتميز بالتباين ما بين القطاعات حسب ما تظهره نتائج الجدول رقم (02) بالملحق ، والتي سمحت معالجتها بتصنيف القطاعات الحضرية ضمن أربع (04) مجموعات أو أربع فئات كما تبرزه الخريطة رقم (16)، موزعة كالآتي:

- **كثافة سكانية مرتفعة جدا:** نجدها في قطاع واحد هو قطاع بوزراع صالح بكثافة وصلت إلى 75.71 نسمة/هكتار، وهي مرتفعة جدا مقارنة بباقي القطاعات إذ تجاوزت بكثير الكثافة السكانية للأحياء الفوضوية بالمدينة وكذا المعدل العام للمدينة المقدر بـ 17.70 نسمة/هكتار. ويرجع سبب ارتفاع الكثافة بهذا القطاع دونا عن القطاعات الأخرى لكونه يضم أكبر الأحياء الفوضوية بمدينة قسنطينة كحيي بن الشرقي وبوزراع صالح إلى جانب احتلاله المركز الأول من حيث عدد السكان على مستوى المدينة وهذا بإجمالي 38609 نسمة مع أنه لا يشمل على أكبر مساحة بالمدينة حيث لا تتجاوز مساحته الإجمالية 509.97 هكتار.

- **كثافة سكانية مرتفعة:** نجد ضمن هذه المجموعة قطاع حضري واحد هو قطاع التوت المتميز بارتفاع عدد الأحياء الفوضوية به والذي بلغ ستة أحياء إلى جانب تركيز سكان الأحياء الفوضوية داخل مجاله والذي وصل إلى 26186 نسمة بقطاع التوت مما يفسر ارتفاع الكثافة السكانية للأحياء

<sup>1</sup> المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008.

<sup>2</sup> - تم حساب الكثافة السكانية وفق الطريقة التالية: الكثافة السكانية = إجمالي سكان المدينة/ المساحة الإجمالية للمدينة التطبيق العددي: الكثافة السكانية= 5832 / 409450 = 70.207 نسمة/هكتار.

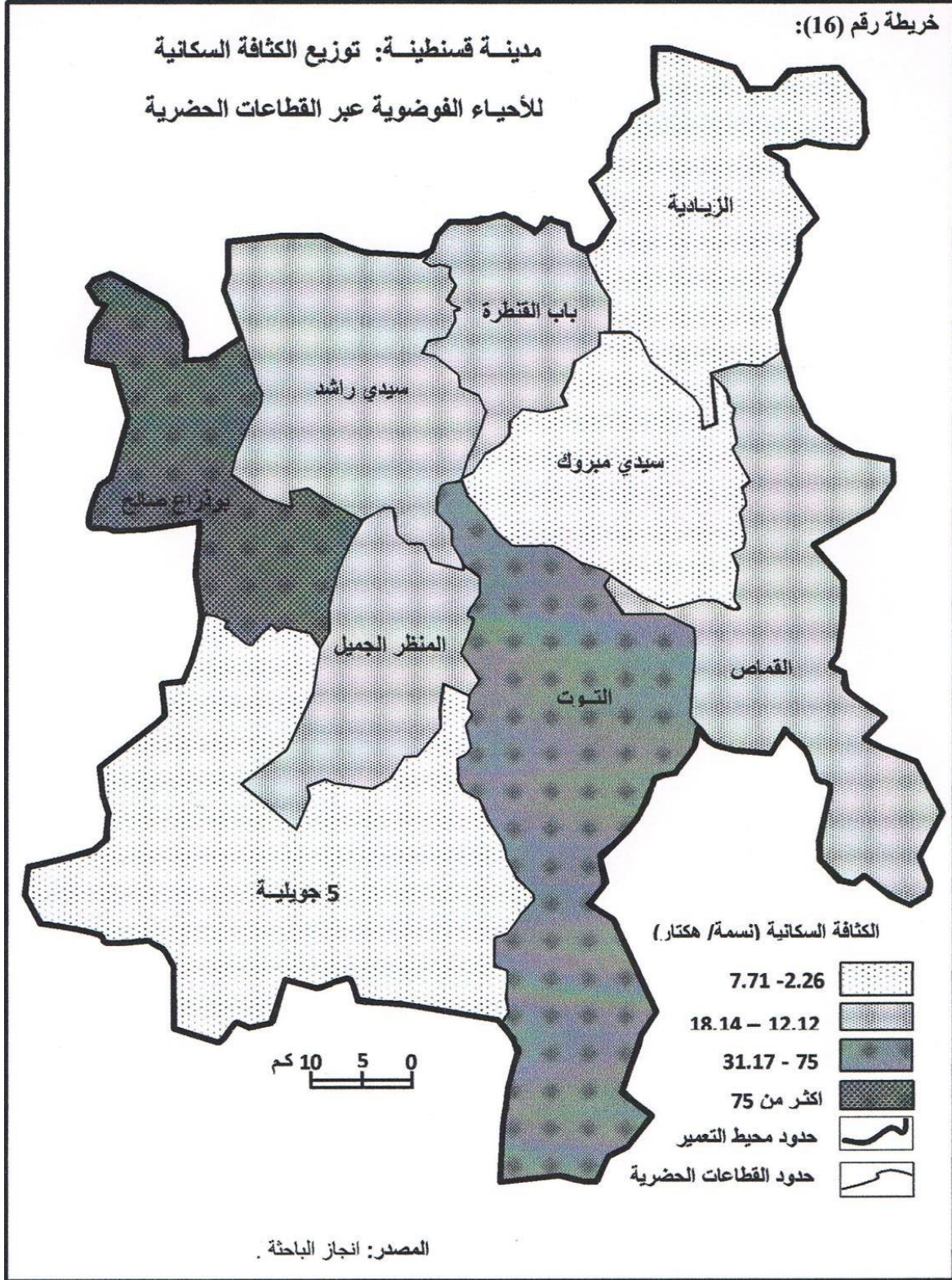
الفوضوية به مقارنة مع باقي القطاعات الحضرية والتي بلغت 31.17 نسمة/ هكتار وبهذا فهو يحتل المركز الثاني من حيث الكثافة بعد قطاع بوزراع صالح بالرغم من ارتفاع مساحته عن القطاع الاخير والتي بلغت 839.7 هكتار.

- **كثافة سكانية متوسطة:** وتضم هذه الفئة القطاعات الحضرية التي تقارب كثافتها السكانية متوسط كثافة سكان الاحياء الفوضوية بالمدينة البالغ 17.70 نسمة/هكتار، وتتمثل هذه القطاعات في: قطاع باب القنطرة بـ 18.14 ن/ه، قطاع المنظر الجميل بـ 17.01 نسمة/هكتار ، قطاع سيدي راشد بـ 14.71 نسمة /هكتار واخيرا قطاع القماص بـ 12.12 نسمة/هكتار. تتميز هذه القطاعات الحضرية بتعدد الانماط السكنية وتنوعها داخل مجالها الحضري، فإلى جانب البناء الفوضوي نجد النمط الجماعي، التخصيصات الشرعية، الشاليهات الى غير ذلك، كما ان القطاعين الحضريين باب القنطرة والمنظر الجميل يضم كل واحد منهما حي فوضوي واحد حيث نجد بالقطاع الاول حي هالببدال او ما يسمى ببلاد الرومية وبالقطاع الثاني حي المنشار وما يجمع بين هذين الحيين هو قربهما من مركز المدينة وتقاربهما في الحجم السكاني اين نجد 6475 نسمة بحي هالببدال و6701 نسمة بحي المنشار ونفس الامر في ما يخص مساحتهما اللتان تمثلان على التوالي 1.45% و 1.96% من اجمالي مساحة البناء الفوضوي بالمدينة الى جانب قدم نشأتها التي تعود للعهد الاستعماري.

اما القطاعان المتبقيان بهذه المجموعة، فبالرغم من تعدد الاحياء الفوضوية بهما الا ان صغر حجم هذه الاحياء نسبيا سواء من حيث المساحة او من حيث عدد السكان هو ما جعل الكثافة السكانية بهما تنخفض عن المتوسط لتسجل 14.71 نسمة /هكتار بقطاع سيدي راشد و 12.12 نسمة /هكتار بقطاع القماص.

- **كثافة سكانية منخفضة:** وتضم ثلاث قطاعات حضرية هي: قطاع الزيدانية بـ 7.71 ن/ه، قطاع سيدي مبروك بـ 2.78 ن/ه وقطاع 5 جويلية بـ 2.26 ن/ه، ويعود سبب انخفاض الكثافة السكانية للبناء الفوضوي بهذه القطاعات الى كون قطاع سيدي مبروك يضم حي فوضوي واحد يعود للعهد الاستعماري لا تتجاوز مساحته 2.73 هكتار الى جانب ان هذا القطاع يضم العديد من المرافق العمومية والتجهيزات العسكرية مما يقلل من تركيز السكان به، اما قطاعي الزيدانية و5 جويلية فيعود سبب انخفاض الكثافة بهما الى صغر مساحة الاحياء الفوضوية التي يضمها الى جانب انخفاض الحجم السكاني بها، حيث معظم البنايات الفوضوية بهاذين القطاعين ظهرت بالقرب إما من التخصيصات الشرعية مثل تعاونتي الهناء والجيش بقطاع 5 جويلية او أرض بن جلول وبن صابر بقطاع الزيدانية او من مناطق الشاليهات التي اقامتها الدولة كما هو الحال بالنسبة لأرض بوكفوس وأرض بلعابد بقطاع 5 جويلية اللذان ظهرا بالقرب من حي الاخوة عرفة المتميز بقربه من المرافق

العمومية خاصة التعليمية منها وربطه بشبكة الطرق مع الأحياء المجاورة له كحي بوذراع صالح وحي بوالصوف وبالتالي توفره على النقل العمومي والمواصلات. إضافة الى كل هذا يوجد عامل النشأة الحديثة لمعظم احياء القطاعين، مما يعني ان معظم هذه الأحياء لا تزال في طور النشأة والتوسع.



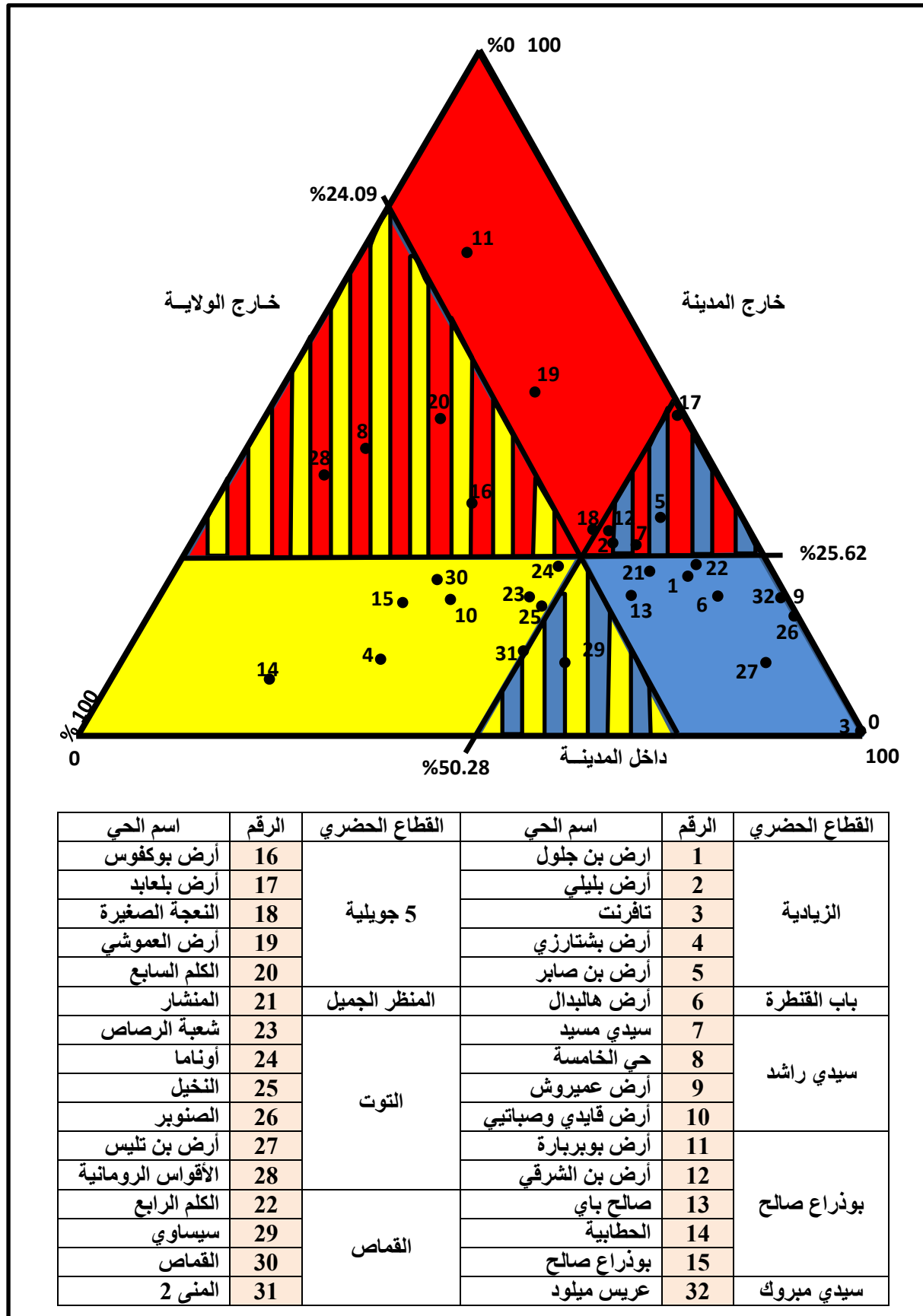
## 5- الأصل الجغرافي لسكان الاحياء الفوضوية بمدينة قسنطينة:

لقد ارتأينا في هذا العنصر التفصيل بشكل ادق في الاصل الجغرافي للأحياء الفوضوية كل حي على حدى من اجل الوقوف على الاسباب او الظروف التي قامت على نشأة الاحياء الفوضوية بالمدينة، لأننا احيانا نجد داخل القطاع الواحد احياء ذات نشأة قديمة واخرى حديثة، حيث ان الاستطلاعات الميدانية اثبتت ان هناك اختلاف في الاصل الجغرافي للأحياء القديمة والاحياء الحديثة لأسباب متعددة اهمها الاستعمار الفرنسي الذي لا نجده اليوم وكذا الفوارق المجالية التي كانت كبيرة قبل التسعينات والتي تقلصت بفضل المخططات الاقليمية والتهيئة العمرانية في السنوات الاخيرة، وغيرها من الاسباب التي ممكن ان تأثر في نمو هذه الاحياء الفوضوية والتي من الضروري التصدي لها باي شكل من الاشكال.

يظهر لنا الشكل رقم (06)، أن هناك تنوع في توزيع الاحياء الفوضوية على الاصل الجغرافي الذي حددناه في ثلاثة فئات:

- **الفئة الاولى: السكان ذوي الاصل الجغرافي من داخل المدينة (مدينة قسنطينة):** وهم كثر حيث تم تصنيف تقريبا ثلث الاحياء الفوضوية ضمن هذه الفئة فهناك 10 أحياء كاملة يعود الاصل الجغرافي لمعظم سكانها الى داخل المدينة وهي: (أرض بن جلول و تافرننت بقطاع الزيادة- المنشار بقطاع المنظر الجميل - الكلم الرابع بقطاع القماص- أرض هالبدال بقطاع باب الفترة - صالح باي بقطاع بوذراع صالح- أرض عميروش بقطاع سيدي راشد- شارع عريس ميلود بقطاع سيدي مبروك- الصنوبر(الشالي) وأرض بن تليس بقطاع التوت.
- **الفئة الثانية:** السكان ذوي الاصل من خارج المدينة و ضمن اقليم ولاية قسنطينة وتضم 3 أحياء فقط تنتمي لقطاعين حضريين هما: قطاع سيدي راشد ونجد فيه حي واحد هو أرض بوبربارة، و قطاع 5جويلية ممثل بأرض العموشي و حي النعجة الصغيرة .
- **الفئة الثالثة:** وتضم كل الاحياء التي يعود الاصل الجغرافي لمعظم سكانها الى خارج الولاية بما فيها خارج البلاد أين سجلنا 9 أحياء هي: أرض بشتارزي بقطاع الزيادة، قطاع بوذراع صالح بحي الحطابية، وحي بوذراع صالح، أرض قايدى وصباتي بقطاع سيدي راشد، قطاع التوت بحي النخيل، أوناما و شعبة الرصاص ثم قطاع القماص بحي المنى II و القماص.

شكل رقم (06): الأصل الجغرافي لسكان الأحياء الفوضوية بمدينة قسنطينة



المصدر: أنجز وفق معطيات التحقيق الميداني – 2012

أما باقي الاحياء فهي الاحياء التي تعددت فيها أماكن الاصل الجغرافي لسكانها حيث سجلنا:

- سكان من ذوي أصل مشترك بين داخل وخارج المدينة ونجدهم ضمن الاحياء التالية: أرض بن صابر، أرض بلعابد، أرض بليلي والتي تنتمي جميعها لقطاع الزيدية الى جانب سيدي مسيد بقطاع سيدي راشد وأرض بن الشرقي بقطاع بوذراع صالح.
- سكان من ذوي أصل مشترك بين داخل المدينة وخارج الولاية و هذا في حي واحد فقط هو حي سيساوي الذي ينتمي لقطاع التوت.
- سكان من ذوي أصل مشترك بين خارج المدينة وخارج الولاية ونجدهم ضمن الاحياء التالية: بوكفوس والكلم السابع بقطاع 5جويلية، الخامسة بقطاع سيدي راشد و الاقواس الرومانية بقطاع التوت.

جدول رقم (28): مدينة قسنطينة - توزيع الاصل الجغرافي لسكان الاحياء الفوضوية

عبر القطاعات الحضرية (%)

القطاعات الحضرية	داخل المدينة	خارج المدينة	خارج الولاية
الزيدية	58.14	20.93	20.93
القنطرة	71.43	20	8.57
سيدي راشد	42.62	32.79	24.59
بوذراع صالح	40.58	21.74	37.68
5 جويلية	39.58	37.50	22.92
المنظر الجميل	59.46	24.32	16.22
التوت	57.07	19.02	23.91
القماص	51.11	16.67	32.22
سيدي مبروك	80	20	00

المصدر: تحقيق ميداني، 2012.

من خلال ما سبق يمكن أن نستخلص بأن نصف سكان الاحياء الفوضوية بمدينة قسنطينة اي 50.3% منهم تنقلوا من أحياء مختلفة من داخل المدينة لأسباب متنوعة سيتم التطرق اليها بشكل مفصل في العنصر القادم، ثم تليها نسبة القادمين من خارج الولاية بـ 27.3% والتي اغلبها من ولايات مجاورة مثل ولاية جيجل، سكيكدة، ميله، ام البواقي، باتنة وسطيف، الى جانب ولايات اخرى مثل بسكرة، سيدي بلعباس وسوق اهراس، والذين تمركزوا تقريبا ضمن معظم القطاعات الحضرية



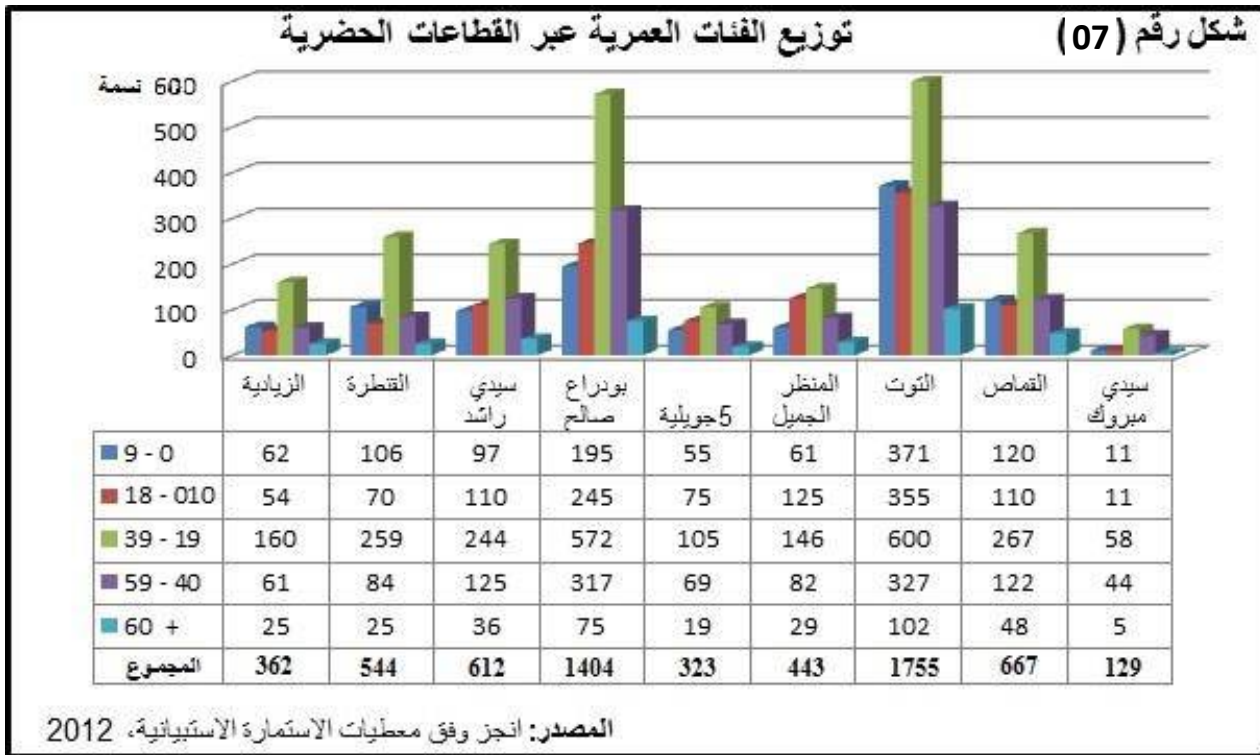
للمدينة لكن بشكل كبير في قطاعي الزيادة وسيدي راشد. اما النسبة المتبقية والمتمثلة في 22.4% فتعود للقادمين من المدن التابعة للولاية مثل مدينتي الخروب والحامة.

#### 6- التركيبة السكانية من حيث الجنس والعمر:

يعد التركيب العمري من أهم العناصر التي تتركز عليها الدراسة السكانية لمعرفة مختلف الخصائص الاقتصادية والاجتماعية للمجتمع عن طريق استخراج الفئات العمرية وتحديد خصائصها التي تسمح بالاطلاع على احتياجات و المتطلبات الضرورية لكل فئة في اطار المخططات التي يعتمد عليها.

#### 6-1- توزيع الفئات العمرية عبر القطاعات الحضرية: سيطرة فئة الشباب

نشير هنا الى اننا اعتمدنا في تحليلنا على معطيات الاستمارة الإستبائية المنجزة في عام 2012 على مستوى كل الاحياء الفوضوية بجميع القطاعات الحضرية بالمدينة والتي اعتمدنا فيها على عينة ممثلة بـ 5% من مجموع المساكن لكل حي فوضوي كما تمت الاشارة اليها سابقا.



من خلال الشكل، نلاحظ أن التركيب العمري للسكان متشابه عبر جميع القطاعات الحضرية للمدينة حيث أن الفئة الأكبر هي دوما فئة الشباب (19-39) سنة والتي بلغت نسبتها 38.64% من مجموع سكان الاحياء الفوضوية بالمدينة وثاني نسبة بالمدينة تعود لفئة الكهول من (40-59) سنة بـ 19.73% من اجمالي سكان مجال الدراسة، وهذا يدل على أن التركيبة العمرية بالأحياء الفوضوية لمدينة قسنطينة ممثلة بالفئة القادرة على العمل (19 – 59) سنة التي تقدر نسبتها حوالي 58.37% من اجمالي سكان الاحياء الفوضوية بالمدينة، ونشير هنا الى ان 51.40% من هذه النسبة تعود لجنس الاناث بما يعادل 1872 نسمة والباقي للذكور بـ 3642 نسمة.

بعدها تأتي الفئة من (10-18) سنة بنسبة 18.51% من اجمالي السكان بمجال الدراسة وهي تضم المتمدرسين بالطور الثالث والطور الثانوي والذين يحتاجون للعديد من المرافق التعليمية وما يصاحبها . فهي ممثلة بحوالي 52.64% من الاناث. ثم تأتي فئة الاطفال والمتمدرسين في الطور الاول والثاني اي الفئة من (0-9) سنوات بنسبة 17.28% اين نسبة الذكور تقدر بـ 46.85% والباقي اناث وهي الفئة المعنية بدور الحضانة والمدارس الابتدائية والتي تتطلب عناية خاصة في مجالات الصحة و التغذية.

اما بخصوص الفئة (0-18) سنة الممثلة بـ 2233 نسمة بمجال الدراسة فأعطت نسبة معتبرة قدرت بـ 35.79% من اجمالي السكان والتي تقارب نسبة البلدية لنفس الفئة والمقدرة بـ 37%<sup>1</sup>، مما يعني ضرورة الاهتمام بهذه الفئة بشكل جيد لأنها تمثل قاعدة المجتمع. ونضيف هنا الى ان نسبة الاناث من هذه الفئة تشكل ما يقارب 52.89% .

في الاخير تأتي الفئة 60 سنة فما فوق والتي تمثل فئة الشيوخ بنسبة ضئيلة جدا لا تتجاوز 5.83% من اجمالي سكان الاحياء الفوضوية بالمدينة، وهي نسبة اقل من نسبة البلدية لنفس الفئة والمقدرة بـ 9% .

هذا على مستوى جميع الاحياء الفوضوية بالمدينة ، اما بالنسبة للقطاعات الحضرية فنجد دوما سيطرة الفئة العمرية (19-39) سنة على جميع القطاعات لكن بنسب متفاوتة حيث اكبرها سجلت بقطاع القماص بنسبة 49.26% من اجمالي سكان الاحياء الفوضوية بالقطاع، يليه مباشرة قطاعي القنطرة وسيدي مبروك بنسبة 47.61% و 45% على التوالي، اما ادنى نسبة فسجلت بقطاعي المنظر الجميل و 5 جويلية بنسب متساوية تقريبا تمثل 32.96% و 32.51%، بعدها يأتي المركز الثاني الذي تسيطر عليه الفئة (0-9) سنوات في قطاعات معينة مثل قطاع الزيادة بـ 17.33%، قطاع باب

<sup>1</sup> - المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008.

القنطرة بـ 19.49% وقطاع التوت بـ 21.14% . وفي قطاعات اخرى تحتله الفئة العمرية (10-18) سنة مثل قطاع 5جويلية بـ 23.22% والمنظر الجميل بأكبر نسبة قدرت بـ 28.22% ، وباقي القطاعات عاد فيها المركز الثاني للفئة العمرية (40-59) سنة كما هو الحال عليه في قطاع سيدي مبروك أين سجل أعلى نسبة قدرت بـ 34.1%، ثم قطاع القماص بنسبة 22.51%، قطاع بوزراع صالح بـ 22.58%، واخيرا قطاع سيدي راشد بـ 20.42% .

من جهة أخرى، نجد ان الفئة 60 سنة فما فوق تحتل المرتبة الاخيرة في جميع القطاعات الحضرية اذ عرفت اقصى قيمة لها بقطاع القماص بحوالي 8.86% وادنى قيمة عرفها قطاع سيدي مبروك بـ 3.88% . وتعتبر هذه النسب منطقية الى حد بعيد اذا ما اخذنا بعين الاعتبار التقدم في السن وما ينجر عنه من أوضاع صحية تؤول في النهاية الى الموت.

بالاعتماد على الخصائص السالفة الذكر يتبين ان التركيبة السكانية حسب الفئات العمرية بالأحياء الفوضوية توحي بان عنصر الشباب والكهول هو المسيطر باحتلاله أعلى النسب، و بالتالي يجب أخذ احتياجات هذه الفئة بعين الاعتبار من سكن ومناصب شغل، الى جانب توفير اهم التجهيزات والمرافق الضرورية لهم كدور الشباب، ملاعب كرة القدم، حدائق...الخ.

#### ثانيا: خصائص سكان الاحياء الفوضوية حسب القطاعات الاقتصادية:

بالموازاة مع دراسة التركيبة السكانية حسب الفئات العمرية ارتأينا أنه من الضروري التطرق فيما بعد الى الخصائص الاقتصادية باعتبارها الدليل المباشر الذي يساعد على معرفة القاعدة الاقتصادية لمجال الدراسة، بالإضافة الى امكانية تقدير الفعالية الاقتصادية للسكان من خلال استخراج الفئات الفعالة وغير الفعالة في النشاط الاقتصادي والتعرف على مدى قدرة المواطن في تحمل نفقات المعيشة وتحديد امكانياته الاقتصادية للوقوف على الوضعية الاقتصادية الحقيقية لهذا المجتمع. كما تهدف الى تفعيل امكانيات الفئة النشطة في تحسين المستوى المعيشي للأفراد وكذا تحسين سكناتهم وتسوية وضعيتها في اطار ما يسمح به القانون .

وحتى يتسنى لنا ذلك قمنا في بداية الامر بتحديد مفهوم التركيبة الاقتصادية للسكان، فهي تضم

نوعين اساسيين:

1- **الداخلون في سن العمل:** يمثل هذا الصنف من العمال بالأحياء الفوضوية لمدينة قسنطينة نسبة معتبرة وصلت الى 58.37 % بمعنى ان اكثر من نصف سكان هذه الاحياء هم قادرين على العمل ويتوزعون على النحو التالي:

جدول رقم (29): توزيع سكان الاحياء الفوضوية النشطين والبطالين عبر القطاعات الحضرية

معدل الاعالة	البطالين		العاملين		السكان في سن العمل		القطاعات الحضرية
	(%)	العدد	(%)	العدد	النسبة (%)	العدد	
2.18	47.51	105	51.58	114	61.05	221	الزيادية
3.57	27.41	94	34.69	119	63.05	343	باب القنطرة
2.62	44.17	163	45.80	169	60.29	369	سيدي راشد
2.27	39.26	349	48.26	429	63.32	889	بوذراع صالح
2.05	21.84	38	60.92	106	53.87	174	5 جويلية
8.04	10.09	23	21.49	49	51.47	228	المنظر الجميل
3.20	30.64	284	45.09	418	52.82	927	التوت
1.66	44.99	175	64.52	251	58.32	389	القماص
2.22	28.43	29	39.22	40	79.07	102	سيدي مبروك
<b>2.68</b>	<b>34.60</b>	<b>1260</b>	<b>46.54</b>	<b>1695</b>	<b>58.37</b>	<b>3642</b>	<b>المجموع</b>

المصدر : تحقيق ميداني ماي 2012.

نلاحظ من خلال الجدول ان نسبة السكان القادرين على العمل تجاوزت الـ 50 % عبر كامل القطاعات الحضرية اين اعلى نسبة لهذه الفئة سجلت بقطاع سيدي مبروك بـ 79.07 % مما يعني ان ثلثي سكان هذا القطاع هم معنيون بالعمل، ويليه بعدها قطاعي بوذراع صالح و باب القنطرة بنسب متقاربة جدا تتمثل على التوالي في 63.32 % و 63.05 %. اما ادنى نسبة فكانت بقطاع المنظر الجميل بـ 51.47 % من اجمالي سكان القطاع.

### 1-1- الناشطين فعلا:

ويقصد بهم الأفراد الذين يملكون عملا أي المشتغلون فعلا وقد بلغت نسبتهم بجميع الأحياء الفوضوية للمدينة حوالي 46.54% . اما عن توزيع نسبهم عبر القطاعات الحضرية فهي متفاوتة كما يظهرها الجدول رقم (29)، أين نجد فيها من يتجاوز 50% من اجمالي السكان في سن العمل مثل: قطاع القماص بأعلى نسبة بلغت 64.52% (37.63% من اجمالي سكان القطاع)، ثم قطاع 5 جويلية وقطاع الزيدانية على التوالي بنسبة 60.92% و51.58%. اما بقية القطاعات فهي دون ذلك، اذ اقل نسبة سجلت بقطاع المنظر الجميل بـ 21.49% من اجمالي السكان في سن العمل و11.06% من اجمالي سكان القطاع.

### 2- العاطلون عن العمل:

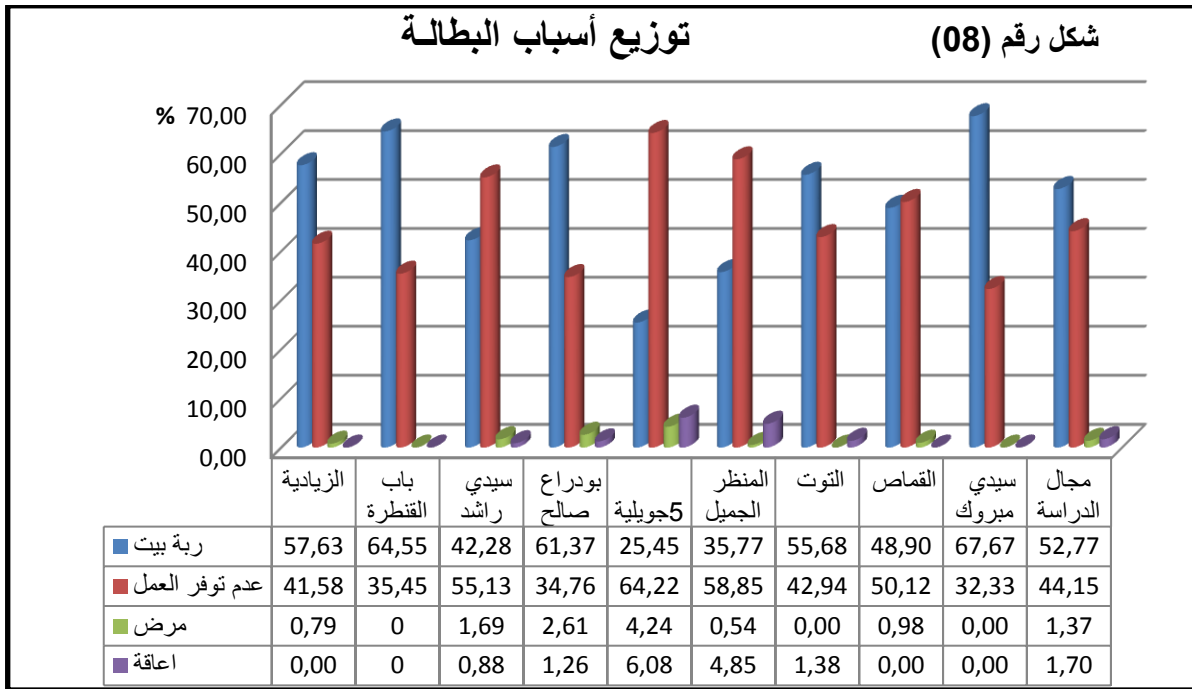
تمثل هذه الشريحة من المجتمع نسب متباينة داخل الأحياء الفوضوية للمدينة، فبالمقارنة مع اجمالي سكان مجال الدراسة في سن العمل نجدها تضاهي 34.60% وحوالي 20.2% من مجموع سكان الاحياء الفوضوية. وفي كلتا الحالتين فان هذه النسب اذا ما قارناها بالمعدل الوطني.... تعد عالية.

من خلال نفس الجدول السابق رقم (29) والمدون فيه عدد البطالين بالأحياء الفوضوية للمدينة المستخرج من الاستثمارات الإستبائية المنجزة عبر هذه الاحياء، تم تسجيل نسب بطالة مرتفعة حيث وصلت اقصاها الى 47.51% بقطاع الزيدانية (29.01% من اجمالي سكان القطاع) ويليه مباشرة القطاعين الحضريين القماص وسيدي راشد بـ 44.99% و44.17% على التوالي، وهذا بسبب ارتفاع عدد السكان بهاذين القطاعيين. اما ادنى نسبة فسجلت بقطاع المنظر الجميل بقيمة 10.09% من اجمالي القوى العاملة و5.19% من اجمالي سكان القطاع. فيما يخص بقية القطاعات، فهي تمثل من اجمالي سكان كل قطاع 11.76% بقطاع 5 جويلية، 17.28% بقطاع باب القنطرة، 16.18% بقطاع التوت، 22.48% بقطاع سيدي مبروك و24.86% بقطاع بوذراع صالح.

### 1-2- توزيع أسباب البطالة عبر القطاعات الحضرية: مقارنة مجالية

يظهر لنا الشكل البياني رقم (08) والمنجز وفق معطيات الفرز الإستبائي تعدد اسباب ارتفاع معدلات البطالة بمجال الدراسة، حيث السبب الاول يعود للمرأة، بمعنى رغبة المرأة في البقاء في البيت من اجل القيام بجميع واجباتها المنزلية وبالأخص تربية الاولاد وملازمتهم في مشوارهم

الدراسي والذي يطغى على معظم القطاعات الحضرية، لكن هذا السبب لم يكن المسيطر دوما، اذ هناك قطاعات يرجع فيها سبب البطالة الاول لعدم توفر الشغل مثل: قطاع 5 جويلية، المنظر الجميل (حي المنشار) وسيدي راشد بنسبة 64.22 %، 58.85 % و 55.13 % على التوالي، في حين يحتل هذا السبب في القطاعات الاخرى المركز الثاني. اما فيما يتعلق بالأسباب المتبقية والمتمثلة في المرض والاعاقة فنسبهما ضئيلة لا تتجاوز 6.08 % فيما يخص الاعاقة و4.24 % فيما يخص المرض والمسجلتان بقطاع 5 جويلية، كما نشير الى انه سجل انعدام هذين السببين في العديد من القطاعات مثل قطاع سيدي مبروك وقطاع باب القنطرة اللذان ينعلمان فيهما معا.



المصدر: تحقيق ميداني – 2012.

### 3- معدل الإعالة:

وصل معدل الإعالة الحقيقي لمجال الدراسة الى 2.68<sup>1</sup> بمعنى ان كل شخص يعيل من 2 إلى 3 أشخاص، وهو معدل لا بأس به اذ يعكس الظروف المعيشية الجيدة لسكان الاحياء الفوضوية بالمدينة. اما توزيعه عبر القطاعات الحضرية فقد اعطى النتائج المدونة في الجدول رقم (29)، حيث اكبر معدل للإعالة عرفه قطاع المنظر الجميل بـ 8.04 بمعنى ان كل شخص يعيل 8 افراد وهو مرتفع جدا مقارنة بمعدل الاعالة لمجال الدراسة، ويرجع سبب ذلك لارتفاع عدد الاشخاص بالفئة النشطة

<sup>1</sup> معدل الإعالة = (إجمالي السكان - المشتغلون فعلا) / المشتغلون فعلا  
معدل الإعالة = (6239 - 1695) / 1695 = 2.68 ( كل شخص يعيل من 2 إلى 3 أفراد)

والذين لا ينتمون لا لفئة البطالين ولا لفئة المشتغلين والذين يدخلون في صنف الطلبة والمعوقين حيث يزيد عددهم عن 156 شخص وهو عدد كبير مقارنة بعدد الافراد في سن العمل البالغ عددهم 228 شخص فقط، اضافة لتعدد الاسر داخل المسكن الواحد. اما باقي القطاعات فيتراوح فيها معدل الاعالة ما بين 2 و3 ماعدا قطاع القماص الذي يقدر فيه معدل الاعالة بـ 1.66 بمعنى فرد الى اثنين لكل شخص لان نسبة المشتغلين به تفوق 64 % من اجمالي الافراد في سن العمل بالقطاع.

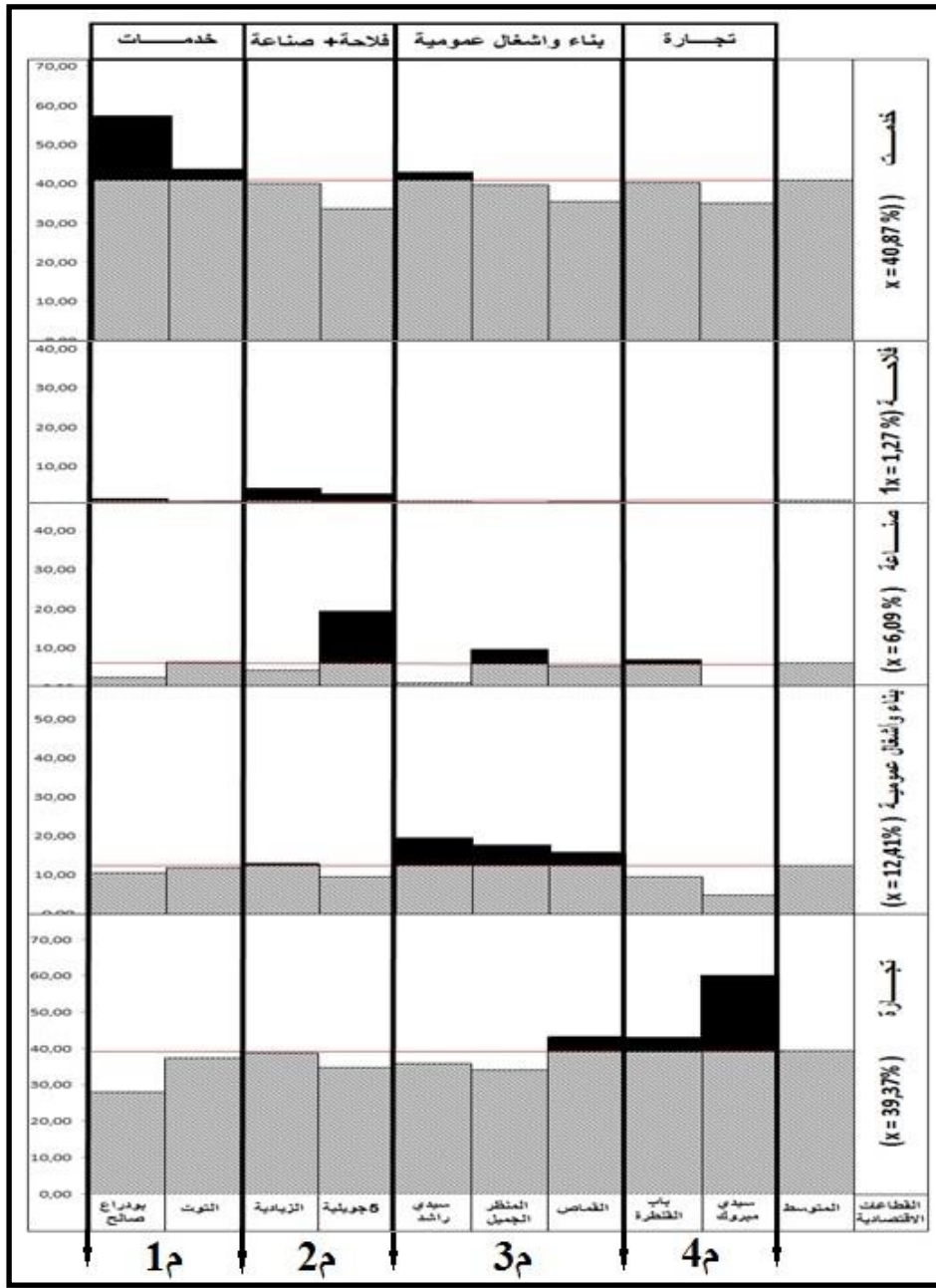
#### 4- التخصيص حسب القطاعات الاقتصادية:

يتضح من خلال نتائج البحث الميداني ان سكان الاحياء الفوضوية بمدينة قسنطينة يعملون بمختلف القطاعات او الفئات المهنية الموجودة لكن بنسب متفاوتة ومتباينة، حيث تعود السيطرة فيها لفئة الخدمات بمجموع 458 عامل اي ما نسبته 44.12 % من اجمالي العاملين بمجال الدراسة ثم فئة التجارة بمجموع 374 عامل اي ما يعادل 36.03 % من اجمالي العمال، وتأتي بعدهما بقية الفئات بنسب مختلفة، حيث سجل قطاع الصناعة 5.97 % ، قطاع البناء والاشغال العمومية 12.52 %، اما قطاع الفلاحة فيأتي في الاخير بنسبة ضئيلة جدا لا تتجاوز 1.35 % . انظر الجدول رقم (03) بالملحق.

- **المجموعة الاولى: سيطرة كلية للخدمات:** تضم هذه المجموعة كل القطاعات الحضرية التي يغلب عليها نشاط الخدمات بنسبة كبيرة مثل قطاع بوزراع صالح الذي يسيطر عليه بنسبة تفوق 57 %، حيث تمثل منها نسبة الاناث حوالي 24.71 % ، ثم قطاع التوت الذي بلغت فيه نسبة المشتغلين بقطاع الخدمات 43.70 % من اجمالي مشتغلي القطاع المقدر عددهم بـ 418 عامل. ونشير هنا الى ان متوسط المشتغلين بقطاع الخدمات بمجال الدراسة قد وصل الى 40.28 %.

- **المجموعة الثانية: ثنائية النشاط الاقتصادي:** ما يميز هذه المجموعة هو الازدواجية في النشاط الاقتصادي للمشتغلين فعلا من الاحياء الفوضوية بكل من قطاع الزيدانية وقطاع 5جويلية، حيث يظهر الشكل ان هذه المجموعة يسيطر عليها النشاط الفلاحي والنشاط الصناعي معا، فقد سجلت اعلى نسبة للمشتغلين بنشاط الفلاحة في مجال الدراسة بقطاع الزيدانية بنسبة 4.29 % واعلى نسبة في نشاط الصناعة بقطاع 5 جويلية بنسبة 19.23 % من اجمالي المشتغلين بالقطاع.

شكل رقم (09): توزيع القطاعات الاقتصادية لمشتغلي الاحياء الفوضوية حسب القطاعات الحضرية



المصدر: انجز وفق معطيات التحقيق الميداني 2012.

- المجموعة الثالثة: فئة البناء والاشغال العمومية: وتضم القطاعات التي يسيطر فيها نشاط البناء والاشغال العمومية على معظم المشتغلين بالقطاعات التي تنتمي لهذه المجموعة مثل قطاع سيدي راشد، قطاع المنظر الجميل وقطاع القماص، وهذا بنسب متفاوتة من قطاع لآخر حيث سجلت أعلى نسبة لهذا النشاط بقطاع سيدي راشد بنسبة 19.39% من اجمالي المشتغلين بالقطاع، بعدها قطاع المنظر الجميل بـ 16.98%، ثم قطاع القماص بـ 15.52% والتي جميعها تفوق المتوسط المقدر بـ 12.41%.



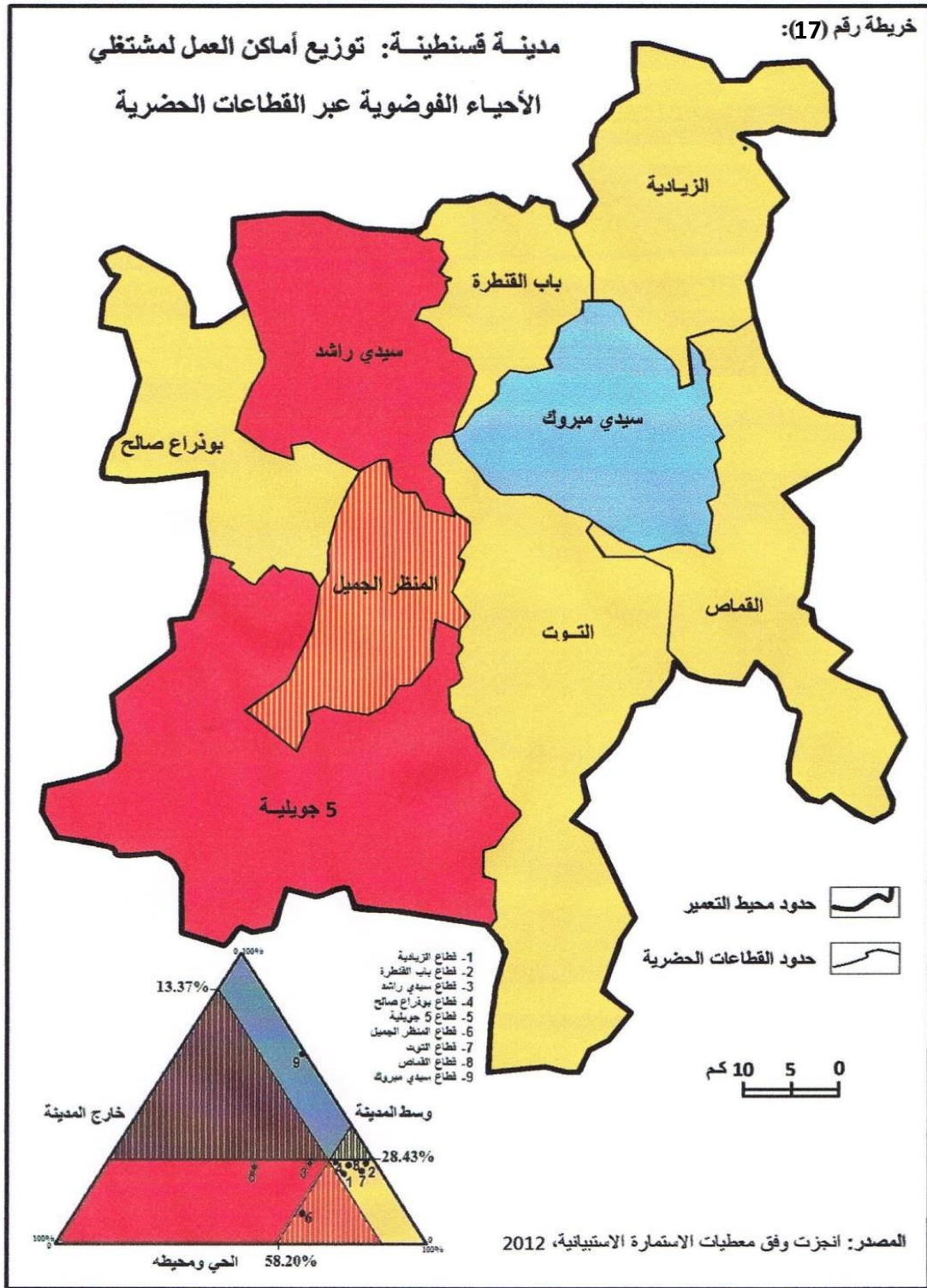
- **المجموعة الرابعة: سيطرة نشاط التجارة:** تتميز هذه المجموعة بسيطرة النشاط التجاري بجميع القطاعات الحضرية التي تنتمي إليها، إذ نجد بها قطاع سيدي مبروك المتميز بالمركزية التجارية في المدينة والذي معظم العاملين به يشتغلون بقطاع التجارة بنسبة 60 % من مجموع المشتغلين بالقطاع، وهي نسبة تفوق بكثير المتوسط المقدر بـ 39.37% . كما نجد ضمن هذه المجموعة قطاع باب القنطرة المتميز بقربه من وسط المدينة وبتوفره على وسائل النقل خاصة التليفريك الذي ساعد كثيرا سكان هذا القطاع على التنقل الى وسط المدينة في مدة زمنية قصيرة جدا لا تتعدى الـ 10 دقائق، مما شجع على العمل بالتجارة داخل وسط المدينة حيث بلغت نسبة العاملين بالتجارة حوالي 43.06% من اجمالي المشتغلين بالقطاع والبالغ عددهم 119 عامل.

#### 1-4- توزيع اماكن العمل : اغليبتهم يعملون بالأحياء المجاورة لماكن اقامتهم

بعد دراسة نسبة العاملين بمجال الدراسة والقطاعات الاقتصادية التي يعملون بها ، كان من الضروري معرفة اماكن عملهم حتى نتمكن من تحديد طبيعة الحركة داخل المدينة وما اذا كان هناك ادماج وديناميكية بين هذه الاحياء الفوضوية، وبين باقي احياء المدينة ام لا؟ وما مدى علاقتها بالمحيط المجاور لها؟

اسفرت نتائج التحقيق الميداني المدونة بالجدول رقم (04) بالملحق على ان اغلبية الفئة العاملة والمقيمة بهذه الاحياء تمارس نشاطها في حياها والمحيط المجاور لها، اي بالأحياء المجاورة، سواء كانت هذه الاحياء تنتمي لنفس القطاع العمراني او للقطاعات الحضرية المحيطة بها، وهذا بنسبة 40.94% من اجمالي العمال، مما قد يفسر سبب اختيار معظم هؤلاء العاملين لماكن اقامتهم دوننا عن الاخرى. اما باقي النسب فهي موزعة ما بين العمل بوسط المدينة بنسبة 25% والعمل داخل الحي بـ 22.27% وكذا العمل خارج المدينة بنسبة تقدر بـ 8.30% والتي نقصد بها العمل بمدن اخرى تقع داخل المجال الاقليمي للولاية ، لان هناك صنف اخر يخص العمل خارج الولاية والذي بلغت نسبته حوالي 3.49% من اجمالي عمال مجال الدراسة.

يظهر من خلال الخريطة رقم (17) ان هناك تباين في توزيع اماكن العمل لمشتغلي الاحياء الفوضوية لمدينة قسنطينة حسب كل قطاع، حيث تم استخراج اربع مجموعات متباينة كما يلي:



- المجموعة الاولى: سيطرة كلية للحى ومحيطه: تشمل هذه المجموعة كل القطاعات الحضرية التي يعمل معظم مشتغلي أحيائها الفوضوية بحيهم او بالأحياء المجاورة له بنسبة كبيرة تفوق المتوسط المقدر بـ 58.20% ، حيث تضم هذه المجموعة كل من القطاعات التالية: الزيادة، باب القنطرة، بوذراع صالح، التوت والقماص وهذا بنسبة: 65.10%، 71.07%، 62.83%، 71.11%، 66.21% على التوالي.

فعلى سبيل المثال : بقطاع الزيدانية نجد ان معظم الأفراد الناشطين المقيمين بحي الباردة (بشتراري) وارض بن جلول يعملون بحي جبل الوحش او الزيدانية، اما سكان سر كينة (ارض بن صابر) فمعظمهم يعملون بحي الامير عبد القادر المتواجد بقطاع آخر هو قطاع باب القنطرة.

- **المجموعة الثانية: ثنائية مكان العمل ما بين الحي ومحيطه وبين مكان العمل خارج المدينة:** ما يميز هذه المجموعة هو الازدواجية في مكان العمل للمشتغلين فعلا من سكان القطاع الوحيد بهذه المجموعة: قطاع المنظر الجميل وبالضبط سكان حي المنشار الذين يعملون اما داخل الحي والمحيط المجاور واما خارج المدينة بنسبة بلغت 59.47% وهي نسبة تفوق المتوسط المقدر بـ 58.20% مما يثبت ان اكثر من نصف السكان المشتغلين بهذا الحي يعملون داخل حيهم او بالأحياء المجاورة لمكان اقامتهم.

- **المجموعة الثالثة: فئة العاملين خارج المدينة:** وتضم القطاعان اللذان تفوق فيهما نسبة العاملين خارج المدينة لسكان أحيائهم الفوضوية المتوسط البالغ 13.37% حيث شملت كل من قطاع سيدي راشد بنسبة 18.46% وقطاع 5 جويلية بنسبة 27.15% ، وقد اظهرت نتائج التحقيق الميداني ان معظم مشتغلي هذين القطاعين يعملون بالولايات المجاورة لولاية قسنطينة مثل ولاية سكيكدة ومدينة عين مليلة بولاية ام البواقي.

- **المجموعة الرابعة: سيطرة وسط المدينة على اماكن العمل:** نجد بهذه المجموعة قطاع سيدي مبروك الذي يتميز بارتفاع نسبة العاملين بوسط المدينة والتي فاقت بكثير المتوسط البالغ 28.43% بنسبة بلغت 73.67% ، وهي نسبة مهمة جدا تعبر عن مدى ارتباط سكان حي اريس ميلود بوسط المدينة بسبب القرب وتوفر النقل، لا سيما وان معظم عاملي سكان هذا الحي الفوضوي (60% منهم) يشتغلون بالتجارة كما تم ذكره سابقا، حيث اظهر التحقيق الميداني ان العديد منهم يملكون محلات تجارية بوسط المدينة مما يفسر ارتفاع النسبة.

على العموم فان كل القطاعات تتوفر بها معظم الفئات الخاصة بمكان العمل بنسب متفاوتة ما بين القطاعات الحضرية للفئة الواحدة او ما بين الفئات للقطاع الواحد ماعدا قطاع سيدي مبروك الذي ينعدم به العاملين خارج المدينة وخارج الولاية.

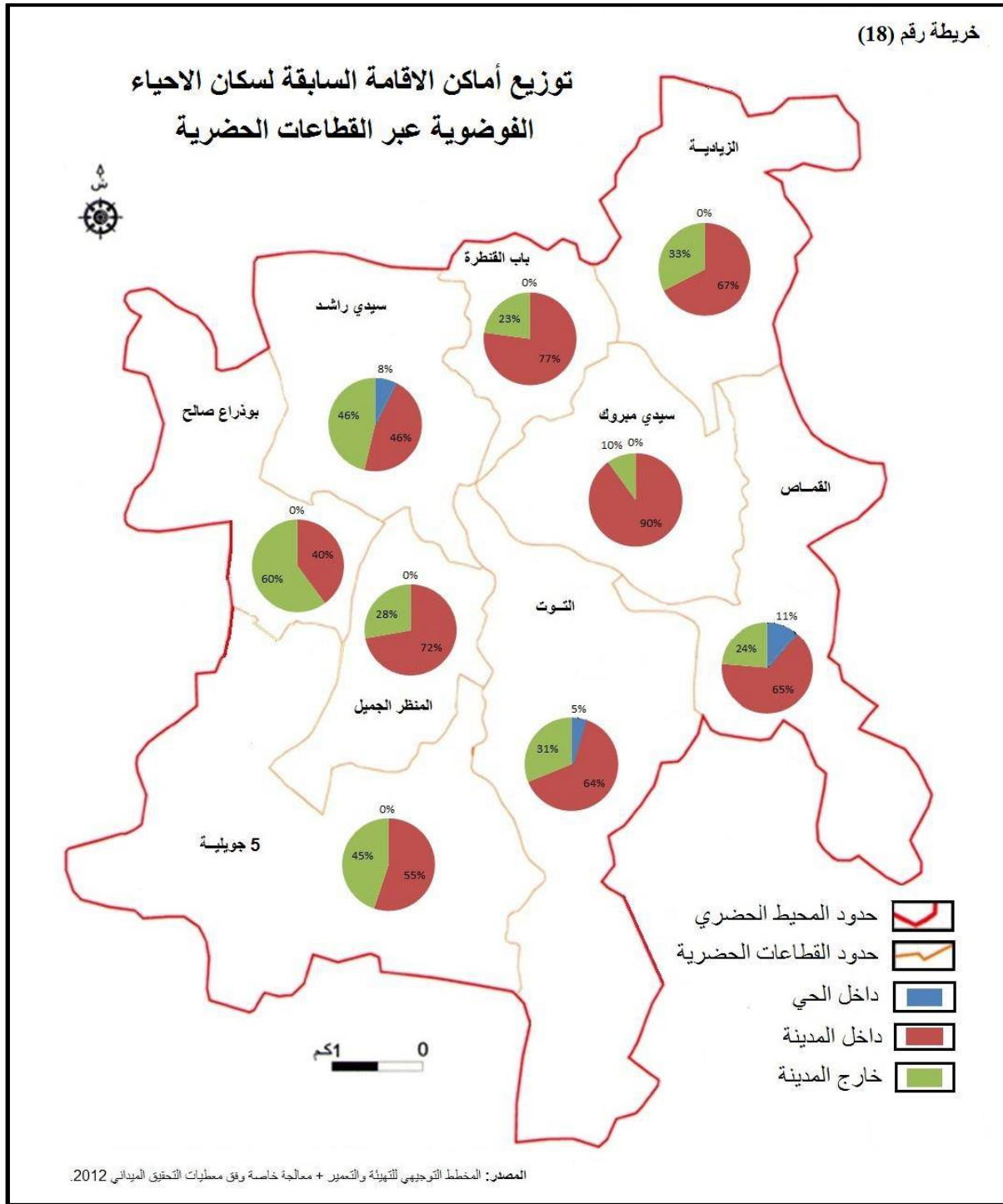
## 5- توزيع أماكن الإقامة السابقة على القطاعات الحضرية: (مجالات وفود السكان الى منطقة الدراسة):

يسمح لنا هذا العنصر بتحديد أماكن الإقامة السابقة لسكان الأحياء الفوضوية لمدينة قسنطينة مباشرة قبل تموضعهم بالأحياء المقيمين بها حاليا والتي تحدد طبيعة حركة هؤلاء السكان ومختلف المحطات التي مروا بها قبل استقرارهم بمجالهم الحالي.

نتائج التحقيق الميداني اوضحت ان معظم سكان مجال الدراسة (56.99%) كانوا يتمركزون بداخل مدينة قسنطينة في السابق، حتى وان كان اصلهم الجغرافي من خارج الولاية، حيث وجدنا عائلات جاءوا من خارج المدينة وحتى من خارج الولاية لم يكن تنقلهم لموقعهم الحالي مباشرا فقد قاموا بحركات تنقل عديدة داخل احياء المدينة قبل الاستقرار بأماكن الإقامة الحالية والتي يمكن تفسيرها عند تحليل عنصر اسباب المجيء لاحقا، بينما القادمون فعليا وبشكل مباشر من خارج المدينة فقد قدرت نسبتهم بـ 39.91% ، حيث أكثر من 50% منهم (52.14%) قدموا من خارج الولاية كما أظهرها التحقيق الميداني، ثم يأتي القادمون من داخل الحي أو بالأحرى السكان الاصليون للأحياء بنسبة ضئيلة لا تتعدى 3.11% .

فيما يخص توزيع أماكن الإقامة السابقة لسكان الأحياء الفوضوية عبر القطاعات الحضرية للمدينة فهي موضحة في الخريطة التالية:

خريطة رقم (18)



من خلال الخريطة نستنتج ما يلي:

- جميع القطاعات تغلب عليها مجموعة المقيمين داخل المدينة حيث معظم سكان الاحياء الفوضوية بهذه القطاعات ورثوا المساكن التي يقيمون بها من اباؤهم أو اجدادهم الذين بنوها منذ زمن بعيد، ما عدا قطاع بوذراع صالح الذي تغلب عليه فئة القادمين من خارج المدينة بنسبة 60%، أعلى قيمة لهذه الفئة بمجال الدراسة، وقطاع سيدي راشد الذي تتساوى فيه

النسبة ما بين داخل المدينة وخارجها بـ 46% لكل منهما، ويرجع سبب ارتفاع نسب هذه الفئة بهاذين القطاعين الى التوسعات الحديثة التي يعرفانها سواء بحي بن الشرقي بقطاع بوذراع صالح الذي امتد الى غاية الجباس، او بحي المنية (جسر بوبربارة) والخامسة، اين اثبتت التحقيقات الميدانية قدوم العديد من العائلات من خارج الولاية كولاية جيجل وميلة للتموضع بالقرب من أهلهم وأقاربهم المقيمين بهاذين القطاعين.

- بلغت نسبة المقيمين داخل المدينة ذروتها في القطاعات التي تظم حي واحد فقط، حيث معظم هذه الاحياء تعود نشأتها للعهد الاستعماري كقطاع سيدي مبروك الممثل في حي عريس ميلود الذي بلغت فيه النسبة 90%، وقطاع الفنطرة الممثل في حي هالبدال بنسبة 77.14%، ثم حي المنشار بقطاع المنظر الجميل بنسبة 72.22%، كما يظهر بالجدول رقم (03) بالملحق.
- فيما يخص الإقامة السابقة داخل الحي فهي تقريبا منعدمة بالعديد من القطاعات ماعدا البعض منها كقطاع سيدي راشد، التوت والقماص والتي بلغت نسبة هذه الفئة بهم حوالي 7.41%، 4.55% و 11.25% على التوالي.

#### 5-1- اسباب اختيار اماكن الإقامة الحالية (اسباب الهجرة للحي او القطاع الحضري):

تساهم دراسة هذا العنصر في تفسير اسباب ظهور البناء الفوضوي في قطاعات قبل اخرى وتركزها في قطاعات دون الاخرى، الى جانب تحديد العوامل التي سمحت بتطوره بشكل سريع في قطاع اكثر من قطاع آخر وللإلمام بالقطاعات الجاذبة اكثر من الاخرى.

تعود معظم اسباب اختيار السكان للقطاعات او للأحياء التي يقيمون بها حاليا الى عامل البحث عن مسكن بسعر معقول وهذا بنسبة 34.83% من اجمالي المجيبين على هذا السؤال والبالغ عددهم 625 اجابة او مجيب من بين 715 استمارة، مما يعني ارتفاع اسعار العقار والمسكن التي تحول دون حصول الفرد على مسكن لائق وقانوني او انخفاض مداخيل الافراد مما يمنع تحسين مساكنهم وتسوية وضعيتها في اطار ما يسمح به القانون. والسبب الثاني يعود للأسباب الاجتماعية بنسبة 14.69% والتي تتنوع ما بين الانفصال والطلاق، توفي رب الاسرة، تدني قيمة الاجور، استقلالية الشاب عن اهله بمسكن خاص مباشرة بعد الزواج، واخرى مثل الشجار او المناوشات بين العائلات التي تقيم ببيت واحد، حسب حالة ووضعية كل اسرة. اما القرب من وسط المدينة وبالتالي القرب من المرافق والخدمات فبلغت نسبة الاجابة عليه حوالي 13.01%.

اما السببين المتبقين وهما: العمل والظروف الامنية، فكانت لهما نفس النسبة وهي 12.45%. ونشير هنا الى ان الظروف الامنية قد تنوعت ما بين تلك التي كانت في الفترة الاستعمارية وبالتالي الهروب من الحرب والقصف والدمار، وتلك التي تعود لفترة العشرية السوداء في التسعينات اين فرت العديد من العائلات والاسر من المناطق النائية والارياف باتجاه المدن هروبا من الارهاب.

تجدر الاشارة هنا الى ان هناك نسبة من السكان يجهلون الاسباب الحقيقية التي جعلتهم يقيمون بهذا الحي او القطاع، لانهم ليسوا من قاموا ببنائه بل ورثوه عن آبائهم واجدادهم. نتائج توزيع نسب مختلف هذه الاسباب على مستوى القطاعات الحضرية تم تدوينها في الجدول التالي:

جدول رقم (30): مدينة قسنطينة - توزيع نسب أسباب اختيار مقر الإقامة بالقطاعات الحضرية(%)

المكان القطاعات الحضرية	القرب من وسط المدينة	سكن بسعر معقول	ظروف أمنية	من أجل العمل	أسباب اجتماعية	يجهلون السبب
الزيادية	2.33	62.79	6.98	9.30	18.60	0.00
القنطرة	5.71	0.00	54.29	31.43	8.57	0.00
سيدي راشد	32.79	26.23	21.31	3.28	8.20	8.20
بوذراع صالح	14.98	24.64	8.70	14.49	16.91	20.29
5 جويلية	18.75	68.75	2.08	2.08	8.33	0.00
المنظر الجميل	5.41	70.27	2.70	16.22	5.41	0.00
التوت	10.33	29.35	14.67	16.85	16.85	11.96
القماص	10.00	41.11	5.56	3.33	16.67	23.33
سيدي مبروك	0.00	50.00	20.00	10.00	20.00	0.00

المصدر: نتائج التحقيق الميداني - 2012

يظهر لنا الجدول النتائج التالية:

- قطاع الزيادية: من اكثر الاسباب التي عملت على تموضع السكان بهذا القطاع هو البحث عن مسكن بسعر معقول والذي بلغت نسبته 62.79% في القطاع، مما يعني ان انخفاض قيمة سعر الارض بهذا القطاع الناتج عن بعد المنطقة عن وسط المدينة كان الدافع القوي وراء

اقامة الناس بقطاع الزيدية حيث تتوفر اراضي الخواص بكثرة والتي قام ملاكها بتقسيمها وبيعها في شكل قطع صغيرة للبناء بعقود عرفية فظهرت بذلك احياء فوضوية اخذت اسم اصحاب الاراضي مثل ارض بشتارزي- ارض بن صابر وارض بن جلول. بعدها تأتي الاسباب الاجتماعية بـ 18.60% ثم العمل بـ 9.30% والظروف الامنية بـ 6.98%. اما القرب من وسط المدينة فقد كان من آخر اهتمامات المقيمين بهذا القطاع اذ لم تتعدى نسبة وجوده 2.33%.

- **قطاع باب القنطرة:** بحكم ان حي بلاد الرومية من اولى واقدم الاحياء الفوضوية بمدينة قسنطينة والذي تعود نشأته الى العهد الاستعماري اذ ان المنطقة تحمل اسم صاحبة الارض (Mme Halbedel) فان الظروف الامنية والمقصود بها هنا الهروب من الاستعمار والحرب كانت السبب الرئيسي وراء مجيء اكثر من نصف سكان هذا القطاع اليه والتموضع به وهذا بنسبة 54.29%. بعدها يأتي سبب القرب من العمل والذي يمثل نسبة 31.43% من اجمالي سكان القطاع . اما الاسباب الاخرى فتتراوح نسبها ما بين 8.57% للأسباب الاجتماعية و 5.71% للقرب من وسط المدينة، في حين تنعدم نسبة البحث عن مسكن بسعر معقول.

- **قطاع سيدي راشد:** 32.79% من سكان القطاع يرجعون سبب تواجدهم بالمنطقة الى القرب من وسط المدينة بغية التقرب من الخدمات المتوفرة بالمركز ، و 26.23% بسبب البحث عن مسكن بسعر معقول. كما نجد سبب الظروف الامنية يعرف نسبة معتبرة بهذا القطاع وصلت الى 21.31% والتي تدخل فيها الهروب من الاستعمار وكذا الهروب من الارهاب في فترة التسعينات. اما النسبة المتبقية والمقدرة بـ 19.68% فهي موزعة ما بين الاسباب الاجتماعية بـ 8.20% ، البحث او التقرب من العمل بـ 3.28% واخيرا الاسباب المجهولة بنسبة 8.20%.

- **قطاع بوذراع صالح:** من اهم الاسباب التي عملت على جذب السكان الى هذا القطاع هو البحث عن مسكن بسعر معقول وهذا بنسبة 24.64% تليها مباشرة الاسباب المجهولة بنسبة معتبرة قدرت بـ 20.29% ثم الظروف الاجتماعية بنسبة 16.91% ، اما النسبة 29.47%



فهي تقريبا مناصفة بين القرب من وسط المدينة و البحث عن العمل او التقرب منه والتي تأتي قبل سبب الظروف الامنية الذي بلغت نسبته 10.91% فقط.

- **قطاع 5جويلية:** يتضح من خلال الجدول رقم (30) ان اكثر من نصف سكان هذا القطاع قدموا الى هذه المنطقة بحثا عن السكن بسعر معقول، ونشير هنا الى ان معظم الاحياء الفوضوية بهذا القطاع تتواجد بمنطقة بوالصوف ضمن اراضي تتميز بخطر الانزلاق مثل النعجة الصغيرة، ارض العموشي (بوكفوس وبلعابد) و تشكل نسبة هذا الاختيار حوالي 68.75% من اجمالي سكان القطاع، في حين 18.75% اختاروا القرب من وسط المدينة و8.33% دفعتهم الظروف والاسباب الاجتماعية لذلك. اما الظروف الامنية والعمل فكانت نسبهم متساوية بقيمة 2.08% لكل منهما.

- **قطاع المنظر الجميل:** اكثر من 70% من سكان هذا القطاع كان عامل البحث عن مسكن بسعر معقول السبب الرئيسي في اختيارهم لهذه المنطقة الى جانب التقرب من العمل بنسبة 16.22% . اما القرب من المركز والظروف الاجتماعية فكانت لهما نفس النسبة والمقدرة بـ 5.41% لكل منهما، في حين الظروف الامنية لم تتعدى نسبتها 2.70%.

- **قطاع التوت:** بهذا القطاع، المناصفة في النسب عادت للعمل والاسباب الاجتماعية بنسبة 16.85% لكل منهما بعد سبب البحث عن مسكن بسعر معقول صاحب اعلى نسبة في القطاع بـ 29.35% . اما سبب الأوضاع الامنية فقد عرف نسبة معتبرة من الاختيارات بالقطاع وصلت الى 14.67% ، في حين نسبة الاشخاص الذين لم يجيبوا على السؤال بسبب عدم معرفتهم للسبب الاساسي في اقامتهم بالمنطقة كانت 11.96% أي اكبر من نسبة اختيار سبب القرب من وسط المدينة والبالغة 10.33%.

