

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة الإخوة منتوري قسنطينة



كلية علوم الأرض الجغرافيا و التهيئة العمرانية

قسم التهيئة العمرانية

الرقم التسلسلي:.....

السلسلة:.....

أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه علوم في التهيئة العمرانية

الحراك السكني كديناميكية حضرية بقسنطينة

دراسة نماذج

من إعداد: جغار عايدة

تحت إشراف الأستاذ: محمد الهادي لعروق

لجنة المناقشة:

رئيساً	جامعة الأخوة منتوري قسنطينة	أستاذ التعليم العالي	- شراد صلاح الدين
مقرراً	جامعة الأخوة منتوري قسنطينة	أستاذ التعليم العالي	- لعروق محمد الهادي
ممتحناً	جامعة باجي مختار عنابة	أستاذ التعليم العالي	- قرفية الصادق
ممتحناً	جامعة العربي بن مهدي أم البواقي	أستاذ التعليم العالي	- بوشمال صالح
ممتحناً	جامعة الأخوة منتوري قسنطينة	أستاذ التعليم العالي	- لكحل عبد الوهاب

28/04/2016

السنة الجامعية 2016/2015

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر و تقدير

أتقدم بجزيل الشكر و العرفان إلى الأستاذ الفاضل " محمد الهادي لعروق "

على إشرافه و تأطيره لهذا البحث، أشكره على كل التوجيهات العلمية و المنهجية في إعداد الأطروحة
و على تشجيعاته لإنهاء البحث .

كما أتقدم بالشكر إلى الأستاذ الفاضل " مسعود معروق " الذي لم يخل علي بنصائحه
و بالمراجع العلمية.

و أتشرف بجميع أعضاء لجنة المناقشة و أشكرهم على قبولهم تقييم هذا البحث و على كل ملاحظاتهم
و توجيهاتهم لإثراء الأطروحة.

و لايفوتني أن أشكر كذلك كل الباحثين الذين إستقبلوني وأفادوني بالمراجع العلمية، خلال التبرصين
القصيرى المدى بمعهد التعمير بجامعة باريس 12 Institut d'Urbanisme Paris سنة 2006

و إلى مخبر CITERES – Equipe du Monde Arabe et de la Méditerranée – Université
François Rablais- Tours سنة 2009

و أخص بالشكر: الأستاذ صمود بوزيان Sammoud Bouziane

Bénédicte Florin et Jean Claude Driant

إلى جميع أساتذتي الكرام خلال مساري التعليمي و الجامعي.

دون أن أنسى سكان الأحياء المدروسة بقسنطية (عمارات و شاليهات) الذين ساعدوني و تقبلوا بصدر
رحب الإستمارات و الإستجابات الميدانية.

عايدة جغار

الإهداء

إلى والديا الكريمين

فهرس المواضبع

2	مقدمة عامة:
2	تمهيد:
12	الفصل الأول: الحراك السكني كديناميكية حضرية إجتماعية مفاهيم، آليات و نماذج
12	مقدمة الفصل:
14	المبحث الأول: الحراك السكني مفهوم مركب وظاهرة حضرية صعبة القياس
14	تمهيد:
15	1 مفاهيم عامة: حدود الدلالات اللفضية لمفهومي "الهجرة" و "الحراك"
16	1-1 الهجرة السكانية (la Migration): تفاعل السكان، المجال و الزمن
17	2-1 أنواع الهجرة السكانية: دوافع مختلفة وارتباطها بالمجال و مدة الحركة
18	3-1 الحراك la mobilité: صفة لتنتقلات و تصرفات الأفراد ذات أبعاد ايجابية
20	4-1 أنواع الحراك: تنوع و ترابط بين أنواع الحراك
22	2 الحراك السكني: مفهوم متعدد الأبعاد
22	1-2 تعريف الحراك السكني: ظاهرة نوعية و كمية لتغيير المسكن
24	2-2 الحراك السكني : تغيير مجالي للمسكن، من مكان لآخر
25	3-2 الحراك السكني : تصرف السكان يعكس واقع إجتماعي إقتصادي و مجالي:
26	4-2 الحراك السكني كظاهرة إجتماعية:
27	3 الحراك السكني ظاهرة حضرية صعبة القياس:
27	1-3 طرق دراسة الحراك السكني:
29	2-3 التحليل النوعي للحراك و خصائص الظاهرة: الدلالات النوعية لقياس الحراك السكني
30	خلاصة المبحث الأول:
32	المبحث الثاني: آليات الحراك السكني: إجتماعية، إقتصادية و تنظيمية
32	تمهيد:
32	1 عوامل الحراك السكني : عوامل محددة لإختيار المسكن و مجال العيش
33	1-1 خصائص السكن و تغيير البنية الأسرية: علاقة متلازمة
34	2-1 مدخول الأسرة : علاقة إرتباطية بالحراك السكني
35	3-1 العرض السكني و سوق السكن

- 36..... 4-1 سوق العمل و دور النقل في الحراك السكني
- 37..... 2 الإستراتيجية السكنية للأسر: متنوعة
- 38..... 1-2 الإستراتيجية المرتبطة بطبيعة إشغال المسكن وتحسين شروط الحياة:
- 40..... 2-2 إستراتيجية مرتبطة بمراحل التي مرت بها الأسرة:
- 41..... 3-2 إستراتيجية إقتصادية، تجارية مرتبطة بمراحل الحياة:
- 42..... 4-2 إستراتيجية إجتماعية مرتبطة بالتصور الإجتماعي للمجال:
- 43..... 5-2 إستراتيجية مرتبطة بإيجابيات المجال وطريقة العيش فيه
- 44..... 3 المسارات السكنية: المحطات السكنية متباينة
- 47..... 4 إنعكاسات الحراك السكني على المجال:
- 49..... 5 خلاصة المبحث:
- 52 المبحث الثالث: الحراك السكني كظاهرة حضرية إجتماعية متعددة الأوجه
- 52 نماذج و مقاربات
- 52..... تمهيد:
- 52..... 1 الحراك السكني لدى الأسر الفقيرة حالة مدينة مكسيكو حسب نموذج TURNER:
- 52..... 1-1 لمحة عن طرق دراسة الحراك السكني في أمريكا:
- 54..... 2-1 الحراك السكني بمدينة مكسيكو:
- 54..... أ- الحراك السكني:
- 58..... ب- شروط الهجرة و الوضعية القانونية للإشغال:
- 60..... ج - كلفة المكان مقابل الرغبة في الإنتقال:
- 61..... 2 الحراك السكني بالمدن العربية: حالة فاس
- 61..... تمهيد:
- 61..... 1-2 التحولات الإجتماعية و الحراك السكني بمدينة فاس
- 62..... 1-1-2 تحولات التركيبة الاجتماعية للمجتمع الفاسي:
- 63..... 2-1-2 مدينة فاس: خصائص الحراك حسب الوحدات السكنية
- 65..... 3-1-2 الحراك و الثبات السكني بين الدوافع المختلفة و الترقية الإجتماعية:
- 67..... 4-1-2 الإستراتيجيات السكنية حسب الفئات السوسيو إقتصادية بالمجتمع الفاسي:
- 71..... 3 التمدد الحضري كركيزة للحراك السكني بمدينة وهران:
- 71..... 1-3 التوسع الحضري حسب الأطراف:
- 74..... 2-3 بنية مجالية متحولة للتجمع و حراك سكني بإتجاه واحد:

75	..... خلاصة المبحث :
77	..... خلاصة الفصل الاول:
79	..... الفصل الثاني: ديناميكية التنمية و التحضر كعوامل لتمدد المدن و للحراك السكني بالجزائر
79	..... مقدمة:
82	..... المبحث الأول: عوامل مختلفة في تفعيل ديناميكية الهجرة و الحراك السكني بين 1962-1990
82	..... تمهيد:
82	..... 1 فترة 1962-1970: ديناميكية مزدوجة بين الهجرة و الحراك السكني بالمدن الجزائرية
83	..... 1-1 الهجرة الريفية: ظاهرة مهمة بعد إستقلال الجزائر
85	..... 1-2 الحظيرة السكنية الشاغرة بحالة متوسطة
86	..... 1-3 برنامج الدولة في مجال السكن : محدود
87	..... 1-4 التغيرات الإجتماعية والحراك السكني: متميزة
89	..... 2 فترة 1970-1980: الحراك السكني كنتيجة مزدوجة للتخطيط المركزي و للحراك المهني
90	..... 1-2 التصنيع: وسيلة لتحضر المدن
92	..... 2-2 التقسيم الإداري: لتدعيم حركة شبكة المدن
93	..... 2-3 المناطق الحضرية السكنية الجديدة: أداة لتوسعة المدن و للتعمير
96	..... 2-4 الاحتياطات العقارية: كآلية قانونية لتوفير الوعاء العقاري للتعمير
98	..... 2-5 التحولات الاجتماعية والحراك السكني:
100	..... 3 الفترة 1980-1990 : تنوع في أشكال التعمير و بوادر لخصوصية أجزاء المدينة
101	..... 1-3 التقسيم الإداري 1984 : هيكله قطرية و تقريب الخدمة للسكان
102	..... 2-3 إنتاج و أزمة السكن: عوائق عديدة أمام طلب نوعي
104	..... 3-3 تخلي الدولة عن الحظيرة السكنية الإيجارية: بوادر لخصوصية الحظيرة السكنية
106	..... 3-4 السكن الفردي كبديل لأزمة السكن
107	..... 3-5 ديناميكيات متعددة: توسع حضري - حراك سكني و مهني
111	..... المبحث الثاني: الحظيرة السكنية الحديثة: حافز للحراك السكني اللإرادي و الموجه بين 1990 و 2014
111	..... تمهيد:
111	..... 1 الفترة 1990-2000 مرحلة الإنقطاع مع السياسة الإجتماعية السابقة
113	..... 1-1 السياسة الجديدة للسكن: تغيرات جوهرية تمس أساسا شق التمويل و تنوع العروض
114	..... 1-2 الانفتاح على اقتصاد السوق و تثمين الملكية الخاصة

- 114-3 إنتاج المساكن وتعدد العرض السكني:
- 115-4 التمويل: تكفل الدولة ومشاركة العديد من الفاعلين.
- 116-5 تشجيع سوق الإيجار: الحظيرة المهمة للتخفيف من العجز السكني
- 117-6 التحولات المجالية للمدن و بوادر لحراك إرادي و موجه :
- 119-2 الفترة 2000 و 2014: الحظيرة السكنية الحديثة محرك للتمدد المجالي و الحراك السكني
- 119-1-2 استكمال البرامج السكنية المسجلة سابقا في العشرية 1990 - 2000:
- 121-2-2 برنامج الخماسي 2005 - 2009 مليون مسكن حديث:
- 121-3-2 برنامج الخماسي 2010 - 2014: مليون وحدة سكنية إضافية
- 122-4-2 الحظيرة السكنية الفردية: محطة أساسية في مسار الأسر
- 122-5-2 الحظيرة الإيجارية العمومية: تغيير في الملكية و ترقية إجتماعية للمالكين الجدد
- 125-6-2 أنواع الصيغ السكنية المميزة للحظيرة السكنية الجديدة:
- 125-1-6-2 السكن الإجتماعي: "Logement Social"
- 126-2-6-2 السكن العمومي الإيجاري: " Logement Public Locatif "
- 126-3-6-2 السكن المدعم أو التساهمي¹: "Logement Aidé Participatif"
- 126-4-6-2 البيع بالإيجار: "Loction Vente"
- 126-5-6-2 السكن الترقوي المدعم: "Logement Promotionnel Aidé"
- 127-6-6-2 السكن الترقوي¹: "Logement Promotionnel"
- 128 خلاصة المبحث الثاني:

الفصل الثالث: مؤشرات الحراك السكني بقسنطينة: بين تطور خصائص الحظيرة و السكان بالبلدية و توسع عمليات

- 133-التعمير إلى خارج حدودها
- 133-مقدمة الفصل
- 135-البحث الأول : مؤشرات الحراك السكني بين 1962 و 1987: نوعية وكمية من هجرة إلى حراك سكني
- 135-تمهيد:
- 135-1 مدينة قسنطينة : تعدد الأنماط و الأنسجة الحضرية مصدر لمسارات مختلفة
- 136-1-1 - النسيج القديم: تحولات عمرانية بين التقهر و التحول الوظيفي
- 136-1-1-1 نمط السكن التقليدي: بحالة غير لائقة
- 138-1-1-2 النمط الأوروبي: في تحول مستمر
- 140-1-2-1 النسيج غير المرخص: إستراتيجيات متباينة بين شاغلي البيوت القصدية و البناء الصلب
- 140-1-2-1 النمط القصدية:

- 141 2-2-1 نمط البناء الفوضوي:
- 142 3-1 النسيج المخطط: مجال بخصائص سكانية و عمرانية مختلفة
- 142 1-3-1 نمط المحتشدات:
- 143 2-3-1 نمط السكن الجماعي:
- 145 3-3-1 نمط السكن الفردي (تحصيلات):
- 146 4-3-1 نمط الشاليات:
- 147 2 مؤشرات الحراك السكاني بقسنطينة للفترة بين 1962 و 1987 : الدوافع / العوائق
- 150 1-2 خصائص السكن و السكان إبان الإحتلال الفرنسي : تمايز إجتماعي لصالح الأوروبيين
- 151 2-2 وضعية السكن و السكان بين 1966 - 1977: هجرة و حراك إرادي بمدينة قسنطينة
- 151 1-2-2 وضعية الحظيرة السكنية سنة 1966 : بإشغال غير لائقة
- 152 2-2-2 الوضعية السكنية لسنة 1977 : برامج سكنية و مشاريع متعددة لكن دون المطلوب
- 153 3-2-2 ديناميكية و حراك سكاني بإستراتيجيات واضحة للسكان:
- 157 3-2 وضعية السكن و السكان بين 1977 و 1987 : تقاوم عدد الأسر الراغبة في الترقية السكنية
- 157 1-3-2 درجات التزاخم مرتفعة:
- 160 2-3-2 برامج سكنية مُجزئة لإحتواء إحتياجات الأسر:
- 161 4-2 ديناميكية سكنية مهمة و حركية سكانية طموحة داخل و خارج المجال الحضري:
- 163 خلاصة المبحث :
- 166 المبحث الثاني : مؤشرات الحراك السكاني بقسنطينة للفترة بين 1987 و 1998: تنوع في سوق السكن**
- 166 تمهيد:
- 166 1 الحظيرة السكنية و معطيات إشغالها بين 1987 و 1998 :
- 168 2 الهجرة الداخلة والخارجة إلى قسنطينة كمؤشر للحراك المجالي و السكاني:
- 172 3 مؤشرات الحراك السكاني وعلاقته بتطور الحظيرة السكنية خلال الفترة 1987-1998
- 173 1-3 الحراك السكاني و الأنماط السكنية المشغولة
- 175 2-3 الحراك السكاني و عدد الغرف :
- 177 3-3 الحراك السكاني و مؤشر الحظيرة غير المشغولة:
- 179 4-3 الحراك السكاني و الطبيعة القانونية للإشغال :
- 182 5-3 المسارات السكنية لسكان بلدية قسنطينة :
- 182 1-5-3 مساكن حضرية على مستوى البلديات والتجمعات الثانوية المجاورة لقسنطينة:
- 182 2-5-3 برنامج القضاء على السكن غير اللائق R.H.P :
- 182 3-5-3 مساكن فردية تطويرية و مدعمة على تراب البلديات التوابع:

183	..... 3-5-4 الترقية العقارية العمومية و الخاصة توزيع نقطي:
184	..... خلاصة المبحث :
	المبحث الثالث: مؤشرات الحراك السكاني و خصائص السكن والسكان بين 1998 و 2008: الحظيرة السكنية الإيجارية
187	..... بالمدينة الجديدة أكثر المجالات إستقطابا للحراك
187	..... 1 خصائص الحظيرة السكنية و السكان بالولاية: إستمرارية في نمو التجمعات الرئيسية و الثانوية (سكانيا و سكنيا) ...
188	..... 2 خصائص الحظيرة السكنية و السكان بالبلدية:
192	..... 3 مؤشرات الحراك و تطور الحظيرة السكنية لسنة 2008
193	..... 3-1 الأنماط السكنية تحول في المظهر العمراني
196	..... 3-1 الحراك السكاني و عدد الغرف لسنة 2008 : إرتباط عكسي
198	..... 3-2 الحراك السكاني و طبيعة إستخدام الحظيرة السكنية سنة 2008 :
199	..... 3-3 الحراك السكاني و الطبيعة القانونية لإشغال المساكن:
200	..... 3-4 الحراك السكاني و الوضعية الإجتماعية للأسر الشاغلة للحظيرة السكنية :
201	..... 4 الحراك السكاني بين الحظيرة الحديثة و القديمة:
205	..... خلاصة المبحث:
207	..... خلاصة الفصل :
	الفصل الرابع: الديناميكية الإجتماعية الحضرية بأحياء مدينة قسنطينة بين الحراك السكاني و المجالي حالة العمارات
209	..... السكنية و الشاليات
209	..... مقدمة الفصل:
212	..... المبحث الأول : مجالات الدراسة: الخصائص العمرانية، السكنية و السكانية:
212	..... تمهيد:
213	..... 1 الخصائص المجالية و العمرانية لمجالات الدراسة: تعدد في الوضعيات
214	..... 1-1 الحظيرة السكنية الجماعية: إستحواذ بارز للمجال
216	..... أ - حي بوالصوف: من أهم الأحياء بالمدينة
217	..... ب- حي الدقي: ديناميكية يومية مهمة
219	..... ج- حي بومرزوق: ذو وظيفة سكنية بإمتهياز
220	..... د- حي 1100 مسكن عين الباي و حي بوعمامة: أحياء سكنية بمواقع حديثة التوسع
221	..... 1-2 الأحياء المعنية بالدراسة بأهمية مجالية مختلفة :
222	..... 1-3 حظيرة السكن الفردي نمط شاليات: الحظيرة المؤقتة
223	..... أ- حي الأخوة عرفة: تموقع جيد للحي

- 2 الخصائص السكنية و السكانية للأحياء المدروسة: وضعيات غير متجانسة 225
- 2-1 السكن و خصائص الإشغال: إشغال الحظيرة في تحول و مؤشر لحراك سكني(1998-2008) 225
- 2-2 السكان و خصائص الأسر: تغير في الحجم السكاني بالأحياء 229
- 2-3 تطور مؤشرات السكان و إشغال المساكن بمجالات الدراسة: 230
- خلاصة المبحث: 233
- المبحث الثاني: الحراك السكني و الخصائص الإجتماعية و الإقتصادية للأسر بالحظيرة السكنية الجماعية: 236**
- تمهيد: 236
- 1 خصائص البنية الأسرية 236
- 1-1 البنية الاجتماعية: 236
- أ- متوسط حجم الأسرة TMM : 236
- ب - أنماط الأسر والإشغال المسكن: (علاقة عدد الأسر بالمسكن) 237
- 1-2 البنية الاقتصادية المهنية: 239
- أ- الفئات الاجتماعية المهنية C.S.P : 239
- أ- عدد المشتغلين الناشطين في كل مسكن : 242
- ج - مدخول الأسرة: 243
- 2 الحراك السكني في الأحياء المدروسة : التنقلات، أصلها بين الدوافع و العوائق 246
- 2-1 الحراك السكني بالأحياء المدروسة وعلاقته بأصل الساكن: 246
- 2-2 خصائص فترات توافد الأسر إلى الأحياء المدروسة: 246
- أ - المرحلة الأولى الموافقة للفترة قبل 1990: 247
- ب- مرحلة الثانية بعد 1990: 250
- ب-1 - مرحلة بين 1990 و 2000: 250
- ب-2 الفترة الممتدة بين 2000 و 2007 : 252
- 3 دور الوضعية القانونية لإشغال المساكن في تفعيل الحراك السكني: 252
- 1-3 الملكية و خصائص الإشغال 253
- 2-3 ملكية المسكن و دور العلاقات العائلية في تثمين الإستقرار السكني 256
- 4 الحراك السكني : مسارات الحراك وفق مختلف الأنماط السكنية 258
- 5 الأحياء السكنية مجالات وفود السكان إلى منطقة الدراسة: 260
- 1-5 المحطات السكنية و إستراتيجيات الأسر المختلفة 261
- 2-5 علاقة المسكن المؤقت/ المسكن بصفة فردية 262
- 6 عوامل الحراك السكني و معايير الإختيار المسكن: 264

264	1-6 أسباب و دوافع الحراك:
268	2-6 معايير إختيار المسكن:
268	أ- معيار الإستفادة من المسكن و ملاحقه:
268	ب- معيار إقتصادي مرتبط بالإمكانيات المادية للاسر:
269	ج- معيار القرب المجالي:
269	د- معيار مرتبط بسمعة الحي و درجة التجهيز الداخلي (معيار نوعي):
270	هـ- معيار تغيير الوضعية القانونية للإشغال إلى الملكية:
270	و - معيار إجتماعي:
271	7 الإنعكاسات الإجتماعية الإقتصادية لتغيير المسكن:
272	8 الإستراتيجيات السكنية المستقبلية للاسر المدروسة:
274	خلاصة المبحث:

المبحث الثالث: من الحراك السكني إلى الحراك المجالي بحظيرة السكن الفردية للشاليات حالة حي الأخوة عرفة و 108 شالي بومرزوق:

276	تمهيد:
277	1 أحياء الشاليات من مركبة مؤقتة للمظهر العمراني إلى إستدامة في إشغال المجال:
279	2 البنية الأسرية للعينة المدروسة بحي الأخوة عرفة و 108 مسكن بومرزوق
279	1-2 البنية الإجتماعية: متجانسة في عمومها
280	2-2 البنية الإقتصادية: تمايز في الحالات مع سيادة الفئة البسيطة
281	أ- مدخول الأسر:
281	أ- عدد المشتغلين:
282	ج- الفئات الإجتماعية المهنية:
283	3 دور الملكية العقارية في الحراك و الثبات السكني:
287	4 الحراك السكني و خصائص وفود الاسر إلى هذا الحي:
287	1-4 الحراك السكني و سنوات الوفود:
289	2-4 الأصل الجغرافي لرب الاسرة و مجالات الوفود:
290	3-4 خصائص الوضعية السابقة لإشغال المسكن السابق:
291	5 دوافع الحراك السكني: بين الحراك الإرادي و الموجه
292	6 معايير الإختيار المسكن الحالي محدود:
293	7 الإنعكاسات الحالية لتغيير المسكن و الإستراتيجيات المستقبلية للأسر:
296	8 نحو إستراتيجية الثبات السكني و الحراك المجالي:مدعمة من الجماعات المحلية

298	..... خلاصة المبحث:
300	..... خلاصة الفصل:
302	..... الفصل الخامس: الحراك السكني ظاهرة إجتماعية حضرية متعددة الأبعاد:
302	..... مقدمة الفصل:
304	..... المبحث الأول: الحراك السكني ظاهرة متعددة الأبعاد: تحليل و نتائج
304	..... تمهيد
305	..... 1 الحراك السكني من خلال الدراسة النوعية للمسارات السكنية للأسر بالحظيرة السكنية: دراسة نماذج
305	..... 1-1 المسارات السكنية للأسر بالحظيرة الجماعية: دراسة نماذج
305	..... أ - النموذج الأول: حي الدقسي
306	..... ب - النموذج الثاني و الثالث: حي بومرزوق
308	..... ج - النموذج الرابع و الخامس: حي 1100 مسكن عين الباي
310	..... د- النموذج رقم 6: حي بوعمامة:
	..... من بين الأسر التي إستجوبناها أسرة تطمح في الرجوع إلى مكان العيش الاول من خلال هجرة عكسية من
310	..... قسنطينة نحو منطقة الميلية (ولاية جيجل).
311	..... 2-1 المسارات السكنية للأسر بحظيرة الشاليات: دراسة نماذج
311	..... أ- مسارات متجانسة بإستراتيجيات جماعية للأسر بحي الأخوة عرفة:
312	..... ب- مسارات متباينة و بإستراتيجيات جماعية للأسر بحي الأخوة 108 شالي بومرزوق:
313	..... 3-1 مسارات السكنية لأسرة حققت إستراتيجيتها النهائية بالمسكن الفردي:
314	..... 4-1 تحليل النماذج:
316	..... 2 الحراك السكني: إرتباط الفئات الاجتماعية المهنية و معايير إختيار المسكن و الحي الحاليين:
316	..... 1-2 مراحل العمل و طريقة المعالجة :
319	..... 2-2 نتائج المعالجة:
321	..... 3-2 النتيجة:
322	..... 3 خصائص الأحياء المدروسة و الإرتباط بين جل المتغيرات المستعملة في الحراك السكني:
324	..... 1-3 طريقة مصفوفة الإرتباطات:
327	..... 2-3 التحليل العاملي:
330	..... 3-3 تمييز الأحياء (استخراج الخصائص العامة للأحياء):
332	..... خلاصة المبحث:
334	..... المبحث الثاني: الحراك السكني : كنتيجة مزدوجة للسياسة السكنية و لتصرف الأفراد

334	تمهيد :
335	1 الحراك السكني كنتيجة للسياسات السكنية المنتهجة:
337	2 الحراك السكني كتصرف و ممارسة الأسر:
339	3 نتائج الدراسة: من خلال الدراسة التي أجريناها في الفصول السابقة وصلنا إلى النتائج التالية:
341	خلاصة الفصل:
342	الخاتمة العامة:
344	المراجع
353	الملاحق

فهرس الأشكال:

- الشكل رقم 1: تفسر نموذج ALONSO 42
- الشكل رقم 2: نماذج عن المسارات السكنية بالمدن 45
- الشكل رقم 3: علاقة نوع الحظيرة السكنية بخصائص الأسر 46
- الشكل رقم 4: الإستراتيجية السكنية غير ثابتة هي متحولة 48
- الشكل رقم 5: تحول في وضعية الإشغال، قيمة المدخول و دورة الحياة لدى الأسر بمدينة مكسيكو 55
- الشكل رقم 6: نموذج الحراك السكاني للأسر ضعيفة المدخول حسب تحليل TURNER حول مدينة ليما و مكسيكو 57
- الشكل رقم 7: الأصل الجغرافي للأسر تغيير الوضعية القانونية للملكية - مدينة مكسيكو 58
- الشكل رقم 8: نسبة الأنوية بالأسرة بالمجتمع الفاسي لسنة 1991 63
- الشكل رقم 9: مكان ميلاد رب الأسرة 63
- الشكل رقم 10: المدينة القديمة بنسيج منحول 137
- الشكل رقم 11: الأنماط السكنية المشغولة ببلدية قسنطينة قبل 1998 173
- الشكل رقم 12: توزيع عدد الغرف على المساكن المشغولة 1998 176
- الشكل رقم 13: المساكن غير المشغولة ببلدية قسنطينة 1998 178
- الشكل رقم 14: الوضعية القانونية لإشغال المسكن ببلدية قسنطينة 1998 180
- الشكل رقم 15: تطور عدد سكان البلديات التوابع لمدينة قسنطينة بين 1998 و 2008 190
- الشكل رقم 16: نسبة الأنماط السكنية بلدية قسنطينة 2008 193
- الشكل رقم 17: توزيع عدد الغرف على المساكن المشغولة ببلدية قسنطينة 2008 196
- الشكل رقم 18: إستعمالات المسكن بالحظيرة البلدية لقسنطينة 2008 198
- الشكل رقم 19: الحالة المدنية لسكان بلدية قسنطينة سنة 1998 % 200
- الشكل رقم 20: الحالة لمدينة لسكان بلدية قسنطينة سنة 2008 % 200
- الشكل رقم 21: النسيج العمراني لمدينة قسنطينة: موقع أحياء السكن الجماعي المختارة للدراسة 215
- الشكل رقم 22: النسيج العمراني لمدينة قسنطينة: موقع أحياء الشاليات المختارة للدراسة 223
- الشكل رقم 23: عدد السكان بالأحياء المختارة للدراسة سنة 1998 229
- الشكل رقم 24: عدد السكان بالأحياء المختارة للدراسة سنة 2008 229
- الشكل رقم 25: تطور عدد الأسر بين تعدادي 1998 و 2008 230
- الشكل رقم 26: تطور معدل إشغال المسكن بين 1998 و 2008 231
- الشكل رقم 27: تطور متوسط حجم الأسرة بين 1998 و 2008 231
- الشكل رقم 28: تطور عدد الأسر بالنسبة لعدد المساكن بين 1998 و 2008 231
- الشكل رقم 29: البنية الإجتماعية: متوسط حجم الأسرة % 237