- **قطاع القماص:** 41.11% من سكان القطاع يؤكدون ان السبب الرئيسي لاختيارهم هذه المنطقة هو البحث عن مسكن بسعر معقول بسبب توفر قطع ارضية بأسعار زهيدة فيها مثل ارض بن محمود، ارض بوزحزح وارض مشاطي والتي ليس لها عقود رسمية، بعدها تأتي نسبة الغير مجيبين بـ 23.33% ، وهي نسبة معتبرة مقارنة بباقي النسب التي لم تتعدى

16.67% للأسباب الاجتماعية و 10% للقرب من المركز. اما العمل والظروف الامنية فلم تتعدى نسبتها معا 8.89%، اصغر نسبة بالقطاع.

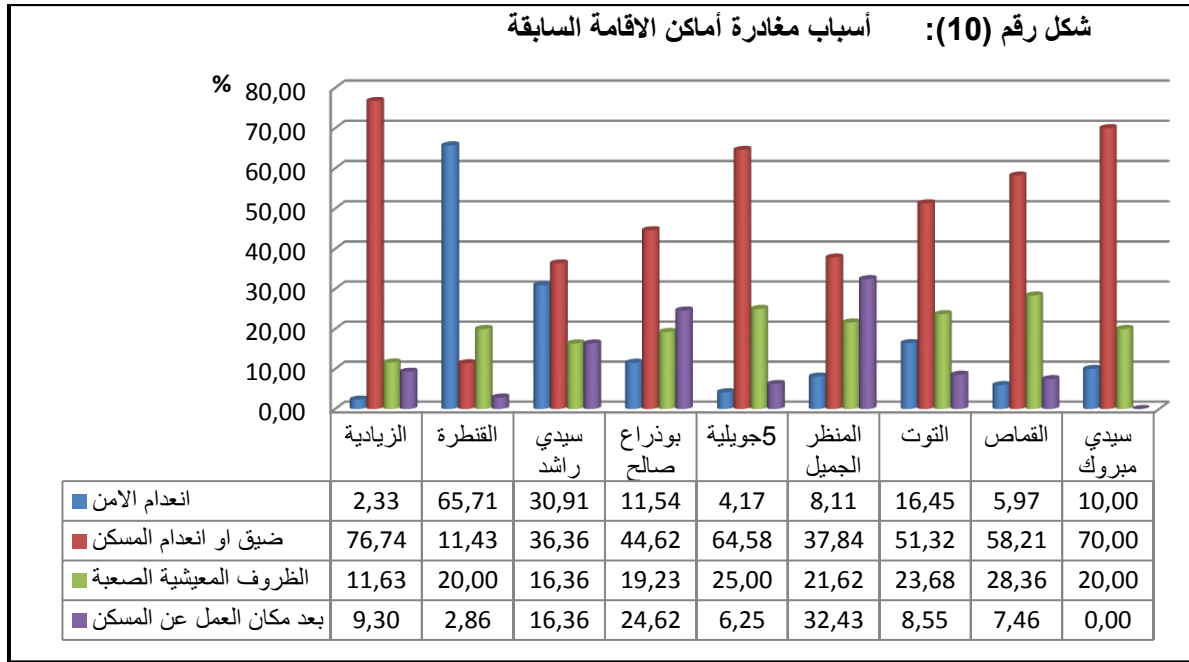
- **قطاع سيدي مبروك:** ما يميز هذا القطاع هوان اسباب اختيار الحي او القطاع انحصرت في 4 اسباب فقط ، حيث نسبة السبب الرئيسي وحده والمتمثل في البحث عن مسكن بسعر معقول تساوي مجموع باقي النسب الموزعة ما بين الاسباب الاجتماعية والظروف الامنية بـ 20% لكل منهما و الأسباب المتعلقة بالعمل بنسبة 10% . ونلاحظ هنا ان سبب القرب من وسط المدينة لم يكن ضمن قائمة الاسباب الاربعة ، أي ان نسبته منعدمة.

#### 5-2- أسباب مغادرة أماكن الإقامة السابقة: ضيق المسكن

ان الاجابة على هذا العنصر قد بلغت 80.70% من مجموع الاستثمارات الموزعة على الاحياء الفوضوية، في حين ان البقية والبالغة 19.30% لم يتم فيها الاجابة على السؤال اما لجهلهم الاسباب الحقيقية لمغادرتهم اماكن الإقامة السابقة او لانهم لا يريدون التصريح بها لأسباب معينة او لانهم يجهلون السبب كليا، ولهذا فان النسب التي تم حسابها فهي من مجموع الاجابات المصرح بها فقط.

تظهر نتائج التحقيق ان 49.22% من اجمالي سكان الاحياء الفوضوية يرجعون سبب مغادرتهم لمكان الإقامة السابق لضيق المسكن او انعدامه، بمعنى ان تقريبا نصف سكان هذه الاحياء غادروا بحثا عن مسكن جديد. اما 21.32% منهم فالظروف المعيشية الصعبة هي من دفعت بهم الى المغادرة .كما نلاحظ ان انعدام الامن لم يستثنى من الاسباب المساهمة في المغادرة اذ كانت له نسبة معتبرة وصلت الى 15.77% في حين النسبة المتبقية والمقدرة بـ 13.69% عادت لبعد المسكن عن العمل اين وجدنا عائلات غيرت منطقة سكنها بسبب بعد ها عن العمل الخاص بالمرأة.

أما تحليل توزيع نسب كل سبب على القطاعات الحضرية ودرجة تأثيرها عليه فيوضحها الشكل التالي:



المصدر: تحقيق ميداني - 2012.

بصفة عامة ، ضيق المسكن يحتل المرتبة الاولى في جميع القطاعات الحضرية من حيث اسباب مغادرة اماكن الإقامة السابقة حيث اعلى قيمة له توجد بقطاع الزيادة بنسبة 76.74% من مجموع الاسباب يليها قطاع سيدي مبروك وقطاع 5 جويلية بنسبة 70% و 64.58% على التوالي، بعدها تأتي القطاعات الاخرى بنسب متفاوتة حيث ادنى قيمة له سجلت بقطاع باب القنطرة والذي احتل فيها هذا السبب المرتبة الثانية بعد سبب انعدام الامن بنسبة 65.71% لكون احياء هذا القطاع كانت تمثل احد ضواحي مدينة قسنطينة والملاجأ للعديد من السكان الفارين من الحرب اثناء الفترة الاستعمارية .

اما الظروف المعيشية الصعبة والتي نقصد بها الظروف السوسيو اقتصادية فتحتل المرتبة الثانية في معظم القطاعات الحضرية للمدينة مثل قطاعي القماص و 5 جويلية اين توجد اعلى نسبة بـ 28.36% و 25% على التوالي، غير ان قطاعي المنظر الجميل وبوذراع صالح فعاد فيهما المركز الثاني لسبب بعد العمل عن المسكن بنسبة 32.43% و 24.62% على التوالي في حين ان الظروف الاجتماعية والاقتصادية احتلت المرتبة الثالثة بـ 19.23% بقطاع بوذراع صالح و 21.62% في قطاع المنظر الجميل.

كل هذا يظهر بان هناك تعدد في اسباب مغادرة مكان الإقامة الاسبق وتوفر جميع الاسباب بكل القطاعات بنسب متفاوتة من قطاع لآخر ما عدا قطاع سيدي مبروك الذي ينعلم فيه سبب القرب من العمل.

## خلاصة المبحث :

من خلال كل ما تم دراسته، نستخلص بان التطور السكاني لمدينة قسنطينة في العشر (10) سنوات الاخيرة عرف تراجعا ملحوظا كان لسياسة الدولة الاسكانية دورا مهما فيه، حيث عملت على الازالة الكلية للسكن العشوائي واستبداله بسكنات لائقة ضمن برامج السكن الاجتماعي بالمدينة الجديدة علي منجلي وكذا ببعض المدن التوابع كعين اسمارة، الخروب وحامة بوزيان مما تسبب في انخفاض معدل النمو السنوي الى ما دون الصفر (-0.57%).

اما عن التطور السكاني للأحياء الفوضوية فقد خالصنا إلى أنه يختلف من قطاع لآخر حسب الخصائص المجالية، الاجتماعية والاقتصادية للسكان. حيث اظهرت التركيبة العمرية لسكان هذه الاحياء سيطرة فئة الشباب والكهول بنسبة 58.37% من اجمالي سكان الاحياء الفوضوية بالمدينة مما يتطلب توفير المزيد من مناصب الشغل والسكن الى جانب الهياكل الضرورية للممارسات اليومية لهذه الفئة. اما دراسة الفئات العمرية حسب النشاط الاقتصادي فأسفرت عن ان فئة الشباب والكهول من 19-59 سنة هي نفسها فئة السكان القادرون على العمل والتي بلغت اقصاها بقطاع سيدي مبروك اذ تجاوزت 79%.

كشفت نتائج التحقيق الميداني عن ارتفاع عدد السكان غير الناشطين والذين ينتمون لفئة السكان في سن العمل، حيث لم تتعدى نسبة المشتغلين فعلا بمجال الدراسة 46.54%، وبهذا فمن الطبيعي ان يصل معدل البطالة بالمجال الى 34.60% لان اكثر من نصف سكان هذه الفئة لا يعملون. اما عن القطاعات الاقتصادية التي يعملون بها فتعود النسبة الكبرى لقطاع الخدمات ثم قطاع التجارة بـ 44.12% و 36.03% على التوالي.

دراسة الاصل الجغرافي لسكان الاحياء الفوضوية اظهرت ان معظمهم يعود اصله لداخل المدينة بنسبة 51.11% من مجموع السكان لأسباب متعددة اغلبها قدم النشأة التي تتميز بها العديد من الاحياء الفوضوية، اذ ان تحليل هذا العنصر اثبت وجود احياء ذات اصل مزدوج ما بين داخل المدينة وخارج الولاية وبالأخص من الولايات المجاورة كجيجل، ميلة، سكيكدة وام البواقي.

كما أظهرت الدراسة الخاصة بمكان الإقامة السابق ان سكان البنايات الفوضوية في مدينة قسنطينة ليس كلهم من أصل ريفي، ولكن قدموا أيضا من المناطق الحضرية (أحياء مدينة قسنطينة نفسها ومدن مجاورة) وهذا ما تؤكد النسب حيث إن أعلى نسبة والمقدرة بـ 56.99% تعود للقادمين من داخل المدينة.

## خلاصة الفصل:

كشفت نتائج الدراسة التحليلية لمختلف العناصر الطبيعية والبشرية للأحياء الفوضوية بمدينة قسنطينة عن وجود حركية سكنية داخل هذه الأحياء كما أسفرت عنه الدراسة التحليلية لأصل السكان التي أظهرت ان أغلب سكان هذه الأحياء هم من داخل المدينة حيث كان تنقلهم من حي فوضوي الى حي فوضوي آخر أو بتغيير المسكن داخل الحي نفسه بحثاً عما عن: مسكن أوسع، التقرب من المرافق والتجهيزات المجاورة، العمل... الخ أو تجنباً لبعض المخاطر، حيث سمح الوضع المتضرس والصعب لمدينة قسنطينة بظهور أحياء فوضوية بمواقع صعبة تتميز اما بالانحدار الشديد كحال أرض عميروش او بالحركات الكتلية والمتمثلة في الانزلاقات الارضية كحي النعجة الصغيرة.

الى جانب ذلك، فقد تبين من خلال هذا الفصل انه الى جانب التطور العمراني والديمغرافي للأحياء الفوضوية بمدينة قسنطينة منذ العهد الاستعماري بسبب النزوح الريفي الكبير الذي عرفته المدينة نتيجة الحرب التحريرية والذي تواصل بعد الاستقلال بحثاً عن ظروف معيشية واقتصادية أفضل فقد تبين وجود تطور في فئة السكان المقيمين بالأحياء الفوضوية والتي كانت في السابق حكرًا على الطبقات الفقيرة والمحدود الدخل اما في الحاضر فقد أصبحت ملاذاً للعديد من الاسر الميسورة والمتقفة بسبب تشعب المجال الحضري وغياب مساحات عقارية شاغرة للتعمير ما دفع بهم للجوء الى الأراضي العرفية كأحد الحلول للتوطن داخل قسنطينة والذي سنكشف عنه في الفصل القادم.

## الفصل الثالث

مقارنة عمرانية ومجالية  
للبناء الفوضوي بمدينة قسنطينة

## مقدمة الفصل:

ان أهم ما نسعى اليه من خلال هذا الفصل هو تسليط الضوء على مختلف العناصر العمرانية المميزة للمجالات الفوضوية بمدينة قسنطينة والتي تسمح بتحديد درجة التنظيم داخل هذه المجالات الى جانب الهيكل العامة للأحياء الفوضوية من خلال شبكة الطرق وأصنافها وكذا الربط بمختلف الشبكات التي تشكل أهم مؤشر في معرفة مدى قابلية هذه الاحياء للاستقطاب بالإضافة لدرجة الخدمة المتوفرة بها من مرافق وتجهيزات عمومية، خدمات تجارية، اجتماعية... الخ.

كل هذا سيتم دراسته من خلال مبحثين: حيث في المبحث الاول سنتطرق الى أهم خصائص السكن الفوضوي من حيث المساحة، العلو، مواد البناء وغيرها من المؤشرات التي تعكس الوضع العام لهذه السكنات وتعطي صورة واضحة عن الظروف المعيشية التي تميز الاحياء الفوضوية.

اما في المبحث الثاني فسنتناول المجال الفوضوي بشكل عام من خلال شبكة الطرق التي تعكس لنا الهيكل العام لهذه الاحياء ودرجة تجهيزها بمختلف الشبكات والمرافق العمومية التي من شأنها ان تحدد طبيعة الحركية داخل هذه المجالات وما مدى ارتباطها بالمجالات الاخرى.

## المبحث الأول

### الخصائص السكنية للأحياء الفوضوية



### تمهيد:

يعتبر السكن من أهم الملامح الرئيسية في مورفولوجية المدن، وأحد الأسس التي تحدد الحالة الاجتماعية والاقتصادية لسكانها (محمد الهادي لعروق، 1984) لذلك فالدراسة السكنية لواقع السكن مجال بحثنا تسمح بالاطلاع على الوضعية القائمة للسكنات الفوضوية بمختلف الأحياء المعنية بهذا النوع من السكن عبر جميع القطاعات الحضرية لمدينة قسنطينة، بالإضافة الى هذا فهي تسلط الضوء على الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية التي يعيشها اصحاب هذه السكنات والتي تحدد فيما بعد طبيعة وكيفية التدخل على المجال بغية تهيئته وفق المقاييس العمرانية القانونية المعمول بها.

### أولاً: الحضيرة السكنية بمدينة قسنطينة: عدم التجانس مع استفحال طابع السكن الفوضوي

البناء الفوضوي اشكال حقيقي يطرح بالمجال الحضري القسنطيني يتطلب التدخل السريع للحد من انتشاره. هذا الواقع تعكسه بكل وضوح المعطيات الاحصائية المتوفرة بالجدول الاتي:

### جدول رقم (31): توزيع المساكن الفوضوية عبر القطاعات الحضرية لمدينة قسنطينة

القطاعات الحضرية	اجمالي المساكن بالقطاع	عدد المساكن الفوضوية	% من اجمالي المساكن الفوضوية بالمدينة	% المساكن الفوضوية من اجمالي المساكن بالقطاع	$\bar{x}$ 17.17
بونراع صالح	9160	4290	30.61	46.83	
التوت	9125	3674	26.21	40.26	
القماص	9096	1792	12.79	19.70	
5 جويلية	6733	724	5.17	10.75	
الزيادية	8149	869	6.20	10.66	
باب القنطرة	7910	711	5.07	8.99	
سيدي راشد	12312	1029	7.34	8.36	
المنظر الجميل	9515	733	5.23	7.70	
سيدي مبروك	14912	193	1.38	1.29	
المجموع	86912	14015	100	16.12	

المصدر: المصالح التقنية للبلدية 2012 + معالجة خاصة.

القراءة المتأنية لهذه الأرقام تؤكد ان ظاهرة السكن الفوضوي بالمدينة تتسم بتوزيع غير متوازن عبر القطاعات الحضرية.

### 1- توزيع غير متوازن للسكن الفوضوي عبر القطاعات الحضرية لمدينة قسنطينة:

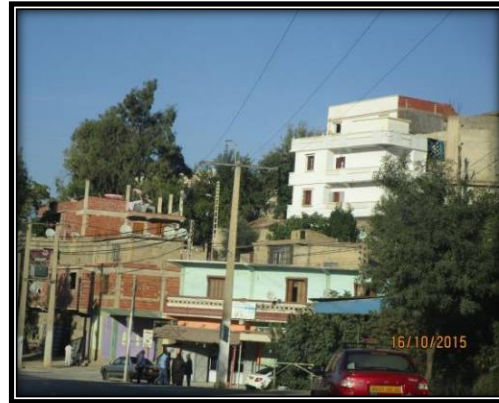
اولى القطاعات العمرانية من حيث عدد المساكن الفوضوية هو قطاع بوزراع صالح بـ 4290 مسكن حيث يشكل اعلى نسبة بـ 30.61% من اجمالي السكنات الفوضوية بالمدينة و 46.83% من مجموع الحظيرة السكنية بالقطاع، وهي نسبة كبيرة جدا تقارب النصف بسبب احتوائه على حي 'بن الشريقي' اكبر الاحياء الفوضوية من حيث حجم السكان بـ 12880 نسمة وكذا من حيث عدد السكنات الفوضوية البالغ 1915 مسكن كما يظهر بالجدول رقم (01) بالملحق.

بعده يأتي قطاع التوت بإجمالي السكنات الفوضوية يصل الى 3674 مسكن بنسبة 26.21% من مجموع السكنات الفوضوية بالمدينة و 40.26% من اجمالي السكنات بالقطاع، مما يعني ان تقريبا نصف مساكن القطاع تم بناءها من دون اخضاعها الى الضوابط القانونية المعمول بها، وهي تخص ستة (06) أحياء لكن بأحجام سكانية متفاوتة لا يتجاوز اجمالها 3674 مسكن، على غرار حي بن تليس، الصنوبر، شعبة الرصاص. انظر الصور التالية:

صورة رقم (11): بن تليس



صورة رقم (10): شعبة الرصاص



المصدر: التقاط الباحثة، عام 2015.

يليهما مباشرة قطاع القماص بنسبة لا تتجاوز 12.79% من اجمالي المساكن الفوضوية بالمدينة و 19.70% من اجمالي مساكن القطاع.

هذه القطاعات الثلاثة هي التي تصدرت الاحياء الفوضوية من حيث نسبة تركيز البناءات الفوضوية داخل القطاع اذ تجاوزت متوسط النسبة المقدر بـ 17.17 % ، أما باقي القطاعات فهي دون 10 % مثل قطاع سيدي راشد الذي تمثل فيه البناءات الفوضوية 7.34 % من الحظيرة السكنية الفوضوية للمدينة و 8.36% من اجمالي مساكن القطاع، و قطاع الزيادة بـ 6.20% من اجمالي المساكن الفوضوية بالمدينة و 10.66% من اجمالي السكنات بالقطاع، في آخر الترتيب يأتي قطاع سيدي مبروك بنسب ضئيلة لا تتجاوز 1.29%.

### 1-1- تراجع ملموس لعدد المساكن الفوضوية في اغلب القطاعات الحضرية:

تظهر نتائج الجدول رقم (32) ان هناك تراجعا جليا في عدد السكنات الفوضوية على مستوى المدينة اذ انخفض العدد من 19287 مسكن عام 2003 الى 14015 مسكن عام 2010 وبالتالي فقد تراجعت نسبته من 22.90 % الى 16.12 % بسبب سياسة الاسكان التي انتهجتها الدولة للقضاء على المساكن العشوائية وكذا تلبية طلب المواطن المتعلق بالحصول على مسكن لائق مما قلص عمليات البناء العشوائية وخاصة البناء الفوضوي.

### جدول رقم (32): التطور السكني للأحياء الفوضوية بالقطاعات الحضرية للمدينة

القطاع الحضري	الزيادة	باب القنطرة	سيدي راشد	بوذراع صالح	5 جويلية	المنظر الجميل	التوت	القماص	سيدي مبروك	المجموع
عدد المساكن 2003	283	1351	1667	4287	363	1972	6018	2119	1227	19287
عدد المساكن 2010	869	711	1029	4290	724	733	3674	1792	193	14015
الفارق	586	640-	638-	3	361	1239-	2344-	327-	1034-	34336-

المصدر: المصالح التقنية للبلدية + نذيرة بوقيس: ماجستير، مصدر سابق، ص 60 + معالجة الباحثة.

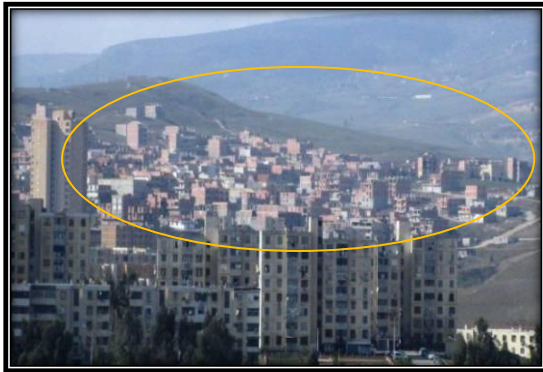
من خلال الجدول نجد ان التراجع في عدد السكنات الفوضوية في الفترة ما بين 2003 و 2010 قد مس تقريبا معظم القطاعات الحضرية ما عدا القطاعات التالية: قطاع الزيادة الذي تضاعف عدد المباني الفوضوية به عام 2010 تقريبا 3 مرات عما كان عليه في عام 2003 بزيادة وصلت الى 586 مسكن، و قطاع 5 جويلية الذي تضاعف عدده وانتقل من 363 مسكن عام 2003 الى 733 مسكن عام 2010 ، الى جانب قطاع بوذراع صالح الذي بقي عدد البناءات الفوضوية فيه

تقريبا ثابتا حيث لم يعرف سوى زيادة بـ 3 مساكن فقط بالرغم من التوسع المستمر لمعظم الأحياء التي يضمها خاصة حي بن الشرقي والحطابية.

فيما يخص تفسير ارتفاع عدد البناءات الفوضوية بالقطاعين الأولين (الزيادية و 5جويلية) فيعود السبب لتوفرهما على مساحات عقارية شاغرة ذات ملكية خاصة وبأسعار منخفضة مما سمح بظهور تحصيصات غير شرعية كتحصيص بن صابر، تحصيص بن جلول، تحصيص بشتارزي بقطاع الزيادية، و تحصيل الهناء، تحصيص النعجة الصغيرة بقطاع 5 جويلية. الى جانب ذلك فان قطاع 5 جويلية يتميز بمواقع عديدة معرضة للأخطار الطبيعية والتي ميزت بعض الاحياء الفوضوية كحي الكيلومتر السابع (الكلم 7) المعرض لخطر الفيضانات و تحصيل النعجة الصغيرة المهدد بشكل كبير بخطر الانزلاقات الارضية.

أما باقي القطاعات فقد عرفت تراجعا في عدد البناءات الفوضوية بقيم متباينة من قطاع لآخر حيث أكبر تراجع سجل بقطاع التوت بقيمة ( - 2344) مسكن اي تقريبا بالنصف، وأقل قيمة للتراجع سجلت بقطاع القماص بـ (- 327) مسكن.

صورة رقم (13): النعجة الصغيرة



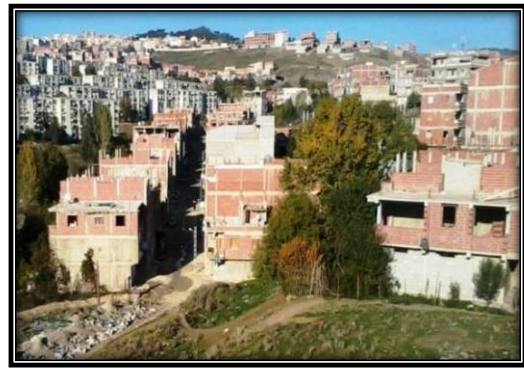
صورة رقم (12): أرض بن جلول



صورة رقم (15): أرض بشتارزي



صورة رقم (14): تحصيص بن صابر

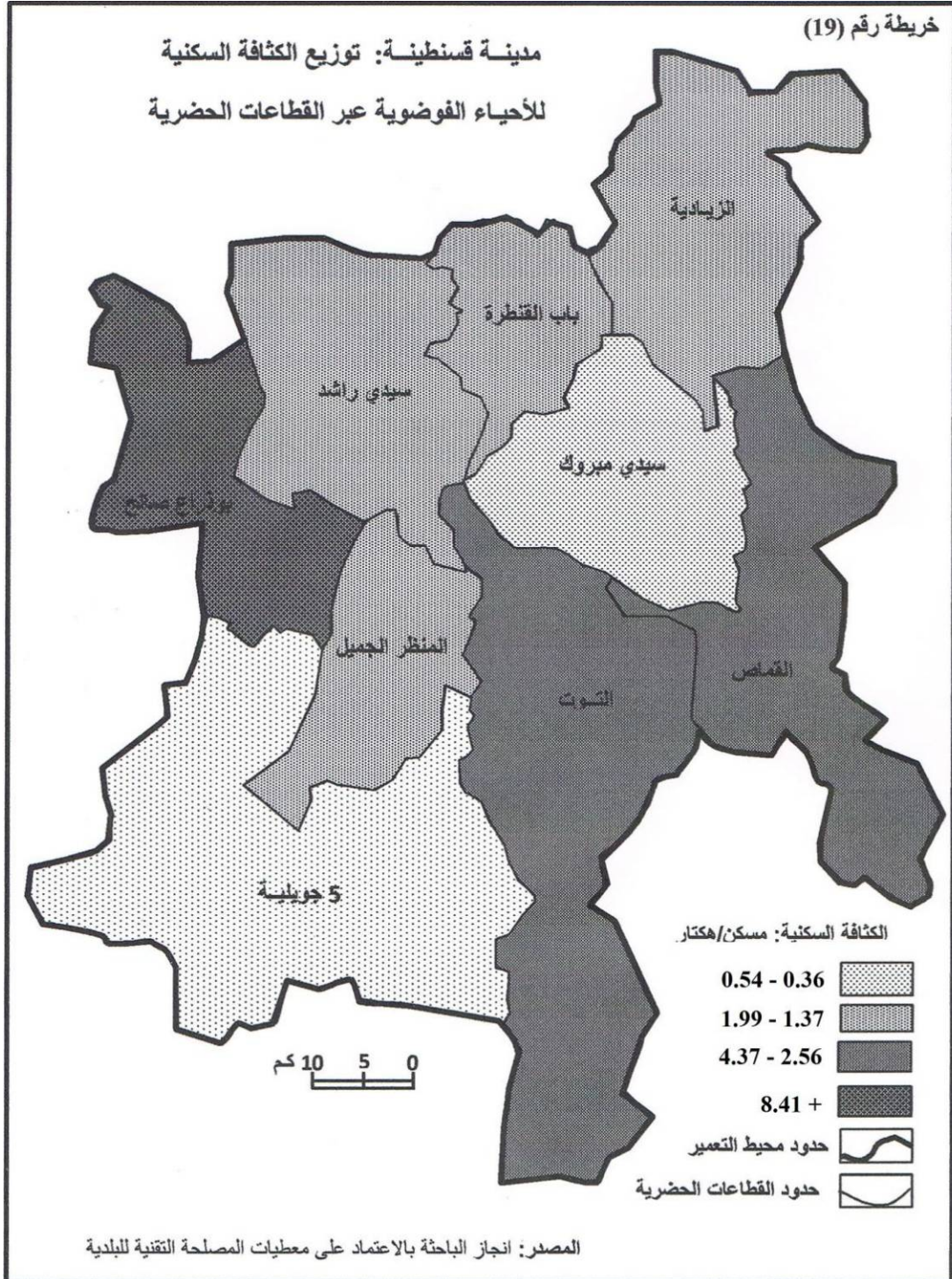


المصدر: التقاط الباحثة، عام 2015.

## 2- توزيع متباين لكثافة السكنات الفوضوية عبر القطاعات الحضرية للمدينة:

الكثافة السكنية التي تسمح بتحديد ومعرفة درجة تركيز المباني في وحدة معينة تعتبر من المؤشرات الأساسية في معرفة درجة استغلال المجال، وبالتالي تحديد ما اذا كان استغلال عقلائي ام لا.

ان دراسة كثافة السكنات الفوضوية بالمدينة أظهرت تنوعها واختلافها من قطاع لآخر، مما أسفر عن بروز 4 فئات كما يظهر بالخريطة رقم (19).



- **الفئة الاولى: كثافة مرتفعة: أكثر من 8.41 مسكن/ هكتار:** تضم هذه الفئة قطاع واحد هو قطاع بوذراع صالح الذي تجاوزت كثافته السكنية بكثير معدل المدينة المقدر بـ 2.37 مسكن/هكتار<sup>1</sup> وذلك بوصولها الى 8.41 مسكن/هكتار بسبب ارتفاع عدد الاحياء الفوضوية به الى جانب ضمه لأكبر الاحياء الفوضوية من حيث عدد السكنات كحي بوذراع صالح، بن الشرقي وحي الحطابية.

- **الفئة الثانية: كثافة متوسطة: (2.56 – 4.37) مسكن/هكتار:** تتميز هذه الفئة بارتفاع الكثافات السكنية بها عن معدل المدينة المقدر بـ 2.37 مسكن/هكتار، اذ نسجل بها قطاعين حضريين هما: قطاع التوت بـ 4.37 مسكن/هكتار وقطاع القماص بـ 2.56 مسكن/هكتار، حيث يشترك هذين القطاعين في ارتفاع المساحة العقارية و تركيز السكنات الفوضوية بكل واحد منهما.

- **الفئة الثالثة: كثافة ضعيفة (1.37 – 1.99) مسكن / هكتار:** ما يميز هذه المجموعة هو انخفاض جميع الكثافات السكنية بها عن معدل المدينة المذكور سابقا، حيث أعلى كثافة سكنية بلغت 1.99 مسكن/هكتار والمسجلة بقطاع باب القنطرة تليها 1.86 مسكن/هكتار والتي سجلت بقطاع المنظر الجميل، ثم قطاع سيدي راشد بـ 1.69 مسكن/هكتار وأخيرا قطاع الزيادة بـ 1.37 مسكن/هـ. ويرجع انخفاض كثافة المساكن الفوضوية بهذه القطاعات إما لانخفاض عدد الاحياء الفوضوية داخل القطاع الواحد كما هو الحال عليه بقطاع المنظر الجميل وقطاع باب القنطرة اللذان يضمن حيا فوضويا واحدا بكل منهما أو نتيجة لعملية اعادة الاسكان التي مست بعض الاحياء الفوضوية كما حصل مع بعض أحياء قطاع سيدي راشد كحي عميروش، قايدي وصباتي والمسروقة. أما بالنسبة لقطاع الزيادة فالسبب يعود لحدائثة معظم الاحياء الفوضوية المتواجدة به والتي لا تزال في طور التوسع.

صورة رقم (17): المسروقة



صورة رقم (16): أرض عميروش



المصدر: التقاط الباحثة، عام 2016.

<sup>1</sup> - التعداد العام للسكن والسكان، 2008.

صورة رقم (18): أرض قايدى وصباتي



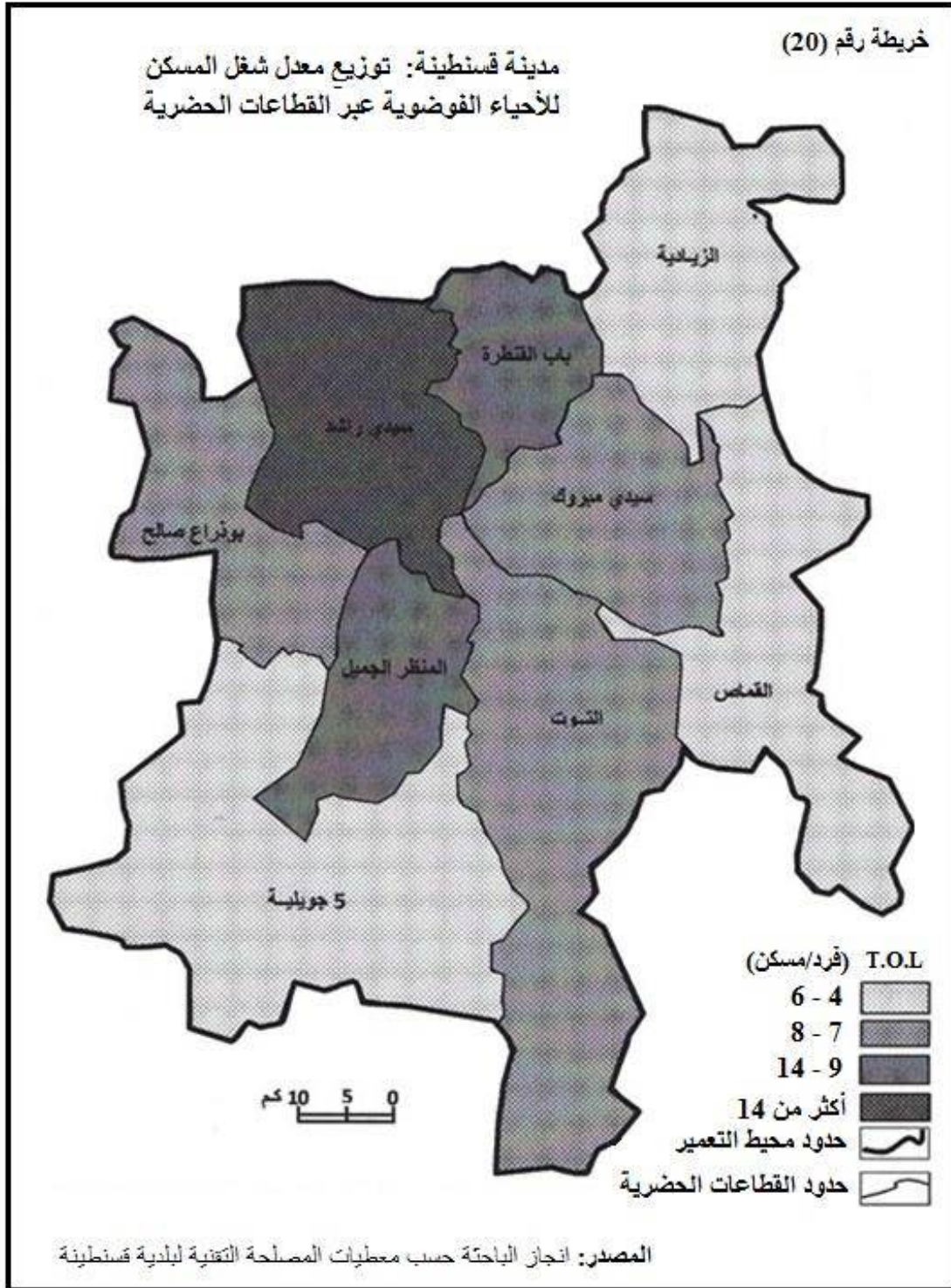
المصدر: التقاط الباحثة، عام 2016.

3- معدل شغل المسكن ( TOL ) بالأحياء الفوضوية:

بالموازاة للدراسة المتعلقة بتوزيع المساكن عبر القطاعات ومدى تمركزها على المساحات العقارية بالمدينة، ارتأينا أنه من الضروري التطرق الى درجة اشغال المسكن سيما بالأحياء الفوضوية التي نحن بصدد دراستها، ومحاولة التعرف على خصوصياتها من حيث درجة التزامح. ولبوغ هذا المبتغى قمنا بإنجاز الخريطة رقم (20) انطلاقا من المعطيات المدونة بالجدول رقم (02) بالملحق، حيث نلاحظ لأول وهلة ان قيم معدل اشغال المسكن ولو انها غير متباينة كثيرا يمكن ترتيبها حسب 4 مجموعات كما يلي:

- المجموعة الاولى: معدل اشغال مرتفع جدا: (9-14) فرد/ مسكن: تضم هذه المجموعة القطاع الحضري سيدي راشد الذي يتميز بمعدل يفوق بكثير المعدل الولائي المقدر بـ 5.8 فرد/ مسكن والبلدي البالغ 5.7 فرد /مسكن، حيث بلغ المعدل بهذا القطاع حوالي 14.81 فرد/ مسكن، مما يعني ان درجة التزامح بداخله هي جد عالية تفوق كل التوقعات بسبب التركيز الكبير للسكان نتيجة تعدد الأسر داخل المسكن الواحد.

هذه الوضعية تعكس بطبيعة الحال الاختلالات الحادة بين الاحجام السكانية وعدد الغرف المتوفرة داخل كل مسكن والتي غالبا ما تكون مستأجرة.



- المجموعة الثانية: معدل اشغال مرتفع: نجد في هذه المجموعة كل القطاعات التي تعرف درجة تزام مرتفعة بمعدلات تفوق هي الاخرى المعدل الولائي اذ قدرت درجة التزام فيها ب 9 فرد/ مسكن وهي تضم قطاعين هما المنظر الجميل و باب القنطرة اللذان يتميزان بتركز البناءات الفوضوية بحي واحد لكلاهما، ومع التوسع العمودي للمساكن في ظل غياب مساحات شاغرة تفاقمت درجة التزام داخل المسكن الواحد.



● **المجموعة الثالثة: معدل اشغال متوسط:** يضم القطاعات ذات معدل ما بين 7-8 افراد في المسكن والذي يقارب المتوسط المقدر بـ 7.48 فرد/ مسكن حيث يضم كل من سيدي مبروك بـ 7.68 فرد/مسكن، بوذراع صالح بـ 9 فرد/مسكن والتوت بـ 7.13 فرد/مسكن.

● **المجموعة الرابعة: معدل اشغال منخفض:** ما يميز هذه المجموعة هو المعدل الذي يتراوح ما بين 4 الى 6 أفراد في المسكن والمقارب لمعدلات البلدية والولاية، اذ تضم المجموعة القطاعات الحضرية ذات المساحات العقارية الكبيرة بمجالات شاغرة والتي لازالت في اطار التوسع والتعمير مثل: قطاع القماص (4.73 فرد/ مسكن)، الزيادة (5.62 فرد/مسكن) وقطاع 5جويلية (4.19 فرد/ مسكن).

#### 4- عدد الأسر داخل المسكن:

لعل من المؤشرات التي لها صلة مباشرة بدرجة التزام عدد الاسر التي تقطن تحت سقف واحد، من هنا ادرجنا ضمن استمارة الاستبيان التي قمنا بها على أرض الواقع، خانة خاصة بحساب عدد الاسر على مستوى كل مسكن من اجل فهم الوضع الذي يميز المساكن الفوضوية بخاصة في حالة ارتفاع معدل شغل المسكن ومحاولة اعطاء تفسير منطقي لذلك.

نتائج الوضعية التي آلت اليها دراستنا الميدانية تم تلخيصها كليا في الجدول التالي:

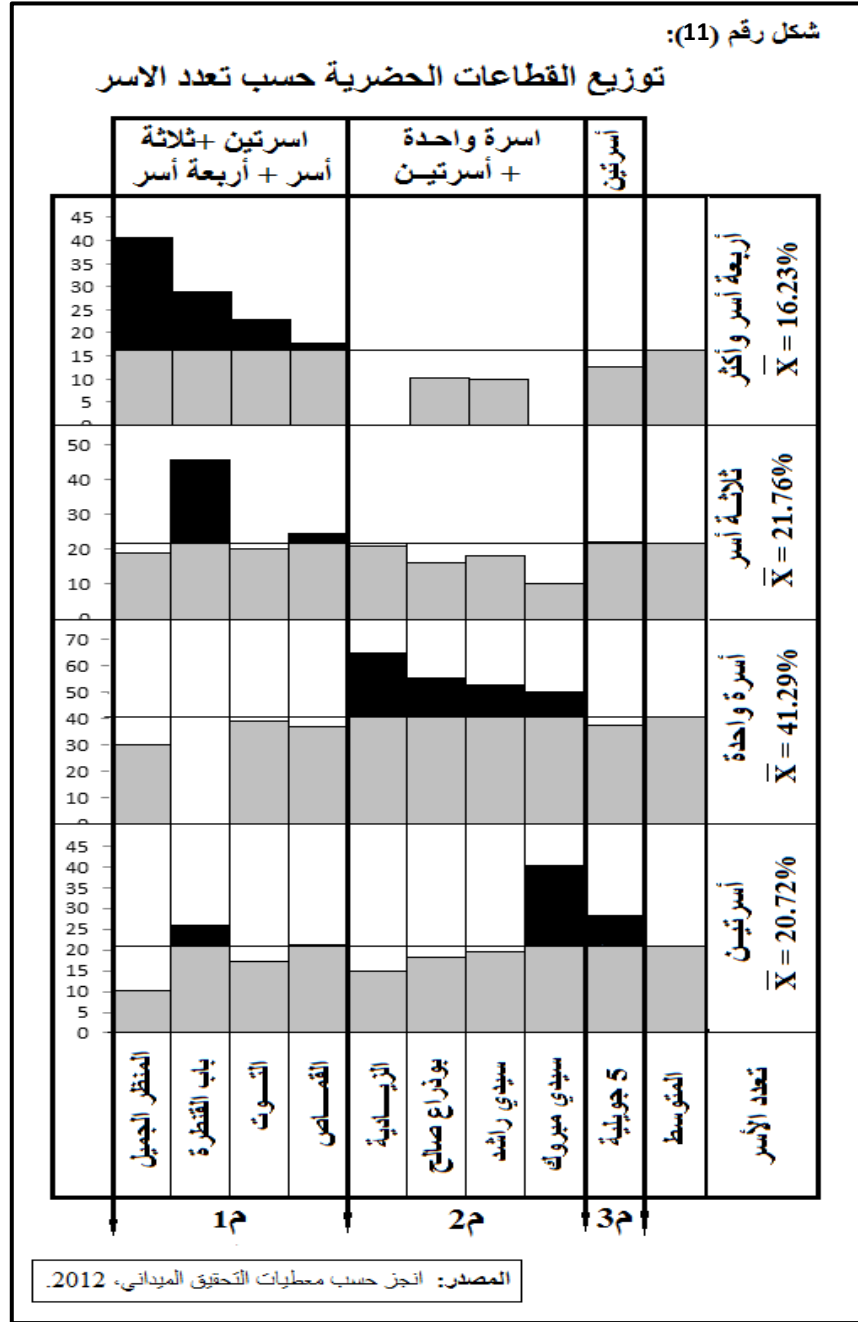
جدول رقم (33): توزيع نسب تعدد الاسر داخل المسكن الواحد بالقطاعات الحضرية (%)

عدد الاسر القطاعات الحضرية	أسرة واحدة	اسرتين	ثلاثة أسر	أربعة أسر وأكثر
الزيادة	65.12	13.95	20.93	0.00
القطرقة	0.00	28.57	45.71	25.71
سيدي راشد	52.46	19.67	18.03	9.84
بوذراع صالح	55.56	18.36	15.94	10.14
5 جويلية	37.50	27.08	22.92	12.50
المنظر الجميل	29.73	10.81	18.92	40.54
التوت	40.76	16.30	20.11	22.83
القماص	36.67	21.11	24.44	17.78
سيدي مبروك	50.00	40.00	10.00	0.00

المصدر: تحقيق ميداني، 2012.

يبرز الجدول رقم (33) وجود تنوع وتعدد في الاسر داخل المسكن الواحد بمجال الدراسة اذ تفوق نسبة المساكن التي تشغلها ازيد من اسرة اكثر من نصف المساكن بمجال الدراسة بنسبة 55.66% مما يفسر ارتفاع درجة التزاحم داخل المسكن الواحد بالعديد من القطاعات الحضرية.

وللوقوف على هذه الوضعية، ولتسهيل قراءتها عبر مجال الدراسة، قمنا بإنشاء الشكل رقم (11) والذي يبين ما يلي:



سمح لنا الشكل رقم (11) بتصنيف القطاعات الحضرية حسب تعدد الاسر داخل المسكن الواحد للأحياء الفوضوية بمدينة قسنطينة ضمن ثلاث مجموعات:

- **المجموعة الاولى:** تنوع الأسر من أسرتين الى أربعة أسر: تضم هذه المجموعة كل القطاعات الحضرية التي تغلب عليها المساكن المتميزة بتعدد الاسر بها ما بين أسرتين، ثلاثة وأربعة أسر والمتمثلة في كل من قطاع المنظر الجميل، قطاع باب القنطرة، قطاع التوت وقطاع القماص بنسب متفاوتة فيما بينها اذ تجاوزت 40% بالقطاع الثاني مما يؤكد ارتفاع درجة التزاحم داخل المسكن الواحد بهذه القطاعات والتي فرضتها الحاجة للسكن الى جانب انعدام المساحات القابلة للتعمير خاصة داخل القطاعين الاول والثاني اللذان يضمنان حي فوضوي واحد بكل واحد منهما، الى جانب قدم نشأتها وقربهما من وسط المدينة .

- **المجموعة الثانية: ثنائية التنوع في الاسر:** ما يميز هذه المجموعة هو الازدواجية في تعدد الاسر داخل مساكن الاحياء الفوضوية للقطاعات الحضرية التالية: الزيدية، بوذراع صالح، سيدي راشد، وسيدي مبروك، حيث يظهر الشكل ان هذه المجموعة تسيطر عليها الاسرة الواحدة والاسرتين خاصة بالقطاع الاخير الذي يضم حي فوضوي واحد هو حي عريس ميلود.

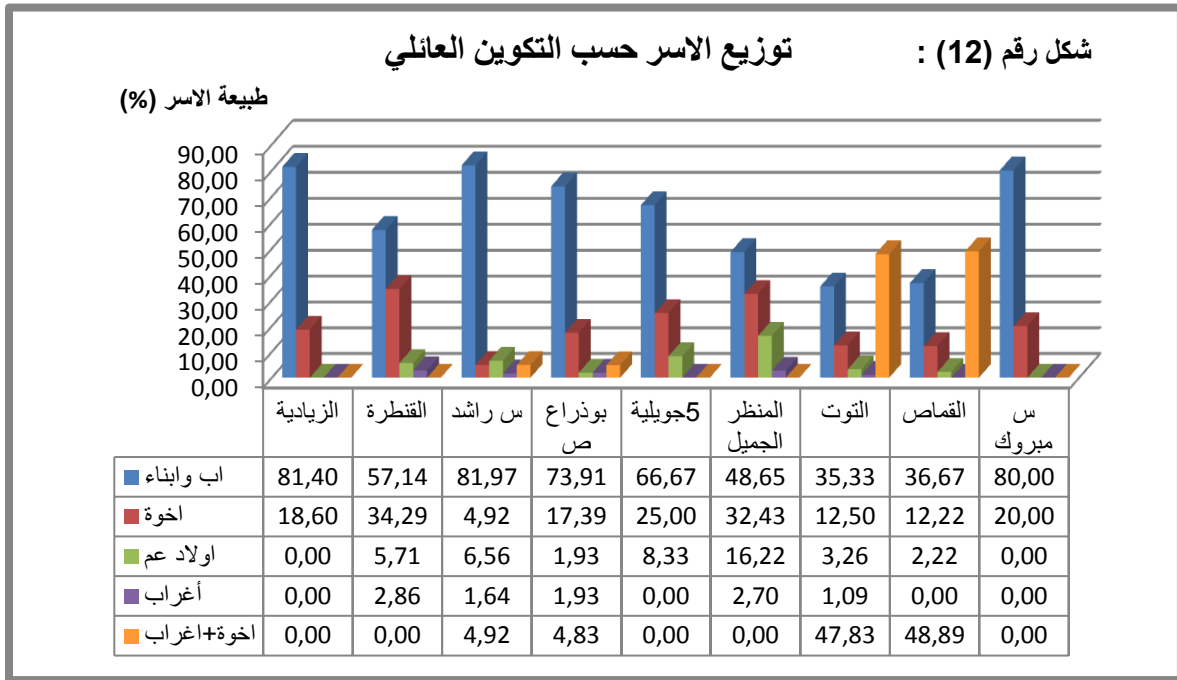
- **المجموعة الثالثة: سيطرة أحادية للأسرتين:** تضم هذه المجموعة قطاع واحد هو قطاع 5 جويلية الذي يتميز بسيطرة وحيدة للمساكن التي تتكون من أسرتين فقط بنسبة بلغت 28.08%.

أما بالنظر الى المصفوفة من منظور آخر وبالضبط بشكل افقي، فيمكن استخراج مجموعتين:

- **الاولى : ارتفاع عدد الاسر وتعدد:** اين نجد بهذه المجموعة كل القطاعات التي تغلب عليها المساكن ذات ثلاث أسر فما فوق والتي تتواجد بالقطاعات التالية: المنظر الجميل، باب القنطرة، القماص والتوت.

- **الثانية: انخفاض عدد الاسر:** وتضم جميع القطاعات التي لا يتعدى اجمالي الاسر بمجمل المساكن الفوضوية بها اسرة واحدة حيث نجدها بكل من قطاع الزيدية، قطاع بوذراع صالح، قطاع سيدي راشد وقطاع سيدي مبروك، اما قطاع 5 جويلية فهو ينفرد بالأسرتين داخل المسكن الواحد بمعظم أحيائه الفوضوية.

#### 1-4- طبيعة الاسر: أغلب الاسر بمجال الدراسة مكونة من اب وابناء



المصدر: تحقيق ميداني – 2012.

يظهر من خلال الاستبيان ان معظم الاسر داخل المسكن الواحد متكونة من أب وأبناءه المتزوجين الذين اختاروا السكن اما في غرفة ضمن منزل الاب والاخوة او الاستقلال عنهم في طابق خاص يقوم ببنائه او استكمالها للزواج فيه نتيجة انعدام الامكانيات للاستقلال ببيت خاص بعيد عن العائلة الكبيرة، وقد بلغت نسبتهم في مجال الدراسة حوالي 57.14% ، وتعود النسبة الثانية المقدرة بـ 20.28% للسكن الذي يجمع اخوة وغرباء في آن واحد حيث اظهرت التحقيقات ان هذه الحالة نجدها في حال استقلال احد الاخوة بمسكن منفرد بمدخل خاص داخل نفس البناية التي يقيم فيها اخوته اين يقوم بتأجيرها لشخص غريب لزيادة مداخيله الشهرية لأنه يملك مسكنا آخر يمكن ان يكون خاص او وظيفي. اما عن نسبة الاسر ذات الطبيعة اخوة فقط فقد بلغت 16.64% بمجال الدراسة، تليها نسبة اولاد العم بـ 3.92% ثم في النهاية نسبة الغرباء بقيمة ضئيلة جدا سجلت 1.26% .

كل القطاعات الحضرية للمدينة لها نفس الخصائص السابقة فيما يتعلق بطبيعة الاسر ماعدا قطاعين هما : قطاع القماص وقطاع التوت اللذان تعود فيهما النسبة الكبرى للمسكن المتكون من اخوة وغرباء في آن واحد بقيم متقاربة جدا حيث تم تسجيل نسبة 48.89% بالقطاع الاول ونسبة 47.83% بالقطاع الثاني .

نسبة المساكن المتعددة الاسر المكونة من اخوة فقط تحتل المركز الثاني في جميع القطاعات الحضرية ما عدا قطاع سيدي راشد الذي يعود فيه هذا المركز للأسر المكونة من ابناء عم فقط بنسبة 6.56% مما يؤكد قدم نشأة الاحياء الفوضوية بهذا القطاع، حيث ان هذه الفئة قد عرفت قيم ضئيلة عبر كامل القطاعات الحضرية ما عدا قطاع المنظر الجميل الذي بلغت فيه اعلى قيمة لها ب 16.22 % لنفس السبب السابق بينما تنعدم في كل من قطاع الزيادة وقطاع سيدي مبروك.

### ثانيا: الخصائص العامة للمسكن:

سنحاول من خلال تحليل الخصائص العامة للمسكن بمجال الدراسة تحديد الظروف المعيشية اليومية لسكان الاحياء الفوضوية وذلك من خلال العناصر التالية:

#### 1- أنماط السكن الفوضوي:

للسكن الفوضوي انواع وانماط عمرانية مختلفة تترجم في الشكل الداخلي والخارجي للبنائية كما أظهرته نتائج التحقيق الميداني، والتي يمكن التمييز بينها من خلال بعض المؤشرات التي يمكن الاعتماد عليها في تصنيف السكن الفوضوي كالشكل الهندسي للبنائية، ارتفاعها (عدد الطوابق)، الواجهة، مواد بناء الجدران والأسقف، المساحة العقارية الاجمالية، والتي سمحت بوجود الانواع التالية من البناء الفوضوي بمدينة قسنطينة:

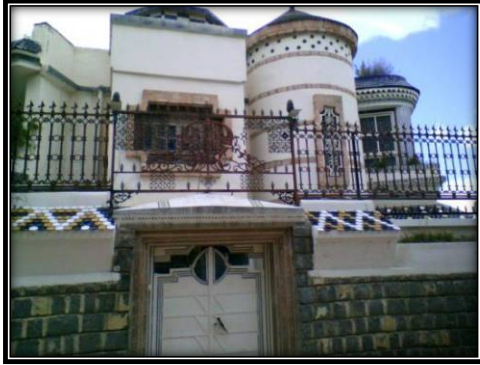
#### 1-1- السكن الفوضوي من نوع فيلة:

ونقصد به كل المساكن التي تحمل نفس خصائص نمط الفيلة من معامل الاستيلاء المقدر ب 60%، الحديقة، المطابقة لمعايير البناء، علو البنائية، الى جانب ارتفاع مساحة القطعة الارضية التي تفوق 250 م<sup>2</sup> في مجملها، الشكل الهندسي والمعماري اللائق والمنجز وفق مخطط معماري (مصمم)، مواد بناء جيدة وحديثة مثل الحجر، الطوب، الاسمنت المسلح، مواد الزخرفة والتزيين fausse pierre، ولكنها تفتقد لعقد ملكية رسمي او رخصة بناء. ويمثل هذا النمط بمجال الدراسة نسبة معتبرة تصل الى 13.15%. نجد هذا النمط من البناء في جميع القطاعات الحضرية بنسب من متوسطة الى ضئيلة وينعدم بقطاع باب القنطرة.

صورة رقم (19): مسكن بحديقة



صورة رقم (20): مسكن بمواد بناء فاخرة



المصدر: التقطت بحي النخيل عام 2012

## 2-1- السكن الفوضوي من نوع البناء الذاتي:

وهو المسكن الذي لا يمكن ان نسميه فيلة لان المساحة العقارية كلها مبنية بمعنى ان نسبة الاستحواذ هي 100% ، مساحته العقارية ما بين 120-220 م<sup>2</sup>، مواد البناء المستعملة في انجازه جيدة وصلبة ومستخدمة بطريقة سليمة، من دون مخطط معماري، شكل لائق غير مشوه للمجال، مواد بناء صلبة وجيدة، علو وارتفاع كبير للبنىات يتجاوز معامل شغل الارض. نسبة هذا النوع من البناء بمجال الدراسة تقدر بـ 32.59% من اجمالي مساكن العينة وهي نسبة معقولة مقارنة بالأنواع الاخرى حيث ينتشر عبر جميع القطاعات العمرانية بنسب متفاوتة من قطاع لآخر و من حي فوضوي لآخر.

صورة رقم (22): حي الخامسة

مساكن جيدة لكن بمساحات صغيرة (ces=1)



المصدر: التقاط الباحثة، عام 2015.

**3-1- السكن الفوضوي الصلب:** يتميز هذا البناء بانه منجز من دون تخطيط ، من دون مراعاة لأي من مقاييس السلامة او الجمال، لا يحترم معايير البناء ولا خصوصية الافراد ولا حتى معايير الجمال والتناسق. منجز بطريقة عشوائية تتسبب في معظم الاحيان في تشويه المنظر العام للحي او المجال ، الى جانب عدم اكتمال البناء. مساحته العقارية صغيرة تتراوح ما بين 50-90 م<sup>2</sup> ، مواد البناء المستعملة مختلطة وبسيطة مثل الطوب ، الاجور و الترنيت ، المعايير المستعملة في انجاز المسكن من حيث الحديد، الخرسانة المسلحة أقل بكثير من المعمول بها في التعمير والبناء، حتى ان علو البناء لا يكون كبير لعدم صلابتها. هذا النوع من البناء منتشر بكثرة داخل الأحياء الفوضوية لمجال الدراسة حيث بلغت نسبته 52.03% من اجمالي مساكن العينة.

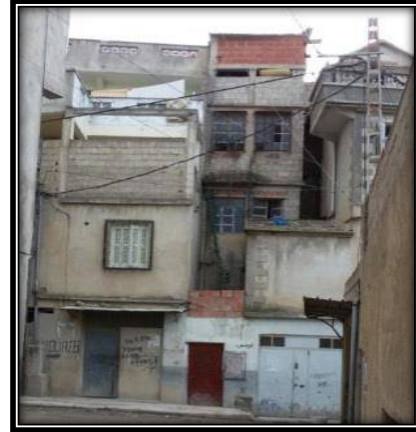
صورة (24): بناء فوضوي صلب

بحي بوذراع صالح



صور رقم (23): بناء فوضوي صلب

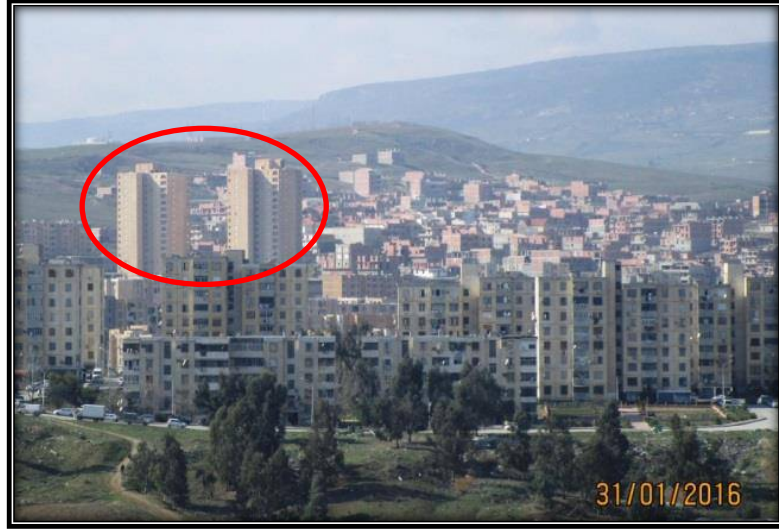
بحي بلاد الرومية (هالبدال)



المصدر: التقطت من طرف الباحثة، 2016.

**ملاحظة:** من بين انواع البناء الفوضوي والتي من الممكن ان تثير جدلا كبيرا هو النمط الجماعي الذي يتواجد بالقطاع الحضري 5 جويلية ومتمثلة في عمارتين من نوع الابراج بحي بوالصوف داخل منطقة النعجة الصغيرة، تابعتين للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) والمنجزتين من دون رخصة بناء لانهما تقعان ضمن المنطقة الحمراء لخطر الانزلاقات الارضية واللتان لم يتم تسليم مساكنهما لحد اليوم ما عدا الطابق الارضي المكون من محلات والذي نجد به كل من النشاط الخدماتي والتجاري.

صورة رقم (25): عمارتين فوضويتين بحي بوالصوف

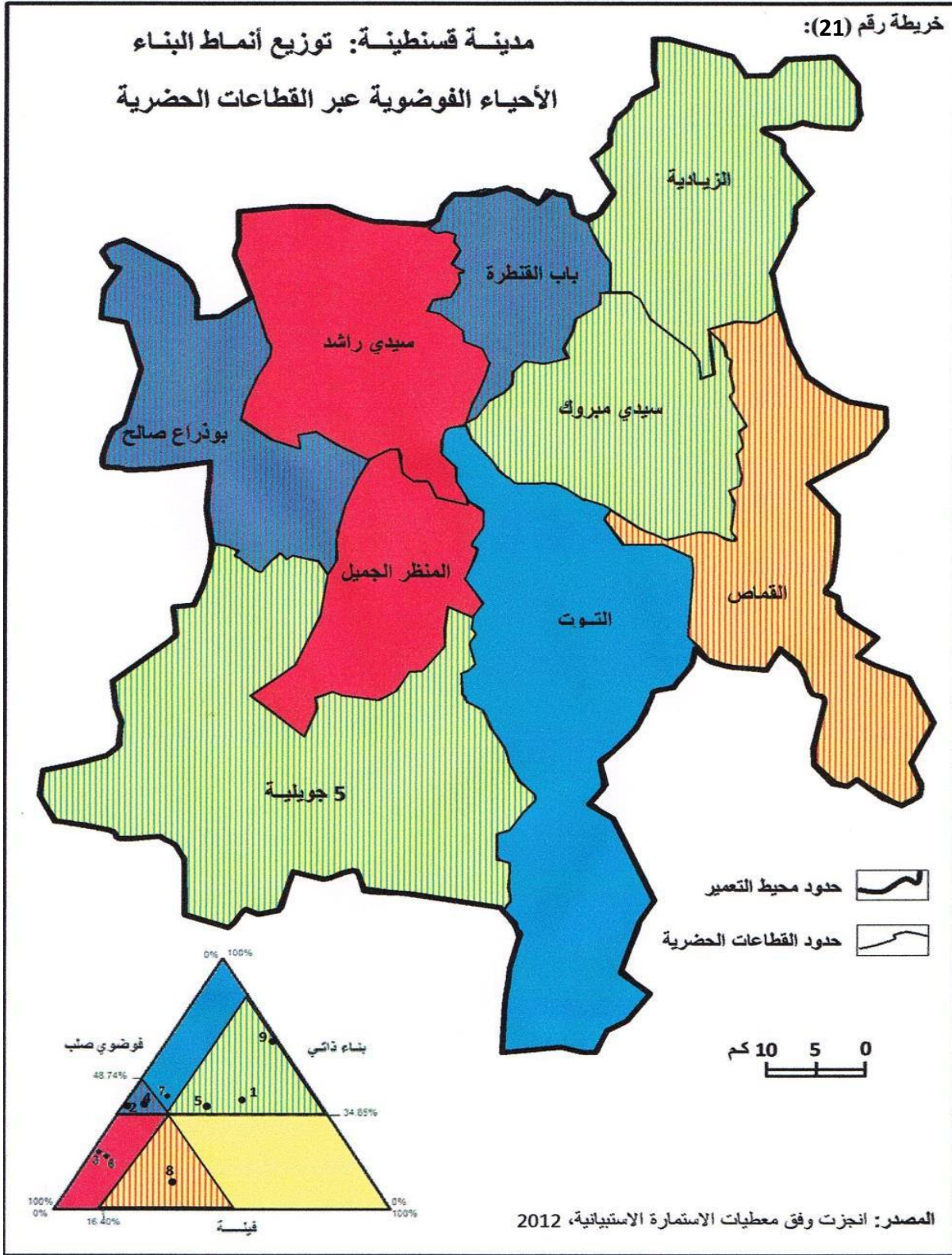


المصدر: التقطت من طرف الباحثة، 2016.

من خلال الخريطة رقم (21)، يمكن تصنيف القطاعات الحضرية حسب نمط البناء الى مجموعتين مختلفتين:

- **المجموعة الاولى: وضعية سائدة:** تضم كل القطاعات التي فيها سيطرة كلية لنوع واحد من البناء حيث نجد بها فئتين:
  - **الفئة الاولى: سيطرة البناء الذاتي:** تتميز هذه الفئة بسيطرة نوع واحد من البناء وهو البناء الذاتي، وذلك داخل قطاع واحد هو قطاع التوت الذي تفوق فيه نسبة هذا النمط من البناء المتوسط البالغ 34.85% وهذا بنسبة 39.67% من اجمالي القطاع.
  - **الفئة الثانية: سيطرة الفوضوي الصلب:** نجد بهذه الفئة قطاعين حضريين يتميزان بالسيطرة الكلية للبناء من نوع الفوضوي الصلب وهما قطاع سيدي راشد بنسبة 75.41% (اعلى نسبة بمجال الدراسة) وقطاع المنظر الجميل الممثل بحي المنشار بنسبة 74.86% من اجمالي عينة القطاع.





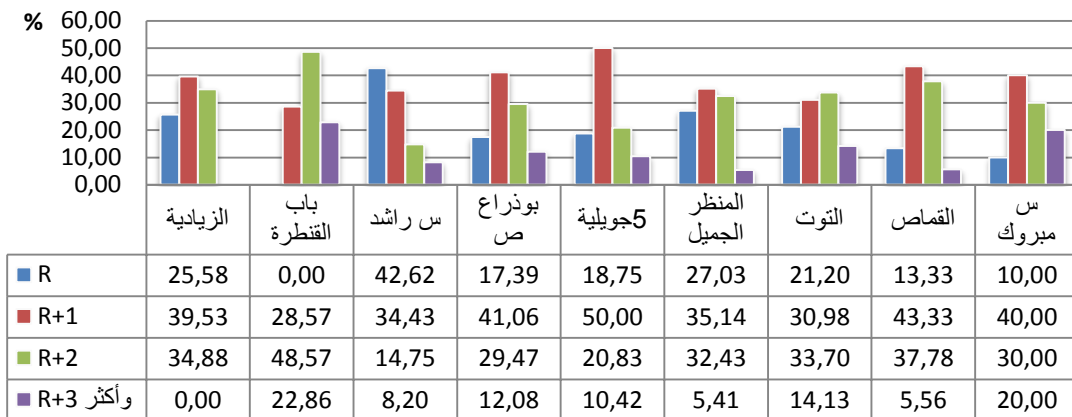
- المجموعة الثانية: وضعية مزدوجة: وتشمل كل القطاعات التي تكون فيها ازدواجية او تعدد في انماط البناء الفوضوي، وهي تضم ثلاث فئات:

- **الفئة الاولى: فيلة + البناء الفوضوي الصلب:** نجد ضمن هذه الفئة قطاع القماص الذي يتميز بالازدواجية ما بين البناء من نوع فيلة البالغ نسبته 26.67% والبناء الفوضوي الصلب بنسبة مرتفعة بلغت 62.22% من اجمالي مساكن العينة.
- **الفئة الثانية: الفيلة + البناء الذاتي:** الازدواجية بين هذين النوعين نجدها في ثلاث قطاعات حضرية هي: الزيادية، 5جويلية وسيدي مبروك بنسب متفاوتة خاصة قطاع سيدي مبروك الذي يندرج فيه نوع الفوضوي الصلب في حين سجل نوع الفيلة نسبة 30% ونوع البناء الذاتي 70% من اجمالي مساكن العينة بالقطاع.
- **الفئة الثالثة: البناء الذاتي + الفوضوي الصلب:** يظهر بهذه الفئة قطاعين هما: قطاع باب القنطرة وقطاع بوذراع صالح اللذان يجمعان ما بين البناء الذاتي والفوضوي الصلب حيث تفوق نسبة كل نوع فيهما المتوسط الخاص بها، فقد عرف قطاع باب القنطرة نسبة 37.14% للبناء الذاتي و 62.86% للفوضوي الصلب بينما يندرج فيه نوع الفيلة. اما قطاع بوذراع صالح فقد بلغت نسبة البناء الذاتي به 37.68% و نسبة الفوضوي الصلب 56.53% من اجمالي مساكن العينة.

## 2 - خصائص البناء الفوضوي من حيث العلو:

تتميز مباني مجال الدراسة بالتنوع في العلو، لكن السمة الغالبة فهي تخص المباني التي تضم من طابق الى طابقين بحوالي 68.95% لكليهما، ثم الفئة المتبقية أي التي تضم مباني من ثلاثة الى أربعة طوابق فما فوق بحوالي 10.91%. هذا النوع من المباني يعتبر من الناحية القانونية غير مطابق للنصوص التشريعية.

شكل رقم (13): توزيع علو بنايات الفوضوية عبر القطاعات الحضرية



المصدر: تحقيق ميداني - 2012

- يظهر الشكل رقم (13) وجود تنوع في الارتفاعات بجميع القطاعات الحضرية حيث:
- **قطاع الزيدانية:** تغلب عليه المباني من طابق واحد الى طابقين بفارق بسيط بينهما يقدر بـ 4.65% وتندعم فيه المباني التي يزيد علوها عن ثلاث طوابق فما فوق.
  - **قطاع باب القنطرة:** تندعم فيه المباني الارضية لقدم الحي المكتمل البناء حيث معظم مبانيه ذات طابقين بنسبة معتبرة تصل الى 48.57%، وبلغت فيه نسبة المساكن ذات علو يفوق ثلاث طوابق اقصاها بالمقارنة مع القطاعات الحضرية الاخرى بقيمة 22.86%.
  - **قطاع سيدي راشد:** ما يميز هذا القطاع هو البناء الارضي الذي يمثل اعلى نسبة بالقطاع بـ 42.62% بسبب مشاكل الموضع المتضرس الذي يعيق عملية البناء وخطر الانزلاقات الارضية الذي يهدد المساكن بالقطاع ويصعب التوسع العمودي به.
  - **قطاع بوذراع صالح:** تشكل المباني ذات طابق واحد (R+1) النسبة العالية في القطاع بـ 41.06% من مجموع مساكن العينة بالقطاع.
  - **قطاع 5 جويلية:** أظهرت نتائج التحقيق الميداني بالقطاع ان 50% من مساكنه ذات طابق واحد والباقي موزع ما بين الطابق الارضي بـ 18.75%، الطابق الثاني بـ 20.83% والطابق الثالث فما فوق بنسبة 12.08% .
  - **قطاع المنظر الجميل:** اعلى نسبة بهذا القطاع تخص المباني ذات طابق واحد بـ 35.14% وادنى نسبة به وبجميع القطاعات الحضرية سجلتها المباني المرتفعة والتي تزيد عن ثلاث طوابق بقيمة 5.41% من مجموع مساكن عينة القطاع .
  - **قطاع التوت:** المباني ذات طابقين هي الغالبة على مساكن هذا القطاع بنسبة 33.70% تليها المباني ذات طابق واحد بنسبة 30.98% ، بعدها المباني الارضية بنسبة 21.20% وفي الأخير السكنات ذات ثلاث طوابق وأكثر بنسبة معتبرة تصل الى 14.13%.
  - **قطاع القماص:** يتميز القطاع بنفس خصائص مجال الدراسة اين تعود النسبة الكبرى فيه للمساكن ذات طابق واحد بـ 43.33% من اجمالي مساكن العينة.
  - **قطاع سيدي مبروك:** السمة الغالبة على هذا القطاع تعود للمباني ذات طابق وطابقين بنسبة 40% للنوع الاول و30% للنوع الثاني. الا انه يبدو من خلال التطور الحاصل على العديد من المباني ان فئة 3 طوابق سوف تكون متقاربة مع الصنفين الاولين، والتي تقدر حاليا بـ 20% من مجموع مباني العينة بالقطاع.

صورة رقم (27): حي النخيل



صورة رقم (26): حي هالبدال



ثلاث طوابق  
(3+R) →

← طابقين (2+R)

صورة رقم (29): أرض عميروش



صورة رقم (28): حي بن الشرقي



→ طابق واحد  
(1+R)

← طابق أرضي  
(RDC)

المصدر: التقطت من طرف الباحثة، 2015-2016

### 3- حالة المباني: أغلبها ذات حالة متوسطة

التطرق الى خصائص المباني من حيث النوع والعلو يقودنا بالضرورة في المرحلة الحالية الى التعرف على حالة المباني لما لها من أهمية قصوى في ابراز قيمة العمران وصلابته ومدى مقاومته لمخاطر الظروف الطبيعية التي تميز موقع بلادنا بمحاذاة السلاسل الزلزالية التي كثيرا ما يكون لها تأثير مباشر على البنية التحتية والسكنية.

لوقوف على الخصائص، استعاننا في بحثنا على ادراج حالة المباني التي يوضحها الجدول رقم (34).

ان قراءة الجدول المنجز وفق المعطيات المستقاة ميدانيا تؤكد وجود تباين في حالة المساكن المعنية بالدراسة والتي تغلب عليها الحالة المتوسطة بنسبة 53.71% من اجمالي مساكن العينة، تليها المساكن الجيدة بنسبة 34.27% مما يدعم الراي الذي يطالب بتسوية البناء الفوضوي بدلا من تهديمه.

جدول رقم (34): توزيع نسب حالة البنايات الفوضوية عبر القطاعات الحضرية (%)

حالة المباني القطاعات الحضرية	جيدة	متوسطة	سيئة	سيئة جدا
الزيادة	41.86	58.14	0.00	0.00
القنطرة	14.29	80.00	5.71	0.00
سيدي راشد	8.20	59.02	26.23	6.56
بوذراع صالح	39.13	45.41	8.21	7.25
5 جويلية	33.33	64.58	2.08	0.00
المنظر الجميل	27.03	54.05	16.22	2.70
التوت	42.93	50.54	4.89	1.63
القماص	32.22	55.56	10.00	2.22
سيدي مبروك	20	70	10	0

المصدر: انجز حسب معطيات الاستمارة الاستبائية، 2012.

القراءة الجيدة للجدول الموضح أعلاه، تظهر بأن جميع القطاعات الحضرية تغلب عليها المساكن ذات الحالة المتوسطة بقيم متفاوتة من قطاع لآخر حيث اعلى نسبة لهذا النوع سجلت بقطاع باب القنطرة بـ 80% من اجمالي مساكن العينة بالقطاع تليها نسبة 70% المسجلة بقطاع سيدي مبروك. ان هذين القطاعين يضمنان اقدم الاحياء الفوضوية بالمدينة (حي هالبدال وحي اريس ميلود)، تأتي بعد ذلك نسبة المساكن ذات الحالة الجيدة التي وصلت ذروتها في قطاع التوت بنسبة 42.93% وذلك باحتلالها المرتبة الثانية في جميع القطاعات الحضرية بسبب حداثة معظمها حيث العديد منها لا يزال في اطار النشأة ما عدا قطاع سيدي راشد الذي يعود فيه المركز الثاني للمساكن ذات الحالة السيئة بنسبة 26.23% بسبب قدم مبانيه والتي تنتشر بالمواقع المتميزة بخطر الانزلاقات الارضية كما هو عليه في ارض عميروش وحي قايدى وصباتي اما المساكن ذات الحالة الجيدة بهذا القطاع فنسبتها لا تتعدى 8.20% والتي تتواجد بكل من حي الخامسة وجسر بوبربارة وقليل بحي سيدي مسيد.

صورة رقم (32): أرض بن محمود  
مساكن في حالة متوسطة



صورة رقم (31): حي النخيل  
مسكن في حالة جيدة



صورة رقم (30): حي بلاد الرومية  
مسكن في حالة سيئة



المصدر: التقطت من طرف الباحثة.

#### 4- مواد البناء المستعملة:

بالإضافة الى حالة المباني ارتأينا ان ادراج طبيعة مواد البناء لما لها صلة مباشرة في الهيكل العام للمسكن وطابعه الجمالي، فهو يعكس القدرة المالية والاقتصادية لصاحبه ويتناسب طردا مع الإمكانيات المادية المتوفرة.

4-1- مواد بناء الجدران: هناك تنوع في المواد المستعملة في بناء الجدران بمجال الدراسة ما بين الطوب، الأجر والاسمنت حيث تبين ان الاستخدام الكبير يعود لمادتي الطوب والاسمنت بنسبة 57.31% من اجمالي مساكن العينة.

صورة رقم (34): حي القماص (مشاطي)



صورة رقم (33): أرض بوبربارة

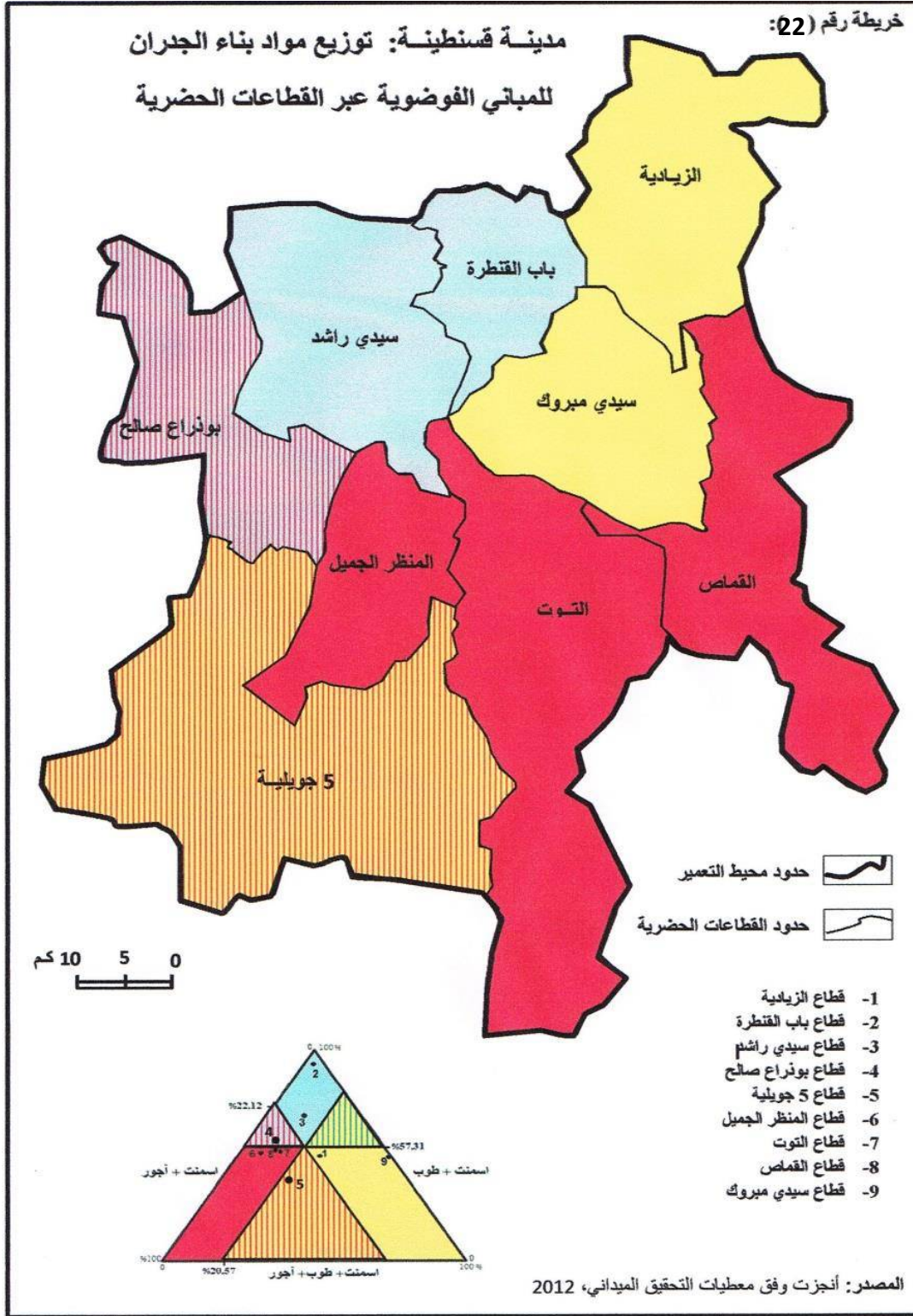


صورة رقم (35): حي بن الشرقي



صور توضح مختلف مواد بناء الجدران  
المستعملة بالأحياء الفوضوية.

المصدر: التقطت عام 2015.



تظهر الخريطة رقم (22) تصنيفا للقطاعات الحضرية حسب المواد المستعملة في بناء الجدران والتي أسفرت عن خمس (5) مجموعات هي:

- المجموعة الاولى: تضم القطاع الحضري 5 جويلية الذي اغلب مساكنه مبنية بالمواد التالية: (الطوب + الاجور + الاسمنت) بنسبة 22.91% والتي تفوق المتوسط المقدر بـ 20.57% او

(الاسمنت +الاجور) فقط بنسبة 41.67% والتي تفوق بكثير المتوسط المقدر بـ 22.12% فقط.

- **المجموعة الثانية:** تجمع كل القطاعات الحضرية التي يغلب عليها استعمال المواد (اسمنت+ طوب +اجور) معا حيث نجد ضمن هذه المجموعة كل من القطاعات التالية: قطاع الزيادة بنسبة 27.91% وقطاع سيدي مبروك بنسبة 50% في هذه الفئة.
- **المجموعة الثالثة:** نجد بهذه المجموعة القطاعات الحضرية التي تنفرد باستعمال مادتي (الاسمنت +الطوب) بأكثر من المتوسط المقدر بـ 54.05%، حيث نجد قطاع باب القنطرة بنسبة كبيرة جدا تصل الى 85.71% وقطاع سيدي راشد بنسبة 70.49%.
- **المجموعة الرابعة:** تشمل القطاعات التي تضم المساكن المستعملة لمواد (الإسمنت +الطوب) او (الاسمنت +الاجور) حيث نجد قطاع واحد فقط بهذه الخاصية وهو قطاع بوذراع صالح.
- **المجموعة الخامسة:** تضم كل القطاعات الحضرية ذات الاستعمال الكبير لمواد (اسمنت + أجور) دوناً عن باقي المواد الأخرى الممكن استعمالها في بناء الجدران مثل قطاع المنظر الجميل، قطاع التوت وقطاع القماص بنسبة 32.43%، 26.63% و 26.67% على التوالي.

#### 2-4- مواد بناء السقف: معظمها دالة

معظم البناءات الفوضوية بمجال الدراسة اسقفها من دالة حيث بلغت نسبتها 90.9% من مجموع مساكن العينة بمدينة قسنطينة، وهي نسبة مرتفعة جدا تعكس عزوف السكان على استعمال القرميد الذي يتطلب تكاليف أكثر وكذا رغبتهم في بناء مسكن صحي ومستديم، لهذا يتجنبون استخدام مادة الترنيت الا القليل منهم من يستعملونه الى جانب الدالة لان مسكنهم لا يزال في طور الانجاز على اساس استبداله مع الوقت وعند تحسن الظروف المادية، والبالغة نسبتهم الـ 2.1%.

جدول رقم (35) : توزيع نسب مواد بناء السقف على القطاعات الحضرية (%)

القطاعات الحضرية	الزيادة	باب القنطرة	سيدي راشد	بوذراع صالح	5جويلية	المنظر الجميل	التوت	القماص	سيدي مبروك	مجال الدراسة
دالة	100	100	85.25	92.75	85.4	86.49	88.59	94.44	65	90,9
قرميد	0.00	0.00	6.56	4.83	12.5	5.41	4.35	3.33	25	5,03
دالة +قرميد	0.00	0.00	0.00	0.00	2.08	0.00	5.43	0.00	10	1,96
دالة + ترنيت	0.00	0.00	8.2	2.42	0.00	8.11	1.63	2.22	0.00	2.1

المصدر: تحقيق ميداني، 2012.



يظهر الجدول رقم (35) أن المواد المستعملة في بناء الاسقف تختلف نسبتها من قطاع لآخر حيث نجد الدالة تستحوذ على جميع القطاعات بنسب كبيرة جدا تصل احيانا الى 100% كما هو الحال عليه في قطاعي الزيدانية وباب القنطرة، اما ادنى قيمة لها فكانت 65% سجلت بقطاع سيدي مبروك الذي ترتفع فيه نسبة المساكن التي اسقفها من قرميد ابيض بلغت 25% بسبب قدم انجازها اذ معظمها يعود للفترة الاستعمارية والسنوات الاولى للاستقلال. اما عن المساكن التي اسقفها من دالة وقرميد فهي قليلة لا تظهر الا ببعض القطاعات بنسب ضئيلة مثل قطاع 5 جويلية (2.08%)، قطاع التوت (5.43%) وقطاع سيدي مبروك (10%).

الى جانب كل هذا توجد مساكن اسقفها مزيج من دالة وترنيت لا توجد الا بأربع قطاعات حضرية فقط وبنسب ضئيلة جدا اعلاها لا تتعدى 8.11% والمسجلة بقطاع المنظر الجميل وبالضبط بحي المنشار.

صورة رقم (37): أرض عميروش  
مسكن بسقف من ترنيت



صورة رقم (36): أرض بوبربارة  
مسكن بسقف من دالة



صورة رقم (39): حي عريس ميلود  
مسكن بسقف من قرميد



صورة رقم (38): بن الشرقي  
مسكن بسقف من دالة وترنيت



المصدر: التقطت من طرف الباحثة عام 2015.

#### 5- عدد الغرف: مرتفع جدا

35.38% من اجمالي مساكن العينة الخاصة بالأحياء الفوضوية لمدينة قسنطينة تحتوي على أكثر من 7 غرف لسبب ارتفاع علو المباني واحتواء المسكن على أكثر من أسرة، هذا ما يوضحه الجدول الآتي:

#### جدول رقم (36): توزيع عدد الغرف بالمباني الفوضوية على القطاعات الحضرية لمدينة قسنطينة

عدد الغرف	الزيادة	باب القنطرة	سيدي راشد	بوذراع صالح	5جويلية	المنظر الجميل	التوت	القماص	سيدي ميروك	مجال الدراسة
2	0,00	0,00	14,75	13,04	4,17	8,11	15,22	13,33	0,00	11,33
3	2,33	0,00	11,48	11,11	10,42	16,22	9,24	15,56	10,00	10,35
4	23,26	0,00	27,87	14,49	33,33	18,92	11,96	14,44	20,00	16,36
5	18,60	0,00	9,84	12,56	25,00	10,81	10,87	8,89	40,00	12,31
6	25,58	11,43	6,56	16,43	16,67	13,51	14,13	10,00	10,00	14,27
7 وأكثر	30,23	88,57	29,51	32,37	10,42	32,43	38,59	37,78	20,00	35,38

المصدر: تحقيق ميداني، 2012.

من خلال الجدول نستنتج ما يلي:

- **قطاع الزيادة:** اغلب مساكن العينة بالقطاع تشمل 7 غرف وأكثر بنسبة تزيد عن 30%، 25.58% تعود للمساكن ذات 6 غرف و23.26% للمساكن بأربعة غرف مما يعني ان عدد الغرف بهذا القطاع مرتفع حيث 81.4% من المساكن بها اكتفاء في عدد الغرف حسب نتائج الفرز الاستثنائي المنجز.

- **قطاع باب القنطرة:** تنعدم بهذا القطاع المساكن التي بها اقل من ستة غرف اذ بلغت نسبة المساكن ذات 7 غرف فما فوق 88.57% وباقي النسبة المقدرة بـ 11.43% تحتوي على 6 غرف، لكن ومع هذا الارتفاع في عدد الغرف فان 51.43% من المساكن تشكو من عدم الاكتفاء في الغرف مما يؤكد على ارتفاع درجة التزاحم وتعدد الاسر داخل المسكن الواحد بالقطاع.

- **قطاع سيدي راشد:** يتميز القطاع بالتنوع في عدد الغرف داخل مساكن القطاع اذ نجد مساكن بغرفتين الى مساكن بـ 7 غرف لكن بنسب متباينة حسب نوع المسكن وعلوه حيث اعلى نسبة بالقطاع والمقدرة بـ 29.51% تعود للمساكن ذات 7 غرف فما فوق بعدها مباشرة تأتي المساكن بغرفتين فقط بنسبة 14.75% مما يعطي صورة واضحة عن طبيعة المساكن وعن التباين في المساحة الاجمالية للمساكن بالقطاع، حيث 59.02% منهم صرحوا بعدم الاكتفاء في عدد الغرف.

- **قطاع بوذراع صالح:** يعرف القطاع تقريبا في نسب عدد الغرف بالمسكن خاصة بين المساكن ذات غرفتين واربعة غرف وتبقى دائما المساكن المرتفعة العدد هي الغالبة اذ بلغت نسبة المساكن بسبعة غرف واكثر 32.37% ، وهي نسبة قليلة اذ ان 43% من المجيبين على السؤال اكدوا عدم كفاية عدد الغرف بمساكنهم بينما 15.94% منهم امتنعوا عن الاجابة.

- **قطاع 5 جويلية:** يختلف هذا القطاع عن القطاعات السابقة في ارتفاع نسبة المساكن ذات اربع غرف بـ 33.33% من اجمالي مساكن العينة بالقطاع الى جانب ارتفاع نسبة المساكن بخمس غرف لتبلغ 25% مما يؤكد اكتفاء سكان هذا القطاع في عدد الغرف حسب ما جاء في التحقيق الميداني والذين بلغت نسبتهم 66.67% .

- **قطاع المنظر الجميل:** اعلى نسبة بالقطاع تعود للمساكن ذات 7 غرف فما فوق بـ 32.43%، وادنى نسبة تعود للمساكن ذات غرفتين فقط بقيمة 8.11% من اجمالي مساكن القطاع، وقد صرح 75.68% من اصحاب مساكن العينة بالقطاع ان العدد غير كافي وبان هناك نقص.

- **قطاع التوت:** تظهر نتائج التحقيق الميداني بان اغلب المساكن بالقطاع تتميز بارتفاع عدد الغرف بها اين كانت اعلى نسبة والمقدرة بـ 38.59% من نصيب المساكن المكونة من سبعة غرف واكثر ثم المساكن بغرفتين بنسبة 15.22% ، وهي اعلى نسبة عرفتها هذه المساكن بمجال الدراسة. كما ان نسبة المساكن التي تعرف عدم الاكتفاء في عدد الغرف بالمسكن الواحد قد بلغت 48.37% وهي قريبة جدا من نسبة المكتفين المقدرة بـ 47.83% حسب نتائج التحقيق الميداني، حيث ان 3.80% منهم امتنعوا عن الاجابة.

- **قطاع القماص:** ارتفعت بهذا القطاع نسبة المساكن المكونة من ثلاث غرف اين وصلت الى 15.56% وهي ثاني نسبة بعد نسبة المساكن بسبعة غرف والمقدرة في هذا القطاع بـ 37.78% ، بينما تعود ادنى قيمة للمساكن بخمسة غرف بـ 8.89% من اجمالي مساكن القطاع، وقد كان هناك تعادل بين المساكن التي تعرف الاكتفاء في عدد الغرف وتلك التي تعرف العجز او عدم الاكتفاء بنسبة 36.67% لكل منهما.

- **قطاع سيدي مبروك:** ما يميز هذا القطاع هو ارتفاع عدد المساكن بخمسة غرف حيث بلغت نسبتهم 40%، بعدها نجد المساكن بأربعة غرف والمساكن بسبعة غرف فما فوق بنفس النسبة والمقدرة بـ 20% لكل واحد منهما اما النسبة المتبقية فهي مناصفة بين المساكن بخمسة غرف

والمساكن بثلاثة غرف، في حين تنعدم المساكن ذات غرفتين، وبالتالي فهناك اكتفاء في عدد الغرف بنسبة 80% حسب ما اسفرت عنه نتائج التحقيق الميداني.

### 1-5- معدل اشغال الغرفة (TOP):

هو العلاقة بين عدد افراد المسكن وعدد الغرف بالمسكن حيث تبين من خلال نتائج التحقيق الميداني الموضحة في الجدول رقم (35) ان معدلات شغل الغرفة لمختلف القطاعات الحضرية هي معقولة اذ تقل عن معدل شغل المسكن المسجل على مستوى البلدية والمقدر بـ 2.2 فرد / غرفة<sup>1</sup> وهو نفسه على مستوى الولاية، حيث اقل قيمة والمقدرة بـ 1.3 فرد/غرفة سجلت بقطاع بوذراع صالح بسبب ارتفاع نسبة المباني المتعددة الطوابق به الى جانب ارتفاع عدد المساكن به مقارنة بباقي القطاعات الحضرية. ونشير هنا الى ان هناك بعض القطاعات التي يفوق معدل شغل الغرفة بها معدل البلدية والولاية مثل قطاع المنظر الجميل وسيدي مبروك بـ 2.4 و 2.5 على التوالي والسبب يرجع لارتفاع الكثافة السكانية بالقطاعين كونهما يضمنان حي فوضوي واحد بكل قطاع وكذا قدم الحيين وتشبعهما وبالتالي نفاذ المساحات العقارية الصالحة للبناء بهما.

### جدول رقم (37): توزيع معدلات شغل الغرفة على القطاعات الحضرية للمدينة

القطاعات الحضرية	الزيادة	باب القنطرة	سيدي راشد	بوذراع صالح	5 جويلية	المنظر الجميل	التوت	القماص	سيدي مبروك	مجال الدراسة
عدد الغرف	240	241	287	1046	226	186	948	450	51	3675
عدد السكان	362	544	612	1404	323	443	1755	667	129	6239
معدل شغل الغرفة	1.5	2.3	2.1	1.3	1.4	2.4	1.9	1.5	2.5	1.7

المصدر: انجز وفق معطيات التحقيق الميداني، 2012.

### 6- مساحات سكنية تتميز بالتنوع:

تنوعت المساحات العقارية للمساكن الفوضوية بمدينة قسنطينة ما بين 50 الى 600 م<sup>2</sup> وتعددت في جميع القطاعات الحضرية بدرجات متفاوتة من التواجد داخل كل قطاع، حيث يوجد بمجال الدراسة 35 نوع من المساحات موزعة ما بين المساحات الصغيرة جدا (15-20) م<sup>2</sup> والمساحات الكبيرة جد والتي تصل الى 1300 م<sup>2</sup> للمسكن الواحد.

<sup>1</sup> - الديوان الوطني للإحصاء (ONS): التعداد العام للسكن والسكان 2008

تصنيف القطاعات الحضرية على اساس المساحة العقارية للمسكن يسمح بقياس درجة الاستهلاك العقاري في مجال البناء داخل كل قطاع حضري ومقارنته بباقي القطاعات الاخرى، والنتائج موضحة في الجدول التالي:

جدول رقم (38): توزيع المساحات السكنية عبر القطاعات الحضرية

القطاعات الحضرية		أقل من 100م <sup>2</sup>		100-199م <sup>2</sup>		200-299م <sup>2</sup>		300-399م <sup>2</sup>		400م <sup>2</sup> وأكثر	
بوذراع صالح	↗	30	↗	59	↗	17	↗	10	↗		
سيدي راشد		9	↗	26	↗	11		3	↗	5	↗
القماص		8		18		30	↗	9	↗	6	↗
التوت		7	↗	75	↗	22	↗	12	↗	7	↗
5 جويلية		5	↗	24	↗	3		1		0	
المنظر الجميل		3		6		0		2		0	
باب القنطرة		0	↗	25	↗	10		0		0	
الزيادية		0		3		2		3		3	
سيدي مبروك		0		5		2		2		1	

المصدر: انجز حسب معطيات التحقيق الميداني، 2012.

نستنتج من خلال الجدول أعلاه ان تقريبا معظم القطاعات الحضرية تشمل جميع الفئات المساحية للسكن بقيم تختلف من قطاع لآخر مما يسمح لنا بتصنيف للقطاعات الحضرية حسب هذه الفئات كما يلي:

- المجموعة الاولى: سيطرة للقطع الصغيرة: نجد ضمن هذه المجموعة قطاع حضري واحد هو قطاع بوذراع صالح الذي يتميز بتنوع المساحات السكنية وتوفره على جميع الفئات المساحية الى جانب احتكاره للفئات الصغيرة الأقل من 100 م<sup>2</sup>.
- المجموعة الثانية: سيطرة للقطع الصغيرة الى متوسطة : تشمل هذه المجموعة عديد القطاعات الحضرية مثل: قطاع التوت بأكثر عدد (59)، سيدي راشد، 5 جويلية، باب القنطرة الى جانب قطاع بوذراع صالح الذي يتواجد بكل الفئات المساحية للسكن. جميع هذه القطاعات

تغلب عليها القطع متوسطة المساحة السكنية والتي تتراوح ما بين 100 م<sup>2</sup> و 199 م<sup>2</sup> خاصة قطاعي 5 جويلية و باب القنطرة اللذان يتميزان بارتفاع العدد في هذه الفئة فقط.

- **المجموعة الثالثة: سيطرة للقطع المتوسطة:** تضم هذه المجموعة جميع القطاعات الحضرية التي تغلب عليها القطع المساحية المتوسطة والمتراوحة ما بين 200 م<sup>2</sup> و 299 م<sup>2</sup> حيث تتميز هذه المجموعة دوما بتواجد قطاع بوذراع صالح الى جانب قطاعين آخرين هما: التوت والقماص.

- **المجموعة الرابعة: سيطرة القطع الكبيرة :** وهي القطع التي تتجاوز مساحتها الاجمالية 400 م<sup>2</sup> فما فوق حيث تتضمن هذه المجموعة ثلاث قطاعات حضرية: سيدي راشد، التوت والقماص. ويعود ارتفاع مساحة القطع بهذه القطاعات لكثرة أراضي الخواص بها وارتفاع مساحاتها.

#### 7- الوضعية القانونية لإشغال المسكن:

أظهر التحقيق الميداني ان معظم المساكن الفوضوية بمجال الدراسة ذات ملكية خاصة بنسبة تزيد عن 95% من مجموع مساكن العينة، في حين تمثل نسبة الايجار ما يقارب 3.28% ، كما لوحظ وجود مساكن ملك للدولة بنسبة ضئيلة جدا لا تتجاوز 1.56%.

نتائج طبيعة الملكية الخاصة بالمسكن حسب كل قطاع حضري مدونة في الجدول الاتي:

#### جدول رقم (39): توزيع نسب ملكية المسكن عبر القطاعات الحضرية (%)

طبيعة الملكية	الزيادية	باب القنطرة	سيدي راشد	بوذراع صالح	5 جويلية	المنظر الجميل	التوت	القماص	سيدي مبروك	مجال الدراسة
خاص	100	97,14	95,08	90,44	100,00	97,3	98,92	98,44	100	95,16
ايجار	0	2,86	4,92	9,56	0,00	2,7	1,08	1,56	0	3,28

المصدر: تحقيق ميداني، 2012.

من خلال الجدول نستنتج ما يلي:

- **الملكية الخاصة:** تسيطر على جميع القطاعات الحضرية بنسبة 100% ماعدا بعض القطاعات التي تتفاوت فيها النسب ما بين 85% و 98% حيث ادناها سجلت بقطاع بوذراع صالح بـ 90.44%

لارتفاع نسبة الايجار به بسبب قربه من وسط المدينة، توفر النقل الى جانب تعدد المرافق والتجهيزات داخل القطاع والتي تستقطب اليد العاملة التي تعتمد على الايجار من اجل السكن.

- **الايجار:** يتواجد بنسب ضئيلة ومتفاوتة عبر جميع القطاعات الحضرية حيث اعلى نسبة له سجلت بقطاع بوذراع صالح بـ 9.56%، ثم قطاع سيدي راشد بنسبة 4.92% بسبب قرب احياء هذين القطاعين من وسط المدينة، وتوفرها على وسائل النقل والمرافق العمومية بشكل مهم.

#### 8- الملكية العقارية:

لعبت طبيعة الملكية العقارية دورا كبيرا في انتشار البناءات الفوضوية بالمدينة كما ساهمت بشكل ملفت للانتباه في تطور وتوسع الاحياء الفوضوية وانتشارها عبر مختلف القطاعات الحضرية للمدينة، وقد اظهرت نتائج التحقيق الميداني ان معظم الاراضي داخل مجال الدراسة هي اراضي خواص وقليلة هي الاراضي التي تعود للملكية العمومية والتي أغلبها تكون في مناطق الارتفاقات وحواف الاودية على غرار شعبة الرصاص، الجزء السفلي من بن تليس والشالي وحواف الواد المالح بحي بن الشرقي .

وقد اختلفت الملكيات العقارية بين العديد من الملاك خاصة أولئك الذين تم تسمية الاحياء

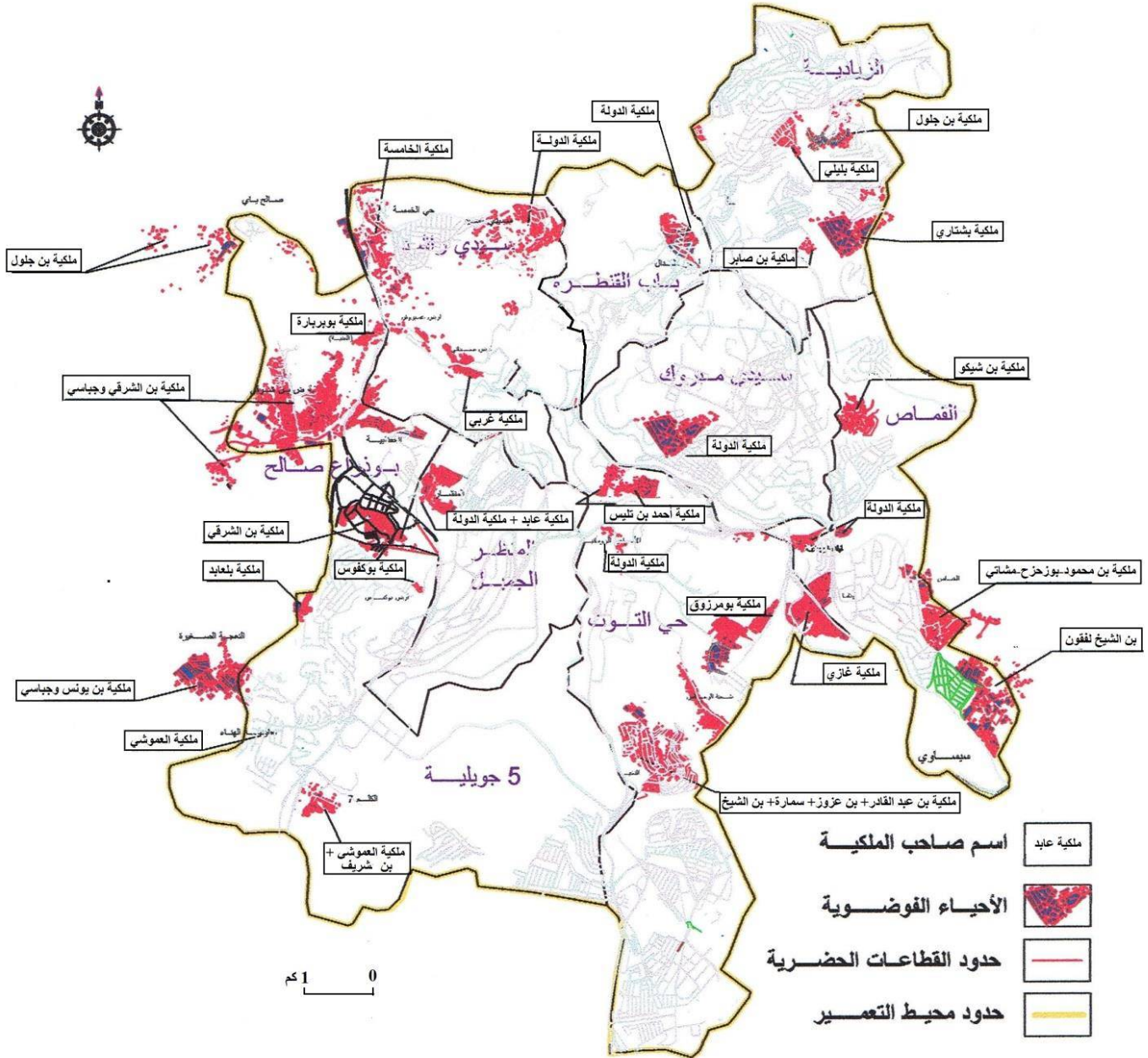
باسمهم مثل :

- ارض بن جلول وارض بن صابر وارض بشارزي وارض بليلي بقطاع الزيدانية
- ارض الخامسة، ارض عميروش، وارض قايدي وصباتي بقطاع سيدي راشد
- ارض بن الشرقي، ارض بوبربارة بقطاع بوذراع صالح
- بن تليس بقطاع التوت
- ارض بوزحزح، ارض مشاطي وارض بن محمود بقطاع القماص
- ارض بلعابد، ارض بوكفوس وارض العموشي بقطاع 5 جويلية.

كما نشير الى ان هناك احياء اخرى تعود الملكية العقارية بها للخواص لكنها لا تحمل اسم صاحب الملكية مثل: حي النعجة الصغيرة التي تعود فيها الملكية العقارية للجباس وبن يونس، حي النخيل تعود فيه الملكية لـ: بن اسمارة وبن عبد القادر، حي سيساوي وحي المنى II ملكية الارض فيهما تعود لنفس العائلة 'بن الشيخ لفقون'، اما صالح باي فهي عائلة 'بن جلول'، والخريطة الموالية (رقم 23) توضح بشكل جيد طبيعة الملكية العقارية حسب كل حي.

خريطة رقم (23) :

أصول ملكية أراضي الأحياء الفوضوية بمدينة قسنطينة



المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008 + تحقيق ميداني 2014

9- عقد الملكية:

بما ان موضوع بحثنا هو البناءات الفوضوية فقد وجدنا انه من الضروري ادراج التساؤل الخاص بتوفر عقد الملكية من عدمه ضمن الاستمارة الاستبائية المنجزة، بغرض التحقق عن السبب



الاول الذي جعل معظم البناءات بمدينة قسنطينة فوضوية: هل بسبب انعدام عقد الملكية ام بسبب انعدام رخصة البناء؟

وللإجابة عن هذا التساؤل، ارتأينا انجاز الجدول التالي:

جدول رقم (40): توزيع نسب توفر عقد الملكية من عدمه عبر القطاعات الحضرية (%)

عقد الملكية	الزيادة	باب الفتحة	سيدي راشد	بوذراع صالح	5جويلية	المنظر الجميل	التوت	القماص	سيدي مبروك	مجال الدراسة
موجود	11.63	100	57.38	36.1	4.17	16.2	69.1	20.9	40	44.5
غير موجود	88.37	0	42.62	57.1	95.8	83.8	27	75.6	60	52
عقد الايجار	0	0	0	6.81	0	0	3.93	3.49	0	3.46

المصدر: انجز حسب نتائج الفرز الاستبائي، 2012.

تظهر نتائج الجدول ان أكثر من نصف المساكن الفوضوية هي مساكن بدون عقود ملكية مما يؤكد عدم شرعية هذه البناءات، كما تبين ان هناك نسبة معتبرة من المساكن التي لها عقود ملكية، لكن التحقيق الميداني اكد ان هذه العقود عرفية لان معظمها غير مسجل بالشهر العقاري وبالتالي فهي غير رسمية.

اما بالنسبة للقطاعات الحضرية فقد تبين ان جميع القطاعات تغلب عليها نسبة عدم توفر عقد الملكية بنسب متفاوتة حيث سجلت أعلى نسبة بقطاع 5 جويلية والتي بلغت 95.8 % بسبب الديناميكية الكبيرة التي يعرفها القطاع في مجال البناء والتعمير. لكن هناك ثلاث قطاعات تعود أعلى نسبة فيها لتوفر عقد الملكية والتي بلغت 100 % في قطاع باب الفتحة .

نشير هنا الى ان عقود الملكية هي عرفية وليست رسمية.

## 10- سعر المتر المربع:

تميزت الملكية العقارية لفترات مضت بالسيطرة الكلية للدولة على الاراضي الى ان جاء قانون التوجيه العقاري سنة 1990 الذي اعاد النظر في السياسة العقارية المنتهجة وأحدث قفزة نوعية على مستوى السوق العقارية بوضعه لمفهوم جديد للأرض كرأس مال اقتصادي يتماشى والنظام الاقتصادي الجديد ويضمن تطور منسجم للفضاء المبني بمختلف أنواعه (الحضري، الصناعي، الريفي،... الخ).

ولهذا، فقد ارتأينا في دراستنا لهذا العنصر، ربط سعر العقار الحضري بتاريخ التغيير الجديد لمفهوم العقار منذ 1990 ومحاولة اجراء مقارنة بين سعر الارض قبل وبعد صدور هذا القانون أي قبل وبعد 1990.

نتائج التحقيق الميداني لقيمة الارض في الاحياء الفوضوية لمدينة قسنطينة تم تدوينها في الجدول التالي:

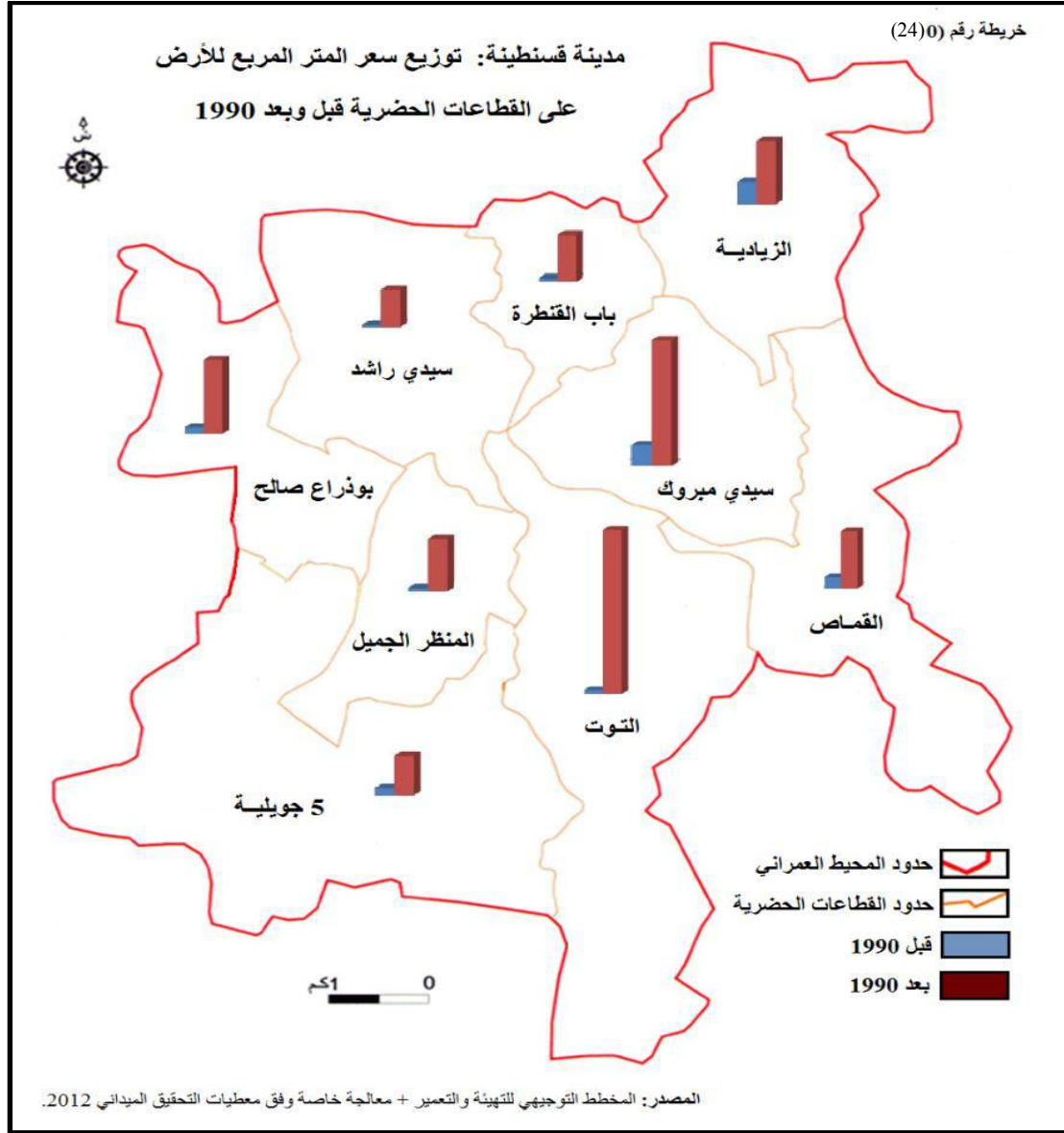
#### جدول رقم ( 41 ): توزيع متوسط سعر الارض عبر القطاعات الحضرية للمدينة

سعر المتر المربع (دج)	الزيادة	باب القنطرة	سيدي راشد	بوذراع صالح	5جويلية	المنظر الجميل	التوت	القماص	سيدي مبروك
قبل 1990	5000	700	500	1500	1500	700	1000	3000	5000
بعد 1990	14000	10000	8000	17000	8500	12000	40000	15000	30000

المصدر: تحقيق ميداني - 2012.

يتضح من خلال الجدول ان هناك اختلاف في سعر الارض ما بين القطاعات الحضرية و ان هناك فارق كبير في السعر قبل 1990 اي قبل صدور قانون التوجيه العقاري 90-25 الذي اعاد الاعتبار للملكية الفردية وبعد 1990 اي بعد صدور القانون، حيث في الفترة الاولى كانت الدولة هي المتحكم الوحيد في السوق العقارية وفي سعر المتر المربع فكان هناك سعر محدد اما بعد استبدال النظام الاقتصادي بالنظام الحر و تطبيق الخوصصة، اصبح هناك تضارب في الأسعار داخل السوق العقارية وتم رفع سعر المتر المربع للأرض وما يؤكد ذلك هي النتائج التي تم التوصل اليها من خلال التحقيق الميداني اين تبين اختلاف السعر من قطاع لآخر و احيانا اختلافه من حي لآخر داخل القطاع الواحد وعدم وجود سعر ثابت او مماثل. حيث وصلت اعلى قيمة للمتر المربع الى 40000 دج والمسجلة بقطاع التوت وبالضبط بحي النخيل الذي لا يزال يشهد تطورا وتوسعا لحد الان، الى جانب قطاع سيدي راشد الذي وصل فيه سعر الارض الى 30000 دج وبالتحديد بحي الخامسة (حجرة بن عروس) بعد ان كان قبل 1990 لا يتجاوز 5000 دج.

تظهر الخريطة رقم ( 24 ) ان الفارق ما بين سعر الارض قبل سنة 1990 وبعدها كان كبيرا جدا بقطاع سيدي مبروك وقطاع التوت ويعود السبب في ذلك الى عاملين اساسيين هما: عامل القرب من وسط المدينة حيث القطاعين مجاورين لقطاع سيدي راشد اين النواة الاولى للمدينة وعامل قدم النشأة اذ ان البوادر الاولى للأحياء الفوضوية داخل القطاعين تعود للعهد الاستعماري اين كان سعر الارض زهيد مما جعل الفارق بين السعرين كبير جدا.

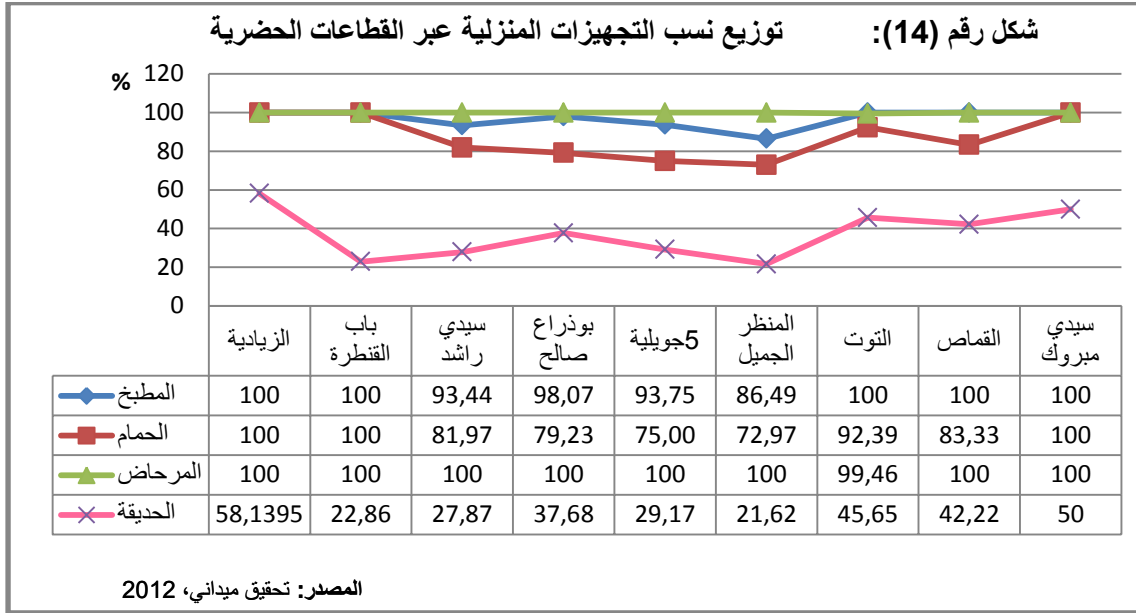


### 11- التجهيزات الداخلية للمسكن: رفاهية جيدة للمساكن الفوضوية

بلغت نسبة تجهيز المسكن بالمطبخ داخل مجال الدراسة حوالي 97.76% من اجمالي مساكن العينة وهي نسبة مرتفعة اذا ما قارناها بنسبة التجهيز داخل الولاية المقدره بـ 91.1%<sup>1</sup> او بالمعدل الوطني البالغ 88.3%<sup>2</sup>، اما عن نسبة التجهيز بالحمام فهي 85.31% وهي ايضا مرتفعة مقارنة بنسبة التجهيز بالحمام في الولاية المقدره بـ 74.2%<sup>3</sup> او بالوطن البالغة 65.2%<sup>4</sup> فقط. كما ان نسبة التجهيز بالمرحاض بمجال الدراسة والمقدره بـ 99.86% فهي كبيرة جدا بالمقارنة مع نفس النسبة للولاية (95.5%) او للوطن (91.4%) لنفس التعداد مما يدل على ارتفاع مؤشر الرفاهية داخل

<sup>1</sup> - التعداد العام للسكن والسكان، 2008.  
<sup>2</sup>، <sup>3</sup>، <sup>4</sup> - نفس المصدر السابق.

المساكن الفوضوية لمدينة قسنطينة، خاصة وان نسبة المساكن التي بها حديقة تمثل 38.74%.



من خلال الشكل نستخلص ما يلي:

- جميع القطاعات الحضرية تتوفر مساكنها على مطبخ بنسبة 100% او اقل كما هو الحال عليه في قطاع المنظر الجميل الذي بلغت فيه نسبة التجهيز بالمطبخ 86.49% فقط وهي نسبة ضئيلة مقارنة بنسبة الولاية المقدرة بـ 91.1% او بالمعدل الوطني البالغ 88.3% في تعداد 2008، حيث 13.51% لا يستحوذون على مطبخ نتيجة استغلال افراد المسكن لجميع الغرف الموجودة بشكل مستقل ويطبخون داخل غرف النوم.



صورة رقم (40) و (41): مساكن من دون مطبخ بحي بوذراع صالح



المصدر: التقطت من طرف الباحثة 2015.

- بلغ عدد القطاعات الحضرية التي تستحوذ على حمام بنسبة 100% ثلاث قطاعات وهي الزيادة، باب القنطرة وسيدي مبروك، اما البقية فنسبة تواجد الحمام بها تختلف من قطاع لآخر اين نجد ادنى نسبة والمقدرة بـ 72.97% وهي اقل من معدل الولاية المقدر بـ 74.2% ولكنها كبيرة مقارنة بالمعدل الوطني البالغ 65.2% والتي تتواجد دائما بقطاع المنظر الجميل نتيجة تعدد الاسر داخل المسكن الواحد.
- المرحاض متوفر بنسبة 100% في جميع القطاعات الحضرية ماعدا قطاع التوت الذي تبلغ فيه نسبة تواجد المرحاض 99.46% وهي نسبة كبيرة مقارنة بمعدل الولاية البالغ 74.2% وبالمعدل الوطني المقدر بـ 91.4% في تعداد 2008.
- قليلة هي المساكن التي بها حديقة والتي تختلف نسبتها من قطاع لآخر، حيث نجدها ترتفع بالقطاعات الحضرية المنتشر بها نمط الفيلة كقطاع سيدي مبروك، الزيادة والتوت وتنخفض بتلك التي يغلب عليها نمط الفوضوي الصلب كقطاع باب القنطرة وسيدي راشد.

صورة رقم (43): مساكن بحديقة  
بأرض بن محمود



صورة رقم (42): مساكن من دون  
حديقة بحي هالبدال



المصدر: الباحثة عام 2016 .

## 12- تواجد المرآب بالمسكن: متوفر بأكثر من النصف في معظم القطاعات الحضرية

نشير في أول الامر الى ان اجمالي الاجابات الخاصة بهذا السؤال قد بلغت نسبة 93.85% من مجموع الاستمارات في حين ان 6.15% منها تم تجاهلها نظرا لعدم وجود اجابة، ولهذا فانه تم تجاهل هذه النسبة واقصائها من المجموع.

تظهر نتائج الجدول رقم (42) ان اكثر من نصف المساكن الفوضوية للعينة المدروسة تملك مرآب حيث بلغت نسبتها 53.80% من مجموع العينة في حين تعود نسبة 46.20% الى المساكن التي لا يوجد بها مرآب.

جدول رقم (42): مدينة قسنطينة - توزيع وجود المرآب أو انعدامه على القطاعات الحضرية

المجموع	سيدي مبروك	القماص	التوت	المنظر الجميل	5جويلية	بوذراع صالح	سيدي راشد	القنطرة	الزيادية	القطاعات الحضرية
53,80	70	51,95	59,67	21,62	62,5	55,49	25,42	88,57	50	وجود مرآب
46,20	30	48,052	40,33	78,38	37,5	44,51	74,58	11,43	50	عدم وجود مرآب

المصدر: تحقيق ميداني - 2012.

بالنسبة للقطاعات الحضرية فنتائج التحقيق اظهرت ان معظمها تجاوزت فيها نسبة وجود المرآب النصف حيث بلغت اعلى نسبة 88.57% والتي سجلت بقطاع باب القنطرة الى جانب قطاع سيدي مبروك بنسبة 70% بسبب استغلاله كمحلات تجارية التي اغلبها هي مصدر رزق لأصحاب المسكن. اما ادنى نسبة فكانت بقطاع سيدي راشد الذي يتميز بكثرة المساكن ذات المساحات الصغيرة التي تستغل جلها في السكن وفي رفع عدد الغرف به خاصة اين تتعدد الاسر الى جانب تضرس المنطقة كما هو الحال عليه بأرض عميروش وأرض قايدي وصباتي مما يحول دون وصول السيارة الى المسكن في معظم الحالات وبالتالي انعدام ضرورة انجاز المرآب.

صورة رقم (45): أرض مشاطي



تعدد المرآب داخل مجال الدراسة

صورة رقم (44): بن الشرقي



المصدر: التقطت سنة 2016.

13- الربط بالشبكات جيد:

بلغت نسبة الربط بالماء الشروب بمجال الدراسة 94.55% وهي مرتفعة بالمقارنة مع المعدل الوطني لنفس الشبكة البالغ 80.8%<sup>1</sup> او بمعدل الولاية المقدر بـ 90.5%<sup>2</sup>، وبلغت نسبة الربط بالكهرباء 99.58% وهي نسبة مرتفعة جدا اذ تقارب الـ 100% خاصة وان المعدل الوطني لهذه

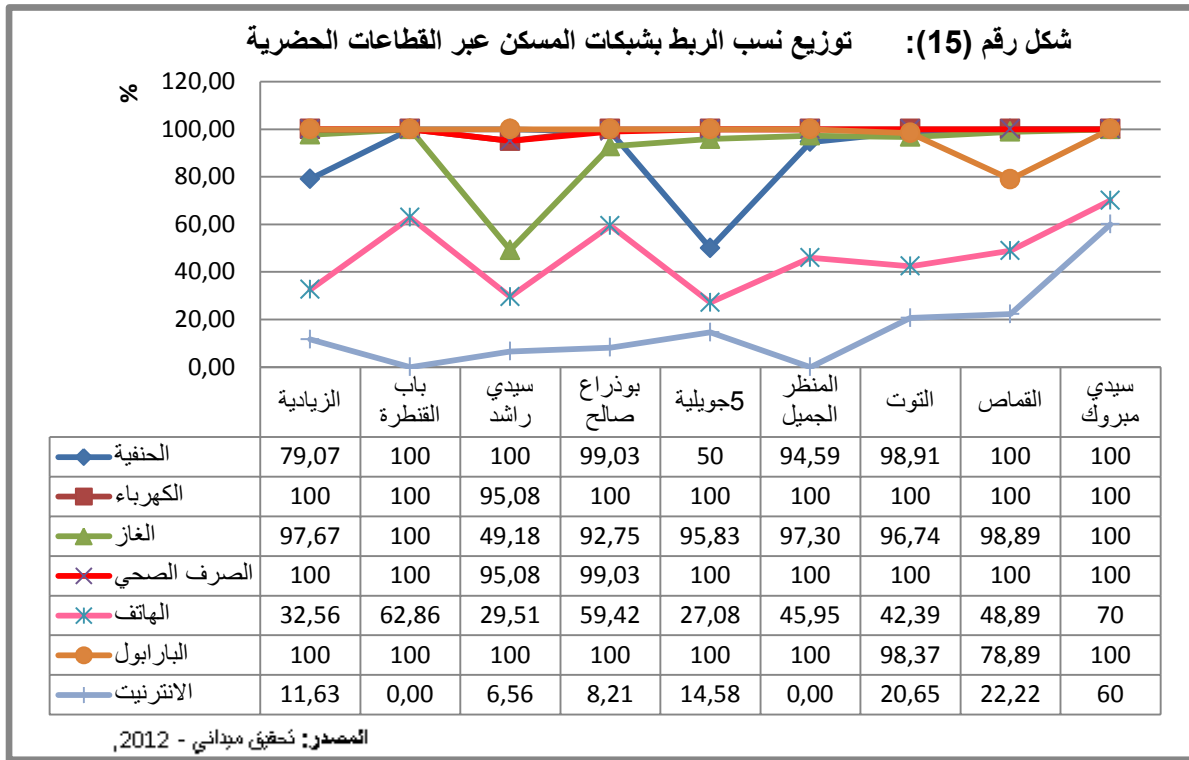
<sup>1</sup> - الديوان الوطني للإحصاء: تعداد 2008.  
<sup>2</sup> - نفس المصدر السابق.

الشبكة لا يتجاوز 94.5%<sup>1</sup> و قريب من المعدل الولائي البالغ 97.9%<sup>2</sup>، في حين نسبة الربط بالغاز هي 92.3% وهي نسبة كبيرة بالمقارنة مع معدل الولاية البالغ 82.1%<sup>3</sup> و تفوق بكثير المعدل الوطني البالغ 45.8%<sup>4</sup> فقط.

فيما يتعلق بشبكة الصرف الصحي فنسبة الربط بها في مجال الدراسة بلغت 99.30% من اجمالي مساكن العينة وهي نسبة مرتفعة بكثير عن المعدل الوطني البالغ 77.5%<sup>5</sup> وعن معدل الولاية البالغ 92.8%<sup>6</sup> ، اما عن شبكة الهاتف فنسبة التوصيل بها في مجال الدراسة بلغت 46.99% وهي مرتفعة بالمقارنة مع المعدل المسجل بالولاية البالغ 35.6%<sup>7</sup> ومعدل البلدية المقدر بـ 38.2% .

بلغت نسبة التوصيل بالصحن اللاقط بمجال الدراسة حوالي 96.92% وهي مرتفعة عن المعدل البلدية المقدر بـ 89.3% وعن معدل الولاية البالغ 87%، كما ان نسبة الربط بشبكة الانترنت البالغة 13.57% تجاوزت بكثير المعدل المسجل بالولاية وبالبلدية والمقدين بـ 5.7% و 7% على التوالي.

نتائج توزيع الشبكات على القطاعات الحضرية موضحة في الشكل التالي:



<sup>1</sup> - الديوان الوطني للإحصاء: التعداد العام للسكن والسكان، 2008.  
<sup>2</sup>، <sup>3</sup>، <sup>4</sup>، <sup>5</sup>، <sup>6</sup>، <sup>7</sup> - نفس المصدر السابق

نستخلص من خلال الشكل رقم (15) أن:

- **قطاع الزيادة:** تعود فيه نسبة الربط بشبكة الكهرباء، الصرف الصحي والصحن اللاقط الى 100 % بينما باقي الشبكات الاخرى فنسبة الربط بها مختلفة فمثلا نجد ان نسبة التزود بالماء الشروب والبالغة 79.07% أقل من معدلات الولاية والوطن والتي يمكن ارجاع السبب في النقص الى انتشار وتوزع البناءات الفوضوية داخل أحياء صغيرة في شكل بقع بعيدة عن بعضها البعض نظرا لحدائة المنطقة مما يعيق او يرفع من تكاليف عملية الربط.

- **قطاع باب القنطرة:** مساكنه مزودة بمختلف الشبكات بنسبة 100% ماعدا الهاتف الذي بلغت نسبته 62.86% وهي كبيرة مقارنة بنسبتها في الولاية وفي البلدية المقدره بـ 35.6% و 38.2% على التوالي ، بينما تنعدم شبكة الانترنت بجميع مساكن العينة لهذا القطاع والذي له ارتباط وثيق بشبكة الهاتف الى جانب توفر خدمة الانترنت بالهاتف المحمول او بمفاتيح الانترنت المتوفرة بمختلف شبكات الاتصال.

- **قطاع سيدي راشد:** مزود بنسبة 100% بالماء الشروب والصحن اللاقط بينما الشبكات الاخرى فجميعها تفوق معدل الولاية والمعدل الوطني ماعدا شبكة الغاز التي تقل نسبتها عن المعدل الولائي المقدر بـ 82.1% حيث سجلت 49.18% حيث أظهرت نتائج التحقيق الميداني انعدام شبكة الغاز بحي الخامسة.

- **قطاع بوذراع صالح:** جميع مساكن العينة بالقطاع مزودة بمختلف الشبكات وبنسب كبيرة تفوق المعدلات الولائية والبلدية في معظم الاحياء الفوضوية التي تنتمي اليه بما فيها شبكة الانترنت التي بلغت نسبة التزود بها في القطاع 8.21% .

- **قطاع 5 جويلية:** معظم الاحياء الفوضوية في القطاع ضمن منطقة الانزلاقات ولذلك نجد ما نسبته 50% من مساكن العينة به يعانون من انعدام شبكة المياه الصالحة للشرب والتي تخص بالضبط حي النعجة الصغيرة الذي يعاني سكانه انعدام الماء به منذ نشأته في سنوات التسعينات، اما باقي الشبكات فنسبها معقولة .



- **قطاع المنظر الجميل:** يتوفر القطاع على مختلف الشبكات بنسب عالية خاصة الكهرباء، الصرف الصحي و الصحن اللاقط بنسبة 100% لكل منها عدا شبكة الانترنت التي تنعدم به بسبب توفر مقاهي الانترنت الى جانب مفاتيح الانترنت المحمولة.

- **قطاع التوت:** تتوفر جميع مساكن العينة لهذا القطاع على مختلف الشبكات الضرورية خاصة الكهرباء والصرف الصحي بنسبة 100% أما الانترنت فبلغت نسبة التوصيل به الى 20.65%.

- **قطاع القماص:** وصلت نسبة الربط بالماء والكهرباء والصرف الصحي الى 100% وباقي الشبكات سجلت نسب عالية وصلت الى 98.89% في الغاز و48.89% في شبكة الهاتف و78.89% في الصحن اللاقط (البارابول). اما الانترنت فبلغت نسبة الربط به 22.22%.

- **قطاع سيدي مبروك:** موقع القطاع وطبيعته عملتنا على وصول نسبة التزود بالشبكات في القطاع الى 100% ما عدا الهاتف الذي بلغت نسبته بالقطاع 70% والانترنت بـ 60% وهي اعلى نسبة بجميع القطاعات.

## خلاصة المبحث:

تبيين من خلال التحليل ان البناء الفوضوي بالمدينة يتميز بعدة خصائص اهمها:

- ارتفاع نسبة السكنات الفوضوية بالمدينة والتي بلغت 16.12% من مجموع الحظيرة السكنية وهذا بإجمالي 14015 مسكن فوضوي في عام 2012، يضم منها قطاع بوزراع صالح اكبر عدد بـ 4290 مسكن وهذا بنسبة 30.61% من مجموع المساكن الفوضوية بالمدينة.
- دراسة تطور السكن الفوضوي بالمدينة اظهرت حصول تراجع في العدد ما بين 2003 و2012 وهذا بفارق (34336-) مسكن فوضوي حيث تعود اسباب هذا التراجع الى سياسة الاسكان التي انتهجتها الدولة للقضاء على البناءات الهشة والتقليل من انتشار البناءات الفوضوية الى جانب التوسع العمودي الذي انتهج بدلا من التوسع الافقي مما عمل على رفع عدد الاسر داخل المسكن الواحد، حيث اظهرت نتائج التحقيق ان غالبية الاسر المتواجدة داخل المسكن الواحد هي ذات طبيعة (اب وابناء) والذي يفسر بتشكيل ابناء العائلة الواحدة اسر جديدة مستقلة داخل المسكن العائلي، الامر الذي زاد من شدة التزاحم داخل المسكن الواحد ورفع معدل شغل المسكن الى 7.48 فرد / مسكن.
- تعدد وتنوع البناءات الفوضوية ما بين البناء الجيد من نوع فيلة والبناء الذاتي والفوضوي الصلب الذي يشوه المجال بشكله وهندسته غير المنتظمة، الى جانب تنوع مواد البناء المستعملة ما بين الجيد والرديء واختلافها ما بين الاحياء حسب الوضعية الاقتصادية للأفراد.
- معظم السكنات الفوضوية تتوفر على مختلف الشبكات بنسب عالية ماعدا شبكة الغاز التي تقل نسبة الربط بها بقطاع سيدي راشد حيث يعاني اكثر من نصف سكان الاحياء الفوضوية من انعدام هذه الشبكة، الى جانب تراجع مؤشرات الرفاهية ببعض الاحياء الفوضوية بسبب ارتفاع عدد الافراد داخل المسكن وانخفاض المساحة الاجمالية له، خاصة وان سعر المتر المربع حاليا قد ارتفع كثيرا بالمقارنة مع السعر قبل 1990، سنة صدور قانون التوجيه العقاري واعادة الاعتبار للملكية الفردية، أين وصل الفارق في السعر ما بين الفترتين في بعض القطاعات الى 30000 دج.

## المبحث الثاني

### التجهيزات العمومية والحركية المجالية

## تمهيد:

بعد تسليط الضوء على مختلف الخصائص العامة والداخلية للسكن الفوضوي بمختلف القطاعات الحضرية لمدينة قسنطينة، سنحاول في هذا المبحث دراسة شبكة الطرق ووسائل النقل داخل الأحياء الفوضوية لما لها دور فعال في قياس وتحديد طبيعة العلاقة بين المدينة ومختلف الأحياء السكنية الفوضوية وكذا درجة الارتباط والاتصالية الموجودة بينهما وبين باقي الأحياء المكونة للمدينة للوقوف على الوضعية الديناميكية التي تميز المجال وتحديد طبيعة هذه الحركية من خلال دراسة مختلف تنقلات السكان التي ترتبط بتلبية حاجيات السكان سواء من المرافق والتجهيزات بمختلف أنواعها أو من الحاجيات الاستهلاكية والخدماتية التي تفتقر إليها مناطق إقامتهم.

### أولاً: شبكة النقل، طرق المواصلات والمرافق العمومية

إن أول ما يفكر فيه الإنسان عندما يود الاستقرار بمكان معين هو طرق المواصلات وإن كانت هناك إمكانية الوصول إلى مكان العمل أو مركز المدينة، لأن من طبع الفرد أن لا يعيش في عزلة عما يحيط به.

فبالإضافة إلى كون شبكة المواصلات إحدى العناصر الهامة في تنظيم المجال الحضري فإن النقل هو أحد العوامل التي تؤدي إلى زيادة الارتباط والتفاعل بين الأماكن المختلفة<sup>1</sup> فهو يساعد المدينة على أداء وظائفها على أحسن شكل من خلال شبكة الطرق الداخلية والخارجية التي تربطها بمجالها الداخلي والخارجي.

ومدينة قسنطينة كونها تتوسط العديد من المدن وملتقى العديد من الطرق الوطنية والولائية باعتبارها منطقة عبور فهي تحوي شبكة طرق كثيفة ومتنوعة تظهر كما يلي:

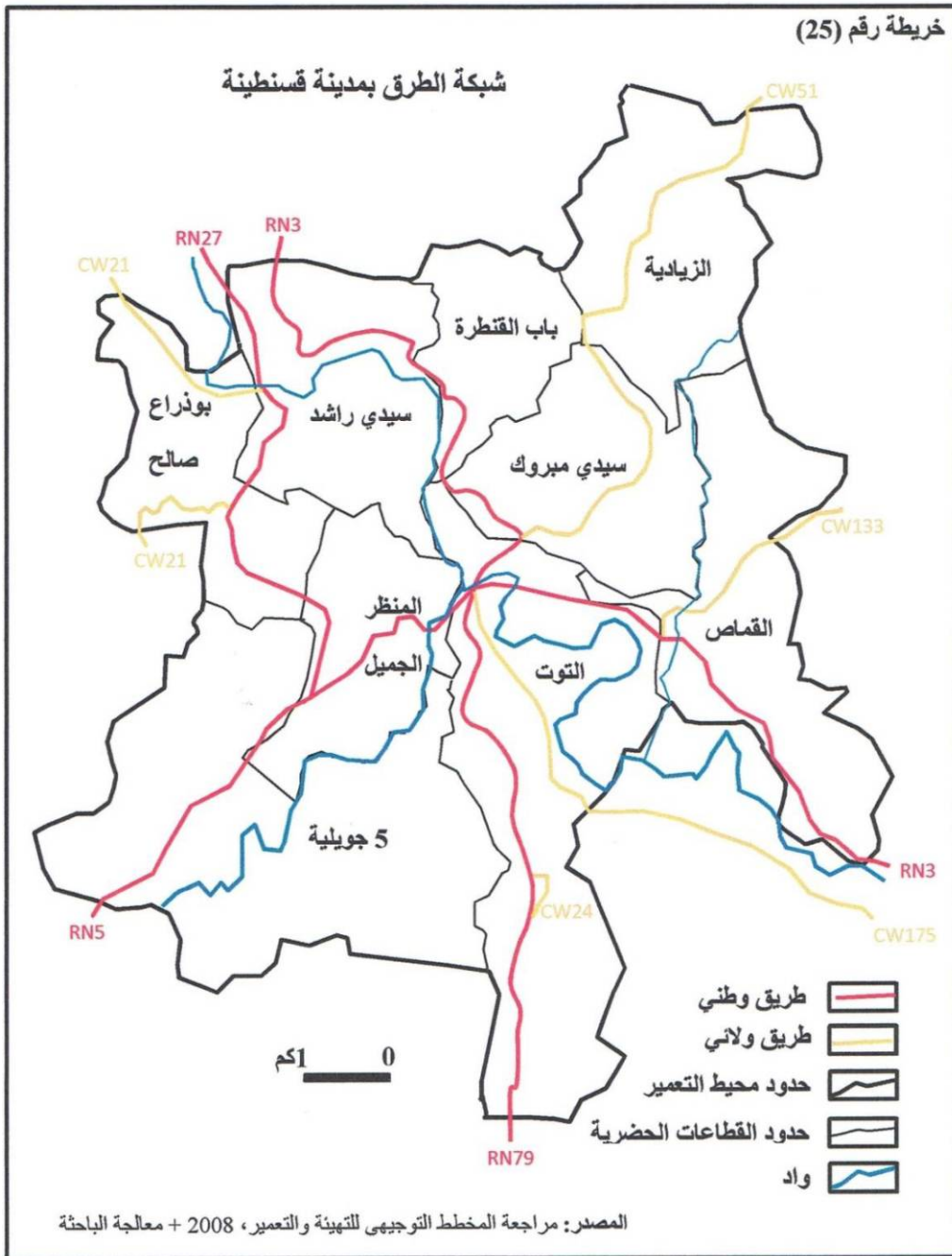
- طرق وطنية تمتد على طول 47.9 كم<sup>2</sup>، ممثلة في أربع طرق:
- الطريق الوطني رقم (03) والذي يربط ولاية سكيكدة بولاية أم البواقي مروراً بمدينة قسنطينة بالقسم الشمالي الشرقي إلى الجنوب والطريق الوطني رقم (05) الذي يربط الجزائر العاصمة بعنابة وتونس مروراً بمدينة سطيف وقسنطينة إلى جانب الطريقين الوطنيين رقم 27 و 79 (24).
- طرق ولائية تربط مختلف الطرق الوطنية ببعضها البعض. يصل عددها داخل الجبال الحضري

<sup>1</sup> - د. صالح فليح: حركة النقل داخل المدن، مجلة الجمعية الجغرافية تصدرها الجمعية الجغرافية العراقية، المجلد الثاني عشر، ماي 1981، ص 100.

<sup>2</sup> - مديرية الأشغال العمومية لولاية قسنطينة، 2014.

القسنطيني الى 7 اما طولها فبلغ 43.5 كم<sup>1</sup>، أهمها الطريق الولائي رقم 51، والطريقين الولائيين رقم 24 و175.

جزء من الطريق السيار 'شرق-غرب' الذي يحاذي المدينة من جانبيين: الجهة الشمالية الشرقية بجوار جبل الوحش (مرورا بالمريج) والجهة الجنوبية الغربية مرورا بعين اسمارة والمدينة الجديدة على منجلي مما يسهل الاتصالية داخل وخارج المدينة. الى جانب طرق أخرى محيطية أو جانبية تربط بين الطرق الوطنية وتسمح بتفادي المرور او السير داخل بعض المراكز والتجمعات السكانية. انظر الخريطة رقم (25).



<sup>1</sup> - مديرية الأشغال العمومية لولاية قسنطينة، 2014.

## 1- وضعية شبكة الطرق بمدينة قسنطينة:

ان النظرة العامة على شبكة الطرق الحضرية لمدينة قسنطينة تظهر تنوعها بين الأولي الذي يهيكل المدينة ويربطها بمختلف قطاعاتها الحضرية الكبرى، وبين الثانوي الذي يعمل على ربط الاحياء السكنية ببعضها البعض او ربطها بوسط المدينة وأخرى ثالثة تسمح بالربط بين الوحدات السكنية لمنطقة معينة أو لحي معين وبين السكنات والطرق الثانوية .

تمتد الشبكة الحضرية للطرق بمدينة قسنطينة على طول 500 كم<sup>1</sup> تختلف في خصائصها من طريق لآخر حسب طبيعته وأهميته (تصنيفه)، وتتأثر كثيرا بتضاريس المنطقة وبكثافة النسيج العمراني مما جعلها تتميز بعدم اتساعها داخل المدينة مقارنة بحجم الحركة والتنقلات. وقد ساهمت عملية شق طريق جديد أو ربط منطقة بأخرى في توسيع نطاق الاستخدامات السكنية كما حدث مع الأحياء الفوضوية لمدينة قسنطينة التي امتد معظمها على جانبي الطرق الرئيسية كالطرق الوطنية والولائية او بجانب الطرق المتفرعة سواء من مركز المدينة باتجاه الضواحي أو تلك التي تربط الضواحي ببعضها البعض مستغلين جل الفراغات الموجودة على طول الطرق للتموضع فيها والتي لا تلبث أن تزداد وتتكاثر يوما بعد يوم.



<sup>1</sup> - المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، 2008.

صورة رقم (47):

موقع حي الخامسة (حجرة بن عروس)

بالقرب من الطريق الوطني رقم 27.

المصدر: الباحثة عام 2016



صورة رقم (48):

امتداد حي بن الشرفي على

طول الطريق الوطني رقم 27.