- الشكل رقم 30 : البنية الإجتماعية: عدد الأسر بالمسكن %.....238
- الشكل رقم 31: البنية الإقتصادية: الفئات الإقتصادية المهنية %.....240
- الشكل رقم 32: البنية الإقتصادية: عدد المشتغلين بالأسرة %.....242
- الشكل رقم 33: البنية الإقتصادية: مدخول الأسرة %.....243
- الشكل رقم 34: فترات توافد الأسر إلى الأحياء المعنية بالدراسة %.....247
- الشكل رقم 35: الوضعية القانونية لإشغال المساكن بالأحياء المعنية بالدراسة %.....253
- الشكل رقم 36: قيمة الإيجار بالأحياء المعنية بالدراسة %.....255
- الشكل رقم 37 : ملكية المساكن الخاصة حسب الأحياء المعنية بالدراسة %.....256
- الشكل رقم 38: الحظيرة السكنية السابقة للأسر المعنية بالدراسة.....259
- الشكل رقم 39 : الحظائر التي قدمت منها الأسر حسب الأحياء %.....259
- الشكل رقم 40: مجالات وفود الأسر إلى الأحياء المعنية بالدراسة %.....261
- الشكل رقم 41: عدد مرات السكن بمسكن خاص بالأسرة %.....263
- الشكل رقم 42: إنعكاسات تغيير المسكن على الأسرة %.....271
- الشكل رقم 43: الإستراتيجيات و التطلعات السكنية للأسر بالأحياء المدروسة %.....272
- الشكل رقم 44: البنية الإجتماعية: متوسط حجم الأسرة %.....279
- الشكل رقم 45: البنية الإجتماعية: عدد الأسر بالمسكن %.....280
- الشكل رقم 46: البنية الإقتصادية: مدخول الأسرة %.....281
- الشكل رقم 47: عدد المشتغلين بالأسرة %.....282
- الشكل رقم 48: البنية الإقتصادية للفئات الإجتماعية المهنية %.....283
- الشكل رقم 49: الوضعية القانونية لإشغال المساكن بالأحياء المعنية بالدراسة %.....284
- الشكل رقم 50: ملكية المسكن الخاص حسب الأحياء المعنية بالدراسة %.....284
- الشكل رقم 51: قيمة الإيجار بالأحياء المعنية بالدراسة %.....285
- الشكل رقم 52: فترات توافد الأسر إلى الأحياء المعنية بالدراسة %.....287
- الشكل رقم 53: إنعكاسات تغيير المسكن على الأسر %.....294
- الشكل رقم 54: الإستراتيجيات و التطلعات الأسر بالأحياء المعنية بالدراسة %.....295
- الشكل رقم 55: مصفوفة الإرتباطات القوية.....325

فهرس الجداول:

- الجدول رقم 1: تطور الحظيرة السكنية بالتجمع الوهراني بين 1966-2008.....72
- الجدول رقم 2: متوسط معدل النمو في التجمع الوهراني بين 1966-2008 %.....73
- الجدول رقم 3: تطور حجم البرامج السكنية بين 1962 و 1973.....86
- الجدول رقم 4: عدد رخصة البناء المسلمة.....89
- الجدول رقم 5: توزيع المناطق الحضرية السكنية الجديدة على الأقاليم الجغرافية.....95
- الجدول رقم 6 : النصيب السنوي لكل نوع من أنواع السكن.....115
- الجدول رقم 7 : نصيب الصيغ السكنية من البرامج الموزعة بين 1999 و 2008.....119
- الجدول رقم 8: المساكن المنجزة بين سنتي 1998 و 2008.....120
- الجدول رقم 9 : حالة المباني بالمدينة القديمة لسنة 2004.....138
- الجدول رقم 10: خصائص السكن و السكان ببلدية قسنطينة سنة 1987.....159
- الجدول رقم 11: خصائص السكن و السكان حسب معطيات إحصاء 1998.....167
- الجدول رقم 12: نصيب الهجرة السكانية من إجمالي السكان المقيمين بالولاية.....169
- الجدول رقم 13: نسبة توزيع الانماط المشغولة على مستوى قسنطينة سنة 1998.....173
- الجدول رقم 14: نصيب الحظيرة السكنية المشغولة من عدد الغرف المحصية سنة 1998.....175
- الجدول رقم 15: إشغال الحظيرة السكنية بقسنطينة سنة 1998.....177
- الجدول رقم 16: نسبة الأنماط السكنية غير المشغولة بقسنطينة سنة 1998.....178
- الجدول رقم 17: نسبة توزيع الأسر على المساكن المشغولة حسب الوضعية القانونية للإشغال لسنة 1998.....180
- الجدول رقم 18: خصائص السكن و السكان حسب معطيات إحصاء 2008.....191
- الجدول رقم 19: توزيع الأنماط السكنية المشغولة بقسنطينة سنة 2008.....193
- الجدول رقم 20: مقارنة الأنماط السكنية ببلدية قسنطينة حسب إحصائي 1998 و 2008.....194
- الجدول رقم 21: توزيع عدد الغرف على المساكن المشغولة في قسنطينة حسب تعداد 2008.....196
- الجدول رقم 22: وضعية إشغال المساكن سنة 2008.....198
- الجدول رقم 23: نماذج عن أسعار التنازل عن المساكن الإيجارية لولاية قسنطينة.....204
- الجدول رقم 24: توزيع البرنامج الشاليات حسب الأحياء.....222
- الجدول رقم 25: خصائص إشغال الحظيرة السكنية المعنية بالدراسة سنة 1998.....225
- الجدول رقم 26: تطور خصائص الحظيرة السكنية المعنية بالدراسة بين 1998 و 2008.....227
- الجدول رقم 27: عدد المساكن المشغولة سنة 1998 بالأحياء المختارة للدراسة.....233
- الجدول رقم 28: نسبة الأسر التي لها قابلية لتغيير المسكن.....242

- الجدول رقم 29: تصنيف المهن حسب الأصناف الإجتماعية المهنية.....316
- الجدول رقم 30 : معايير إختيار المسكن و الحي الحالي.....317
- الجدول رقم 31: أصناف و قيم الإرتباطات بين المتغيرات المستعملة في الحراك.....324
- الجدول رقم 32: نتائج الدراسة.....319
- الجدول رقم 33: نتائج الدراسة بأحياء النمط الفردي شاليات.....340

فهرس الخرائط:

- الخريطة رقم 1 65
- الخريطة رقم 2 توسع التجمع الوهراني بين 1972 و 2008 71
- الخريطة رقم 3 السكن الجماعي و المناطق الحضرية السكنية الجديدة بالجزائر بين 1975-1990 95
- الخريطة رقم 4 رخص البناء الممنوحة بالجزائر بين 1975-1990 103
- الخريطة رقم 5 التحصيلات بالجزائر بين 1975-1990 104
- الخريطة رقم 6 مدينة قسنطينة: أهم الأحياء السكنية 136
- الخريطة رقم 7 مدينة قسنطينة: مراحل التطور العمراني 1830-2000 149
- الخريطة رقم 8 بلديات ولاية قسنطينة 157
- الخريطة رقم 9 ولاية قسنطينة: توزيع السكان على التجمعات الرئيسية لكل بلدية سنة 1987 158
- الخريطة رقم 10 ولاية قسنطينة: توزيع السكان على التجمعات الثانوية لكل بلدية سنة 1987 158
- الخريطة رقم 11 ولاية قسنطينة: توزيع السكان على التجمعات الثانوية 159
- الخريطة رقم 12 ولاية قسنطينة: معدلات إشغال المسكن حسب البلديات سنة 1987 160
- الخريطة رقم 13 ولاية قسنطينة: متوسط حجم الأسرة حسب البلديات 1987 160
- الخريطة رقم 14 ولاية قسنطينة: معدلات إشغال المسكن 168
- الخريطة رقم 15 ولاية قسنطينة: متوسط حجم الأسرة 168
- الخريطة رقم 16 ولاية قسنطينة: نسبة الهجرة السكانية الداخلة و الخارجة إلى بلدية قسنطينة 171
- الخريطة رقم 17 ولاية قسنطينة: توزيع السكان على التجمعات الرئيسية لكل بلدية سنة 2008 187
- الخريطة رقم 18 ولاية قسنطينة: توزيع السكان على التجمعات الثانوية لكل بلدية سنة 2008 188
- الخريطة رقم 19 ولاية قسنطينة: توزيع السكان على المناطق المبعثرة لكل بلدية سنة 2008 189
- الخريطة رقم 20 ولاية قسنطينة: متوسط حجم الأسرة حسب البلديات 2008 191
- الخريطة رقم 21 ولاية قسنطينة: معدلات إشغال المسكن حسب البلديات سنة 2008 191
- الخريطة رقم 22 التجمع القسنطيني: الهجرة السكانية من مدينة قسنطينة نحو المدن التوابع بين 1998 و 2008 192
- الخريطة رقم 23 ولاية قسنطينة: الحظيرة السكنية القابلة للتنازل عليها لسنة 2013 203
- الخريطة رقم 24 مدينة قسنطينة: القطاعات الحضرية 213
- الخريطة رقم 25 حي بالصوف: إستخدامات الأرض 216
- الخريطة رقم 26 حي الدقي إستخدامات الأرض 218
- الخريطة رقم 27 حي بومرزوق عمارات: إستخدامات الأرض 219
- الخريطة رقم 28 حي 1100 مسكن زواغي: إستخدامات الأرض 220

الخريطة رقم 29 حي بوعمامة (450 مسكن): إستخدامات الأرض 220

فهرس الصور:

- الصورة رقم 1: عمارات السيلوك بحي قدور بومدوس (مشروع قسنطينة) 139
- الصورة رقم 3: بيوت هشة بالمنطقة الصناعية بالما بقسنطينة قرب واد الرمال - من إلتقاط الباحثة -2012- 141
- الصورة رقم 2: بيت قصديري بمنطقة الكم الرابع تم إزالته - من إلتقاط الباحثة -1999- 141
- الصورة رقم 4 الصورة رقم 5: البناء الفوضوي حي التوت و البناء الفوضوي حي الكلم الرابع -1999- 141
- الصورة رقم 6 الصورة رقم 7: حي التوت 2012 - و حي الصفصاف 1999 142
- الصورة رقم 8: حي بالصوف 144
- الصورة رقم 9: إستمرارية في إستعمال السكن الجماعي كوسيلة تعميم بالجزء الجنوبي لقسنطينة 144
- الصورة رقم 10: ترقية عقارية جماعية- 144
- الصورة رقم 11: سكن فردي في إطار تخصيصات سكنية بحي بوعمامة عين الباي 146
- الصورة رقم 12: ترقية عقارية فردية عين الباي 146
- الصورة رقم 13: النمط الفردي بحي النخيل - كثافة بناء مرتفعة- صورة من إلتقاط الباحثة 146
- الصورة رقم 14: شاليات 5 جويلية 147
- الصورة رقم 15: حي بالصوف تنوع الأنماط السكنية الجماعية و الفردية 217
- الصورة رقم 16: حي الدقسي تجاور لتجمعات سكنية جماعية غير متجانسة في المظهر 218
- الصورة رقم 17: حي بومرزوق عمارات سكنية 220
- الصورة رقم 18: حي بوعمامة (546 مسكن S.O.N.A.T.I.B.A.) بكثافة بناء مرتفعة 221
- الصورة رقم 19: حي الأخوة عرفة تجاور بين الشاليات على حالتها الأولية و بنايات حديثة النشأة بمواد لائقة 224
- الصورة رقم 20: 108 شالي بومرزوق - توضع على المصاطب النهرية لواد بومرزوق 224
- الصورة رقم 22: فيلات فخمة مكان الشالي 286
- الصورة رقم 21: تفاوت في المظهر العمراني 286
- الصورة رقم 23: حي 108 شالي بومرزوق : إستعمال مواد بناء مسترجعة و تشابة الوضعية مع الأحياء الفوضوية 286
- الصورة رقم 24: حي الإخوة عرفة إستراتيجية التعمير التجاري وكثافة بناء مرتفعة 288
- الصورة رقم 25 : حي 108 شالي بومرزوق تحولات محدودة في مرفولوجية الشالي و إستعمال لمواد بناء مختلفة 289
- الصورة رقم 26: حي 108 شالي بومرزوق الإستحواذ على لواحق الطريق بنشاط تجاري 289

فهرس النماذج:

- النموذج رقم: 1 إستراتيجية التموقع بالمدينة و الحفاظ على المكتسبات الإجتماعية بالحي 305
- النموذج رقم: 2 الحظيرة السكنية للحي مجال بيني إنتقالي للأسر صغيرة الحجم و متعددة المداخل. 307
- النموذج رقم: 3 : الحظيرة السكنية للحي تحقق ترقية سكنية بالمقارنة مع الحالة السابقة و تمثل محطة نهائية لتعدد الأسر. 307
- النموذج رقم: 4 : تغيير مجال العيش هدفه الترقية الإجتماعية و المهنية. 308
- النموذج رقم: 5 : المسكن الحالي لم يحقق الإستراتيجية النهائية لساكنيه. 309
- النموذج رقم: 6 : من هجرة غير إرادية إلى مدينة قسنطينة نحو الرغبة في الهجرة العكسية إلى مجال العيش الأول. 310
- النموذج رقم: 7 : المسارات السكنية لسكان حي الأخوة عرفة (3 نماذج للأسر المستجوبة مارس 2015) 311
- النموذج رقم: 8 : المسارات السكنية لسكان حي 108 شالي بومرزوق (3 نماذج للأسر المستجوبة مارس 2015) 312
- النموذج رقم: 9 : إستراتيجية السكن الفردي و التخلص من أعباء الإيجار و الإنتقال المجالي. 314

مقدمة عامة

مقدمة عامة:

تمهيد:

تمثل المدينة المجال الجغرافي الذي تتقاطع فيه تطبيقات قوانين التهيئة و التعمير والسكن مع ممارسات السكان و الأسر. تتفاعل كل هذه المعطيات مع بعضها البعض فتعطينا مجالا حضريا متميزا و متباينا، بتباين خصائص الفئات الاجتماعية الإقتصادية للسكان و مدى تطبيق أهداف القوانين و تحقيق توجيهات مخططات التعمير. بهذا المفهوم تُعتبر المدينة وحدة عمرانية متحولة و في تطور مستمر، في بعدها المجالي و الإقتصادي و السكاني، هذه التحولات هي نتيجة لديناميكيّتين:

- ديناميكية إرادية مُقننة من طرف الهيئات الفاعلة في التخطيط و التهيئة و التسيير الحضري من خلال إنشاء أحياء سكنية و تلبية إحتياجات السكان من سكن و مرافق، و كذا من خلال تحقيق إطار وظيفي لهذه المدينة بتجسيد كل البنى التحتية و التجهيزات و المرافق، التي تواكب العيش بها و بما يوفر فرص الشغل و الإستثمار و يحقق إطار للمشاركة الفعلية لمختلف المتدخلين الخواص و الأفراد.

- ديناميكية عشوائية غير متحكم فيها، تتميز بتعدد الفاعلين من منتجين و مستفيدين، أفرادا أو مجموعات ، يمارسون نشاطاتهم بالأسواق الفوضوية للعقار، السكن و التجارة، و خارج إطار ضبط الهيئات المحلية.

و يمثل المسكن الإحتياج الإجتماعي الأكثر طلبا بهذه الوحدة العمرانية (المدينة)، فالنمو الديمغرافي المستمر و عامل الجذب الذي تمارسه المدينة يجعلان من هذا الإحتياج في زيادة مستمرة، توفره البرامج السكنية العمومية و الخاصة كما يوفره القطاع الموازي و بألياته المتباينة. يعتبر السكن المحرك الأساسي لعمليات التعمير و وسيلة التنمية الاجتماعية و الإقتصادية و الحضرية إذا ما إعتد في إنجاز شروط الإستدامة و الخدمة المثلى للسكان.

بالجزائر و منذ الإستقلال، عرفت الحظيرة السكنية تطورا مستمرا و معتبرا على المستوى الكمي و النوعي، وشهد الإنتاج السكني في العشريتين الأخيرتين تعددا في العروض السكنية، تختلف في إطارها القانوني و في تنوع الفاعلين و أساليب التمويل كما عرفت وتيرة الإنجاز هي الأخرى تطورا.

في هذا الإطار وفرت الدولة الجزائرية إستثمارات مالية مهمة، و وسائل لتلبية حاجة السكان من مساكن لائقة و من أجل التخفيف من أزمة السكن التي كان من بين أسبابها نذرة العرض أمام الطلب خلال سنوات الثمانينات و كذا إرتفاع معدلات إشغال المسكن و الغرفة داخل المدن. كانت هذه أزمة نتاج العديد من العوامل كإرتفاع معدلات الهجرة على فترات معينة بسبب تركيز الخدمات و التجهيزات القاعدية

و المهيكلة بالمراكز الحضرية و توفر شروط الحياة اللائقة و الأمانة بها على حساب المناطق الريفية، زيادة على توفر إمكانية الشغل و العمل في القطاع الصناعي و الخدماتي.

و قد ساهمة الإستثمارات على مستوى المدن بإنتاج العديد من الأنواع السكنية، الناتجة أساسا عن تنوع العرض و الطلب و طريقة التمويل المعتمدة، و التي أصبحت بعد التسعينات تتماشى مع التغيرات الاجتماعية و الإقتصادية و الديمغرافية، كالتى شهدتها المجتمع الجزائري على مستوى تركيبة الأسر و على مستوى دخل الفئات الاجتماعية حيث أصبحت الفوارق واضحة في إشغال المجال. بالموازات مع ذلك تطور السوق الموازي للعقار و السكن الذي كان له الدور في توفير فرص الإسكان، كبديل مؤقت إلى غاية حصول المستفيدين من هذا السوق من مسكن قانوني أو كبديل نهائي للعيش و التمتع بالمدينة.

ساهمت كل هذه المعطيات وبقدر متفاوت في بروز ديناميكيات حضرية متنوعة منها المتعلقة بالإنتاج السكني وأطره القانونية و منها المتعلقة بتصرفات و تنقلات السكان.

الإشكالية :

في سياق هذا الموضوع يندرج موضوع بحثنا المتمثل في الحراك السكني كظاهرة حضرية "intra urbain" و " كحركة جغرافية، و وجه من أوجه الديناميكيات الحضرية"¹ ، حيث يمثل المجال السكني الجزء الركيزة الذي يتفاعل فيه هذا النوع من الديناميكيات، و تمثل الأسر " المتنقلة من مسكن لآخر " الفاعل الأساسي لهذه الظاهرة. ترتبط ظاهرة الحراك السكني بعوامل كثيرة و أسباب متنوعة منها الأسرية، السيسو إقتصادية و المهنية بالإضافة إلى عوامل أخرى متعددة، حيث تسعى الأسر من خلال هذه التنقلات (الإرادية أو الموجهة) إلى تحقيق غايات مختلفة منها تحسين إطارها المعيشي و الترقية الاجتماعية و السكنية و التمتع بالمدينة.

يرجع سبب إختيارنا لهذا الموضوع إلى حداثة الظاهرة بالحواضر الكبرى لدول للمغرب العربي، و تسارع وتيرتها وأوجهها بالمدن الجزائرية خلال العشرينتين السابقتين. في هذا الإطار المحلي و في شقه الاجتماعي الحضري، سنحاول في بحثنا هذا التطرق إلى ظاهرة تغيير المسكن بالمجال الحضري من قبل الأسر في مدينة قسنطينة حالة الحراك السكني بأحياء السكن الجماعي و أحياء الشاليهات (دراسة حالات). نهدف في هذه الدراسة إلى إلقاء الضوء على هذه الظاهرة المتعدد الأبعاد و الأوجه، أولا كظاهرة تتعدد دوافعها و خصائصها، حسب نوع المجتمع المدروس و الخصائص المجالية للظاهرة، و ثانيا كنتيجة لتطبيق آليات تنظيمية و قانونية في مجال البناء و السكن.

¹ Bonvalet, C. (1992), Stratégies résidentielles, la mobilité résidentielle, In *Les cahiers de l'habitat* N°18, Ministère de l'équipement, du logement et des transports, p15.

من أجل ذلك نحاول في هذا البحث طرح الأسئلة التالية:

- ماذا نقصد بالحراك السكني، ماهي أبعاده و أوجهه ؟
- ماهي أهم أسباب ظاهرة الحراك السكني بالجزائر و مامدى إرتباطها بالهجرة و بالديناميكيات الإجتماعية، الإقتصادية و المجالية التي شهدتها المدن الجزائرية منذ الإستقلال؟
- ماهي خصائص الحراك السكني و المؤشرات الدالة على وجود حراك سكني بقسنطينة؟
- ما علاقة الحراك السكني بالخصائص الإجتماعية الإقتصادية للأسر و ماهي نتائج هذه الديناميكية؟
- ماهو دور الحظيرة العمومية الإيجارية و الحظيرة الخاصة في تفعيل الحراك السكني؟ و كيف هي المسارات السكنية المتبعة من قبل الأسر في وجود حظيرة سكنية قديمة بقسنطينة و أخرى جديدة بالمدن التوابع و المدينة الجديدة على منجلي؟
- ماهي دلالات الحراك السكني على المستوى المحلي (المدينة و الاحياء) و على مستوى سياسة السكن؟

أسباب إختيار مجالات الدراسة:

وقع إختيارنا في هذا البحث على أحياء السكن الجماعي و أحياء السكن الفردي نمط الشاليهات بمدينة قسنطينة و يعود هذا الإختيار إلى الاسباب التالية:

- أهمية الحظيرة الجماعية في حظيرة السكن لبلدية لقسنطينة حيث تمثل 69% من حظيرة السكن الجماعي بالولاية¹ حسب التعداد العام للسكن و السكان لسنة 1998 و تبلغ عدد مساكنها الشاغرة قرابة النصف 47%¹ من إجمالي المساكن الشاغرة بالبلدية، و هذا ما يبرز أهمية هذه الحظيرة مجاليا و وظيفيا، و إمكانية إستقبالها للأسر و بمختلف فئاتهم الإجتماعية الإقتصادية وتفعيل الحراك السكني .
- الحظيرة السكنية المختارة هي أكثر الحظائر السكنية العمومية التي تتميز بتعدد الوضعيات القانونية للإشغال المساكن و بتجاوز الوضعيات الإجتماعية الإقتصادية المختلفة للأسر ، توالت على هذه الحظيرة عديد الأطر القانونية للتسيير، منها ما شجع السكان على الحصول على الملكية مسكنهم و ساهم في

¹ R.G.P.H. 1998

خوصصت¹ جزء من الحظيرة خاصة بعد سنوات التسعينات و بقاء جزء منها تحت إشراف و تسيير هيئة ديوان الترقية و التسيير العقاري.

- على عكس الحظائر الأخرى: أحياء التخصيصات، الترقوي العمومي و الخاص و الحظيرة الفوضوية، تتميز حظيرة السكن الجماعي بحراك سكني تفعلة الأسر المستأجرة لدى الخواص، و إشغالها المؤقت لها. فبهذه الخاصية فهي تلعب دور حظيرة مرور و مؤقتة لفئات سكانية معينة و حظيرة نهائية لفئات سكانية أخرى.

- شهدت حظيرة الشاليات ديناميكية تحولات مجالية و وظيفية، تعكس حراكا سكنيا في بعده القانوني بتغيير الوضعية القانونية لإشغال المسكان من الإستأجار لدي هيئة ديوان الترقية و التسيير العقاري إلى الملكية الخاصة للمسكن و العقار و مجاليا بإستبدال النمط الهش " الشالي " بمسكن لائق صحي على نفس الأرضية و بإستراتيجية جماعية واضحة لدى الأسر.

فكلا الحظيرتين تخضعان لنظام التسيير العمومي من قبل ديوان الترقية و التسيير العقاري و شهدتا تحولات قانونية في إطار التنازل عن أملاك الدولة من أجل الحصول على الملكية و تمثلان أهم المجالات السكنية التي إستقبلت فئات سكانية مختلفة و بإستراتيجيات و تنقلات ذات وجهات متباينة.

إنطلاقا من هذه الأسباب قمنا بإختيار الأحياء التالية:

بالنسبة للعمارات السكنية: حي الدقي ، حي بوالصوف، حي بومرزوق، حي بوعمامة 564 مسكن (سوناتيا بعين الباي) ، و حي 1100 مسكن بزواغي.

بالنسبة لأحياء الشاليات: حي عرفة (الزاوش) ، و حي 108 شالي بومرزوق.

فرضيات البحث :

في هذه الدراسة سنحاول التحقق من صحة الفرضيات التالية:

- دور السياسة السكنية و الحضرية و تطورها في تفعيل ظاهرة الحراك السكني و المجالي.

¹ SAFAR ZITOUN,M,(2002), les stratégies résidentielles des algérois dans un contexte de transition vers l'économie de marché, la relance de la mobilité et de la promotion résidentielles par l'accès à la propriété des biens de l'Etat- contribution d'un ouvrage collectif, GESTION DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET STRATEGIES RESIDENTIELLES DES HABITANTS, Harmattan ,p 135

- إرتباط الحراك السكني بتطور الديناميكيات الإجتماعية الحضرية بالمدينة، و إرتباطها كظاهرة جغرافية و حضرية بمجموعة من العوامل منها الأسرية، ومنها الخاصة بخصوصية المجال السكني وطرق تسيير الحظيرة الجماعية.

- المحطات السكنية للأسر المتنقلة هي إما نهائية أو بينية متعلقة بخصائص السكان، طبيعة إشغالهم لمسكنهم الحالي و نمطه، إستراتيجيتهم السكنية و تفاعلهم مع أنواع العروض السكنية بالمدينة أو بالمدن التوابع و المدينة الجديدة علي منجلي.

- الحراك المجالي بأحياء الشاليات هو صورة ضمنية لتنامي ظاهرة الحراك السكني و تحول الوضعية القانونية لإشغال المجال و المساكن، له دلالات حول تموقع الأسر بأحياء من المدينة وتملك المجال بها.

المنهجية و المقاربات المعتمدة:

لبلوغ أهداف الدراسة وللتحقق من النظريات المطروحة إختارنا أن يكون البحث مجزئنا إلى شقين هما: نظري و آخر تطبيقي.

في الجزء النظري حاولنا التعرف على الجوانب المتعلقة بظاهرة الحراك السكني من مفاهيم و تعاريف لتبرير إستعمال مفردة " الحراك " و الفصل بينها و بين مفردة "الهجرة" كظاهرتين متقاربتين في الميكانيزمات و عوامل تفعيلهما. كما حاولنا التطرق إلى مختلفة أبعاد الظاهرة و التعرف على آلياتها من إجتماعية و إقتصادية و تنظيمية و الطرق التي تناولتها بالدراسة بعض الأبحاث. في نفس الإطار (النظري) حاولنا كذلك إبراز عوامل الحراك السكني و أوجهه بالجزائر ومدى إرتباط الظاهرة بالهجرة السكانية و بديناميكية التتمية و الإسكان وكذا بديناميكية التعمير التي عرفتها الجزائر منذ الإستقلال إلى غاية السنوات الأخيرة.

أما عن الشق التطبيقي فقد تناولناه بالدراسة من خلال ثلاث مستويات تحليلية هي:

- مستوى مدينة قسنطينة و إقليمها البلدي: حيث حاولنا إستخراج المؤشرات الكمية للظاهرة في ضوء تطور الحظيرة السكنية و تنوع طرق الإسكان و تعدد الفاعلين و في ضل تباين وتائر إنجاز المشاريع و عمليات الإسكان.

- مستوى الأحياء المختارة للدراسة: حيث تم التعرف على خصائص الحظيرة السكنية (الحظيرة الجماعية و حظيرة الشاليات) و مميزات إشغالها و حاولنا ربط ذلك بالمسارات السكنية للأسر و إستراتيجيتهم المستقبلية، وكان الهدف الخروج بتتميط الأحياء وفقا للإرتباطات الموجودة بين المؤشرات و المتغيرات المستعملة في دراسة الحراك السكني.

- مستوى الأسر المستجوبة: حيث تم الانتقال من مستوى الأحياء إلى مستوى الأسر و هذا اعتمادًا على إستجابات نصف موجهة قمنا بها مع الأسر الساكنة بالأحياء المعنية بالدراسة. و حاولنا فهم تصرفات الأسر المستجوبة مع الحظيرة الحالية و السابقة، والتطرق إلى محطات السكنية السابقة و مختلف الأحداث الأسرية و دوافع الحراك، و هذا من أجل الوقوف على الإرتباطات بين خصائص البنية الإجتماعية و الإقتصادية للأسر مع الحظيرة الحالية و حالة إستراتيجياتهم السكنية (المحققة و المقطوعة).

إن الإلمام بكل هذه العناصر يتطلب الإعتماد على المقاربة النظرية في فهم الموضوع، من خلال الإطلاع على البحوث و التقارير التي تناولت الموضوع بالبحث و التحليل و بمختلف المقاربات و الأوجه المعتمدة في ذلك، و أهم ماتم الإطلاع عليه أبحاث تناولت الحراك السكني كجزء من الدراسة، على مدن مختلفة منها مدن قسنطينة، وهران، فاس و مكسيكو، حيث كانت بالعناوين التالية

- Coulomb, R.(1995): *Habitat locatif populaire et dynamiques urbaines dans les zones métropolitaines de Mexico*. Thèse de Doctorat en urbanisme, tome II, Université Paris-val de Marne, Paris.
- Madghoul, K.(2005): *la fragmentation urbaine à Constantine, de la ségrégation sociale à la mobilité résidentielle*. Mémoire de Magister. Option Urbanisme. Université Mentouri Constantine.
- Fejjal A, (1995), *changement social et mobilité résidentielle à Fès, les nouvelles formes de mobilité spatiales dans le monde arabe*, tome II, les cahiers d'URBAMA, fascicule de recherche n°28, Ed URBAMA, CEDEJ, CMMC, Tours.
- Trache sidi Mohamed (2010) – *Mobilités résidentielles et périurbanisation dans l'agglomération oranaise* – thèse de Doctorat – Université d'Oran .

كما تم إنتهاج مقاربة وصفية و تحليلية "Approche Descriptive Transversale et Analytique" و هذا من أجل وصف حجم الظاهرة بالإعتماد على معطيات رقمية إحصائية و مؤشرات كمية ثم تفسير الظاهرة و التعرف على أسبابها، عواملها و إنعكاساتها و قد إستعملنا في الأخير برنامج Logiciel XLSTAT2012 من أجل التحليل العاملي للمعطيات و الخروج بتتميط مجالات الدراسة.

مراحل العمل: من أجل إنجاز هذه الدراسة مررنا بالمراحل التالية

مرحلة البحث النظري: خلال هذه المرحلة قمنا بالإطلاع على العديد من المراجع من أبحاث و تقارير و مقالات علمية التي لها صلة بالموضوع و مجال الدراسة، و من مختلف المصادر. وقد إستفدنا من التبرصين القصيري المدى إلى معهد التعمير بجامعة باريس Institut d'Urbanisme Paris 12 سنة 2006 و إلى مخبر CITERES – Equipe du Monde Arabe et de la Méditerranée – Université

François Rablais- Tours سنة 2009 . حيث أجريت العديد من الدراسات على الحراك السكني و التمدد الحضري و بمقاربات متنوعة.

مرحلة البحث الميداني: في هذه المرحلة إنتقلنا إلى جمع المعطيات الكمية كالمعطيات الإحصائية، و المؤشرات الخاصة بالسكن و السكان، وقمنا بالإتصال بمختلف المديريات و الهيئات كمديرية التعمير و البناء، الديوان الوطني للإحصاء، ديوان الترقية و التسيير العقاري، مكاتب الدراسات و مؤسسات الإنجاز : URBACO -SAU و إستعملنا معطيات نوعية إستقيناها من الميدان كمصدر رئيسي لتحليل الظواهر حالة الحراك السكني، و من خلال الخرجات الميدانية قمنا بإلتقاط صور من الميدان لإثراء الدراسة.

في هذا الإطار (الدراسة الميدانية) إستعملنا وسيلين للبحث: الإستمارة الميدانية و الإستجابات المباشرة. *الإستمارة الميدانية:* لإستكمال المعطيات الإحصائية التي إستقيناها من مختلف التعدادات العامة للسكن و السكان لسنوات 2008،1998،1987،1977 ، قمنا بإعداد و توزيع 800 إستمارة (الملحق) على الأسر المقيمة بالأحياء المعنية بالدراسة في شهر ديسمبر 2007، إعتمادا على تلاميذ المدارس الواقعة بالأحياء المختارة للدراسة، بعد الفرز إعتمدا على 770 إستمارة لتحليل الظاهرة.

طريقة إختيار العينة هي "stratifié"¹ في بداية الأمر ثم كانت بطريقة عشوائية "aléatoire systématique" إذ تم إختيار 10/1 من المساكن المشغولة فعلا بمجالات الدراسة سنة 1998، مع إهمال المساكن الشاغرة، و يمثل المجتمع المدروس الأسر الشاغلة فعلا لمساكنها - منذ أول إشغالها للحي إلى غاية ديسمبر 2007- و التي لها أطفال ممتدرسون في السنوات الخامسة و السادسة إبتدائي.

الإستجواب الميداني: تعتبر الإستجابات الميدانية وسيلة نوعية لتوضيح خصائص ظاهرة ما، وحتى تكون الدراسة شاملة إعتمدا 13 إستجواب ميداني بين سنتي 2012 و 2015 و هذا مع الأسر التي وافقت على سرد مختلف مراحل التغيير الإقتصادي و الإجتماعي التي شهدتها خلال دورة حياتها و تنقلاتها السكنية، وتأثير ذلك على تغيير المسكن و مجال العيش السابق و على تحديد مسارها السكني و عوائق ذلك. الهدف هو الوصول إلى نتائج نوعية و التحقق من نتائج الإستمارة الميدانية، وعليه فقد تم إعداد مجموعة أسئلة نصف موجهة و موحدة (الملحق) لمساعدة الأسر على سرد مختلف الأحداث (الأسرية و الإقتصادية) التي أدت إلى الإنتقال من المسكن الأول إلى غاية الحالي.

¹ Boussof N, conference : techniques d'échantonnages, séminaire atelier d'aide à l'élaboration d'un protocole de recherche « protocole de recherche de A à Z), les 21,22,23 Janvier 2015, Faculté de médecine Université de Constantine3.

مرحلة البحث المكتبي: بعد جمع مختلف المعطيات الضرورية للدراسة، قمنا بفرز الإستمارة و تبويب نتائجها في جداول و إنجاز خرائط و تمثيلات بيانية لتحليل نتائجها، بعدها قمنا بتحرير البحث و في شكله النهائي في خمس فصول و مباحث.

مخطط العمل : لتقديم البحث بصفة منهجية و متوازنة قسمنا الدراسة إلى خمسة فصول كل فصل يحتوي مباحث موضحة كآتي:

المقدمة العامة

الفصل الأول: الحراك السكني كديناميكية حضرية إجتماعية مفاهيم، آليات و نماذج

المبحث الأول: الحراك السكني مفهوم مركب و ظاهرة حضرية صعبة القياس

المبحث الثاني: آليات الحراك السكني: إجتماعية، إقتصادية و تنظيمية

المبحث الثالث: الحراك السكني كظاهرة حضرية إجتماعية متعددة الأوجه: نماذج و مقاربات

الفصل الثاني: ديناميكية التنمية و التحضر كعوامل لتمدد المدن و للحراك السكني بالجزائر

المبحث الأول: عوامل مختلفة في تفعيل ديناميكية الهجرة و الحراك السكني بين 1962-1990

المبحث الثاني: الحظيرة السكنية الحديثة: حافز للحراك السكني الإلرادي و الموجه بين 1990 و 2014

الفصل الثالث: مؤشرات الحراك السكني بقسنطينة: بين تطور خصائص الحظيرة و السكان بالبلدية و

توسع عمليات التعمير إلى خارج حدوده

المبحث الأول : مؤشرات الحراك السكني بين 1962 و 1987: نوعية وكمية من هجرة إلى حراك سكني.

المبحث الثاني : مؤشرات الحراك السكني بقسنطينة للفترة بين 1987 و 1998: تنوع في سوق السكن

المبحث الثالث: مؤشرات الحراك السكني و خصائص السكن والسكان بين 1998 و 2008: الحظيرة

السكنية الإيجارية بالمدينة الجديدة أكثر المجالات إستقطابا للحراك

الفصل الرابع : الديناميكية الاجتماعية الحضرية بأحياء مدينة قسنطينة بين الحراك السكني و المجالي

حالة العمارات السكنية و الشاليات

المبحث الأول : مجالات الدراسة: الخصائص العمرانية، السكنية و السكانية

المبحث الثاني: الحراك السكني و الخصائص الاجتماعية و الإقتصادية للأسر بالحظيرة السكنية

الجماعية

المبحث الثالث: من الحراك السكني إلى الحراك المجالي بحظيرة السكن الفردية للشاليات حالة حي الأخوة

عرفة و 108 شالي بومرزوق:

الفصل الخامس : الحراك السكني ظاهرة إجتماعية حضرية متعددة الأبعاد: نتائج و تحليل

المبحث الأول: الحراك السكني ظاهرة متعددة الأبعاد: تحليل و نتائج

المبحث الثاني: الحراك السكني كنتيجة مزدوجة للسياسة السكنية و لتصرف الأفراد

مشاركـــــــــة البحث:

ككل بحث علمي و ميداني يعترض الباحث بعض العوائق منها المنهجية و ضرورة إيجاد النهج العلمي و المقاربة المناسبة لطبيعة البحث، و منها المرتبطة بخصوصية البحث و المتعلقة بصعوبة جمع المعطيات النوعية، توفرها و مصداقيتها بالإضافة إلى عاملي الزمن و مكان الدراسة.

بالنسبة لبحثنا هذا فقد صادفتنا بعض المصاعب و العوائق التي حالت أمام تقدم البحث في بعض المراحل من الدراسة، أهمها المتعلقة بحدثة الموضوع. فبالرغم من وجود البعض من الأبحاث بالجامعات الجزائرية حول الموضوع و بمقاربات مختلفة إلا انها تبقى قليلة و محدودة. و منها المتعلقة بطبيعة البحث الذي نصنفه ضمن الدراسات الحضرية الإجتماعية و المرتبطة بدراسة علاقة السكان كمستهلكين للمجال و كفاعلين فيه، مع المدينة و السياسات السكنية و الحضرية المطبقة بها. مثل هذه الدراسات تتطلب معطيات نوعية لاتقدمها الإحصاءات العامة للسكان و السكن و إنما يصعب جلبها من مصالح أخرى، مما يتطلب جمعها من الميدان عن طريق الإستمارة و الإستجابات الميدانية.

في هذا الإطار فقد إستعملنا إستمارات ميدانية، تم ملئ العديد منها بعناية من قبل السكان، و قمنا بإلغاء البعض منها بسبب عدم تفاعل بعضهم معها بالطريقة المناسبة و إجابتهم على بعض الأسئلة دون غيرها و بصفة إختيارية، وقد تم إلغاء دراسة بعض الأحياء حيث لم نتمكن من الوصول إلى نتائج بهذه الوسيلة، حالة حي 5 جويلية، حي الصفصاف و حي النخيل

الفصل الأول:

الحراك السكني كديناميكية حضرية

إجتماعية

مفاهيم، آليات و نماذج

الفصل الأول: الحرّك السكّني كديناميكية حضرية إجتماعية مفاهيم، آليات و نماذج

مقدمة الفصل:

عادة ما تكون إنعكاسات السياسات الحضرية و السكنية على المجال، كُلا بآليات تجسيدها، في شكلين أو بعدين: الأول مجالي مرئي يمكن التعرف عليه و قياسه مكانيا و زمنيا، و الثاني صعب القياس، ضمنى كتغيير التركيبة الإجتماعية الإقتصادية للأحياء و تحول في الوضعية القانونية لاشغال المساكن.

فأهم فاعل في هذه التحولات هم السكان الذين يتفاعلون حسب مقاييس موضوعية مع الحضيرة السكنية، و حسب مقاييس أخرى تغلب عليها الصورة الرمزية التي يسقطونها على مجال عيشهم الحالي و تصورهم للمجال المستقبلي.

الحرّك السكّني كديناميكية إجتماعية حضرية فهي تتقاطع فيها كل الأبعاد المكانية و التنقلات داخل المجال الحضري و بتفاعلات سكانية متباينة، توجهها خصائص سوق العقار، البناء و كذا الخصائص الإجتماعية الإقتصادية للأسر، من هذا المنطق سنحاول في هذا الفصل التعرف على هذه الظاهرة كديناميكية إجتماعية حضرية و جغرافية ركيزتها الحضيرة السكنية، و هذا بالتطرق إلى مختلف المفاهيم الموضحة لذلك، آليات و مختلف أبعاد الظاهرة، ثم عرض بعض المقاربات التي تم من خلالها تناول هذا الموضوع.

ينقسم هذا الفصل إلى ثلاث مباحث هي:

المبحث الأول: الحرّك السكّني مفهوم مركب و ظاهرة حضرية صعبة القياس

المبحث الثاني: آليات الحرّك السكّني: إجتماعية، إقتصادية و تنظيمية

المبحث الثالث: الحرّك السكّني كظاهرة حضرية إجتماعية متعددة الأوجه: نماذج و مقاربات

المبحث الأول:

الحراك السكني مفهوم مركب و ظاهرة

حضرية صعبة القياس

المبحث الأول: الحراك السكني مفهوم مركب وظاهرة حضرية صعبة القياس

تمهيد:

عرف الإنسان منذ القدم فترات تنقل من مكان لآخر و تغييرا لمكان عيشه ، وأخرى شهد فيها ثباتا بالمجال الذي يختاره للإستقرار ، فقد كان بين الضرورة الملحة لتغيير مكان سكنه، بحثا عن الأمن وشروط الإستقرار و بين الرغبة الذاتية في البحث عن مجالات أكثر نوعية و راحة، وهذا لتحسين ظروف معيشته، بحكم أنه الفاعل الأساسي و المتفاعل مع المجال الذي يعيش فيه. فالهدف من عمليات تدخله على مجال معين، كتشديد بناية أو حرث الأرض مثلا، هو توفير الإحتياجات اللازمة للعيش و ترقية نمط معيشته. يتطلب الوصول إلى هذا الهدف أحيانا، الإنتقال من مكان لآخر و توفير كل الوسائل اللازمة لتحقيق ذلك.

وقد شهدت المجتمعات القديمة ديناميكية تنقلات بين عديد المواقع الجغرافية، فحركة البدو و الرحل بين الشمال و الجنوب، بين المناطق السهلية والأخرى ذات المناخ المعتدل، و التنقلات الموسمية للمجتمعات الصحراوية بين الواحة و القصر، بين القمة و أقدام الجبال، كان السبب فيها هو محاولة التأقلم مع المناخ و الطبيعة بالإضافة إلى محاولة هذه المجتمعات تأمين مكان محمي من مختلف الأخطار و تأمين كذلك الغذاء و إستغلال الأرض للزراعة.

وهذا ما أدى إلى تعدد أماكن الإقامة سنويا و ظهور حركة دورية بين المسكن الأول والثاني، ومن جهة أخرى شهدت المجتمعات الحديثة (بعد عصر الثورة الصناعية) ديناميكية تنقلات من نوع آخر للأسر من الريف نحو المدن والمراكز العمرانية. تمثل هذه الحركة الصورة الواضحة لرغبة السكان في ترقية ظروفهم الإجتماعية و الإقتصادية و تلبية إحتياجاتهم من سكن لائق و شغل. فباننتشار التصنيع، تفاقمت ظاهرة الهجرة الريفية بالمدن و ساهمت بالمقابل سياسات التهيئة العمرانية و التقسيمات الإدارية، الذي كان الهدف منها هو تقليص الفوارق المجالية و الإجتماعية بين المناطق، في بعض الدول كالجائر، في ظهور أشكال متنوعة من الهجرة التنازلية و الحراك، كالهجرة¹ العكسية و الموازية و كالحراك اليومي، السكني و المجالي.

¹ Layeb, H.(1999), Volontarisme spatial et promotion administrative en Algérie, In Revue Méditerranée n°

تؤدي مثل هذه الديناميكيات إلى نشأة شبكة إنتقالات متكونة من نقاط إنطلاق و وصول، ووجهات إنتقال، عقد و أماكن إرتكاز، و تنتج من خلالها مجموعة من العلاقات الإجتماعية و الإقتصادية التي بدورها تساهم في نشأة مجالات جديدة للعيش و للتفاعل بشكل أكثر إتساعا.

نهدف في هذا المبحث التطرق إلى ثلاث عناصر أساسية في هذه الدراسة وهي :

التعريف أولاً بمفهوم الحراك كمصطلح عام لحركة السكان و إبراز الاختلاف الموجود بين مفهومي الحراك والهجرة كديناميكيات سكانية كل واحدة منها متميزة عن الأخرى، كذلك نهدف في هذا العنصر إلى توضيح أبعاد الحراك السكني ومختلف الدلالات المجالية و الإجتماعية للظاهرة و التي هي في حد ذاتها صعبة القياس و تكون مقرونة بحراك مجالي للتجمعات العمرانية.

1 مفاهيم عامة: حدود الدلالات اللفظية لمفهوم "الهجرة" و "الحراك"

عادة ما يختار الباحثون في الملتقيات العلمية مفردات دالة و واضحة عند تطرقهم لظاهرة ما، فهذا الإختيار ضروري خاصة إذا ما كان هناك تداخل في التمييز بين الظواهر المتشابهة و المتقاربة، فالحدود الفاصلة تكون بسيطة تلزم التدقيق فيها، لكن هي في حد ذاتها دالة عن الإختلاف الحاصل في معني هذه المصطلحات، و عادة ما تكون "هذه الحدود غير واضحة لدى عامة الناس تؤدي إلى الخلط في إستعمالها"¹.

في بحثنا هذا، التداخل بين مصطلح الهجرة و الحراك قائم لأن كلا المفردتين تعكسان صورة عن ديناميكية معينة لإنتقال مجموعة من الأفراد و الأسر من مكان لآخر، و لأسباب قد تكون أحيانا نفسها، إلا أن الدلالات اللفظية تعكس واقعا أخرًا لكلا المصطلحين، وعليه سنتطرق إلى عنصر مهم في هذه الدراسة هو التعريف بظاهرتي الهجرة و الحراك، لنقف على الفرق القائم بين الظاهرتين من جهة، و لتبرير إختيار المصطلح المستعمل في هذا البحث.

¹ Brun J, (1992), le concept de mobilité résidentielle : enjeux théoriques, enjeux idéologiques, la mobilité résidentielle, les cahiers de l'habitat N°18, ministère de l'équipement, du logement et des transports, p16.

1-1 الهجرة السكانية (la Migration): تفاعل السكان، المجال و الزمن

" تعني كلمة الهجرة التنقلات الجماعية للسكان على مسافات طويلة¹ ، و بين مكانين مختلفين أو عديد الأماكن التي شهدت مرورا و إستقرارا لهذه المجموعات السكانية. و تعرف كذلك بإنتقال أو مجموعة إنتقالات للإفراد أو المجموعات في المجال الفيزيائي² ، فالظاهرة هي نتاج تفاعل ثلاث مؤشرات أساسية هي المجال، الزمن، والفاعلين فيها²، من خلال هذه المعايير يتم التعريف بنوعية هذه الإنتقالات (الهجرة النهائية ، المؤقتة...الخ) وخصائصها المميزة لها (الدوافع، الأسباب، خصائص الأسر بين مجالات الانتقال).

لا تعبر الهجرة فقط عن إجتياز الحدود (الإدارية و السياسية)، بل تُعبر عن إستقرار شخص كان قارا في مكان ما و تنقل إلى مكان جديد للسكن، فهي ظاهرة غير مستمرة، تكون على مراحل. فالفرق مثلا بين المهاجرين النهائيين و المؤقتين (أشخاص إستقروا و آخرون مارين) هي عادة إتفاقية، حيث يعتبر العديد من الباحثين أنه يتم تصنيف أسرة ما كأسرة مستقرة لما يمر على مكوثها في مجال معين أكثر من سنة، و عليه لابد من إختيار و الإتفاق على مدة زمنية للتعريف بالإستقرار³. فبالإضافة إلى كون أن الهجرة السكانية ظاهرة معقدة و متعددة الأبعاد، فهي كذلك صعبة الدراسة، فزيادة على العائق المنهجي للإلمام بها يبرز عائق آخر مرتبط بصعوبة الحصول على المعطيات الدقيقة حول خصائص الأفراد و الأسر المهاجرة و عن مداخلهم، فغياب سجلات مدنية و إحصائية لرصد التنقلات يزيد الأمر صعوبة، على عكس سجلات الحالة المدنية للمواليد و الوفيات. فالهجرات المقاسة على فترة 10 سنوات مثلا، قد تغطي حالات حراك بينية يمكن إهمالها، يتطلب إبرازها، إتباع أساليب للإستقصاء و التحقيق الميداني. حيث تكشف لنا هذه الأخيرة نتائج مختلفة ودقيقة حسب المرحلة المعنية بالدراسة و المجتمع المدروس و الظروف العامة لمجال الإنطلاق و نقطة الوصول، (دراسة الهجرة من المكان أ إلى المكان ب تختلف عن دراستها في الاتجاه العكسي من ب إلى أ)³.

¹ Lévy M L, (2000), migrations et tentions migratoires, La géographie et la Démographie, université de tous les savoirs, Ed poches ODILE JACOB, volume 1, p 71.

²⁻⁴ Marion S, (2002), Dictionnaire de l'habitat et du logement, Armand Colin, 2002,p 295.

³ Lévy M L, (2000), Idem, p72

1-2 أنواع الهجرة السكانية: دوافع مختلفة وارتباطها بالمجال و مدة الحركة

تمثل هجرة السكان من مكان إلى آخر ظاهرة قديمة مرتبطة بالعديد من العوامل و الأسباب، كالحروب، المجاعات، الأزمات، الفقر، تراجع المدخول الأسري... إلخ. فهي تعكس "واقع السكان المتنقلين في مجال جغرافي معين"¹ و لسبب من الأسباب. هذا الإنتقال يبين إجتياز مجموعة من السكان للحدود الإدارية لبلدية ما، لولاية ما أو حتي الدولية. من هنا يكمن التمييز الأولي و المجالي بين أنواع الهجرة الداخلية و الخارجية، و كذا بين أنواع أخرى فرعية، حسب طبيعة وإتساع رقعة الحركة (اتجاه الحركة ، المسافة الفاصلة بين مجالات التنقل) وكذا المدة الزمنية المستغرقة في للإنتقال(مدة الإقامة، مدة التنقل، تكرار التنقل²)، (هجرة من الريف نحو المدينة، هجرة من مدينة إلى أخرى، هجرة دولية...).

بالنسبة إلى الهجرة الداخلية فهي الهجرة التي تكون داخل الحدود الإدارية للدولة و ينتقل الأفراد فيها من مكان لآخر بهدف تغيير المسكن، العمل، السياحة... إلخ. أما عن الهجرة الدولية فهي مرتبطة بإنتقال الأفراد من الوطن الأم و الأصلي إلى دولة أخرى كمجال إستقبال، وهذا الإنتقال قد يكون نهائي و دائم، حيث التغيير الحاصل هو جذري بين المجال السابق، المسكن السابق، نمط العيش السابق و أحيانا الثقافة الأصلية وكل ما هو قائم من معطيات بالمجال الجديد.

و قد تكون الهجرة مؤقتة مرتبطة بأهداف محددة و مدة زمنية متلازمة مع التنقل، حيث فرضية الرجوع إلى البلد الأصل واردة و هذا ما نسجله في حالة الهجرة من أجل الدراسة أو العمل بالخارج مثلا.

" عموما فالهجرة السكانية تعرف كحركة تنظيم الطاقات البشرية، من أجل الوصول إلى توازن بين الإمكانيات التي يتوفر عليها المجال و الإحتياجات السكانية، فهي تفسر العلاقة الموجودة بين الموارد و السكان، و توضح التباينات و الإختلالات في مستوى التنمية و التي تعد الدافع الرئيسي في الحركية الهجرية بين الأقاليم"³. بالنسبة لما يسميه البعض الهجرة السكنية، فهي تعبر عن تغيير

¹ Brun J, (1992), le concept de mobilité résidentielle : enjeux théoriques, enjeux idéologiques, la mobilité résidentielle, les cahiers de l'habitat N°18, ministère de l'équipement, du logement et des transports, p15

² p295 dict

³ بيدي فاطمة الزهراء، سنة 2010 الإتجاهات الجديدة للهجرة الداخلية في الجزائر، المجلة الجغرافية العربية، العدد 55، ص 375

المسكن و " تحويله من مكان إقامة إلى آخر من المجال الأصلي إلى مجال إستقبال آخر"¹ و تستعمل هذه العبارة " الهجرة السكنية"¹ لما يتعدى الحدود الإدارية لمجال ما.

بالإضافة إلى ما سبق، فهناك أنواع من الهجرة اليومية التي يمارسها الفرد العديد من المرات يوميا و تكون محدودة في الزمان و المكان إبتداءا من المسكن باتجاه مجالات يتردد عليها يوميا كالسوق، مكان العمل، المدرسة، مجالات الترفيه و غيرها. أما عن الهجرة الموسمية فهي تعني تنقلات مؤقتة، الهدف منها إما العمل أحيانا و إما السياحة أحيانا أخرى.