المصدر: الباحثة عام 2015



### 1-1- وضعية شبكة الطرق داخل الاحياء الفوضوية:

من المعلوم ان شبكة الطرق هي شريان الحركة ومن أهم مكونات النسيج الحضري، اذن فهي ترسم لنا صورة عن طبيعة النسيج الحضري والاضاع التي يعيشها سكان هذا النسيج، لهذا فان الصورة العامة للأحياء الفوضوية بمدينة قسنطينة تعكسها شبكة الطرق الخاصة بها والتي تتميز في معظمها بالرداءة والتداخل فيما بينها بسبب انعدام التخطيط بها مما يصعب في كثير من الاحيان عملية الحركة او الاتصال. فوضعية الطرق داخل الاحياء الفوضوية تتسم بعدم الانسجام، انعدام التخطيط، عدم احترام المقاييس الهندسية لإنشائها، فكما هو معلوم شبكة الطرق هي من تعطي هيكل المدينة او النسيج اما في حالة العديد من الاحياء الفوضوية فالمباني هي من تحدد الطريق (عرضها، مقاييسها الهندسية، وضعيتها، حالتها،... الخ) حيث نجد دوما شبكة طرق غير منتظمة، تتميز بالضيق، الالتواء،

انعدام التساوي في عرض الطريق، انعدام الارصفة، عدم الاستمرارية اذ عديد الطرق بهذه الاحياء تنتهي بانسداد او بمكان مغلق (impasse)، وغالبا ما يكون بها مسلك وحيد يسمح بربط الحي بالطرق الرئيسية او بالمحاور الكبرى للمدينة لا يتماشى في أغلب الاحيان مع المعايير المعمول بها في مجال الطرق والشبكات الى جانب كون معظم الطرق داخل هذه الاحياء غير معبدة وان لم تكن في حالة سيئة فهي متوسطة كما يظهر بالصور التالية:

صورة رقم (50): طريق بحي الخامسة



صورة رقم (49): طريق منحرج بحي بن الشرقي



صورة رقم (52): عمود انارة وسط الطريق بين الشرقي



صورة رقم (51): طريق مقطوع بحي هالبدال



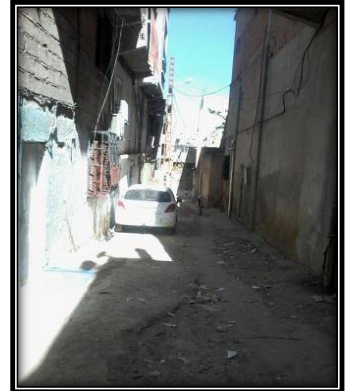
صورة رقم (55): طريق بأرض عميروش في حالة رديئة جدا



صورة رقم (54): هالبدال مسلك يضيق كلما تقدمنا نحو الداخل



صورة رقم (53): طريق ضيق ورديء بأرض مشاطي





## 2- تنوع وسائل النقل بالمدينة:

إذا ما تحدثنا عن احياء بمدينة قسنطينة فلا بد من الاطلاع اولا على اهم طرق النقل والشبكات المتوفرة لنقل السكان داخل وخارج المدينة، خاصة وان مدينة قسنطينة قد عرفت تعمير مكثف في العشريات الاخيرة والتي تترجم بارتفاع احتياجات التنقل في كل الاتجاهات. بالنظر الى موقعها الجغرافي فالمدينة تتوفر على 5 انواع من النقل:

- النقل الجوي: يتجلى في المطار الجوي محمد بوضياف
- النقل بالسكك الحديدية
- النقل البري عن طريق مختلف شبكات الطرق
- النقل بالمصعد الهوائي ( التليفيريك )
- النقل بالقطار الحضري (الترامواي)

لقد عرف النقل البري تطورا كبيرا في بنيته التحتية، فقد كان هناك اهتمام وتدعيم كبيرين من خلال الطريق السيار 'شرق/غرب' الذي حظيت به المدينة في الآونة الاخيرة والذي سمح بتخفيف الضغط عليها وتدعيم اتصالها بباقي المناطق، الى جانب النقل البري بالقطار الحضري (الترامواي) الذي خفف الضغط على سكان المدينة، كما تدعمت شبكة النقل بـ" التليفيريك " الذي تحدى الوضع الصعب وكان من افضل الحلول التي انتهجت لتسهيل عملية التنقل داخل المدينة من دون ضغط وفي مدة زمنية قياسية. لكن يبقى اشكال محدودية هذه الوسائل ونقص التغطية المجالية لها حيث انها تغطي نسبة صغيرة فقط من مجال المدينة، الى جانب توقف الخدمة أو العطل التي تتعرض لها من حين لآخر كما حدث مع المصعد الهوائي الذي أصبح دائما خارج الخدمة ولفترات طويلة لأسباب عديدة منها الصيانة الطويلة الامد.

## 2-1- وسائل النقل المستخدمة من طرف سكان الاحياء الفوضوية:

تعددت وتنوعت وسائل النقل المستخدمة من طرف سكان الاحياء الفوضوية كل حسب موقعه وكثافته، اين أظهر التحقيق الميداني غياب وسائل النقل الجماعي بجميع الاحياء الفوضوية ما عدا البعض منها ذات الكثافة السكانية العالية ومساحة مجالية معتبرة كحي بن الشرقي وحي القماص اللذان تتوفر بهما حافلات النقل الجماعي بينما أحياء أخرى فهي تستفيد من توفر وسائل النقل إما بسبب تواجدها بمحاذاة طرق رئيسية مثل حي الخامسة، أرض بوبربارة عن طريق الطريق الوطني رقم 27،

حي سيساوي، الكلم الرابع، بن تليس، الصنوبر المستفيدين من تواجدهما بجوار الطريق الوطني رقم (03)، أرض بن جلول، هالبدال من الطريق الولائي رقم (50) (طريق جبل الوحش)، اما أحياء أخرى فتتموقع بالقرب من الأحياء الشرعية والتحصينات القانونية التي تتوفر على مختلف المرافق والشبكات مثل حي بوكفوس وأرض بلعابد بالقرب من حي الأخوة عرفة (الزاوش)، حي النعجة الصغيرة بالقرب من تخصيص الأطباء، أرض بن صابر بجوار حي سر كينة.

على العموم فان معظم سكان الأحياء الفوضوية يستعملون وسائل النقل الفردية كما تظهره النتائج المسجلة في الجدول التالي:

جدول رقم (43): مدينة قسنطينة - توزيع وسيلة التنقل عبر القطاعات الحضرية

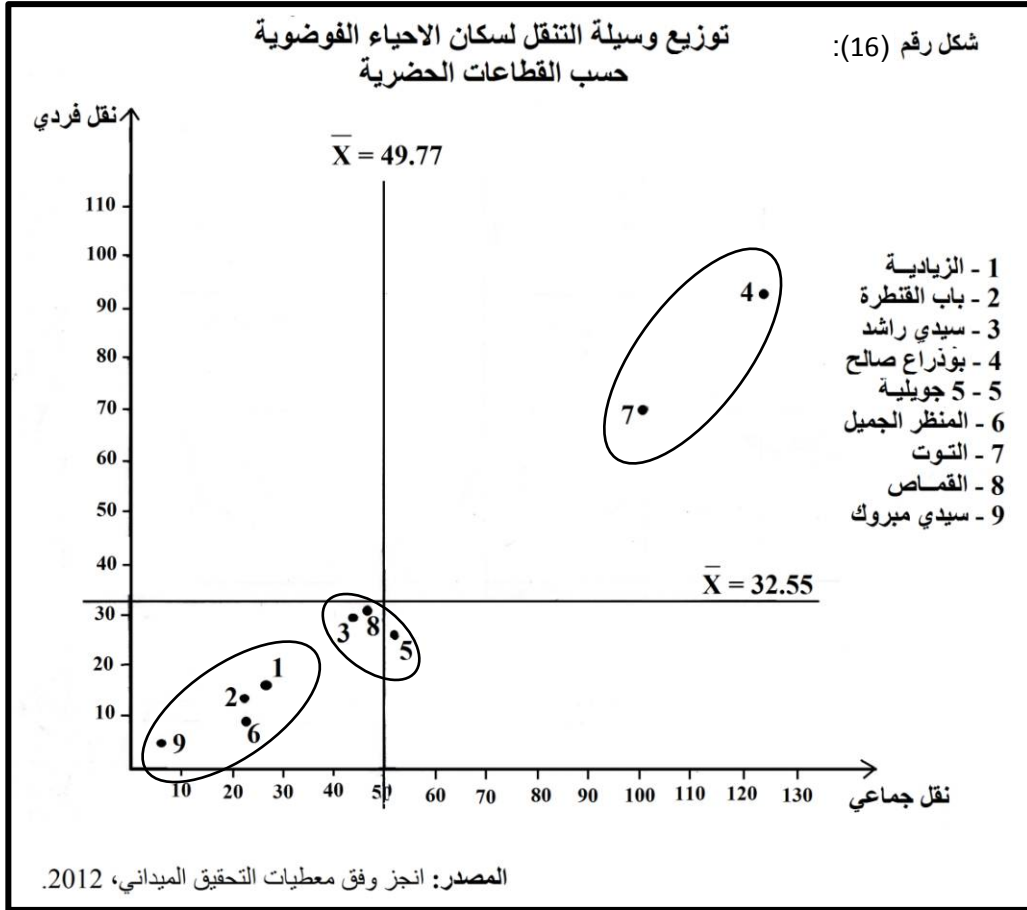
المجموع	سيدي مبروك	القماص	التوت	المنظر الجميل	5 جويلية	بوذراع صالح	سيدي راشد	باب القنطرة	الزيادية	القطاعات الحضرية	
										وسائل النقل	
255	6	25	63	8	22	82	21	13	15	سيارة خاصة	نقل فردي
20	0	1	6	0	1	6	6	0	0	دراجة نارية	
18	0	5	1	1	2	5	3	0	1	شاحنة	
293	6	31	70	9	25	93	30	13	16	المجموع	
211	3	7	58	9	22	77	27	0	8	سيارة اجرة	نقل جماعي
227	4	40	43	13	30	51	17	12	17	حافلة	
10	0	0	0	0	0	0	0	10	0	تليفريك	
443	7	47	101	22	52	128	44	22	25	المجموع	

المصدر: تحقيق ميداني، 2012.

يظهر لنا الجدول ان وسائل النقل المستعملة من طرف سكان الأحياء الفوضوية في تنقلاتهم اليومية مقسمة الى نوعين:

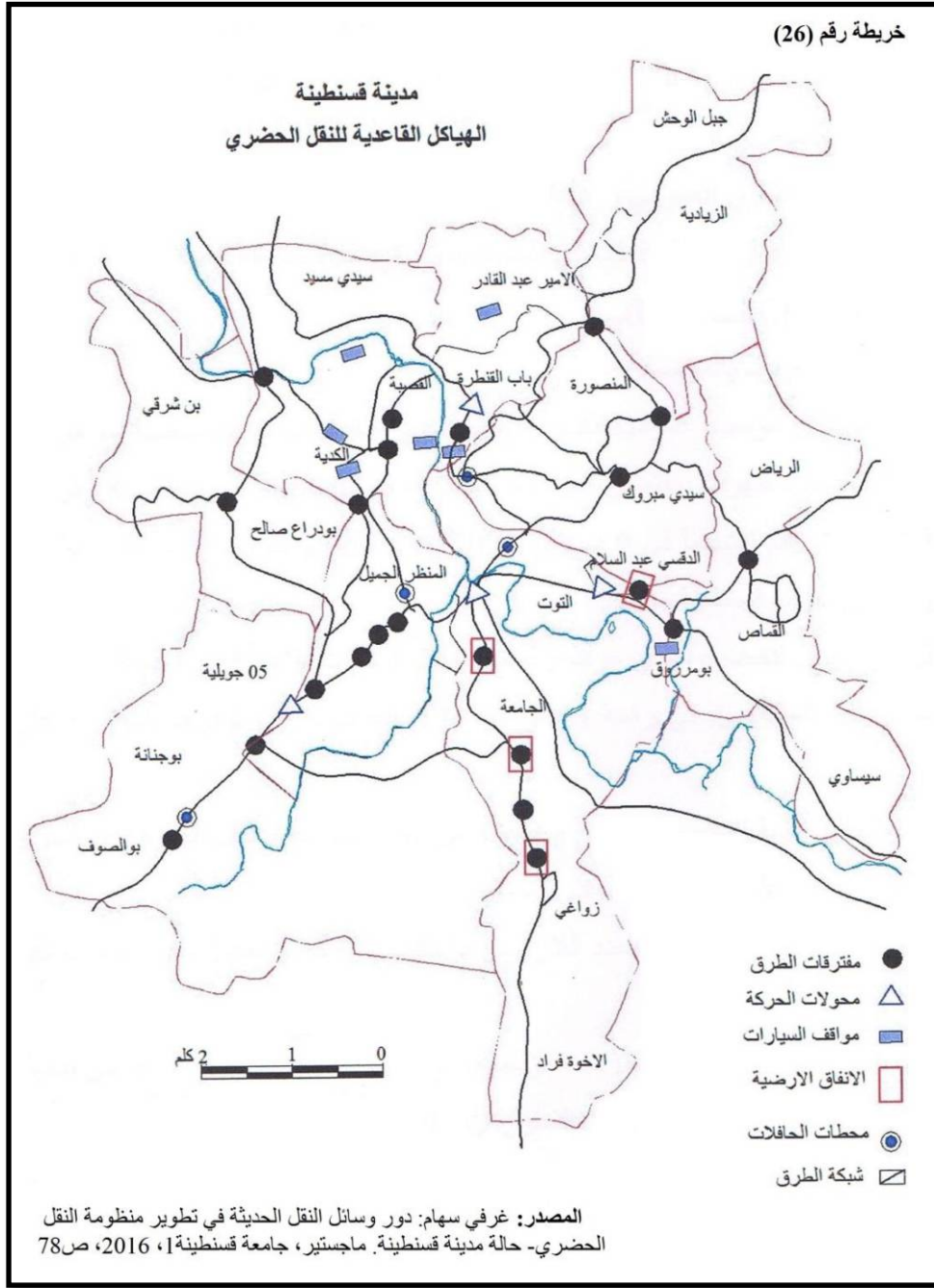
- نقل فردي: والمقصود به هنا استعمال السكان لوسائل تنقل خاصة بهم مثل سيارة، دراجة نارية، شاحنة، الى غير ذلك من وسائل النقل الفردية او الخاصة حيث تظهر نتائج الجدول امتلاك معظم سكان هذه الأحياء لسيارات خاصة والذين بلغ عددهم 255 .
- نقل جماعي: ويشمل كل من سيارات الاجرة، الحافلة والتليفريك، حيث بلغ اجمالي مستعملي هذا النوع من النقل حوالي 443 فرد وهو اكبر من مستعملي النقل الفردي البالغ عددهم 293.

اما عن تصنيف القطاعات الحضرية حسب نمطي وسيلة التنقل فهو موضح في الشكل الآتي:



يظهر من خلال الشكل تواجد ثلاث مجموعات مختلفة ومتنوعة:

- **المجموعة الاولى:** سيطرة النقل الفردي على معظم القطاعات الحضرية للمدينة حيث تشمل هذه المجموعة كل من القطاعات التالية: الزيادة، باب القنطرة، المنظر الجميل وسيدي مبروك.
  - **المجموعة الثانية:** سيطرة كلية للنقل الجماعي حيث تشمل هذه المجموعة على ثلاث قطاعات: قطاع 5 جويلية المتميز بقربه من وسط المدينة، قطاع القماص وقطاع سيدي راشد، حيث تتميز هذه الاحياء بتوفر مختلف وسائل النقل الجماعي بها عدا المصعد الهوائي (التليفريك).
  - **المجموعة الثالثة:** تنقلات يومية باستخدام مزدوج لوسائل النقل ما بين النقل الفردي والنقل الجماعي، حيث نجد بهذه المجموعة قطاعين هما: قطاع بوذراع صالح وقطاع التوت.
- والخريطة رقم (26)، توضح أهم مواقع ومحطات النقل الجماعي موزعة عبر مختلف القطاعات الحضرية للمدينة.



نستخلص من خلال الخريطة ان عديد الاحياء الفوضوية واقعة على محاور الحركة الرئيسية مثل: المنشار، بن الشرقي، قايدي وصباتي، أرض عميروش، أرض بوبربارة (المنية)، هالبدال، بن تليس، الصنوبر، سيساوي وغيرهم ما يجعلها متواصلة مع وسط المدينة ومخدومة بالنقل بشكل جيد على الاقل لمشارف الحي.

اما عن داخل هذه الاحياء فقليلة هي الاحياء المخدومة والمتوفرة على وسائل النقل داخلها وبطبيعة الحال السبب هو فوضوية البناء والحي. مع هذا فنجد كل من حي المنى2، بن الشرقي، القماص، أرض بن صابر (سركينة) مستفيدة من خطوط النقل بداخلها.

### 3- المرافق والتجهيزات:

ان أهم ما يميز مدينة قسنطينة هو تنوع التجهيزات والمرافق المتوطنة بها انطلاقا من المرافق الجوارية لتنتهي عند المرافق الاقليمية أو الجهوية. هذا التنوع والتعدد في التجهيزات ساهم الى حد كبير في خلق ديناميكية كبيرة على مستوى المدينة وعمل على خلق وزيادة التنقلات من داخل وخارج المجال الحضري.

سنركز في دراستنا لهذا العنصر على بعض المرافق الاساسية والتي تلبي أولى الاحتياجات الضرورية للسكان مثل التجهيزات التعليمية التي لا تتطلب تنقلات كبيرة والتجهيزات الصحية والادارية الى جانب الدينية.

#### 3-1- المرافق التعليمية:

تعتبر المرافق التعليمية من التجهيزات الضرورية المكملة للمسكن خاصة مؤسسات التعليم بأطوارها الثلاثة، الى جانب مؤسسات التعليم الثانوي، التكوين المهني والجامعات، والتي تعمل على خلق حركية مجالية كبيرة بسبب التنقلات اليومية للطلبة والتلاميذ وحتى الموظفين بهذه المؤسسات. وهي متوفرة بشكل معتبر في مختلف القطاعات الحضرية لمدينة قسنطينة، بإجمالي يصل الى 199 مؤسسة تعليمية موزعة على القطاعات الحضرية كما يلي:

#### جدول رقم (44): توزيع التجهيزات التعليمية عبر القطاعات الحضرية لمدينة قسنطينة

التكوين المهني	الجامعي	الثانوي	الاكمامي	الابتدائي	المؤسسات التعليمية القطاعات العمرانية
01	3 معاهد	01	04	07	الزيادية
02	01	04	05	11	باب القنطرة
00	00	05	08	23	سيدي راشد
00	00	00	06	13	بوذراع صالح
00	03	04	04	10	كجويلية
01	04	02	08	18	المنظر الجميل
01	00	01	04	14	التوت
00	01	02	06	10	القماص
02		04	11	14	سيدي مبروك
07	12	23	56	120	المجموع

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية، 2008.

من خلال الجدول يتبين أن المؤسسات التعليمية تنتشر عبر مختلف القطاعات الحضرية وبمختلف أطوارها لكن بتوزيع غير متجانس، إذ تتركز أكثر بقطاع سيدي راشد بمجموع 36 مؤسسة تعليمية تضم كل من الطورين الأول والثاني، الأكاديمي والثانوي، ثم يأتي قطاع المنظر الجميل بـ 28 مؤسسة تعليمية، بعدها تأتي بقية القطاعات لنصل إلى قطاع الزيادة بأقل عدد يصل إلى 12 مؤسسة، كما نجد بأن مؤسسات التعليم الثانوي تنعدم بقطاع بوزراع صالح مما يدفع بتلاميذ هذا الطور للتنقل إلى قطاعات أخرى مستخدمين مختلف وسائل النقل المتوفرة لديهم.

وبهذا نستنتج أن درجة تركيز التجهيزات التعليمية تقل تدريجياً كلما ابتعدنا عن المركز باتجاه الأطراف.

كما توجد 7 مراكز للتكوين المهني متعددة التخصصات متواجدة بـ 5 قطاعات فقط: الزيادة، باب القنطرة، المنظر الجميل، التوت وسيدي مبروك.

أما بالنسبة للتعليم العالي والبحث العلمي فتوجد بالمدينة جامعتين: جامع الأخوة منتوري وجامعة الأمير عبد القادر واللذان تضمان عدة مجتمعات متعددة الكليات والتخصصات، تتوزع عبر 5 قطاعات عمرانية: قطاع التوت، قطاع باب القنطرة، قطاع سيدي مبروك، قطاع المنظر الجميل وقطاع 5 جويلية.

فيما يخص الأحياء الفوضوية موضوع الدراسة فنلاحظ عدم توفرها على المرافق التعليمية وأن وجدت فهي قليلة جداً ولا تكفي حاجيات الفئة المتمدرسة من سكان هذه الأحياء الذين يضطرون إلى التنقل خارج أحيائهم للمدرسة.

### 3-2- المرافق الصحية:

أهم المرافق الصحية المتواجدة بمدينة قسنطينة والتي خلقت حركية وديناميكية كبيرة بها: المركز الاستشفائي الجامعي " ابن باديس " والمتواجد بقطاع باب القنطرة، والذي يعتبر أحد أهم وأكبر المستشفيات بالشرق الجزائري إذ يخدم سكان المدينة وسكان ولايات الشرق الجزائري ككل. هذا إلى جانب المؤسسات الصحية التي تنتشر عبر مختلف القطاعات حيث نجد:

- قطاع الزيادة مستشفى الأمراض العقلية بحي جبل الوحش.

- بقطاع سيدي مبروك كل من عيادة الكلي والتبول بحي دقسي عبد السلام، عيادة الولادة وأمراض النساء بحي سيدي مبروك ومستشفى الأطفال بسطح المنصورة.
- بقطاع القماص مستشفى الرياض لأمراض القلب.
- بقطاع بوذراع صالح: مستشفى البير.

كما تحوي المدينة مجموعة من المنشآت الصحية الخاصة والتي يصل عددها الى 13 عيادة متعددة الخدمات والمتوزعة على عدد من القطاعات الحضرية، أهمها قطاع التوت وقطاع 5جويلية كما يظهر بالخريطة رقم (26) .

أما عن حاجيات سكان الاحياء الفوضوية فيما يخص القطاع الصحي فهي متوفرة بالأحياء المجاورة لها مما يضطر السكان الى التنقل باستخدام وسائل النقل، فعلى سبيل المثال سكان حجرة بن عروس (الخامسة) ينتقلون الى المؤسسات الصحية بمدينة حامة بوزيان لأنها الأقرب اليهم مع توفر النقل إليها بسبب تواجدها بالقرب من الطريق الوطني رقم 27.

### 3-3- المرافق والتجهيزات الادارية:

تتميز مدينة قسنطينة بتعدد وتنوع المرافق الادارية داخل مجالها الحضري، كما تتميز بتركز هذا النوع من التجهيزات داخل قطاعات دون الاخرى خاصة قطاعي سيدي راشد والمنظر الجميل لاحتوائهما على أكبر عدد من المرافق الادارية وأهمها بحكم تواجدهما بمركز المدينة، مثل: مقر الدائرة، دار المالية، مديرية التعمير، مديرية التربية والتعليم، مديرية الامن، المحكمة العليا وغيرها من المرافق المصنفة على مستوى المدينة<sup>1</sup> بينما بقية القطاعات فلا نجد بها الا ملاحق ادارية خدمتها تخصص القطاع أو المندوبية البلدية فقط.

### 3-4- المرافق والتجهيزات الدينية:

تضم مدينة قسنطينة ما يزيد عن 76 مسجد موزعين عبر القطاعات الحضرية بشكل غير متجانس، أين نجد قطاع سيدي راشد في المركز الاول بـ 19 مسجد وأربع زوايا، يليه قطاع التوت بـ 13 مسجد وبوذراع صالح بـ 12 مسجد، أما بقية القطاعات فلا يزيد عدد المساجد بكل واحد منها 10 مساجد .

<sup>1</sup> - بمعنى انها تخدم سكان المدينة ككل.

فيما يخص المقابر فهي متوفرة بجل القطاعات العمرانية عدا قطاعين هما: سيدي مبروك، و5جويلية. وهي تتوزع كما يلي:

- قطاع الزيادة: مقبرة جبل الوحش
- قطاع باب القنطرة: مقبرة يهودية
- قطاع المنظر الجميل: المقبرة المركزية
- قطاع التوت: مقبرة عين الباي (زواغي)
- قطاع القماص: مقبرة القماص
- وأخيرا قطاع بوذراع صالح بمقبرتين: مقبرة مسيحية وأخرى ميزابية.
- قطاع سيدي راشد: تتواجد به مقبرة صغيرة متواجدة بمنطقة الخامسة (حجرة بن عروس).

### 3-5- المرافق التجارية والخدماتية:

من المعلوم لدى الجميع ان للتجارة علاقة وطيدة بتركز السكان في منطقة معينة أو في خلق ديناميكية داخل مجال معين، ولهذا فان دراسة عنصر التجهيزات التجارية بات مهم لفهم مدى ارتباط سكان الاحياء الفوضوية بمناطق دون الاخرى.

تنتشر المحلات التجارية بمختلف أصنافها عبر جميع القطاعات الحضرية لكن بدرجة تركز تختلف من قطاع الى آخر، كما ان لنمط المسكن دور كبير في تواجد او انتشار النشاط التجاري بمنطقة ما، وقد أظهرت نتائج التحقيق الميداني ان عديد المساكن قد تم تحويل مرآبها او غرفة منها لنشاط تجاري غير مرخص (غير شرعي) بسبب انخفاض عدد المحلات التجارية داخل الاحياء الفوضوية وكونها مصدر رزق للعديد من سكان هذه الاحياء.

فيما يخص الاسواق والمراكز التجارية فهي متعددة بمدينة قسنطينة اين بلغ عددها 14 سوق و5 مراكز تجارية موزعة بشكل غير منتظم عبر 3 قطاعات حضرية: قطاع سيدي راشد بأكبر عدد، قطاع سيدي مبروك وقطاع بوذراع صالح، بينما تنعدم بباقي القطاعات الاخرى كما يظهر بالخريطة رقم (27).

اما عن تنقلات السكان التجارية واماكن الاقتناء الخاصة بهم، فسيتم التطرق اليها في العنصر القادم.



خريطة رقم (27)

مدينة قسنطينة: خريطة التجهيزات



0 1.2 كم

التجهيزات التعليمية

- مدرسة ابتدائية
- ▲ اكاديمية
- ثانوية
- ★ جامعة
- ◆ مركز التكوين المهني

التجهيزات الصحية

- ★ مستشفى
- مؤسسات صحية متخصصة
- ▲ عيادات خاصة

التجهيزات الخدمائية

- ◆ شركة الكهرباء والغاز
- محكمة
- تأمينات
- ★ بنوك ومراكز بريد

التجهيزات الدينية

- ◆ المساجد

التجهيزات الادارية

- ▲ مقر الولاية
- مقر الدائرة
- مقر البلدية
- ▲ مديرية الموارد
- مديرية الاشغال العمومية
- مديرية الشباب
- ★ دار المالية
- ◆ ديوان الترقية والتسيير العقاري
- مديرية التربية
- مديرية البناء والتعمير
- مديرية مسح الاراضي
- مديرية الفلاحة

حدود محيط التعمير

حدود القطاعات الحضرية

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة خاصة

## ثانيا: الحركة المجالية

### 1- حركة التمدد: التنقل من أجل التمدد

جدول رقم (45): مدينة قسنطينة - توزيع أماكن التمدد عبر القطاعات الحضرية

المجموع	سيدي مبروك	القماص	التوت	المنظر الجميل	5جويلية	بودراع صالح	سيدي راشد	القطرة	الزيادة	مستوى الدراسة	
380	5	50	130	27	3	79	50	29	7	داخل الحي	ابتدائي
1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	وسط المدينة	
63	0	11	14	4	22	7	4	1	0	احياء مجاورة	
201	4	39	20	0	12	66	20	31	9	داخل الحي	متوسط
22	0	0	2	0	0	7	13	0	0	وسط المدينة	
204	0	15	99	31	19	29	11	0	0	احياء مجاورة	
22	0	16	4	0	0	2	0	0	0	داخل الحي	ثانوي
61	0	1	8	2	0	35	15	0	0	وسط المدينة	
264	2	35	97	17	19	42	32	15	5	احياء مجاورة	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	داخل الحي	جامعي
135	1	20	36	0	1	39	29	7	2	وسط المدينة	
150	0	18	22	16	8	62	2	21	1	احياء مجاورة	
28	0	1	1	0	0	19	7		0	خارج المدينة	
12	0	0	0	1	0	9	2	0	0	خارج الولاية	
2	0	0	2	0	0	0	0	0	0	داخل الحي	
10	0	1	1	0	1	4	3	0	0	وسط المدينة	تكوين مهني
35	2	10	6	5	0	4	1	7	0	احياء مجاورة	
8	0	0	0	0	0	8	0	0	0	خارج المدينة	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	خارج الولاية	

المصدر: انجز وفق معطيات التحقيق الميداني، 2012.

حركة المجال في ميدان التمدد تبدو غير متجانسة حسب مستوى أطوار التعليم: فبالنسبة للتعليم الابتدائي نلاحظ انه لا توجد تنقلات لمسافات كبيرة من أجل التعليم بالرغم من انعدام هذا النوع من المرافق بجميع الاحياء الفوضوية بقسنطينة وان وجد فبمعدل ضعيف لا يتجاوز مدرسة واحدة كما هو الحال عليه في حي النخيل وحي بن تليس. قتلبية احتياجات السكات في مجال التعليم تتم بالانتقال الى الاحياء المجاورة والمحيطة بكل حي فوضوي خاصة وان معظم الاحياء الفوضوية تتموضع

بالقرب من الاحياء الشرعية التي تتوفر بها مختلف المرافق والتجهيزات الجوارية مثل: أرض بن صابر بالقرب من حي سركنة، حي هالبدال بالقرب من حي الامير عبد القادر العلوي، أرض بلعابد بالقرب من حي الزاوش... الخ.

لكن التحقيق المباشر في الميدان أظهر بان هناك بعض من الاحياء الفوضوية التي يضطر اطفالها للتنقل مسافات طويلة نسبيا من أجل الالتحاق بالمدارس من دون استخدام وسيلة نقل مثل: أطفال أرض عميروش، قايدي وصباتي، الخامسة، الصنوبر وغيرهم.

أما مؤسسات الطور الاكمامي والثانوي فهي تنعدم بجميع الاحياء الفوضوية للمدينة أين يضطر البعض منهم الى استخدام وسائل النقل من اجل الالتحاق بالمتوسطات او الثانويات فعلى سبيل المثال، متمدرسو حي الخامسة يزاولون تعليمهم الاكمامي بمنطقة الشراكات التابعة لمدينة حامة بوزيان اما تعليمهم الثانوي فبمركز مدينة قسنطينة.

كل هذا يظهر ان هناك تنقلات كبيرة واستخدام لمختلف وسائل النقل في مجال التعليم خاصة على المستوى الثانوي والجامعي.

## 2- الحركية التجارية:

تعتبر التجارة في مدينة قسنطينة من أهم مبررات وجود المدينة وتفعيل نموها الحضري، كما تعتبر عنصر حيوي وفعال لما توفره من احتياجات السكان الاولية وفي خلق حركية وديناميكية في مجال التبادلات بينها وبين العديد من مدن الشرق الجزائري وبين مختلف احيائها وقطاعاتها الحضرية. غير ان هذه التبادلات او التنقلات لم تكن متجانسة عبر كامل القطاعات العمرانية. وقد ارتأينا في هذا العنصر دراسة الحركية التجارية لسكان الاحياء الفوضوية لما لها من أهمية بالغة في تحديد ديناميكية المجال الخاص بالأحياء الفوضوية وتحديد الاحياء التي تلبى مختلف حاجيات سكانها في مجال التجارة من خلال عنصرين:

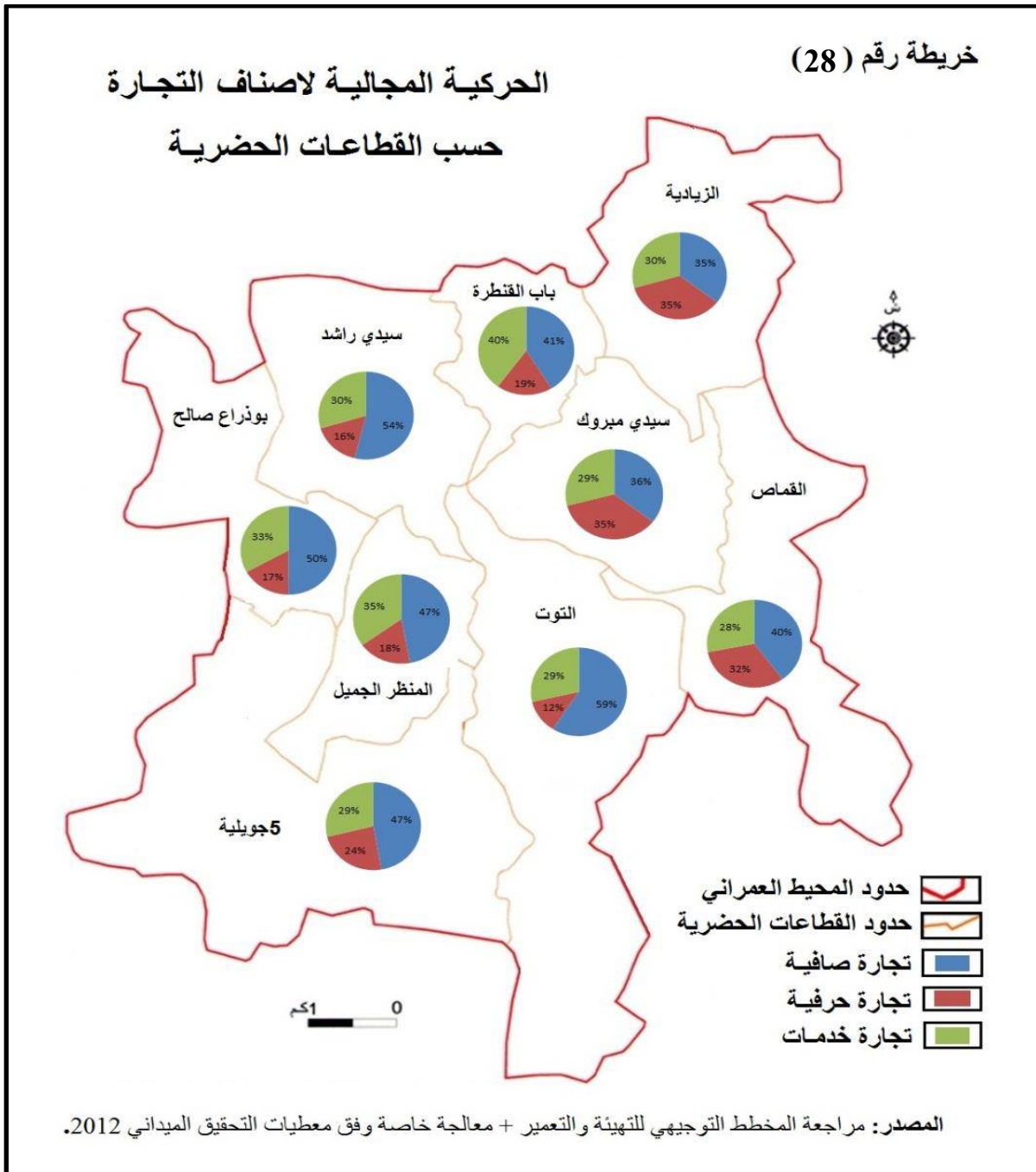
- الاول: دراسة تنقلات سكان الاحياء الفوضوية حسب الاصناف التجارية
- الثاني: دراسة تنقلات نفس الفئة من السكان حسب كل نشاط أو نوع تجاري

## 1-2- تنقلات سكانية متباينة حسب الاصناف التجارية:

قبل استعراض نتائج هذا العنصر يجب اولا تحديد الاصناف التجارية التي سيتم الاعتماد عليها في هذه الدراسة، والتي تتمثل في:

- **التجارة الصافية:** وتشمل كل نوع تجاري يقدم سلعة منتجة او مصنعة بشكل مباشر مثل: التجارة الغذائية، تجارة الملابس، الادوات المنزلية، ... الخ
- **التجارة الحرفية:** وتشمل كل نوع تجاري يعتمد على حرفة سواء كانت انتاج او صيانة مثل، الحدادة، الخياطة، تصليح السيارات، ... الخ
- **التجارة الخدماتية:** وهي كل نشاط تجاري يقدم خدمة للفرد مثل: الطبيب، الحمام، الصيدلية، ... الخ

نتائج التحقيق الميداني سمحت بإنجاز الخريطة التالية:



القراءة الجيدة للخريطة الخاصة بالحركية المجالية لأصناف التجارة، سمحت لنا باستخراج عدة نتائج أهمها:

- وجود تنقلات لجميع سكان الاحياء الفوضوية في مجال التجارة وفي كل الاصناف التجارية المدروسة لكن بنسب متباينة من صنف لآخر ومن قطاع عمراني لآخر مما يثبت وجود نقص في جميع الاصناف التجارية داخل جل الاحياء الفوضوية المنتشرة عبر القطاعات الحضرية للمدينة.
- وجود اختلاف في تنقلات سكان الاحياء الفوضوية حسب الأصناف التجارية، حيث تسمح لنا باستخلاص ما يلي:
  - ✓ نسب تنقلات متساوية تقريبا بين الاصناف التجارية الثلاثة: و نجدها بكل من قطاع الزيدانية، قطاع سيدي مبروك وقطاع القماص، مما يؤكد على وجود نقص كبير في المحلات التجارية داخل الاحياء الفوضوية بهذه القطاعات في مختلف الاصناف التجارية المذكورة.
  - ✓ ارتفاع نسبة الحركية في صنف التجارة الصافية بأكثر من 47% داخل معظم القطاعات الحضرية مثل: 5 جويلية، بوذراع صالح، المنظر الجميل، سيدي راشد والتوت بأعلى نسبة في التجارة الصافية وصلت الى 59%.
  - ✓ سيطرة صنفين تجاريين في تنقلات سكان الاحياء الفوضوية لقطاع باب القنطرة بنسب متقاربة جدا اذ سجلت 40% في صنف تجارة الخدمات و 41% في صنف التجارة الصافية.
- انخفاض نسبة التنقل من أجل التجارة الحرفية في أكثر من نصف القطاعات العمرانية مما يظهر بان معظم التجارة المتوفرة أو الغالبة بالأحياء الفوضوية هي التجارة الحرفية التي تتماشى وامكانيات الافراد بتلك الاحياء مثل: تصليح ودهن السيارات، النجارة، الخياطة والحدادة.

## 2-2- اختلاف اماكن الاقتناء حسب النشاط التجاري:

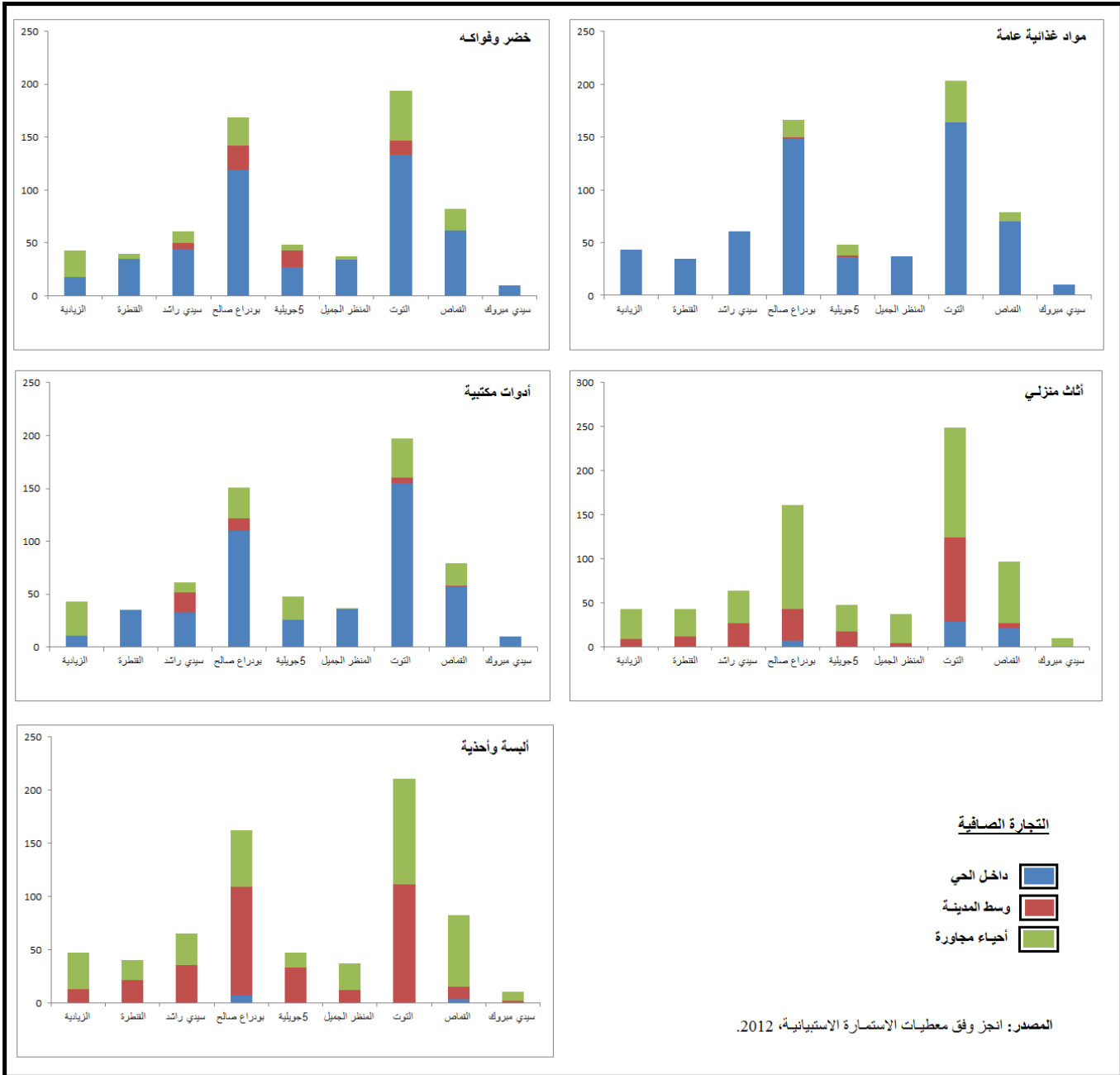
تسمح دراسة هذا العنصر بتحديد أماكن الاقتناء الخاصة بكل نشاط تجاري عبر جميع القطاعات الحضرية والتي تم تحديدها حسب درجة انتشارها أو طلبها من طرف أغلبية سكان الاحياء الفوضوية لمدينة قسنطينة، والتي تسمح لنا بتحديد تلك التي يمكنها التوطن داخل هذا النوع من الاحياء وتلك التي تعمل على تنقل السكان خارجها من أجل تلبية حاجتهم منها.

قبل التطرق الى نتائج هذه الدراسة والموضحة في الأشكال رقم (16)، (17) و (18)، يجب التذكير بانه تم ضبط اتجاهات التنقل او أماكن الاقتناء في ثلاث أماكن فقط هي: داخل الحي، أحياء مجاورة

ووسط المدينة، وبأن كل صنف تجاري أخذنا منه عينة فقط من بعض الانواع التجارية التابعة له والغلبة في مجال الدراسة والموضحة كما يلي:

أ- **صنف التجارة الصافية:** مواد غذائية عامة، خضر وفواكه، ألبسة وأحذية، أثاث منزلي وأدوات مكتبية.

شكل رقم (17): توزيع أماكن الاقتران لصنف التجارة الصافية عبر القطاعات الحضرية



يتضح من خلال الشكل وجود تباين في أماكن الاقتران داخل صنف التجارة الصافية من نوع تجاري لآخر، حيث تظهر سيطرة كلية وبجميع القطاعات الحضرية لمجال 'داخل الحي' في ثلاث

انواع تجارية هي بمثابة انواع اساسية تلبي متطلبات السكان الاولية ، مما يستدعي توفرها بكل حي سكني. تتمثل هذه الانواع الثلاثة في: مواد غذائية عامة، خضر وفواكه وأدوات مكتبية مما يعني انها تتوفر داخل الحي او بالقرب منه، بينما تعود السيطرة في نوع الالبسة الى وسط المدينة اين يتركز هذا النوع من التجارة وهذا بجميع القطاعات الحضرية عدا قطاع القمص الذي ينتقل معظم سكان أحيائه الفوضوية الى قطاع سيدي مبروك اين يتواجد سوق الدقسي المعروف بأسعاره المنخفضة وكذا قطاع سيدي مبروك الذي يتميز بمركزية تجارية ثانوية على مستوى مدينة قسنطينة خاصة في مجال الالبسة. أما نوع الاثاث المنزلي فتعود السيطرة فيه للأحياء المجاورة وهذا بجميع القطاعات الحضرية.

صورة رقم (57): تجارة فوضوية بحي هالبدال



صورة رقم (56): تجارة صافية بحي بن الشرقي



المصدر: الباحثة، 2015.

ب- صنف التجارة الحرفية: ميكانيك السيارات، الحدادة، النجارة، الخياطة وتصليح الكهرومنزلي.

صورة رقم (59): محل نجارة بحي النخيل



صورة رقم (58): محل لإصلاح السيارات بأرض مشاطي



المصدر: الباحثة، 2014.

شكل رقم (18): توزيع أماكن الاقتناء لصنف التجارة الحرفية عبر القطاعات الحضرية



نستخلص من خلال الشكل ما يلي:

- سيطرة كلية للمجال 'داخل الحي' على تنقلات السكان من أجل التجارة الحرفية ما عدا في نوع تصليح الكهرو منزلي الذي يتم التنقل من أجله إلى الأحياء المجاورة، مما يؤكد ممارسة سكان الأحياء الفوضوية للمهن التي يتقنونها كل حسب اختصاصه والتي تندرج ضمن التجارة الحرفية بفتح ورشات النجارة أو ورشات تصليح السيارات وغيرها داخل مساكنهم.



- سيطرة التنقلات باتجاه الاحياء المجاورة في جميع الانواع التجارية الخاصة بهذا الصنف بالقطاعات التالية: قطاع 5 جويلية، قطاع سيدي مبروك وقطاع المنظر الجميل، هذا الاخير يستثني نشاط الخياطة الذي يرجع المركز الاول فيه لداخل الحي.

ج- صنف التجارة الخدماتية: حمام، قاعة انترنت (Cyber)، طبيب وصيدلية.

شكل رقم (19): توزيع أماكن الاقتناء لصنف تجارة الخدمات عبر القطاعات الحضرية



يظهر الشكل وجود تباين في أماكن الاقتناء الخاصة بصنف التجارة الخدماتية والذي يختلف من قطاع لآخر ومن نوع تجاري لآخر. وبشكل عام، نجد ان الاقتناء من داخل الحي هو الغالب تقريبا في نوعين تجاريين هما قاعة الانترنت (Cyber) والصيدلية اما الدوش والحمام فمعظم سكان الاحياء

الفوضوية ينتقلون خارج أحيائهم نحو الاحياء المجاورة ماعدا قطاع بوذراع صالح الذي يتم فيه البقاء داخل الحي . وفيما يخص الطبيب فرجعت السيطرة فيه للأحياء المجاورة مع وسط المدينة بمعظم القطاعات الحضرية خاصة قطاع التوت و 5 جويلية.

صورة رقم (61): صيدلية بأرض مشاطي



صورة رقم (60): مقهى انترنت بأرض مشاطي



صورة رقم (62): محطة غسل السيارات بأرض بوبربارة



المصدر: الباحثة، 2016.

على العموم فان معظم الاحياء الفوضوية وبالرغم من احتوائها على بعض الانشطة التجارية الا ان التنقلات من أجل التجارة كانت كبيرة مما يعني ان هناك نقص او عجز في عدد المحلات التجارية حيث ان المتواجدة لا تخدم الا سكان الحي الفوضوي وبشكل محدود نسبيا مما يدعم حركية السكان باتجاه الاحياء المجاورة أكثر من وسط المدينة من أجل اختصار الوقت خاصة اذا ما توفرت وسائل النقل.

## خلاصة المبحث:

كشفت الدراسة التفصيلية لشبكة الطرق بمدينة قسنطينة عن توطن العديد من الاحياء الفوضوية على طول الطرق الوطنية أو بالقرب منها كأحياء بن الشرقي، بوبربارة، الخامسة ، الحطابية، بوذراع صالح التي تتوضع على طول الطريق الوطني رقم (27)، وأحياء بن تليس، الكلم الرابع، سيساوي أوناما التي تمتد على طول الطريق الوطني رقم (03) ، الى جانب بعض الاحياء التي تتوطن بالقرب من الطرق الولائية كالطريق الولائي رقم 51 الذي يمر بمنطقة جبل الوحش ويخدم كل من حي بن جلول، بن صابر وبشتارزي مما يؤكد بان اختيار مواقع الاحياء الفوضوية يتم على حسب المحاور الرئيسية لشبكة الطرق بالمدينة.

من جهة أخرى أكدت الدراسة التحليلية افتقار العديد من الاحياء الفوضوية الى التجهيزات والمرافق العمومية بشتى أنواعها والتي ان وجدت فهي قليلة جدا ولا تشمل سوى مؤسسات التعليم الابتدائي والمساجد وبنسب ضئيلة جدا، أما حاجة السكان من هذه الخدمات فيتم قضاءها على مستوى الاحياء الشرعية المجاورة لهم خاصة فيما يتعلق بالخدمات التعليمية كالمدارس والاكاديميات، او عن طريق التنقل الى وسط المدينة فيما يخص بقية الخدمات.

كما أظهرت نتائج التحقيق الميداني وجود حركية كبيرة لسكان هذه الاحياء باتجاه الاحياء المجاورة او وسط المدينة من أجل العمل، التمدن واقتناء اللوازم الضرورية للمسكن بنسب كبيرة بالرغم من نقص وسائل النقل الحضري اين سجل تنقل الافراد الى خارج المدينة فيما يتعلق بالعمل او التداوي (الطبيب).

## خلاصة الفصل:

يرمز المسكن أو السكن دوما إلى السكنية، الراحة و الاستقرار، وقد أظهرت الدراسة التحليلية لهذا الفصل تعدد وتنوع المساكن او المباني الفوضوية بين ما هو راقى، مريح، واسع ولائق بهندسة معمارية جميلة ومتناسقة وبين ما هو رديء، ضيق، مسيء للعمران وللنسيج العمراني ككل، يفتقر لكل ما يسمح بحياة طيبة ومريحة اذ تشكو الاحياء الفوضوية من العجز في الشبكات، في المرافق والخدمات العامة، من تدهور البنية التحتية وخاصة شبكة الطرق مع انعدام وسائل النقل الحضري في معظمها، مما يجعل هذه الاحياء في معزل عن الديناميكية العامة للمدينة على جميع المستويات (الاجتماعية، الاقتصادية،...) وبحاجة ماسة لأبسط متطلبات الحياة الكريمة.

كل هذا يدفع بنا الى التساؤل عن مصير هذه الاحياء وما موقعها في سياسات العمران المنتهجة للتكفل بالسكن ومشاكله؟ وعن ما اذا كان استصدار النصوص التشريعية المتعلقة بمعالجة وتسوية هذه البنايات يكفي للتكفل بها بشكل مطلق ام انها تحتاج للمزيد من المتابعة والاصرار على تطبيق هذه النصوص القانونية ميدانيا باشراف مختلف الفاعلين الحضريين في عمليات التخطيط وحتى التنفيذ انطلاقا من السلطات المحلية مع تفعيل دور المجتمع المدني والجمعيات الغير حكومية من منطلق الحوكمة الحضرية؟

للإجابة عن هذه الاستفسارات، سيتم التطرق في الفصل القادم الى مختلف الاستراتيجيات المتخذة من طرف الدولة في مجابهة مشكل البناء الفوضوي .

## الفصل الرابع

*البناء الفوضوي والتسوية*

*القانونية بالجزائر*

## مقدمة الفصل:

بعد الدراسة الشاملة والتحليلية لمختلف خصائص البناء الفوضوي ومميزاته داخل المجال الحضري القسنطيني، وتناول العوامل الفاعلة في انتشارها الى جانب وضع اليد على العديد من المشاكل والسلبيات التي تتواجد بالأحياء الفوضوية والوقوف على الاحتياجات الضرورية والنقائص التي يفتقدها سكان هذه الاحياء، بات من الضروري تسليط الضوء على أهم التدابير والاجراءات العلاجية التي اتخذتها الدولة الجزائرية وبعض دول العالم اتجاه ظاهرة البناءات العشوائية بشكل عام والبناءات الفوضوية بشكل خاص، قصد الوقاية من داء الفوضى في العمران والتصدي لمختلف البناءات اللاشرعية بمختلف أشكالها وأنماطها وبمختلف تسمياتها لما لها من أثر سلبي على منظومة النموذج العمراني عموما وعلى المنظر الجمالي للعديد من المدن وتسيء حتى للمواقع الأثرية والمعالم التاريخية وما جاورها بصفة مباشرة أو غير مباشرة. الى جانب انتشار الآفات الاجتماعية والابوينة والامراض ضمن مبحثين مستقلين:

في المبحث الاول، سنتطرق الى بعض السياسات الوقائية التي انتهجتها بعد دول العالم للحد من ظاهرة البناءات العشوائية وسنركز على تجربة المملكة الاردنية في القضاء على البناء العشوائي وسياسة الدولة الجزائرية في التصدي للبناء الفوضوي في اطار الحوكمة الحضرية، اما في المبحث الثاني فسنحاول الوقوف على أهم الحلول الممكنة في اعادة ادماج الاحياء الفوضوية بمدينة قسنطينة واعادة تصنيفها حسب عمليات التدخل.

## المبحث الأول

السياسات المتبعة في معالجة البناء الفوضوي

وتسويته في إطار الحوكمة الحضرية

## تمهيد:

لقد سعت الدولة الجزائرية جاهدة كغيرها من الدول النامية وحتى الدول المتقدمة للحد والقضاء على ظاهرة البناء الفوضوي التي باتت تنغس على كبريات مدنها بانتشارها السريع عبر مختلف مجالاتها الحضرية بما فيها أطراف المدن، سواء على أراضي خواص غير مرخصة للسكن او على أراضي عمومية يتم الاستيلاء عليها بالقوة وبدون تخطيط مسبق، مما يؤثر بالسلب على انسجام المباني وجمالية المظهر العمراني وبالتالي طرح مشكل التنسيق والتسيير داخل هذه المناطق الحضرية وتحقيق تنميتها في شتى المجالات. كل هذا يدفع بنا الى التساؤل عن دور الحوكمة في تحقيق التوازن والاستدامة في التهيئة وكيفية مساهمتها في انتاج المجال الحضري وفق ما تمليه القوانين المعمول بها في التعمير حتى يتسنى لنا معالجة البناءات الفوضوية واضفاء الطابع العمراني اللائق بها من حيث المورفولوجية، الخصائص الاقتصادية والاجتماعية، الى جانب تسليط الضوء على ممارسات الحوكمة في السياسات المنتهجة من طرف الدولة في مواجهة الظاهرة من خلال اجراءات عديدة كانت الانطلاقة فيها من التشريعات القانونية عن طريق وضع قوانين عدة تعمل على الحد من البناءات الفوضوية باشتراك مختلف الفاعلين الحضريين والتي سيتم التطرق اليها من خلال هذا المبحث .

وللوقوف عند هذا الطرح يتوجب علينا أولا تحديد عدة مفاهيم أساسية من بينها الحوكمة الحضرية والشروط الضرورية لهذه الالية من أجل تحقيق الهدف المنشود المتمثل في كيفية التدخل على هذا النمط من البناء والسعي الى اعادة ادماجه وتسوية وضعيته اللاشعرية وفق ما يقتضيه أسلوب الحوكمة الحضرية. لهذا كان من الضروري ادماج هذا المصطلح ضمن اهتماماتنا العلمية لما يكتسبه من أهمية في تحقيق اعادة التوازن للمنظومة الحضرية.



## أولاً: ماهية الحوكمة والحوكمة الحضرية

### 1- ظهور مصطلح الحوكمة: Gouvernance

كان ولا زال موضوع الحوكمة او ما يسمى بالحاكمية يلقي اهتمام الكثير من الباحثين في شتى المجالات، حيث انه ظهر في العديد من الاختصاصات بدءا بالاقتصاد المؤسسي الى العلاقات الخارجية مروراً باقتصاد التنمية، العلوم السياسية وأيضاً الادارة العامة.

ظهور هذا المصطلح من خلال مختلف التيارات الفكرية عمل على تنوع وتعدد معاني مصطلح الحوكمة الذي عرف عدة استعمالات مثل: حوكمة العمل، حوكمة المؤسسات، الحوكمة المحلية، الحوكمة العالمية، الحوكمة الحضرية وغيرها، انطلاقاً من السياسة العامة أو الخاصة وعلى مختلف مستويات التدخل الاقليمية.

يرجح العديد من الباحثين الى أن مصطلح الحوكمة قد ظهر في القرن 18، ولم يتم تداوله الا في أواخر القرن 19 مع ظهور المقولة الصناعية نظراً للحاجة الى حفظ التوازن الاقتصادي بنهج المراقبة على المستوى الصناعي ليعود بعثه في القرن 19.

برز مصطلح 'الحوكمة' عند الاقتصاديين الأمريكيين وبالضبط الخبير الاقتصادي الشاب رونالد كوز (RONALD Coase) بالمقال الذي نشره عام 1937 تحت عنوان "طبيعة الشركة" "The Nature of the firm" والذي يوضح فيه بأن: "المؤسسة تبرز بسبب طرق التنسيق الداخلية التي تسمح بخفض تكاليف المعاملات التي تتم في السوق، حيث يوضح بأن الشركة تظهر اكثر فعالية من السوق في تنظيم بعض التبادلات"<sup>1</sup>.

في سنوات السبعينات أعيد بعث هذه النظرية من طرف الاقتصادي Olivier Williamson الحائز على جائزة نوبل في الاقتصاد عام 2009 عن أعماله المتعلقة بالحوكمة الاقتصادية، حيث اسفرت نتائج أعماله على تعريف الحوكمة بأنها:

**"les dispositifs mis en œuvre par la firme pour mener des coordinations efficaces qui relèvent de deux registres : protocoles internes lorsque la**

<sup>1</sup> - DOSSIER DOCUMENTAIRE: GOUVERNANCE. Centre de Documentation de l'Urbanisme - Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction ? Paris, Octobre 1999, p09.

## **firme est intégrée (hiérarchie) ou contrats, partenariat, usage de normes lorsqu'elle s'ouvre à des sous-traitants."<sup>1</sup>**

بمعنى أنها مجموعة الآليات والنظم التي تستخدمها الشركة أو المؤسسة للتنسيق الفعال بين المسيرين والمساهمين والتي يطلق عليها مصطلح "حوكمة الشركات" ليتم استخدامها في مجتمع الأعمال الأمريكي.

في أواخر الثمانينات (80)، تم استيراد المفهوم في العلوم السياسية الإنجليزية في إطار التمويل الحكومي لبرنامج البحوث الخاص بإعادة بناء السلطة المحلية، من خلال الحد من صلاحيات السلطات المحلية الغير فعالة والمكلفة، وقد اختار الباحثون الذين درسوا هذه التغييرات في طرق حكم المؤسسات المحلية الإنجليزية مصطلح "الإدارة الحضرية". وفي وقت لاحق، تم اعتماد مفهوم "الحوكمة الحضرية" خاصة من قبل الدول الأوروبية الأخرى والذي أصبح الاوسع انتشارا في دراسة السلطات المحلية.

وقد جاء مصطلح الحوكمة بهدف تثبيت وتحديد القواعد الجديدة للمسيرين والمساهمين كحل بديل للإشكال المتعلق بغياب مبدأ المشاركة والتنسيق في السياسات السابقة القائمة على استبعاد جهودات المتعاملين الاقتصاديين ومساهمات المجتمع المدني وبالتالي غياب عنصر التشاور بين مختلف الفاعلين المتدخلين. حيث يعني المفهوم وفقا للبنك الدولي نوع العلاقة بين الحكومة والمواطنين، وليس مجرد التركيز على فعالية المؤسسات المتعلقة بإدارة شؤون الدولة والمجتمع.

### **1-1- مفهوم الحوكمة:**

كلمة الحوكمة مستنبطة من مصطلح الحكم والذي يعني ممارسة السلطات السياسية في التوجيه، القيادة، التحكم، اذن فالحوكمة حسب العديد من الباحثين هي:

- عواطف لغريسي (2010): الحوكمة تفيد التدبير الرشيد والمحكم، أو هي فن الحكم، فهي مقارنة جديدة لوظيفة الدولة وبحث في مشروعية الوظيفة السياسية، فهي تقتضي أشكال جديدة للضبط تبنى على تنظيم السلطة لامركزيا، وعلى العمل الجماعي والتشاركي، وكذلك فإن الحكامة هي مقارنة جديدة لتدبير السلطة.

<sup>1</sup> - Lorrain Dominique, administrer, gouverner, réguler, in Gouvernances. In Les Annales de la recherche urbaine, n 80-81, déc, 1998.pp85.

- رشيد س ومن معه (2009): "هي مجموعة من التدابير التي تهدف إلى ترشيد الموارد المالية والبشرية بغاية تحقيق التنمية المجتمعية في شموليتها، فالحكامة هي آلية فعالة لإدارة موارد المجتمع وتوجيهها نحو التنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، وهي تتأسس على مجموعة من المبادئ : كالمشاركة والشفافية والمحاسبة والمساواة وسيادة القانون، والمساءلة والرؤية الاستراتيجية والفاعلية والكفاءة".

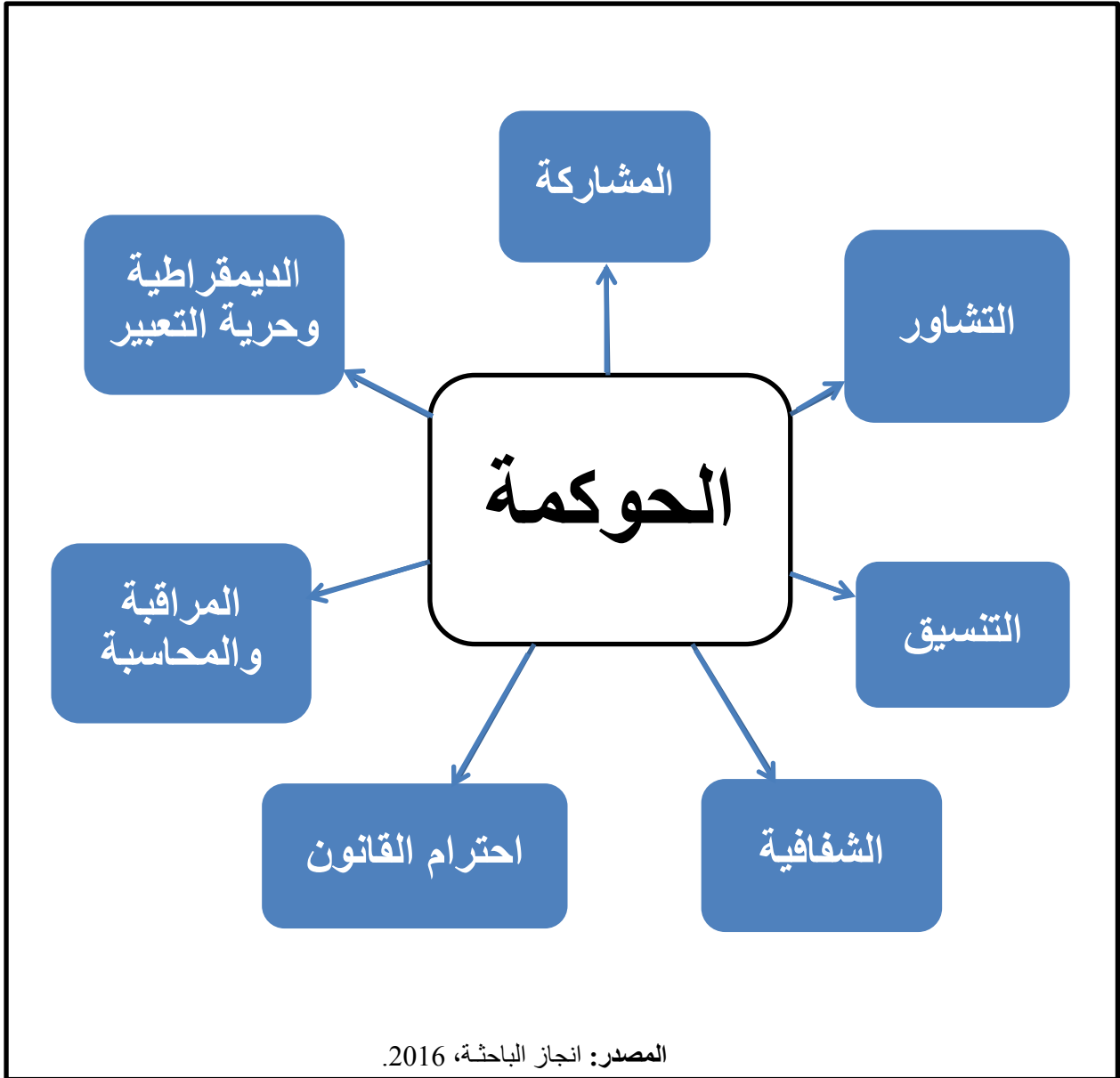
- وقد تطرق رياض عيشوش وآخرون (2008) الى تعريف الحوكمة حسب تصور لجنة الحاكمية الشاملة (1995): " الحوكمة هي مجموعة الطرق المتعددة لتسيير الأعمال المشتركة من طرف الأفراد والمؤسسات العمومية والخاصة"، حيث يعتبر هذا التعريف أكثر عمومية.

- في حين ذكر حسين عبد المطلب الأسرج (2012) بأن "مصطلح الحوكمة بأوسع معنى له يكون معنياً بتحقيق التوازن بين الأهداف الاقتصادية والأهداف الاجتماعية من جهة وأهداف الفرد وأهداف الجماعة من جهة أخرى".

صفة عامة، الحوكمة مصطلح جديد يعني التسيير الجيد للموارد البشرية والمادية والعلاقات التي تربط بينهما كما انها تعمل على التنسيق بين مختلف الفاعلين من منظمات، هيئات، سلطات عمومية، مؤسسات، جمعيات حسب المستويات المجالية، الاقتصادية والاجتماعية من خلال مبدأ: المشاركة، التنسيق والتشاور. كما يعرفها البعض بأنها: الديمقراطية، الأمن، احترام حقوق الانسان، احترام القانون، المراقبة و المحاسبة، الشراكة...

فالحوكمة دعوة صريحة للانتقال من مبدأ أحادية صنع القرار التي لا تراعي المنطق العلمي المؤسس على عناصر المشاركة، التنسيق والتشاور الى مبدأ المشاركة في اتخاذ القرار من خلال البحث عن فاعلين جدد (منظمات غير حكومية، مؤسسات خاصة، افراد مؤهلين ) لوضع الحلول لاهم المشاكل التي يواجهها المجتمع .

شكل رقم (20): معايير وأسس مفهوم الحوكمة



يظهر الشكل أهم الاسس والمعايير التي يعتمد عليها أسلوب الحوكمة ، حيث من منطلق الضرورة والاهمية فالعناصر مرتبة حسب رأينا ابتداء من معيار المشاركة كأساس اول تبنى عليه الحوكمة ثم معيار التشاور وهكذا حتى نصل الى المعيار الاخير الممثل في الديمقراطية وحرية التعبير دون الانقاص من أهمية أي عنصر.

على غرار هذه التعاريف السابقة للحكومة يبدو ان هناك جانب آخر لطبيعة الحوكمة يتعلق بمدى ايجابيتها وفعاليتها في الواقع المعاش، من هنا برز مصطلح الحكم الراشد والذي سنحاول التطرق اليه فيما يأتي.

## 2- مفهوم الحكم الراشد: La bonne gouvernance

على غرار البحوث التي تناولت هذا المفهوم حاولنا تسليط الضوء على أهمها وحسب ما يخدم موضع البحث. فبالنسبة الى زايري بلقاسم (2005)، « ظهر مصطلح 'الحكم الراشد' او 'الحكم الصالح' في اللغة الفرنسية في القرن الثالث عشر، كمرادف لمصطلح 'الحكومة' ، ثم كمصطلح قانوني (سنة 1478 )، ليستعمل في نطاق واسع ومعبر عن تكاليف التسيير، و مع تنامي ظاهرة العولمة كان الهدف منه ضمان نمط جيد في تسيير النظام الاجتماعي من أجل تحقيق المطالب الديمقراطية وعلى هذا الأساس ليس هناك أدنى شك في الأصل الفرنسي للكلمة».

لقد تزايد الاهتمام بالحكم الراشد في التسعينات حين تعرضت العديد من دول العالم الى انهيارات اقتصادية وأزمات مالية كبيرة على غرار دول شرق آسيا، أمريكا اللاتينية وروسيا. وقد سعت في هذا الشأن العديد من المؤسسات والمنظمات الدولية مثل صندوق النقد الدولي، البنك الدولي ومنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية الى الاهتمام بهذا المصطلح وتحديد أهمية ومدى تأثير مفهوم الحكم الراشد في مختلف النواحي الاقتصادية، القانونية والاجتماعية الهادفة إلى تحقيق مصالح المؤسسات، والمجتمعات في كل من الدول المتقدمة والسائرة في طريق النمو.

فحسب آسيا بلخير (2009) عرّف البنك الدولي " 1992 " الحكم الراشد كما يلي: "الحكم الرشيد مرادف للتسيير الاقتصادي الفعال والأمثل الذي يسعى للإجابة عن مختلف الانتقادات الخاصة الموجهة للدول والمؤسسات، والتي تشكل في الإصلاحات الهيكلية المسيرة بطريقة علوية، أي من الأعلى نحو الأسفل والتي أدت إلى فراغ مؤسساتي بدل تعبئة قدرات وطاقات المجتمع التي يزخر بها<sup>1</sup> . ويتابع البنك الدولي تعريفه للحكم الراشد على أنه: " الطريقة التي تمارس بها السلطة لإدارة الموارد الاقتصادية والاجتماعية في بلد معين بهدف تحقيق التنمية"<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - آسيا بلخير ، إدارة الحكمانية و دورها في تحسين الأداء التنموي بين النظرية و التطبيق الجزائر نموذجاً 2000 / 2007 ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية والعلاقات الدولية، تخصص سياسات عامة، جامعة يوسف بن خدة، 2009 . كلية العلوم السياسية والاتصال، الجزائر - 2009، ص38 .

<sup>2</sup> -International fund for agricultural development ,good governance, excutive board –sixty seventh session ,rome ,8-9 septembre ,1990, p .8.

وفي نفس السياق تطرقت العديد من الهيئات لمفهوم هذا المصطلح كما يلي:

- تعريف منظمة التعاون والتنمية الاقتصادية: ركزت المنظمة على الأبعاد الثلاثة للحكم الراشد إذ ترى أن الحكم الراشد هو "استعمال السلطة السياسية وإجراء الرقابة في المجتمع، مع العمل على تسيير الموارد اللازمة لتحقيق تنمية اقتصادية واجتماعية"<sup>1</sup>.
- تعريف صندوق النقد الدولي: إن تعريف صندوق النقد الدولي لا يختلف في مضمونه عن تعريف البنك الدولي، فيعرفه على أنه: "الطريقة التي بواسطتها تسيير الموارد الاقتصادية والاجتماعية لخدمة التنمية، وذلك باستخدام طرق فعالة في التسيير بأقل التكاليف وتحقيق أكبر المنافع."<sup>2</sup>
- تعريف المعهد الدولي للعلوم الإدارية: يرى بأن الحكم الراشد هو "العملية التي بواسطتها يمارس أعضاء المجتمع السلطة والحكم وقدرة التأثير السياسي على السياسات والقرارات التي تهم الحياة العامة الاقتصادية والتنمية الاجتماعية"<sup>3</sup>.
- البرنامج الإنمائي للأمم المتحدة: عرف الحكم الراشد على أنه "ممارسة السلطة الاقتصادية والسياسية والإدارية لإدارة شؤون الدولة على كافة المستويات ويشتمل ذلك الآليات والعمليات والمؤسسات التي يمكن للأفراد والجماعات من خلالها التعبير عن مصالحهم، وممارسة حقوقهم القانونية والوفاء بالتزاماتهم وتسوية خلافاتهم"<sup>4</sup>.

اما في نظرة بعض الباحثين على امثال رشدي عبد العزيز (2015) فالحكامة الجيدة هي آلية تتعلق بعملية صنع القرار ومأسسة العلاقة في المجتمع ومؤسساته، وتتضمن مجموعة من التفاعلات ضمن هياكل وعمليات تحديد كيفية ممارسة السلطة واتخاذ القرار وتعبير المواطنين عن آرائهم. وعلى هذا الأساس اعتبرت الحكامة الجيدة عاملا جوهريا في إصلاح الدولة والمجتمع وترشيد التدبير العمومي وطنيا، جهويا ومحليا، أي على مستوى الإدارات المركزية والهيئات المحلية أو اللامركزية.

<sup>1</sup>- يوسف زدام: دور الحكم الراشد في تحقيق التنمية البشرية ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية والعلاقات الدولية، فرع التنظيم السياسي والإداري، جامعة بن يوسف بن خدة - الجزائر -كلية العلوم السياسية والإعلام، 2007 ، ص18 .

<sup>2</sup>- أسيا بلخير ، أسيا بلخير: إدارة الحكمانية و دورها في تحسين الأداء التنموي بين النظرية والتطبيق - الجزائر نموذجا (2007/2000) .  
مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية والعلاقات الدولية، تخصص سياسات عامة، كلية العلوم السياسية والاتصال، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2009 ، ص06.