و من هنا فالتقسيم التقليدي لأنواع الهجرة مبني على أساس مجموعة من العناصر حيث يعكف المختصون على إصدار مجموعة من العبارات الداخلة في نفس المفهوم، حيث الإختلاف فيها مبني على مبدأ تبيان "الفوارق بين أنواع التنقلات حسب الأسباب، المدة الزمنية و المسافات المقطوعة لتحديد الفرق بين الحراك و الإستقرار"².

لدراسة الهجرة السكانية، كديناميكية تنقلات الأسر و الأفراد في إقليم ما أهمية ودلالات جغرافية، ديموغرافية و سسيواقتصادية، فهي تبين الأقاليم الطاردة و الأخرى الجاذبة لتدفقات السكان، وكذا بالنسبة للتفاعلات و التبادلات الناتجة عن مجالين. بالإضافة إلى ذلك فتحليل الظاهرة في المجال والزمن يساعدنا على إبراز خصائص الأفراد المهاجرين (الإجتماعية و الديموغرافية) محفزاتهم ومختلف مراحل و محطات حياتهم " مناسبات أسرية، تعليمية، مهنية التي مرت بها كل الأسر" بالإضافة إلى فهم تصرفاتهم فيما يخص أخذ قرار تغييرهم أو عدم تغييرهم لمجال عيشهم و إقليمهم الأصلي.

1-3 الحراك la mobilité: صفة لتنقلات و تصرفات الأفراد ذات أبعاد ايجابية

عبارة الحراك هي مفهوم جديد، بدأ إستعمالها تدريجيا في أبحاث الجغرافيين في العشرينتين الأخيرتين و التي تعني أنها " صفة لكل شيء يمكن أن يتحرك أو يغير المكان أو المركز"³

(Le caractère de ce qui peut se mouvoir ou être mu, changer de place, de position)

فهي كذلك معرفة كـ " معطى كيفي و كصفة"⁴ (Comme une donnée quantitative, un attribut)

¹ Brun J, (1992), le concept de mobilité résidentielle : enjeux théoriques, enjeux idéologiques, la mobilité résidentielle, les cahiers de l'habitat N°18, ministère de l'équipement, du logement et des transports, p16

² Brun J, (1992), idem, p17

³ Brun J, (1992), idem, p15

⁴ Ibidem, p15.

تستعمل عموماً من أجل "تبيان قدرة أو قابلية" La propension "مجموعة لتغيير مكان الإقامة" في إطار مجالي و زمني معين¹.

"فإستعمال عبارة الحراك يعمم و يستعمل عند و جود مقدرة أو إستعداد للتغيير، و لما يكون هناك مقياس متواصل في مقدرة الأفراد أو المجموعات على الانتقال و الثبات، حيث يمكن للفرد الواحد أن يعيش فترات متناوبة بين الإستقرار و التنقل على مسافات صغيرة ، كبيرة ، دائمة أو مؤقتة و هنا يبرز التداخل بين الهجرة من أجل العمل و تغيير المسكن"².

و مقارنةً بمفردة الهجرة، مفردة الحراك هي أكثر عموماً من مفهوم الهجرة. فهي تعبر عن "القدرة على التغيير، التي تعني كل أنواع الأشياء المادية أو المعنوية و التي ليس لها بالضرورة بُعد مجالي، قد تكون مؤسسة أو شركة، مجموعة بشرية، مجموعة تصرفات و تصورات ذات بعد أو صنف ثقافي"³.

ومنه فإستعمالات كلمة الحراك تختلف في مدلولها حسب مجال إستعمالاتها. فما يخص مفهوم الحراك الحضري فهو يخص كل التحولات المجالية و الوظيفية التي تشهدها المدينة و الناتجة عن تنقلات الأفراد و التغيير في خصائصهم الإجتماعية، الإقتصادية و المالية من جهة و ترتبط هذه الظاهرة بحجم المدينة و تزيد بصفة طردية مع إرتفاع مستوى معيشة السكان (المقاس بالمدخول الأسري) و مستوى إستعمال وسائل النقل "Motorisation" كما تتعلق بخصائص السكان كالعمر، الجنس، النشاط المهني و كذا بدرجة الخدمة بالنقل العمومي وتنظيم المدينة⁴ و التحولات التي يحدثها مختلف الفاعلين و المتدخلين على المجال الحضري من جهة أخرى.

و يلعب العامل الإجتماعي الإقتصادي دوراً أساسياً في تنقلات الأفراد و في تغيير معايير و قيمة المجالات ، بمعنى أن القدرة المالية للأسر، المؤهلات الإقتصادية للمجالات و تامين هذه الاخيرة من طرف الجماعات العمومية تؤدي إلى حراك مجالي، وتمثل قيمة العقار عنصر من العناصر المحددة لذلك.

الفاعلون في الحراك ليسوا دائماً هم الأفراد و الأسر، بحثاً عن التموقع الجيد بالمدينة أو الخدمة النوعية بل هم كذلك مسيرو المدينة و الفاعلين فيها الذين يتدخلون كفاعل مالك للمجال ، أدوارهم

¹ Brun J,(1992), idem, p15.

² Brun J, (1992), ibidem, p17

³ ibidem, p16

⁴ Merlin,P, F Choay F,(2005), Dictionnaire De L'urbanisme Et D'aménagement, , Avril 2005, p542 .

مرتبطة بإنقاص الفوارق الإقتصادية و تحقيق التوازن بين قوى الجذب و قوى الطرد الخاصة بالمجالات من أجل ترقيتها.

من هذا المنظور، يعتبر الحراك الحضري كنتيجة لنتقلات الأسر و الأفراد لأسباب و غايات متنوعة، كما يعتبر كنتيجة لتحقيق الإندماج الإجماعي و الإقتصادي لمختلف فئات المجتمع تبادر بها الدولة كوسيلة تهيئة عمرانية التي تواكب التقلات الإيجابية للأفراد، و هنا يكمن التداخل و التراكب القائم بين المصطلحين (الحراك و الهجرة). إلا أن الفرق يتجلى في كون أن الحراك "يتناسب مع التصرفات" التي ليست بالضرورة ذات طبيعة مجالية (كتحويل الوضعية القانونية لإشغال المسكن)، على عكس الهجرة، التي تعتبر كواقع فزيائي. كما يكمن الفرق في كون أن مفهوم "الحراك يتعدى الصورة السلبية التقليدية للهجرة، أين أغلب الضن يدور حول تغيير الأصول "Déracinement" و فقدان الهوية... إلى الصورة الإيجابية للحراك، التي تتجذب عادة وتجذب معها مجموعة من المفاهيم الحديثة الإستعمال كالإندماج، الترقية الإجماعية و المهنية"¹.

1-4 أنواع الحراك: تنوع و ترابط بين أنواع الحراك

يندرج تحت مفهوم الحراك مجموعة من الأنواع التي تختلف فيما بينها في المعنى إلا أن هناك إرتباط مباشر بينها نتيجة تداخل العناصر الإجماعية، المجالية و الإقتصادية لأفراد المجتمع والمجال المستعمل، حيث يمكن تمييز مايلي:

• الحراك اليومي : la mobilité quotidienne

و يعرف الحراك اليومي كذلك كنتيجة عن إحتياج السكان لتحقيق رغباتهم و ممارسة نشاطاتهم خارج المسكن من خلال تنقلات يومية مركزها المسكن و على مسافات معينة يختلف تقديرها من دولة إلى أخرى (50 كم في ألمانيا، 80 كم في فرنسا، 75 ميلا في الولايات المتحدة الأمريكية)²، و تمثل هذه المسافات مجالات و أماكن العمل، الاستهلاك و التسوق، الترفيه والتلاقي² و التي عادة ما تتطابق مع حدود المدن و مجالات نفوذها، حيث تمثل المدينة المجال الذي يحقق فيه الأفراد حراكهم

¹ Brun J, (1992), le concept de mobilité résidentielle : enjeux théoriques, enjeux idéologiques, la mobilité résidentielle, les cahiers de l'habitat N°18, ministère de l'équipement, du logement et des transports, p18

² Segaud M, Brun J, Driant J C, (2002), dictionnaire de l'habitat et du logement, Ed ARMAND COLIN, Paris, p300

اليومي و تبادلاتهم (الإقتصادية، الرمزية...) حيث تتركز و تتجاوز الخدمات التي يقتتها الفرد بأقل زمن مقطوع و بأقل كلفة تنقل.

• الحراك المهني و الإجماعي: la mobilité professionnelle et sociale

يُعبّر بالحراك المهني و الإجماعي " تغيير المنصب أو الرتبة سواء داخل نفس الشعبة المهنية أو المرور إلى شعبة أخرى، و يعبر عن المسارات المهنية للإطارات، بالحراك"¹، و عادة ما يرتبط هذا النوع من الحراك بالحراك الإجماعي الذي يعني " تغيير الفرد أو مجموع أفراد من موقع و قيمة إجتماعية معينة إلى أخرى، وتعكف العديد من الدراسات على قياس هذه الظاهرة و إهمال دراسة أسبابها"². من بين أنواع الحراك الأخرى، الحراك الأفقي و العمودي، يعبر الأول على تغيير بدون ترقية في الوضعية و الحالة، أما الثاني فهو يعني التغيير في المرتبة بداخل مجتمع به هيراركية و تراتب معين"³.

• الحراك المجالي: La Mobilité spatiale

تؤثر هذه الأنواع بصفة أو بأخرى على الحراك المجالي الذي يقصد به تغيير الأفراد مجالهم الجغرافي إلى آخر و الذي يقترب أكثر إلى مفهوم الهجرة"⁴ و ما يندرج تحته من حراك سكني و حراك يومي بين مكان السكن، العمل و المجالات الوظيفية الأخرى، داخل إطار جغرافي معين. كل هذه الظواهر مرتبطة بديناميكية تحول إجتماعي و مجالي.

فنمو المدن الكبرى و التمدد الحضري يؤديان إلى الزيادة في المسافات و تعدد إستخدامات الأرض و تموقعها بالمجال. هذه الظاهرة تزيد من نسبة الحراك بالسيارة و وسائل النقل العمومي، على حساب المشي على مسافات قصيرة، فخدمة مجالات ما بعيدة بشبكة و بنية تحتية تؤدي إلى نشأة مجالات جديدة وظيفية و نشاطات إقتصادية خارج مركز المدينة و محيطها القريب، كما تؤدي إلى اختيار المؤسسات لمواقع جديدة بمحافظات إقتصادية جديدة لترقيتها إقتصاديا.

تؤثر هذه التغييرات التي تطرأ على المجال الحضري و الشبه حضري، في الحراك سكني من خلال إختيار الأسر و المؤسسات لمواقع إقامتها الجديدة، بمحافظات و خصائص جديدة و وفقا لإستراتيجيات مختلفة. كما يساهم التمدد الحضري و تنمية شبكة النقل إلى " تعدد المراكز و إعادة هيكلة المجال

¹ Lexique des sciences sociales, (1999), Ed, DALLOZ , 7^{ème} édition, Toulouse, p278

²⁻³⁻⁴ Lexique des sciences sociales, (1999), Ed, DALLOZ , 7^{ème} édition, Toulouse, p279

مما يؤثر بصفة مباشرة على جغرافية التدفقات، المسافات، زمن التدفقات و سائل النقل¹ وحتى على القيمة الاجتماعية و الرمزية للأماكن و الأحياء.

2 الحراك السكني: مفهوم متعدد الأبعاد

في إطار بحثنا هذا و بعد توضيح الصورة عن الفرق القائم بين الهجرة و الحراك سنحاول التطرق و التركيز في هذا الجزء على الحراك السكني موضوع بحثنا.

يستعمل تعبير الحراك السكني من أجل وصف تغيير الأسر لمساكنها، هذه العبارة تجمع دلالات كمية و نوعية حيث يضم المفهوم عنصرين هما : الديناميكية، بمعنى حركة تغيير و تحول عكس الثبات فيما يتعلق بالشطر الأول للعبارة (الحراك)، و المأوى و مقر الإقامة و مجال العيش بالنسبة للشطر الثاني للعبارة (المسكن). و يكون تغيير المسكن من خلال تدخل العديد من الفاعلين منهم الأفراد، الأسر و مسيرين محليين المالكين للمجال، و فاعلين آخرين.

تتناول القواميس و الكتب المختصة في هذا الموضوع تعريف الحراك السكني بأشكال مختلفة، لكن تتكامل فيما بينها حتى تعطينا صورة واضحة عن فهم مختلف أبعاد الظاهرة. الفكرة العامة لهذه العبارة موظفة بصفة واضحة كمعنى نوعي و كيمي، لخصائص الأسر و المجال، من خلال عرض مختلف العوامل الظاهرة و المخفية التي تتسبب في الحراك، فهي تتناول كذلك أسباب و نتائج تغيير المسكن و المجال السكني، المسارات السكنية التي مرت بها الأسر، خصائص الأسر و كذلك مختلف الأبعاد المرتبطة بالإستراتيجيات و إنعكاسات الظاهرة.

2-1 تعريف الحراك السكني: ظاهرة نوعية و كمية لتغيير المسكن

يعرف الحراك السكني "كنتقل الأفراد أو مجموعة أفراد من مكان لآخر بهدف تغيير المسكن، فهو تحويل و تغيير المسكن إلى آخر"² ، هذا الحراك يؤدي إلى تحولات عديدة منها: المجالية، الاجتماعية و القانونية "Statutaire"، لأن الهدف المرجو و المنتظر هو " تحويل مكان الإقامة (الحي، المدينة، البلدية...)، الطبيعة القانونية لإشغال المسكن (الكراء، ملك..)، نمط المسكن (شقة ، سكن

¹ AGUILERA,A , MADRE,J, MIGNOT,D, (2004) , métropolisation, forme et mobilité, les cahiers scientifiques du transport N°45/2004, p7

² Segaud M, Brun J, Driant J C, (2002), dictionnaire de l'habitat et du logement, Ed ARMAND COLIN, Paris, p298.

فردية..)، حجم المسكن، و عادة ما تكون كل هذه العناصر مجتمعة في آن واحد¹. بصفة أخرى فتغير المسكن يعبر عنه كذلك بـ " قدرة و إستعداد الفرد أو مجموعة أفراد على التحرك و تغير مكان الإقامة"² قد تخص هذه الظاهرة " تغيير المسكن الأصلي أو الرئيسي، المؤلف أو قد تدل على تغيير مجال العيش "Espace de vie"³.

قد يكون تغيير المسكن و مجال العيش:

✓ إما إراديا، من خلال رغبة السكان أو الأسر ذاتها في تغيير المسكن الحالي إلى آخر، عن طريق قرار خاص بالأسر المتحركة، في هذه الحالة تحويل الإقامة الرئيسية هو مرتبط بالترقية الإجتماعية للبعض منها، أي " هو ناتج عن الحراك الإجتماعي و المهني للأفراد و ترقية حالتهم الإجتماعية و الأسرية و تحسينها"⁴.

✓ و إما قد يكون إضطراريا أو مفروضا (موجها) ، فالأسر التي غيرت مكان إقامتها لم تكن الفاعل الأساسي في تحقيق الحراك السكني، فتحركها غير إختياري بسبب ظروف خارجية و تدخل الفاعلين (حالة القضاء على السكن القديري).

في كلا الحالتين، يمكن أن نلاحظ معنيين للحراك السكني، الأول يعني تنقل الأسر من مكان إقامة إلى آخر حيث الظاهرة هي فزيائية كمية يمكن إحصائها محليا. أما المعنى الثاني فيرتبط بضرورة فهم تصرف الأفراد و تحليله. و من هنا فدراسة الحراك السكني يرتبط بدراسة متعددة الأبعاد منها الكمية حيث من الضروري تعداد عدد المرات التي تم فيها تنقل الأفراد داخل الحظيرة السكنية، و منها الكيفية التي ترتبط بفهم تصرفات الأسر المتنقلة في المجال و التعرف على خصائصها، الدوافع التي أدت إلى التغيير، المسارات السكنية، منطوق هذه المسارات و غيرها من العناصر الظاهرة و المخفية للحركة.

¹ Merlin P, Choay F, (2005), dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Ed PUF, QUADRIGE, Paris, p543.

² Segaud M, Brun J, Driant J C, (2002), dictionnaire de l'habitat et du logement, Ed ARMAND COLIN, Paris, p299.

³ Segaud M, Brun J, Driant J C, (2002), Idem, p298.

⁴ <http://www.mulela.org/mulela2/>

2-2 الحراك السكني : تغيير مجالي للمسكن، من مكان لآخر

نظريا " معنى الحراك السكني يقترب من مفهوم الهجرة السكنية من مكان لآخر و من إقليم لآخر¹ لكن فعليا فمؤشر المسافة هنا يكون محدد للتعرف على كلا الظاهرتين " فالحدود بين التعريفين مبني على تجاوز و عدم تجاوز الحدود الإدارية".

فتعريف الهجرة السكنية يعني ظاهرة جغرافية " دالة على التغيير الجذري و القوي بين مكانين بعيدين جغرافيا أو مختلفين جغرافيا، ثقافيا أو إجتماعيا... " أين مفهوم Enracinement² " و الإنقطاع بين المجالين، مجال الإنطلاق و الوصول (الإستقبال)، أهم العلامات الدالة عن هذه الظاهرة على عكس الحراك السكني الذي معناه أوسع فهو يدمج الإنتقال بين مسكنين قريبين من بعضهما البعض.

هذا التغيير فهو محدد بتقلات جارية بين عدة مساكن أو أحياء حيث يمكن " التعرف بصفة واضحة على المسكن الأول أو مجموعة مساكن متتابعة"²، بمعنى آخر يمكن التعرف على المسار السكني، حيث خصائص هذه المجالات ليست بالضرورة متناقضة أو مختلفة، أي يمكن أن يكون هناك حراك سكني في نفس الحظيرة السكنية، نتيجة لدوافع داخلية أو خارجية للأسر.

إلا أن العائق المنهجي في دراسة الظاهرة يكمن في حالة ما تعددت المساكن التي مرت بها الأسر، و بصفة متواترة خلال مدة زمنية قصيرة، مما يُعيق و يُعقد تحليل الحراك السكني. من هذا المنطلق فالجانب الكمي الذي تغطيه دراسة الحراك السكني من تعداد المساكن التي مرت بها الأسرة الواحدة، و توضيح جليا المسارات السكنية لها، يستلزم التطرق إلى دراسة نوعية متقدمة لتحليل الظاهرة و فهم تصرف الأفراد و الأسر، و مختلف العوامل الدافعة لحركة تنقل الأسر و الإستراتيجيات السكنية التي تم وضعها أو تصورها من طرف الأسر و إنعكاسات تحويل مقر الإقامة على الأسرة و خصائصها، و كذلك على العلاقات الإجتماعية مع سكان المجال القديم و الحديث.

يقترح " Daniel Courgeau " ضرورة توسعت مفهوم الحراك السكني من تغيير المسكن إلى تغيير المجال المعاش"³ ، أي الوسط الإجتماعي الذي تعيش به الأسر، لكن تعترض هذه المقاربة في المفهوم

¹⁻²⁻³ Segaud M, Brun J, Driant J C, (2002), dictionnaire de l'habitat et du logement, Ed ARMAND COLIN, Paris, p299.

عائقا يتمثل في غياب مصادر المعلومات حول المجال المعاش و حول التحولات التي طرأت على مجال عيش السكان، و يمكن الوصول إليها و تحليلها من خلال إتباع وسيلة الإستجابات الميدانية.

2-3 الحراك السكني : تصرف السكان يعكس واقع إجتماعي إقتصادي و مجالي:

في الحقيقة الحراك السكني هو ظاهرة معقدة، فمن أجل تحليل و فهم آلياتها لابد من الإهتمام أكثر فأكثر بالخصائص الديمغرافية، الإجتماعية و الإقتصادية للأسر المتحركة، بالإضافة إلى أسباب تغيير المسكن و فهم إستراتيجياتها السكنية في كل مرحلة من مراحل الحياة، مع ربط هذه التصرفات بالسياسات السكنية المنتهجة، و واقع سوق العقار و السكن بمجال المدينة.

"في هذا المفهوم الواسع، الحراك ليس منظور إليه كظاهرة تحركات لها بداية و نهاية، في المجال و في الزمان، لكن كصفة أفراد أو مجموعة سكان"¹، أحيانا ضروريات التغيير تتحكم في مجرى حياة الأسر. فقدرة هذه الأسر على التغيير من عدمها تجعل من ديناميكية الحراك ممكنة أو أحيانا مستحيلة، مثال على ذلك مدخول الأسر، كعامل محدد في أخذ قرارات التغيير أو البقاء في المسكن الحالي و العيش أو التعايش مع العوائق القائمة (حالة المسكن الرديئ، البعد عن مكان العمل..) و التي هي في نفس الوقت محفزة للحراك. في هذه الحالة، نتكلم على سكان متحركون بالنسبة لقدرتهم على تغيير المكان " عكس السكان قليلوا الحراك أو غير المتحركون"¹.

تحليل الحراك السكني لا يتعلق فقط بإحصاء عدد التغيرات أو متابعة التدفقات داخل المجال كما سبق الإشارة إليه، لكن يرتبط بفهم و ترجمة التصرفات الجماعية أو الفردية للأسر، فبالإضافة إلى الدوافع الملموسة للحراك، فهناك دوافع إجتماعية و رمزية تساهم في إعادة توزيع السكان داخل المجال الحضري، وفقا لإختيارات رمزية للتموقع بداخل المجال و أخرى مرتبطة بإستراتيجيات إقتصادية معينة. فإستعمال طرق الملاحظة و تطوير التحليل الإحصائي للحراك، تلعبان دورا مهما في فهم الحراك السكني، خصوصا أنها تسمح بالإهتمام بخصائص الأفراد المتنقلين و ليس فقط بخصوصيات مالكي المجالات.

³ Segaud M, Brun J, Driant J C, 2002, dictionnaire de l'habitat et du logement, Ed ARMAND COLIN, Paris, p299.

حاليا فتطور التحليل الإحصائي المتعدد المستويات يسمح في نفس المنهج التحليلي بجمع خصائص الأفراد و المجالات معا التي تكون مسرح للحركة. فتحليل الحراك السكني اليوم يعطينا فهم الدوافع الفردية، الجماعية و المجالية التي تؤدي بالأفراد إلى التحرك و تغيير مجال عيشها.

2-4 الحراك السكني كظاهرة إجتماعية:

تتداخل العديد من العلوم و التخصصات في دراسة الحراك السكني منها خاصة الجغرافية و الإجتماعية. فتفاعل الأسرة، كوحدة أساسية من المجتمع مع المجال، يدفع بالباحث إلى إجراء دراسة ديمغرافية، إجتماعية، إقتصادية لهذه الأسر من جهة و التعرف على خصائص المجال السكني و الحضري و آليات إنتاجه من جهة أخرى.

بالنسبة لعلم الاجتماع فهو يهتم بدراسة الكائن البشري و الظواهر الإجتماعية المتعلقة به، تتميز هذه الأخيرة كونها "تمثل وضعية قارة و ملموسة تبين مستقبل تاريخي "un devenir historique"¹، قابلة لأن تأخذ خصائص جديدة في حالات جديدة. فحسب "Auguste Comte"¹ تتميز الظواهر الإجتماعية بالازدواجية و تنقسم دراستها إلى قسمين: دراسة ثابتة "Statique" و أخرى ديناميكية "Dynamique".

تهدف الدراسة الثابتة للظواهر الاجتماعية إلى تحديد قوانين هذه الظاهرة في الوضعية المنظمة "Ordonnée" و القارة (تنظيم إجتماعي)، أما الدراسة الديناميكية فهي تهدف إلى تبيان قوانين الديناميكية المرتبطة بتطور المجتمع و واقع الحركة التي تعتبر عملية متواصلة لدى Comte (تطور و تغير إجتماعي).

فدراسة الثبات الإجتماعي و الديناميكية الإجتماعية مرتبطان " بدراسة الخصائص الإجتماعية المجتمع "Caractère d'ordre social" و خصائص التطور الإجتماعي "Caractère de progrès social" و عادة ما تهدف الأولى إلى تفسير الثانية، نقصد بالأولى دراسة إيجابية للعلاقات الفعالة و القائمة بين الأجزاء لنظام إجتماعي معين و تعتمد على إتفاق إجتماعي أساسه الأسر"² " و يهدف المجتمع

¹ Boutefnouchet M, (2004), société et modernité : les principes du changement social, Ed, OPU, Alger, Algérie,p15

² Boutefnouchet M, 2004, idem,p16 et p17 بتصرف

كنظام إجتماعي تحكمه مبادئ إلى التحسين المستمر و الإرتقاء من خلال الديناميكية الإجتماعية ليكون أكثر إجتماعي"¹

" هذا التحسين و الإرتقاء مرتبط بإرادة في التغيير، قد تكون هذه الإرادة عشوائية أو عقلانية، الأولى مبنية على قيم مشتركة جماعية"² "مؤسسة على أساس التقاليد و الدين مثلا، نجدها عند الأسر، الجيران، الأصدقاء. و الثانية مرتبطة بفئات إجتماعية معينة كالتجار، العلميين ، السلطة، الرجال، فهي مؤسسة على علاقات إجتماعية إتفاقية مقننة بعقود و أخلاق مدنية"³ فالتغيير الإجتماعي يكون من خلال المرور من الشكل الإرادي (جماعات متشابهة) إلى الشكل الثاني (مجموعات مختلفة) و هذه الفئات تغير الشكل و المضمون"⁴.

وهو ما يرتبط جزئيا عند تغيير الأسر لمسكنها أو مجال عيشها من خلال تحديد هدف الترقية الإجتماعية و تحسين ظروف العيش المبنية تارة على أساس موضوعي (كتحسن مؤشرات الإسكانية) أو على أساس غير موضوعي كالبحث عن التمتع في المجال و تحسين الصورة الإجتماعية للأسر. تختلف هذه الحالات من أسرة إلى أخرى، و من مجتمع لآخر حسب مجموعة من الخصائص الإجتماعية، الثقافية و الإقتصادية السائدة به.

3 الحراك السكني ظاهرة حضرية صعبة القياس:

3-1 طرق دراسة الحراك السكني:

من الواضح أن قياس ظاهرة الحراك السكني و متابعة المسارات السكنية للأسر داخل المدينة صعبة التحقيق، فهي مرتبطة بتوفر المعطيات و صحة مصادرها، كسجلات الإنتخابات و "الفاتورات الثلاثية لإستهلاك الماء. و تعتبر سجلات الإنتخابات مصدر معلومات عن السكان كل 5 سنوات و الثانية كل 3 أشهر في السنة"⁵. بالإضافة إلى معطيات تعددات السكان التي تكون منقوصة من بعض الجزئيات لتبيان تنقلات السكان و تغيير خصائص المجالات السكنية.

¹ . بتصرف Boutefnouchet M, (2004), Idem, p 19

² Boutefnouchet M, Idem, p64

³ Ibid, p 63

⁴ Ibid, p 65

⁵ Merlin P, Choay F, 2005, dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Ed PUF, QUADRIGE, Paris, p543.