<sup>3</sup>- يوسف زدام، مرجع سابق.

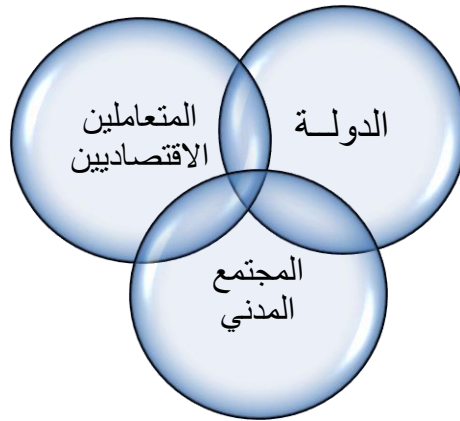
<sup>4</sup>- راوية توفيق: الحكم الراشد والتنمية في إفريقيا. معهد البحوث والدراسات، القاهرة، 2005 ، ص28 .

واستنادا إلى ما جاء به الطيب بلوصيف فان " الحكم الراشد هو التسيير الجيد للموارد في المجتمع سواء كانت مالية أو بشرية أو مادية فهي حركة تشاركية إذ تسمح بالتسيير الدقيق للأموال العامة، وخلق الثروة، ولا يتم تطبيقه في الدولة فقط، وإنما على المجتمع ككل و مختلف الفاعلين الاجتماعيين، وهو لا يرتبط فقط بمشاكل الفساد والانحراف، وإنما يمتد إلى جميع مظاهر الحياة الاجتماعية، السلوكيات، التربية، التكوين، الهياكل، التنظيم ..الخ"

وللعمل وفق مضمون هذه التعاريف ومواكبته لما هو حاصل في العالم استعمل القانون الجزائري مصطلح الحكم الراشد لأول مرة في الجزائر ضمن القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20/02/2006 والمتضمن القانون التوجيهي للمدينة، اين تم تعريفه على أنه " الحكم الذي تكون بموجبه الإدارة مهتمة بانشغالات المواطن، وتعمل في إطار المصلحة العامة وفي إطار الشفافية"<sup>1</sup>.

وبناء على ما سبق فإن المفهوم بشكل عام يقوم على تحديد العلاقة بين الحكومة والمواطنين، وليس مجرد التركيز على فعالية المؤسسات المتعلقة بإدارة شؤون الدولة والمجتمع، كما يعمل على عدم استبعاد أي عنصر من الفاعلين في عملية التنمية خاصة وان الحكم الراشد لا يشمل المؤسسات فقط بل يتعدى ليتضمن الدولة، المتعاملين الاقتصاديين والمجتمع المدني . هذه العناصر الثلاثة هي جد مهمة لضمان ديمومة التنمية من خلال الممارسة الفعالة التي تضبطها مجموعة من المعايير كالشفافية، المشاركة والديمقراطية.

#### شكل رقم (21): تداخل مختلف الفاعلين في الحكم الراشد



المصدر: الباحثة، 2016.

<sup>1</sup> - المادة الثانية من القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية، العدد 15.

## 2-1- معايير الحكم الراشد (الحوكمة الرشيدة):

الحوكمة الرشيدة تعمل على ضمان وضبط تنقل المسؤوليات التي تحدث وتتم بين الدولة، المجتمع المدني والمتعاملين الاقتصاديين من خلال مجموعة من المعايير، نذكر منها<sup>1</sup>:

-إقامة دولة الحق والقانون.

-ترسيخ الديمقراطية الحقة

-التعددية السياسية

-الرقابة البرلمانية

-الشفافية في تسيير شؤون الدولة

-المحاسبة التي تقوم من خلال سلطة قضائية قوية

-حرية التعبير و حرية الرأي.

- التسيير الفعال والناجح والمؤكد للأعمال العمومية

من هنا نستخلص بأن أسلوب الحوكمة يقوم على اساس المسؤولية المحلية والحراك الاجتماعي، والعقلانية في الممارسات السياسية والاجتماعية بفعل الدولة والتي من شأنها ان تؤثر على معدلات البطالة من خلال خلق مناصب الشغل بفعل المتعاملين الاقتصاديين وكذا معدلات النمو الديمغرافي وتأهيل السكان عن طريق التفعيل السياسي والاجتماعي للمجتمع المدني.

## 3- الحوكمة الحضرية: La gouvernance urbaine

لقي هذا المصطلح اهتماما كبيرا في بلادنا لما له من أهمية بالغة في تسيير الشأن الحضري من طرف هيئات محلية تتشارك وتتعاون مع باقي الفاعلين الحضريين (سلطات محلية، متعاملين اقتصاديين، مجتمع مدني..) ولأنه يعنى بالمدينة ومشاكلها خاصة فيما يتعلق بحركية التعمير التي عملت على بروز انماط عمرانية غير متجانسة وغير قانونية بفعل النمو الديمغرافي والنزوح الريفي

<sup>1</sup> جدو فؤاد: التنمية المستدامة بين متطلبات الحكم الراشد و خصوصية الجزائر. ملتقى التحولات السياسية وإشكالية التنمية في الجزائر: واقع وتحديات، كلية الحقوق و العلوم السياسية و العلاقات الدولية، جامعة بسكرة، بدون سنة، ص06.



الكبيرين الى جانب عولمة الاسواق والانتاج التي رافقتها تهميشات اجتماعية ملموسة برزت بشكل واسع في الفارق الكبير بين مختلف فئات المجتمع.

من هذا المنطلق، وبهدف التقليل من الفوارق واللامبالاة التي اصبح يعاني منها العديد من المواطنين امام عجز المسؤولين عن التكفل بمشاكلهم وانعدام التواصل بين السلطة السياسية والمواطنين الذي انقص من تأثير الفعل العمومي وزاد من الفوارق بين المدن جاء مصطلح الحوكمة الحضرية كآلية جديدة تضبط التعاملات بين مختلف الفاعلين في تسيير وتهيئة المناطق الحضرية وتحديد الطريقة الناجعة في حل المشاكل الموجودة بهذه المناطق بشكل فعال ونهائي وكطريقة جديدة للتسيير الحضري من خلال تكريس مبدأ الشراكة والتنسيق بين مختلف الفاعلين العموميين والخواص.

وينظر للحوكمة الحضرية وفق المهتمين بدراسة المدينة واشكالياتها على انها بديل للسياسات الحضرية المعتمدة التي كانت تتجاهل نوعا ما اشراك المواطن في تسيير مدينته عكس ما جاءت به الحوكمة الحضرية التي تهدف الى اشراك السكان في تسيير شؤون مدينتهم الى جانب عدد من الفاعلين الحضريين من ممثلي القطاع العام والقطاع الخاص وكذا المجتمع المدني الممثل في الجمعيات، النقابات، لجان الاحياء،... الخ من خلال تكريس مبدأ التشاور والمشاركة في اتخاذ القرار المتعلق بالمصلحة العامة المشتركة.

### 3-1- مفهوم الحوكمة الحضرية:

تعددت مفاهيم الحوكمة الحضرية او ما تسمى ايضا بالحاكمية الحضرية حسب التخصصات وحسب الاهتمامات حيث نجد من يعرفها:

- "كآلية للتدبير الرشيد والحكيم للموارد المكونة للمجال، بهدف تحقيق التوازن والاستدامة في التهيئة. وتتأسس على مجموعة من المتطلبات أهمها الاشراك والمشاركة بين القطاعات المؤثثة للمجال، من خلال مجموعة من القنوات المؤسساتية والقانونية التي تمنح الفاعل والفرد الكفايات المناسبة للتوافق على أرضية مشتركة لعملية الاعداد يكون للرأي والرأي الاخر حضور فعلي دون عمليات الحجر على رأي أي جهة"<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - الحكامة الحضرية. مقالة منشورة بالانترنت على الموقع الاتي:  
[https://fr.scribd.com/document/80359641/الحكامة الحضرية](https://fr.scribd.com/document/80359641/الحكامة%20الحضرية)

ويضيف نفس المصدر الى أن الحوكمة الحضرية "هي آلية تنموية تسهل عملية مشاركة السكان في تحقيق أهداف التهيئة وفق رؤية استراتيجية مؤسسة على مقاربات التنمية المستدامة، وفي علاقات المواطنين بالفاعلين المحليين والجهويين في ظل ديمقراطية تشاركية".

أما عبد العزيز رشدي فعرفها كما يلي: "الحكامة الحضرية هي أداة تستلزم تنظيم التعاون والتشارك بين كل الفاعلين المحليين (الجماعات الترابية، المصالح اللامركزية، القطاع الخاص، المنظمات الجمعوية) والهدف من وراء ذلك النهوض بكل الموارد والطاقات الكفيلة بخلق مجال حضري منظم ومتوازن". كما أكد على انها " كآلية تلعب دورا أساسيا في تأهيل وتنظيم المدن وتوفير مقومات ضرورية تركز على الفعالية وتوسيع دائرة المشاركة للمواطن، بما يسمح بتعزيز دور هذه المدن في التنمية ويضع حدا لتفاقم المعضلات التي تعاني منها هذه الأخيرة والمتجلية أساسا في التباينات والاختلالات المجالية التي تشهدها العديد من المناطق الحضرية التي تعاني من نقص في التجهيزات والخدمات الاجتماعية وفرص الشغل. وأضاف بأنها: " أداة تستلزم تنظيم التعاون والتشارك بين كل الفاعلين المحليين بهدف النهوض بكل الموارد والطاقات الكفيلة بخلق مجال حضري منظم ومتوازن"<sup>1</sup>.

في حين عرف (Cavalier. G) الحوكمة الحضرية على انها " القدرة والمسؤولية المشتركة للمشروع، وهي امكانية انجاز اطار جماعي للفعل التضامني، وتبني فكر استراتيجي يربط الفاعلين الاساسيين بمستوى القرار السياسي".

« C'est la capacité et la co-responsabilité de projet, c'est la possibilité d'établir un cadre collectif d'action solidaire, de réflexion reliant les principaux acteurs autour du niveau de décision politique ».

### 2-3- شروط تطبيق الحوكمة الحضرية:

من بين أهم الشروط الضرورية لبلوغ تنظيم وتهيئة المجال على أساس آلية الحوكمة من خلال تفعيل عناصرها السابقة الذكر وبالأخص عنصر المشاركة عن طريق اشراك المواطن في التسيير نذكر:

<sup>1</sup> - عبد العزيز رشدي: "الحكامة الحضرية". مقالة منشورة في الانترنت بتاريخ 3 أكتوبر 2015 في الموقع الإلكتروني: <http://cmdi.ma>

- ✓ اعادة النظر في احتكار الدولة لتسيير الشؤون العامة واشراك المواطنين في اتخاذ القرارات المتعلقة بتنمية مجالاتهم الحضرية.
- ✓ توفير جميع الوسائل القانونية والادارية لتسهيل عملية التواصل والتنسيق بين مختلف الفاعلين الحضريين والتي تتضمن تعبئة كل المتدخلين في انجاز مختلف العمليات الحضرية.
- ✓ العمل على تحقيق مبدأ الشفافية باطلاع المواطنين على مختلف السياسات الحضرية التي من شأنها تفعيل دور المجتمع المدني .
- ✓ تحقيق الفعالية وتفعيل المحاسبة من أجل تحقيق الهدف الاستراتيجي العام ألا وهو تنمية وترقية المدينة.

## ثانيا: السياسة المنتهجة في مجال معالجة البنايات الفوضوية

### 1- السياسة الجزائرية في اطار الحوكمة الحضرية:

من أجل القضاء على ظاهرة البناء الفوضوي بالجزائر كان لزاما على الدولة وضع استراتيجية محكمة ومخطط لها مسبقا حتى تتفادى تأزم الوضع كما حدث مع سياسة الهدم التي اثبتت فشلها في العديد من الدول. فقد أقرت الدولة بسلبية هذا الحل لما يكلفها من خسائر كثيرة ويحملها أعباء مادية كبيرة الى جانب عدم فعاليتها خاصة من ناحية صعوبة نقل أصحاب هذه السكنات الى مناطق أو سكنات أخرى في ظل الازمة السكنية الحادة التي عرفتها البلاد في تلك الفترة والتي عملت على استمرار ظهور البنايات القصديرية والفوضوية وسرّعت من انتشارها وتوسعها داخل المحيط الحضري وخارجه. وقد جاء في دراسة حول برنامج " سياسة امتصاص السكنات الهشة" التي أعدت في سنة 2008 أن:

"...dans la politique d'amélioration de l'habitat précaire. Il y a environ 10 ans et de nouveau en juin 1996, le GOA a tenté d'éradiquer l'habitat précaire principalement dans la région d'Alger. Mais cette politique s'est révélée coûteuse et peu efficace, les stratégies de déplacements de populations ne se sont pas révélées satisfaisantes et les bidonvilles ont continué de s'accroître"<sup>1</sup>

لهذا فقد قررت الدولة وضع استراتيجية جديدة وفق منهجية تعتمد على أسلوب التسوية والادماج الحضري للأحياء الغير شرعية من خلال سن مجموعة من القوانين والنصوص التشريعية منتهجة

<sup>1</sup> -Programme de Résorption de l'Habitat Précaire , Etude d'Impact sur l'Environnement ;

République Algérienne Démocratique et Populaire , Ministère de l'Habitat rapport final, Avril 1998 , p 09 .

عن عيسى بن دوحة، مصدر سابق، ص80.

أسلوب التسوية في اطار خصائص الحوكمة الحضرية مع ضبط مختلف الوسائل والاليات التي تسمح بالتدخل في المجال في كل زمان ومكان معتمدة في ذلك على تحديد دقيق وشامل لمختلف طرق التدخل المطلوبة في التكفل الصحيح بالمشكل الى جانب القضاء على أهم العوامل المسببة في انتشار هذا النوع من البناء المخالف.

من بين الحلول التي انتهجتها الدولة الجزائرية في معالجة مشكل البناء الفوضوي بعيدا عن الهدم والازالة هو أسلوب التسوية الذي يتم على مستويين :

- المستوى الاول: العقار: حيث يتم أولا تسوية الوضعية العقارية للأراضي المنجز عليها السكنات الفوضوية
- المستوى الثاني: البناء: اين تتم تسوية الوضعية العمرانية للبناء او المساكن بمحاولة مطابقة البناء مع قواعد البناء والتعمير المنصوص عليها في القانون والمحددة برخصة البناء حسب كل حالة.

وقبل التطرق الى مختلف مراحل التطور التشريعي في معالجة البناء الفوضوي وتسويته نذكر أولا بمفهوم التسوية الذي يعني : منح المستفيد سندا قانونيا لإثبات حقه او شرعيته في الوضع الذي هو عليه.

#### 1-1- تسوية البناءات الفوضوية قبل سنة 2008:

عملت الدولة الجزائرية منذ الاستقلال على معالجة ووضع حد للبناء الفوضوي الذي ما لبث ان انتشر بشكل خطير في سنوات الثمانينات بسبب تفاقم أزمة السكن وتزايد الخلل ما بين العرض والطلب الى جانب التدخل المحتشم لها في القضاء على البناءات المخالفة للاطار القانوني والذي كان فقط بتصحيح بعض الاخطاء والنقائص او معالجة المشكل بشكل غير مباشر عن طريق وضع حد لبعض الاسباب والعوامل الفاعلة في انتشارها مثل قانون الثورة الزراعية الذي كانت تأمل الدولة من خلاله الى تثبيت السكان بالمناطق الريفية والقضاء على أهم أسباب انتشار هذا النمط من البناء ألا وهو الهجرة من الريف الى المدينة، لكن وللأسف ، هذه السياسة باءت بالفشل وازدادت حدة مشكلة البناء الفوضوي.

في الثمانينات بدأ مشكل البناء الفوضوي يشغل اهتمام السلطات والرأي العام، وأصبح يحوز على اهتمام واسع بمحاولة معالجة المشكل بشكل جدي وصارم من خلال استصدار قوانين خاصة بتسوية البناءات الفوضوية وأخرى تعمل على تصحيح ومعالجة بعض النقائص القانونية التي تسببت في تفاقم مشكل السكن وتزايد مشكلة البناء الفوضوي. ف جاء القانون رقم 82-02 المؤرخ في 1982/02/06 والمتعلق بتنظيم إجراءات منح رخصة البناء ورخصة التجزئة، والذي جاء بتفصيل لشروط وتنظيمات منح رخصة البناء من أجل تسهيل عملية التهيئة الخاصة بأصحاب المباني المخالفة ومطالبتهم بمطابقة بنياتهم بما جاء في رخصة البناء والا فمصيورها الهدم، الى جانب المرسوم رقم 85-01 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد قواعد شغل الأراضي ويهدف إلى وقايتها وحمايتها، من خلال تنظيم التعمير وفق معايير وقواعد البناء المنصوص عليها في التهيئة وقوانين العمران وذلك بمنح رخصة البناء وتسوية وضعية البناءات الفوضوية حسب طبيعتها العقارية وفق حالات معينة:

- اذا كانت طبيعة الاراضي المنجز عليها البناءات الفوضوية عمومية اذ سمح القانون للبلدية بدمج العقارات التي كانت محل عقود باطلة في الأملاك الوطنية التابعة للبلدية عن طريق حلول البلدية بقوة القانون محل أطراف صفقة نقل ملكية غير قانونية<sup>1</sup> مثل العقود العرفية دون رد الثمن المدفوع، ومن غير دفع المصاريف والتعويضات الا اذا كانت الاراضي مخصصة للاستغلال الفلاحي أو تقع ضمن مجال الارتفاقات (ارتفاع طبيعي مثل الواد، ارتفاع اصطناعي مثل خطوط الكهرباء ذات التوتر العالي والمتوسط وخط الغاز الطبيعي وغيرها) فلا تسوى وضعيتها ولا تسلم لها رخصة البناء.
- في حالة عدم توفر عقود ملكية رسمية للقطعة الارضية وهو ما يميز أغلب البناءات الفوضوية بالجزائر بشكل عام ومدينة قسنطينة بشكل خاص.

كما حددت التسوية بالنسبة للأراضي الخاصة كما يلي:

- اذا كانت البناية من انجاز صاحب الارض أي مالكها الرسمي اين يشترط في هذه الحالة الالتزام بقواعد التعمير والبناء.
- اذا كان صاحب البناية ليس المالك الاصلي للأرض فيترتب عن ذلك تسوية الوضعية العقارية قبل تسوية البناية.

<sup>1</sup> - المادة 13 من الأمر 85-01 تنص على: " أن كل نقل ملكية مخالف لأحكام المادتين 8 و 9 أعلاه، و أي نقل ملكية يتم بما يخالف القوانين المعمول بها ينجر عنه بقوة القانون حلول البلدية محل أطراف صفقة النقل غير القانونية في حق الملكية "

أما عن حالات تسوية الوضعية العقارية حسب تاريخ ملكية الأرض التي جاء بها الامر فتتضح في نقطتين:

- ملكية الأرض قبل 1975 : من اجل إصلاح العملية العقارية يتم تسجيل الملكية العقارية من طرف موثق في مصلحة الأملاك (les domaines)
- ملكية الأرض بعد 1975: عملية التسوية في هذه الحالة تتم عن طريق الاتفاق على ثمن متعلق بقيمة الأرض، هذا الاخير يزداد تدريجيا حسب حالة البناية التي انجزت دون احترام لقواعد التعمير .

وقد لاقى هذا القانون في بدايته ترددا كبيرا من طرف أصحاب البنايات الفوضوية بالتقدم ووضع ملفات التسوية نتيجة تخوفهم من تحمل المسؤولية وعدم قدرتهم على تحمل مصاريف التسوية التي تتطلبها عملية التهيئة وتحسين الشبكات والطرق الى جانب إقامة المرافق، والنتيجة عدد محدود من طلبات التسوية بالمقارنة مع العدد الكبير للبنايات الفوضوية المنتشرة عبر كامل التراب الوطني والجدول التالي يوضح اجمالي ملفات التسوية المقدمة عام 1986.

#### جدول رقم (46): اجمالي ملفات التسوية للبناءات الفوضوية عام 1986

333.573	إحصاء البناءات الفوضوية ( recensées )
170.474	الملفات الموضوعة
118.203	الملفات (instruits) من طرف لجنة الدائرة
95.585	ملفات تم تسويتها (régularisés)
1741	تهديم او القابلة للهدم démolicr ou à démolicr
560	عدد الجمعيات النقابية المنشأة

Source : M.A.T.U.C 1987 ; Situation arrêtée au 31.12.1986 .

فأولى العمليات التي تمت من اجل القيام بالتسوية هي تشكيل لجان الاحياء بشكل اوتوماتيكي عند تشكيل ملف التسوية الذي يتكفل به مكتب دراسات خاص بالهندسة المعمارية، الذي يتضمن تحسين الشبكات ( la viabilisation ) وتنظيم البنايات حسب دفتر الشروط الذي أحدثه التنظيم المعمول به.

فبموجب المرسوم رقم 85-212 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة، قامت الجماعات الحكومية الممثلة في الولايات والبلديات بتسوية وضعية الأحياء الفوضوية<sup>1</sup>، بتوفير الحد الأدنى من المرافق والتجهيزات الضرورية مثل مؤسسات التعليم الابتدائي، ملاحق للبريد والمواصلات وادخال بعض الاصلاحات على شبكة الطرق والهيكل القاعدية مثل الصرف الصحي، الكهرباء والغاز، الى جانب تسوية بعض المباني على مستوى بعض الاحياء الفوضوية كما حدث بمدينة قسنطينة أين خصت التسوية بعض المناطق والتحصيصات التشريعية دون أخرى، مثل : حي هالبدال (Halbedel) بمنطقة الأمير عبد القادر، تحصيل الجبايين بمنطقة بن الشريقي، الاخوة عباس، بيدي لويزة، جزء من حي المنشار المتمثل في أرض بن فارح، جزء من حي الصنوبر.. الخ . انظر الجدول رقم (47) .

#### جدول رقم (47): التحصيلات التشريعية التي تمت تسويتها بين 1995 و 1996

الرقم	التحصيص	الموقع	عدد المباني
01	أرض بوزيد وديابي	بيدي لويزة	290
02	أرض بن الشريقي	بوزراع صالح	244
03	أرض خالفة		05
04	أرض صاوي		05
05	أرض سحالي		04
06	أرض بومقورة		27
07	أرض بوشلاغم		94
08	أرض بن جليط		91
09	أرض سليني		57
10	الكلم الرابع		الكلم الرابع
11	أرض بن فارح	قدور بومدوس	131
12	أرض بن فاضل	شعبة الرصاص	145
13	شعبة الرصاص		08
14	أرض الاخوة عباس	حي الاخوة عباس	07
15	أرض بن صالحية	حي الامير عبد القادر	17
16	أرض هالبدال		289
17	أرض الثوار	حي الثوار	252
18	أرض بن تليس	حي الصنوبر	186

Source: Archive de la direction d'urbanisme communal de Constantine

décembre2006 .in Lechheb .A (2007)

<sup>1</sup> - هي في حقيقة الامر اصلاحات وعمليات تدخلت مست توطن بعض المرافق ببعض الاحياء وتحسين الهياكل والشبكات وليست تسوية، لان العملية لم يترتب عنها أي وثيقة او شهادة تؤكد وقوع التسوية و شرعية البناء وبالتالي حق الربط بالشبكات والهياكل كما انها خصت أحياء دون أخرى اضافة الى انها لم تمس الوعاء العقاري للبنىات الفوضوية بل خصت تسوية بعض المباني الخاصة كالتي كانت محل نزاع.

إن تسوية وضعية البناءات الفوضوية أخذت شكلا رسميا بدءا من المرسوم رقم 85-212 المؤرخ في 13 أوت 1985.

لكن المؤسف هنا هو عدم قيام الدولة بتسوية الوضعية العقارية بالرغم من أن المرسوم حدد شروط وكيفيات إعداد العقد المتضمن بيع عقار في إطار تسوية البناءات غير القانونية، كما أن التسوية لم تشمل جميع الأحياء الفوضوية بسبب جهل العديد من السكان أو لجان الأحياء لأهمية العملية أو تخوفهم من فرض ضرائب وعقوبات إلى جانب عدم قدرتهم على تحمل تكاليف العملية مما يؤكد عدم تفعيل عنصرى التشاور والتنسيق بين الفاعل الأول المتمثل في الجماعات المحلية وبين المجتمع المدني المتمثل في لجان الأحياء والجمعيات وكذا المواطنين.

وبخصوص اللجان المكلفة بالتسوية، فقد ألزم المرسوم رقم 85-212 المؤرخ في 13 أوت 1985 على ضرورة تشكيل لجنة دائرة مكلفة بالاطلاع على شروط تسوية الملفات وتضم رئيس الدائرة، رئيس البلدية وممثل عن كل مصلحة معنية ولجنة الولاية المكلفة بمتابعة أشغال اللجنة الأولى ودراسة ملفات الطعون والتي تتشكل بدورها من: الوالي ومدراء المصالح المعنية (التعمير، الزراعة، التقنين، ورئيس البلدية المعنية).

ونشير هنا إلى أنه لا تقبل التسوية إلا في البناءات التي يتوفر فيها الحد الأدنى من قواعد التعمير والبناء سواء قبل إنجازها أو بعد إنجاز الأشغال التي تجعلها مطابقة.

من هنا نجد أن المرسوم 85-212 قد لفت الانتباه إلى ضرورة الاهتمام بالبناءات الغير قانونية بشتى أنواعها ومحاولة تنظيمها من خلال تسوية وضعيتها اللاشرعية بسبب إما مخالفة رخصة البناء وقواعد التعمير أو بالبناء فوق أراضي لا تملك عقود قانونية أو رسمية والتي ما باتت تزداد وتشتد حدتها يوما بعد يوم خاصة مع اشتداد حدة أزمة السكن التي صعبت من عملية الهدم والإزالة بالمقارنة مع الآلاف من البناءات الفوضوية التي تنتشر عبر مختلف أنحاء الوطن.

كما أن تقاعس الدولة في تسوية وضعية البناءات الفوضوية وتماطلها في دمج العقارات ضمن ملكية البلدية لتسهيل عملية تسليم العقود الرسمية لشاغلي المساكن الفوضوية، عمل على دفع العديد من الأشخاص إلى إنجاز بنايات فوضوية بالقرب من المدن الكبرى مما رفع من عدد البناءات والأحياء

<sup>1</sup> - جاءت المادة 12 منه على أن: يعد في إطار هذا المرسوم عقد الملكية حسب الشكل الإداري وتسلم رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض للبناء مع عبارة تسوية الوضعية.»



الفوضوية بشكل أكبر مما سبق بغية الحصول على التسوية القانونية لوضعيتهم، من هنا جاء القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير الذي قام بموجب المادة 80 منه بإلغاء القانون السابق المتعلق بتسليم العقود الإدارية من طرف البلدية .

بالموازاة مع ذلك فقد فكرت الدولة في حلول وبدائل أخرى تعمل على القضاء على بعض المسببات في انتشار البناء الفوضوي خاصة العجز في السكن أين وضعت بعض القوانين التي تسمح للأفراد بإنجاز سكنات بعيدا عن اللاشعرية مثل قانون الترقية العقارية الذي جاء عام 1986 تحت رقم 86-07 المؤرخ بتاريخ 04/03/1986 والمتعلق بالترقية العقارية وضبط القواعد الخاصة بعملياتها والذي يهدف الى انجاز السكنات في اطار التكيف مع الوضعيات والحاجات الاجتماعية للأفراد.

من بين البدائل التي وضعتها الدولة أيضا لحل الازمة بشكل غير مباشر ومن أجل تفعيل دورها هو سن قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 الذي اعترف بحق الملكية الفردية وجعل المحفظة العقارية للبلدية في يد هيئات خاصة تشرف عليها وتتولى تسييرها من أجل ضمان تحكم ورقابة أكبر تجنباً للفوضى واللامبالاة التي حدثت مع قانون الاحتياطات العقارية الذي تناولناه كأحد المسببات في انتشار البناء الفوضوي. وتتمثل هذه الهيئات في الوكالات المحلية للتسيير العقاري التي حدد المرسوم 90-405 المؤرخ 22/12/1990 قواعدها وتنظيمها .

في عام 1994، ومن خلال المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، تدعمت وسائل الرقابة التي تم ذكرها سابقا (عند دراسة الاسباب) بخلق آليات جديدة للرقابة تسمح بتدخل اداري فعال في مجال مراقبة وضمان الاحترام الكامل لقواعد التهيئة والتعمير من خلال انشاء شرطة العمران التي تتولى انجاز محاضر المخالفات وتكرس الرقابة البعدية التي كانت مقتصرة على شهادة المطابقة فقط في ظل القانون 90-29، الى جانب الاشخاص والاعوان المؤهلين لمعاينة المخالفات العمرانية والذين تم تحديدهم حسب المرسوم كما يلي: مفتشو التعمير، المهندسون المعماريون، المتصرفون الإداريون والتقنيون السامون الذين يعملون لدى الإدارة المركزية بالوزارة المكلفة بالهندسة المعمارية والتعمير أو مصالح الهندسة المعمارية والتعمير بالولاية، والذين يمتلكون حق تقصي المخالفات العمرانية بعد تأدية اليمين القانونية كما جاءت في القانون.

وفي عام 2006، " جاء المرسوم التنفيذي 55-06 في 2006/01/30 الذي الزم رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانونا بزيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بكافة المعايينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بها لمعرفة مدى تطابقها مع القانون، ويكون لهم الحق في القيام بمثل هذه الزيارات في أي وقت، ليلا أو نهارا وحتى أثناء أيام الراحة والعطل حسبما تنص على ذلك المادة 08 من المرسوم التنفيذي الجديد 55-06 و يمكن أن يتم الإعلان عن الزيارة مسبقا كما يمكن أن تتم بصورة مفاجئة"<sup>1</sup>.

الى جانب النصوص القانونية التي تم التطرق اليها، توجد نصوص أخرى جاءت لتعدل وتتم النصوص السابقة من أجل سد الثغرات التي تحملها في طياتها او من أجل تدارك أمر لم يتم التطرق اليه سابقا أو تم التطرق اليه من دون تفصيل، مثل: القانون رقم 04-05 المؤرخ في 2004/08/15 المعدل والمتمم للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، من خلال استدراكه لعنصر الأخطار الطبيعية والتكنولوجية التي قد تتسبب في كوارث وخسائر مادية وبشرية هامة مثل زلزال 21 ماي 2003 الذي رفع الستار عن محدودية القوانين السابقة في التكفل بمثل هذه الحالات، حيث أكد القانون المعدل والمتمم وبشكل صارم منع البناء من دون رخصة أو بدون احترام لمخططات التعمير الخاصة بالبنايات او المنطقة واستحالة تسوية مباني تقع في رواق الاخطار والارتقاقات مهما كانت صفتها وحالتها وبحتمية هدمها من دون الرجوع للقضاء مع تحمل المخالف جميع التكاليف المترتبة عن عملية الهدم. كما اعطى القانون الجديد أهمية وصلاحيات أكبر لأعوان البلدية المكلفين بمراقبة التعمير وحدد للأعوان المؤهلين بتقصي المخالفات كيفية تحرير محضر المخالفة وما يجب ان يتضمنه من اثبات حالة اضافة الى امكانية استعانتهم بالقوة العمومية إذا اعترض سبيل تنفيذ مهامهم أي طارئ وقد أكد ذلك المرسوم رقم 55-06 المؤرخ في 2006/01/30.

ونضيف الى النصوص التشريعية، القانون التوجيهي للمدينة رقم (06 - 06)، الذي بالرغم من أنه لا يتضمن البناءات الفوضوية الا انه قد اشار الى نقطة مهمة جدا في تفعيل عملية وضع حد لانتشار هذا النمط من البناء والقضاء على البنايات المخالفة من خلال انتهاجه لاسلوب الحوكمة الحضرية وحرسه على تفعيل دور المواطن في تحسين محيطه والارتقاء به ، حيث نص في القانون على: "تقليص الفوارق بين الأحياء وترقية التماسك الاجتماعي"<sup>2</sup> وضرورة "إشراك المواطنين في البرنامج المتعلق بتسيير إطارهم المعيشي، في حين تسهر الدولة على توفير الشروط والآليات الكفيلة

<sup>1</sup> - مقالة في الانترنت تحت عنوان : البناء الفوضوي في الجزائر. بتاريخ 11 / 02 / 2001 على الساعة 19:25 بالموقع الالكتروني: <http://www.djelfa.info/vb/showthread.php?t=507928>

<sup>2</sup> - القانون 06-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 والمتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية رقم 44.

بالإشراك الفعلي للمواطن في البرنامج والأنشطة المتعلقة بسياسة المدينة<sup>1</sup> لان تنظيم المدينة يعني بالضرورة الحد من البناء الفوضوي.

## 1-2- تسوية البناءات الفوضوية بعد 2008:

في هذه المرحلة عرف مشكل البناء الفوضوي اهتماما كبيرا من طرف الدولة بسنها لقانون خاص بتسوية البناءات المخالفة للإطار القانوني للتعيمير والمتمثل في القانون رقم 08-15 المؤرخ في 2008/07/20 والذي يعتبر من أهم القوانين التي تناولت موضوع البناء الفوضوي بالمعالجة والتأطير بتحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، حيث يهدف الى وضع حد لجميع البناءات المخالفة بشقيها العمراني والعقاري من خلال مجموعة من الاجراءات والتدخلات الواجب تبنيها وفق السياسات والاطر القانونية المعمول بها.

### 1-2-1- القانون رقم 08-15 المتعلق بمطابقة وإتمام إنجاز البناءات:

في عام 2008 قامت الدولة الجزائرية بسن قانون جديد يتكفل بوضع حد للبناءات الفوضوية والبناءات المخالفة للإطار القانونية والقواعد العمرانية بشتى أنواعها وهو القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 والمتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، كمحاولة للقضاء على فوضى العمران بعد ان فشل المرسوم رقم 212/85 في تسوية البناءات الغير شرعية .

فقد جاء هذا القانون بإجراءات جديدة لتسوية وضعية بعض البناءات المخالفة لأحكام قانون التهيئة والتعمير المكتملة منها والغير مكتملة الانجاز كحل بديل عن ازالتها للتخفيف من حدة أزمة السكن التي كانت سببا قويا وفعالا في انتشار المباني الفوضوية وتوسعها، وسعيا الى ترقية الإطار المبني من خلال محاولة إدماجها داخل المحيط العمراني وفق ما يتضمنه القانون ووضع تدابير ردعية في حالة الإصرار على عدم احترام قواعد التعيمير والبناء والاستمرار في مخالفتها.

<sup>1</sup>- القانون 06-06 ، مرجع سابق

### 1-1-2-1- أهداف القانون 15-08: <sup>1</sup>

لقد جاء هذا القانون لتحقيق مجموعة من الاهداف أهمها تحديد قواعد مطابقة البناءات واطام انجازها، حيث يهدف الى:

- وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات
- تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون
- تحديد شروط شغل و/أو استغلال البناءات
- ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهيأ بانسجام
- تأسيس تدابير ردعية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير.

### 2-1-2-1- مضمون القانون 15-08:

جاء هذا لقانون موضحا لمختلف الحالات التي تمنح فيها رخصة المطابقة والتي حددها كما يلي:

- يمكن لأصحاب البناءات غير المكتملة عند نهاية الأجل الممنوح لرخصة البناء الخاصة بهم الاستفادة من رخصة إتمام
- يمكن أيضا لأصحاب البناءات المتممة التي أنجزت بدون رخصة أن تستفيد من رخصة بناء على سبيل التسوية
- يمكن لأصحاب البناءات المتممة وغير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة أن تستفيد من شهادة المطابقة
- قرر تسليم أصحاب البناءات غير المتممة التي أنجزت بدون رخصة بناء رخصة إتمام على سبيل التسوية.

كما وضع القانون بعض التعاريف التي من شأنها ان تساهم في فهمه وقراءته، مثل:

- **البناء:** هو كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات، كما تدخل في إطار تعريف هذه المادة البناءات والمنشآت و التجهيزات العمومية.
- **إتمام إنجاز البناية:** هو الانجاز التام للهيكل والواجهات والشبكات والتهيئة التابعة لها.

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية ، سنة 2008، العدد 44.

- **تحقيق المطابقة:** هي الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم انجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير.

- **رخصة إتمام الانجاز:** هي وثيقة التعمير الضرورية لإتمام انجاز بناية قبل شغلها أو استغلالها.

وقد حدد القانون البنائيات القابلة للمطابقة وإتمام انجازها والبنائيات الغير قابلة للمطابقة وإتمام الانجاز كما يلي:

\* **البنائيات القابلة للمطابقة وإتمام الانجاز:** وتشمل كل من:

- البنائيات غير المتممة في أجل رخصة البناء والتي تحصل صاحبها على رخصة البناء.

- البنائيات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة.

- البنائيات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

- البنائيات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

\* **البنائيات الغير قابلة للمطابقة وإتمام الانجاز:** وهي جميع البنائيات التي انجزت في المواقع التي ذكرها القانون كما يلي:

- البنائيات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات ويمنع البناء عليها.

- البنائيات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاعات المرتبطة بها.

- البنائيات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي والغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي تم إدماجها في المحيط العمراني.

- البنائيات المخالفة لقواعد الأمن أو التي تشوه البيئة والمنظر العام للموقع.

- البنائيات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي يستحيل نقلها.

ونشير هنا الى ان جميع البنائيات الغير قابلة للمطابقة هي محل هدم من طرف السلطات المحلية بعد تحرير المخالفة في محضر للأعوان المؤهلين الذين عينوها مع تحميل المخالف كافة تكاليف عملية الهدم.

كما حدد القانون الحالات التي يتم فيها تسليم رخصة البناء على سبيل التسوية لكل من صاحب البناية المتممة والبناية الغير متممة واللذان لم يتحصلا من قبل على رخصة للبناء بينما

يستفيد صاحب البناية المتممة والمتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة من شهادة المطابقة حسب الكيفيات المحددة في هذا القانون.

#### 1-2-1-3- آجال تحقيق مطابقة البنايات وإتمامها:

لقد أوجب القانون على أصحاب البنايات غير المتممة وأصحاب المشاريع على اتمام بناياتهم في الآجال التي حددها القانون ومن ثم تحقيق مطابقة البنايات المتممة او التي في طور الانجاز بتقديم طلب الى السلطات المعنية كل حسب حالته. حيث في حالة عدم إتمام أشغال البناء أو إذا كانت البناية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، يتوجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فوراً ويبلغ السلطة المحلية الممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة.

وقد نص القانون على ان تقييم الأجل الذي يمنح في رخصة إتمام الإنجاز يعود لمهندس معماري معتمد، وهذا حسب حجم الأشغال الباقي إنجازها، اذ انه لا يمكن أن يتجاوز مدة 24 شهرا في الحالات التالية:

- البنايات ذات الاستعمال السكني
- البنايات ذات الاستعمال المزدوج بين السكني والتجاري أو الخدماتي
- البنايات الخاصة بتجهيز عمومي.

أما اذا كانت البنايات ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي فيحدد فيها أقصى أجل بـ 12 عشرة شهرا.

ويبدأ حساب الآجال المذكورة أعلاه ابتداء من تاريخ تبليغ المعني بها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

#### 1-2-1-4- الهيئات المعنية بدراسة الملفات والنظر فيها:

لقد بين القانون ان الهيئة المكلفة بالبحث في دراسة مطابقة البنايات هي لجنة الدائرة التي تحدد تشكيلتها وسيرها عن طريق التنظيم. حيث تتكون هذه اللجنة من:

- رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب
- رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء
- مفتش من مصلحة الأملاك الوطنية

- المحافظ العقاري المختص إقليميا
- رئيس القسم الفرعي للفلاحة
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية
- رئيس القسم الفرعي للري
- رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية
- ممثل مديرية البيئة للولاية
- ممثل مديرية السياحة
- ممثل مديرية الثقافة
- ممثل الحماية المدنية
- ممثل مؤسسة سونلغاز

#### 1-2-1-5- كفاءات تحقيق مطابقة البناءات وسير أحكام القانون 08-15:

تتم عملية تطبيق القانون وفق عدة مراحل:

1- يتقدم المعني بالأمر (صاحب البناءة) بتصريح مفصل عن حالة البناءة مرفوق بملف يحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية ويقدم الى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يرسله بدوره بعد معاينة مصالح التعمير لوضعية هذه البناءة ومدى تطابقها الى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

2- تقوم مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بجمع الموافقات والآراء من الإدارات والمصالح والهيئات وتكوّن ملفا مرقما ومرتبيا في سجل خاص ينشأ لدى مصالحها لتقدمه بعدها الى الامانة التقنية للجنة الدائرة في أجل شهر (01) ابتداء من تاريخ إخطار مصالح الدولة المكلفة بالتعمير من أجل دراسته. حيث يتضمن الملف ما يلي:

- التصريح كما تقدم به صاحب البناءة او المشروع.
- الرأي المعلل لمصالح التعمير للبلدية.
- الرأي المعلل للإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها.
- رأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

3- تتم دراسة الملف وتحديد طبيعة حالته العقارية كما يلي:

- اذا كان للوعاء العقاري الذي شيدت عليه البناية عقد ملكية أو شهادة حيازة أو أي عقد رسمي آخر، في هذه الحالة تصادق لجنة الدائرة على الطلب وترسل الملف الى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إعداد إما رخصة بناء على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام إنجاز البناية أو شهادة تحقيق المطابقة طبقا لما جاء في هذا القانون.
- في حالة ما اذا كانت البنايات مشيدة إما فوق أراضي تملك عقود عرفية وأوراق ثبوتية غير رسمية أو واقعة فوق قطعة أرض تابعة للأملاك الوطنية العمومية باستثناء تلك التي يمكن اعادة تصنيفها أو واقعة فوق قطعة أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، في هذه الحالة تأمر لجنة الدائرة بالتحقيق في الوضعية العقارية لقطعة الارض المعنية، وعلى اثر التحقيق يتم اما الرفض فيقرر رئيس المجلس البلدي القيام بهدم البنايات واما القبول فتتم التسوية من طرف الوالي عن طريق تسليم عقود، ومن ثم يتوجب على أصحاب البنايات طلب رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة اتمام الانجاز اذا كانت البناية غير مكتملة البناء من طرف رئيس المجلس البلدي المعني. وفي الوضع الاخير أي في حالة الاملاك الخاصة بالدولة يتم التنازل عن طريق التراضي بسعر القيمة التجارية الذي تحدده مصالح أملاك الدولة للملك المتنازل عنه مع شرط ان تتناسب مساحة القطعة المتنازل عنها مع المساحة المبنية حسب هذا القانون.

4- بعد النظر في الحالات السابقة يصبح الزاما على الأشخاص الذين استفادوا من تسوية الوضعية العقارية لبناءاتهم ان يتقدموا بطلب رخصة بناء على سبيل التسوية أو رخصة اتمام الانجاز والذي تفصل فيه لجنة الدائرة فيما بعد إما بالموافقة أو بالموافقة المقيدة بشروط أو بالرفض، وترسل هذه القرارات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ليقوم :

- في حالة الموافقة: بتسليم صاحب التصريح إما رخصة البناء أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة، حسب الحالة.

- في حالة الموافقة المقيدة بشروط : بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم عقد تحقيق المطابقة للمصرح ويطلب منه رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة في أجل يحدده له، وعند رفع التحفظات تسلم السلطة المعنية وثيقة تحقيق المطابقة وتعلم لجنة الدائرة بذلك.



- في حالة الرفض: تبليغ المصرح برفض لجنة الدائرة المعلن في أجل 15 يوم بعد استلامه لنتائج التحقيق والقرارات المتخذة بشأن البناية من طرف لجنة الدائرة.

5- في الأخير، تسمح رخصة البناء المتحصل عليها على سبيل التسوية، أو رخصة إتمام الإنجاز بربط البناية بصفة مؤقتة بالشبكات العمومية للفترة المذكورة في وثيقة التعمير من أجل تسهيل مطابقة البنايات أو إتمام إنجازها في الآجال المحددة طبقاً لأحكام القانون، حيث يودع طلب الربط لدى المصالح والهيئات المؤهلة، كما أن الحصول على شهادة المطابقة يمنح حق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية لصاحب البناية التي تمت تسوية وضعيتها.

### 1-2-2- اجراءات الطعن :

في حالة رفض لجنة الدائرة طلب صاحب البناية المراد تسوية وضعيتها، يمكن له أن يطعن في القرار خلال أجل 30 يوم بدء من تاريخ تبليغه قرار الرفض، حيث يودع الطعن الكتابي مرفوقاً بتبريرات قرار لجنة الدائرة لدى لجنة الطعن الولائية التي تسلمه بدورها وصل استلام. بعدها تقوم هذه اللجنة برئاسة الوالي المختص إقليمياً بدراسة الطعن المقدم لها و اجراء كل التحقيقات الضرورية التي تراها مفيدة لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة في أجل لا يتجاوز 30 يوم ابتداء من تاريخ الإيداع.

عند نهاية أعمال التحقيق ودراسة جميع الطعون والتحقيق فيها، تقوم اللجنة بتبليغ قراراتها إلى لجنة الدائرة التي تفصل بشكل نهائي في الطلب بناء على ما جاء في قرار لجنة الطعن وتبلغ رسمياً صاحب الطلب بالقرار النهائي.

### 1-2-3- مدة صلاحية القانون 08-15:

حسب ما جاء في المادة 94 من القانون فإنه " ينتهي مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها كما تنص عليها أحكام هذا القانون في أجل خمس (5) سنوات ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية " و نظراً لتردد الكثيرين من أصحاب البنايات المخالفة في تقديم الملفات وجهل بعضهم بأهمية التسوية، فقد تم تمديد القانون حتى 3 أوت 2016، مع تكثيف حملة الأشهار للقانون و اعلام المواطنين بأهمية العملية والمنافع التي تعود عليهم وعلى محيطهم العمراني

خاصة فيما يخص الربط بالشبكات وتوفير المرافق والتجهيزات الضرورية الى جانب تسوية الوضعية العقارية والعمرانية لبناءاتهم من خلال اشراك المجتمع المدني المتمثل في الاعلام والجمعيات في هذه العملية.

### 1-3- أسباب تردد السكان في اقبالهم على تسوية البناءات:

تعددت الاسباب التي جعلت أصحاب البناء الفوضوي وأصحاب البناء المخالف للاطار القانوني للتعير يعرضون عن القيام بتسوية وضعية بناياتهم، حيث نذكر منها:

- وجود بناياتهم ضمن رواق الارتفاقات مما يجعل عملية التسوية مستحيلة حسب ما جاء في القانون.

- وجود العديد من السكنات داخل مناطق الكوارث الطبيعية والاطار الاصطناعية والتكنولوجية والتي يقع عليها حكم الهدم وعدم التسوية.

- تخوف العديد من السكان في حالة رفض لجنة الدائرة لطلباتهم المتعلقة بالتسوية ان تلزمهم بإعادة الوضع الى ما كان عليه، وبالتالي اضطرارهم لتهديم بناياتهم وفق ما جاء به القانون.

- جهل الكثير من أصحاب البناءات الفوضوية الذين لا يملكون عقود ملكية رسمية للطبيعة العقارية للأراضي التي انجزوا عليها بناياتهم، وبالتالي ترددهم في طلب التسوية.

- غياب الوعي التام بأهمية التسوية خاصة لدى سكان الاحياء الفوضوية.

- ارتفاع مصاريف التسوية التي يعجز الكثيرين من أصحاب البناءات المخالفة على التكفل بها بسبب ضعف مداخيلهم، خاصة وان القانون يفرض عليهم توكيل مكتب دراسات خاص لإيداع ملفات التسوية الى جانب تحمل جزء من مصاريف الربط بالشبكات ووضع التجهيزات الضرورية.

- تخوف العديد من العقوبات والغرامات المالية التي يفرضها عليهم القانون في حال عدم اكتمال الاشغال في المهلة المحددة التي وضعها القانون بسبب ضعف قدراتهم المالية على اتمام الانجاز في المدة الممنوحة او لأسباب أخرى قد تعيق سير عملية البناء والانجاز.

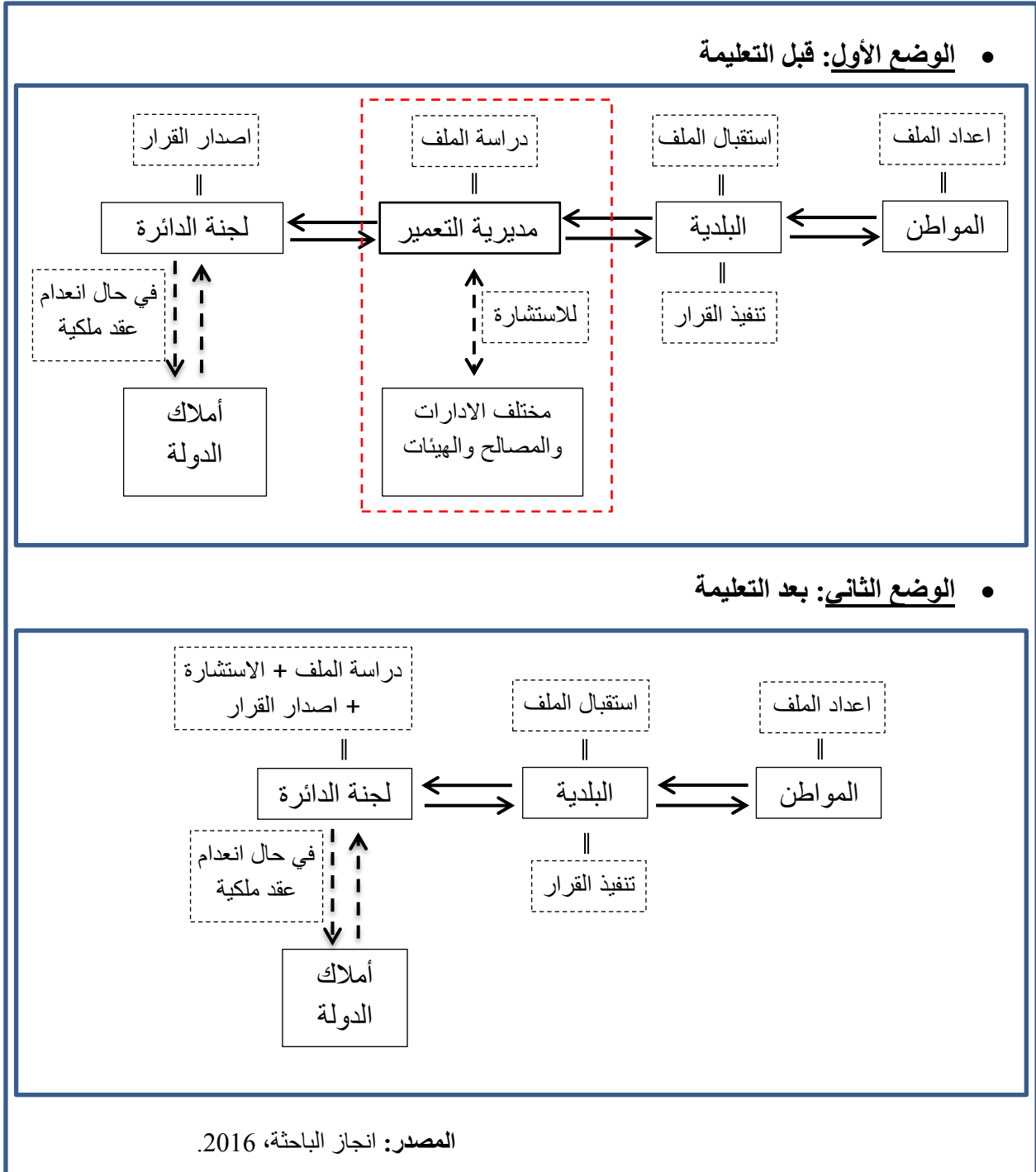
ولحوصلة كل ما فات نجد ان فكرة الحوكمة الحضرية باتت ضرورية لفهم الاستراتيجية العامة للدولة في تسوية البناءات الفوضوية التي عرفت منذ ظهورها ولحد اليوم عدة تغيرات مست تقريبا جميع المستويات (العمران، الوضع الاجتماعي، الوضع الثقافي، الوضع الاقتصادي،... الخ)، كما عرفت تدخل عدة فاعلين من أجل الحد من انتشارها وتسوية وضعيتها العمرانية والعقارية.

فبشكل عام، حل مشكل السكن الفوضوي كانت بدايته على مستوى السلطات المركزية، اين قامت الدولة بسن مجموعة من القوانين التي تتولى عملية التسوية لجميع البنايات الفوضوية، والقضاء على أهم مسببات هذا المشكل كأزمة السكن، النزوح الريفي والنمو الديمغرافي السريع ضمن النهج السابق والتي تدعمت في سنوات التسعينات بتغيير جديد لسياسة التهيئة وفق مقتضيات التحولات الجديدة في كل من النظام السياسي والاقتصادي ببعث مجموعة جديدة من النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير، على غرار:

- قانون التعمير 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي حدد آليات التخطيط والقواعد العامة للتعمير
- قانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 الذي ضبط المحفظة العقارية وجعلها بيد البلدية.
- المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري والذي جاء بآليات جديدة لتفعيل الرقابة.

والتي تبعتها فيما بعد القانون 08-15 الذي أولت فيه الدولة أهمية بالغة للوعاء العقاري ونقلته فيه الصلاحيات الى البلديات مع مديرية التعمير كطرف أساسي في دراسة الملفات، لكن بعد مدة وبالضبط عند مقاربة انتهاء الاجل المخصص لتطبيق القانون وسعي الدولة في تحقيق نتائج ملموسة قامت هذه الاخيرة بتقليص عدد الفاعلين في التسوية أو بشكل آخر نقل العملية الى مستوى آخر من القرار يتمثل في الدائرة حسب التعليم الوزارية المشتركة رقم (04) المؤرخة في 2012/09/06 المتضمنة تبسيط كيفيات تحقيق مطابقة البنايات وإتمام انجازها، أين أعطي للجنة الدائرة صلاحيات أكثر حيث أصبحت هي من تقوم بعملية دراسة الملفات الى جانب اتخاذ القرار كما يوضحه الشكل الآتي:

شكل رقم (22): يوضح مختلف مراحل التسوية والفاعلين فيها حسب القانون 15-08



أما في حالة الطعن، فنجد مستوى آخر يتمثل في الولاية أين الطعون تدرس على مستوى لجنة الطعن التي يترأسها الوالي أو نائبه مع الإشارة إلى أن هذه اللجنة هي نفسها لجنة الدائرة التي درست الملف لكن باختلاف في مستوى القرار والرئاسة الذي انتقل من رئيس الدائرة أو نائبه إلى الوالي أو نائبه.

## 2- بعض التجارب الدولية في معالجة مشكل البناء الفوضوي (العشوائي):

لقد عملت ظاهرة البناءات الفوضوية وانتشارها السريع على تحريك العديد من الحكومات عبر مختلف دول العالم باتجاه تصحيح سياساتها التنموية المنتهجة وفي احداث اصلاحات مهمة في مجال السكن من أجل القضاء على البناءات العشوائية والفوضوية، حيث تعددت محاولات حل هذا الاشكال عبر مختلف دول العالم وانتهجت عدة أساليب معالجة ، حيث سنتطرق في دراستنا هذه الى تجارب بعض الدول العربية في معالجة البناء الفوضوي.

### 1-2- السياسات المنتهجة في مصر للقضاء على البناء العشوائي:

لقد وضعت جمهورية مصر العربية العديد من الحلول للقضاء على البناءات العشوائية بما فيها البناءات الفوضوية والتي اختلفت نتائجها من فترة الى أخرى ومن مكان الى آخر، حيث انتهجت:

- سياسة الازالة والهدم وتعويضها بوحدات سكنية لائقة منخفضة التكلفة عن طريق التدخل المباشر للدولة سنوات الستينات، لكن هذه السياسة عملت فيما بعد على زيادة حدة أزمة السكن خاصة وأن مصر في هذه الفترة كانت تعتبر من الدول الفقيرة اقتصاديا، حيث كانت هذه السياسة هي الطاغية على جل الحلول المنتهجة بمعظم دول العالم في ذلك الوقت. فساهمت هذه العملية في تأزم مشكلة السكن أكثر مما كانت عليه في السابق لعجز الحكومة على تلبية الطلب من السكن والتكفل بالعائلات التي هدمت مساكنها او بعدم انسجام المساكن الجديدة مع احتياجات السكان الذين اضطروا للانتقال اليها بسبب ضيقها أو بعدها عن المتطلبات الضرورية للسكان من مختلف المرافق والتجهيزات الضرورية، الى جانب عدم قدرتهم على دفع فواتير الكهرباء والغاز وأحيانا ايجار المسكن مما جعل هذه السياسة محط انتقاد شديد، ما عدا حالة واحدة الا اذا تعلق الامر بالمساكن الواقعة في مناطق الارتفاقات والاحطار الطبيعية التي لا يبدل لها عن الهدم. كما ان هذه السياسة لم تعمل على تحسين اوضاع السكان المعيشية بل زادت من تفاقمها خاصة لدى العائلات الفقيرة ومحدودة الدخل.

- سياسة السكن الاقتصادي المتمثلة في انجاز سكنات بسيطة وصغيرة بمواد وامكانيات بسيطة والتي انتهجتها سنوات السبعينات وقت جمال عبد الناصر، حيث كان لوقوع هذه السياسة الاثر الايجابي على مستوى الأحوال المعيشية لسكان الاحياء العشوائية بتحسين أوضاعهم الاجتماعية والتي لقيت استحسانا من طرف الشعب.

لكن نجاح هذه السياسة لم يكن بنفس الدرجة ببعض الدول التي انتهجت نفس السياسة لأنها زادت من أعباء الدولة التي لم تعد قادرة على التكفل بها خاصة وانها لا تعود بمنفعة مادية عليها ومن ثم عجز الدولة على تلبية الحاجة من السكن مما عمل على عودة أزمة السكن وتفاقمها نتيجة تراجع المستوى المعيشي للأفراد.

- في الثمانينات، توسعت العشوائيات بشكل كبير في جمهورية مصر العربية واصبحت عبارة عن مأوى للعنف والآفات الاجتماعية وبؤرا للجماعات الارهابية التي اتخذت منها موطناً لها بعيداً عن قوات الامن التي عجزت عن التدخل فيها بسبب ضيق الطرق والشوارع مما دفع بالدولة الى العودة لسياسة الهدم والازالة الكلية للعشوائيات، والتي اعادت بنائها من جديد بعد التسعينات في اطار مشروع الاسكان القومي الذي عمل على خلق صندوق خاص به لإنجاز من 300-400 ألف<sup>1</sup> وحدة سكنية في السنة.

- سياسة المدن الجديدة والانتاج السكني السريع التي تميزت تجربتها في تدخل القطاع العام بقوة في انتاج السكن في فترة السبعينات والثمانينات بإنشاء عدة مدن جديدة مثل: مدينة السادات والعاشر من رمضان والعبور وستة أكتوبر .. الخ، وتوفير سكنات بتكاليف منخفضة نسبياً باتباع استراتيجية السكن غير كامل التشطيب، ورفع الكثافات السكانية مع تقليص تكلفة البنية التحتية. وتعتبر هذه التجربة من الخبرات الإسكانية الهامة في الوطن العربي نسبة إلى كمية التدخل الذي جرى على أرض الواقع، والتي كان لها أثر في خفض مشكلة السكن العشوائي<sup>2</sup>.

ومع ذلك بقيت مشكلة السكن العشوائي قائمة وبزيادة مستمرة، مما يعني أن التدخل الرسمي في حل المشكلة من خلال بناء وحدات سكنية جديدة يبقى محدوداً ويحتاج إلى دعم يعتمد على مجهودات السكان المعنيين بمشكل السكن.

- سياسة التنمية والتهيئة المحلية، بتوفير البنى التحتية والحد الأدنى من الخدمات في مواقع تحددها الدولة حسب خطة إسكانية معينة يتم من خلالها تهيئة مواقع من حيث البنى التحتية والخدمات لجعلها جاهزة لاستقبال سكان جدد، كما تقوم على أسلوب السكن القابل للتطور (السكن النواة)، حيث يقوم الناس من خلالها ببناء مساكنهم حسب حاجاتهم وإمكانياتهم طبقاً لتصميم وحدة سكنية مبسطة تجهز خصيصاً لنمو المبنى بالأسلوب التدريجي المرن. وقد استخدمت هذه الطريقة في دول كثيرة مثل

<sup>1</sup>- حصة تلفزيونية بقناة الجزيرة وثائقية بعنوان: على الهامش. بثت يوم 2 أكتوبر 2016 على الساعة: 18:00 بتوقيت غرينيتش.  
<sup>2</sup>- أحمد حسين أبو الهيجاء: نحو استراتيجية شمولية لمعالجة السكن العشوائي، الأردن : حالة دراسية. مجلة الجامعة الإسلامية المجلد التاسع-العدد الأول، 2001، ص 27.

الهند، باكستان، إيران، مصر وتونس. هذه الأخيرة التي تبنت عملية انشاء ملاجئ عام 1954 حتى يتم استبدال المساكن العشوائية القديمة بمساكن متينة ثابتة لكنها غير مكتملة البناء حيث اعتمدت الحكومة سياسة التدعيم المالي لاستكمال البناء كدعم لأصحاب الدخل الضعيف حتى تتحسن ظروفهم الاقتصادية.

## 2-2- السياسات المتبعة لمواجهة مشكل البناء الفوضوي بتونس:

لقد كانت سياسة الهدم والازالة للأحياء العشوائية والاحياء الفوضوية هي السياسة الطاغية على جل الحلول المنتهجة بمعظم دول العالم في السابق، بيد ان هذه العملية لم تنجح لدى الجميع اذ عانت العديد من المدن من تأزم مشكلة السكن أكثر مما كانت عليه في السابق سواء بعجز الحكومات على تلبية الطلب من السكن والتكفل بالعائلات التي هدمت مساكنها او بعدم انسجام المساكن الجديدة مع احتياجات السكان الذين اضطروا للانتقال اليها بسبب ضيقها أو بعدها عن المتطلبات الضرورية للسكان من مختلف المرافق والتجهيزات الضرورية، هذا الواقع انطبق على الوضع في تونس التي بذلت مجهودات جبارة ولا زالت تبذلها - كما في العديد من الدول التي تعاني من نفس المشكل- في سبيل الحد من أزمة السكن ومن ظاهرة البناء الفوضوي. هذا الأخير الذي بات يستدعي دق ناقوس الخطر في تونس، خاصة بعد الثورة التي عرفتها الدولة، أين المتعقب للتطور العمراني بها يلاحظ ازدياد شدة البناء الفوضوي واستفحاله بشكل كبير بجل الولايات التونسية، فقد عرفت الدولة التونسية اكتساح البنايات الفوضوية لاهم ولاياتها مثل: نابل، قليبية، أريانة، بنزرت وغيرها، والتي لم تستثني حتى المناطق الاثرية والغابية لدرجة انهم وصفوها بالغول (ابتسام جمال، جريدة الشروق 2014) حيث ذكرت أنه: "لم يسلم من ظاهرة البناء الفوضوي أي منطقة... حيث هاجمت المباني الواحات بقابس. كما قضت على العديد من المناطق الأثرية مثل قرطاج... ولم تسلم حتى الغابات من البناء الفوضوي، حيث تم الاستيلاء على غابة قمرت". فالمعائن لتونس يلاحظ بالتأكيد تزايد البناء الفوضوي منذ 2011 أي بعد الثورة. ولحل هذه المشكلة قامت السلطات الحكومية منذ 2014 بسن مجموعة من الاحكام الاستثنائية تمكن الجماعات المحلية من تسوية وضعية بعض المباني أو أجزاء من المباني المخالفة لرخصة البناء، باستثناء تلك المقامة على مناطق أثرية، والتي حررت في شأنها محاضر مخالفات خلال سنتي 2011 و2012.

وقد كان من بين العمليات التي انتهجتها الحكومة التونسية من أجل علاج وضعية البنايات الغير شرعية عملية تسوية الوضعية العقارية للمساكن الفوضوية عن طريق اقتناء الارض من مالكيها

الاصليين بأسلوب الشفاعة الادارية واعادة بيعها لأصحاب المساكن بأسعار معتدلة، وتسوية الوضعية العمرانية للأحياء المعنية بإدماجها ضمن مخططات التهيئة البلدية، الى جانب تهيئة الأحياء الغير شرعية بتمديد او تجديد وتوسيع مختلف شبكات البنية التحتية وشبكة الخدمات<sup>1</sup>.

### 2-3- السياسات الخاصة بالمملكة الهاشمية الاردنية في معالجة مشكل البناء العشوائي (الفوضوي):<sup>2</sup>

ظهرت مشكلة السكن العشوائي في الاردن منذ منتصف القرن الماضي وفي مختلف مدن المملكة الرئيسية من مثل عمان ، الزرقاء، اربد، العقبة لكن تركيز هذه المناطق العشوائية يقع ضمن محور شرق عمان، والرصيفة، والزرقاء حيث يبلغ عدد المساكن حسب تقديرات الدراسات<sup>3</sup> لغاية العام 1991 حوالي 21115 وحدة سكنية يقطنها حوالي 21500 اسرة اي ما يقارب 150500 نسمة حسب تقديرات الاستراتيجية العامة للإسكان، والسمة الغالبة للأراضي المعتمدى عليها انها اراضي مملوكة للدولة حيث تم الاعتداء على هذه الاراضي بالبناء دون الاهتمام بأدنى معايير التنظيم علما ان هناك من يدعون ملكية هذه الاراضي على اعتبار انها واجهات عشائرية وقاموا ببيعها بواسطة حجج وتتنصف هذه المناطق بما يلي:

- تدني مستوى الخدمات العامة من ماء، كهرباء، طرق،... الخ
- ظروف صحية صعبة خاصة لدى الاطفال نتيجة انتشار القمامات مما يؤدي الى تلوث المنطقة
- ارتفاع معدلات شغل الغرفة عن المعدلات العالمية
- ارتفاع الكثافة السكانية داخل الهكتار الواحد اذ فاقت في بعض الاحيان 1000 شخص /هكتار<sup>2</sup>
- ارتفاع معدل الجريمة داخل هذه المناطق مما يعكس الفساد الاجتماعي والاخلاقي.

اما عن انجازات المملكة في معالجة مواقع البناء العشوائي فتظهر في تبني الدولة لسياسة علاجية تقوم على مبدأ التأهيل الذي يعني تزويد هذه المناطق بخدمات البنية التحتية والخدمات الاجتماعية اللازمة، ومبدأ الارتقاء الحضري الذي يتضمن اعادة تخطيط هذه المناطق ودمجها عمرانيا واقتصاديا من أجل رفع المستوى العام للمنطقة والمجتمع ككل من جميع النواحي (الاقتصادية، الاجتماعية، الثقافية وغيرها)، وهو الاسلوب الذي انتهجته حكومة المملكة الاردنية في معالجة المناطق الفقيرة جدا في المملكة والتي تشتمل مناطق العشوائيات.

<sup>1</sup> - عيسى بن دوحة: الاطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري. ماجستير في القانون، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2011، ص80.

<sup>2</sup> - السكن العشوائي في الاردن. من اعداد مديرية السياسات إدارة السياسات الإسكانية، المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، 2011.

<sup>3</sup> - رمزي قوعار، زياد علاونة، حسام عكاوي، شوكت المومني: مشروع الاردن لتعزيز القدرات البيئية في مجال التخطيط، وحدة- تنسيق البيئة، اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي اسيا، المجلس الاقتصادي والاجتماعي الامم المتحدة.



### 2-3-1- تجربة مشروع شرق الوحدات - الاردن في حل مشكلة السكن العشوائي<sup>1</sup>:

تعتبر تجربة مؤسسة الإسكان في الأردن أكبر شاهد على عدم إمكانية الدولة "الفقيرة" في حل مشكلات السكن لذوي الدخل المتدني، حيث أن أغلبية المنتفعين من هذه المباني لم يكونوا من ذوي الفئة محدودة الدخل أو تلك التي تعاني من مشاكل السكن العشوائي، بالتالي فقد ساهمت تجربة مؤسسة الإسكان بحل مشكلة السكن العشوائي بنسب محدودة جدًا. ومن أهم أسباب هذا الفشل التكلفة الباهظة لثمن الوحدات السكنية الجديدة نسبة إلى معدل دخل الأسرة الأردنية، حيث تزيد أحيانًا قيمة الأقساط الشهرية التي تطلب من المنتفعين عن 50 % من دخل الأسرة شهريًا، إضافة إلى ذلك الدفعة الأولى التي يجب على المنتفع تسديدها قبل أن يسكن والتي وصلت في بعض المشاريع الإسكانية إلى 2500 دينار أردني.

فبالرغم من كبر حجم مشكلة البناء العشوائي في المملكة الأردنية إلا أن العديد من الباحثين في هذا المجال يفتقدون إلى إحصائيات ودراسات دقيقة توفر معلومات أساسية حول طبيعة الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية والمعيشية للسكان في المناطق العشوائية الأردنية، إلى جانب احتياجهم إلى تصنيف شامل للتجمعات العشوائية وتحديد دقيق لمواقعها حتى يتسنى لهم التكفل الصحيح بالوضع ووضع خطة دراسية محكمة وشاملة لكامل تراب المملكة.

من هنا جاء مشروع شرق الوحدات الذي قامت به دائرة التطوير الحضري بالأردن، الذي يعتبر تجربة فريدة من نوعها في حل مشكلة السكن العشوائي، حيث أنه تم إعادة تخطيط تجمع سكني عشوائي مساحته 9.1 هكتار عام 1985، يسكنه 5030 شخص والذي كان مكونًا من 524 قسيمة كانت مبنية بالزئك و مواد أخرى متردية لا تصلح للسكن من نواحي بيئية وصحية وإنشائية، حيث عرفت هذه العملية مشاركة شعبية كبيرة صنعت نجاحًا ملحوظًا في بداية الأمر حينما تم تملك الأرض للسكان، حيث أبدى الناس اهتمامًا واضحًا وقاموا بصرف مدخراتهم وباعوا مصاغهم لشراء قطع الأراضي وتطوير مساكنهم بعد تأكدهم أنها ستقع في نطاق ملكهم الخاص، وقد دفع الناس مسبقًا 5 % من قيمة الأرض، وتم تقسيط بقية المبلغ بما يعادل 25 % من دخل الأسرة الشهري (قدر دخل الأسرة الشهري في تلك الفترة حسب دراسات دائرة التطوير الحضري بـ 145 دينار).

<sup>1</sup> - أحمد حسين أبو الهيجاء: نحو استراتيجية شمولية لمعالجة السكن العشوائي، الأردن : حالة دراسية. مجلة الجامعة الإسلامية المجلد التاسع-العدد الأول، 2001، ص 27.

كما تم إعادة تنظيم الموقع وتخطيطه بطريقة تتماشى مع الطرق والممرات المتواجدة بمنطقة المشروع، بالإضافة إلى عمل قسائم ملكيات صغيرة لم تشكل عبئاً مادياً كبيراً على المنتفعين حيث تراوحت بين 80 – 120 م مربع.

وقد نظمت المنطقة من خلال توفير الخدمات والبنية التحتية الضرورية مثل الكهرباء والماء والصرف الصحي، وتم تسليم الناس مساكن أفقية تساعدهم في تصميم المبنى وتوزيع الفراغات.

يلاحظ أيضاً من المشروع بأن الدولة باعت للناس قطعة الأرض بقيمة 30 دينار للمتر المربع، وهذا يزيد بقيمة الضعف على الأقل لسعر تلك الأرض عام 1986 ، وبالتالي فقد استفادت الدولة من المشروع مادياً حيث ساعدها ذلك في تغطية مصاريف البنية التحتية وتكاليف المشروع بصفة عامة، ولكن الناس لم يشعروا بقيمة هذا المبلغ لأن قسائمهم كانت صغيرة كما رأينا وتم تقسيط ثمنها خلال فترة زمنية طويلة.

من هذه الخبرة نستنتج أن الناس يمكن أن يساهموا في حل مشكلاتهم السكنية إذا ما توفرت الوسائل التنفيذية لذلك وخاصة فيما يتعلق بالتمويل والقرض المريح، ودون أن تتكلف الدولة أي خسائر.