من بين مؤشرات الحراك السكني، معدل الحراك السكني، فحسابه بالحي أو المدينة يحدد لنا وتيرة الحراك، خصائص الأحياء التي تطرد السكان و الأخرى التي تستقبل السكان و الجاذبة لهم بمعنى آخر، ومنه يمكن الوصول إلى الأحياء التي تعرف حراكا أو إستقرارا في نوع و عدد أسرها، خلال سنوات التحقيقات و التي تعرف حركة و تغييرا في مضمون مساكنها. كل هذا يفرض علينا البحث عن أسباب و نتائج هذه الحالة، خصائص الأسر، الفئات العمرية و الفاعلين في الحراك، نوع الحظيرة، الوضعية المالية للمالكين، كلفة الكراء و أثرها على الحراك. و من هنا فقيمة أو معدل الحراك متغير جدا في المدينة و من حي لآخر. إذا أخذنا العاصمة باريس كحالة، "فقد عرفت المدينة و إقليمها سنة 2001 معدل حراك قدر بتغيير واحد للأسر المستأجرة لمساكنها في كل 5 سنوات، إلا أن التفصيل في جزئيات هذا المعدل بين أن هذا المعدل مرتفع في الشقق صغيرة الحجم من نوع "studio" بمعدل تغيير كل 3 سنوات ونصف و هو أقل من ذلك في الشقق التي يصل عدد الغرف فيها 5 غرف بـ 6 سنوات ونصف"¹. فالحرارة السكنية ظاهرة متغيرة من مدينة لأخرى و من حي لآخر، حسب العديد من المعطيات.

من جهة لأخرى "يمكن قياس الحراك من خلال معرفة نسبة المساكن الرئيسية التي تم تغيير شاغليها في السنة"² كما يمكن قياسه من خلال معرفة "عدد الأفراد الذين غيروا المسكن الرئيسي بين فترتين متتاليتين بالنسبة لإجمالي السكان في نفس السنة، فالمعدل قد يكون سنويا إذا قسمنا معدل الحراك على عدة الأعوام في تلك الفترة، يمكن قياسه كذلك من أجل معرفة الفئات العمرية المتحركة و عليه فهي مقاسة أو محسوبة بالنسبة للسكان الساكنين في سنة واحدة لكل فئة عمرية"³.

" قياس الحراك السكني يتطلب بالموازات مع ذلك تفسير هذه الأرقام من خلال مرحلة أخرى من الدراسة و المتمثلة في التحقيقات الأفقية "Enquêtes longitudinales"⁴، تتعلق بالاستقصاء المباشر مع الأسر و الطلب منها سرد تاريخها السكني و مراحل الحياة التي مرت بها، فعادة يتكلم المستجوبون بكل عفوية عن الماضي و الحاضر و المستقبل حسب إستراتيجيتهم التي وضعوها في كل مرحلة من

¹ www.urbanisme.univ.paris12.fr

² Merlin P, Choay F, (2005), dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Ed PUF, QUADRIGE, Paris, p543

³ Mobilité résidentielle, www.insee.fr/

⁴ Ygnace J L, (1990), Stratégie résidentielle et décohabitation : rupture ou continuité, in « stratégies résidentielles », actes du séminaire, Ed INED – plan construction et architecture, MELTM, Paris p 223.

المراحل التي سبقت التغيير. كما تساهم المقاربة بالاستجواب "Approche par entretient"¹ في التحليل النوعي للظاهرة و تفسر مختلف المسارات السكنية" وهكذا يمكن مطابقة دورة الحياة " Cycle de vie " مع دورة السكن " cycle de logement".

و كنتيجة "تغيير المسكن ليس بالضرورة يُعبّر عن الإنقطاع في المجال فهو يعطينا صورة عن متغيرات مؤقتة حول العمر، الجنس و الوسط الجغرافي"² التي تتغير من وضعية لأخرى.

3-2 التحليل النوعي للحراك و خصائص الظاهرة: الدلالات النوعية لقياس الحراك السكني

كما تم التطرق إليه سابقا فمن الصعب التعرف على ظاهرة الحراك السكني فعليا " فقياسها أولا صعب و كذلك عملية متابعة الأسر المتحركة و تغييرها لمجال السكن بين فترتين مختلفتين (بين تحقيقين مختلفين) يواكب ظهور و نشأة أسر حديثة و اختفاء أسر أخرى"³

"هذا التغيير متعدد و متغير حسب خصائص الأسر (إجتماعية، إقتصادية، و عائلية...) و نفس الشيء بالنسبة للشروط العامة للمسكن. فهو مرتفع عند المتزوجين و عند غير المتزوجين في بعض الدول و كذا عند الأسر الحديثة التكوين، فهو كذلك مهم عند المستأجرين لدى الخواص و بصفة أكثر من المستأجرين لدى (الهيئات العمومية) "HLM" (مع وجود فوارق حسب صفة و مكان البنايات و العمليات) هو كذلك مرتفع في الشقق بالعمارات الجماعية عكس المساكن الفردية"⁴.

كما تساهم خصائص سوق البناء و السكن في التأثير على ظاهرة الحراك السكني كتراجع و تباطؤ عمليات البناء، غلاء العقارات يؤديان إلى التقليل من حركة تنقلات الأسر عبر أحياء المدينة على عكس ذلك فالسكن مع الأسرة الكبيرة أو بمسكن مشترك" و تقلص حجم الأسر (بسبب تراجع المواليد، ارتفاع نسبة الطلاق...) تجعلان من الطلب كبير من طرف الأسر الصغيرة التي تجد نفسها في القطاع الإيجاري"⁵ كحل مؤقت قبل الانتقال إلى ملكية مسكن.

¹ Ygnace J L, (1990) *Stratégie résidentielle et décohabitation : rupture ou continuité*. In *Stratégies Résidentielles*, Actes du séminaire, Ed INED, Plan Construction et Architecture, MELTM, Paris Idem, p224.

² Merlin P, Choay F, (2005), dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Ed PUF, QUADRIGE, Paris, p543

³ Ygnace, J-L. (1990), idem, p224

⁴ - ⁵ Merlin P, Choay F, (2005), idem, Paris, p543

إجمالاً فظاهرة الحراك السكني "ظاهرة معقدة و ليست مرتبطة فقط بالتخلي عن المسكن القديم لكن مرتبطة بالتخلي عن شبكة علاقات جوارية و إجتماعية بالحي السابق خاصة إذا كان الحي القديم هو أول منشأة للأسر و الذي قد يعكس أحيانا الذاكرة، الهوية الخاصة و القانونية "statutaire" ، الإجتماعية أو العائلية"¹ لهم.

خلاصة المبحث الأول:

تبرز لنا العناصر المدروسة في المبحث الأول الاستنتاجات التالية:

- الحراك السكني هو ديناميكية حضرية إجتماعية، تعكس لنا حركة تنقل الأسر داخل الحضرية السكنية و تغيير مسكنها، هذه الديناميكية التي في أغلب الأحيان تكون إيجابية، لها بعدين:
 - ✓ الأول هو فزيائي مكاني حيث يمثل المسكن كنقطة إرتكاز مجالي للحركة، يتميز بخصائص مجالية، قانونية و هندسية معينة، تتغير مع كل تنقل (بصفة خاصة أو عامة).
 - ✓ الثاني هو إجتماعي حيث تمثل الأسر الفاعلة في هذه الحركة موضوع إجتماعي لفهم وتفسير تصرف الأفراد عند تغييرهم لمكان أو نوع مسكنهم إعتقادا على خصائصهم السسيواقتصادية، الثقافية، إنتماءاتهم الجغرافية و حتى الصورة الرمزية التي يسقطونها على مجالات عيشهم السابقة، الحالية أو المستقبلية.
 - يشبه الحراك السكني ديناميكية الهجرة السكانية إلا أن الدلالات اللفظية لكلا العبارتين تعكسان واقعا مختلفا ويشكل عامل المسافة المقطوعة و المجال الركيزة الذي تنشأ فيه التنقلات حدود الفصل بين المفهومين.
 - الحراك السكني كذلك هو نتيجة لحراك مجالي داخل المدينة و مرتبط بالأنواع الأخرى للحراك، كالوظيفي و اليومي للسكان، أهمية دراسته تكمن في فهم تصرف الأفراد و كيفية تفاعلهم مع السياسات الحضرية و السكنية المطبقة من طرف الدولة و العكس صحيح و تأثير السوق المحلي للعقار على ذلك.
- إلا إن قياس الظاهرة على مستوى المدينة أو حي معين هو عملية معقدة، و على مراحل، تتطلب دراسة كمية و تتبع حركة الأسر داخل المجال الحضري و أخرى نوعية دقيقة، إعتقادا على إحصاءات رسمية و تحقيقات ميدانية و إستجابات مع الأسر الفاعلة في المجال.

¹ Merlin P, Choay F,(2005), Dictionnaire De L'urbanisme Et D'aménagement, QUADRIGE, Avril 2005, 963P.

المبحث الثاني:

آليات الحراك السكني: إجتماعية ،

إقتصادية، تنظيمية

المبحث الثاني: آليات الحراك السكاني: إجتماعية، إقتصادية و تنظيمية

تمهيد:

يعتبر الحراك السكاني ظاهرة حضرية إجتماعية ذات بعد جغرافي في التنقلات، متأثرة بالخصائص الإجتماعية للأسر و التنظيمية للفاعلين في مجال السكن، العمران و العقار حيث يساهم في تفعيل هذه الظاهرة عديد العوامل. فتغيير المجال السكاني مرتبط ببحث الأسر عن محيط بنوعية مناسبة للسكن (من موقع مثلا)، وعلى الرفاه الذي يقدمه المسكن الجديد، من زيادة في المساحة المسكونة و تحسين مؤشرات الإسكانية. كما يرتبط تغيير الأسر لمسكنها بتقريب مكان السكن إلى مكان العمل. من بين الدوافع الأخرى للحراك الكلفة و الوضعية القانونية للأشغال و تحويل بنية الأسرة، خصوصة السوق العقارية و قدرة إستقبال القطاعات السكنية للسكان ، كما أن " للسياسات الإجتماعية للسكن و تقنيات البناء و أساليب تطويره بالإضافة إلى طرق الدفع المواكبة للطلب"¹ دورا في بروز الظاهرة على مستوى المجالات الحضرية.

نهدف في هذا المبحث إلى إبراز الدوافع و الآليات المتسببة في تنقل الأسر من مسكن لآخر، تطلعات الأسر عند تغييرها الإرادي لمجال العيش أفاق و انعكاسات ذلك على المجال والمجتمع المدروس.

1 عوامل الحراك السكاني : عوامل محددة لإختيار المسكن و مجال العيش

تؤثر العديد من العوامل في بروز ظاهرة الحراك السكاني، من بين هذه العوامل، الاجتماعية، الاقتصادية و التنظيمية. تتحكم هذه الدوافع أحيانا بمعزل عن بعضها البعض لكن عادة ما تكون مجتمعة في تأثيرها على هذه الديناميكية.

قرار تغيير المسكن الذي يعود في الأصل إلى الأسرة في حد ذاتها، قد يكون أحيانا إجباريا تفرضه ظروف معينة (داخلية أو خارجية خاصة بالأسر) وأحيانا أخرى قد يكون إختياريا حسب إستراتيجية معينة للأسر الفاعلة و مقدرتها المادية في تحقيق ذلك. من هذا المنطق سنحاول حصر دوافع الحراك السكاني بالمدن في العوامل التالية:

¹ Fejjal A.(1995), changement social et mobilité résidentielle à Fès, les nouvelles formes de mobilité spatiales dans le monde arabe , tome II, les cahiers d'URBAMA, fascicule de recherches n°28,Ed URBAMA, CEDEJ, CMMC, Tours, p426.

1-1 خصائص السكن و تغيير البنية الأسرية: علاقة متلازمة

تبرز العديد من الدراسات أن قرار تغيير المجال السكني مرتبط بخصائص المسكن الحالي والمحيط العام للحى الذي نقيم به الأسر، فالرفاه داخل المسكن و توفره على مجالات وظيفية ضرورية لإحتياجات ساكنيه (توفره على الغرف الرئيسية و الغرف الثانوية) و معدلات إشغال المسكن "TOL" بالإضافة إلى إشغال الغرفة "TOP" و حجم الأسرة و نوعية الخدمة الجوارية هي معايير محددة لمستقبل الأسر، فالتغيير هنا هدفه هو محاولة التوفيق بين خصائص السكن مع خصائص الأسرة و إحتياجاتها. في هذه الحالة يمكن تصنيف هذا الحراك كحراك إرادي، إختياري من طرف الأسر، مبرر بالبحث عن الرفاه اللازم ومجالات سكنية أكثر راحة وإتساع لأفراد الأسرة، نجد هذا التصرف لدى الأسر التي لها مدخول قار و مرتفع.

وقد يكون هذا الحراك في حالات أخرى غير إرادي، إضطرابي و موجه، ناتج عن تدخل الجماعات المحلية والفاعلين العموميين من أجل تحسين شروط الحياة خاصة في مناطق السكن الهش وغير اللائق، حيث تعيش العديد من الأسر في ظروف غير لائقة. تستفيد هذه الأسر بموجب تدخلات الجماعات المحلية من سكنات إجتماعية عن طريق إعادة الإسكان في إطار القضاء على السكن الهش أو عن طريق إعادة التأهيل الحضري، أو من خلال أشكال أخرى من الدعم المالي و المساعدة التقنية للبناء و اقتناء مسكن لائق.

بالإضافة إلى العوامل السابقة الذكر، فهناك عامل آخر كحالة المساكن المتهترئة أو الآيلة للإنهيار ومدى قدرة الأسر لإدخال الصيانة اللازمة على المسكن من عدمها، تؤثر هذه الحالة على نشأة الحراك السكني و تختلف حدتها حسب الخصائص الاجتماعية الاقتصادية للأسر و حسب الحلول المعروضة لحل تلك الإشكالية. من بين العوامل الأخرى المحفزة على الحراك السكني فهو تغيير بنية الأسر. حيث تسعى العديد من الأسر إلى إيجاد موازنة بين حجمها، (عدد الأفراد) الذي يتغير حتما مع الزمن، و حجم المسكن (الثابت نسبيا حسب النمط) ، فبقدر زيادة حجم الأسرة بقدر ما يزيد التطلع إلى إدخال تحولات مجالية على المسكن أو البحث عن مسكن أوسع يتناسب مع المتطلبات الجديدة للأسر لتحسين شروط عيشها. نجد هذه الرغبة عند الأسر الكبيرة الحجم إلا أن تحقيق طموحها في التغيير، مرتبط بالوسائل المالية المتوفرة لديها وتوفر العرض اللازم لذلك (أي توفر العرض المتوافق ماليا وطموحات هذه الأسر)، و إلا فهي أكثر ثباتا في المجال. على عكس الأسر صغيرة الحجم التي

تجد سهولة في الحراك السكني و بأقل عوائق في حالة توفر الموارد المالية للوصول إلى مسكن لائق موافق لرغبتها.

بالإضافة إلى ذلك فتعدد الأسر بالمسكن الواحد تزيد من رغبة البعض منها في تغيير المسكن من أجل التخلص من التداخل الحاصل في إستعمالات مجالات البيت، و من أجل تحقيق الخصوصية الإجتماعية لكل أسرة.

1-2 مدخول الأسرة : علاقة إرتباطية بالحراك السكني

تعتبر المداخل المالية للأسر وما توفره هذه الأخيرة من إدارات، مؤشرا ومحددا لقدرة هذه الأسر لتغيير المسكن و مجال عيشها، و عادة ما يوضح المستوى الاجتماعي الاقتصادي طبيعة ونوعية الحظيرة المشغولة وكذا طبيعة ونوعية السكن والحي المراد إشغاله مستقبلا. وتجد الأسر ضعيفة المدخول صعوبات في إيجاد مسكن يتماشى مع إمكانياتها المتاحة، إلا أن حظيرة السكن غير اللائق من السكن القصديري و البناء الفوضوي، وكذا بالنسبة للبنىات القديمة بالمدن العتيقة قد تمثل كلها البديل أمام صعوبة إيجاد مسكن لائق و مناسب بالحظيرة السكنية الإجتماعية و الحديثة.

أما الأسر المتوسطة المدخول فبوسعها إيجاد مسكن إيجاري عمومي أو الحصول على مسكن مُملك مدعم ماليا من طرف الهيئات العمومية، و تبقى أخرى في حالة إنتقال مؤقتة في نفس الحظيرة السكنية الإيجارية (بنوعيتها العمومية و الخاصة). يؤثر مدخول الأسر في طريقة تصرفها مع حالات التنقل و الثبات في المجال و في الطبيعة القانونية لإشغال مسكنها، فهنا تبرز الإستراتيجية المنتهجة من طرف كل أسرة حسب نمط إستهلاكها و حسب مدخولها الأسري.

تساهم كذلك طرق و آليات الإستفادة من المساكن في تفعيل الحراك السكني، فالقروض العقارية التي تقترحها البنوك لتمويل مشاريع سكنية، الجماعية و الفردية (بناء ذاتي، توسعته، شراء مسكن جاهز..) و المصاحبة بتحفيظات مهمة كطول مدة تسديد القرض بالإضافة إلى ضعف قيمة الفوائد، تساهم كلها في جلب فئات سكانية معينة لتحقيق إستراتيجية تملك مسكن لائق أو بناء مسكن فردي، كنهاية لمسار سكني.

و يعكس مدخول الأسر المختلف، عدد المحطات السكنية التي مرت بها الأسر وفقا للمدة الزمنية المستغرقة إلى تحقيق إستراتيجية تملك مسكن خاص أو بناء مسكن فردي.

1-3 العرض السكني و سوق السكن

تلعب السياسات السكنية المتبعة من طرف الدولة هي الأخرى، دورا أساسيا في الديناميكية المجالية و السكانية معا، وتؤثر إما على الحراك أو الاستقرار السكاني. فنوعية العرض القائم هو كذلك عامل محفز و محدد لتنقلات السكان في المجال السكاني بصفة خاصة و في مجال المدنية بصفة عامة.

تنوع المسارات السكانية داخل مجال ما يعطينا صورة عن العلاقة الناتجة عن تفاعل خصائص العرض السكني القائمة (أنماط البناء، أنماط التمويل، البيع و الشراء...) والخصائص الاجتماعية والإقتصادية للسكان وكذا الإستراتيجيات المتبعة في تحقيق التنقل.

على سبيل المثال عند مقارنة المرحلتين التي مرت بهما الجزائر قبل وبعد 1990 من تغيير النظام الإقتصادي الموجه إلى النظام الإقتصادي المنفتح على اقتصاد السوق فيمكن ملاحظة ما يلي:

نوع من الاستقرار النسبي و قلة الحراك بالنسبة للأسر منذ الإستقلال إلى بداية الثمانينات، بسبب غياب تنوع العرض السكني والإقتصار في الإنجاز على السكن الإجتماعي كمنتوج سكني سائد توفره الدولة لمختلف الفئات الاجتماعية، بالإضافة إلى قلة المرقين العقاريين و عدد المساكن الموجهة للبيع وغلاء ثمنها. فحالات الحراك السكاني القائمة آنذاك تميزت بمسارات محدود كما و في المجال مسبوقة بهجرة جماعية من الأرياف و المناطق النائية إلى المدن و التجمعات الحضرية. إلا أنه إبتداءا من الثمانينات شهدت أجزاء من حظيرة المدن ديناميكية تغيير الوضعية القانونية لإشغال المسكن و تحول ملكية المساكن من المالك الأصلي للحظيرة (الهيئات العمومية) لصالح المستأجر الشاغل. كان سبب الحراك السكاني هو تعديل و تغيير في قوانين السكن و العقار، إستمرت إلى بعد سنوات التسعينات بعد تحرير التعاملات الفردية من الإحتكار في مجال العقار و السكن، و توفر موارد مالية في إطار دعم الدولة للأسر والهيئات القائمة على البناء (ماليا وتقنيا) مما أدى إلى إرتفاع نسبة المالكين و زاد من وتيرة الحراك في آن واحد ونتج عنه نوعين من الحراك:

أ- حراك إرادي *la mobilité volontaire*: بداخل نفس الحظيرة السكنية للسكن الاجتماعي من خلال تغيير في الوضعية القانونية لإشغال المسكن أو عن طريق التحول إلى سكنات تساهمية مدعمة من طرف الدولة من خلال اعتماد طرق دفع معينة وسهلة وأخرى اتجاه سكنات ترقية عمومية أو خاصة أو حتى نحو البناء الذاتي.

ب- حراك موجه، إجباري أو إجباري *la mobilité contraignante* : تحققه الجماعات المحلية و الهيئات العمومية لصالح الفئات المحدودة الدخل والأسر المقيمة في أحياء غير لائقة باتجاه سكنات لائقة، يمثل هذا الحراك الموجه طموحا لهذه الأسر. في بعض الحالات فتغير المسكن لا يستوجب تغيير المكان فبعض عمليات التدخل على الأحياء القصدية تتطلب إعادة التعمير في نفس الموضع إذا كان قابل لذلك من خلال هيكله هذه الوضعية، بتهيئة مناسبة وإعادة إسكان السكان في نفس المجال السابق، هنا الحراك متعلق فقط بتغيير نمط المسكن وتحسين ظروف العيش مع الإحتفاظ بنفس التركيبة الاجتماعية للحي وللجيران، و هو حال برنامج السكن التطوري الذي إعتد في الجزائر في النصف الثاني من سنوات التسعينات. كما يرتبط الحراك الموجه بالحراك الوظيفي، و ذلك عند تغيير رب الأسرة مكان عمله وارتباط ذلك بالمسكن الوظيفي.

1-4 سوق العمل و دور النقل في الحراك السكاني

من بين دوافع الحراك السكاني هو سوق العمل، فضرورة تغيير العمل أحيانا يفرض على الأسر تغيير المسكن والبحث عن مسكن قريب من مكان العمل، فهو عامل محفز للحراك السكاني وتحويل مجال العيش. تجدر الإشارة إلى ضرورة التفريق بين العمل القار والمؤقت، فالأسر التي يشغل أفرادها وظائف مؤقتة في المجال، عادة ما تكون مضطرة إلى تغيير المسكن لمواكبة مقر عمل رب الأسرة الجديد.

إلا أن تطور وسائل النقل يؤدي إلى تقليص تأثير مكان العمل على تنقل الأسر، فالمسافات المقطوعة و وسائل النقل المتوفرة تجعلان من الأسر أكثر استقرار في المجال مع بقاء رب الأسر في حراك مستمر بالمجال. وأحيانا العكس تضطر الأسر إلى تغيير مقر السكن إذا توفرت شروط تحفيزية بالمسكن في المجال الجديد (حالة السكن الوظيفي).

ويساهم النقل العمومي و الخاص إلى زيادة الرقعة الجغرافية للمدن و مجال تأثيرها و يؤدي ذلك إلى تخفيف الضغط السكاني على مركزها، فكلما إنتقلت الوظائف إلى الأطراف، كلما أصبحت هذه الأخيرة ذات تخصص مجالي و وظيفي متميز. " و تشير الدراسات أنه بعد تطور النقل العمومي في "Moyen Age" تراجعت كثافة المدن الكبرى إلى النصف، حيث شهدت المدن تحولات في المرفولوجية

و فتغيرا في خطة المدينة من الخطة المركزية "Radioconcentrique"¹ و ظهور المحاور المحولة، ساهمت كل هذه العوامل في تغيير أماكن النشاطات و ظهور مجالات للترفيه" وهو ما يسهل الحصول على الملكية و استعمال كماليات الحياة الحضرية التي توفرها المدينة في وقت معقول، فحتى بالنسبة للشركات و المستثمرين فهم يجدون فرص عقارية و موصولية جيدة بالأطراف الجديدة، مما يقلص من نسبة الحراك السكاني.

من جهة أخرى يساهم استعمال السيارة الخاصة في الإستقرار بمدينة متوسطة و المشاركة في سوق العمل بالمدينة الكبيرة². وهكذا فمثل هذه النماذج تحفز الإستقرار الأسري على الحراك السكاني مقابل حراك يومي لرب الأسرة ، و أحيانا العكس لما تصبح المدينة مركز إزعاج و إكتظاظ، تتطلع بعض الأسر إلى الأطراف الحضرية بحثا عن الهدوء والبيئة الصحية. زيادة على كل ما تم ذكره من عوامل يمكن إبراز عوامل أخرى، كالدوافع الإجتماعية للأسر كالخلافات العائلية، حالات الزواج، الطلاق، تقسيم أرث وغيرها من الدوافع الخاصة بتركيبة الأسر و خصائص المجتمع المدروس.

2 الإستراتيجية السكنية للأسر: متنوعة

تسبق عملية إتخاذ قرار تغيير مكان إقامة أسرة ما، تحديد إستراتيجية أو هدف معين من هذا التغيير، و تقوم الأسر " بصفة مؤقتة و متواترة بإختيار لكل مشكل الحل الموافق له بحد أدنى من الرضى"³ فإذا كانت دوافع التنقل قائمة لتغيير المسكن وأن هناك إمكانية لتحقيق هدف معين من الانتقال، فستكون العملية فعلية بالتنقل إلى مكان عيش جديد.

إذا إعتبرنا أن الإستراتيجية السكنية هي ممارسة تقوم بها الأسر، فهنا يجب التطرق إلى الموازنة بين الفرص القائمة للتغيير وإيجابياتها وعوائق هذه العملية. ففهم أهداف التغيير والاستراتيجيات السكنية من قبل الأسر، يوضح لنا العديد من العناصر المتعلقة بتصرف الأفراد إتجاه تغيير المسكن أين يتم

¹⁻² Orfeuil, JP. (2001) : Transport, énergie, vitesse, La géographie et la Démographie, université de tous les savoirs, Ed poches ODILE JACOB, volume 1,p231

³ Fejjal, A. (1995) : Changement social et mobilité résidentielle à Fès, les nouvelles formes de mobilité spatiales dans le monde arabe. In Les Cahiers d'URBAMA, tome II. Fascicule de recherches n°28,Ed URBAMA, CEDEJ, CMMC, Tours ,p426

إستعمال العديد من الوسائل للوصول إلى هدف معين، في نظام مليء بالصعوبات والعوائق (المالية مثلا). "وعليه يمكن تعريف الإستراتيجية السكنية بمحاولة إيجاد إتفاق بين العوائق (السكن، السوق، عوائق اقتصادية، مالية...) والأهداف المحددة مسبقا"¹ ، "أين سوق السكن، العرض والطلب هي عناصر أساسية في وضع تصور لإستراتيجية سكنية"، فالمسكن هو محور العلاقة بين العرض والطلب يحفز الباحثين عن السكنات التحرر من العوائق القائمة ومسايرة عوائق جديدة¹.

عادة ما تكون الإستراتيجية السكنية، فكرة أو عملية تم إعدادها مسبقا، مبنية على أساس العديد من الأهداف المستقبلية، قد تكون إجتماعية و إقتصادية، بأهداف نهائية أو مؤقتة للبحث عن وضعية إجتماعية، إقتصادية وسكنية أحسن من سابقتها. فعند تطابق المسكن الجديد مع رغبة و تصور الأسر له فنعتبر أن إستراتيجية التنقل إلى هذا المسكن "محقة Stratégie réussie" ، أو في الحالة العكسية تعتبر الإستراتيجية مقطوعة "Stratégie interrompue"² تتطلب إمكانيات و آليات أخرى لتحقيقها و تحقيق أهداف أخرى.

انطلاقا من هذه المقدمة يمكن التمييز بين العديد من الإستراتيجيات منها:

2-1 الإستراتيجية المرتبطة بطبيعة إشغال المسكن وتحسين شروط الحياة:

تغيير الطبيعة القانونية لإشغال المسكن و الحصول على الملكية العقارية هي إحدى الإستراتيجيات التي تهدف إلى تحقيقها العديد من الأسر المستأجرة، بالنظر إلى الموارد المالية التي تسخرها في ذلك. "حيث يكون المالكون للمساكن أفرادا إنتهجوا إستراتيجية توفير و تحكم في نمط الإستهلاك اليومي على عكس الأسر المستأجرة التي تنتهج إستراتيجية إنفاق و إستهلاك غير متحكم فيها خاصة لدى الأسر ذات المدخول المتوسط و المحدود"³

قد يساهم المحيط الأسري و الإنتماء إلى مجموعات سكانية معينة، إيجابا أو سلبا على إختيار الأسر لإستراتيجيتها المناسبة، فهي إما تسعى إلى الحصول على مسكن ملك وإما البقاء على نفس الحالة "مستأجر" المثال على ذلك، الأسر الميسورة الحال، حيث تساعد هذه الأخيرة بعض أبناءها

¹ Bouvalet C,(1992) les stratégies résidentielles- individuelles et collectives in cahiers de l'habitat n°18,p30

² Bouchanine, F.N (2002) : Les stratégies résidentielles dans la ville fragmentée le cas de la ville marocaine, villes et entreprises : gestion du développement urbain et stratégie résidentielles des habitants, Edition l'Harmattan p26

³Bouvalet C, Les stratégies résidentielles- individuelles et collectives, 1992, Idem, p39

في إقتناء مسكن فردي مملك. " فتأثير المحيط القريب على الأسر في مجال إعادة إنتاج وضعيات الإشغال و الإستراتيجيات السابقة قائمة بنسبة كبيرة، و تشير بعض الدراسات إن 87% من المالكين الذين لهم أباء مالكون، لهم منطق توفير على عكس المستأجرين الذين يبقى نصفهم 1/2 مستأجرين¹. الهدف من الحصول على الملكية له أبعاد متنوعة ، "في دراسة أنجزت على منطقة مركزية ذات السكن القديم و قليل الرفاهية للفئات الإجتماعية ذات الدخل المحدود بأمريكا الشمالية، بينت أن شاغليها هم من مهاجرين إيطاليين و برتغاليين يستعملون سوق خاصة بهم للقروض من أجل الحصول على الملكية². يبين إستعمال مثل هذه المجموعات السكانية آلية العلاقات الخاصة في إقتناء مسكن نو ملكية، أهمية الإستراتيجية السكنية المكونة من طرف الأسر و دور هذا النوع من السوق في توجيهه و تموقع هذه المجموعات داخل المدينة الامريكية. هذا من جهة كما أن الحصول على مسكن نو ملكية خاصة، يعني بصفة أساسية الاستقرار والتخلص من أعباء الكراء فهو يعني كذلك التحرر من أي تعهد أو التزام إتجاه المالك. و بالتالي الوصول إلى تكوين إرث عقاري خاص و دائم، " فالملكية العقارية للمساكن تُقلل ب 70% من إحتمال تغيير المسكن²، هنا الإستراتيجية واضحة ومحددة، على عكس العديد من الأسر ضعيفة المدخول أو ذات الدخل غير القار وغير المنتظم. من جهة أخرى يمكن أن تتطور هذه الإستراتيجية (الحصول على الملكية العقارية) مع مرور الزمن، لما يتم تحقيق هدف الأول أو الإستراتيجية الأولى، تتغير هذه الأخيرة وتتطور إلى البحث عن كيفية إمتلاك مسكن فردي أو مسكن آخر يتميز بخصائص أحسن من سابقه، كزيادة المساحة المسكونة مثلا (حسب الموارد المالية المتوفرة) وهو ما يحققه السكن الترقوي المحسن أو نمط فيلا (ترقية عقارية)... إلخ ، وهنا تكون الإستراتيجية هو البحث عن الترقية الإجتماعية.

أحيانا يعتبر المرور بسكن غير لائق أو حصة أرضية غير مرخصة أولى المراحل لتطوير إستراتيجية السكنية معينة كتصليب بناية هشة على قطعة أرضية تم اقتنائها بعقد عرفي، ثم الانتقال إلى مسكن أحسن قد يكون قانوني في إطار عمليات إعادة الإسكان لسكان بالمناطق غير الصحية أو حتى

¹ Blanchet L.(1996) compendre la mobilité résidentielle, dossier optionnel, Magistere III, centre d'étude superieures d'aménagement, Université de Tours, p42.

² Blanchet L.(1996), Idem, p40

الإستفادة من تسوية عقارية و قانونية للعقار المشغول، فكل أسرة تضبط إستراتيجيتها حسب احتياجاتها و الوضعية القائمة بها¹.

2-2 إستراتيجية مرتبطة بمراحل التي مرت بها الأسرة:

عبر مختلف مراحل الحياة، تمر الأسر بفترات مختلفة قد تطرأ فيها أحداث اجتماعية أو انقطاعات عابرة، يعاود فيها رب الأسرة أو أفرادها مع النظر في الاستراتيجيات السكنية السابقة والحالية. فالزواج، الطلاق، التقاعد هي مراحل حاسمة في المسيرة الحياتية للأسر وكذا السكنية، التقاعد مثلا يعتبر نقطة تحول وانقطاع مع مرحلة العمل والنشاط إلى مرحلة الراحة والتخلص من كل الالتزامات المهنية " فالتقاعد لا يتحدد فقط في بعض سنوات الراحة والاستجمام قبل عائق السن أن يحل " بل هو وحسب عبارة "A.M. Guillemand" مجال لحياة جديدة لما بعد التقاعد"² فبعض المتقاعدين يستثمرون أموالهم في شراء مسكن ثانوي للراحة عندما تكون الإمكانيات متاحة، أو و حسب تصور هؤلاء، يكون الإستثمار في شراء أو بناء مسكن في البلد الأم" كههدف لهم في حالة المهاجرين. يعتبر الزواج كذلك مرحلة مهمة في حياة الأسر، لإعادة تقدير الإحتياجات الأسرية وإسقاطها على المستقبل، ومن هنا تأتي فكرة الإستقلالية وإنفصال الأسرة المتكونة حديثا عن العائلة الكبيرة والإنتقال إلى مسكن جديد يحدد طبيعته القانونية الإمكانيات المالية للأسرة نفسها و العرض القائم. الأمر معقد وعكسي بالنسبة للطلاق الذي يعتبر كذلك مرحلة حاسمة في حياة الأسر، فإنفصال الزوجين يؤدي بالضرورة إلى تراجع الوضعية الاجتماعية والإقتصادية لأحدهما أو لكليهما ويؤثر ذلك على طبيعة إشغال المسكن عند البعض والإنتقال إلى حالة أخرى أسوء، هو الإيجار في مكان مناسب للإمكانيات المتاحة وواقع الأسرة المنفصلة " و من هنا يبدأ اللاإستقرار المجالي"³ و بروز مسارات سكنية جديدة. فطريقة عيش الأسر، عاداتها وتقاليدها، الأحداث العابرة...." تؤدي إلى عقلنة في تصرف الأفراد وفي إعادة بناء الاختيارات حسب تصوراتهم الاستهلاكية" وكذلك الموارد المالية.

¹ Bouchanine F N, Dansereau F, (2002), les stratégies résidentielles dans la ville fragmentée le cas de la ville marocaine, villes et entreprises : gestion du développement urbain et stratégie résidentielles des habitants, Ed l'HARMATTAN, p 46 بتصرف

² Bonvalet C, Stratégies résidentielles, individuelles et collectives, les cahiers de l'habitat N°18, ministère de l'équipement, du logement et des transports, p31.

³ Blanchet L,(1996) compendre la mobilité résidentielle, dossier optionnel, Magistere III, centre d'étude superieures d'aménagement, Université de Tours p26 et 17 بتصرف.

فأما أن يصبح الفرد مالك أو العكس يبقى مستأجر " إلى الأبد " الواقع هو أكثر تعقيدا من ذلك كما تبينه لنا " E. Lelièvre et C.Bonvalet"¹ فحصول الفرد على ملكية المسكن مرتبط بالعديد من المتغيرات كالحالة الأسرية و الزوجية و عدد الأفراد و المدخول.

2-3 إستراتيجية إقتصادية، تجارية مرتبطة بمراحل الحياة:

يمثل المسكن الثانوي أو حتى الثاني هدفاً لبعض الأسر، فإمتلاك الأسرة أكثر من مسكن يدل على حسن المستوى الإقتصادي والمالي لها ويساهم في إعادة تصنيف هذه الأخيرة إجتماعياً، ضمن الأسر التي تعرف رخاءاً من جهة، ويمكن في هذه الحالة أن تؤثر الأسر في سوق السكن. فالمسكن الثاني يعبر عن مصدر مدخول جديد للأسر التي تعرض سكناتها غير المشغولة للأيجار، لتكوين رأس مال جديد من أجل الإندماج الإقتصادي²، وبالتالي فهو يترجم إستراتيجية إقتصادية وتجارية لما يصبح المسكن أداة ذات طابع تجاري.

كذلك، فكرة الإستعمال المزدوج للمسكن منتشرة هي الأخرى عند بعض المالكين للسكنات فردية، خاصة بالدول المتخلفة (دول العالم الثالث) أين يسعى المالكون إلى تطوير نشاطات تجارية و مهنية أو حرفية على نفس المجال بطريقة مرخصة أو غير ذلك، من أجل تجميع قيمة إقتصادية وتجارية جديدة، الهدف من كل هذه الحالات هو تلبية حاجة الأسر و تهدف أحيانا أخرى إلى الإرتقاء الإجتماعي و الإقتصادي.

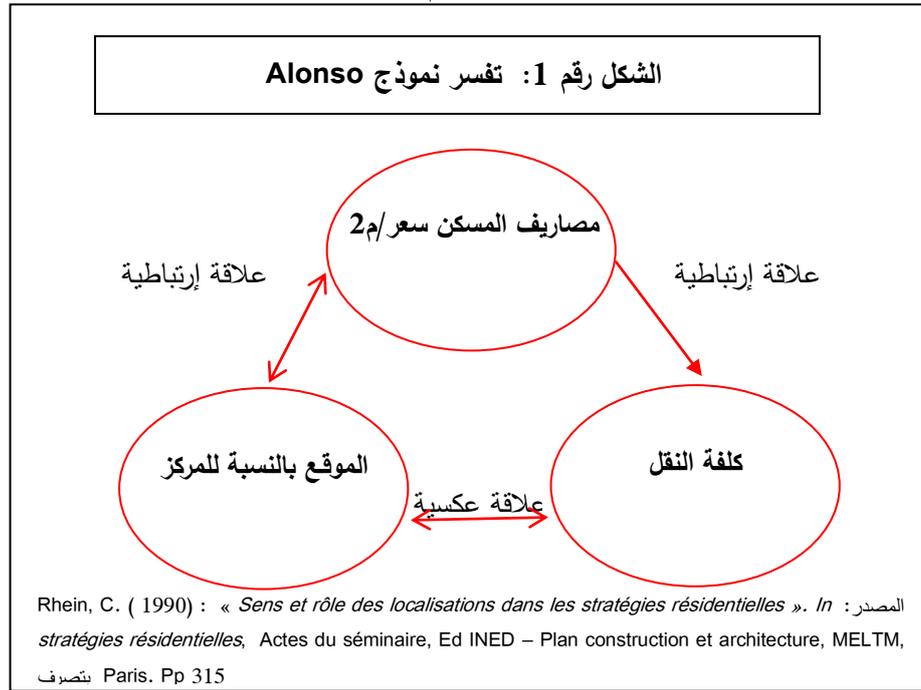
" من جانب آخر فالإستراتيجيات السكنية مرتبطة هي الأخرى بالمداهيل الأسرية و أعباء الضريبة المحلية، إذ تختار الأسر مسكنها في الموقع الذي تتقاطع فيه القيم الدنيا للرسوم المفروضة على العقارات و الخدمة النوعية و كمية للتجهيزات وهو ما يمكن ملاحظته في سوق السكن في أمريكا، وكذلك في مدينة لندن حسب دراسة أنجزها "Devis"، على عكس فرنسا أين نتيجة هذه العلاقة غير معروفة بسبب محدودية الوصول إلى مداخيل الجماعات المحلية الآتية من الرسوم على السكن"³.

¹ Bonvalet C Stratégies résidentielles, individuelles et collectives, les cahiers de l'habitat N°18, ministère de l'équipement, du logement et des transports, p31.

² Bouchanine F N, Dansereau F, (2002), les stratégies résidentielles dans la ville fragmentée le cas de la ville marocaine, villes et entreprises, Ed l'HARMATTAN, p 24

³ Rhein,C,(1990),Sens et rôle des localisations dans les stratégies résidentielles ». In stratégies résidentielles, Actes du séminaire, Ed INED – Plan construction et architecture, MELTM, Paris. Pp 316

فالأسر لها تطلعات في هذا المجال ونجدها كذلك تربط إستراتيجتها السكنية بتقييم كلفة التنقل و الزمن المستغرق للتنقل لإقتناء مختلف الحاجيات، الشكل رقم 01.



يوضح الشكل رقم 1 وجود علاقة إرتباطية بين موقع و سعر المسكن بالنسبة للمركز (وما يوفره الموقع من نوعية الخدمات و قيمة الضريبة المرتفعة به)، و كلفة التنقل.

4-2 إستراتيجية إجتماعية مرتبطة بالتصور الإجماعي للمجال:

إن التصور القائم للمجال الحالي والمستقبلي كما يراه أفراد أسرة ما، عادة ما يتحكم في الإستراتيجية السكنية الموضوعية من طرف هؤلاء و يختلف هذا التصور حسب الفئة الإجتماعية الإقتصادية و كذا المستوى الثقافي للأسر بالمدينة. فعند الأسر الغنية "Bourgeoisie" فالمسارات السكنية والتنقل من مسكن لآخر هي " ضعيفة ومحدودة في المجال"¹، حيث تعيش هذه الأسر منذ النشأة شروط حياة جيدة ورفاه كذلك، فدوافع التغيير غير قائمة بالمرّة، لا بالمحيط الإجتماعي ولا بالسكني. " بما أن الحي يتوافق ويتطابق بشكل كبير مع التصورات الإجتماعية لهذه الأسر"¹ فالتغيير غير وارد " وأن الإستراتيجية المطروحة هو المحافظة على إيجابيات الوضعية القائمة ، على خصائص المسكن والحي

¹ Bonvalet C, (1992), stratégies résidentielles, individuelles et collectives, les cahiers de l'habitat N°18, ministère de l'équipement, du logement et des transports, p32

أو على الملكية بصفة عامة من جهة، وكذلك الحفاظ على السعر العقاري للملكية ككل والتي عادة ما ستكون مرتفعة و خيالية.

تنظر بعض الأسر إلى أن العيش في الأحياء الراقية في المدينة أو على أطرافها الحضرية يتمشى مع المستوى السيسو اقتصادي والثقافي لها، ويعطيها وضعية إجتماعية متميزة بالمجتمع و بالمدينة على باقي الفئات الأخرى.

من هذا المنظور " فكل حركة إجتماعية بالإيجاب أو بالسلب مرتبطة بالحركة المجالية تُجاه الأحياء الأحسن إجتماعيا بالنسبة لسابقتها¹ فمواكبة الحالة الإجتماعية للأسر مع الوضعية الجغرافية بالمجال تؤدي لا محالة إلى ظاهرة التقسيم الإجتماعي للمجال الحضري و إلى زيادة الفوارق المجالية بالمدينة (أحياء غنية، للفئات المتوسطة، الفقيرة و الهشة).

أما بالنسبة للفئات الإجتماعية الأخرى، فالأحياء الإنتقالية ذات الإيجار المعقول أو المتدني تعتبر كمجال إنتقالي يتناسب مع الفترات الأولى لتكوين الأسر تحضيراً لشراء مسكن مُملك، كما تعتبر كمجال نهائي للأسر ذات الدخل المحدود التي لا يمكنها لا في الأجل القريبة أو حتى البعيدة الإنتقال إلى مسكن ذو ملكية.

فهذه المجالات تعتبر عند البعض كمحطات إنتقالية في مساراتها السكنية وتمثل عند البعض الآخر كمحطات نهائية ودائمة في المسار السكني.

2-5 إستراتيجية مرتبطة بإيجابيات المجال وطريقة العيش فيه

تسعى بعض الأسر إلى البحث عن منطقة جيدة ملائمة تتناسب مع نمط عيشها كمعيار أساسي لإختيار المسكن على حساب معايير أخرى للإختيار، فبالرغم من أن كلاً من: سعر المسكن، مدخول الأسرة، كلفة التنقل، التجهيزات المتوفرة، الوضعية القانونية للإشغال وغيرها من العوامل هي عناصر متحكممة في إختيار المجالات للعيش إلا أنه و في بعض الحالات " تمثل العلاقة بين نمط العيش وموقع المسكن عاملاً أساسياً في إختيار هذه المجالات"¹.

¹ Bonvalet C, (1992), stratégies résidentielles, individuelles et collectives, les cahiers de l'habitat N°18, ministère de l'équipement, du logement et des transports, p32

كمثال عن ذلك " فالنساء العاملات في باريس اللاتي ينتمين إلى الطبقة المتوسطة يفضلن نمط العيش السريع بقلب باريس مقابل تقليص حجم المسكن " لأن ما يقدمه مركز باريس من خدمات قريبة ونقل بأقل التكاليف يعتبر حافز لتفضيل إختيار ما على حساب آخر"¹.

في مثال آخر، تفضل بعض الأسر البقاء في الأحياء القديمة بالمراكز الحضرية، كولونياية كانت أو في النسيج العتيق، بدون هدف لتغيير المجال، كون هذه الأسر ألفت مستوى معيشي نوعي يوفره مركز المدينة الذي عادة ما يكون تاريخي يعكس هوية معينة². في إنتظار الإيجابيات التي تقدمها عمليات المحافظة وتثمين الإرث القديم وما يترتب عنها من إيجابيات لترقية المجال، فإعادة الهيكلة والتأهيل والترميم المنتهجة من قبل السلطات العمومية تؤثر بشكل مباشر على طريقة تصور وتصرف السكان مع مجالهم و بالتالي البقاء فيه"². كما أن الإختيار للإستقرار بمركز المدينة يوفر القرب من التجهيزات و بمختلف أنواعها و مستوياتهم "مما يعطي الأسر الإستقلالية في العيش وعدم إرتباط الأفراد ببعضهم البعض في التتقلات، على عكس الأسر التي تقطن بالأطراف أين التردد على بعض التجهيزات و المرافق و الخدمات يفرض تنقل فردين أو أكثر من أجل التمدرس بالأطراف و العمل و ممارسة الرياضة و التسوق"³ بمركز المدينة.

3 المسارات السكنية: المحطات السكنية متباينة

إنطلاقا من الإستراتيجيات السكنية التي تضعها الأسر و المحققة خلال مسارها الحياتي، تبرز العديد من المحطات السكنية، كل واحد منها يترجم خصائص الأسر (الخصائص الإجتماعية و المهنية) و عن مميزات المسكن و مجال تموقعه. تختلف هذه المسارات حسب طبيعة كل مدينة و الأنماط السكنية القائمة بها و السياسات المنتهجة.

حيث " تتميز مسارات الأسر في الحظيرة السكنية بالمدن الصناعية بنمطية كلاسيكية للتتقلات و تتميز بمراحل ثلاثة هي"⁴ :

¹ Bonvalet C, (1992), stratégies résidentielles, la mobilité résidentielle, les cahiers de l'habitat N°18, ministère de l'équipement, du logement et des transports, p32

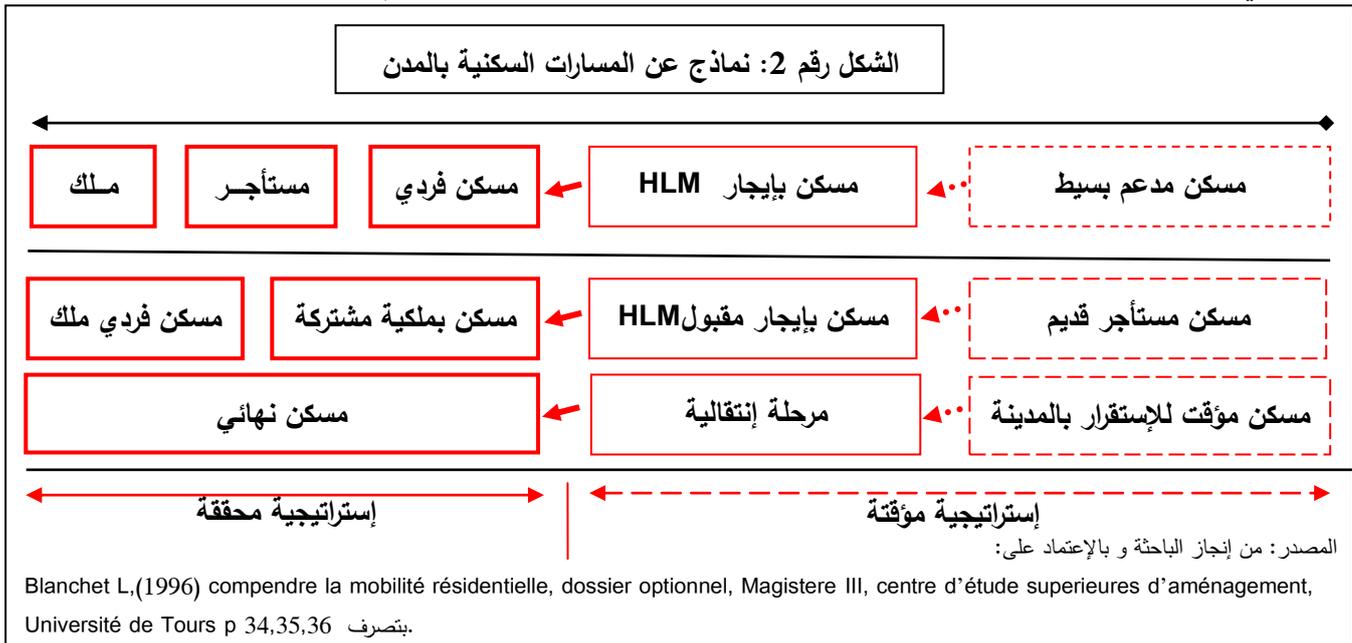
² Bouchanine F N, Dansereau F, 2002, les stratégies résidentielles dans la ville fragmentée le cas de la ville marocaine, villes et entreprises, Ed l'HARMATTAN, p entre 16 et 65.

³ Blanchet L,(1996) compendre la mobilité résidentielle, dossier optionnel, Magistere III, centre d'étude superieures d'aménagement, Université de Tours p54.

⁴ Blanchet L,(1996) Idem p34,35 et 36 بتصريف

- مرحلة البحث عن مسكن مدعم بسيط في غياب الرفاه اللازم، تليها مرحلة أخرى للبحث عن مسكن بإيجار مقبول " HLM " ، بالأحياء الضاحية و توفره على شروط عيش أحسن من سابقاتها، و أخيراً مرحلة أخرى تتمثل في شراء أو إيجار مسكن فردي " Pavillonnaire " .

- في مدن أخرى يمكن ملاحظة مسارات أخرى كالتالي تكلم عنها " J.P.LACAZE " حيث يكون الإنتقال بين مختلف الأنماط السكنية مبني على طبيعة الملكية و نوع السكن، يكون المسكن الأول مستأجر قديم بكلفة إيجار مقبولة، كحل مؤقت للإستقرار بالمدينة، ثم الإنتقال إلى مسكن إيجاري حديث، ثم يأتي الدور إلى مسكن بملكية مشتركة أو مسكن بملكية فردية. انظر الشكل رقم "2"¹



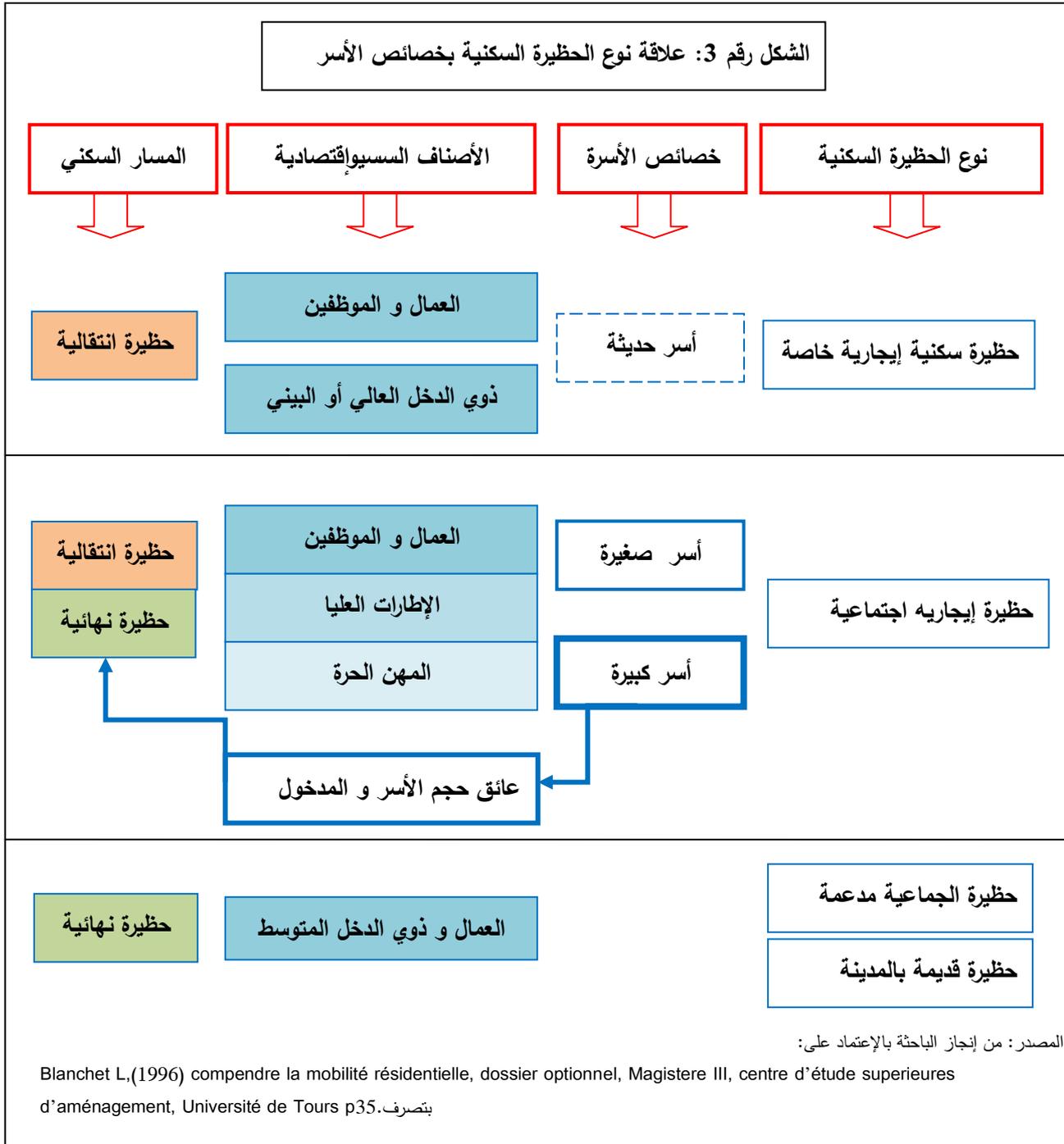
يعكس الشكل رقم 2 المسارات الإختيارية للأسر في إشغالها للحظيرة المناسبة للإمكانيات المالية لها و إستراتيجيتها في حصولها على مسكن نهائي و دائم.