وبهذا أصبحت معظم التجمعات العشوائية بالأردن تتصف بثبات مبانيها المكونة من عناصر إنشائية اسمنتية ومسلحة في أغلب الأحيان، وهذا الأمر يتطلب سياسة تأهيل مختلفة ويحتاج إلى عملية تصنيف لتحديد طبيعة هذه السياسة.

## خلاصة:

لقد سمحت لنا دراسة هذا المبحث بالاطلاع على مجموع الاجراءات والنصوص القانونية بالجزائر، التي تناولت موضوع البناء الفوضوي والعشوائي بالمعالجة ضمن اطار الحوكمة الحضرية التي أجمع العديد من الباحثين والمنظمات الدولية على أهميتها في تنظيم التعاون والتشارك بين كل الفاعلين الحضريين من أجل خلق مجال حضري منظم ولائق، الى جانب تسليط الضوء على مختلف السياسات المنتهجة سواء من الدولة الجزائرية او من بعض الدول العربية للقضاء على ظاهرة البناء العشوائي الذي ما فتئ يهدد كبريات المدن العربية وحتى الاجنبية لما يوفره من بؤر للتخلف والفقر والآفات الاجتماعية. وقد تبين بأن هناك هدف شامل يجمع الدول التي تعاني من هذا المشكل الا وهو القضاء على البناءات المخالفة للاطار القانوني للتعمير ومحاولة ايجاد البديل في التكفل بأصحاب السكنات الفوضوية، وهذا ما سعت إليه الجزائر في العشرية الثانية من الاستقلال أين قامت باستصدار مجموعة من النصوص التشريعية التي تعالج مشكل البناء الفوضوي بشكل غير مباشر من خلال القضاء على أهم مسببات وجوده مثل النزوح الريفي الكبير الذي حاولت القضاء عليه من خلال وضع قانون الثورة الزراعية القاضي بتثبيت السكان بالأرياف، لكن النتيجة كانت عكسية والحقيقة هي فشل هذا المخطط وارتفاع حدة النزوح الريفي مما رفع من نسبة انتشار البناء الفوضوي خاصة بضواحي المدن الكبرى. عندها جاء الامر 85-01 المؤرخ في 13 أوت 1985 القاضي بتحديد قواعد شغل الأراضي و الهادف إلى وقايتها وحمايتها الى جانب المرسوم رقم 85-212 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة، والذي قامت من خلاله الجماعات الحكومية الممثلة في الولايات والبلديات بتسوية وضعية الأحياء الفوضوية بتوفير الحد الأدنى من المرافق والتجهيزات. لكن العملية لم تستمر بسبب تراجع السكان عن عملية التسوية ونقص الوعي بضرورة القيام بالتسوية الى جانب عدم صرامة الدولة في تطبيق القانون وفرضه على الجميع بقوة القانون مما سمح باستمرار انتشار البناءات الفوضوية وظهور أحياء فوضوية جديدة.

في عام 2008 ، قررت الدولة وضع حد لهذه الظاهرة فقامت الى جانب سياسة انتاج السكن والقضاء على العجز في السكنات التي تبنتها منذ التسعينات بشكل جدي باشارك الخواص في انتاج السكن وخلق صيغ عديدة ومتنوعة تتماشى والمستويات المعيشية للأفراد بوضع قانون 08-15 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها والذي يهدف الى وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات وترقية الإطار المبني من خلال تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي في طور

الإنتاج قبل صدور هذا القانون وتأسيس تدابير ردعية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير.

حيث حدد هذا القانون جميع البناءات التي يمكن تحقيق مطابقتها بعد تسوية وضعيتها العقارية والعمرانية المخالفة لقواعد البناء ومقاييسه، لكن الواقع اظهر تماطل الدولة في تسوية الوعاء العقاري الذي يشكل عائق كبير في وجه تطبيق القانون وفي وضع حد للبناء الفوضوي.

كما تطرقنا في هذا المبحث الى بعض السياسات التي انتهجتها جمهورية مصر العربية في معالجتها لمشكل البناء العشوائية بدءا من سياسة السكن الاقتصادي سنوات الستينات وصولا الى سياسة الاسكان القومي والمدن الجديدة التي تعتبر كحل بديل للعشوائيات المنتشرة في قلب مدنها الكبرى، دون ان ننسى تجربة شرق الوحدات بالأردن التي تعبر عن ضرورة اشراك المواطن المحلي في وضع الحلول الكفيلة بالقضاء على البناءات المخالفة للأطر القانونية .

وسنحاول في المبحث القادم وضع بعض التصورات والاجراءات الكفيلة بنجاح سياسة معالجة مشكل البناء الفوضوي من خلال تفعيل مختلف الاطراف الحكومية الممثلة في البلديات والولايات والمدنية المتمثلة في مختلف الجمعيات المحلية خاصة جمعيات الاحياء في محاربة الفوضى ومحاولة معالجة الوضع القائم.

## المبحث الثاني

**الاقتراحات والبدائل لمعالجة ظاهرة**

**السكن الفوضوي في قسنطينة**

## تمهيد:

يعنى هذا المبحث بتقديم طرق وأساليب وأنظمة الحفاظ على الانسجة الحضرية للأحياء الفوضوية، مع تحديد أهم عمليات التدخل وآلياتها التي تسمح بإعادة التنمية والتطوير لهذه الأحياء من أجل اكسابها الطابع الشرعي في تواجدها ضمن النسيج الحضري العام.

فبعد الدراسة الدقيقة والشاملة لمميزات الأحياء الفوضوية بمدينة قسنطينة في الفصول السابقة بات من الضروري كما في جميع الدراسات والبحوث الخاصة بإشكال معين وضع الحلول والاقترحات المناسبة التي تنبثق من التحليل المفصل لأهم المشاكل والنقائص التي يعاني منها سكان هذه الأحياء والنظرة المستقبلية للمجال الحضري بعيدا عن مسببات الظاهرة.

## أولاً: أساليب التسوية والتدخل على البنايات الفوضوية

لقد نص القانون 15-08 على التسوية الشاملة للأحياء المخالفة والتي يقصد بها تسوية الوعاء العقاري للبنايات الفوضوية من جهة وتسوية الوضعية العمرانية للمباني المخالفة للمعايير المعمول بها في مجال التعمير من جهة أخرى وذلك بجعلها تتوافق مع القواعد العامة للبناء والتعمير عن طريق تدخلين:

- التدخل الأول يتم على مستوى المجال بشكل عام، من خلال اتخاذ مجموعة من عمليات التدخل كوسيلة لتحسين اوضاع الحي او المجال ككل والتي تحدد حسب حالة وخاصة كل منطقة.
- التدخل الثاني يتم على مستوى البنايات بشكل منفرد، عن طريق منح مختلف الرخص والشهادات في اطار التسوية حسب ما جاء في قانون التسوية.

## 1- تسوية الوضعية العقارية للأحياء الفوضوية<sup>1</sup>:

ويقصد بها تسوية وضعية الملكية العقارية للبنايات الفوضوية لأنها المنطلق في تسوية وضعية البناء الفوضوي حيث أكد كل من القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والقانون 25-90 المتعلق بالتوجيه العقاري على وجوب توفر سند الملكية من أجل الحصول على رخصة البناء والتي أقرتها قوانين التسوية بالجزائر. غير ان هذه الاخيرة قد لجئت في حل مشكل الملكية التي أثارت جدلا كبيرا

<sup>1</sup> - نذكر هنا الى ان التسوية العقارية لا تتم الا في حالة انعدام عقد ملكية رسمي ( مسجل ومشهر) للأراضي المنجز عليها البنايات الفوضوية.

في السنوات الماضية الى تسوية الوضعية حسب الحالات التي يسمح بها القانون. من هنا نستخلص بأن هناك صنفين من الأراضي:

- أراضي يمكن اخضاعها للتسوية العقارية
- أراضي لا يمكن اخضاعها للتسوية العقارية

### 1-1- الاراضي الخاضعة للتسوية العقارية:

وهي اراضي يمكن لأصحاب المساكن المنشأة فوقها من تسوية الوضعية العقارية لمساكنهم حسب الحالات التي حددها أهل الاختصاص والمقصود بهم أصحاب القانون اذ ان دراسة هذا العنصر جاءت بناء على دراسات وابحاث مجموعة من المختصين في القانون والذين تناولوا جانب التسوية العقارية في أبحاثهم العلمية حيث نذكر على سبيل المثال : عيسى بن دوحة ، تكواشت جمال، شروقي محترف وغيرهم.

#### 1-1-1- أراضي ممكن تسوية وضعيتها العقارية بفعل تسليم شهادة الحيابة:

و يقصد بالحيابة هنا مزاوله حق الملكية على العقار، فهي تعتبر سلطة فعلية أو واقعية يمارسها الحائز على القطعة الأرضية والتي تساهم في تسوية وضعية الحائزين على أملاك عقارية خاصة تم اكتسابها اما من مدة طويلة قد تكون من جيل الى جيل او لمدة وجيزة بطريقة غير شرعية وذلك بمنحهم سند خاص بالقطعة الارضية يسمى 'شهادة حيابة' كإجراء أولي من أجل الحصول على رخصة البناء.

وتعرف هذه الشهادة على أنها سند حيازي إداري اسمي يعد من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للأشكال القانونية و في حدود سلطاته واختصاصه كما نص عليها القانون. ويشترط ان تكون الحيابة العقارية واضحة وصریحة لا يشوبها أي غموض او نزاع وتخص شخص معلوم.

#### أ/ شروط واجراءات تسليم شهادة الحيابة:

تقسم الشروط التي يفرضها القانون في الحصول على شهادة الحيابة الى قسمين:

الاول متعلق بالعقار والثاني متعلق بالحيابة.

● **الشروط المتعلقة بال عقار:**

- ان تكون الارض موضوع الحيازة ذات ملكية خاصة، بمعنى انه لا يمكن منح هذه الشهادة اذا كان العقار تابعا للأملاك الوطنية أو الأملاك الوقفية
- ان لا يكون العقار موضوع الحيازة له سند ملكية مشهر.
- ان لا ينتمي العقار موضوع الحيازة في منطقة شملها المسح العقاري الذي يعد بمثابة تسوية نهائية تسمح بالحصول على دفتر عقاري لإثبات الملكية.

● **الشروط المتعلقة بالحيازة:**

- وتتمثل أساسا في خلو الارض موضوع الحيازة من أي نزاع أو غموض وان لا يشوبها أي عيب مثل حصول الحيازة بالإكراه او خفية او بها التباس.

اما عن إجراءات تسليم شهادة الحيازة فيحدها ويفصلها المرسوم التنفيذي 91-254 المؤرخ في 27-07-1991 كما يلي:

- **إجراء فردي:** يتقدم الراغب في الحصول على شهادة الحيازة بطلب يتضمن جميع المعلومات الخاصة به وبالعقار<sup>1</sup> موضوع الحيازة مع الملف التالي:

✓ شهادة الحالة المدنية لصاحب الطلب.

✓ تصريح شرفي<sup>2</sup>

✓ مخطط لموقع العقار وحدوده

✓ وثيقة تثبت حيازة صاحب الطلب للعقار او يدعم حقه في ممارسة الحيازة

بعدها يقدم الطلب لرئيس المجلس البلدي المعني الذي يقوم بتحرير شهادة الحيازة لصاحب الطلب بناء على التحقيق الذي يتم على مستوى مصالح أملاك الدولة بعد نشر الطلب بالبلدية.

يتم نشر شهادة الحيازة على مستوى البلدية وفي الجرائد الوطنية اذا كان العقار يقع ضمن تجمع حضري يفوق 20000 نسمة، ليتم اشهارها بالمحافظة العقارية.

- **إجراء جماعي:** يمكن للوالي المختص اقليميا بان يصدر قرارا يتضمن الشروع في الاجراء بناء على طلب السلطة المسؤولة عن برامج التحديث الريفي او الحضري أو برامج اعادة التجميع العقاري وينشر القرار في مقر البلدية المعنية وفي الساحات العمومية وفي الجرائد حتى الراغبين

<sup>1</sup>- تتعلق بيانات العقار بتحديد موقعه بشكل دقيق ومفصل مع تحديد مساحته وطبيعته العقارية

<sup>2</sup>- التصريح الشرفي يكون طبقا للنموذج الملحق بالمرسوم 91-254 والموجود في الملحق.



في الحصول على شهادة الحيازة من تقديم طلباتهم وإيداع ملفاتهم لدى رئيس المجلس البلدي المعني في الوقت المناسب.

بعد عملية التحقيق وإثبات الحيازة، يصبح بالإمكان حصول صاحب القطعة الارضية المعنية على شهادة الحيازة التي تسمح له بالتصرف في العقار موضوع الحيازة كمالك حقيقي وبالتالي يصبح بإمكانه الحصول على رخصة البناء في اطار تسوية وضعية بنائه المشيد على هذا العقار والاستفادة من شهادة تحقيق المطابقة وفقا لما جاء في القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

### 1-1-2- أراضي يمكن تسوية وضعيتها العقارية بفعل تسليم سند الملكية:

يمكن لصاحب العقار المكتسب اما عن طريق الارث او عن طريق التقادم من تسوية وضعيته العقارية والحصول على سند ملكية عن طريق تحقيق عقاري الذي يحل محل عقد الشهرة لإثبات التقادم المكتسب كما نص عليه القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

حيث يسمح له الحصول على سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري بتسوية وضعيته العمرانية والحصول اما على رخصة البناء لإنجاز او استكمال البناء كما يسمح له بتقسيم الميراث او بيعه.

### أ/ شروط واجراءات تسليم سند الملكية إثر تحقيق عقاري:

فيما يخص شروط تسليم سند الملكية اثر تحقيق عقاري فهي نفسها المذكورة في شهادة الحيازة كما جاء في المادة 14 من القانون 07-02:  
" إذا نتج عن تحليل التصريحات والأقوال والشهادات، وكذا الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري، أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على الملكية، عن طريق التقادم المكسب، طبقا لأحكام القانون المدني، فإنه يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق العقاري".

غير انه يشترط في هذه الحالة ان تقدر مدة الحيازة المطلوبة لتحرير سند الملكية بـ 15 سنة كاملة في غياب أي سند او وثيقة ولو عرفية تثبت حيازة ذلك الشخص للعقار اما في حالة وجود اثبات كتابي حتى لو كان وثيقة عرفية غير مشهورة فتحدد المدة بـ 10 سنوات.

اما عن اجراءات تسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري فقد فصلها المرسوم التنفيذي 08-74 المؤرخ في 19-05-2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري كما يلي:

- إجراء فردي: وهي القيام بطلب الحصول على سند ملكية عن طريق التحقيق العقاري بشكل فردي حيث يتقدم صاحب العقار المكتسب بتقديم طلب يشمل بياناته الشخصية وكل المعلومات المتعلقة بالعقار يطلب فيه فتح تحقيق عقاري حول العقار موضوع الطلب ويرفقه بالملف التالي:
- مخطط طوبوغرافي للعقار مع بطاقة بجميع بيانات واوصاف القطعة الارضية يقوم بإعدادهما خبير عقاري بناء على طلب صاحب العقار موضوع التحقيق العقاري.
- جميع الوثائق أو السندات الثبوتية لحيازة صاحب الطلب للعقار حتى وان كانت عرفية.

يقدم الطلب الى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص الذي يتولى خلال شهر من ذلك إصدار مقرر تعيين محقق عقاري للقيام بجميع التحريات والتحقيقات لإثبات حق الملكية المطالب بها وضمان عدم المساس بأمالك الدولة وحقوق الغير. وفي حالة معاينة التقادم وبناء على نتائج المحضر المنجز من طرف المحقق العقاري تتم الموافقة على ترقيم العقار باسم المالك وشهره ومن ثم تسليم المالك سند الملكية المطلوب.

- إجراء جماعي: يمكن طلب تحقيق عقاري بشكل جماعي بقرار من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي وحسب الحالة مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية من أجل تمكين كل حائز معني من تقديم طلب فتح تحقيق عقاري مرفق بالملف السابق ذكره أمام مديرية الحفظ العقاري خلال أجل معين ليتم بعد ذلك التحقيق العقاري.

### 3-1-1- أراضي يمكن تسوية وضعيتها العقارية عن طريق المسح:

إن المسح أداة للتطهير العقاري الشامل وفرز الملكيات ومختلف الحقوق العقارية، إذ يتكفل بتحديد معالم الأرض وتقسيمها إلى وحدات ملكية وإعطائها أرقاما خاصة ورسم مخططاتها، فهي باختصار تحديد حدود البلديات والملكيات والتحقق في الميدان لإبراز أصحاب الحقوق والملاك وإعداد وثائق المسح كما جاء في المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25-03-1976 والمتعلق بإعداد مسح عام للأراضي<sup>1</sup>. حيث عملية المسح العقاري هي: " تلك العملية الفنية والقانونية التي تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تثبيت وتحديد مواقع العقارات، وتحديد أوصافها الكاملة وتعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها والتعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق"<sup>2</sup>.

بعد انتهاء عملية المسح، يتم ايداع الوثائق الخاصة به على مستوى المحافظة العقارية ليقوم المحافظ العقاري بعملية ترقيم العقارات التي تم مسحها في السجل العقاري وبالتالي تحديد الملكيات وشهرها بالسجل العقاري مما يترتب عنها تسوية العديد من الاوعية العقارية للبناء الفوضوي عن طريق الترقيم. حيث تسمح هذه العملية بتسليم شهادة الترقيم للمستفيدين من عملية المسح الذين اثبتوا حيازتهم للقطعة الارضية لمدة لا تقل عن 15 سنة عن طريق التحقيق والشهود المستجوبين من طرف المحقق العقاري.

نشير هنا الى وجود عدة حالات للترقيم الناتج عن عملية المسح العقاري لكننا لن نغوص فيها لأنها ليست من اختصاصنا ومن أجل تفاصيل أكثر يمكن الرجوع الى الدراسات التي انجزت من طرف الباحثين في القانون الذين تم ذكرهم من قبل والمحددة دراساتهم بشكل أوضح ضمن قائمة المراجع.

### 2-1- الاراضي الغير خاضعة للتسوية العقارية:

الى جانب الاراضي القابلة للتسوية والتي تم التطرق اليها في العنصر السابق توجد ايضا أراضي غير قابلة للتسوية بسبب اما قوانين التعمير ومخططات التهيئة التي منعت البناء عليها وبالتالي استحالة تسوية وضعيتها مهما كانت حالتها أو بسبب طبيعة الملكية التي تمنع امكانية تحقيق تسويتها. وتتمثل هذه الاراضي في:

<sup>1</sup> - عيسى بن دوحة: الاطار القانوني لتسوية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، مصدر سابق، ص92.  
<sup>2</sup> - بوزيتون عبد الغني: المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري. ماجستير في القانون العقاري، جامعة منتوري قسنطينة، 2010، ص 05.

### 1-2-1- الاراضي التابعة للأمالك الوقفية:

لقد نص القانون 08-15 على ان حق تسوية البناء مرتبط بملكية الارض المشيد عليها هذا البناء وبالتالي اصبح لزاما على صاحب البناية تسوية وضعيته العقارية قبل تسوية الوضعية العمرانية، لكن القانون لم يتناول جميع الحالات التي تتم فيها تسوية الوعاء العقاري اذ تطرق الى البنائيات بدون اوراق ثبوتية كما تطرق للأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة والعامة دون الاشارة للأمالك الوقفية المشيد عليها البنائيات الفوضوية، لهذا فقد جاء في دراسة للباحث ( عيسى بن دوحه، 2011) على انه لا يمكن التنازل على الاملاك الوقفية لأي شخص كان (فردى او معنوي) مستندا في ذلك على بعض النصوص القانونية والقرارات الخاصة بالمحاكم والتشريع خاصة قانون الاوقاف حيث ذكر بان الاملاك الوقفية تتمتع بخاصيتي إسقاط الملكية الوقفية وبالشخصية المعنوية اللتين تجعلانها غير قابلة للتصرف وبالتالي غير قابلة للتسوية بل ان جميع البنائيات الفوضوية المنشأة فوقها تلحق بالوقف مهما كان حجمها وشكلها دون أي مقابل (أي دون تعويض) كما جاء في المادة 25 من قانون الاوقاف: "كل تغيير يحدث، بناء كان أو غرسا، يلحق بالعين الموقوفة، يبقى الوقف قائما شرعا مهما كان نوع ذلك التغيير".

وبهذا تكون البنائيات المنجزة فوق أراضي الوقف تابعة للوقف ولا تخضع للتسوية ولا يصبح لصاحبها أي حق في التصرف سواء في القطعة الارضية او البناية.

### 1-2-2- أراضي الارتفاقات والاحطار الطبيعية والاصطناعية:

لقد ذكر القانون 08-15 بشكل واضح أن مناطق الارتفاق غير قابلة للتسوية بشقيها العقارية والعمرانية حتى لو توفر عقد ملكية رسمي (أي مسجل ومشهر)، لان هذه المناطق تدخل في اطار رواق الحماية من الاخطار الطبيعية والاصطناعية، وبالتالي فهي غير قابلة للتعمير نهائيا حسب ما جاء في قوانين التعمير. ويتم تحديد هذه الارتفاقات بشكل دقيق من طرف مخططات التهيئة والتعمير (PDAU و POS) لأن البناء فيها يعرض حياة الافراد المقيمين عليها او بجوارها لخطر دائم.

يمكن تصنيف هذه الارتفاقات الى:

أ/ ارتفاقات الاخطار الطبيعية: وهي المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية الكبرى مثل: الزلازل، الفيضانات، الانزلاقات الارضية، وغيرها .

ب/ ارتفاعات الاخطار الاصطناعية والتكنولوجية : وتضم جميع المناطق المحيطة بخطر اصطناعي مثل: أروقة الحماية لخطوط الكهرباء ذات التوتر العالي والمتوسط، رواق الحماية الخاص بخط الغاز، رواق الحماية الخاص بالسكك الحديدية والطرق السريعة المناطق المحيطة او المجاورة للتجهيزات التكنولوجية مثل مصانع انتاج الطاقة والمحروقات، الموانئ والمطارات... الخ

ج/ ارتفاعات الدفاع الوطني: وهي المناطق الغير قابلة للبناء بفعل مجاورتها لمراكز الدفاع الوطني والتي حددها المرسوم التنفيذي 92-371 المؤرخ في 10-10-1992 المتعلق بالقواعد المطبقة في تسيير الأملاك العقارية المخصصة لوزارة الدفاع الوطني.

د/ ارتفاعات التراث الطبيعي والثقافي: وهي الارتفاعات التي تهدف الى حماية مواقع طبيعية مثل: المحميات، المواقع التاريخية والاثرية، الى جانب المواقع السياحية والتي تحدد حسب القانون الخاص بكل واحدة منهم.

### 1-2-3- أراضى ذات خصوصية متميزة:

ونقصد بها جميع الاراضي التي يمنع فيها البناء ولا يرخص به الا في حالات استثنائية بسبب ميزتها الخاصة او مميزاتها التي تجعل منها مناطق محمية مثل الاراضي الفلاحية ذات الجودة العالية وكذا الاراضي الفلاحية ذات مردودية متوسطة الى جانب الغابات والمناطق المخصصة للمنفعة العامة.

### 2- تسوية الوضعية العمرانية للأحياء الفوضوية:

المقصود بتسوية الوضعية العمرانية للأحياء الفوضوية هو محاولة ادماج هذه الاحياء ضمن النسيج الحضري عن طريق التدخل المباشر على الوضعية التخطيطية للأحياء الفوضوية باستعمال سلسلة من العمليات التخطيطية المتكاملة التي تقوم على مبدأ التكافؤ في الفرص الاقتصادية، الاسكانية، الاجتماعية وحقها في الادماج ضمن المخططات العمرانية والاستفادة من الربط بمختلف الشبكات، الى جانب تهيئة البنية التحتية للمجال وتوطين المرافق الضرورية الى جانب تسوية وضعية البنايات بشكل منفرد من خلال فرض الحصول على رخص البناء وتحقيق المطابقة لكل بناية معنية بالتسوية. كل هذه

العمليات تندرج ضمن " العمران الاستشفائي " والذي يقصد به الاعتراف بالسكن العفوي كمنظومة قائمة وجديدة لإنتاج السكن ومحاولة تحسينه من أجل ادماجه داخل النسيج الحضري القائم<sup>1</sup>.

يسمح هذا الاسلوب والذي يطلق عليه اسم أسلوب التطوير الحضري بخلق بيئة صحية ومتكاملة عن طريق التدخل الرشيد على البناءات المخالفة ومحاولة تسوية وضعيتها ومعالجتها بالاعتماد على مختلف عمليات التدخل العمراني التي ذكرها المرسوم 83-684 المؤرخ في 26 نوفمبر 1983 والمحدد لشروط التدخل في المساحات الحضرية الموجودة مثل: اعادة الهيكلة، اعادة التأهيل، التجديد الحضري وغيرها من العمليات التي يمكن استخدامها من أجل تحسين الصورة العامة لهذه الاحياء والارتقاء بها الى مصاف الاحياء الشرعية.

ونشير هنا الى ان تسوية الوضعية العمرانية للمباني لا يمكن ان تكون او تتم الا بعد تسوية الوضعية العقارية للبناءات الفوضوية، وهذا هو السبب الذي لم يسمح لحد اليوم بتحقيق التسوية للأحياء الفوضوية بسبب عجز الهيئات الادارية على تسوية الوضعية العقارية لهذه البناءات مما جعل المشكل مطروحا لحد الساعة.

ومع ذلك، لا بد لنا من استعراض مختلف طرق التسوية الخاصة بالوضعية العمرانية كما اشارت اليها قوانين التعمير وقانون التسوية، مع محاولة وضع بعض الاقتراحات والحلول التي قد تساهم يوما ما في القضاء على مسببات البناء الفوضوي والتخفيف من حدته. حيث تهدف هذه السياسة الى:

- إعادة هيكلة وتأهيل النسيج العمراني من أجل تجديده واعادة توظيفه .
- القضاء على السكنات الهشة و ايجاد الحلول للمساكن المهددة بالأخطار الطبيعية.
- إعادة تصنيف المجموعات العقارية و إعادة هيكلة المناطق الحضرية الحساسة.
- القضاء على التمايز بين الاحياء من خلال القضاء على الفوارق الاقتصادية، الاجتماعية و العمرانية بين الاحياء.
- إعادة التنمية والتطوير للأحياء الفوضوية.
- تحقيق الانسجام المعماري والتناسق العمراني الى جانب الطابع الجمالي للبناءات الفوضوية.

<sup>1</sup>- خلف الله بوجمعة : التعمير العفوي بين الرفض و الإدماج. مجلة علوم و تكنولوجيا ، جامعة منتوري قسنطينة ، العدد 20 ، جوان 2000 ، ص 29.

## 1-2- طرق واساليب التدخل على الانسجة الفوضوية: اسلوب التسوية الشاملة

نشير في بداية الامر الى ان طرق التدخل على مستوى هذه الانسجة الحضرية تكون وفق اسلوب التسوية الشاملة والذي يقصد به تسوية الوضعية العقارية للبناء الفوضوي الى جانب تسوية الوضعية العمرانية له بشكل متراتب والتي يجب ان تتم في اطار قانوني محكم ومخطط ضمن أحكام قواعد البناء والتعمير التي حددتها أدوات التعمير والتخطيط المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الاراضي، حيث يهدف هذا الاسلوب إلى جعل الأحياء الفوضوية قابلة للحياة من خلال مجموعة من التدخلات الغير مكلفة، كما نشير الى ان التدخل سيتم على مستويين:

- المستوى الاول يخص المجال بشكل عام
- المستوى الثاني يخص البنايات بشكل فردي

### 1-1-2- التدخل على المجال:

#### أ/ اسلوب اعادة الهيكلة: Restructuration

هي مجموعة إجراءات وأعمال محددة تعمل على تغيير الحيز العمراني بجميع مكوناته ومركباته حيث يمكن ان تكون هذه الاعمال شاملة او جزئية، وتخص شبكات التهيئة وكذا البنايات او مجموعة البنايات كما يمكن ان تؤدي هذه العملية الى الهدم الجزئي لتجزئات او تغيير خصائص الحي من خلال تحويل النشاطات بكل انواعها واعادة تخصيص البنايات من اجل استعمال آخر من خلال إعطاء تنظيم مختلف للوظائف العمرانية الموجودة أو إضافة وظائف أخرى حتى يصبح هذا الحيز مزودا بهيكل جديد يسمح بتوزيع جميع الشبكات المكونة للفراغ العمراني الذي حدثت فيه عملية التدخل. وقد حددت أهداف عملية إعادة الهيكلة في:

- تحسين شروط الحياة في الأحياء القديمة والمتدهورة.
- إعطاء أجوبة لمشاكل عمرانية موجودة.

#### ب/ أسلوب اعادة التأهيل: Réhabilitation

تعتبر "إعادة التأهيل كأحد أساليب الحفاظ الأكثر انتشارا اليوم، فكثيرا ما يستعمل مصطلح (إعادة التأهيل) في العلوم والفنون المختلفة: كالتب، علم النفس، علم الاجتماع، العلوم السياسية، والعلوم التطبيقية"<sup>1</sup>. فهو بمثابة اجراء علاجي لشيء او شخص فقد القدرة على القيام بالوظائف والأنشطة المتوقعة منه أو فشل في مجارة متطلبات العصر، مما يتطلب اجراء بعض التعديلات

<sup>1</sup>- محمد علام فوزي عتمة: إعادة تأهيل المباني التاريخية في فلسطين " حالة دراسية: تجربة مدينة نابلس منذ عام 1994 ". ماجستير في هندسة العمارة بكلية الدراسات العليا في جامعة النجاح الوطنية في نابلس، فلسطين، 2007، ص33.

الطيفة عليه لمنحه القدرة على القيام بما عجز عنه في السابق وضمان استمراريته، وهو حال الاحياء الفوضوية، خاصة المتدهورة منها التي عجزت عن التأقلم مع الوضع والاندماج ضمن النسيج الحضري القائم.

فقد عرّف القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية عملية اعادة التأهيل على انها "كل عملية تتمثل في التدخل في بناية او مجموعة بنايات من أجل اعادتها الى حالتها الاولى وتحسين شروط الرفاهية واستعمال تجهيزات الاستغلال". حيث تتضمن عملية اعادة التأهيل الاعادة الاعتبار للأحياء الفوضوية وتهيئتها من أجل ضمان ظروف معيشية أفضل لقاطنيها من خلال إعادة تنظيم البنية التحتية والخدمات وتأهيل المباني السكنية مع مراعاة شبكة الطرق والممرات الأصلية وموقع كل وحدة سكنية في وضعها الطبيعي. كما تعني عملية اعادة التأهيل حفظ المواقع المعنية بالعملية واعادة استخدامها بالشكل المناسب لتدعيم ومساندة النمو الاقتصادي والحد من الفقر ولتتماشى مع المتطلبات المعمارية والعمرانية الحديثة.

ان اسلوب اعادة التأهيل يضمن ترقية وتحسين جميع الجوانب التي من شأنها اعادة الاعتبار للأحياء الفوضوية من خلال تزويد المنطقة المعنية بالعملية بخدمات البنية التحتية والخدمات الاجتماعية اللازمة مثل الخدمات الصحية، التعليمية، الثقافية وغيرها .

حيث تسمح هذه العملية بالتقليل في الجهد، التكاليف والوقت الذي يتضاعف في حال تقرر اعادة اسكان قاطني هذه الاحياء بمواقع أخرى جديدة.

يهدف اسلوب اعادة التأهيل الى<sup>1</sup> :

- الحفاظ على التجميع السكاني القائم وترابط الجيران مع بعضهم البعض.
- إمكانية تأهيل المبنى في فترة زمنية قصيرة نسبة إلى الحد الأدنى من الفترة المطلوبة لإسكان العائلة في حالة هدم المبنى وإعادة بنائه
- التوفير النسبي في تكلفة الهدم ونقل الركام
- التوفير النسبي في البناء من حيث الجدران والتشطيبات الأصلية.

ويجب قبل إقرار عملية التأهيل التأكد من:

<sup>1</sup> - أحمد حسين أبو الهيجاء (2001): مصدر سابق ، ص 37.



- إمكانية توصيل المنطقة بالخدمات والبنى التحتية اللازمة بتكلفة مقبولة نسبياً
- إمكانية توفير الحلول المعمارية لتأهيل السكن القائم متوخين الكفاءة والاقتصاد والثقافة المحلية مع مراعاة الظروف البيئية والمناخية
- تجنب خلق تجمع إسكاني عشوائي جديد من خلال حل مشكلة السكن العشوائي وليس التأكيد عليه.
- إمكانية التغلب على مشكلة توفير سكن وذلك بمعالجة جزئية منه، مع استعمال باقي المبنى عند الاضطرار.

### ج/ أسلوب التجديد الحضري: **Rénovation**

عرّف القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية عملية التجديد الحضري على انها "كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الاساسي للحى، تغييرا جذريا في النسيج العمراني الموجود مع امكانية هدم بنايات القديمة، وعند الاقتضاء اعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع"

كما يعرف التجديد الحضري على انه مجموعة من الاجراءات التي تهدف الى تحسين وضعية النسيج القائم دون المساس بهيكلة العام مع الحفاظ على الوظيفة الاساسية لهذا النسيج او الاحياء المعنية بهذه العملية.

يتضمن هذا الأسلوب تحسين ورفع المستوى العمراني للنسيج الحضري بالأحياء الفوضوية التي تعاني من تلف في بعض عناصرها، وتعويض النقص في مستوى البنية التحتية والخدمات الاجتماعية من خلال هدم جزئي لبعض الأبنية المهترئة وإنشاء أبنية مكانها، اذ انه يتعامل مع المناطق التي تتميز بالوضع العمراني الرديء الذي ينعكس بالسلب على الأوضاع الاجتماعية، الصحية، الثقافية والاقتصادية للسكان.

يهدف هذا الأسلوب في منهجه العام الى محاولة الارتقاء بالأحياء المتدهورة من خلال تحقيق مجموعة من الاهداف الفرعية مثل:

- التقليل من التكاليف التي قد تتجم عن انجاز أحياء او وحدات سكنية جديدة في حالة الازالة الكلية لهذه الاحياء.
- المحافظة على الروابط الاجتماعية لسكان هذه الاحياء وحس الانتماء للمكان مع ضمان حصولهم على حياة لائقة.

- تحسين استعمال وتثمين العقار الحضري داخل الاحياء الفوضوية واعادة استخدامه بشكل عقلائي والذي يضمن تأجيل البحث عن مناطق توسع.
  - اختصار الوقت في التكفل بمشاكل السكان خاصة مشكل السكن الذي يهدد صفو السلطات المحلية والسلطات الحكومية بشكل كبير.
  - إيجاد التوازن بين مختلف أحياء المدينة عن طريق التركيز على الاحياء الرديئة والمتدهورة من أجل التكفل بها على أحسن وجه.
- دون ان ننسى بان عملية التجديد الحضري تسعى في العموم الى تحسين الظروف العامة لسكان الاحياء المعنية بهذه العملية وتحقيق جمال الاطار المبني لأحيائهم ومطابقتها لمقاييس البناء والتعمير المعمول بها وفق أحكام وضوابط قوانين التعمير ومخططاته.
- ومن أجل ضمان نجاح هذه العملية يجب على الدولة ان تعمل على تحقيق تدخل مشترك يساهم فيه جميع الفاعلين الحضريين عن طريق إشراك المواطن في جميع مراحل عملية التجديد كونه المتضرر الاول من رداءة المحيط والاعلم بمشاكله، اين يترتب على الدولة بصفتها المتدخل والفاعل الرئيسي تقديم المساعدات المادية اللازمة للأحياء الفوضوية الفقيرة من أجل حل مشاكلها.

#### د/ أسلوب الارتقاء الحضري: urban upgrading

ان الارتقاء الحضري يعني تحسين شبكات البنية الأساسية من طرق وشبكات مياه وصرف صحن وكهرباء وغاز.. الخ، بالإضافة إلى الخدمات العامة التعليمية والصحية والاجتماعية، كما يعني تحسين الشكل المعماري وتطويره وكذلك إصلاح المبني، الى جانب التنسيق بين مختلف احياء ووظائف المدينة وتحسينها.

اذن، فالارتقاء الحضري للأحياء الفوضوية يعني رفع الحالة العامة لهذه الاحياء عمرانيا، اجتماعيا واقتصاديا إلى درجة أفضل عن طريق تزويد هذه المناطق بخدمات البنى التحتية والخدمات الاجتماعية اللازمة مع اعادة تخطيطها لانعاش المنطقة والمجتمع من جهة ووضع استراتيجيات تعمل على ربط هذه الأحياء بالتنمية الاقتصادية الشاملة من جهة أخرى قصد رفع المستوى العام للمدينة. فهو يشمل التطور والتحسين في جميع الجوانب في اطار استراتيجيات شاملة خاصة بهذه الأحياء من أجل معالجة مشكلة السكن الفوضوي بشكل جذري وفعال. لان الارتقاء بالبيئة العمرانية هدفه في النهاية الارتقاء بالمجتمع والفرد وبالتالي بالبيئة التي يعيش فيها المجتمع، وهذه مسألة لا تنفصل عن

النشاط والممارسات الاقتصادية، وهذا هو التكامل في الفكر العمراني والاجتماعي والاقتصادي، ومن هذا نخلص الى أهمية الأخذ بالمفهوم الشامل للارتقاء<sup>1</sup>.

في الاخير، نجد ان هذا المفهوم يشير إلى ضرورة التعامل مع الأحياء الفوضوية كواقع قائم يستلزم تقبله ودمجه ضمن النسيج العام بمعالجته وتحسين صورته القديمة التي تطغو عليها الرداءة والسلبية.

الى جانب ما تم ذكره سابقا فان عملية الارتقاء الحضري تهدف ايضا الى :

- توفير البنية الأساسية والخدمات العامة
- توفير المسكن الملائم لذوي الدخل المحدود
- خلق فرص عمل جديدة
- تحسين المساكن وتمليك الاراضي
- الحفاظ على البيئة ورفع الوعي البيئي داخل الاحياء الفوضوية

وقد ذكر بعض الباحثين ان هناك مؤشرات تسمح بتحديد المناطق ذات الاولوية في تحقيق الارتقاء والتي حاولنا الاستعانة بها أو توظيفها في بحثنا من خلال تصنيف بعض الاحياء الفوضوية بمدينة قسنطينة والتي تم توضيحها في الجدول التالي:

<sup>1</sup> - «الارتقاء».. أسلوب هندسي يحسن البنية الأساسية والشبكات.. واجتماعي يخدم الإنسان. مقالة في الانترنت لجريدة " الرياض " بتاريخ 27 فبراير 2016م - العدد 17414، قسم العمران والتنمية. <http://www.alriyadh.com/1132561>.

جدول رقم (48): خصائص المناطق وفرص النجاح لمشروع الارتقاء- مؤشرات لتحديد المناطق ذات الأولوية

خصائص المناطق	فرص نجاح مشروع الارتقاء	الاحياء الفوضوية بمدينة قسنطينة المعنية بالارتقاء
الملكية (الحياسة)	تزداد فرص نجاح مشروع الارتقاء بالمناطق ذات الملكية الخاصة ، وتصل إلى حدودها الدنيا بمناطق التعدادات على أراضي الدولة نظراً لوجود مشاكل عديدة بعمليات تفنين الملكية.	حي بن الشريقي، أرض بن جلول، بن صابر، بشارزي، أرض بن محمود، بوزحزح والنعجة الصغيرة، أرض الخامسة، أرض بوبربارة،...
الموقع	تزداد فرص نجاح مشروع الارتقاء بالمناطق القريبة من مصادر البنية الأساسية (شبكات الكهرباء والمياه والصرف الصحي) حيث تزداد معدلات المردود ( أقل تكاليف وأكثر عائد ).	أرض بلعابد، أرض بوكفوس، أرض بن صابر، صالح باي، هالبدال، المنشار، الكلم4 بن تليس والصنوبر...
أنماط العمران (النسيج العمراني)	تزداد فرص النجاح بمناطق النسيج الشريطي والشبكي وتصل إلى أدها في حالات النسيج المتشعب نظراً لصعوبة مد البنية الأساسية بالشوارع الشديدة التعرج.	حي النخيل، أرض الخامسة، سيساوي، هالبدال، النعجة الصغيرة، ...
مستويات المداخل	تزداد فرص النجاح بالمناطق ذات المداخل المتوسطة التي يستطيع سكانها سداد رسوم الخدمات مثل وصلات المياه والكهرباء ، مما يتيح استدامة التنمية لهذه المناطق.	حي النخيل، أرض بن جلول، بشارزي، النعجة الصغيرة
مستويات التدخل Interventions	تزداد فرص النجاح لمستويات التدخل البسيط (تحسين المساكن)، وتقل بزيادة مستوى التدخل(الإمداد بالبنية الأساسية) وتصل أدنى درجاتها بمستويات التدخل الكبيرة (الارتقاء الشامل الاجتماعي -الاقتصادي-العمراني ).	النخيل، سيساوي، أرض بن محمود
نسب البناء والأراضي الفضاء	تزداد فرص النجاح بالمناطق ذات نسب البناء غير العالية والتي تحتوي على أراضي شاغرة من الممكن استغلالها لدعم مشروع الارتقاء.	أرض بوكفوس، أرض الخامسة، ...

المصدر: مقالة في الانترنت لأحمد عبدالله عبدالغني: تحديد المناطق (المشروعات) ذات الأولوية للارتقاء

الحضري+ تدخل الباحثة.

## هـ/ أسلوب التحسين الحضري:

تسعى عملية التحسين الحضري دوماً الى تصحيح الوضعية القائمة لمجال معين من اجل اضافة صبغة مجالية على النسيج العمراني ورفع مستوى خدماته الى الاحسن عن طريق توفير الخدمات الصحية، التعليمية، الثقافية الاقتصادية وحتى البيئية.

فالتحسين الحضري بالنسبة للأحياء الفوضوية المنظمة نسبياً يعني تحسين الواجهات الخارجية لإعطاء منظر لائق، توفير الانارة العمومية، تنظيم المجال العام بخلق مساحات خضراء داخل المجالات الشاغرة، تهيئة شبكة الطرق داخل هذه الاحياء مع توفير وسائل النقل الى جانب تدخلات أخرى من شأنها الرفع من المستوى العام لهذه الاحياء وتحسينها.

أما عن الأهداف العامة لهذه العملية فيمكن تلخيصها فيما يلي:

- تحسين الوضع العام للمجال
- القضاء على السكنات الهشة والغير قابلة للتحسين
- الربط بجميع الشبكات التقنية وكذا شبكة الطرق وتوفير مختلف وسائل النقل الممكنة
- تحقيق التماسك الاجتماعي والحفاظ على الروابط الاجتماعية بين أفراد المنطقة المعنية بالتحسين
- توفير الخدمات الضرورية داخل المنطقة خاصة الصحية والتعليمية منها
- حماية البيئة ونشر الوعي بين السكان بضرورة الوقاية من التلوث والامراض.

## 2-1-2- التدخل على البنايات:

لقد سمح القانون 08-15 بالتدخل على البنايات بشكل منفرد لما ذكر بان التسوية تتم بطلب خاص يتقدم به صاحب البناء من أجل تحقيق المطابقة لبناياته والتي تشمل الحالات التالية<sup>1</sup>:

- البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء، وفي هذه الحالة يتطلب على صاحب البناية الحصول على رخصة بناء على سبيل التسوية من أجل تحقيق مطابقة بنايته حسب الاجراءات التي سبق ذكرها في الفصل السابق.

<sup>1</sup> - سيتم ذكر فقط الحالات المعنية بالبناء الفوضوي، لان القانون شمل البنايات الفوضوية التي تفتقد اما لرخصة بناء او عقد ملكية والبنايات المخالفة للاطار القانوني للتعمير التي تملك عقود ملكية ورخصة بناء لكنها مخالفة لأحكام الرخصة المسلمة.

- البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء، في هذه الحالة يتطلب تقديم طلب للحصول على رخصة بناء لإتمام الانجاز ضمن الأجل المحددة في القانون، وبعد تحصيلها يقدم طلب آخر للحصول على شهادة المطابقة.

ويشمل الطلب أو التصريح على المعلومات التالية:

- اسم ولقب المالك أو صاحب البناية
- طلب تحقيق مطابقة البناية أو رخصة إتمام الإنجاز
- عنوان البناية وحالة تقدم الأشغال بها
- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري، بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة بناء
- تاريخ بداية الأشغال وإتمامها، عند الاقتضاء

وينص القانون على ضرورة ارفاق ملف مع التصريح يضم جميع الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية للتكفل بالبناء في إطار هذا القانون وهي:

- الملف الخاص بتسوية البناية حسب تصريحات بعض المسؤولين ببلدية قسنطينة يتضمن:
  - التصريح (نموذج).....(05 نسخ). انظر الملحق
  - مخطط (الموقع، الكتلة، الطوابق، و غيرها من مخططات البناية).....(05 نسخ).
  - شهادة أو عقد الملكية للوعاء العقاري ، شهادة حيازة أو عقد شهرة.....(02 نسخ).
  - تقرير وصفي للبناية + صور.
  - دراسة الأرضية في حال وقوع البناية في منطقة برتقالية (حسب الحالة).
  - (02) أظرفة بطواع بريدية.

ويوضع الملف لدى السلطات المختصة التي تسلم صاحب الطلب وصل استلام الملف، بعدها يقوم أعوان الدولة وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير بمعاينة البناية من أجل تحديد حالتها ومقارنتها مع التصريح.

وقد وضع القانون بعض الاشتراطات لتحقيق مطابقة البنايات أو إتمام الانجاز، نذكر منها:

-الطبيعة القانونية للوعاء العقاري (في حالة البناء الفوضوي من دون عقد ملكية يطلب اجراء تسوية عقارية اولاً).

-احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء.

-تخصص البنايات واستعمالها.

-البنايات وربطها بمختلف الشبكات.

كما قام بتحديد الحالات التي لا يمكن اخضاعها للمطابقة والتي تخص كل من البنايات التالية:

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات والتي يمنع البناء عليها
- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها.
- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني
- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع
- البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها والتي يستحيل نقلها.

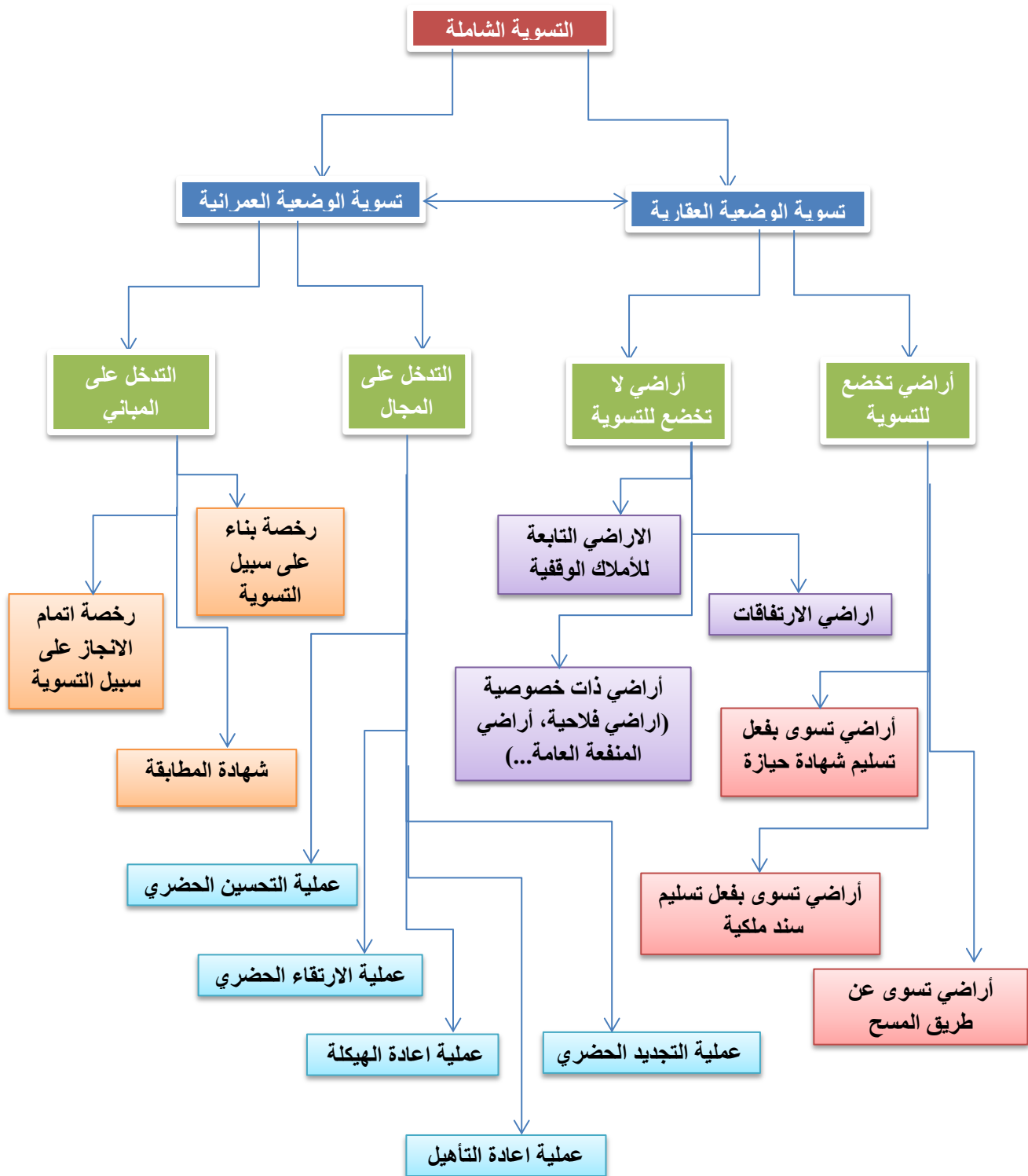
وبذلك تصبح هذه البنايات قابلة للهدم كما جاء في المادة 17 من هذا القانون.

اما فيما يخص الملف الخاص بتسوية الوعاء العقاري فيشمل:

- مخطط الكتلة للقطعة الأرضية.
- مخطط الموقع للقطعة الأرضية.
- التصريح
- تقرير وصفي + صور .
- (02) أظرفة + طوابع بريدية.

والمخطط الاتي يوضح بشكل شامل ومختصر مختلف اجراءات التسوية الشاملة الخاصة بالبناءات الفوضوية

ظ مخطط رقم (04): مراحل اجراء عملية التسوية الشاملة للبنىات الفوضوية



المصدر: انجاز الباحثة، 2016.



### 3- الحصيلة العامة لملفات التسوية بمدينة قسنطينة بين 2011 و 2014:

من أجل الاطلاع الدقيق على طريقة سير عملية التسوية حسب القانون 08-15 ونصيب البناءات الفوضوية من هذه العملية قمنا بجمع الاحصائيات الخاصة بملفات التسوية لمختلف القطاعات الحضرية خلال الفترة 2011 و 2014 وهي الفترة التي توفرت فيها المعطيات، حيث تحصلنا على النتائج التالية:

#### 3-1- الحصيلة لسنة 2011:

#### جدول رقم (49): حوصلة شاملة لملفات التسوية لعام 2011

المجموع	ملفات قيد الدراسة	عدد الملفات التي بث فيها			عدد الملفات المدروسة	عدد الملفات المستلمة	القطاعات الحضرية
		مقبول بتحفظ	عدم إبداء رأي	مقبول			
50	07	10	19	14	43	50	05 جويلية + بوذراع صالح
95	46	12	16	21	49	95	التوت
108	11	14	53	30	97	108	القماص + سيدي مبروك
56	22	10	16	08	34	56	القطرة + الزيادة
06	/	/	06	/	06	06	سيدي راشد + المنظر الجميل
315	86	46	110	73	229	315	المجموع

المصدر: مديرية العمران لبلدية قسنطينة 2015

نشير هنا الى انه بالنظر لغياب المعطيات الخاصة بالبناء الفوضوي بشكل خاص (البناءات التي لا تملك عقود ملكية) فقد قمنا باعتبار الملفات التي لم يتم ابداء الرأي فيها هي الملفات المتعلقة بالمباني الفوضوية والتي لا يمكن البث فيها الا بعد تسوية وضعيتها العقارية والبالغ عددها حسب حصيلة 2011 حوالي 110 ملف ما يمثل 48.03% من اجمالي الملفات المدروسة وهي نسبة مرتفعة اذ تقارب النصف والتي من الممكن ان تتجاوز الـ 50% اذا ما أخذنا بعين الاعتبار الملفات التي لا تزال قيد الدراسة والبالغ عددها 86 ملف.

اما فيما يخص توزيعها عبر القطاعات الحضرية فنلاحظ ارتفاع الطلب بكل من قطاع القماص وسيدي مبروك يليهما مباشرة قطاع التوت ليتراجع تدريجيا حتى يصل الى 6 ملفات وهو أقل عدد سجل بقطاعي المنظر الجميل وسيدي راشد بسبب خضوع جزء من مباني حي المنشار بقطاع المنظر الجميل للتسوية حسب الامر 85-212 ووقوع معظم البناءات الفوضوية بقطاع سيدي راشد في مناطق الانزلاقات التي يمنع فيها البناء.

### 2-3- الحصيلة لسنة 2012:

#### جدول رقم (50): حصيلة ملفات التسوية الخاصة بسنة 2012

المجموع	ملفات قيد الدراسة	عدد الملفات التي بث فيها			عدد الملفات المدروسة	عدد الملفات المستلمة	القطاعات الحضرية
		مقبول بتحفظ	عدم إبداء رأي	مقبول			
573	65	79	270	159	508	573	5جويلية+ بوذراع صالح
617	75	78	408	56	542	617	التوت
701	80	40	421	160	621	701	القماص + سيدي مبروك
451	85	58	248	60	366	451	القططرة + الزيادة
232	/	43	166	23	232	232	سيدي راشد + المنظر الجميل
2574	305	298	1543	458	2269	2574	المجموع

المصدر: مديرية العمران لبلدية قسنطينة 2015

يستنتج من هذا الجدول ارتفاع حصيلة الملفات المقدمة للدراسة في سنة 2012 بالمقارنة مع الحصيلة المسجلة في عام 2011 بينما ترتيب القطاعات في عدد الملفات المقدمة للبلدية بقي تقريبا على حاله مع تغيير فقط في الارقام، وقد بلغ عدد الملفات التي لم يفصل فيها حوالي 1543 ملف والذي يخص البناءات التي اقترضا انها تتطلب تسوية عقارية اولاً، وهو مرتفع بنظيره لعام 2011

بسبب تسارع السكان المعنويون بتسوية بناياتهم الى تقديم ملفاتهم قبل انتهاء المدة القانونية والمحددة بعام 2013 .

### 3-3- الحصيلة لسنة 2013:

يجب التذكير بأنه منذ صدور التعليمات الوزارية المشتركة رقم (04) المؤرخة في 2012/09/06 المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام انجازها أصبحت مديرية البناء والتعمير لا تلعب دورا في عملية دراسة الملفات ماعدا في ممثلها على مستوى اللجنة، حيث أصبحت لجنة الدائرة هي التي تتكفل بالدراسة.

#### جدول رقم (51): حوصلة عامة لملفات التسوية الخاصة بعام 2013

رأي لجنة الدائرة		عدد الملفات التي تم البث فيها	عدد الملفات المرسلة الى الدائرة	عدد الملفات الموجودة على مستوى البلدية	القطاعات الحضرية	
مؤجل	مقبول					
11	10	35	56	52	152	سيدي راشد + المنظر الجميل
19	08	123	150	150	159	القنطرة + الزيادة
41	33	174	248	473	184	05 جويلية + بوذراع صالح
37	15	195	247	497	167	القماص + سيدي مبروك
19	16	292	327	260	174	التوت
127	82	819	1028	1432	836	المجموع

المصدر: مديرية العمران لبلدية قسنطينة 2015

**ملاحظة:** بالنسبة لعدد الملفات التي تم البث فيها من طرف لجنة الدائرة لسنة 2013 او التي تم ارسالها من طرف البلدية لا تخص هذه السنة فقط وانما لفترات سابقة، لذلك نجد أن عدد الملفات المدروسة لا يطابق العدد المرسل من أو الى البلدية في نفس السنة.

ما يمكن استنتاجه من الجدول، ونظرا لغياب احصاءات خاصة بالبناء الفوضوي دون البناءات المخالفة واستنادا على تصريحات نائب رئيس لجنة دائرة قسنطينة فانه لم تتم أي تسوية عقارية للبناءات الفوضوية فيمكننا اعتبار الملفات المؤجلة من طرف اللجنة والغير محددة السبب تخص

البنائات الفوضوية والتي بلغ عددها الاجمالي لعام 2013 حوالي 127 ملف موزعين على مختلف القطاعات الحضرية للمدينة.

أما عن حصيلة ملفات التسوية لسنة 2013 المتواجدة على مستوى بلدية قسنطينة (مديرية العمران، مصلحة العمران ، مكتب التسوية) فقد بلغ عددها لسنة 2013 حوالي 836 ملف تم النظر فيها على مستوى البلدية موزع تقريبا بالتساوي على القطاعات الحضرية ، حيث نحصي ما نسبته :

- 22 % من الملفات خاصة بالقطاعات الحضرية: 05 جويلية و بوذراع صالح.
  - 20.81 % من الملفات خاصة بالقطاع الحضري التوت.
  - 19.97 % من الملفات خاصة بالقطاعات الحضرية: القماص و سيدي مبروك.
  - 19.01 % من الملفات خاصة بالقطاعات الحضرية: القنطرة والزيادة.
  - 18.18 % من الملفات خاصة بالقطاعات الحضرية: سيدي راشد و المنظر الجميل.
- و منه نلاحظ تقارب كبير في عدد ملفات التسوية على مستوى مختلف القطاعات الحضرية، حيث نستنتج أن معدل دراسة الملفات يكون حوالي 20 ملف/كل أسبوع.

#### 4-3- الحصيلة لسنة 2014:

##### جدول رقم (52): حصيلة ملفات التسوية لعام 2014

عدد الملفات الغير مدروسة	عدد الملفات المدروسة	عدد الملفات المودوعة عام 2014	القطاعات الحضرية
03	146	149	بوذراع صالح + 05 جويلية
114	119	233	التوت
10	252	262	القماص + سيدي مبروك
07	122	129	القنطرة + الزيادة
/	24	24	سيدي راشد + المنظر الجميل
134	663	797	المجموع

المصدر: مديرية العمران لبلدية قسنطينة 2015

يظهر الجدول ان نسبة الملفات المدروسة قد بلغت 83.19% فقط من اجمالي الملفات المودعة على مستوى البلدية لعام 2014، مما يعني ان عدد الملفات الغير مدروسة قد تراجع الى 134 ملف.

تقوم لجنة الدائرة بدراسة معمقة وشاملة لملفات التسوية عن طريق تدخل مختلف المصالح والمديريات المشاركة في اللجنة (البيئة ، مديرية الفلاحة، سونلغاز، الأشغال العمومية ، التعمير والبناء)، ومن أهم مصالح الدولة التي تضمها اللجنة هي مصلحة مفتشية أملاك الدولة التي تلعب دورا رئيسا في دراسة الملفات وتقرير ما اذا كان ممكن تسوية الوضعية ام لا من خلال تحديد طبيعة الوعاء العقاري لكل بناية. حيث انه في حال ان القطعة الارضية للبناءية غير مسواة يتم تجميد ملف التسوية إلى غاية تسوية الوعاء العقاري، هذا ما جعلنا نعتبر الملفات المؤجلة او الغير مدروسة في الجداول السابقة كملفات خاصة بالبناءات الفوضوية.

و في حال ما تم تسوية الوضعية العقارية يجب أن نفرق بين حالتين:

❖ إذا كان البناء متمم على المالك أو صاحب المشروع إيداع ملف للحصول على شهادة المطابقة.

❖ إذا كان البناء غير متمم فعلى المالك أو صاحب المشروع إيداع ملف للحصول على رخصة

إتمام الانجاز.

ثم تنهي لجنة الدائرة أعمالها بالفصل في الملفات بإصدار قرار الموافقة أو الموافقة المقيدة بشروط أو الرفض حسب ما جاء في القانون والذي سبق التفصيل فيه ضمن المبحث السابق.

### ثانيا: الحلول والتدخلات المقترحة لمعالجة السكن الفوضوي بمدينة قسنطينة

ان التدخل على مجال معين يستلزم في البداية الالمام بجميع المشاكل التي يعاني منها والاطلاع على النقائص الموجودة من أجل التكفل الجيد والصحيح بها وضمان الترقية والتحسين الامثل للمنطقة.

فيما يخص الاحياء الفوضوية لمدينة قسنطينة، فان نتائج التحقيق الميداني والفرز الاستبائي أسفرت عن وجود مشاكل ونقائص مشتركة بين جميع الاحياء وأخرى تخص مناطق دون أخرى الى جانب الطلبات خاصة فيما يتعلق بالمرافق والتجهيزات التي تتماثل تقريبا بجميع الاحياء.

## 1- التدخل على الأحياء الفوضوية حسب النقائص والمشاكل التي يعاني منها السكان

لقد تعددت المشاكل والنقائص بالأحياء الفوضوية وتنوعت حسب كل حي حيث نجد أحياء تعاني من نقص المرافق وكثرة المشاكل أكثر من أخرى. ومن أجل الإلمام بها حددنا عملية التدخل على عدة مستويات.

### 1-1- مستويات التدخل:

#### 1-1-1- التدخل على الوسط الطبيعي:

تهدف هذه العملية إلى وقاية السكان من المخاطر الطبيعية التي تهددهم من خلال التكفل بالمناطق المعرضة لها والتدخل عليها بشكل يحد من مخاطرها ويسمح بتفاديها مثل:

أ/ التدخل على مناطق الارتفاق الطبيعي كالواد بتهيئته مثلما حدث مع الواد المالح الممتد من حي بن الشرقي إلى غاية أرض بوبربارة (المنية) والذي قامت السلطات المحلية بتهيئته للحد من انزلاقات الأراضي المحاذية له حيث يمتد فوقه بشكل رأسي بعض المساكن التابعة لحي بن الشرقي والمهددة بخطر الانزلاق الأرضي، هذا إلى جانب تهديم جميع البنايات المجاورة له والمقامة داخل رواق الارتفاق خوفا من حدوث كارثة يروح ضحيتها العديد من الأسر نتيجة فيضان الواد أو انهيارها بسبب الحركات الكتلية ومحاولة تشجيرها أو تحجيرها (gabionnage) حفاظا على استقرار التربة. حيث يخص هذا التدخل جميع الأحياء الفوضوية المحاذية للواد.

نشير هنا إلى أن السلطات المحلية والولائية قد قامت مؤخرا بتهديم بعض التوسعات الحديثة للمساكن الواقعة بين واد المالح والطريق الوطني رقم 79 على طول الطريق من حي بن الشرقي إلى غاية الحدود الشمالية لمدينة قسنطينة مع بلدية حامة بوزيان على مستوى واد زياد. انظر الصور التالية:

صورة رقم (64): توسعات داخل مساكن

تم تهديمها بين الشرقي بفعل القوة العمومية



صورة رقم (63): مساكن بين الشرقي واقعة

فوق واد المالح



المصدر: الباحثة، 2015 و 2016.

ب/ التدخل على المواقع المهددة بالأخطار حيث نقترح الازالة الكلية للبنىات حتى ولو كانت قديمة ببعض المناطق والاحياء مثل أرض عميروش، أرض قايدي وصباتي، جزء من حي النعجة الصغيرة والمتواجدة جميعها في مواقع خطر الانزلاق كما تبينه خريطة الاخطار. كما يجب التكفل بجميع المواقع الطبيعية التي تعاني من انحدارات قوية وتكوينات أرضية غير مقاومة للبناء من أجل انجاز اما حائط اسناد للمباني الموجودة بها او ازلتها نهائيا.

### 1-1-2- التدخل على مستوى النسيج القائم:

ويقصد به التدخل على البنية العامة للنسيج الحضري للأحياء الفوضوية من خلال التدخل المباشر على هيكلها العام لجعله اكثر ملائمة وللتقليل من سلبياته عن طريق الازالة الكلية لبعض البنىات التي تكون عائق في وجه شق الطرق او مد الشبكات وتوصيلها للمساكن الى جانب تسهيل حركة التنقل داخل الاحياء التي تعاني من تداخل كبير للبنىات مما يتطلب اجراء توسعات جديدة عن طريق مختلف عمليات التدخل كإعادة الهيكلة وإعادة التهيئة من أجل إعادة تنظيم المباني وتوطين المرافق والتجهيزات حسب الحاجة، خاصة وان معظم الاحياء الفوضوية لم تخضع لتخطيط مسبق عدا بعض المناطق الحديثة مثل حي النخيل، أرض بن محمود، بشارزي وغيرها التي يمكن التدخل على نسيجها بعمليات بسيطة، بينما الاحياء القديمة مثل بن الشرقي (جزء منه فقط)، بن تليس، الصنوبر، الاقواس الرومانية، شعبة الرصاص فهي تحتاج الى إعادة هيكلة نسيجها القائم.

### 1-1-3- التدخل على الشبكات:

أ/ شبكة الطرق: تشكو جميع الاحياء الفوضوية بالمدينة من سوء ورداءة شبكة الطرق، والتي تتميز في غالب الاحيان بالضيق، الالتواء، عدم التجانس في عرض الطريق من نقطة البداية الى نقطة النهاية، الانعدام التام للأرصفة، غياب التعبيد والتزفيت الى جانب بعض الحواجز وسط الطريق التي تعيق حركة السير مثل وجود عمود انارة او عمود كهرباء والتي يتطلب نزعها وتغيير موقعها من طرف شركة سونلغاز بالاتفاق مع السلطات المحلية، الى جانب تهيئة الطرق بمختلف انواعها عن طريق تعبيدها وتوسيعها حسب الحاجة بالإضافة الى شق طرق جديدة على حساب بعض البنىات الرديئة التي يمكن التفاوض مع اصحابها من أجل التنازل عنها مقابل منحهم سكنا اجتماعيا خارج المنطقة.

صورة رقم (65): تعبيد طريق بحي عريس



ونشير هنا الى ان عملية تهيئة الطرق قد مست بعض الأحياء الفوضوية كحي Halbedel وحي عريس ميلود الذي خضع لها منتصف هذه السنة (2016).

اضافة الى تهيئة الطرق ، نقتراح توفير وسائل النقل الجماعي بمختلف أنواعها داخل معظم الأحياء الفوضوية حتى تسهل

عملية انتقال الافراد داخل وخارج الحي وتحقيق الادمج الحضري والاجتماعي الى جانب خلق حركية داخل الأحياء الفوضوية وتدعيم العلاقة بينها وبين الأحياء المجاورة والتي تساهم في تحقيق التنمية الاقتصادية بخلق نشاط تجاري بالقرب من محطات النقل الى جانب المرافق والخدمات.

ب/ **الشبكات التقنية:** يعاني الكثير من سكان الأحياء الفوضوية من غياب العديد من الشبكات الأساسية داخل مساكنهم والتي تتنوع وتختلف من حي للأخر كما يلي:

\* **شبكة الماء الصالح للشرب:** متوفر بجل الأحياء الفوضوية ماعدا: أرض بوبربارة، بوذراع صالح، المنشار والاقواس الرومانية و التي بلغت بها نسبة المساكن المزودة بهذه الشبكة 85.71% ، 96.3%، 94.59% و 75% على التوالي، مما يتطلب تزويد النسب المتبقية بهذه الشبكة في حال مالم تكن هذه البنايات من ضمن المساكن الغير قابلة للتسوية. الى جانب صيانتها وتجديدها خاصة وان العديد منها يعاني من التدهور والتسربات.

\* **شبكة الكهرباء:** أظهرت نتائج التحقيق الميداني ان جميع الأحياء الفوضوية مزودة بالكهرباء عدا حي واحد هو حي المنية (أرض بوبربارة) الذي بلغت فيه نسبة التزود بهذه الشبكة 57.14% فقط مما يعني ان تقريبا نصف مساكن الحي تفتقد للكهرباء حيث أظهر التحقيق الميداني ان العجز في هذه الشبكة يتم تعويضه بطرق غير شرعية عن طريق الربط العشوائي<sup>1</sup> او الغير مباشر مما يتطلب ضرورة تزويد هذه المساكن بشبكة الكهرباء.

\* **شبكة الغاز:** فيما يخص هذه الشبكة فقد بلغ عدد الأحياء التي تعرف فيها عجزا كاملا بنسبة 100% ثلاثة (03) هي: حي الخامسة، أرض قايدي وصباتيبي وأرض بوبربارة ونشير هنا الى ان حي قايدي وصباتيبي يتواجد ضمن منطقة خطر الانزلاق مما يتطلب ازالته بشكل نهائي وتحويل

<sup>1</sup>- سرقة الكهرباء عن طريق الربط مباشرة من أعمدة الكهرباء دون علم شركة سونلغاز.



ساكنيه باتجاه مواقع أخرى مثل المدينة الجديدة علي منجلي، ماسنيسا، بكيرة، وغيرهم وهو فعلا ما شرعت فيه السلطات المحلية اين تم تحويل جزء من سكانه الى المدينة الجديدة عام 2016 ويستلزم مواصلة العملية الى غاية استكمال جميع مساكن الحي. بينما حي الخامسة وأرض بوبربارة فيجب تزويد هاذين الحيين بهذه الشبكة من أجل تحسين اوضاعهما.

اما بقية الاحياء فهي مزودة بهذه الشبكة بنسبة 100% ما عدا حي القماص (96.15% فقط)، حي النخيل (94.59%)، شعبة الرصاص (91.11%)، المنشار (97.3%)، النعجة الصغيرة (91.67%)، الحطابية (97.78%)، ارض بن الشرقي (79.17%)، سيدي مسيد (96.15%) وأرض بليلي بنسبة 90.9% ، والتي تحتاج الى تمديد الشبكة وتزويد بقية المساكن بالشبكة حتى تصل الى نسبة 100%.

والملاحظ هنا ان جميع هذه الاحياء تعاني من عجز لا يتجاوز 10% ما عدا بن الشرقي الذي تجاوز فيه العجز في هذه الشبكة 25% وهذا راجع لكبر حجمه.

\* **شبكة الصرف الصحي:** جميع الاحياء الفوضوية متصلة مساكنها بشبكة الصرف الصحي بنسبة 100% ما عدا حيين: أرض بوبربارة الذي بلغت فيه النسبة 71.43% فقط وحي بوذراع صالح بنسبة 96.3% مما يتطلب ربط هاذين الحيين بهذه الشبكة.

الى جانب هذه الشبكات التقنية توجد شبكات أخرى مثل الهاتف والانترنت التي تعرف عجزا في جميع الاحياء الفوضوية بنسب متفاوتة من حي لآخر.

#### 4-1-1- التدخل على التجهيزات والمرافق العمومية:

أظهرت نتائج الدراسة الميدانية أن معظم الاحياء الفوضوية بالمدينة تنعدم بها الخدمات والمرافق العمومية وان وجدت فهي قليلة جدا تقتصر فقط على مدرسة ابتدائية او اثنين مع مسجد ومركز علاج والتي نجدها بالأحياء الفوضوية الواقعة بوسط المدينة او بالقرب منه مثل: حي المنشار، بن تليس، حي هالبدال والكلم الرابع، حيث جميع سكان الاحياء الفوضوية يستفيدون من التجهيزات المتواجدة بالقرب من حيهم داخل أحياء شرعية.

أ/ **التجهيزات الادارية:** جميع الاحياء الفوضوية تعاني من انعدام التجهيزات الادارية بنسبة 100% ما عدا: حي هالبدال (24.14%)، حي سيدي مسيد (78.57%)، بن الشرقي (96.97%)، صالح باي

(30%)، الحطابية (54.29%)، بوذراع صالح (70.59%)، وأخيرا القماص بنسبة 50% بسبب تواجد الاحياء الفوضوية بالقرب من حي الشاليهات الذي تتوفر به جل الخدمات الضرورية. لهذا فانه من الضروري انجاز بعض الملاحق الادارية خاصة ملاحق البلدية، البريد والمواصلات.

**ب/ التجهيزات الصحية:** بالنسبة لهذا النوع من التجهيز والذي لا يتطلب سوى مرفق او مرفقين منه فهو منعدم بأغلب الاحياء الفوضوية عدا تلك التي تتواجد بالقرب من المركز او التجهيزات الصحية الكبرى بالمدينة مثل حي هالبدال وحي سيدي مسيد اللذان يستفيد سكانهما من خدمات المستشفى الجامعي بسبب قربهما منه وكذا توفر وسيلة النقل المتمثلة في المصعد الهوائي (التيليفريك) التي تربط سكان حي بلاد الرومية مباشرة بالمستشفى مما يسهل عملية التنقل في فترة زمنية قصيرة، وحافلات النقل الجماعي التي تربط منطقة سيدي مسيد بباب القنطرة المجاور للمستشفى، هذا الى جانب توطن العديد من المصالح الاستشفائية داخل منطقة الامير عبد القادر التي ينتمي اليها حي هالبدال. وكذا حي بوذراع صالح الذي يستفيد سكانه من خدمات مستشفى البيرة. بهذا فان هذه الأحياء تعرف نوع من الاكتفاء في المرافق الصحية بينما باقي الاحياء فهي تحتاج الى تزويدها بالخدمات الصحية بدرجات متفاوتة والتي تستلزم على العموم توطين قاعات علاج الى جانب عيادة متعددة الخدمات داخل كل حي مع مراعاة الاحياء الكبيرة مثل بن الشرقي، حي النخيل في توفير اكثر من عيادة.

**ج/ التجهيزات التعليمية:** جميع الاحياء الفوضوية لا تعرف اكتفاء في المرافق التعليمية لانها وان وجدت فهي غير كافية مما يتطلب توطين المزيد منها سواء داخل الاحياء او بالقرب منها خاصة داخل الاحياء الفوضوية البعيدة عن الاحياء الشرعية اين تتوفر المرافق مثل: حي الخامسة، حي النخيل، بن تليس، شعبة الرصاص، أرض بن جلول، تافرننت، بشتارزي، أرض بوبربارة، النعجة الصغيرة، الكلم السابع وسيدي مسيد، خاصة فيما يخص المدارس الابتدائية الى جانب توفير دور حضانة وهو المطلوب الذي ركز عليه بكثرة سكان حي الكلم الرابع .

ونشير هنا الى ان سكان حي هالبدال حسب نتائج الاستمارة فلم يطالبوا بتوفير المرافق التعليمية بسبب توفرها بالجوار.

**د/ التجهيزات الدينية:** معظم الاحياء الفوضوية تتوفر بها مساجد من 1 الى 3 لان المسجد لا ينجز من ميزانية الدولة بل عن التبرعات ان توفرت قطعة أرض لذلك، ومع هذا فاننا نجد انعدامها ببعض الاحياء كحي الخامسة الذي ينتقل سكانه الى مسجد بأرض بوبربارة من أجل ممارسة شعائرهم الدينية مما يتطلب برمجة ولو مسجد بهذا الحي.

هـ/ **التجهيزات الثقافية والترفيهية:** جميع الاحياء الفوضوية تفتقر للمرافق الثقافية والترفيهية مما يستدعي اعادة التفكير في توطينها وتوزيعها ما بين الاحياء بشكل يلبي حاجات السكان بهذه الاحياء. وقد سجلنا انخفاض نسبة المطالبين بهذا النوع من المرافق عن 100% بحي بلاد الرومية الذي بلغت به نسبة المطالبين 75.86% فقط وذلك راجع للأسباب السالف ذكرها.

و/ **التجهيزات الرياضية:** ان هذا النوع من التجهيز لا يتطلب انتشاره بكثرة في كل حي، لكن ومع ذلك فان هناك عدد كبير من الاحياء الفوضوية التي تفتقر الى تواجد هذا التجهيز بالجوار مما يستدعي توفيره بشكل يلبي حاجات سكان هذه الاحياء والمحيط المجاور لها.

ي/ **التجهيزات التجارية:** فيما يخص التجهيزات التجارية فقليلة هي الاحياء التي تستفيد منها بالجوار فمعظمها لا يتوافر به سوى بعض المحلات الغير شرعية او الفوضوية على شكل طاولات او حتى على الارض. ومع هذا فان سكان كل من حي الشالي (الصنوبر) وأرض بن صابر لم يطالبوا بتوفير هذا النوع من التجهيز وقد يرجع سبب ذلك لتنقل معظمهم الى وسط المدينة من أجل العمل وبالتالي اقتناء حاجياتهم منه قبل الرجوع الى مساكنهم او بسبب توفر اسواق او مراكز تجارية بالجوار. وبما ان توفر المرافق التجارية بالقرب من هذه الاحياء سيعمل على التخفيف من حركة التنقل فنه لا بد من اعادة النظر في توزيع هذا المرفق بالقرب من الاحياء الفوضوية وتوفيره في حال انعدامه في الجوار وهو حال اغلب الاحياء الفوضوية بالمدينة.

#### 5-1-1- التدخل على مستوى السكن :

كما سبق وان ذكرنا، فان تسوية البناءات وجعلها مطابقة لقواعد البناء والتعمير لا تتم الا بعد تحقيق التسوية العقارية، ومع هذا فان هناك بعض الاجراءات الواجب اتخاذها فيما يخص بعض المساكن خاصة تلك التي يستحيل تسوية وضعيتها مهما حصل بسبب انجازها فوق أراضي الارتقاقات او أراضي المنفعة العامة او أراضي الوقف وغيرها من الاراضي التي يمنع فيها البناء بشكل مطلق، اين يتطلب من السلطات المحلية احصاءها وتحديدها بشكل دقيق حتى لا يتم التعدي عليها ومن ثم اخضاعها لقرار الهدم والازالة مقابل تعويض أصحابها بمساكن اجتماعية كأحد الحلول التي من شأنها ان تمسك غضب السكان المعنيين بالازالة عن السلطات المحلية والسلطات الحكومية ولا تكون الشرارة التي تشعل نار الفوضى في العمران.

كما يجب تحسيس سكان هذه الاحياء عن طريق لجان الاحياء او الجمعيات المحلية بضرورة اخضاع مساكنهم لضوابط البناء والتعمير والتخلص من كل ما هو مخالف بقدر الامكان مثل غلق نوافذ مفتوحة بطريقة عشوائية، تغيير مدخل مسكن يعيق حركة المارة او ينتج عنه ضرر عام او خاص، اتمام الانجاز مع مراعاة معايير البناء المنصوص عليها في قوانين التعمير، احترام حقوق الغير، ضمان تحقيق معايير الحاجات النفسية كالتهووية والإضاءة والوقاية من الحوادث عن طريق الحث على انجاز السكنات فوق اراضي مستقرة وبمواد صلبة وسليمة. ومن ثم تسوية بناياتهم وفق ما جاء به قانون التسوية 08-15 الذي انتهت المدة المحددة لتطبيقه في 03 أوت 2016، اين نقترح على السلطات الحكومية اعادة تمديد مدة القانون مع الاهتمام بشكل جدي بجانب التسوية العقارية حتى نتخلص وبشكل نهائي من مشكل البناء الفوضوي.

#### 1-1-6- التدخل على الجانب البيئي:

صورة رقم (66): رمي القمامة بجانب الطريق بحي الخامسة



المصدر: الباحثة، 2015

الى جانب كل ما تم ذكره، فان النفاص والمشاكل لاتزال متوفرة خاصة فيما يتعلق بالبيئة او النظافة اين تفتقر جل الاحياء الفوضوية الى نظافة محيطها وحاوليات لرمي الفضلات، وحتى دوريات لمصالح النظافة من أجل رفع القمامة مما عمل على انتشار الحشرات، الاوساخ، الروائح الكريهة والتي من شأنها ان تساهم في انتشار الاوبئة والامراض. لهذا فنحن نطالب بتخصيص دوريات ورجال نظافة من اجل تنظيف الاحياء الفوضوية من مخلفاتها وفضلاتها مع تخصيص حاويات لجمع القمامة التي يتم تفرغها حاليا في المحيط كما توضحه الصورة رقم (66).

كما نقترح التكتيف من عمليات غرس الاشجار التي تساهم في تنقية الجو من جهة وفي تماسك التربة خاصة بمواقع الانزلاقات من جهة أخرى وبخلق مساحات خضراء وفضاءات داخل هذه الاحياء كمتنفس لها ولسكانها من شأنها اضافة صبغة بيئية وجمالية للمحيط.

2- مشاكل ونقائص عامة:

<p>صورة رقم (67): تلوث بصري بحي هالبدال</p> 	<p>- قلة النظافة وكثرة الملوثات السمعية والبصرية المتعلقة بممارسات السكان الى جانب الأنشطة الحرفية التي تمارس داخل احياء سكنية كالنجارة، الحدادة ، ورشات الخياطة وحتى ميكانيك السيارات.</p>
<p>صورة رقم (68): تسرب شبكة المياه بحي الخامسة</p> 	<p>- الأعطال المتكررة التي تمس مختلف الشبكات خاصة الكهرباء، الماء الشروب والصرف الصحي.</p>
<p>صورة رقم (69): عمود انارة لا يعمل بحي هالبدال</p> 	<p>- غياب تام للإنارة العمومية في أغلب الاحياء وان وجدت فانه لا يتم صيانتها لفترات طويلة تتجاوز السنوات</p>
<p>صورة رقم (70): تربية الابقار داخل حي الخامسة</p> 	<p>- وجود ممارسات غير حضرية داخل بعض هذه الاحياء كتربية المواشي والاعنام.</p>
<p>- غياب كامل للأمن داخل هذه الاحياء مما يجعلها عرضة لمختلف عمليات السرقة والنهب الى جانب تجاوزات عديدة غير امنية لذا فإننا نقترح توفير مراكز امن داخل كل حي فوضوي.</p> <p>المصدر: الباحثة، 2016.</p>	

3- اراء سكان الاحياء الفوضوية واقتراحاتهم:

اما عن اختيار السكان ما بين الانتقال وتسوية وضعيتهم الذي جاء في الاستمارة فقلة من طلبوا الانتقال وفي بعض الاحياء فقط بينما الاغلبية فقد طلبوا تسوية وضعيتهم مع توفير الخدمات

الاجتماعية، الصحية، الاقتصادية والعمرانية قصد تحسين اوضاعهم داخل اماكن اقامتهم التي لا يرغبون في مغادرتها.

من بين الاقتراحات التي تقدموا بها:

- توفير النقل الخاص بالطلبة بالنسبة لسكان حي الحطابية.
- طلب سكان حي النعجة الصغيرة توفير الماء الشروب بالإضافة الى المرافق التعليمية المنعدمة تماما بحيهم
- اما سكان شعبة الرصاص فقد اقترحوا بناء جسر بين شعبة الرصاص وبومرزوق من اجل تسهيل الحركة الى جانب توفير الانارة العمومية وجمع القمامة.
- طالب سكان اوناما ببناء جسر فوق السكة الحديدية لتسهيل عملية تنقلهم وخاصة التلاميذ للالتحاق بمدارسهم المتواجدة بالجانب الاخر، اضافة الى خلق مواقف للسيارات، اماكن لعب للأطفال، مركز شرطة والقضاء على الضجيج الناتج عن النشاطات الغير شرعية داخل الحي.
- اما سكان سيساوي فقد ركزوا في مطالبهم على توفير التجهيزات الامنية والنظافة (جمع القمامة).
- بينما طالب سكان حي المنى 2 بتوفير الامن ومركزا للشرطة.

#### 4- تصنيف الاحياء الفوضوية حسب الاهمية في التدخل:

من الصعب على السلطات المحلية ان تتدخل على جميع الاحياء الفوضوية في وقت واحد لان كل الاحياء الفوضوية تختلف فيما بينها من حيث التدخل فمثلا احياء بن الشرقي، شعبة الرصاص، بن تليس وغيرهم تتطلب اعادة هيكلتها لنسيجها القائم بينما حي النخيل فهو لا يتطلب اعادة الهيكلة بقدر ما يتطلب التحسين او الارتقاء الحضري، لذا فانه من الصعب على الجماعات المحلية والاقليمية التكفل بهذه العمليات في آن واحد لما تتطلبه من تكلفة مالية ومجهودات بشرية كبيرة الى جانب الوسائل المادية التي تساعد في تنفيذ هذه العمليات، دون ان ننسى بان هناك احياء تتطلب التدخل بأكثر من عملية مما يستلزم وقت أكبر لإتمامها والقضاء على النقائص والاشكالات الموجودة بها.

لهذا فقد ارتأينا تصنيف الاحياء الفوضوية من حيث الاولوية في التدخل من الاكبر الى الاقل بإنجاز مصفوفة التراتب للأحياء الفوضوية التي اعتمدنا في انجازها على ستة (06) مؤشرات هي:

- **مساحة الحي:** لأنه لا يمكن التعامل مع حي صغير من حيث المساحة مثل حي كبير لهذا فقد رأينا بان هذا المؤشر مهم جدا ولا يمكن تجاهله خاصة وانه يلعب دورا كبيرا في الكثافات وتوزيعها، اذ نجد احياء ذات حجم سكني كبير ومساحة صغيرة مما يرفع من الكثافة السكنية داخل الحي والعكس صحيح مثل حي بوزراع صالح الذي لا تتجاوز مساحته الاجمالية 24.5 هكتار بينما يصل عدد المساكن به الى 1127 مسكن مقارنة بحي اوناما الذي تقارب مساحته مساحة بوزراع صالح بقيمة 25.4 هكتار بينما عدد مساكنه فهو لا يتجاوز 768 مسكن. اذن فللمساحة دور كبير في تحديد الاسبقية للتدخل.
- **اجمالي المساكن بالحي:** لقد اظهرت الدراسة السكنية للأحياء الفوضوية وجود تباين كبير في عدد المساكن ما بين الاحياء، حيث توجد أحياء يفوق عدد السكنات بها عشر مرات أحياء أخرى وهو حال حي عريس ميلود الذي لا يتجاوز به عدد المساكن الـ 193 مسكن بينما عدد المساكن بحي بن الشرقي فوصل الى 1915 مسكن بمعنى 10 اضعاف حي عريس ميلود، مما يعني ان التدخل على الحي الثاني يكون اثقل من التدخل على الحي الاول ويتطلب 10 مرات امكانيات مادية وبشرية اكبر.
- **الحجم السكاني:** توجد احياء تتميز بحجم سكاني كبير يفوق 12000 نسمة بينما احياء اخرى لا يتجاوز عدد سكانها 200 نسمة. لذا لا يمكن التعامل مع هذه الاحياء بنفس الاصرار وفي نفس الوقت، اذ يجب التكفل اولا بالأحياء الكبيرة بحزم اكبر من الاحياء الصغيرة من حيث الحجم السكاني.
- **عدد العاملين:** يساهم هذا المؤشر الى حد كبير في تحديد الاحياء او العائلات التي من شأنها المساعدة في عمليات التدخل وتحمل جزء من تكاليف هذه العمليات حتى يتم تنفيذها بشكل شامل وبالتالي تسهل العملية للدولة ولا تتطلب التأجيل لحين توفر الامكانيات المالية اللازمة.
- **عدد البطالين:** ان ارتفاع نسبة البطالة داخل الحي تعكس الاوضاع الاقتصادية والمجالية للأحياء الفوضوية والتي تسمح بتحديد او توقع مختلف المشاكل والعراقيل التي قد تتعرض لها عملية التدخل، الى جانب انه بإمكان خلق مناصب شغل وتخفيض نسبة البطالة من خلال اشراك الافراد في عمليات التدخل مقابل مبالغ بسيطة.
- **عدد التنقلات اليومية:** تسمح عملية حساب عدد التنقلات اليومية بتحديد النقص والعجز في مختلف المرافق والخدمات الاجتماعية، الاقتصادية، العمرانية وغيرها اذ انه كلما كان العدد كبير كلما دل على افتقار الحي الى العديد من الخدمات به او بالمحيط المجاور له مما يدفع سكانه الى التنقل نحو مناطق واحياء اخرى والعكس صحيح.





لقد سمحت المصفوفة بتصنيف الاحياء الفوضوية بمدينة قسنطينة الى مجموعتين:

- **المجموعة الاولى: والمعنية بالتدخل أولا:** وتضم جميع الأحياء الفوضوية الكبيرة سواء من حيث المساحة، الحجم السكاني، اجمالي السكنات وحتى عدد العاملين والبطالين والتي تتطلب تدخل سريع وفوري للحد من توسعها الهائل قبل ان تزداد الامور تعقيدا، والتي اسفرت عن الاحياء التالية: حي بن الشرقي الذي يتصدر المجموعة، حي بوزراع صالح، شعبة الرصاص، الحطابية، النخيل، أرض هالبدال، سيدي مسيد، سيساوي، اوناما، المنشار، القماص، ارض قايدي وصباتي، حي الصنوبر، الكلم الرابع واخيرا حي بن تليس.

ما يميز هذه المجموعة هو قدم ظهورها الى جانب قربها من مركز المدينة او من المحاور الكبرى المؤدية اليه.

- **المجموعة الثانية:** وتضم جميع الاحياء الفوضوية المعنية بالتدخل في المرحلة الثانية مثل: أرض بليلي، النعجة الصغيرة، الكلم السابع، عريس ميلود، ارض بوبربارة، ارض بشتارزي، ارض بن صابر، صالح باي، ارض بن جلول، ارض العموشي، حي الخامسة، المنى 2، تافرننت، الاقواس الرومانية، ارض عميروش، ارض بوكفوس وارض بلعابد.

تتشارك أحياء هذه المجموعة في حادثة ظهورها بالمقارنة مع المجموعة الاولى (باستثناء البعض منها)، وبكون معظمها احياء صغيرة تظهر في شكل بقع متباعدة مما يجعل عملية التدخل عليها سهلة، اذ انها لا تتطلب عمليات مكلفة ولا مجهودات ووسائل كبيرة، خاصة وانه يوجد ضمن هذه المجموعة احياء مقامة في مناطق الاخطار الطبيعية (في السفوح والمنحدرات او ضفاف الواد الى جانب مناطق الانزلاق) وهي معرضة للإزالة مثل ارض عميروش.

على غرار كل هذه النتائج والاقتراحات، وحسب النقائص والمشاكل التي تم ذكرها تبرز رهانات الحوكمة الحضرية التي سنحاول التطرق اليها فيما يأتي.

## 5- رهانات الحوكمة الحضرية:

تخلص رهانات الحوكمة الحضرية في مجال تنظيم العمران واعادة تأهيل الاحياء الفوضوية الى عدة أصعدة نذكر منها:

- **الرهان السياسي:** والذي يقصد به ضرورة تخلي الدولة عن أحادية القرار وإشراك المواطن في صنع قراراته وفق ما تقتضيه الوضعية داخل الأحياء الفوضوية والذي لا يتسنى إلا بتجسيد مبدأ المشاركة والتشاور من خلال تفعيل دور لجان الأحياء والجمعيات.

- **الرهان الاقتصادي:** العولمة واللامركزية عملتا على وضع المدينة في قلب التنافس الاقتصادي، في هذا الإطار تأتي الحوكمة الحضرية بإشراك مختلف الفاعلين في المدينة والمتمثلين في الجماعات المحلية، المتعاملين الاقتصاديين والمجتمع المدني في وضع برنامج اقتصادي يهدف إلى تدعيم التنمية الاقتصادية للأحياء الفوضوية ودماجها بالسوق الاقتصادية عن طريق توطين مختلف المرافق التجارية والمشاريع التي تخدم احتياجات سكان هذه الأحياء وتعمل على تحسين ظروفهم المعيشية والتخفيف من البطالة.

- **الرهان الاجتماعي:** نتيجة استمرارية البناءات التشريعية في الانتشار داخل المدن والتي تعكس في أغلبها الظروف المعيشية الصعبة للسكان، فإن رهان الحوكمة الحضرية هو القضاء على التهميش الاجتماعي والحد من الفوارق الموجودة بتحقيق الدمج الاجتماعي وخلق التوازن بين مختلف فئات المجتمع عن طريق وضع خطة جديدة تعتمد على دماج المجموعات الاجتماعية والفاعلين العموميين والخواص من جهة والتنسيق بين مختلف الفاعلين والمواطنين وتفعيل دورهم من جهة أخرى.

- **الرهان العمراني:** بالنسبة للسلطات العمومية فإن رهان الحوكمة الحضرية هو ضبط وتنظيم العمران وحتمية وضع مخطط تفصيلي يهدف إلى إرساء قواعد التعمير وإعادة هيكلة الأحياء الفوضوية بإتمام ما هو موجود وإعطائه طابع عمراني لائق يحد من التثوهات العمرانية المسجلة بهذه الأحياء مع الاستجابة لحاجيات السكان من مرافق صحية، تعليمية، إدارية، ترفيهية، الخ.

## 6- اقتراحات عامة:

- من خلال ما سبق دراسته من أسباب انتشار وتفاقم ظاهرة البناء الفوضوي بالجزائر فقد تأكد أن للنزوح الريفي قبل وبعد الاستقلال الدور الفعال في ذلك، ولهذا فإن أول ما يجب القيام به للتقليل من الظاهرة والتخفيف من حدة انتشارها هو تثبيت سكان الريف بمناطقهم من خلال عمليات التنمية الريفية الفعلية بتوطين مشاريع استثمارية تكفل للفلاح أو المواطن الريفي توفير مناصب الشغل، السكن، الدخل الكافي للعيش إلى جانب تحسين الظروف المعيشية، الصحية، الاجتماعية والخدماتية وتقريبها من المواطن بتوفير مختلف المرافق والتجهيزات الضرورية عن طريق التهيئة الإقليمية الهادفة.

- كما هو معلوم فإن أول خطوة في عملية البناء تتمثل في البحث عن القطعة الارضية المناسبة للبناء والحصول عليها ضمن الاطار القانوني الذي يتولد عنه ملكية الأرض وبما ان قانون التهيئة والتعمير جعل حق البناء مرتبطا بملكية الأرض عندما نص على ضرورة توفر عقد ملكية للحصول على رخصة البناء، فان معظم البنايات الفوضوية ان لم نقل كلها تتميز بعدم توفر سند رسمي للملكية العقارية المنجز فوقها البنايات خاصة وان عامل العقار يعتبر من أهم الاسباب التي دعمت انتشار البناء الفوضوي عبر مختلف المجالات الحضرية للمدن الكبرى بالجزائر، ولذلك بات من الضروري معالجة وتصفية الوضعية القانونية للعقار الجزائري، الذي مازال لحد الآن يشكل العائق في سبيل تحقيق مختلف مشاريع التنمية وتسوية وضعية المباني الفوضوية الصلبة والتي تتطلب:

- ضرورة اتمام عملية المسح الشامل للأراضي للتعرف على الأراضي التابعة للدولة ومراقبتها.
- ضرورة تبسيط وتيسير اجراءات الحصول على مختلف الرخص والشهادات بإضافة آليات جديدة تسمح بالاختصار في الاجراءات وكسب الوقت.
- وضع خريطة عقارية للوضعية العقارية المعالجة والتي تم تحديد ملكياتها، ترفق بجميع مخططات التعمير عند اعدادها.
- استكمال عمليات التسوية الخاصة بالبنايات الفوضوية التي انطلقت من قبل تبعا للمرسوم 212/85 المؤرخ في 1985/08/13 الخاص بالتسوية، مع اعادة معالجة السكنات الفوضوية والتدخل عليها حسب الضرورة.

- لغرض استعمال المجال الحضري احسن استعمال لابد من إلزام جميع المواطنين والسلطات العمومية وحتى الجموعية على ضرورة التقيد بكل ما جاء في القوانين والمخططات العمرانية خاصة فيما يتعلق بالقواعد العامة للتعمير وتطبيق كل ما جاء فيها من أجل انتاج مجال شرعي ومنتظم الى جانب تفعيل دور الجهاز الرقابي في متابعة المخالفات اينما كانت والتدخل في الوقت المناسب بالتعاون مع الجماعات المحلية والسلطات الحكومية مع تحميل الأعوان المكلفين بتنفيذ القوانين جزء كبير من المسؤولية للحد من التهاونات في تطبيق القانون والسهل على تنفيذه من أجل تسيير أفضل للمجال.

- تدعيم مجهودات الدولة في التكفل بقطاع السكن، خاصة وان الأزمة السكنية الحادة التي عرفها هذا القطاع كانت من العوامل الفعالة التي ساهمت في انتشار البناء الفوضوي ولهذا فانه من الضروري تدارك العجز المسجل بالحظيرة الوطنية للسكن الناتج عن قدم المباني والنمو السكاني السريع ( نتيجة الزيادة الطبيعية والنزوح الريفي ) من جهة، وقلة الموارد المالية وعجز الخزينة العمومية من جهة أخرى والذي سيعمل بالتأكيد على التخفيف من ظاهرة البناء الفوضوي<sup>1</sup>. حيث نطالب بمواصلة عملية انتاج السكن خاصة مع استمرار النمو الديمغرافي حتى لا يحدث تراكم في العجز ويتم القضاء عليه نهائيا من خلال إيجاد البديل من الوحدات السكنية ومراجعة آليات السكن مع تشجيع الاستثمار العمومي والخاص في هذا القطاع. الى جانب ذلك لا بد من العمل على تشجيع الايجار من خلال حث الملاك الخواص على تأجير الفائض من مساكنهم المغلقة، وفق أحكام قانونية تسمح بتحديد إيجار معتدل وضمان حماية حقوقهم كمؤجرين اتجاه المستأجرين.

- تخصيص مساعدات مالية او ميزانية خاصة لمكافحة البناء الفوضوي وتوفير مختلف الوسائل الضرورية والصلاحيات اللازمة للجماعات المحلية من اجل الوقوف على هذه العملية، مع الاصرار على وضع قوانين أكثر صرامة في معاقبة وردع المخالفين لقوانين العمران.

- ضرورة القيام بحملات تحسيسية وتوعوية من أجل نشر ثقافة العمران القانوني بين أفراد المجتمع، والخضوع لمخططات التهيئة والعمران من أجل التصدي لظاهرة البناء الفوضوي بشكل كامل ومشارك، مع مراعاة الاحتياجات الحقيقية للسكان واشراكهم في التخطيط لتحقيق الأهداف المنشودة.

- تعديل وتنظيم القانون 08-15 بعد تمديد آجاله الى فترة أخرى يحددها التشريع نظرا لاشتماله على بعض الغموض فيما يخص معالجة طلب تسوية الوعاء العقاري اذ ان المراسيم التنفيذية التي تبعت هذا القانون اقتصررت فقط على كيفية تسوية الوضعية العمرانية للبناء دون التفصيل في

<sup>1</sup>- هذا ما شرعت الدولة في تطبيقه منذ فترة من خلال البرامج السكنية المتعددة خاصة تلك المسجلة في الخماسين الاخيرين 2009/2004 و2010/2014 اين تم تدارك جزء كبير من العجز في السكن حسب تصريحات وزير السكن والتعمير .

كيفية تسوية الملكية العقارية للبنايات الفوضوية التي لا تملك عقود ملكية بسبب غياب النصوص التطبيقية الكفيلة بهذا الجانب<sup>1</sup>.

شملت النصوص التنفيذية الخاصة بهذا القانون على ما يلي:

- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 154-09 المؤرخ في 02-05-2009 والمتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات .
- ✓ المرسوم التنفيذي 155-09 المؤرخ في 02-05-2009 والذي يحدد تشكيلي لجنتي الدائرة والطعن المكلفين بالبحث في تحقيق مطابقة البنايات وكيفية سيرهما .
- ✓ المرسوم التنفيذي 156-09 الذي يحدد شروط و كفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية و ورشات البناء وسيرها .

- ضرورة خلق توازن بين التنمية العمرانية والتنمية الاقتصادية للأحياء الفوضوية من أجل ترقية المستوى المعيشي لسكان هذه الأحياء وتحسين ظروفهم الاقتصادية لرفع مداخيل الاسر ورفع قدراتهم المالية حتى يتمكنوا من تحسين منازلهم والرقى بها الى مصاف المباني الصحية واللائقة.

- التكفل بالأفراد الغير عاملين والقادرين على العمل من خلال محاولة توفير فرص عمل خاصة للفئات الفقيرة وتدعيمهم بخلق نشاطات اقتصادية داخل حيهم تلبي حاجاتهم وحاجات السوق المحلية .

- وضع قاعدة معلوماتية تشمل جميع المعلومات المتعلقة بالأحياء الفوضوية وخصائصها والتي تشمل: عدد السكان، السكنات، المساحة، تاريخ النشأة، عدد الاسر، اوضاعهم الاجتماعية والاقتصادية، النقائص، الموقع وكل ما يتعلق بهذه الأحياء وبالمقيمين فيها حتى نتمكن من وضع الحلول المناسبة والقيام بالتدخل الصحيح على المجال في الوقت المناسب.

- تصنيف الأحياء الفوضوية حسب حالتها وضرورة التدخل عليها بشكل دقيق لأنه كما سبق ذكره فالأحياء الفوضوية لا تتشابه فمنها من هي في حالة سيئة تتطلب تدخل سريع وفوري لتحسين وضعيتها ومنها من هي في حالة جيدة، اذ لا تتطلب مصاريف كثيرة للتكفل بها كما يمكن

<sup>1</sup> - يرجع المشرعون سبب غياب هذه النصوص الى تكفل وزارة السكن والعمران بتقديم مشروع القانون 08-15 لوحدها دون اشراك وزارة المالية معها، حيث تخصص الاولى في اقتراح القوانين الخاصة بتنظيم السكن والعمران والتسوية العمرانية بينما تتولى الوزارة الثانية عملية تنظيم قوانين الملكية والتسوية العقارية.

لسكانها (اصحاب الدخل المتوسط والعالي ) المساهمة في ترقية أحيائهم وتحمل جزء من أعباء عملية التهيئة واعادة التأهيل. حيث يمكن تصنيف هذه الاحياء الى:

- أحياء فوضوية يمكن الحفاظ عليها: وهي الاحياء التي بها مساكن منظمة ومنجزة بمواد بناء صلبة وجيدة الى جانب انتظام العمران بها والتي لا تتطلب تدخل كبير .
- أحياء فوضوية يمكن الحفاظ عليها جزئياً: وهي الاحياء التي تضم مجموعة من السكنات اللاتقة نسبيا ومبنية بمواد جيدة يتم الحفاظ عليها ومجموعة أخرى تضم سكنات رديئة موضوعة بشكل متداخل وسيء والذي لا يمكن تنظيمه الا بالتدخل عليه عن طريق اعادة هيكلته وازالة البنايات الرديئة وتعويضها بمنشآت أخرى.
- أحياء فوضوية لا يمكن الحفاظ عليها: وهي الاحياء التي تتميز بمباني سيئة ذات مواد بناء رديئة ولا تصلح لإعادة التأهيل.

- تفعيل آلية الحوكمة الحضرية بأن يكون للجمعيات التعاونية والمنظمات الغير حكومية دور فعال في المشاركة في تأهيل وتجديد الاحياء الفوضوية من خلال اشراكهم في تنظيم وتقييم وتحديد الاحتياجات الخاصة لهذه الاحياء بإعطائها صلاحيات رسمية وتسهيلات مالية وإدارية تمكنها من مراقبة البناء الفوضوي والمساهمة الفعلية في التكفل ببعض المشاكل من دون الرجوع الى الدولة. كما نقترح أن يتم في هذا الإطار تفعيل لجان الحي باعتبارها الأقرب للحي و سكانه وخبائمه، والتي يسهل عليها التعرف على الوافدين الجدد الذين ينتهزون أي فرصة لغياب الرقابة ويستغلونها في انجاز بناءات غير قانونية ضمن سياسة الأمر الواقع.

- تشجيع وتدعيم سكان المباني الفوضوية خاصة ذوي الدخل المحدود على تسوية مبانيهم واخضاعها لتحقيق المطابقة بعد تسوية الوضعية العقارية لأراضيهم من خلال منح قروض طويلة الامد في السداد وبأقساط شهرية تتوافق مع المدخول العام للأسرة لإتمام انجاز البناء او اعادة بناء الاجزاء المخالفة للاطار القانوني للتعويض بعد تهديمها.

## خلاصة المبحث :

تم في هذا المبحث تناول مختلف اساليب التدخل على البناءات الفوضوية في اطار ما يسمى بالتسوية الشاملة التي جاء بها القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 والمحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها حيث أكد على القيام بالتسوية على مستويين:

- المستوى الاول يخص أرضية البناء من خلال تسوية الوضعية العقارية لجميع البناءات التي لا تملك عقد ملكية رسمي.
- المستوى الثاني يخص البناءة في حد ذاتها من خلال تسوية الوضعية العمرانية للبناءات الفوضوية وجعلها مطابقة لمعايير البناء والتعمير عن طريق التخلص من جميع المخالفات المرتبكة عليها.

حيث تبين ان ليس جميع البناءات الفوضوية قابلة للتسوية اذ توجد بعض الحالات التي لا يمكن فيها تسوية البناءات مهما كان بسبب طبيعة وعائها العقاري، ونخص هنا بالذكر كل المباني الواقعة في مناطق الارتفاق او ضمن الاراضي الوقفية والتي لا يمكن التنازل عنها وبالتالي لا يمكن اخضاعها للتسوية العقارية ومن ثم انعدام امكانية حصولها على التسوية العامة.

اما في الحالات القابلة للتسوية والتي فصل فيها القانون 08-15 فان التسوية العقارية تتم حسب طبيعة الاراضي اين تم استخراج ثلاث حالات:

- أراضي تسوى وضعيتها بفعل تسليم شهادة حيازة
- أراضي تسوى وضعيتها العقارية بفعل تسليم سند ملكية على اثر تحقيق عقاري قد يقوم به المالك بعد تقديم طلب لتسوية الوضعية العقارية للقطعة الارضية التي يحوز عليها كما يمكن ان يتم بشكل جماعي بطلب من الوالي المختص اقليميا او رئيس المجلس الشعبي.
- أراضي تسوى وضعيتها عن طريق المسح، وتخص جميع الاراضي الي شملت عملية المسح العقاري اين يصبح لكل واحدة منها ترقيم خاص يسمح لصاحبها بالحصول على شهادة ترقيم تعطيه الحق في التصرف في الارض كمالك أصلي.

كما يمكن التدخل على الاحياء الفوضوية وفق اساليب التدخل التي تتناسب مع كل حي حيث نجد كل من العمليات التالية: اعادة الهيكلة، اعادة التأهيل، التجديد الحضري، والتي يتم اختيارها في الاحياء الفوضوية التي تشكو من تدهور كلي او جزئي في مبانيها ونسيجها القائم فيتم التدخل بشكل قوي قد يؤدي الى ازالة كلية او جزئية للمباني المتدهورة.

بالإضافة لأسلوبي التحسين الحضري و الارتقاء الحضري، اللذان يهدفان الى تحسين الاوضاع العامة العمرانية، الاجتماعية والاقتصادية لهذه الاحياء.

وفي الاخير تم حصر مختلف المشاكل والنقائص التي تعرفها معظم الاحياء الفوضوية بالاستناد على نتائج التحقيق الميداني والاستجواب المباشر للسكان والتي اسفرت عن عجز كبير في خدمات المرافق العمومية وغياب بعض الشبكات الضرورية كالماء والغاز والتي ان وجدت تكون في حالة سيئة، هذا الى جانب التخطيط السيء للمجال وغياب وسائل النقل بمختلف انواعها ورداءة الطرق التي لا تستجيب لمعايير انجاز الطرق. وقد تم في النهاية وضع جملة من الاقتراحات الهادفة الى ترقية الوضع العام لهذه الاحياء ووضع تصنيف على اساس الاولوية في التدخل للأحياء الفوضوية بمدينة قسنطينة من خلال انجاز مصفوفة التراتب لهذه الاحياء والتي سمحت بتحديد الاحياء المعنية بالتدخل الفوري.



## خلاصة الفصل:

تبيّن من خلال ما تم دراسته في هذا الفصل، ان التفكير في معالجة مشكل البناء الفوضوي قد بدأ في الجزائر مباشرة بعد الاستقلال عن طريق محاولة وضع حد لبعض العوامل المتسببة في انتشاره كالنزوح الريفي والنمو الديمغرافي للسكان دون معالجته بشكل مباشر، حيث لم يأخذ القسط الوافر من الاهتمام الا بعد تفشي الظاهرة وانتشارها عبر مختلف المجالات الحضرية الكبرى بالجزائر سنوات الثمانينات، أين قامت الدولة في اطار الحوكمة الحضرية بسن قانون التسوية الذي يتضمن تسوية البنايات الفوضوية المنجزة قبل تاريخ صدور القانون، ف جاء الامر 01-85 المؤرخ في 13 أوت 1985 القاضي بتحديد قواعد شغل الأراضي و الهادف إلى وقايتها وحمايتها والمرسوم 85-212 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة. لكن عملية التسوية لم تنجح بسبب تراجع سكان الاحياء الفوضوية عن فكرة تسوية مبانيهم بفعل غياب عنصرى المشاركة والتشاور أثناء وضع القانون او الصيغة العامة له مع غياب الاعلام الذي يتحقق من خلال تفعيل المجتمع المدني، هذا بالإضافة الى العشرية السوداء التي مرت بها الجزائر سنوات التسعينات والتي جمدت العملية وحدثت القطيعة مع القوانين السابقة. ف جاء القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 والمحدد لقواعد مطابقة البنايات و اتمام انجازها من اجل التكفل الصحيح بالمشكل، غير ان مدته انتهت ولم يتم تسوية اي بناء فوضوي مما يتطلب اعادة النظر في القانون والبحث عن المسببات الحقيقية التي تقف في وجه تسوية البنايات الفوضوية التي لا تحوز على عقد ملكية الى جانب ضمان اشراك مختلف الفاعلين الحضريين في حل هذا المشكل.

كما تم في هذا الفصل تسليط الضوء على بعض السياسات التي انتهجتها بعض الدول العربية كتونس، مصر والاردن في معالجة مشكل البناء الفوضوي كتجارب وخبرات يمكن الاستفادة منها. لنقف في النهاية على مختلف اساليب التدخل المنتهجة في تحقيق ما يسمى بالتسوية الشاملة في الجزائر والتي تمس تسوية الوعاء العقاري والوضعية العمرانية للبناء عن طريق مجموعة من التدخلات التي تشمل اعادة الهيكلة، اعادة التأهيل، التحسين الحضري وغيرها من العمليات التي من شأنها ان تعمل على تحسين الوضع العام للأحياء الفوضوية وترقيته الى مصاف الاحياء الشرعية.

في الأخير، وكأي دراسة أو بحث، كان لزاما علينا التكفل ببعض المشاكل الاساسية والنقائص التي تعاني منها الاحياء الفوضوية بالمدينة عن طريق وضع اقتراحات خاصة واخرى عامة قد تساهم ولو بجزء بسيط في التكفل بمشكل البناء الفوضوي بالجزائر بشكل عام وبمدينة قسنطينة بشكل خاص.

الخاتمة العامة

ان ظاهرة التعمير بالجزائر كما سبق وتطرقتنا اليها في بداية بحثنا لم تكن متجانسة لا من حيث الاحجام السكانية والاشكال المورفولوجية ولا حتى من جانب البنية الوظيفية التي آلت اليها مجمل المدن باختلاف اصنافها ورتبها ضمن الهيراركية الحضرية.

في بداية المطاف، ومباشرة بعد الاستقلال كانت الظاهرة تسير دون سياسة عمرانية واضحة عرفت مرحلة تحضر ديمغرافي ناتج عن النمو السكاني بمعزل عن العوامل أو المؤهلات الاقتصادية كونه يخضع اساسا آنذاك الى مؤثرات جانبية تتمثل في النزوح الريفي الذي استهدف المدن الكبرى بشكل مباشر وبدرجة أقل المدن المتوسطة.

ان هذا أظهر فنتين من المدن كانتا تتوفران على مؤهلات سكنية شاعرة تابعة في السابق للمعمرين، ساهمت بقسط كبير في تخفيف الضغط الناتج عن التدفقات السكانية القادمة من الريف عموما والمناطق الجبلية المعزولة بوجه خاص، غير ان هذه الوضعية لم تدم طويلا نتيجة التشعب الذي شهدته فيما بعد هذه المدن. في حين شدة النزوح السكاني من الاوساط الريفية لم تنضب، بل تواصلت وبأحجام كبيرة أدت الى بروز البيوت القصديرية والمباني الفوضوية ضمن النسيج العمراني للمدينة ككل وبشكل خاص الاطراف التي تتوفر على مساحات شاعرة والتي كانت تشكل الاولوية في استقرار النازحين.

بيد أن عملية الاستقرار هذه لم تكن مطابقة لضوابط وأسس التعمير بدءا من العقار الذي يخصص للبناء الى الاجراءات القانونية الاخرى المتعلقة بتشبيد المسكن، سواء بعد الاستقلال او حتى ابان المرحلة السابقة له كحال بعض الأحياء (حي بن تليس، الصنوبر، هالبدال، أريس ميلود وغيرهم).

هذا النوع من التعمير ادى بطبيعة الحال الى بروز عدة اختلالات في المسار الحضري للمدن حيث تواصل بوتيرة سريعة فيما بعد، سيما بالمرحلة التي اتسمت بنوع من الاندماج الاقتصادي الذي حققته الجزائر نتيجة سياسة التصنيع التي انتهجتها في السبعينات والتي كان لها دور في التزايد المستمر على طلب السكن، على اثر الحراك السكني الناتج عن الديناميكية الوظيفية المسجلة بجل المدن.

وعليه، استمرت ظاهرة البناء الفوضوي على أشدها واكتسحت العديد من المناطق العمرانية والحضرية وأصبحت تخص كل المدن الجزائرية بدون استثناء، فبالمدن الكبرى على غرار مدينة قسنطينة، استفحلت الظاهرة الى حد أنها لم تستثنى أي قطاع حضري بالمدينة مستحوذة على ما يقارب 791.43 هكتار من مساحتها الاجمالية.

هذا النوع من البناء أثر سلبي على المورفولوجية العامة للمدينة وشوه المنظر الجمالي الذي كانت تتمتع به منذ عقود، كما أدى الى تدهور الاطار المعيشي للسكان مع تفاقم الاوضاع في ميدان التجهيزات القاعدية داخل الاحياء الفوضوية بالإضافة الى استفحال الآفات الاجتماعية.

لتصحيح هذه الوضعية ومن أجل ارجاع المظهر الجمالي لمدننا وتحسين الوضع المعيشي للسكان، لم تدخر الدولة أي جهد باتباعها عدة سياسات سكنية، لكن مع محدودية الموارد المالية المتاحة والنمو الديمغرافي المتسارع واستمرار التدفقات السكانية من الارياف، كانت النتائج غير كافية وظل الحال على هذه الوضعية حتى سنة 1990.

تعتبر فترة التسعينات، مرحلة التشريعات او التعمير التشريعي (urbanisation de la loi) فقد كانت بداية حقيقية لظهور قوانين عمرانية تنظم وتسير المجال العمراني بشكل محكم وبإشراك جميع الفاعلين من مختلف التوجهات والمستويات بما في ذلك المواطن الذي أصبح بشكل رسمي أحد الفاعلين الاساسيين في انجاز وتطبيق التسيير المحكم للمجال الحضري في اطار ما يسمى بالحكم الرشيد أو الحوكمة الرشيدة.

مع بداية الالفية الثانية ، أي مع بداية سنة 2000 وحتى عام 2014 في ظل الاستقرار العام للبلاد والارتفاع الغير مسبوق للمداخل البترولية، تمكنت الجزائر من تكريس سياسة تنموية واسعة شملت جميع المجالات على غرار قطاع السكن الذي انتعش بشكل جذري، حيث رصدت اليه أموال كبيرة ساهمت في توسيع النسيج العمراني للمدن بمختلف اصنافها . لكن في المقابل كان هناك استفحال خطير لظاهرة البناء الفوضوية التي اكتسحت جل الاراضي الفلاحية وقضت عليها بالعديد من المدن الكبرى سيما مدينة قسنطينة التي استنفذت جل وعائها العقاري وعرفت تشبعا في نسيجها العمراني دفع بها الى البحث عن ملاذ آخر وجدته في المدينة الجديدة ' علي منجلي' التي جاءت كأحد الحلول لأزمة العقار التي تعرفها المدينة الى جانب المدن التوابع التي عملت على استقطاب الفائض عن المدينة.

كل هذا جعل من إشكالية السكن الفوضوي رهاناً رئيسياً للحكومة الجزائرية التي سارعت الى وضع مجموعة من القوانين التي من شأنها التكفل بالمشكل، فمنها ما يرتبط بتنظيم البناء وتقنيته ومن ثم اخضاع جميع عمليات البناء للتقيد به والعمل بأحكامه، ومنها ما يخص التدخل المباشر على البناء الفوضوية عن طريق قانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء واتمام انجازها الذي قطع الطريق على التجاوزات القانونية في مجال البناء والتعمير ووضع استراتيجية واضحة تقوم على أسلوب التسوية الشاملة التي تشمل كل من الوعاء العقاري لأرضية البناء والوضعية العمرانية له.

لكن الواقع أظهر تماطل السلطات المحلية في تطبيق هذا القانون خاصة فيما يتعلق بالبناء الفوضوي، لان درجة الاستجابة للقانون الذي مددت آجاله لغاية 03 أوت 2016 لم تكن بالمقدار الذي توقعته كل من الهيئات الحكومية والجمعيات المحلية خاصة فيما يتعلق بالبنائيات الفوضوية، اين أظهرت التحقيقات الميدانية عدم تحقيق التسوية لأي بناية فوضوية وأن كل العمليات التي تمت خصت البنائيات المخالفة لقواعد البناء والتعمير للمنشآت الشرعية والتي نعني بها البنائيات التي تتوفر على رخصة بناء، هذه الاخيرة التي تشترط عقد ملكية رسمي. بهذا، نستخلص ان العقار او الملكية العقارية هي الاشكال الحقيقي او العقبة الحقيقية الواقفة في وجه تسوية البنائيات الفوضوية لان مضمون التسوية الشاملة هو تسوية الوضعيتين العمرانية والعقارية.

من هنا نجد ان العقار قد لعب دور المعرقل بدل دور المحفز الذي كان بالإمكان أن يقوم به بسبب المشاكل التي يعرفها في ارتباطه بالتعمير والتي تكمن أساسا في تعدد الأنظمة العقارية بالجزائر وتعقدتها، مما يجعل عملية التسوية للبنائيات الفوضوية رهينة الوضعية العقارية التي تطرح تساؤلات كثيرة أهمها كيفية تحقيق تعميم منسجم في ظل وضعية عقارية معقدة؟

اذن ومن اجل التكفل الجيد بمشكل البناء الفوضوي، فانه لزاما على الدولة ان تسارع الى حل مشكل العقار وتصفيته من خلال تحديد الملكيات بمختلف الوسائل المادية والتشريعية الموجودة والعمل على تحقيق التسوية الشاملة المرهونة بالتسوية العقارية من خلال تمديد القانون 08-15 او وضع نص تشريعي آخر شامل وفعال يتم صياغة مواده من الميدان لتحقيق التنمية الحضرية المطلوبة.

في الختام، نأمل ان يكون هذا البحث قد ألم بكل جوانب الموضوع وأجاب على العديد من الاستفسارات والاسئلة المرتبطة بمشكل البناء الفوضوي وتسويته القانونية في اطار الحوكمة الحضرية أي من وجهة نظر عمرانية، ليبقى المجال مفتوحا امام اختصاصات أخرى للتكفل الصحيح بهذا المشكل المرتبط اساسا بمشكل العقار، ونتمنى ان تكون هذه النهاية نقطة بداية لموضوع آخر يشمل الظاهرة من وجهات نظر أخرى (سياسية، اجتماعية، اقتصادية،...) خاصة وانها استفحلت بشدة داخل جل مدننا الكبرى.

الملاحق

## جدول رقم (01): توزيع الاحياء الفوضوية عبر القطاعات الحضرية لمدينة قسنطينة

المساحة (هكتار)	عدد السكان	عدد المساكن	الاحياء الفوضوية	القطاعات الحضرية
05	897	185	جبل الوحش (أرض بن جلول)	الزيادية
12.44	1510	214	أرض بليلي	
<sup>1</sup> 1.37	541	85	تافرنت	
<sup>2</sup> 15.33	897	185	أرض بشتارزي	
2.15	1043	200	أرض بن صابر	
<b>36.29</b>	<b>4888</b>	<b>869</b>	<b>المجموع</b>	
<b>11.5</b>	<b>6475</b>	<b>711</b>	<b>بلاد الرومية (Halbedel)</b>	باب القنطرة
39.58	4179	499	سيدي مسيد	سيدي راشد
42	700	130	حي الخامسة	
1.23	817	90	أرض عميروش	
70.51	3244	310	أرض قايدى عبد الله وصباتي	
<b>153.32</b>	<b>8940</b>	<b>1029</b>	<b>المجموع</b>	
14.4	8284	134	أرض بوبربارة (المنية)	بوذراع صالح
152	12880	1915	أرض بن الشرقي	
4.70	1401	206	صالح باي	
21.3	7481	908	الحطابية	
24.5	8563	1127	بوذراع صالح	
<b>216.9</b>	<b>38609</b>	<b>4290</b>	<b>المجموع</b>	
1.33	301	50	أرض بوكفوس	
9937	202	45	أرض بلعابد	
24	982	246	النعجة الصغيرة	
<sup>3</sup> 1714	643	123	أرض العموشي	
12	900	260	الكلم السابع	
<b>55.46</b>	<b>3034</b>	<b>724</b>	<b>المجموع</b>	

1 - تم حسابها بواسطة جهاز AutoCad .

2-3- نفس المصدر السابق.

المنظر الجميل	المنشأ	733	6701	15.55
التوت	شعبة الرصاص	901	6200	32.4
	اوناما (Onama)	768	4165	25.4
	النخيل	730	3641	86
	أرض بن تليس	550	5464	10.76
	الاقواس الرومانية (عين بوطمبل)	160	974	4.8
	السنوبر	565	5742	10.76
	<b>المجموع</b>	<b>3674</b>	<b>26186</b>	<b>170.12</b>
	الكلم الرابع (طريق باتنة)	347	3151	6
القماص	سيساوي	779	1106	86
	المنى 2	152	768	9.24
	القماص (مشاطي، بن محمود، بوزحزح)	514	3446	28.32
	<b>المجموع</b>	<b>1792</b>	<b>8471</b>	<b>129.56</b>
	شارع عريس ميلود (rue Charcot)	193	1483	2.73
سيدي مبروك				
المجموع الكلي ( المدينة)	14015 مسكن	104787 نسمة	791.43 هكتار	

المصدر: المصالح التقنية للبلدية 2010 + معالجة الباحثة



جدول رقم (02): توزيع الكثافات ومعدلات شغل المسكن للأحياء الفوضوية عبر القطاعات الحضرية للمدينة

القطاع الحضري	مساحة القطاع (هكتار)	عدد السكان بالأحياء الفوضوية	الكثافة السكانية (نسمة/هكتار)	عدد المساكن الفوضوية	الكثافة السكنية (مسكن/هـ)	معدل اشغال المسكن فرد/ مسكن
الزيادية	634.37	4888	7.71	869	1.37	5.62
باب القنطرة	357.07	6475	18.13	711	1.99	9.11
سيدي راشد	607.68	8940	14.71	1029	1.69	8.69
بوذراع ص	509.97	38609	75.71	4290	8.41	9
5 جويلية	1345.21	3034	2.26	724	0.54	4.19
المنظر ج	394.45	6701	16.99	733	1.86	9.14
التوت	839.7	26186	31.18	3674	4.37	7.13
القماص	699	8471	12.12	1792	2.56	4.73
س مبروك	533.06	1483	2.78	193	0.36	7.68
المجموع	5920.51	104787	17.70	14015	2.37	7.48

المصدر: المصالح التقنية للبلدية + المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة خاصة.

جدول رقم (03): توزيع قطاعات العمل لسكان الأحياء الفوضوية عبر القطاعات الحضرية

القطاعات الحضرية	فلاحة		صناعة		بناء وعمومية		أشغال وخدمات		تجارة	
	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%
الزيادية	3	4.29	3	4.29	9	12.86	28	40	27	38.57
باب القنطرة	0	0	5	6.94	7	9.72	29	40.28	31	43.06
سيدي راشد	1	1.02	1	1.02	19	19.39	42	42.86	35	35.71
بوذراع صالح	4	1.59	6	2.39	27	10.76	144	57.37	70	27.89
5 جويلية	3	2.88	20	19.23	10	9.62	35	33.65	36	34.62
المنظر الجميل	0	0	5	9.43	9	16.98	21	39.62	18	33.96
التوت	2	0.79	16	6.30	30	11.81	111	43.70	95	37.40
القماص	1	0.86	6	5.17	18	15.52	41	35.34	50	43.10
سيدي مبروك	14	0	0	0	1	5.00	7	35.00	12	60.00
المجموع	14	1.35	62	5.97	130	12.52	458	44.12	374	36.03

المصدر: انجز وفق نتائج الاستثمار الاستثنائية لعام 2012.

جدول رقم (04): توزيع أماكن العمل لسكان الاحياء الفوضوية عبر القطاعات الحضرية

القطاعات الحضرية	الحي ومحيطه		وسط المدينة		خارج المدينة		المجموع
	العدد	%	العدد	%	العدد	%	
الزيادية	35	65.10	13	23.17	06	11.73	54
القتطرة	48	71.07	19	26.04	02	2.89	69
سيدي راشد	54	54.54	27	27.00	18	18.46	99
بودراع صالح	149	62.61	62	26.05	27	11.12	238
5جويلية	33	47.14	18	25.71	19	27.15	70
المنظر الجميل	23	59.47	04	8.06	12	32.47	39
التوت	168	71.18	52	19.52	16	9.37	236
القماص	66	66.66	26	26.68	7	7.11	99
سيدي مبروك	4	26.33	8	73.67	0	0.00	12

المصدر: تحقيق ميداني، 2012

جدول رقم (05): توزيع أماكن الإقامة السابقة لسكان الاحياء الفوضوية عبر القطاعات الحضرية

القطاعات الحضرية	داخل الحي		داخل المدينة		خارج المدينة		المجموع
	العدد	%	العدد	%	العدد	%	
الزيادية	0	0	29	67,44	14	32,56	43
القتطرة	0	0	27	77,14	8	22,86	35
سيدي راشد	4	7,41	25	46,3	25	46,29	54
بودراع صالح	0	0	73	39,89	110	60,11	183
5جويلية	0	0	27	55,1	22	44,9	49
المنظر الجميل	0	0	26	72,22	10	27,78	36
التوت	7	4,55	99	64,29	48	31,17	154
القماص	9	11,25	52	65	19	23,75	80
سيدي مبروك	0	0	9	90	1	10	10

المصدر: تحقيق ميداني، 2012

جدول رقم (06): توزيع الملكية العقارية للمباني الفوضوية بمدينة قسنطينة

القطاعات الحضرية	الاحياء الفوضوية	دولة	خواص
قطاع الزيدانية	(ارض بن جلول)	0	(بن جلول) 9
	ارض بليلي	0	(بليلي) 11
	تافرننت %	0	4
	ارض يشتارزي	0	9
باب القنطرة	ارض هلبدال	0	(بن صابر) 10
	ارض هلبدال	0	35 halbedel
سيدي راشد	سيدي مسيد	0	26
	حي خمسة	0	اولاد الخامسة 7
	ارض عميروش	0	5
	ارض قايدي وصياتي	6	10
بوذراع صالح	ارض بوبربارة	0	بوبربارة 7
	ارض بن شرقي		بن الشرقي 97
	صالح باي	0	(بن جلول) 10
	الحطابية	4	(مزيان + المعمرين) 23
5جويلية	بودراع صالح	5	42
	ارض بوكفوس	0	3
	ارض بلعابد	0	2
	النعجة الصغيرة	0	(الجباس+بن يونس) 24
	ارض العموشي	0	6
المنظر الجميل	الكلم السابع	1	(بن سلامة + بن مقورة) 12
	المنشار	10	(بن طكوك+بن فرج+تحصيص عابد) 27
التوت	شعبة الرصاص	2	(بن اسمارة) 42
	اوناما	0	38
	النخيل	0	(بن سمارة+بن عبد القادر) 37
	الصنوبر(الشالي)	0	28
	ارض بن تليس	1	(بن تليس محمد) 28
	الاقواس الرومانية	؟	4
القماص	الكلم الرابع	1	16(بشتارزي)
	سيساوي	0	(بن الشيخ لفقون) 39
	القماص	0	(مشاطي علي + بوزحزح + بن محمود) 15
	المنى	0	(بن الشيخ لفقون) 8
سيدي مبروك	شارع اريس ميلود	0	10

المصدر: تحقيق ميداني 2012

جدول رقم (07): توزيع التنقلات التجارية لسكان الاحياء الفوضوية عبر القطاعات العمرانية لمدينة قسنطينة

القطاعات الحضرية	الزيدانية	القنطرة	س راشد	بوذراع ص	5جويلية	المنظر الجميل	التوت	القماص	س مبروك	المجموع
مواد غذائية عامة	داخل الحي	43	35	61	148	36	37	70	10	604
	وسط المدينة	0	0	0	2	2	0	0	0	4
	احياء مجاورة	0	0	0	16	10	0	9	0	74
خضر وفواكه	داخل الحي	18	35	44	119	27	34	62	10	482
	وسط المدينة	0	0	6	23	16	0	0	0	59
	احياء مجاورة	25	5	11	27	5	3	20	0	143
البسة واحذية	داخل الحي	0	0	0	7	0	0	3	0	10
	وسط المدينة	13	21	35	102	33	12	12	2	341
	احياء مجاورة	34	19	30	53	14	25	67	8	350
الدوات	داخل الحي	11	35	33	110	26	36	57	10	473

37	0	1	5	0	0	12	19	0	0	وسط المدينة	مكتبية
151	0	21	37	1	22	29	9	0	32	احياء مجاورة	
57	0	21	29	0	0	7	0	0	0	داخل الحي	
206	0	6	95	4	17	36	27	12	9	وسط المدينة	اثاث منزلي
442	10	70	79	33	31	118	36	31	34	احياء مجاورة	
5	0	0	4	0	0	0	1	0	0	خارج المدينة	
42	0	0	42	0	0	0	0	0	0	خارج الولاية	
193	0	66	21	0	3	50	17	9	27	داخل الحي	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	وسط المدينة	ميكانكي
93	10	1	20	0	21	13	2	13	13	احياء مجاورة	
157	0	65	11	0	0	43	9	7	22	داخل الحي	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	وسط المدينة	الحدادة
119	10	3	33	0	24	9	10	13	17	احياء مجاورة	
160	0	67	10	0	0	45	10	6	22	داخل الحي	
2	0	0	0	0	0	0	0	2	0	وسط الحي	النجارة
128	10	1	33	0	24	19	9	11	21	احياء مجاورة	
85	0	39	0	0	0	30	7	0	9	داخل الحي	
28	0	0	10	0	6	0	7	5	0	وسط المدينة	تصليح الكهرومنزلي
189	10	27	32	0	18	36	5	27	34	احياء مجاورة	
96	10	21	1	0	2	51	0	11	0	داخل الحي	
17	0	0	14	0	0	0	0	3	0	وسط المدينة	دوش + حمام
188	0	45	27	0	22	15	19	17	43	احياء مجاورة	
135	10	41	6	0	7	48	11	11	1	داخل الحي	
34	0	2	22	0	0	5	5	0	0	وسط المدينة	CYBER CAFE
140	0	24	18	0	17	15	3	21	42	احياء مجاورة	
134	0	57	3	0	0	38	14	2	20	داخل الحي	
38	0	0	16	0	8	8	0	6	0	وسط المدينة	الخياط
117	10	7	28	0	16	16	5	12	23	احياء مجاورة	
403	10	70	96	8	11	132	22	27	27	داخل الحي	
83	0	0	11	2	22	12	20	16	0	وسط المدينة	صيدلية
226	0	10	97	27	15	37	24	0	16	احياء مجاورة	
141	0	15	0	0	0	81	20	25	0	داخل الحي	
261	4	17	97	4	25	46	29	19	20	وسط المدينة	طبيب
408	7	49	122	33	25	93	21	32	26	احياء مجاورة	
1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	خارج المدينة	

المصدر: تحقيق ميداني، 2012.

## استمارة استبيان

- القطاع الحضري: ..... الحي: .....
- العنوان: .....
- أين كنتم تقيمون قبل المجيء إلى هذا الحي؟ المنطقة: ..... الحي: .....
- 1- متى جئتم إلى هذا الحي؟ ..... أصلكم الجغرافي: .....
- لماذا اخترتم هذا الحي؟ .....
- لماذا غادرتم الحي أو منطقة السكن السابقة؟ .....
- 2- نمط المسكن: فيلة  عمارة  بناء ذاتي  فوضوي صلب  بيت قصديري
- المساحة الإجمالية للمسكن:  $m^2$  ، مساحة المبني:  $m^2$  .....
- هل المسكن: ملك الدولة  ملك خاص  سكن وظيفي  إيجار (حدد إن كان عام أو خاص)  أخرى: .....
- هل لديكم عقد ملكية: نعم  لا  لماذا؟ .....
- هل لديكم عقد إيجار: نعم  لا  لماذا؟ .....
- 3- طبيعة ملكية العقار: عام (دول)  خاص  ، أصل الوعاء العقاري لهذا الحي: .....
- في أي إطار تم بيع الحصص العقارية لكم؟ (مثلا: قلاحي ، .....)
- 4- ما قيمة شراء المسكن أو العقار: ..... دج
- ما قيمة كراء أو إيجار المسكن: ..... دج
- كم يقدر سعر العقار؟ وقت الشراء: ..... دج، اليوم: .....
- 5- تاريخ بناء المسكن: ..... ، هل لديكم رخصة بناء: نعم  لا  لماذا؟ .....
- تاريخ الإقامة والسكن: .....
- هل تملكون مسكنا آخر؟ نعم  لا  ما طبيعته؟ (ملك خاص، ملك دولة، سكن وظيفي، إيجار، أخرى: .....
- 6- مستوى البناء: أرضي (R)  ، R + طابق واحد  ، R + طابقين  ، R + 3 طوابق فما فوق
- مواد البناء: الجدران: طوبية  أجور  حجر  اسمنت  مواد أخرى: .....
- السقف: دالة  قرميد  ترنيت  قصدير  أخرى: .....
- حالة المسكن: جيدة  متوسطة  رديئة  رديئة جدا  السبب: .....
- عدد الغرف بالمسكن: ..... غرفة. هل العدد كافي أم لا؟ .....
- هل تملكون كراج؟ نعم  لا  ، كم واحدا؟ .....
- 7- تجهيزات المسكن: هل تملكون مطبخ  حمام  مرحاض  حديقة  حنفية  كهرباء  غاز طبيعي  هاتف  بارا بول  أخرى: .....
- هل انتم راضون عن مسكنكم؟ نعم  لا  لماذا؟ .....

## الخصائص السكانية:

- 1- كم هو عدد الأسر داخل المسكن: ..... أسرة.
- ماهي طبيعة الأسرة؟ أب وأبناء  إخوة  أولاد عم  أغراب  أخرى: .....
- ما هو عدد أفراد المسكن: .....
- أعمارهم:

الأعمار	4-0	9-5	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70 فما فوق
الاسرة 1	ذ														
الاسرة 2	ذ														
الاسرة 3	ذ														

(ملاحظة: إن كان هناك أسر أخرى يمكن إضافتهم خلف الصفحة بنفس الترتيب)

- 2- هل تملكون: سيارة خاصة  دراجة نارية  دراجة عادية  شاحنة  أخرى: .....

## الخصائص الاقتصادية:

- 1- عدد العاملين بالمسكن: ذكور ..... إناث .....
- ماهي أعمارهم وما طبيعة عملهم؟ .....

العاملين	17-0	طبيعة العمل	59-18	طبيعة العمل	60 فما فوق	طبيعة العمل
ذكور						
إناث						

قطاع العمل: فلاحه  صناعة  بناء وأشغال عمومية  خدمات  تجارة  أخرى: .....

مكان العمل: داخل الحي  الأحياء المجاورة  وسط المدينة  أحياء أخرى  (اذكرها: .....) خارج المدينة  خارج الولاية  خارج الوطن

وسيلة التنقل إلى العمل: .....

2- عدد البطالين (18-59): ذكور ..... إناث .....

سبب البطالة: إعاقة  ربة بيت  عدم توفر الشغل  تقاعد  طرد من العمل  تربية الأطفال  أخرى: .....

3- المستوى الدراسي وأماكن التمدريس لأفراد الأسرة :

ابتدائي	متوسط	ثانوي	جامعي	تكوين مهني	معهد خاص	أخرى....
داخل الحي						
الأحياء المجاورة						
وسط المدينة						
أحياء أخرى...						
خارج المدينة						
خارج الولاية						

### حركة المجال:

1- من أين تقومون بشراء حاجياتكم؟

داخل الحي	الأحياء المجاورة	وسط المدينة	أحياء أخرى...	خارج المدينة...	خارج الولاية...
مواد غذائية عامة					
خضار وفواكه					
البسة وأحذية					
أدوات مكتبية					
أثاث منزلي					
الصيدلية					
الطبيب					

2- اذكر التجهيزات والمرافق التي لا توجد بالحي:

مرافق إدارية: .....

مرافق صحية: .....

مرافق تعليمية: .....

مرافق ثقافية: .....

مرافق رياضية: .....

مرافق إدارية: .....

مرافق ترفيهية: .....

مرافق تجارية: .....