" تختلف المسارات السكنية في الزمن حسب منطق الأسر و الأصناف السوسيو مهنية و حالة الحظيرة السكنية في كل مدينة"² و تمثل كل هذه العناصر بالإضافة إلى الطبيعة القانونية للمساكن و الاستراتيجيات الموضوعية من طرف الأسر عامل أساسي للحراك أو الثبات بالمسكن (الشكل رقم 3).
فبالنسبة إلى الحظيرة السكنية التي يكون أغلب ساكنيها مالكيين لمساكنهم فهي تمثل " الحظيرة النهائية في المسارات السكنية لأسر العمال و ذوي الدخل المتوسط" حيث عادة ما تكون مدعمة من طرف

¹ Blanchet L., (1996) idem, p34,35, 36 بتصرف

² Ibidem p34

الدولة في حالة حظيرة سكنية جماعية جديدة أو حالة مساكن قديمة متموقعة بصفة جيدة بالمدينة¹ تسبق هذه الحظيرة، حظيرة سكنية جديدة إجارية إجتماعية، فهي الحظيرة الإنتقالية التي تسبق المرور إلى الحالة القارة و المسكن النهائي بملكية، عادة ما تجذب هذه الحظيرة فئة العمال و الموظفين و الأسر الكبيرة و بأقل قيمة الإطارات العليا و المهن الحرة¹.



¹ Blanchet L, (1996), idem, p35 بتصرف

يوضح المخطط السابق أنماط تفاعل الأسر مع نوعية الحظيرة المشغولة، فبالنسبة للحظيرة السكنية الإجتماعية، فيقول "Michel Peraldi" عنها "أنه يمكن التمييز فيها بين نوعين من الأسر، أسر تسكن بهذه الحظيرة فترة قصيرة تتميز بحجم أسري صغير و حديثة النشأة تستقر من ثلاثة إلى ستة سنوات في مساكن ذات الإيجار المتوضع "HLM" إلى حين تكوين إيدار ثم تنتقل إلى مسكن ملك¹. و أسر أخرى بحجم سكاني كبير تتميز بقدوم إشغالها لهذه الحظيرة الإيجارية و تعتبر أسر ثابتة في المجال أمام عائق المدخول و حجم الأسر الكبيرة و يعتبر مسكنها الحالي هو غاية و نهاية للمسار النهائي. أما عن الحظيرة السكنية الإيجارية الخاصة فهي منطلق لكل حالات الحراك، فهي حظيرة إستقبال فئات إجتماعية متنوعة يكمن الإختلاف هنا في تباين قيم العروض الإيجارية، تستقطب هذه الحظيرة الأسر المتوسطة الدخل أو أقل من ذلك و تعتبر في كلا الحالتين حظيرة إنتقالية لأسر العمال والموظفين بين مجالين مختلفين كما تعتبر أولى مراحل الحراك و نقطة إنطلاق الأسر ذات الدخل العالي و البينية². إلى محطة نهائية.

4 إنعكاسات الحراك السكاني على المجال:

من خلال التعرض إلى عنصر الإستراتيجيات السكنية يمكن إستنتاج العديد من العلاقات، فهناك العديد من الإستراتيجيات السكنية التي تحدث نتيجة عوامل متغيرة: إجتماعية وأسرية وتاريخية، و أن المسارات السكانية للأسر تتناسب فيها مع المسارات المجالية والإجتماعية، فالإمكانات المتاحة للتنقل مرتبطة هي الأخرى بمختلف المتغيرات الإقتصادية والمجالية.

من جهة أخرى، يؤدي الحراك السكاني أو الإستقرار في مجال معين إلى إعادة تركيبة المجال الحضري وإعادة هيكلته إجتماعيا ومجاليا² أين يمكن ملاحظة الفوارق المجالية خاصة بالمدن الكبرى والمتربوليات، و يظهر لنا التخصص الوظيفي المجالي و الإجتماعي بالمدينة نفسها، حيث تظهر الأحياء الراقية متميزة بشكل واضح عن الأحياء الفقيرة في المظهر الحضري و العمراني، و كذا بالنسبة للفئات الإجتماعية الساكنة بها. و يظهر الإختلاف في كيفية تملك المجال الخاص و العمومي

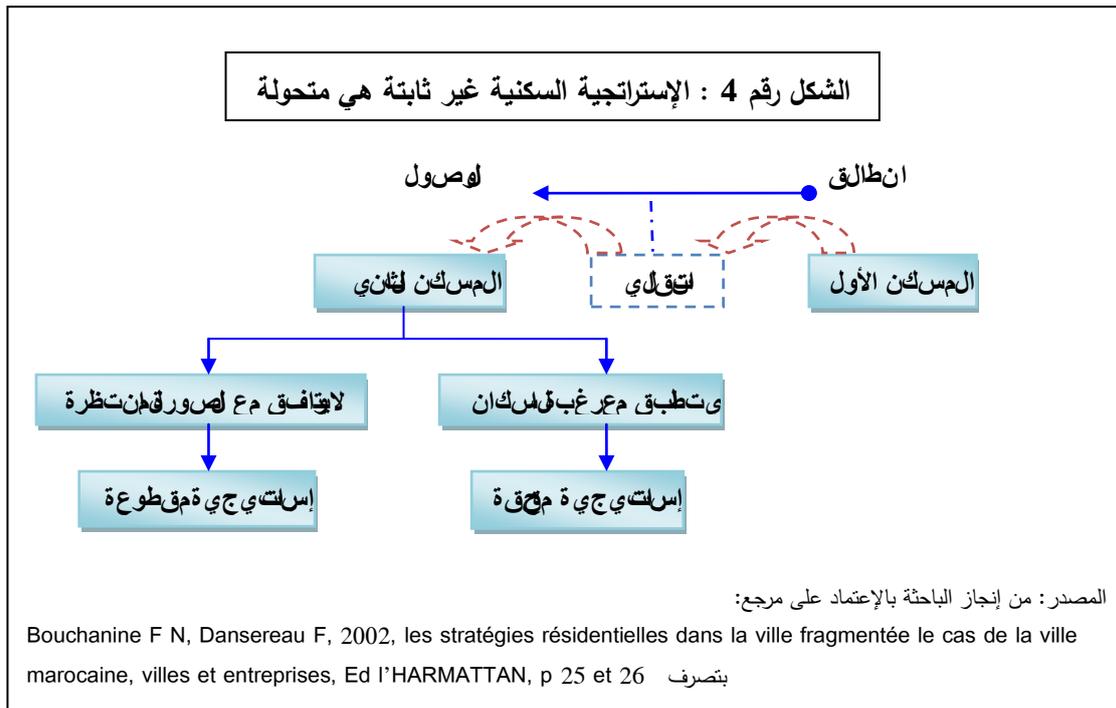
¹ Blanchet L,(1996), idem p36

² Bouvalet C (1992) Stratégies résidentielles, individuelles et collectives, les cahiers de l'habitat N°18, ministère de l'équipement, du logement et des transports, p32

من خلال إستعمالاته اليومية و كذا بالنسبة للقطاعات و الشعب الإقتصادية التي يشتغل فيها أفراد المجتمع.

تؤثر كل هذه المعطيات في قيم العقار التي تساهم بدورها في جلب و طرد فئات سكانية على حساب أخرى، حسب الإستراتيجيات الموضوعة من طرف الأسر على عكس الأحياء البيئية التي تتميز بديناميكية متميزة بتجاوز العديد من الوضعيات الإجتماعية و الإقتصادية.

تتلاقى أحيانا الاستراتيجيات وتتقاطع في مرحلة من المراحل، وتتحقق في آن واحد، يظهر البعض منها في مراحل معينة من حياة الأسر وتتطور بعدها. و نادرا ما يكون الإختيار الأول للمسكن أو الإستراتيجية الأولى نهائية، في العديد من الحالات يتصور المسكن الأول كمجال إنتقالي، ظرفي يتمشى مع الحالة الآنية إلا أنه لا يتمشى مع الأهداف المرجوة¹. وعليه تصرف الأفراد في هذا الصدد غير ثابت و الاستراتيجيات متغيرة حسب المسارات التي تبحث عنها الأسر (أنظر الشكل 4).



"هناك بعد آخر يتجلى في دراسة الإستراتيجيات السكنية هو تأثير موقع و نمط السكن في الحراك، أحيانا يعبر الحي ونمط المسكن عن هوية الأفراد و صورة نمطية للمجتمع القائم. فبقدر قدم الحي

¹ Bouchanine F N, Dansereau F, (2002), les stratégies résidentielles dans la ville fragmentée le cas de la ville marocaine, villes et entreprises, Ed l'HARMATTAN, p 25 et 26 بتصريف

بقدر تأصل هذه الصورة عن هوية معنية و عن خصائص موحدة في خارجها" فالتغيرات التي تحصل بالحي من حراك سكاني قد تغير في هذه الخصائص من تفكير أو إغناء المجتمع و الحي.

5 خلاصة المبحث:

من خلال دراسة عناصر هذا المبحث نستنتج مايلي:

أن آليات الحراك السكاني بالمدن تختلف من مجال إلى مجال آخر، و تتداخل العديد من العوامل في تفعيل ذلك، منها الموضوعية و منها غير الموضوعية.

و يرتبط إختيار الأسر لمسكنها "بإختيار الموقع، نمط الهندسة المعمارية، نمط التمويل، الوضعية القانونية لاستغلال للمسكن"¹ و يؤثر هذا الإختيار على الأسر في مجال العوائق المادية و الرهانات الإقتصادية المرتبطة بإعادة ترتيب الأولويات و تنظيم المصاريف المالية قد تكون هذه الآثار محدودة في الزمن أو قد تستمر إلى سنوات عديدة، كما يؤثر على الحياة الإجتماعية للأسر.

قديمًا، تنقلات الأسر في مجال ما كانت محدودة كما، حيث النظام الإقتصادي التقليدي في الأرياف و القرى يقتضي ممارسة النشاطات الإنتاجية في المجالات نفسها للسكن أو قريبة منها، و تتمسك هذه المجتمعات بالعلاقة الوطيدة القائمة بين مكان السكن و العمل"² و تمثل حالات التنقل إلى مسكن و وسط عيش جديد قليلة (إلا بدواعي إجتماعية كالزواج)، فحتى مسافات التنقل فتكون محدودة.

تختار الأسر مساكنها بناء على مجموعة من المعايير و حسب مواردها المالية، و تلجئ الأسر إلى ترتيب أولوياتها، إلا أنها تصطدم بمجموعة من العوائق الناتجة عن تفاعل و إرتباط معايير الإختيار مع بعضها البعض. وعادة ما تكون الأسر بين نمطين من السكن للإختيار المسكن الجماعي و المسكن الفردي، كلا النمطين يقدمان خصائص مختلفة منها: الموقع داخل المدينة و وضعية الإشغال و القرب من مكان العمل و التجهيزات و كذا بالنسبة لسعر المسكن و الرفاه الداخلي وغيرها من الخصائص.

"السكن الفردي يمثل الحالة المثالية في إشغال الأسر للحظيرة لأنه يقدم مجموعة من الإيجابيات الوظيفية في إستعمال المجال، فهو يحفز على حياة أسرية بخصوصية إجتماعية و حياة جماعية

¹ Segaud M, Brun J, Driant J C, (2002), dictionnaire de l'habitat et du logement, Ed ARMAND COLIN, Paris, p69.

² Segaud M, Brun J, Driant J C, (2002), dictionnaire de l'habitat et du logement, idem, p70.

تتعدى فيها العلاقات إلى الأسرة الكبيرة و الأصدقاء، و يقدم السكن الجماعي نفس المؤهلات لكن بمساحات أقل من ذلك. و يكمن الإختلاف كذلك في إرتباط الأسر الساكنة في المساكن الجماعية بالحياة المشتركة مع الجيران في تسيير و إستعمال الأجزاء المشتركة للعمارات بالإضافة إلى إشتراكها في إستعمال ملاحق المسكن و التجهيزات العمومية و المرافق، من مساحات لعب الأطفال و مساحات خضراء و أماكن توقف.

فالإختيارات مرتبطة أساسا بنمط حياة الأسر و نمط التمويل ومرتبط بتطور رهانات الأسرة و تداخلها، و أحيانا إختيار المسكن يكون مفروض على حسب ما يفرضه واقع سوق السكن¹ بسبب إختلالات بين العرض و الطلب و خصائص الفاعلين فيه.

¹ Rhien C.(1990), sens et rôle des localisations dans les stratégies résidentielles, in stratégies résidentielles , actes du séminaire, Ed INED – plan construction et architecture, MELTM, Paris p321.

المبحث الثالث:

الحراك السكاني كظاهرة حضرية و اجتماعية

متعددة الأوجه: نماذج و مقاربات

المبحث الثالث: الحراك السكني كظاهرة حضرية إجتماعية متعددة الأوجه

نماذج و مقاربات

تمهيد:

بعد عرض المفاهيم المرتبطة بظاهرة الحراك السكني و فهم ميكانزماته، نهدف في هذا الجزء من الدراسة إلى عرض بعض النماذج عن دراسة الحراك السكني في العالم و العالم العربي من خلال التطرق إلى مقاربات و دراسات أنجزت على هذا موضوع بكل من مدينة مكسيكو و فاس و وهران. تختلف هذه الأبحاث في كيفية معالجة ظاهرة الحراك السكني و المنظور المستعمل في تبيانها وتأثير العوامل التنظيمية و الإجتماعية عليها. ركزنا في هذا الإختيار إلى إبراز العلاقة بين الفئات الإجتماعية و الفاعلين في التعمير و التسيير الحضري من جهة و الحظيرة السكنية كركيزة مجالية في ديناميكية الحراك السكني، من جهة أخرى.

1 الحراك السكني لدى الأسر الفقيرة حالة مدينة مكسيكو حسب نموذج Turner:

1-1 لمحة عن طرق دراسة الحراك السكني في أمريكا:

تطورت طرق دراسة الحراك السكني في العالم حسب المقاربات التي إنتهجها الباحثون في هذا المجال، فقد إهتم الباحثون في أمريكا بين 1960 و 1970 بدراسة عوامل الحراك السكني من إجتماعية و ديمغرافية و عرقية مستخرجة من جداول عامة " tableaux standards "، بعدها أصبح الإهتمام بدراسة التفاعلات بين هذه العوامل السابقة الذكر "Etude factorielle"¹ لأنها تؤثر بصورة مباشرة فيما بينها ، و تطورت حاليا الدراسات إلى مستوى دراسة متغيرات معينة مرتبطة بالحراك

¹ Rhien C.(1990), sens et rôle des localisations dans les stratégies résidentielles, in stratégies résidentielles, actes du séminaire, Ed INED – plan construction et architecture, MELTM, Paris p322.

السكني كدراسة البنية الإجماعية للأسر و توزيعهم المجالي (في فرنسا) أو دراسة علاقة المجال الفزيائي و الإجماعي (في كندا و الولايات المتحدة الامريكية)¹.

نمادج عن ذلك هو ماقام به "Burgess"، حيث إهتم في دراسته بالبعد الديناميكي في تحليل المجال الإجماعي الحضري. تطلبت المقاربة التي إعتدها، إختيار مجموعة من المتغيرات تتمحور هذه الأخيرة حول التركيبة الإجماعية و الديمغرافية و السكانية و خصائص حظيرة السكن، ثم تم عرضها للتحليل العاملي "Analyse factorielle" و تفسير النتائج بعرض الأبعاد الداخلة في ذلك كالأبعاد الحضرية و الإثنية و الديمغرافية التي يعبر عنها بدورة الحياة"².

تعتبر ظاهرة الحراك السكني في أمريكا ظاهرة قديمة، إرتبطت بتطور حركة التصنيع و إرتفاع معدلات التحضر الناتجة أساسا من توافد العديد من المهاجرين (هجرة داخلية و خارجية) إلى المدن. و تميز هذه الظاهرة أساسا الأحياء الفقيرة بشكل كبير، حيث تعاني هذه الأحياء من إشكالات حضرية مختلفة منها ما له علاقة بالبعد الإجماعي و إنتشار الآفات الإجماعية و تفاقمها كالقتل و الإنتحار و المشاكل الأسرية كالإنفصال و غيرها من الآفات.

إلى غاية 1940 إعتبر الكثير من الباحثين في مدرسة شيكاغو، أن ظاهرة الحراك السكني هي مؤشر دال عن إشكالية إجماعية أو مرض إجماعي " Pathologie sociale " في أمريكا، و راح من بينهم "Rossi" إلى البحث في كيفية تحقيق إستقرار للأسر بأحيائها و مساكنها و تحسين ظروف عيشهم الإقتصادية، الإجماعية و البسيكولوجية³.

إلا أن مشاركة الباحثين الإقتصاديين المهتمين بالسكن في هذه الدراسات، بينت أن ظاهرة الحراك السكني مرتبط بشكل أساسي بسوق السكن و أنه لاشيء يؤكد على وجود علاقة بين الآفات الاجتماعية و ارتفاع معدل الحراك³.

¹ Rhien C, sens et rôle des localisations dans les stratégies résidentielles, in « stratégies résidentielles », actes du séminaire, Ed INED – plan construction et architecture, MELTM, Paris p322.

² Rhien C, sens et rôle des localisations dans les stratégies résidentielles, idem p321.

³ Rhien C, ibidem p319.

و قد أكد "Rossi"¹ في بحثه أن الأسر الأكثر حراكا هي الأسر حديثة التكوين و أن هناك علاقة سلبية بين معدل الحراك السكني و المستوى الاقتصادي المتوسط للسكان. كما وسع بحثه من خلال دراسة الأسر المتحركة و الثابتة في المجال و بين أن الحراك السكني مرتبط بموقع الأسرة في دورة حياتها (أي خصائصها الحالية و الأحداث التي تطرأ على أفراد الأسرة) و بدرجة رضاها بالمسكن الحالي. كما بين أن دوافع تغيير المسكن مرتبط بمجموعة أسباب، حيث تقوم الأسر أولا بترتيب احتياجاتها الفعلية و تصورهما للمسكن المستقبلي، فيأتي البحث عن مجالات أوسع أولا ثم التجهيزات السكنية ، بعدها يأتي التمتع بالنسبة للمدينة و ثمن المسكن، إلا أن الواقع الاقتصادي للأسر يجعل من الإختيار الفعلي للمسكن يمر أساسا بثمن المسكن المعروض للبيع، كعامل حاسم في تقليص فرص الإختيار، خاصة عند الأسر المحدودة المدخول ثم يأتي بعدها الحجم المسكن و خصائص التمتع بالمدينة. و يبرز باحثين آخرين، أن إختيار المسكن و وضعية الإشغال مرتبطان ضمنا بالتوزيع المجالي للمسكن و ما يوفره سوق السكن من فرص إسكان¹.

1-2 الحراك السكني بمدينة مكسيكو:

سنحاول في هذا العنصر التطرق إلى نموذج من نماذج دراسة الحراك السكني للأسر الفقيرة بمكسيكو، حسب النموذج الذي إتبعه "Turner" في دراسة هذه الديناميكية. يُعتبر "Turner" من الباحثين الذين إهتموا بمفهوم الهوية و الحراك الإجتماعي²، و يقترح هذا الأخير في دراسة الحراك السكني الإعتدال على أربعة متغيرات تركز أساسا على: تموطن السكن "الموقع بالمدينة" و وضعية الإشغال "القانونية" و مدخول الأسرة و كذا المراحل التي مرت بها الأسر المدروسة "دورة الحياة"³، وهذا من أجل التعرف على إحتياجات الأسر الملتزمة من السكن و المجال السكني و تحليل الإستراتيجيات المعدة لذلك.

أ- الحراك السكني: إختيار الحظيرة وفقا لترتيب الأولويات و دور سوق الإيجار و العقار في ذلك

ينطلق هذا النموذج من التعرف على كيفية إختيار الأسر لمسكنها الأول إلى غاية آخر مسكن تُغيره، فالأسر الآتية إلى المدينة " تختار أولا مسكن بالمنطقة المركزية للمدينة، مؤجر يتطابق مع

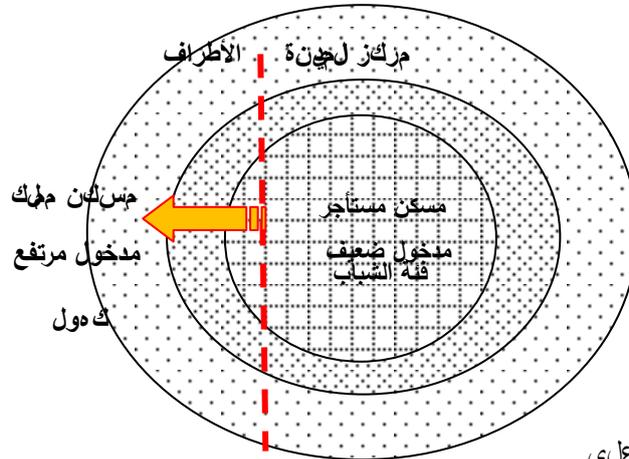
¹ Rhien C, sens et rôle des localisations dans les stratégies résidentielles, idem p320.

² Autin F, la théorie de l'identité sociale de Tajfel et Turner, préjugés et stéréotypes, projet à l'initiative de l'AFPS, réalisé avec concours du Ministère de recherche, Poitiers, p2.

³ Coulomb R, (1995), habitat locatif populaire et dynamiques urbaines dans les zones métropolitaines de Mexico, thèse de doctorat en urbanisme, tome II, Université de Paris-val de Marne, Paris, p462.

أولوية معينة و هي القرب المجالي من مكان العمل و تعدد فرص الشغل بها و إنخفاض قيم الإيجار بالمسكن¹، تُعد هذه المرحلة إنتقالية في حياة الأسر و في مسارها بهدف شراء مسكن². و في مرحلة موالية، و عند توافق تعدد أفراد الأسرة الواحدة و تعدد إحتياجاتها من مجالات وظيفية، بالإضافة إلى هشاشة الوضعية القانونية لإشغال المسكن، أمام تهديدات بالطردها أحيانا أو عدم توافق قيم الإيجار أمام قيم الدخل أحيانا أخرى، تتغير إستراتيجية الأسر بتخليها عن عامل القرب المجالي مقابل مسكن أوسع مملك أو قطعة أرض للبناء بالأطراف الحضرية³، يعكس هذا النموذج حراك إجتماعي و مجالي و إقتصادي في آن واحد لما يحققه الحراك السكني للأسر الشكل رقم " 5 " .

الشكل رقم 5: تحول في وضعية الإشغال، قيمة المدخول و دورة الحياة لدى الأسر بمدينة مكسيكو



المصدر: من إنجاء بلانشة إل عامد على

Coulomb R, 1995, habitat locatif populaire et dynamiques urbaines dans les zones métropolitaines de Mexico, thèse de doctorat en urbanisme, tome II, Université de Paris-val de Marne, Paris, p462 et p463

شملت هذه الدراسة 535 أسرة غيرت مقر سكنها من مركز المدينة نحو الأطراف خلال

سنوات الخمسينات⁴ قبل أن تعرف المدن اللاتينية نموا متسارعا و متلاحم لتجمعات سكنية قريبة.

و تغطي الدراسة الحلقة الأولى للمدينة التي أصبحت حاليا مجال إستقبال المهاجرين لتوفر السكن الإيجاري ذي الثمن الضعيف ثم تطور و أصبح نقطة إنطلاق نحو أحياء المدينة". وقد بين تتبع

¹ ³ Coulomb R, (1995), idem, p461.

² Coulomb R, (1995), ibidem, p462.

⁴ Coulomb R, ibidem, p464

المسارات السكنية للأسر المدروسة بالمركز، أن 50% منها سكنت مسكنين فقط الحالي و السابق، 26% منها يمثل لها المسكن الحالي، المسكن الاول، 18% من الأسر شغلت ثلاث مساكن متتابعة، و 6% فقط منها يمثل المسكن الحالي هو الرابع في المسارات السكنية¹، تبين هذه النسب حراك ضعيف بالنظر إلى المدة الزمنية التي قضتها الأسر بالمسكن الحالي.

أما عن الوضعية القانونية للإشغال المساكن التي لها دور في تفعيل الحراك السكني، فبمجرد وصول الأسر إلى وضعية الملكية فيشغل رب الأسرة مسكنه بصفة دائمة، عدا بعض الحالات أين يكون هناك تراجع في هذه الوضعية من الملكية نحو الإيجار مرة أخرى". فمن بين 6 أسر حصلت على الملكية، أسرتين رجعت مرة أخرى إلى وضعية الإيجار و أربعة إنتقلت إلى إمتلاك مسكن آخر. على عكس الأسر المستأجرة في الأطراف، التي تعكس حراك كبير وتقلص مدة الإيجار بالمسكن. و بينت الدراسة أن معدل مدة إشغال المسكن المستأجر بالمركز هو 16 سنة، و يقل إلى 3 سنوات بالأطراف² فحتى بالنسبة للمسافات المقطوعة بين المسكنين " الحالي و السابق" للأسر المستأجرة، فحراكها المجالي ضعيف، 60% من الأسر المستأجرة في حي El Sol يبعد مسكنها السابق بأقل من 5 كم عن المسكن الحالي³.