3- هل الحي مزود بشبكة النقل؟

هل الحي به ما يكفي من المساحات الخضراء؟

ماهي الشبكات التي يفتقدها الحي؟ الكهرباء  الغاز  الصرف الصحي  الهاتف  الطرقات

4- ما هي أهم المشاكل التي يعاني منها حيكم؟

هل ترغبون في تسوية وضعية حيكم أم ترغبون في الانتقال إلى حي آخر؟

ما هي أهم التدخلات التي ترغبون فيها على مستوى حيكم؟ اذكرها جميعاً؟

شكراً

## ANNEXE 1 MODELE TYPE DE DECLARATION

## ملحق 1 نموذج التصريح

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLICUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

## DECLARATION

## تصريح

<p>Wilaya de : .....</p> <p>Daira/Circonscription administrative : .....</p> <p><b>1- IDENTIFICATION DU DECLARANT :</b></p> <p>Nom : ..... Prénom : .....</p> <p>Raison sociale : .....</p> <p>Né(e) le : .....</p> <p>A : ..... Wilaya de : .....</p> <p>Fils/Fille de : ..... et de .....</p> <p>Adresse : .....</p> <p><b>2- IDENTIFICATION DE LA CONSTRUCTION :</b></p> <p>Déclare avoir entrepris une construction :</p> <p>- Nature : .....</p> <p>- A l'adresse : .....</p> <p>• commune : .....</p> <p>• wilaya : .....</p> <p><input type="checkbox"/> Non achevée avec permis de construire.</p> <p>- Nature juridique du terrain* : .....</p> <p>- Références du permis de construire :</p> <p>• N° de l'arrêté : .....</p> <p>• Etablit par : .....</p> <p>• Date de délivrance : .....</p> <p>• Date d'expiration du délai accordé : .....</p> <p>- Travaux : conformes au permis délivré. <input type="checkbox"/></p> <p>Non conformes au permis délivré. <input type="checkbox"/></p> <p>• Structure <input type="checkbox"/></p> <p>• Etages <input type="checkbox"/></p> <p>• Façade <input type="checkbox"/></p> <p>- Etat d'avancement des travaux :</p> <p>• Structure : achevée <input type="checkbox"/></p> <p>non achevée <input type="checkbox"/></p> <p>• Façades : achevées <input type="checkbox"/></p> <p>non achevées <input type="checkbox"/></p> <p>• Aménagements extérieurs : achevés <input type="checkbox"/></p> <p>non achevés <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> Achevée non conforme au permis délivré.</p> <p>- Nature juridique du terrain : .....</p> <p>- Références du permis délivré :</p> <p>• N° de l'arrêté : .....</p> <p>• Etablit par : .....</p> <p>• Date de délivrance : .....</p> <p>• Date d'expiration : .....</p> <p>- Parties non conformes.</p> <p>• Emprise au sol <input type="checkbox"/></p> <p>• Structure <input type="checkbox"/></p> <p>• Nombre d'étages <input type="checkbox"/></p>	<p>ولاية : .....</p> <p>دائرة / المقاطعة الإدارية : .....</p> <p><b>1. تعريف المصرح :</b></p> <p>الاسم : ..... اللقب : .....</p> <p>اسم الشركة : .....</p> <p>المولود(ة) في : .....</p> <p>بـ : ..... ولاية : .....</p> <p>ابن (ة) : ..... و : .....</p> <p>العنوان : .....</p> <p><b>2. تعريف البناية :</b></p> <p>أصرح أنني شرعت في إنجاز بناية :</p> <p>الطبيعة : .....</p> <p>العنوان : .....</p> <p>بلدية : .....</p> <p>ولاية : .....</p> <p><input type="checkbox"/> غير متممة مع وجود رخصة بناء.</p> <p>- طبيعة الأرضية : .....</p> <p>- مراجع رخصة البناء :</p> <p>• رقم القرار : .....</p> <p>• معد من طرف : .....</p> <p>• تاريخ التسليم : .....</p> <p>• تاريخ انتهاء الأجل الممنوح : .....</p> <p>- الأشغال : مطابقة لرخصة البناء المسلمة. <input type="checkbox"/></p> <p>غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة <input type="checkbox"/></p> <p>• الهيكل : <input type="checkbox"/></p> <p>• الطوابق : <input type="checkbox"/></p> <p>• الواجهة : <input type="checkbox"/></p> <p>- حالة تقدم الأشغال</p> <p>• الهيكل : متمم <input type="checkbox"/></p> <p>غير متمم <input type="checkbox"/></p> <p>• الواجهات : متممة <input type="checkbox"/></p> <p>غير متممة <input type="checkbox"/></p> <p>• التهيئات الخارجية : متممة <input type="checkbox"/></p> <p>غير متممة <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> متممة غير مطابقة للرخصة المسلمة.</p> <p>- طبيعة الأرضية : .....</p> <p>- مراجع رخصة البناء :</p> <p>• رقم القرار : .....</p> <p>• معد من طرف : .....</p> <p>• تاريخ التسليم : .....</p> <p>• تاريخ انتهاء الصلاحية : .....</p> <p>- الأجزاء غير المطابقة : <input type="checkbox"/></p> <p>• مساحة الأرضية المبنية <input type="checkbox"/></p> <p>• الهيكل <input type="checkbox"/></p> <p>• عدد الطوابق <input type="checkbox"/></p>
--	---

<p>• Façades <input type="checkbox"/></p> <p style="margin-left: 20px;">. Principale <input type="checkbox"/></p> <p style="margin-left: 20px;">. Latérale <input type="checkbox"/></p> <p style="margin-left: 20px;">. Arrière <input type="checkbox"/></p> <p>- Etat d'avancement des travaux :</p> <p>• Structure : achevée <input type="checkbox"/></p> <p style="margin-left: 20px;">non achevée <input type="checkbox"/></p> <p>• Façades : achevées <input type="checkbox"/></p> <p style="margin-left: 20px;">non achevées <input type="checkbox"/></p> <p>• Aménagements extérieurs : achevés <input type="checkbox"/></p> <p style="margin-left: 20px;">non achevés <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <b>Achevée sans permis de construire.</b></p> <p>- Nature juridique du terrain : .....</p> <p>- Superficie : .....</p> <p>- Emprise au sol : .....</p> <p>- Nombre d'étages : .....</p> <p><input type="checkbox"/> <b>Non achevée sans permis de construire.</b></p> <p>- Nature juridique du terrain : .....</p> <p>- Superficie : .....</p> <p>- Emprise au sol : .....</p> <p>- Nombre d'étages : .....</p> <p>- Etat d'avancement des travaux :</p> <p>• Structure : achevée <input type="checkbox"/></p> <p style="margin-left: 20px;">non achevée <input type="checkbox"/></p> <p>• Façades : achevées <input type="checkbox"/></p> <p style="margin-left: 20px;">non achevées <input type="checkbox"/></p> <p>• Aménagements extérieurs : achevés <input type="checkbox"/></p> <p style="margin-left: 20px;">non achevés <input type="checkbox"/></p> <p><b>3- NATURE DE L'ACTE SOLLICITE :</b></p> <p><b>En application des dispositions de la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008,</b></p> <p><b>Je sollicite le bénéfice :</b></p> <p>- <input type="checkbox"/> d'un permis d'achèvement</p> <p>- <input type="checkbox"/> d'un certificat de conformité</p> <p>- <input type="checkbox"/> d'un permis de construire à titre de régularisation</p> <p>- <input type="checkbox"/> d'un permis d'achèvement à titre de régularisation</p> <p>pour procéder à la mise en conformité de ma construction, je m'engage à procéder aux travaux de mise en conformité de ma construction et/ou son achèvement dans le délai qui m'est accordé.</p>	<p>• الواجهات <input type="checkbox"/></p> <p style="margin-left: 20px;">. الرئيسية <input type="checkbox"/></p> <p style="margin-left: 20px;">. الجانبية <input type="checkbox"/></p> <p style="margin-left: 20px;">. الخلفية <input type="checkbox"/></p> <p>- حالة تقدم الأشغال</p> <p>• الهيكل : متمم <input type="checkbox"/></p> <p style="margin-left: 20px;">غير متمم <input type="checkbox"/></p> <p>• الواجهات : متممة <input type="checkbox"/></p> <p style="margin-left: 20px;">غير متممة <input type="checkbox"/></p> <p>• التجهيزات الخارجية : متممة <input type="checkbox"/></p> <p style="margin-left: 20px;">غير متممة <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> متممة بدون رخصة بناء.</p> <p>- طبيعة الأرضية : .....</p> <p>- المساحة : .....</p> <p>- مساحة الأرضية المبنية : .....</p> <p>- عدد الطوابق : .....</p> <p><input type="checkbox"/> غير متممة بدون رخصة بناء.</p> <p>- طبيعة الأرضية : .....</p> <p>- المساحة : .....</p> <p>- مساحة الأرضية المبنية : .....</p> <p>- عدد الطوابق : .....</p> <p>- حالة تقدم الأشغال</p> <p>• الهيكل : متمم <input type="checkbox"/></p> <p style="margin-left: 20px;">غير متمم <input type="checkbox"/></p> <p>• الواجهات : متممة <input type="checkbox"/></p> <p style="margin-left: 20px;">غير متممة <input type="checkbox"/></p> <p>• التهيئة الخارجية : متممة <input type="checkbox"/></p> <p style="margin-left: 20px;">غير متممة <input type="checkbox"/></p> <p><b>3. طبيعة العقد المطلوب :</b></p> <p><b>تطبيقاً لأحكام القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، أطلب الاستفادة من :</b></p> <p>- <input type="checkbox"/> رخصة إتمام</p> <p>- <input type="checkbox"/> شهادة المطابقة</p> <p>- <input type="checkbox"/> رخصة بناء على سبيل التسوية</p> <p>- <input type="checkbox"/> رخصة إتمام على سبيل التسوية</p> <p>للشروع في مطابقة بنايتي، أتعهد بالقيام بأشغال مطابقة البناءة و/أو إتمامها في الأجل الذي منح لي.</p>
---	---



<p><b>4- ARRET DES TRAVAUX :</b> (pour les constructions non achevées)</p>	<p><b>4. توقيف الأشغال :</b> (بالنسبة للبناءات غير المتممة)</p>
<p>Je déclare sur l'honneur avoir procédé à l'arrêt des travaux et à ne pas les reprendre jusqu'à l'obtention de l'acte d'urbanisme demandé ci-dessus indiqué.</p>	<p>أصرح بشرفي بتوقيف الأشغال وألا أستأنفها حتى أحصل على عقد التعمير المطلوب المشار إليه أعلاه.</p>
<p><b>5. SOUSCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES</b></p>	<p><b>5. الاكتابات التكميلية :</b></p>
<p>je m'engage par ailleurs :</p>	<p>من جهة أخرى أتعهد بـ :</p>
<p>- à souscrire a la demande d'un certificat de conformité <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>- à ne pas habiter ou à mettre en exploitation la construction avant l'obtention du certificat de conformité <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>	<p>- التقدم بطلب شهادة المطابقة <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>- ألا أسكن أو استغل البناءة قبل الحصول على شهادة المطابقة <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>
<p><b>Pour les constructions non achevées :</b></p>	<p>بالنسبة للبناءات غير المتممة :</p>
<p>- à procéder au dépôt de la demande d'ouverture de chantier <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>	<p>- القيام بإيداع طلب فتح ورشة <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>
<p>- à procéder à la pose de la clôture et à la plaque signalétique du chantier durant toute la durée des travaux <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>	<p>- الشروع في وضع السياج واللافتة الوصفية للورشة طيلة مدة الأشغال. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>
<p>- à maintenir le chantier en état de propreté, à ne pas déposer les matériaux de constructions sur la voie publique et à évacuer les gravats vers la décharge publique à l'achèvement des travaux <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>	<p>- إبقاء الورشة على حالة نظيفة وعدم وضع مواد البناء على قارعة الطريق وإفراغ الحصالة في المفرغة العمومية فور إتمام الأشغال. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>
<p>- à démarrer les travaux dans un délai de trois (03) mois après l'obtention du permis d'achèvement <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>	<p>- انطلاق في الأشغال في أجل ثلاثة (03) أشهر بعد الحصول على رخصة الإتمام. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>
<p>- à préserver le voisinage de toutes pollutions et nuisances <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>	<p>- الحفاظ على الجوار من كل تلوث أو أضرار. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>
<p>- à demander le certificat de conformité dans un délai qui ne saurait dépasser trois (03) mois après achèvement des travaux. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>	<p>- طلب شهادة المطابقة في أجل لا يتعدى ثلاثة (03) أشهر بعد إتمام الأشغال. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>
<p>- à ne pas procéder au branchement provisoire ou définitif aux réseaux de viabilité, en infraction aux dispositions de la loi <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>	<p>- عدم القيام بالربط المؤقت أو النهائي بشبكات النفع، خرقا لأحكام القانون <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>
<p>Je déclare avoir lu la loi n° 08-15 du 20 Juillet 2008 et le décret exécutif n°.....</p>	<p>أصرح أنني اطلمت على القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 والمرسوم التنفيذي رقم .....</p>
<p>- SIGNATURE LEGALISEE DU DECLARANT</p>	<p>- الإمضاء المصادق عليه للمصرح</p>
<p>DATE :</p>	<p>التاريخ :</p>
<p><b>6- AVIS MOTIVE DES SERVICES DE L'URBANISME DE LA COMMUNE :</b></p>	<p><b>6. الرأي المعلن لمصالح التعمير التابعة للبلدية :</b></p>
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
<p>- SIGNATURE DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE POPULAIRE COMMUNALE</p>	<p>- إمضاء رئيس المجلس الشعبي البلدي</p>
<p>DATE :</p>	<p>التاريخ</p>

<input type="checkbox"/> Mettre une croix (X) dans la case correspondante.	<input type="checkbox"/> ضع علامة (X) في الخانة المناسبة
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Propriété du constructeur <input type="checkbox"/></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ملكية صاحب البناء. <input type="checkbox"/></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Certificat de possession <input type="checkbox"/></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• شهادة الحيازة <input type="checkbox"/></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Droit de jouissance (EAI – EAC) <input type="checkbox"/></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• حق الانتفاع (م ف ف – م ف ج) <input type="checkbox"/></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acte administratif <input type="checkbox"/></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• عقد إداري <input type="checkbox"/></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terrain domanial <input type="checkbox"/></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• أرضية تابعة للأملاك العمومية <input type="checkbox"/></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terrain communal <input type="checkbox"/></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• أرضية تابعة لأملاك البلدية <input type="checkbox"/></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terrain privé appartenant à tiers. <input type="checkbox"/></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• أرضية خاصة بملكها الغير <input type="checkbox"/></li> </ul>

# المراجع

## المراجع بالعربية

### 1- كتب:

- احمد منير سليمان: الإسكان والتنمية المستدامة في الدول النامية – دار الراتب الجامعية، بيروت، لبنان 1996.
- الصادق مزهود: ازمة السكن في ضوء المجال الحضري- دراسة تطبيقية على مدينة قسنطينة. دار نور الهادف، الجزائر 1995.
- السيد الحسيني: الإسكان والتنمية الحضرية، دراسة الأحياء الفقيرة في مدينة القاهرة. مطبعة غريب الطبعة الأولى، مصر 1991.
- بشير التيجاني: التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر. ديوان المطبوعات الجامعية (OPU)، الجزائر، 1998.
- بوجمعة خلف الله: العمران والمدينة. دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2005 ، ص 117
- د.مصطفى محمد موسى: التكديس السكاني العشوائي و الإرهاب، جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية، الطبعة الأولى، الرياض 2010.
- عبد الحميد دليمي: دراسة لواقع الأحياء القصديرية. دار الهدى عين مليلة، الجزائر 2007.
- عبد الفتاح وهبية: جغرافية العمران، دار النهضة، بيروت، لبنان 1973 .
- عبد القادر بلطاس: استراتيجية تمويل السكن في الجزائر. édition Légende، الجزائر 2007.
- محمد الهادي لعروق: دراسة في جغرافية المدن - مدينة قسنطينة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1984.

### 2- مجلات ومنشورات:

- أ. عمروش: تقدير مخاطر الزلزال بالنسبة للجزائر العاصمة وضواحيها. مجلة Vies de Villes ، البديل العمراني للنشر والتوزيع، الجزائر، رقم 04، فيفري 2006، ص 62.
- أحمد بوذراع: التطوير الحضري والمناطق الحضرية المتخلفة بالمدن، منشورات جامعة باتنة، بدون سنة طبع .
- أحمد حسين أبو الهيجاء: نحو استراتيجية شمولية لمعالجة السكن العشوائي، الأردن : حالة دراسية. مجلة الجامعة الإسلامية، غزة – فلسطين. المجلد التاسع - العدد الأول، ص 9 – ص 58. 2001 .

- أمقران عبد الرزاق: عنف الشباب أم عنف المدينة ؟ الملتقى الدولي حول المدينة وتهميش الشباب، جامعة سكيكدة 21- 22 ماي، 2007.
- الطيب بلوصيف: مفهوم ومكونات الحكم الراشد. ملتقى الديمقراطيات الصاعدة ماي 2005، الموقع الالكتروني: <http://30dz.justgoo.com/t473-topic>.
- حسين عبد المطلب الأسرج: دور أدوات الحوكمة في تطوير مؤسسات الأوقاف. بحث مقدم الى المؤتمر العام الثاني عشر بعنوان: " الادارة الرشيدة وبناء دولة المؤسسات"، المنظمة العربية للتنمية الادارية، القاهرة – جمهورية مصر العربية، ذلك خلال المدة 8 - 10 سبتمبر 2012.
- خلف الله بوجمعة: التعمير العفوي بين الرفض و الإدماج. مجلة علوم و تكنولوجيا، جامعة منتوري، قسنطينة ، العدد 20 ، الجزائر، جوان 2000.
- دليمي عبد الحميد: الإنسان و العمران . مجلة الباحث الاجتماعي، جامعة منتوري قسنطينة.
- رشيد السعيد و كريم لحرش : الحكامة الجيدة ومتطلبات التنمية البشرية المستدامة، طوب بريس أبريل 2009.
- رياض عيشوش، مجدي نويري، بن البار سعد: الحكم الراشد. بحث مقدم في اطار مدرسة الدكتوراة، قسم علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة بسكرة، 2008.
- زابري بلقاسم: الحكم الرشيد والكفاءة الاقتصادية. المؤتمر الدولي حول الأداء المتميز للمنظمات والحكومات، جامعة ورقلة، مارس 2005 ، الجزائر.
- طهراوي فاطمة: "التحولات المورفولوجية والوظيفية للسكن وأثارها على المحيط العمراني في الجزائر- حالة مدينة وهران". مجلة إنسانيات، العدد 5، CRASC، وهران، الجزائر، أوت 1998.
- عبد المجيد السملالي: دور التعمير في المحافظة على النظام العام. المجلة المغربية للأنظمة القانونية والسياسية، مطبعة الرسالة الرباط، العدد52 ، المغرب، ( ديسمبر )2006.
- قاسمي شوقي: السكن الهش في الجزائر: بين الواقع وتصور محاربته. مقالة تخصص علم الاجتماع الحضري- جامعة الجزائر.
- محمد الهادي لعروق: ابعاد التنمية العمرانية لمدينة قسنطينة وآليات تحضر التوابع. مقالة بحوليات وب إ ع ع المجلد 02، جامعة منتوري قسنطينة، 1998.
- محمد الهادي لعروق: التهيئة و التعمير في صلاحيات الجماعات المحلية. ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية ،جامعة منتوري قسنطينة 9-10 جانفي 2008 ، مداخلة منشورة بمنشورات مخبر المغرب الكبير الاقتصاد والمجتمع،الجزائر 2008.
- محمد الهادي لعروق : " التهيئة و التعمير في صلاحيات الجماعات المحلية « ملتقى وطني منشور حول: تسيير الجماعات المحلية، مخبر التهيئة، جامعة منتوري قسنطينة، 09 - 10 جانفي 2008.

- محمد الهادي لعروق: "المدينة الجزائرية ورهانات العولمة"، مجلة التهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر"، العدد الرابع، 2005.
- نجيل كمال عبد الرزاق، سري فوزي عباس: تشكيل واجهات المجمعات السكنية وأثره في المشهد الحضري لمدينة بغداد. مجلة الهندسة والتكنولوجيا، الجامعة التكنولوجية، العراق، المجلد 26، العدد 05، 2008.
- وحدة شكر محمود، صفاء الدين حسين، انوار صبحي رمضان: دور المجمعات السكنية المصممة في الحد من ظاهرة البناء العشوائي وعدم التجانس في المشهد الحضري للمناطق السكنية المشيدة. مجلة الجامعة التكنولوجية - قسم الهندسة المعمارية، مصر، 2004.
- عبد الحميد بوقصاص: النماذج الريفية الحضرية لمجتمعات العالم الثالث على ضوء المتصل الريفي الحضري، جامعة برج باجي مختار عنابة، منشورات مخبر التنمية والتحويلات الكبرى في المجتمع الجزائري، الجزائر، بدون سنة طبع.
- عبد الرزاق أمقران: الفقر المبرمج في المجتمع الجزائري. الملتقى الوطني الأول حول ظاهرة الفقر في المجتمع الجزائري. الملتقى الدولي حول الديناميكية الحضرية والتنمية المحلية، جامعة المسيلة 05-04-03 ديسمبر 2006، مداخلة منشورة بمجلة دراسات في علم الاجتماع، منشورات مكتبة اقرأ، دار بهاء الدين للنشر والتوزيع قسنطينة، الجزائر 2008، ص215.

### 3- رسائل بحث:

- آسيا جرورو، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري. مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون 2004.
- آسيا بلخير: إدارة الحكمانية و دورها في تحسين الأداء التنموي بين النظرية والتطبيق - الجزائر نموذجاً(2007/2000). مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية والعلاقات الدولية، تخصص سياسات عامة، كلية العلوم السياسية والاتصال، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2009.
- بوقفة عتيقة، بن الحاج مفيدة: موضع قسنطينة وأثره على التطور العمراني. مذكرة تخرج في التهيئة العمرانية، معهد علوم الأرض، جامعة قسنطينة، 1990.
- تكواشت جمال: الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر. مذكرة ماجستير، تخصص علوم قانونية، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2008-2009.
- جفافة غربية: الآليات القانونية في مواجهة البناءات الفوضوية في التشريع الجزائري. مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2015.

- جغار عابدة: الحراك السكني كديناميكية حضرية بقسنطينة – دراسة نماذج. رسالة دكتوراه علوم، كلية علوم الارض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة (1)، 2016.
- دباش ربيعة: استخدامات الارض بمدينة قسنطينة. مذكرة ماجستير في التهيئة العمرانية، كلية علوم الارض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، 2005.
- ساسي فريدة: إشكالية التهيئة الحضرية ومخاطر المنشآت المصنفة في الجزائر – دراسة حالة المسيلة - ، مذكرة ماجستير، تخصص تسيير التقنيات الحضرية ، جامعة المسيلة، 2009 ، ص74.
- سامعي فتيحة: التسيير الحضري: الآليات، الفاعلون ورهانات الحكم الراشد- حالة مدينة باتنة. مذكرة ماجستير في التهيئة العمرانية، كلية علوم الارض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، 2005 جامعة قسنطينة، 2012.
- سهام وناسي: النمو الحضري و مشكلة السكن و الإسكان. مذكرة ماجستير ، علم الاجتماع الحضري ، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2009.
- شروقي محترف: البناء الفوضوي في الجزائر من وجهة نظر قانونية. مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، سنة 2005-2008.
- عبد الرحمن عزاكم: الرخص الإدارية في التشريع الجزائري. أطروحة لنيل دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، بن عكنون، 2007 ، ص 578.
- فريدة بن الماجات : مشكلة السكن بولاية قسنطينة ودور قطاع البناء في معالجتها بين 66- 1995 . رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة ، 1995.
- فوزي بودقة: تحليل الظواهر العمرانية بمدينة الجزائر ومجالها المتروبولي. أطروحة دكتوراه، تخصص تهيئة عمرانية، جامعة هواري بومدين للعلوم والتكنولوجيا، 2007، ص 273.
- كاسح لعور، أمال لعيشاوي، صونيا مخلوفي: تهيئة حي يشهد تحولات مجالية ووظيفية- حالة واد الحد. مذكرة تخرج في التهيئة الحضرية، كلية علوم الارض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، 2001.
- لقدوعي اسماعيل : البناء الفوضوي في الجزائر من وجهة نظر قانونية. مذكرة نهاية التكوين قضاة، المدرسة العليا للقضاء، 2008.
- محمد بن عطية: البحث عن أسس التدخل العمراني في السكن العشوائي بمدينة المسيلة. ماجستير، تخصص تسيير المدينة ، جامعة المسيلة 2010.

- محمد علام فوزي عتمة: إعادة تأهيل المباني التاريخية في فلسطين " حالة دراسية: تجربة مدينة نابلس منذ عام 1994 ". ماجستير في هندسة العمارة بكلية الدراسات العليا في جامعة النجاح الوطنية في نابلس، فلسطين، 2007.
- غرفي سهام: دور وسائل النقل الحديثة في تطوير منظومة النقل الحضري- حالة مدينة قسنطينة. ماجستير، كلية علوم الارض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة1، 2016.
- نذيرة بوقبس: التخصيصات السكنية في الجزائر معالجة للواقع ورؤية للمستقبل- دراسة بعض النماذج في مدينة قسنطينة. مذكرة ماجستير، قسم التهيئة الحضرية جوان 2003 .
- ياسين شريدي: "الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء". مذكرة ماجستير، فرع قانون الأعمال، جامعة يوسف بن خدة، كلية الحقوق، الجزائر، 2007 .

#### 4- التعليمات و المذكرات:

- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 82 مؤرخة 82 أوت 8010 متعلقة بمعالجة البناء غير المشروع
- التعليمات الصادرة عن وزارة السكن و العمران رقم 1000 المؤرخة في 10-09-2009 المتعلقة بكيفية تطبيق القانون رقم 08- 15 المؤرخ في 20- 7- 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.
- مذكرة رقم 1000 / أ.خ.و.و.س.ع / 2009 بتاريخ 10 / 09 / 2009 عن وزارة السكن و العمران تتضمن تطبيق أحكام القانون رقم 08- 15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 والذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.
- مذكرة رقم 6276 م/م ع أو / م ع أو ع / خ بتاريخ 01 ديسمبر 2001 عن المديرية العامة للأماكن الوطنية تتعلق بتسوية وضعية الأراضي التابعة لأماكن الدولة الممنوحة لفائدة المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري في إطار الاحتياطات العقارية.
- السكن العشوائي في الاردن: المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري-تموز 2011.

#### 5- الانترنت:

- «الارتقاء».. أسلوب هندسي يحسن البنية الأساسية والشبكات.. واجتماعي يخدم الإنسان. مقالة في الانترنت لجريدة " الرياض " بتاريخ 27 فبراير 2016م - العدد 17414، قسم العمران والتنمية.
- <http://www.alriyadh.com/1132561>



- ابتسام جمال نشر في الشروق يوم 06 - 10 - 2011 : من يوقف غول البناء الفوضوي؟  
<http://www.turess.com/alchourouk/511914>

- البناء الفوضوي في الجزائر، <http://www.djelfa.info/vb/showthread.php?t=507928>  
- الصندوق الوطني للسكن، برنامج امتصاص السكنات غير الشرعية:

(<http://www.cnl.gov.dz/?Resorption-de-l-habitat-precaire>)

- الإطار التشريعي والتنظيمي المنظم للعقار وإشكالية تطهيره للاستناد رحمانى أحمد خبير دولى فى العقار  
- الموسوعة الحرة/ ويكيبيديا

- الحكامة الحضرية. مقالة منشورة بالانترنت على الموقع الاتي:

<https://fr.scribd.com/document/80359641/الحكامة-الحضرية>

- بوشامة: السكن: برنامج طموح منذ الاستقلال. مقالة في الانترنت بتاريخ 24 مارس 2013 (الاحد:  
Article12016 ) ? [www.constantine-aps.dz/spip.php](http://www.constantine-aps.dz/spip.php) وزارة السكن والعمران ،  
البرنامج الخماسي 2010- 2015

<http://www.mhu.gov.dz/pdf/pq.pdf>)

- بن دوحه عيسى: الاطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري.  
ماجستير ، جامعة دحلب البلدية (2011) منتدى القانون العقاري، السبت، 31 ديسمبر، 2011،

<http://aissabendouha.blogspot.com/2011/12/blog-post.html>

- حسين بولمعيذ، جامعة تبسة الجزائر مقالة في الانترنت كتبت يوم الجمعة، 14 فبراير 2014

- مقالة: في خطوة جديدة للتصدي للبناء الفوضوي: مشروع قانون جديد أمام المجلس

«التأسيسي» لتسوية وضعية المباني المخالفة لرخص البناء

[http://tunisie.vitamedz.com/Article/Articles\\_18300\\_31099\\_0\\_1.html](http://tunisie.vitamedz.com/Article/Articles_18300_31099_0_1.html)

- عبد العزيز رشدي: "الحكامة الحضرية". مقالة منشورة في الانترنت بتاريخ 3 أكتوبر 2015 في

الموقع الالكتروني: <http://cmdi.ma>

## 6- النصوص القانونية:

- الأمر 71- 73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 يتضمن الثورة الزراعية.
- الأمر 74- 26 المؤرخ في 20 فبراير 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لفائدة البلديات.
- الأمر 75- 67 المؤرخ في 26/09/1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء.

- القانون 82-02 المؤرخ في 06 فبراير 1982 يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء.
- قانون البلدية رقم 08/90 والولاية رقم 09/90 لتاريخ 1990/04/07، الجريدة الرسمية عدد 15.
- قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18، الجريدة الرسمية، عدد 49
- قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 الجريدة الرسمية، عدد 52.
- قانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتعلق بمطابقة و إتمام انجاز البناءات
- المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 1991/05/08 المتعلق بإجراءات الاعداد والمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 1991/05/08 المتعلق بإجراءات الاعداد والمصادقة على مخطط شغل الاراضي.

### - المراجع بالفرنسية

#### 1- Ouvrages :

- A.BRAHIM, L'ECONOMIE Algérienne, O.P.U 1991, P286.
- Boubakeur S , Habitat en Algérie, stratégie d'acteurs et logique industrielle, OPU, alger, 1986
- Cherif Rahmani (1995): Demain l'Algérie, l'état du territoire la reconquête du territoire, les dossiers de l'aménagement de territoire, OPU, Alger, Algérie.
- Cote, M. (2006) : Constantine - cité antique et ville nouvelle. Edition Média plus, constantine.
- Côte, M. (1988): L'Algérie ou l'espace retourné. Flammarion, Paris, p362.
- CHALINE Claude : Les villes du monde arabe. Masson, 1989, p107
- François Haumont . (1996) : l'urbanisme . Iarcier Bruxelles, Belgique ,
- HAFIANE.A. (1989): le défi à l'urbanisme, exemple de l'habitat illégal à Constantine. Edition OPU.
- Henri Jacquot, François Priet. (1998) : Droit de L'urbanisme. 3ème édition, Dalloz, France.

- H.MOULAU. (1964): les Etats barbaresques-PUF. PARIS, p108
- Jean François Tribillon. (2002) : L'urbanisme. Edition la Découverte, paris.
- Jean Bernard Auby, Hugues Périn et Marquete. (1998) : Droit de L'urbanisme et de La Construction. 5ème édition Montchrestien, France.
- Mouia Saïdouni. (2000) : Élément d'introduction à L'urbanisme. Edition casbah, Algérie.
- MUTIN.G (1984) : La Mitidja, décolonisation et espace géographique, paris, CNRS, 1977.p607.
- Nacira Meghraoui Chougiat. (2006) : Quel habitat pour l'Algérie –la nouvelle ville de Constantine. Edition Média plus, Constantine.
- Rachid. Hamidou. (1989) : le logement un défi, OPU, Alger, Algérie.
- SAFAR-ZITOUN Madani, (1996) : Stratégies Patrimoniales et urbanisation- Alger 1962-1992. Ed. Harmattan, Paris, P 155.
- SEGAUD. M, Brun. J et Driant. J C. (2002) : dictionnaire de l'habitat et du logement. Edition Armand Colin, Paris.
- Sidi Boumediene (1986) : l'habitat en Algérie, stratégies d'acteurs et logiques industrielles, OPU, Alger.

## **2- ARTICLES et TRAVAUX:**

- BELLAADI Brahim. (2001):" le bidon ville: histoire d'un concept. Revue des sciences humaines, Algérie, novembre, p212.
- BENDJABELLAH. S. (1999) : Jeux et enjeux autour des terres constructibles. Revue IDARA, Alger, volume 9 - N°1.
- BENDJELID Abed. (1998) : "La fragmentation de l'espace urbaine d'Oran: Mécanismes, acteurs et aménagement urbain", Revue Insaniyat, N5, CRASC, Oran, Algérie, Mai 98.
- CAVALIER. George : Gouvernance Urbaine/ Gouvernance note de synthèse.

- CHADLI. M et HADJIEDJ.A : L'apport des petites agglomérations dans la croissance urbaine en Algérie, in revue européenne de géographie, N°251,20 octobre2003.
- COTE Marc (1986) : L'urbanisation en Algérie- idée reçues et réalités. Travaux de l'institut de géographie de Reims ; n°85-86.
- DURANT- Lasserre. A, El Kadi.G, Monténégro. A.M, Tribillon.J.F. (1985): Paraitre et gérer ; la résistible ascension des classes moyennes urbaines dans les pays du tiers monde. Revue tiers monde TXX VI n°101.
- El KADI Dalila « La démocratisation du logement en Algérie discours et pratique » , revue le Logement l'Eta et les Pauvres dans les villes du tiers-Monde C.E.G.T Bordeaux France 1984 (sans numéro) .
- ESSAHEL Habiba (2004): L'aménagement des quartiers d'habitat non réglementaire au Maroc: modalités, formes et enjeux de la mobilisation de leurs habitants: le cas des agglomérations de Skhirat-Témara-Mohammedia. Doctorante de Géographie à - Laboratoire CITERES-EMAM, l'université de Tours.
- GIRAUD Pierre-Noël, Augustin Maria : L'habitat informel \_a Delhi. Panorama historique et implications politiques. Panorama historique et implications politiques. CERNA WORKING PAPER SERIES 2010-20. 2010. hall -00536862.
- HAFIANE Abderrahim. (2007): "Les projets d'urbanisme récents en Algérie". 43rd ISOCARP, Congres.
- LAGHRISSI. Awatif : Gouvernance au Maroc, approches d'action publique, imprimerie papeterie el watanya, année 2010.
- LEFORT. P. (1984): « De l'auto construction à l'auto urbanisation », revue urbanisme N° 204, 1984.
- LEKEHAL Abdelouahab(1996): Base économique et rôle spatial des petites villes algériennes. Essai de typologie. Université de Constantine.

- MUTIN Georges. (1980) : Implantations industrielles et aménagement du territoire en Algérie. Revue de géographie, Lyon, France, vol 55 N 01.
- NACIRI.M (1974): Les formes d'habitat sous intégrées. Essai méthodologique extrait des actes du colloque de Vincennes, juillet 74.
- OUGOUADFEL .H: le Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) et le Plan d'occupation des sols (POS). Revue El-oumrane El-magharibi, Alger 1993/ N 03,04.
- ROCHEFORT.M. (1988): les problèmes généraux de la production de logement des pauvres. Revue tiers monde T.XXIX n° 116.
- SAFAR - ZITOUNI Madani. (2002) : " Le Programme de résorption de l'habitat précaire financé, Par la Banque mondiale en Algérie: Les chemins tortueux ou vertueux de la Participation", Colloque international: *Quel habitat pour demain ? Les pratiques émergentes pour les plus démunis*, Casablanca, Maroc, Juin 2002.
- SANSON.H. (1974): prise de la ville, prise du pouvoir » in « villes et sociétés au Maghreb » p 21-28- C.RESM- C.N.R.S.
- SEMMOUD Bouziane. (2009) : Formes et mécanismes de la mobilité urbaine en Algérie, in Espace, Population, Société, N°2, université des Sciences Technologiède Lille.
- Salah Beghili. (2006): Face aux risqué , acier ou béton ? pour un choix raisonné, Revue Vies de Villes, البديل العمراني للنشر والتوزيع , Alger , N 4 , Février 06.
- SPIGA Boulahbel Sassia. (2005): L'urbain non planifié en Algérie : un signe avant-coureur de la reconfiguration de la ville. Insaniyat, revue algérienne d'anthropologie et de sciences sociales, Algérie, p. 61-65.
- YAGOUBI Mohammed, Temmar Toufik, La complexité de gestation de l'habitat et de l'espace urbain, 2ème colloque International sur la gestion des villes, GTU, Université Med Boudiaf, M'sila les :07, 08 et O9 Novembre 2006, P 394.

### 3- Thèses et mémoires de magisters:

- AMIRECHE louisa. (1983): Une ville dans la ville sidi mabrouk. Thèse de 3eme cycle, géographie de l'aménagement.
- AMRANE Mokhtar (2011) : le logement Social en Algérie - les objectifs et les moyens de production. Mémoire de magister en Architecture , Université Mentouri, Constantine, p235.
- BEN MATI NABIHA (1991): Analyse de l'évolution des processus de production de l'espace informel à Constantine. Thèse de magister, université de Constantine, février 91.
- HAMMACHE Seddik, (2013): Périphérie d'Alger production de l'habitation et instruments d'urbanisme. Doctorat d'Etat, ENSA.
- KABAB Ahmed : Les quartiers illicites société et urbanistique populaire. Doctorat d'état en urbanisme, université de Constantine, 2003.
- KARA MOSTEPHA ZERROUK Thouria (2002): évolution de la notion d'habitat informel- cas de la cité Essalam à Constantine. Magistère en urbanisme, faculté des sciences de le terre, de la géographie et de l'aménagement du territoire, université de Constantine.
- KASSAH LAOUAR Ines, (2007) : la ville nouvelle Ali mendjeli : acteurs et gouvernance dans le processus d'endification. Mémoire de magister en aménagement du territoire, université Mentouri, Constantine.
- KERDOUD NADIA (2000): Nouvelles centralités, périphéries spontanées - cas de oued skhoun à GUELMA - thèse de magister- université de Constantine .
- LECHEHEB Azeddine (2007): La problématique des lotissements En tant que fait urbain -Entre le dispositif réglementaire et la réalité. faculté des sciences de la terre de la géographie et de l'aménagement du territoire

département d'architecture et d'urbanisme, magister en architecture, université Mahmoud Mentouri Constantine.

- LEKEHAL Abdelouahab(1982): Essai méthodologique de définition des petites villes dans l'Est algérien. Doctorat 3eme cycle, Strasbourg.
- MAAMRI NOURREDINE, (2011) : Habitat "Auto-Construit" à Batna, Processus d'intégration «*Cas du quartier populaire Bouakal*». Magister en Urbanisme, UNIVERSITE MENTOURI DE CONSTANTINE, 2011.
- MAROUK .M : Recherches pour un atlas de constantine – approche statistique et thématique. Doctorat d'état, option cartographie et aménagement du territoire, université de constantine, 2010.
- PINO VÁSQUEZ Andrea Patricia. (2012): Habitat informel dans les quebradas de Valparaíso, dynamiques d'appropriation. Thèse de doctorat, option aménagement de l'espace, institut de géo-architecture, laboratoire EA2219, Université de BRETAGNE OCCIDENTALE, décembre, (p 504). (<https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-00824347> Submitted on 21 May 2013).
- REDJEM. Ali (2011): Le processus d'urbanisation à travers l'axe M'sila – Barika. Doctorat es-sciences en architecture, université de Constantine .
- SERRAB – MOUSSANNEF CHAHRAZED. (2006) : Résorption de l'habitat précaire dans l'agglomération de Annaba (Algérie). Intégration ou épreuve de l'exclusion. Doctorat es-science en Urbanisme, université de Constantine.

#### **4- Rapports et Documents administratives :**

- Ministère de l'Habitat (1998) : Programme de Résorption de l'Habitat Précaire, Etude 'Impact sur l'Environnement. République Algérienne Démocratique et Populaire , rapport final, Avril 1998 .

- C.N.E.S (1998): La ville ou le devenir urbain du pays. Rapport de, novembre 1998.
- C.N.E.S (1995): Stratégie nationale d'habitat. Rapport de avril 1995.
- Nait Saada, (1998): Urbanisme et Viabilisation. Institut national de perfectionnement de l'Equipment, Direction du perfectionnement du recyclage et de la formation continue, Boumerdes, Algérie, 1998.
- Direction générale du plan. (1964) : document N° 134 du 18/ 2 / 1964, 1964,196.
- ONS, collection statistiques n° 163/2011, RGPH 2008.
- Synthèse du bilan économique et social 1967- 1978. document N° 134 du 18 / 2 / 1964, direction générale du plan. 1964, 196.
- Rapport du MATUC, septembre 1986, p6.
- Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, 2009, revue de l'Habitat, N°03/03/2009, Alger, P 29.
- Commission d'Aménagement du Territoire et de l'Environnement (CNES) : avis sur la stratégie nationale de l'habitat pour la période 1996-2000, Aout 1996, p19.
- Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, 2000 : Bilan des livraison de logements entre 1990- 2000.
- Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, 2008, revue de l'Habitat, N°02/11/2008, Alger, P 11.
- Document « constructions illicites : rapport de synthèse ; situation au 31/12/1987. Ministère de l'Intérieur et ministère de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de la Construction.
- Conseil National Economique et Social, la ville algérienne ou le devenir urbain du pays, Alger, 1998.
- ONS (2011) : collection statistiques n° 163/2011, Armature urbaine.
- Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, (2007): Assises de l'Architecture, Message du Président, Bulletin de l'Habitat N°02/06/2007, Alger, P 03.



- Recensement Général de la Population et de l'Habitat– 2008.
- Armature urbaine, 1987. Les collections de statistiques n°4 ;ONS, Alger, 3eme trimestre1988

## 5- Sitographie :

- LE QUOTIDIEN : ABDELMADJID TEBBOUNE RASSURE LES SOUSCRIPTEURS "**350 000 logements seront livrés en 2016**"  
Par Abdellah BOURIM - Jeudi 12 Mai 2016 00:00 .  
<http://www.lexpressiondz.com/actualite/241434-350-000-logements-seront-livres-en-2016.html>
- <http://insaniyat.revues.org/5476>.
- <http://www.lexpressiondz.com/actualite/241434-350-000-logements-seront-livres-en-2016.html>: Journal « LE QUOTIDIEN »: ABDELMADJID TEBBOUNE RASSURE LES SOUSCRIPTEURS "*350000 logements seront livrés en 2016*"; Par Abdellah BOURIM - Jeudi 12 Mai 2016 00:00.
- [www.MHU.gov.dz](http://www.MHU.gov.dz) : L'HABITAT EN ALGERIE : L'HERITAGE COLONIAL ET LES DEFIS DE DEMAIN. Résumé de la contribution de Mr. Mohamed Nadir Hamimid au numéro spécial du quotidien El Ahrar le : 1er Novembre 2004.
- [www.aawsat.com](http://www.aawsat.com).
- [http://nourbouka.blogspot.com/2015/08/blog-post\\_82.html](http://nourbouka.blogspot.com/2015/08/blog-post_82.html)

## الرموز

- CNES : Conseil National Economique et Social.
- ONS : Office National des Statistiques.
- OPU : Office des Publications Universitaires.
- MATP : Ministère de l'Aménagement du Territoire et de la Planification.
- MATUC : Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de la Construction.
- RGPH : Recensement Général de la Population et de l'Habitat.
- SNAT : Schéma National d'Aménagement du Territoire.
- SRAT : Schéma Régional d'Aménagement du Territoire.
- PAW : Plan d'Aménagement de Wilaya.
- PDAU : Plan Directeur de l'Aménagement et de l'Urbanisme.
- POS : Plan d'Occupation des Sols.
- ENSA : Ecole Nationale Supérieure de l'Architecture
- ANAT : Agence Nationale d'Aménagement du Territoire
- CNEP : Caisse Nationale d'Epargne populaire.
- RHP : Résorption de l'Habitat Précaire.
- ZHUN : Zone d'Habitat Urbaine Nouvelle

الفهارس

1- فهرس الجداول:

الصفحة	العنوان	الرقم
10	مدينة قسنطينة: توزيع نصيب الاحياء الفوضوية من الاستثمارات عبر القطاعات الحضرية	01
19	Est algérien, histoire et divisions territoriales	02
24	تطور السكان الحضر خلال الفترة الاستعمارية بالآلاف	03
31	الجزائر: تطور السكان الحضر عبر مختلف التعدادات الرسمية (R.G.P.H)	04
32	تطور الاحجام السكنية والسكانية بالجزائر عبر التعدادات الرسمية	05
37	تطور الشبكة الحضرية حسب الفئات والحجم عبر التعدادات الرسمية للجزائر (66 - 08)	06
55	الزيادة الديمغرافية للسكان الجزائريون و السكان الأوروبيون بين 1926 و 1960.	07
55	تطور عدد السكان بالجزائر بالآلاف بين 1962 - 2008.	08
56	تطور الحجم الديمغرافي للسكان بالجزائر ما بين 1954 و 2008.	09
59	توزيع السكنات غير الشرعية على بعض الولايات الكبرى بالجزائر لعام 1998	10
61	تطور المساكن والعجز بين 63/54	11
65	العجز السكني مقارنة بعدد العائلات وعدد السكنات غير الشرعية	12
66	توزيع نسب الاستفادة من السكنات حسب الصيغ خلال الفترة 2008/99	13
67	تطور الحظيرة السكنية الوطنية بين 1954 و 2008	14
69	تطور التنظيم الاداري للجزائر	15
100	متوسط التساقط الشهري والموسمي (ملم)	16
101	المتوسط الحراري الشهري والفصلي (درجة مئوية م)	17
102	توزيع نسب الرطوبة على اشهر السنة	18
102	توزيع سرعة الرياح على اشهر السنة	19
108	القطاعات الحضرية لمدينة قسنطينة: توزيع المساحات بالهكتار	20
111	التطور الديمغرافي لمدينة قسنطينة ما بين 1919 - 1960	21
115	التوزيع الجغرافي للسكن الفوضوي بقسنطينة عام 1959	22
116	نسبة انتشار الاحياء الفوضوية بمدينة قسنطينة بين 1942-1961 (%)	23
118	مقارنة بين تطور السكان حسب نمط المسكن بقسنطينة بين 66/60	24
119	تطور الاستيلاء العقاري بين 1966-1973 حسب نمط السكنات بقسنطينة	25
132	توزيع الاحجام السكانية للأحياء الفوضوية عبر القطاعات الحضرية لمدينة قسنطينة	26
134	التطور السكاني للأحياء الفوضوية بالقطاعات الحضرية للمدينة	27
140	مدينة قسنطينة- توزيع الاصل الجغرافي للسكان عبر القطاعات الحضرية	28
144	توزيع سكان الاحياء الفوضوية النشطين والبطالين عبر القطاعات الحضرية	29
155	مدينة قسنطينة - توزيع نسب أسباب اختيار مقر الإقامة بالقطاعات الحضرية	30
165	توزيع المساكن الفوضوية عبر القطاعات الحضرية لمدينة قسنطينة	31
167	التطور السكاني للأحياء الفوضوية بالقطاعات الحضرية للمدينة	32
173	مدينة قسنطينة: توزيع نسب تعدد الاسر داخل المسكن الواحد بالقطاعات الحضرية (%)	33
185	توزيع نسب حالة البناءات الفوضوية عبر القطاعات الحضرية	34
188	توزيع نسب مواد بناء السقف على القطاعات الحضرية (%)	35
190	توزيع عدد الغرف بالمباني الفوضوية على القطاعات الحضرية لمدينة قسنطينة	36
192	توزيع معدلات شغل الغرفة على القطاعات الحضرية للمدينة	37
193	توزيع المساحات السكنية عبر القطاعات الحضرية	38
194	توزيع نسب ملكية المسكن عبر القطاعات الحضرية (%)	39
197	توزيع نسب توفر عقد الملكية من عدمه عبر القطاعات الحضرية (%)	40
198	توزيع متوسط سعر الارض عبر القطاعات الحضرية للمدينة	41
202	مدينة قسنطينة - توزيع وجود المرآب أو انعدامه على القطاعات الحضرية	42
214	مدينة قسنطينة - توزيع وسيلة التنقل عبر القطاعات الحضرية	43
217	توزيع التجهيزات التعليمية عبر القطاعات الحضرية لمدينة قسنطينة	44

222	مدينة قسنطينة - توزيع أماكن التمدن عبر القطاعات الحضرية	45
250	اجمالي ملفات التسوية للبناءات الفوضوية عام 1986	46
251	التحصيلات اللاشريعية التي تمت تسويتها بين 1995 - 1996	47
288	خصائص المناطق وفرص النجاح لمشروع الارتقاء- مؤشرات لتحديد المناطق ذات الأولوية	48
293	حوصلة شاملة لملفات التسوية لعام 2011	49
294	حصيلة ملفات التسوية الخاصة بسنة 2012	50
295	حوصلة عامة لملفات التسوية الخاصة بعام 2013	51
296	حصيلة ملفات التسوية لعام 2014	52

## 2- فهرس الخرائط:

الرقم	العنوان	الصفحة
01	تطور الحدود الادارية حسب المراحل الزمنية : 1930	38
02	تطور الحدود الادارية حسب المراحل الزمنية : 1965	38
03	تطور الحدود الادارية حسب المراحل الزمنية : 1995	38
04	الشبكة الحضرية بالجزائر عام 2008.	39
05	التجمع القسنطيني: الهجرة السكانية من مدينة قسنطينة نحو المدن التوابع بين 1998 و 2008.	54
06	تطور الولايات بالجزائر	69
07	موقع مدينة قسنطينة ضمن مجالها الولائي	92
08	مدينة قسنطينة ضمن وحداتها التضاريسية	93
09	توزيع الانحدارات على مدينة قسنطينة	96
10	مدينة قسنطينة: خريطة الاخطار الطبيعية	99
11	مدينة قسنطينة: توزيع الاحياء الفوضوية عبر القطاعات الحضرية	105
12	مراحل التطور العمراني لمدينة قسنطينة 1830 - 2000	113
13	مدينة قسنطينة: البناء الفوضوي بين 1976 - 1990	122
14	مدينة قسنطينة: الاحجام السكانية للقطاعات الحضرية بين 1998 - 2008	129
15	توزيع نسب الاحجام السكانية للأحياء الفوضوية عبر القطاعات الحضرية	133
16	مدينة قسنطينة: توزيع الكثافة السكانية للأحياء الفوضوية عبر القطاعات الحضرية	137
17	مدينة قسنطينة: توزيع أماكن العمل لمشتغلي الأحياء الفوضوية عبر القطاعات الحضرية	150
18	توزيع أماكن الإقامة السابقة لسكان الأحياء الفوضوية عبر القطاعات الحضرية	153
19	مدينة قسنطينة: توزيع الكثافة السكانية للأحياء الفوضوية عبر القطاعات الحضرية	169
20	مدينة قسنطينة: توزيع معدل شغل المسكن للأحياء الفوضوية عبر القطاعات الحضرية	172
21	مدينة قسنطينة: توزيع أنماط البناء للأحياء الفوضوية عبر القطاعات الحضرية	181
22	مدينة قسنطينة: توزيع مواد بناء الجدران للمباني الفوضوية عبر القطاعات الحضرية	187
23	أصول ملكية أراضي الأحياء الفوضوية بمدينة قسنطينة	196
24	مدينة قسنطينة: توزيع سعر المتر المربع للأرض عبر القطاعات الحضرية قبل وبعد 1990	199
25	شبكة الطرق بمدينة قسنطينة	209
26	مدينة قسنطينة- الهياكل القاعدية للنقل الحضري	216
27	خريطة التجهيزات	221
28	الحركية المجالية لأصناف التجارة حسب القطاعات الحضرية	223

### 3- فهرس الصور:

الرقم	العنوان	الصفحة
01	حي فوضوي بمدينة عنابة	32
02	البناء الفوضوي بضواحي مدينة قسنطينة من الجهة الشمالية الغربية	33
03	البناء الفوضوي داخل النسيج الحضري لمدينة قسنطينة	33
04	بناء فوضوي بحي النخيل (قطاع التوت)	48
05	بناء فوضوي بحي النخيل (قطاع التوت)	48
06	بناء فوضوي بحي المنشار (قطاع المنظر الجميل)	49
07	بناء فوضوي بحي الخامسة (قطاع سيدي راشد)	49
08	بناء فوضوي بحي بن الشرقي بقطاع بوذراع صالح	50
09	بناء فوضوي بحي بوذراع صالح	50
10	شعبة الرصاص	166
11	بن تليس	166
12	أرض بن جلول	168
13	النعجة الصغيرة	168
14	تحصيص بن صابر	168
15	أرض بشتارزي	168
16	أرض عميروش	170
17	المسروقة	170
18	أرض قايدي وصباتي	171
19	مسكن بحديقة	178
20	مسكن بمواد بناء فاخرة	178
21	مساكن جيدة بمساحات صغيرة بحي المنشار	178
22	مساكن جيدة بمساحات صغيرة بحي الخامسة	178
23	بناء فوضوي صلب بحي بلاد الرومية (Halbedel)	179
24	بناء فوضوي صلب بحي بوذراع صالح	179
25	عماريتين فوضويتين بحي بوالصوف	180
26	مسكن بثلاث طوابق بحي هالبدال	184
27	مسكن بطابقين بحي النخيل	184
28	مسكن بطابق واحد بحي بن الشرقي	184
29	مسكن أرضي بحي عميروش	184
30	مسكن في حالة سيئة بحي بلاد الرومية	186
31	مسكن في حالة جيدة بحي النخيل	186
32	مسكن في حالة متوسطة بأرض بن محمود	186
33	مواد بناء الجدران: أرض بوبربارة	186
34	مواد بناء الجدران: حي القماص	186
35	مواد بناء الجدران: حي بن الشرقي	186
36	مسكن بسقف من دالة بأرض بوبربارة	189
37	مسكن بسقف من ترنيت بأرض عميروش	189
38	مسكن بسقف من دالة وترنيت بحي بن الشرقي	189
39	مسكن بسقف من قرميد بحي أريس ميلود	189
40	مسكن بدون مطبخ بحي بوذراع صالح	200
41	مسكن بدون مطبخ بحي بوذراع صالح	200
42	مساكن من دون حديقة بحي هالبدال	201
43	مساكن بحديقة بأرض بن محمود	201
44	تعدد المرائب بحي بن الشرقي	202
45	تعدد المرائب بأرض مشاطي	202

210	موقع حي بن تليس بالقرب من الطريق الوطني رقم 03	46
211	موقع حي الخامسة (حجرة بن عروس) بالقرب من الطريق الوطني رقم 27	47
211	امتداد حي بن الشرقي على طول الطريق الوطني رقم 27	48
212	طريق منحرج بحي بن الشرقي	49
212	طريق بحي الخامسة	50
212	طريق مقطوع بحي هالبدال	51
212	عمود انارة وسط الطرق بين الشرقي	52
212	طريق ضيق ورديء بأرض مشاطي	53
212	هالبدال: مسلك يضيق كلما تقدمنا نحو الداخل	54
212	طريق بأرض عميروش في حالة رديئة جدا	55
227	تجارة صافية بحي بن الشرقي	56
227	تجارة فوضوية بحي هالبدال	57
227	محل لإصلاح السيارات بأرض مشاطي	58
227	محل نجارة بحي النخيل	59
230	مقهى انترنيت بأرض مشاطي	60
230	صيدلية بأرض مشاطي	61
230	محطة غسل السيارات بأرض بوبربارة	62
298	مساكن بين الشرقي واقعة فوق واد المالح	63
298	توسعات داخل مساكن تم تهديمها بين الشرقي	64
300	تعبيد طريق بحي عريس ميلود	65
304	رمي القمامة بجانب الطريق بحي الخامسة	66
305	تلوث بصري بحي هالبدال	67
305	تسرب شبكة المياه بحي الخامسة	68
305	عمود انارة لا يعمل بحي هالبدال	69
305	تربية الابقار داخل حي الخامسة	70

#### 4- فهرس الاشكال:

الرقم	العنوان	الصفحة
01	مصفوفة من يسكن ماذا ؟	07
02	متوسط التساقط الشهري	101
03	متوسط الحرارة الشهري	101
04	التطور السكاني للقطاعات الحضرية بين 1998 و 2008	130
05	تطور سكان الأحياء الفوضوية للقطاعات الحضرية بين 2003 و 2012	135
06	الأصل الجغرافي لسكان الأحياء الفوضوية بمدينة قسنطينة	139
07	توزيع الفئات العمرية عبر القطاعات الحضرية	142
08	توزيع أسباب البطالة	146
09	توزيع القطاعات الاقتصادية لمشتغلي الأحياء الفوضوية حسب القطاعات الحضرية	148
10	أسباب مغادرة أماكن الإقامة السابقة	159
11	توزيع القطاعات الحضرية حسب تعدد الأسر	174
12	توزيع الأسر حسب التكوين العائلي	176
13	توزيع علو البناءات الفوضوية عبر القطاعات الحضرية	182
14	توزيع نسب التجهيزات المنزلية عبر القطاعات الحضرية	200
15	توزيع نسب الربط بشبكات المسكن عبر القطاعات الحضرية	203
16	توزيع وسيلة التنقل لسكان الأحياء الفوضوية حسب القطاعات الحضرية	215
17	توزيع أماكن الاقتناء لصنف التجارة الصافية عبر القطاعات الحضرية	226
18	توزيع أماكن الاقتناء لصنف التجارة الحرفية عبر القطاعات الحضرية	228
19	توزيع أماكن الاقتناء لصنف تجارة الخدمات عبر القطاعات الحضرية	229
20	معايير وأسس مفهوم الحوكمة	240
21	تداخل مختلف الفاعلين في الحكم الراشد	243
22	يوضح مختلف مراحل التسوية والفاعلين فيها حسب القانون 15-08	264
23	مصفوفة التراتب للأحياء الفوضوية بمدينة قسنطينة	308

#### 5- فهرس المخططات:

الرقم	العنوان	الصفحة
01	مواقع الأحياء الفوضوية بمدينة قسنطينة عام 1937	116
02	مواقع الأحياء الفوضوية بمدينة قسنطينة سنة 1959	117
03	البناء الفوضوي في قسنطينة عام 1974	120
04	مراحل إجراء عملية التسوية الشاملة للبناءات الفوضوية	292



## 6- فهرس الموضوعات:

01	مقدمة عامة
	<b>الفصل الاول: التعمير والبناء الفوضوي في الجزائر: مقارنة نظرية ومفاهيم عامة</b>
16	مقدمة الفصل
17	<b>المبحث الاول: التعمير والشبكة الحضرية بالجزائر.</b>
18	تمهيد.
20	أولاً: مراحل التعمير بالجزائر: ظاهرة تعمير غير متجانسة عبر الزمان والمجالات الجغرافية
20	1- مرحلة ما قبل الاستعمار الفرنسي (قبل 1830)
21	2- التعمير أثناء الفترة الاستعمارية: ما بين 1830 - 1962
22	2-1- المرحلة الأولى (1830-1910): فترة الاستيطان الفرنسي للجزائر
23	2-2- المرحلة الثانية (1910-1954): فترة الازمات و الاضطرابات
23	2-3- المرحلة الثالثة (1954-1962): فترة اندلاع الثورة التحريرية وتطبيق سياسة التجميع السكاني
25	3- التعمير بعد الاستقلال: بعد 1962
25	3-1- المرحلة الأولى (1962-1966): إعادة اعمار المدن من طرف السكان الجزائريين
26	3-2- المرحلة الثانية (1967-1974): بداية التخطيط والتنظيم
27	3-3- المرحلة الثالثة (1974 - 1979): توجه جديد للتوطن الصناعي وبداية التخطيط للسكن
29	3-4- المرحلة الرابعة (1980-1987): تفاقم مشكل السكن مع غياب وسائل التعمير
33	3-5- المرحلة الخامسة (1987-1998): توجه سياسي واقتصادي جديدين
35	3-6- المرحلة السادسة (1998-2008): سياسات جديدة معدلة لتطوير السكن وتنوعه
40	خلاصة المبحث
42	<b>المبحث الثاني: البناء الفوضوي في الجزائر: تعدد في المفاهيم وتنوع في الاسباب</b>
43	تمهيد
44	أولاً: الاطار التعريفي للبناء الفوضوي
44	1- مفهوم البناء الفوضوي: تعدد في التسميات والمفاهيم
50	ثانياً: أسباب ظهور السكن الفوضوي
51	1- الهجرة والنزوح الريفي
51	1-1- الهجرة قبل 1962: هجرة من الريف إلى المدينة
52	1-2- الهجرة بعد 1962: التنوع في اشكال الهجرة
54	2- الزيادة الطبيعية والنمو الديمغرافي الكبيرين
57	3- عامل الصناعة
60	4- عامل أزمة السكن
68	5- الترقية الادارية والتنمية
70	6- الوضعية العقارية المعقدة
70	6-1- قبل 1830: فترة الشيوخ
70	6-2- من 1830 - 1962: فترة الاستعمار الفرنسي
71	6-3- من 1962 - 1990
72	6-4- من 1990 - 2014
73	7- الأسباب القانونية للبناء غير الشرعي
73	7-1- قصور النصوص القانونية
73	7-1-1- قانون الثورة الزراعية 73/71 المؤرخ في 1971/11/08
74	7-1-2- قانون الاحتياطات العقارية 26/74 المؤرخ في 1974/02/20
75	7-1-3- قانون المستثمرات الفلاحية 19/87 المؤرخ في 1987/12/08
75	7-2- ضعف وسائل الرقابة
76	7-2-1- وسائل الرقابة القبلية
76	أ/ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU

77	ب/ مخطط شغل الأراضي POS
79	ج/ شهادة التعمير: Le Certificat d'urbanisme
80	د/ شهادة التقسيم Le Certificat de Morcellement
80	هـ/ رخصة التجزئة Permis de lotir
81	و/ رخصة البناء Permis de Construire
81	ي/ رخصة الهدم Permis Démolir
82	7-2-2- وسائل الرقابة البعدية
82	أ/ شهادة المطابقة Certificat de Conformité
83	ب/ اختلال الرقابة العمرانية
83	7-3- تردد القضاء
84	7-4- غياب الردع من طرف السلطات الادارية
85	خلاصة المبحث
87	خلاصة الفصل
<b>الفصل الثاني: مقارنة طبيعية، ديمغرافية واقتصادية للبناء الفوضوي بمدينة قسنطينة</b>	
89	مقدمة الفصل
90	<b>المبحث الاول: المقومات التاريخية والطبيعية لمدينة قسنطينة</b>
91	تمهيد
91	اولا: قسنطينة في اطارها الطبيعي والفيزيائي
91	1- موقع هام واستراتيجي
92	1-1- الوضعية الجغرافية المميزة والخاصة لقسنطينة
93	2- موضع حساس و طوبوغرافيا معقدة
93	أ/ الهضاب
94	ب/ التلال
94	ج/ الخوايق
94	د/ الاودية
95	هـ / الانحدارات
96	3- تنطبق الاخطار الطبيعية
99	4- الجيوتقنية
100	5- المناخ
100	5-1- التساقط
101	5-2- الحرارة
102	5-3- الرطوبة
102	5-4- الرياح
102	ثانيا: موقع السكن الفوضوي ضمن المجال الحضري القسنطيني
102	1- تقسيم المدينة إلى قطاعات حضرية
103	1-1- التعريف بالقطاعات الحضرية لمدينة قسنطينة
108	2- التطور العمراني لمدينة قسنطينة
109	1-2- المرحلة الأولى: ما قبل 1837: المدينة داخل اسوارها
109	2-2- المرحلة الثانية: 1837-1962: فترة الاستعمار الفرنسي وتجاوز العمران للأسوار القديمة
109	أ/ الفترة 1837-1937
110	ب/ الفترة 1938-1962
111	2-3- المرحلة الثالثة (1962 - 2008)
111	أ/ الفترة 1962-1973
112	ب/ الفترة 1974-1987
112	ج/ الفترة 1988-1998
113	د/ الفترة 1999-2015
114	3- مراحل تطور السكن الفوضوي بمدينة قسنطينة
114	3-1- الفترة الاستعمارية: ما قبل 1962: اصول ازمة السكن وبداية ظهور الاحياء الفوضوية

118	2-3- الفترة الثانية 1962-1977: عجز مهم جدا في السكن دعم تطور الاحياء الفوضوية
121	3-3- الفترة الثالثة : 1978 - 1989
122	4-3- الفترة الرابعة 1990-2014
124	خلاصة المبحث
126	<b>المبحث الثاني: التركيبة الديمغرافية والاقتصادية لسكان الاحياء الفوضوية بمدينة قسنطينة</b>
127	تمهيد
128	أولا: الخصائص السكانية للأحياء الفوضوية
128	1- تراجع كبير للحجم السكاني لمدينة قسنطينة ناتج عن سياسة الترحيل واعادة الاسكان
129	2- تطور سكاني غير متجانس للقطاعات الحضرية بمدينة قسنطينة
131	3- الحجم السكاني للأحياء الفوضوية وتطورها بمدينة قسنطينة: تطور مهول
131	3-1- تباين في توزيع سكان الاحياء الفوضوية عبر القطاعات الحضرية
134	3-2- تراجع ملموس في الاحجام السكانية للأحياء الفوضوية بالمدينة
135	4- كثافة سكانية منخفضة بالأحياء الفوضوية للمدينة
138	5- الأصل الجغرافي لسكان الاحياء الفوضوية بمدينة قسنطينة
141	6- التركيبة السكانية من حيث الجنس والعمر
141	6-1- توزيع الفئات العمرية عبر القطاعات الحضرية: سيطرة فئة الشباب
143	ثانيا: خصائص سكان الاحياء الفوضوية حسب القطاعات الاقتصادية
144	1- الداخلون في سن العمل
145	1-1- الناشطين فعلا
145	2- العاطلون عن العمل
145	2-1- توزيع أسباب البطالة عبر القطاعات الحضرية: مقارنة مجالية
146	3- معدل الإعالة
147	4- التخصيص حسب القطاعات الاقتصادية
149	4-1- توزيع اماكن العمل : اغليبيتهم يعملون بالأحياء المجاورة لمكان اقامتهم
152	5- توزيع أماكن الإقامة السابقة على القطاعات الحضرية: (مجالات وفود السكان الى منطقة الدراسة)
154	5-1- أسباب اختيار اماكن الإقامة الحالية (اسباب الهجرة للحي او القطاع الحضري)
158	5-2- أسباب مغادرة أماكن الإقامة السابقة: ضيق المسكن
160	خلاصة المبحث
161	خلاصة الفصل
	<b>الفصل الثالث: مقارنة عمرانية ومجالية للبناء الفوضوي بمدينة قسنطينة</b>
163	مقدمة الفصل
164	<b>المبحث الاول: الخصائص السكنية للأحياء الفوضوية</b>
165	تمهيد
165	أولا: الحضيرة السكنية بمدينة قسنطينة: عدم التجانس مع استفحال طابع السكن الفوضوي
166	1- توزيع غير متوازن للسكن الفوضوي عبر القطاعات الحضرية لمدينة قسنطينة
167	1-1- تراجع ملموس لعدد المساكن الفوضوية في اغلب القطاعات الحضرية
169	2- توزيع متباين لكثافة السكنات الفوضوية عبر القطاعات الحضرية للمدينة
171	3- معدل شغل المسكن ( TOL ) بالأحياء الفوضوية
173	4- عدد الأسر داخل المسكن
176	4-1- طبيعة الاسر: أغلب الاسر بمجال الدراسة مكونة من اب وابناء
177	ثانيا: الخصائص العامة للمسكن
177	1- أنماط السكن الفوضوي
177	1-1- السكن الفوضوي من نوع قبيلة
178	1-2- السكن الفوضوي من نوع البناء الذاتي
179	1-3- السكن الفوضوي الصلب
182	2- خصائص البناء الفوضوي من حيث العلو
184	3- حالة المباني: أغلبها ذات حالة متوسطة

186	4- مواد البناء المستعملة
186	4-1- مواد بناء الجدران
188	4-2- مواد بناء السقف: معظمها دالة
190	5- عدد الغرف: مرتفع جدا
192	5-1- معدل اشغال الغرفة (TOP)
192	6- مساحات سكنية تتميز بالتنوع
194	7- الوضعية القانونية لإشغال المسكن
195	8- الملكية العقارية
196	9- عقد الملكية
197	10- سعر المتر المربع
199	11- التجهيزات الداخلية للمسكن: رفاهية جيدة للمساكن الفوضوية
201	12- تواجد المرآب بالمسكن: متوفر بأكثر من النصف في معظم القطاعات الحضرية
202	13- الربط بالشبكات جيد
206	خلاصة المبحث
207	<b>المبحث الثاني: التجهيزات العمومية والحركية المجالية</b>
208	تمهيد
208	أولا: شبكة النقل ، طرق المواصلات والمرافق العمومية
210	1- وضعية شبكة الطرق بمدينة قسنطينة
211	1-1- وضعية شبكة الطرق داخل الاحياء الفوضوية
213	2- تنوع وسائل النقل بالمدينة
213	2-1- وسائل النقل المستخدمة من طرف سكان الاحياء الفوضوية
217	3- المرافق والتجهيزات
217	3-1- المرافق التعليمية
218	3-2- المرافق الصحية
219	3-3- المرافق والتجهيزات الادارية
219	4-3- المرافق والتجهيزات الدينية
220	5-3- المرافق التجارية والخدماتية
222	ثانيا: الحركية المجالية .
222	1- حركية التمدرس
223	2- الحركية التجارية
223	2-1- تنقلات سكانية متباينة حسب الاصناف التجارية
225	2-2- اختلاف اماكن الاقتران حسب النشاط التجاري
226	أ/ صنف التجارة الصافية
227	ب/ صنف التجارة الحرفية
229	ج/ صنف التجارة الخدماتية
231	خلاصة المبحث
232	خلاصة الفصل
<b>الفصل الرابع: البناء الفوضوي والتسوية القانونية بالجزائر</b>	
234	مقدمة الفصل
235	<b>المبحث الأول: السياسات المتبعة في معالجة البناء الفوضوي وتسويته القانونية بالجزائر</b>
236	تمهيد
237	أولا: ماهية الحوكمة والحوكمة الضرية
237	1- ظهور مصطلح الحوكمة: Gouvernance
238	1-1- مفهوم الحوكمة
241	2- مفهوم الحكم الراشد: La bonne gouvernance
244	1-2- معايير الحكم الراشد (الحوكمة الرشيدة)
244	3- الحوكمة الحضرية: La gouvernance urbaine
245	1-3- مفهوم الحوكمة الحضرية

246	2-3- شروط تطبيق الحوكمة الحضرية
247	ثانياً: السياسة المنتهجة في مجال معالجة البناءات الفوضوية
247	1- السياسة الجزائية في إطار الحوكمة الحضرية
248	1-1- تسوية البناءات الفوضوية قبل سنة 2008
255	2-1- تسوية البناءات الفوضوية بعد 2008
255	1-2-1- القانون رقم 08-15 المتعلق بمطابقة وإتمام إنجاز البناءات
256	1-1-2-1- أهداف القانون 15-08
256	2-1-2-1- مضمون القانون 15-08
258	3-1-2-1- أجل تحقيق مطابقة البناءات وإتمامها
258	4-1-2-1- الهيئات المعنية بدراسة الملفات والنظر فيها
259	5-1-2-1- كيفيات تحقيق مطابقة البناءات وسير أحكام القانون 15-08
261	6-1-2-1- إجراءات الطعن
261	7-1-2-1- مدة صلاحية القانون 15-08
262	3-1- أسباب تردد السكان في إقبالهم على تسوية البناءات
265	2- بعض التجارب الدولية في معالجة مشكل البناء الفوضوي (العشوائي)
265	1-2- السياسات المنتهجة في مصر للقضاء على البناء العشوائي
267	2-2- السياسات المتبعة لمواجهة مشكل البناء الفوضوي بتونس
268	3-2- السياسات الخاصة بالمملكة الهاشمية الأردنية في معالجة مشكل البناء العشوائي (الفوضوي)
269	1-3-2- تجربة مشروع شرق الوحدات - الأردن في حل مشكلة السكن العشوائي
271	خلاصة المبحث
273	<b>المبحث الثاني: الاقتراحات والبدائل لمعالجة ظاهرة السكن الفوضوي في قسنطينة</b>
274	تمهيد
274	أولاً: أساليب التسوية والتدخل على البناءات الفوضوية
274	1- تسوية الوضعية العقارية للأحياء الفوضوية
275	1-1- الأراضي الخاضعة للتسوية العقارية
275	1-1-1- أراضي ممكن تسوية وضعيتها العقارية بفعل تسليم شهادة الحيازة
275	أ/ شروط واجراءات تسليم شهادة الحيازة
277	1-1-2- أراضي يمكن تسوية وضعيتها العقارية بفعل تسليم سند الملكية
277	أ/ شروط واجراءات تسليم سند الملكية إثر تحقيق عقاري
279	1-1-3- أراضي يمكن تسوية وضعيتها العقارية عن طريق المسح
279	2-1- الأراضي الغير خاضعة للتسوية العقارية
280	1-2-1- الأراضي التابعة للأملاك الوقفية
280	2-2-1- أراضي الارتفاقات والاطار الطبيعية والاصطناعية
281	3-2-1- أراضي ذات خصوصية متميزة
281	2- تسوية الوضعية العمرانية للأحياء الفوضوية
283	1-2- طرق واساليب التدخل على الانسجة الفوضوية: اسلوب التسوية الشاملة
283	1-1-2- التدخل على المجال
283	أ/ اسلوب اعادة الهيكلة
283	ب/ اسلوب اعادة التأهيل
285	ج/ اسلوب التجديد الحضري
286	د/ اسلوب الارتقاء الحضري
289	هـ/ اسلوب التحسين الحضري
289	2-1-2- التدخل على البناءات
293	3- الحصيلة العامة لملفات التسوية بمدينة قسنطينة بين 2011 و 2014
293	1-3- الحصيلة لسنة 2011
294	2-3- الحصيلة لسنة 2012
295	3-3- الحصيلة لسنة 2013
296	4-3- الحصيلة لسنة 2014

297	ثانيا: الحلول والتدخلات المقترحة لمعالجة السكن الفوضوي بمدينة قسنطينة
298	1- التدخل على الأحياء الفوضوية حسب النقائص والمشاكل التي يعاني منها السكان
298	1-1- مستويات التدخل
298	1-1-1- التدخل على الوسط الطبيعي
299	1-1-2- التدخل على مستوى النسيج القائم
299	1-1-3- التدخل على الشبكات
299	أ/ شبكة الطرق
300	ب/ الشبكات التقنية
301	1-1-4- التدخل على التجهيزات والمرافق العمومية
301	أ/ التجهيزات الإدارية
302	ب/ التجهيزات الصحية
302	ج/ التجهيزات التعليمية
302	د/ التجهيزات الدينية
303	هـ/ التجهيزات الثقافية والترفيهية
303	و/ التجهيزات الرياضية
303	ي/ التجهيزات التجارية
303	1-1-5- التدخل على مستوى السكن
304	1-1-6- التدخل على الجانب البيئي
305	2- مشاكل ونقائص عامة
305	3- آراء سكان الأحياء الفوضوية واقتراحاتهم
306	4- تصنيف الأحياء الفوضوية حسب الأهمية في التدخل
309	5- رهانات الحوكمة الحضرية
310	6- اقتراحات عامة
315	خلاصة المبحث
317	خلاصة الفصل
318	الخاتمة العامة
322	الملاحق
335	المراجع
350	الرموز
351	الفهارس

## الملخص:

إن ظاهرة التعمير في الجزائر لم تعرف نفس الوتيرة داخل المجالات الحضرية سيما بالمدن الكبرى التي شهدت تحولات سريعة أدت الى ظهور أشكال عمرانية مختلفة، منها ما يتمشى وفق القواعد الاساسية للتعمير ومنها من لا يتوافق مع الاشتراطات القانونية المعمول بها في مجال التهيئة العمران.

هذا النوع الاخير الذي يتمثل خصوصا في البناءات الفوضوية قد أخذ أبعادا كبيرة داخل المدن، أين عملية التكفل به لم تكن أنية وفعالة، ما عمل على استفحال الظاهرة بالأوساط الحضرية على غرار مدينة قسنطينة التي لم تسلم منها.

من هذا المنطلق، جاء موضوع بحثنا الذي يتناول الظاهرة بمختلف جوانبها داخل مدينة قسنطينة بالاعتماد على مقارنة تحليلية ووصفية الغاية منها تحديد ومعرفة الخصوصيات السوسيو اقتصادية والمجالية لمختلف الاحياء الفوضوية المنتشرة عبر مجالها الحضري بهدف وضع بعض الحلول انطلاقا من المبادئ التي تلميها الحوكمة الحضرية والقائمة على تدخل نوعي حسب خصوصية كل حي فوضوي.

## الكلمات المفتاحية:

الجزائر – قسنطينة – البناء الفوضوي - ظاهرة التعمير – الخصائص السوسيو اقتصادية – الخصائص المجالية – قوانين التعمير - الحوكمة الحضرية – التسوية.

## **Résumé :**

Depuis quelques années, les quartiers non règlementaires suscitent l'intérêt des pouvoirs publics. Ces derniers s'attellent à apporter sans relâche des aménagements et des orientations nouvelles en vue d'une gouvernance urbaine appropriée. Ce domaine constitue en somme notre postulat de base que nous avons essayé d'élucider tout au long de cette thèse. C'est en nous appuyant sur une série de paramètres démographiques, économiques, sociologiques et historiques que nous sommes parvenu à des résultats fort probants qui démontrent sans ambages que le phénomène de l'habitat informel dans les villes algériennes est ancien et ne caractérise nullement la période post-indépendance avec l'apparition de nombreux quartiers illicites à l'image de la cité Ben Tellis et la cité Halbedel à Constantine.

Afin de donner visage à ce type d'habitat et mettre en exergue ses particularités morphologiques ses dimensions socio-économiques et spatiales, nous avons orienté notre analyse selon une approche analytique, quantitative. Celle-ci s'inspire dans un cadre de gouvernance urbaine des modes d'interventions typiques selon les spécificités de chaque quartier.

## **Mots clés :**

Algérie – Constantine – Habitat informel – Phénomène d'urbanisation – Caractéristiques socio-économiques – Caractéristiques spatiales – Régularisation – Gouvernance urbaine.



## **Summary:**

In recent years, non-regulatory neighborhoods attract the interest of public authorities. These are striving to bring tirelessly arrangements and new guidelines for appropriate urban governance. This area is in fact our basic premise that we have tried to elucidate throughout this thesis. It is building on a series of demographic, economic, sociological and historical settings that we managed to very convincing results which demonstrate unequivocally that the phenomenon of informal settlements in the Algerian cities is old and in no way characterizes the post-independence period with the appearance of many illegal neighborhoods in the image of the city and the city Ben Tellis, Halbedel to Constantine.

To give face to this type of habitat and highlight its morphological features its socio-economic and spatial dimension, we focused our analysis as an analytical approach, quantitative. This draws in urban governance framework of typical modes of intervention according to the specificities of each area.

## **Keywords :**

Algeria - Constantine - informal accommodation - urbanization phenomenon - socioeconomic characteristics space -Characteristics - Adjustment - Urban Governance.