فحسب نموذج Turner يمكن إستنتاج ثلاث أنواع من الهجرة داخل المدينة بالنسبة للمستأجرين:

- ✓ المجموعة الأولى تمثل فئة الأسر المستأجرة التي غيرت مكان إقامتها في نفس الحي أو في نفس المنطقة دون تغيير وضعيتها القانونية.
 - ✓ المجموعة الثانية تمثل مجموعة الأسر التي غيرت مكان إقامتها من المركز إلى الأطراف مع تغيير وضعية الإشغال من الإيجارية إلى الملكية.
 - ✓ المجموعة الثالثة تمثل نسبة ضعيفة ب 10% إلى 15% حيث تنتقل الأسر من حي لآخر لكن داخل محيط الأطراف الحضرية أو داخل الحلقة الاولى للمدينة".
- " وعليه فالميزة الأخرى، الهجرة القائمة بالمدينة تخص كذلك الأسر المستأجرة التي تستمر في التنقل و الحراك (التي لا يأخذها Turner في الدراسة) و ليس فقط الأسر المستأجرة التي تبحث عن تغيير في الوضعية القانونية للإشغال للحصول على الملكية. الأولى يتحكم فيها سوق إيجاري شعبي مما يجعل

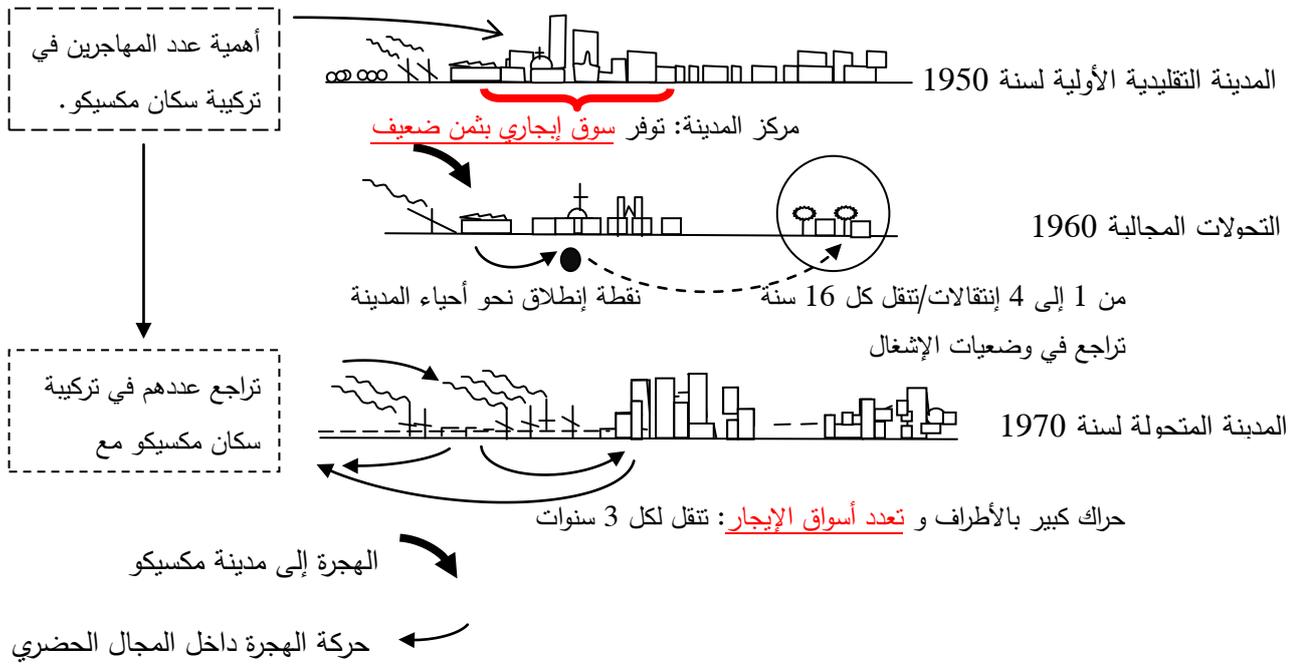
¹ Coulomb R, (1995), habitat locatif populaire et dynamiques urbaines dans les zones métropolitaines de Mexico, thèse de doctorat en urbanisme, tome II, Université de Paris-val de Marne, Paris, p466.

² Coulomb R, (1995), idem, p468.

³ Coulomb R, (1995), ibidem, p470.

أن مخطط الحراك أكثر محدودية في المنطقة الحضرية" في حين أن الأسر المالكة أصبحت كذلك بعد مرورها بمسارات مجالية طولية بحوالي 21 كم و عرفت حالة إنقطاع مع المسكن السابق و في شبكة العلاقات الإجتماعية المجالية السابقة و هو يعطي صورة عن الفوارق بين السكان القادمين إلى الحي، يتم دراستها حسب الأصل الجغرافي للأسر و وضعية إشغالها للمسكن القديم و الحالي، بالإضافة إلى المسافة المقطوعة و هذا على حسب الإنتاج العقاري للتجمعات البشرية المنظمة و غير المنظمة. معدل الحراك الضعيف الذي تم الوصول إليه بالنسبة للأسر المالكة و المستأجرة بالإضافة إلى تواجد مسارات بينية داخل المدينة يعود إلى محدودية حوض الهجرة بمدينة مكسيكو بمساحة 1400 كم² سنة 1990¹. أنظر الشكل رقم 06

الشكل رقم 6: نموذج الحراك السكني للأسر ضعيفة المدخول حسب تحليل Turner حول مدينة ليما و مكسيكو



المصدر: من إنجاز و بتصرف الباحثة بالإعتماد على:

Coulomb R, Habitat locatif populaire et dynamiques urbaines dans la zone métropolitaine de Mexico –idem, p 463.

"تفسير هذه الحالات مرتبط بالعلاقة القائمة بين تطور العرض العقاري للقطعة الأرضية بسعر ضعيف و مقبول على مستوى أطراف المدينة و ما يوافق من تطور ضعيف لسوق الإيجار"¹.

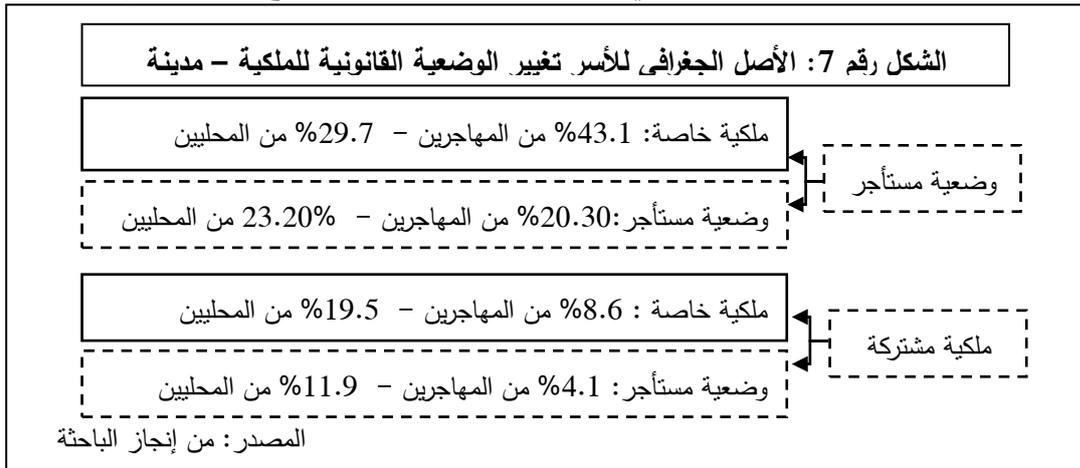
¹ Coulomb R, (1995), habitat locatif populaire et dynamiques urbaines dans les zones métropolitaines de Mexico, thèse de doctorat en urbanisme, tome II, Université de Paris-val de Marne, Paris, p473.

فتمو المدينة و إنفجارها أدى إلى إتساع عمليات التعمير بها في كل الإتجاهات و ساهم في إرتفاع و تطور سوق الإيجار ذو السعر الضعيف في المناطق البديلة للبناء الذاتي و تعدد أسواق صغيرة للإيجار التي تختلف في تقييمها للعقارات حسب مردودية التوقع المجالي للتخصيص و التي تدفعه الأسر المستأجرة. هنا قيمة العقار لايساوي فقط سعر الحصول عليه و إنما ما يقدمه من موصولية جيدة و تأثيره على العقارات المحيطة"

ب- شروط الهجرة و الوضعية القانونية للإشغال:

إذا أخذنا جزء آخر من الدراسة و المرتبطة بالعلاقة القائمة بين الهجرة و الوضعية القانونية للإشغال المسكن، فيحاول " Turner " في نمودجه ربط العلاقة بين الأسر المهاجرة التي ولد رب الأسرة خارج المدينة و المسارات السكنية لها في المدينة. إلا أن واقع مدينة مكسيكو يبين أنه إذا كان المهاجرين يمثلون نسبة مهمة من التركيبة الإجتماعية للأسر القائمة بالمدينة إلا أن ثقلهم تناقص مع مرور الزمن². و عليه كان لابد في دراسة الحراك السكني للأسر ضعيفة المدخول إدراج حتى الأسر التي ولد رب أسرها بالمدينة.

إذا كان النمودج النظري لـ "Turner" يبين أن الحراك السكني يعطي صورة نمطية للأسر المهاجرة التي تغير وضعيتها القانونية من إيجارية إلى ملكية، إلا أن الواقع يبين تعدد الحالات، خاصة ب بروز فئة الأسر التي تتقاسم مسكن واحد بالأطراف مع أسر أخرى، و هنا يتطلب الأمر التطرق إلى ماضي هذه الأسر و مساراتها السكنية و المهنية التي مرت بها، وهو ما يبينه النمودج³ الشكل رقم 07:



¹ Coulomb R, (1995), habitat locatif populaire et dynamiques urbaines dans les zones métropolitaines de Mexico, thèse de doctorat en urbanisme, idem, p474.

²Coulomb R, (1995), habitat locatif populaire et dynamiques urbaines dans les zones métropolitaines de Mexico, thèse de doctorat en urbanisme, tome II, Université de Paris-val de Marne, Paris p480

³ Coulomb R, (1995), idem, p485

بالإضافة إلى المسارات الموضحة بالشكل السابق فهناك إتجاهات أخرى تمثل 23.9% بالنسبة للمهاجرين و 15.7% للسكان المحليين. تتغير هذه المسارات حسب شروط رب الأسرة و حسب ترتيب المسكن الحالي إذا كان الثاني أو الثالث و تتعداها إلى أكثر من حالة في حالة تعدد المساكن التي تم تغييرها، وعليه فالمسارات القائمة هي الأكثر تنوعا و تعقيدا عن الحالة التي وضعها "Turner" في نموذجه.

في حالة مكسيكو 3/1 الأسر هي متحركة، يكون تغييرها لمساكنها أحيانا، بدون إستراتيجية واضحة لتغيير وضعية الإشغال، و تبرز حالة المسكن المشترك (لأكثر من أسرة واحدة) كالبديل و حل مرتبط بشروط الهجرة". بالنسبة للأسر التي أتى رب الأسرة من خارج المدينة فحالة المسكن المشترك هي الحالة المؤقتة للمرور إلى حالة قانونية أخرى مستأجرة أو ملكية، على عكس حالة الأسر ذات الأصل المحلي التي يعبر فيها المسكن المشترك عن تقاسم أسرة صغيرة حديثة النشأة مع الأسر الكبيرة، في إنتظار جمع المال اللازم و البحث عن مسكن لائق - إيجار، ملك أو شراء قطعة أرض - فشروط الهجرة هي العامل المحدد لنوعية الوضعية القانونية للإشغال بين الأسر ذات الأصل المحلي و المهاجر".

"العديد من العوائق تقوم كحاجز أمام الأسر في حصولها على مسكن (ملك أو كراء) وعلى الخدمات اللازمة لذلك. الأسر المحلية ذات الأصل المحلي بالمدينة يمكن لها أن تستفيد من فرص الحصول على مسكن مستأجر و بشروط مختلفة (غير لائقة إلى راقية) أو تبقى مقيمة مع الأسر الكبيرة الموسعة قبل الحصول على فرص الحصول على مسكن مملك. فإدراج الأسر ذات الأصل المحلي في دراسة الحراك، تؤدي إلى تغيير في معطيات النموذج الكلاسيكي للحراك، المرتبطة بالإستراتيجية التغيير من أجل الحصول على الملكية.

فالإختلاف الحاصل هو ناتج عن إختلاف الإستراتيجيات السكنية للأسر ذات المدخول الضعيف في بحثها عن مجال لائق و كل المعطيات موجهة وفق الخصائص السيسو ديمغرافية و حتى الثقافية للأسر المدروسة"¹.

¹ Coulomb R, (1995), habitat locatif populaire et dynamiques urbaines dans les zones métropolitaines de Mexico, thèse de doctorat en urbanisme, tome II, Université de Paris-val de Marne, Paris p488

ج - كلفة المكان مقابل الرغبة في الانتقال:

تحليل الحراك السكاني حسب النموذج الكلاسيكي أحيانا يصعب تحقيقه خاصة في المتروبوليات، التي تمتد مجالها إلى كلمترات مربعة عديدة، وتعدد المسارات داخل المدينة في حد ذاتها (للأسر المالكة و الأخرى المستاجرة) إلا أن النموذج يمكن تطبيقه على المدن الصغيرة التي يمكن تحديد فيها حوض الهجرة.

فحسب فرضية "Michael Edward, Alan Gilbert" فأهمية وجود سكن إيجاري ذو ثمن بسيط و مقبول بالمدينة يقابله بدائل أخرى في الأطراف لإمكانية الحصول على أرض في الأطراف بسعر مقبول و التي تعتبر البديل في تطور سوق العقار و البيع و ارتفاع قيم الإيجار.

فكلما كبرت المدينة و إمتدت كلما تباعدت المساكن و موقعها عن فرص و مناطق الشغل مما يستوجب حراك يومي من المسكن إلى مقر العمل. وهذا ما يزيد من ارتفاع كلفة التموضع في الأطراف بالنسبة لأعباء التنقل و المدة الزمنية المقطوعة لذلك. في نموذج "Turner" فهو لا يأخذ بعين الاعتبار جزئية مهمة مرتبطة بالصورة التي تكونها الأسر المالكة لقطعة أرض في تخصيص البناء الذاتي تجاه الإيجابيات الإقتصادية للمسكن التي تشغله، و المتعلقة بعدم دفع مستحقات أعباء الإيجار و إمكانية إنشاء تجارة صغيرة أو ورشه حرفية، في حين أن تطور سوق السكن في أرجاء التجمع تسمح بتغيير الأسر لمسكنها خاصة التي بها العديد من المشتغلين طلبا للتقرب من مكان العمل. و هنا يمكن ملاحظة أن هذه الأسر ليست مستعدة للتخلي عن إيجابيات القرب المجالي من مكان العمل أمام و مقابل الأمن و الإستقرار الذي يوفره المسكن المملك في البناء الذاتي.

تحليل الحراك السكاني للأسر الفقيرة يستوجب دراسة و تحليل بنية التمايزات القائمة بالمدينة و دور النقل المحدد لإختيار الموقع في المدينة (الأطراف و المركز) و نوعية طبيعة الإشغال القانونية بالإضافة إلى التعرف على دور سوق العقار في الأسواق الصغيرة بسعر ضعيف (ملك ، كراء) المحدد بعدم إنتهاج نموذج "Turner" المتعلق بتغيير الوضعية القانونية لإشغال¹.

¹ COULOMB R, (1995), habitat locatif populaire et dynamiques urbaines dans les zones métropolitaines de Mexico, thèse de doctorat en urbanisme, tome II, Université de Paris-val de Marne, Paris, p473.

2 الحراك السكني بالمدن العربية: حالة فاس

تمهيد:

إعتمدنا في عرض نموذجي الحراك السكني بمدينة فاس و وهران إلى إبراز خصائص الحراك السكني بهذه المدن و إنعكاسات التحولات الاجتماعية و الحضريية على ذلك، فالإختيار كان مبني على أساس أن العديد من المتغيرات و الظواهر بالعالم العربي و خاصة في حيزنا المجالي المغاربي متشابهة و متقاربة، فالإختيار كان مبني على هذا التقاطع بين المدن العتيقة التي توسعت وبقية شاهدا على كل المجتمعات التي مرت بها من جهة و على كل التفاعلات التي حدثت بين ساكنيها و بين التحولات التي مست المدينة و أطرافها، من جهة أخرى.

1-2 التحولات الاجتماعية و الحراك السكني بمدينة فاس

تعرف مدينة فاس بعراقة تاريخها و حضارتها، فهي من بين المدن التي إزدهرت فيها الوظيفة الدينية و التجارية و عرفت منذ القدم حركة جذب للسكان و تمازج المجتمع بمختلف فئاته الاجتماعية و العرقية.

تبين الدراسات الحديثة لمدينة فاس تطور ظاهرة الحراك السكني، الظاهرة في الأصل هي قديمة بسبب العديد من العوامل "كنمو حجم الأسرة و تعدد أفرادها بالإضافة إلى الثراء الذي مس الأسر وما واكبه من بعض العوائق التي حفزت ظاهرة الحراك السكني"¹. الميزة الأساسية للحراك السكني الحالي هو حجم الظاهرة في حد ذاتها و يرجع ذلك إلى التحولات الاجتماعية بالمدينة .

يقصد بالتحولات الاجتماعية " كل تحول إجتماعي ملاحظ في الزمان الذي يمس بصفة مؤقتة أو دائمة البنية أو عمل التنظيم الإجتماعي لمجموعة معينة و يغير مجرى تاريخها "¹. فالتحولات الاجتماعية بمدينة فاس، بدأت منذ فترة الإستعمار بداية القرن XXème ، حيث إهتز النظام الإقتصادي التقليدي لفاس بعد ظهور حركة التصنيع و إنتهاج مبادئ إقتصاد السوق، بالإضافة إلى ذلك فنمو المدن على الساحل الأطلنطي بفعل الهيكلية المجالية التي فرضها الإستعمار أدت إلى تراجع مكانة فاس نسبيا و تهميشها. و منه بدأت هجرت النخبة أولا منذ سنوات 1940 من المدينة¹

¹ Fejjal A, (1995), changement social et mobilité résidentielle à Fès, les nouvelles formes de mobilité spatiales dans le monde arabe, tome II, les cahiers d'URBAMA, fascicule de recherche n°28, Ed URBAMA, CEDEJ, CMMC, Tours, p418

و إستمرت إلى بعد الإستقلال . وبدأت فاس تُفرغ من سكانها الاصليين، و عوضوا تدريجيا بسكان الريف القادمين إلى المدينة من أجل العمل و السكن، وكان القطاع الأكثر جاذبية هو قطاع الحرف و المهن الذي كان يُعاني أزمة يد عاملة.

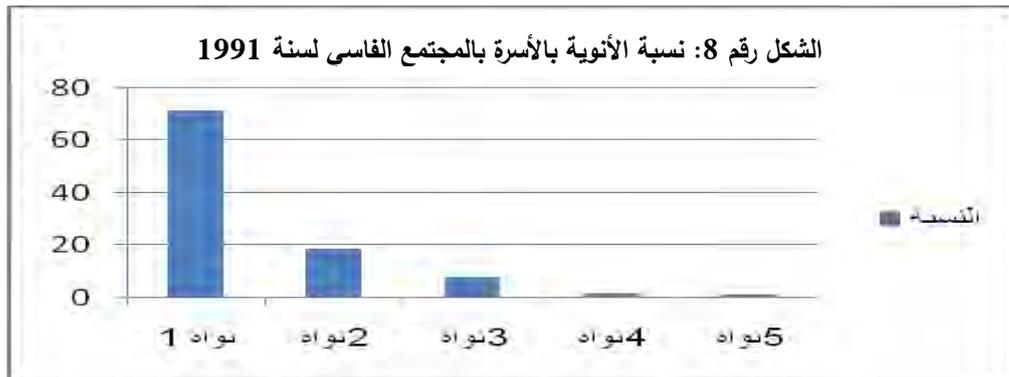
في هذه الفترة شهدت المدينة زيادة معتبرة في عدد السكان و تشير الإحصاءات إلى تضاعف عدد سكان مدينة فاس إلى 6 مرات بين سنة 1926 و سنة 1982¹، أمام هذا الانفجار الديمغرافي و عدم مقدرة القطاع العمومي في توفير مناصب الشغل كان البديل هو القطاع الموازي الأكثر إستقطابا لليد العاملة الباحثة عن العمل، و هكذا إنتشرت فئة الأسر المحدودة الدخل ذات المداخل غير القارة بين الفئات السسيو إقتصادية. مجاليا، أثرت هذه التحولات على المجال بظهور أشكال حضرية و توسع السكن الهش بالإضافة إلى تقسيم سوق العقار بين الموازي و المقننن لشراء و كراء العقارات.

2-1-1 تحولات التركيبة الاجتماعية للمجتمع الفاسي:

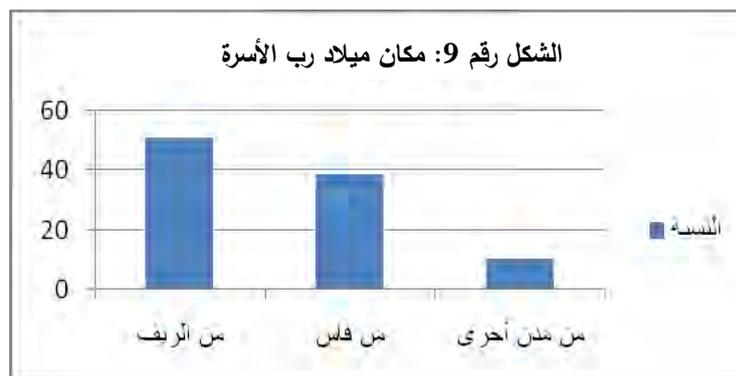
تميزت البنية الاجتماعية الجديدة للمجتمع الفاسي بتفكك الأسرة الكبيرة وضعف دورها الإجمالي و الإقتصادي و سيادة الأسر النووية التي أصبحت تمثل 71.5%² (الشكل رقم 8) . كما شهدت التركيبة الاجتماعية سيادة الأسر التي ولد رب الأسرة بها بالريف بنسبة 51.2% مقابل 38.6%² من الأسر التي ولد رب الأسر بفاس.

¹ Fejjal A, (1995), changement social et mobilité résidentielle à Fès, les nouvelles formes de mobilité spatiales dans le monde arabe, tome II, les cahiers d'URBAMA, fascicule de recherche n°28, Ed URBAMA, CEDEJ, CMMC, Tours, p418

² Fejjal A, (1995), changement social et mobilité résidentielle à Fès, les nouvelles formes de mobilité spatiales dans le monde arabe, idem, p419



بالموازاة مع ذلك تأثرت الخصائص السيسوالاقتصادية للمجتمع حيث تراجعَت النخبة البرجوازية (فلاحون مستثمرين، مسؤولون في الصناعة، الحرف، التجارة...) إلى 25%¹ مقابل الفئة المتوسطة المتكونة من الحرفيين، التجار، الإطارات المتوسطة... إلخ والتي أصبحت تمثل 23.2%، و شهدت الفئة الضعيفة إرتفاعا في نسبتها ب 74.3%²، تتميز هذه الأخيرة بمحدودية و عدم إستقرار المدخول.



التحولات التي مست المجتمع الفاسي كانت في أشكال أخرى، كتححر المرأة و إنفتاحها على الحياة التعليمية و العملية، كما تراجعَت قطبية الأسر في توفير إمكانات الشغل و ظهر مكانها دور الدولة في خلق مناصب الشغل.

2-1-2 مدينة فاس: خصائص الحراك حسب الوحدات السكنية

تعرف مدينة فاس كغيرها من المدن المهمة في المغرب العربي، تحولات وظيفية و مجالية واضحة و ديناميكية تعمير ممتدة إلى مجالات عديدة بسبب النمو الديمغرافي و الهجرة إليها. كما تعرف المدينة

¹ Fejjal A, (1995), Ibidem, p420

² Fejjal A, (1995), idem, p420

ديناميكية سكانية في مجال تغيير المسكن إلى آخر لأسباب مختلفة. وقد قدرت نسبة الحراك السكاني بـ 1.2 تغيير في السنة¹، هذه القيمة مختلفة من حي لآخر حسب خصائص كل مجال. الدراسة التي أجريت على مستوى مدينة فاس بينت وجود حركية سكانية مهمة و متميزة بفاس، وبينت إختلافات واضحة بين الأحياء، منها الطاردة ومنها المستقطبة للأسر.

أ- الحراك السكاني بالمدينة القديمة:

عرفت المدينة القديمة حالات حراك مهمة حيث تشير الدراسة التي أنجزت حول الحراك السكاني بمدينة فاس أن نسبة الأسر التي غيرت مسكنها مثلت 62 %¹. و يمثل الحراك داخل الوحدة المجالية " المدينة نفسها" ميزة أساسية للمدينة القديمة حيث قدرت الأسر التي غيرت مسكنها داخل هذه الوحدة بـ 94 %². تعتبر المدينة القديمة من أهم المجالات التي تغذي تدفقات الأسر المتجهة إلى مختلف الأحياء، إذ انه من بين 10 أسر التي تساهم في الحراك داخل فاس 7 منها آتية من المدينة القديمة³. و هذا منذ وقت الإستعمار حيث ساهم إنتقال البرجوازية من المدينة إلى المدن الساحلية، ثم بعدها إنتقال الفئات الغنية من الحرفيين و تجار نحو المدينة الجديدة (الأوروبية) إلى غاية 1970، إلى إشغال المساكن الشاغرة بالمدينة من طرف الريفيين الذين وجدو فيها إمكانيات للإستقرار و العمل. لم تتوقف الديناميكية هنا فقد إستمر إنتقال الأسر (ذات الأصل الفاسي و القادمة إليها) من المدينة القديمة إلى الأطراف الحضرية التي توفر إمكانيات متنوعة من العرض العقاري، وهذا لأسباب متنوعة "كتقهقر الأطار المبني بالمدينة العتيقة وبحثا عن تحسين الوضعية القانونية للإشغال"².

ب- الحراك السكاني بالمدينة الجديدة:

تمثل المدينة الجديدة (الأوروبية) أكثر المجالات إستقطابا للأسر بنسبة حراك 74 %¹، نظرا للمركزية التي تتميز بها و نظرا لنوعية الخدمة الحضرية بها و يعتبر هذا المجال وسطا إنتقاليا للنخبة الحضرية و الفئات العليا إلى غاية الحصول على مسكن مملك أو الإنتقال إلى حي راق. و تمثل حالات الحراك الداخلي بهذه الوحدة المجالية نسبة ضعيفة بـ 24.7 %¹ داخل نفس حظيرة المدينة الحديثة.

¹⁻³ Fejjal A, (1995), ibidem, p421

² Fejjal A, (1995), changement social et mobilité résidentielle à Fès, les nouvelles formes de mobilité spatiales dans le monde arabe, tome II, les cahiers d'URBAMA, fascicule de recherche n°28, Ed URBAMA, CEDEJ, CMMC, Tours, p421

³ Fejjal A, (1995), changement social et mobilité résidentielle à Fès, les nouvelles formes de mobilité spatiales dans le monde arabe, idem , p422

تساهم المدينة الحديثة بـ 10.9 % من الحراك السكاني بين الأحياء داخل فاس و تستقطب 17.9 % من الخارجين من الأحياء الأخرى، خاصة بعد 1980 أين يوفر المجال كل عوامل الإستقرار كإطار الحضري الجيد و المركزية و القرب من العمل. بالإضافة إلى عمليات التجديد التي شهدتها المدينة و التي ساهمت في جلب الفئات الإجتماعية المتوسطة و تهمين الإستقرار بها. الخريطة رقم 1 (أنظر الملحق) .

ج - الحراك بالأطراف الحضرية:

تمثل الأطراف الحضرية الحالة البيئية بالنسبة للمجالين السابقين، حيث يبقى الحراك السكاني بهذه الوحدة المجالية مرتفع بـ 70%¹ و تمثل نسبة الأسر التي غيرت مسكنها داخل نفس الوحدة قيمة محدودة كذلك بـ 31 %¹ تساهم هذه المنطقة كمجال جذب لحركة الأسر حيث تستقطب هي الأخرى 78.2 %¹ من الأسر المتحركة و تساهم بقيمة أقل بـ 19 %² في الحراك منها و إلى الأحياء الأخرى خاصة بالمناطق الجنوبية و الغربية أكثر منها الشمالية والشرقية. تعتبر الأسر المغيرة لمسكنها (من الأطراف أو من المدينة الجديدة) هي أسر تنتقل إما في إطار تخصيصات، إعادة إسكان السكن غير اللائق أو البرامج السكنية العمومية أو نصف عمومية.

2-1-3 الحراك و الثبات السكاني بين الدوافع المختلفة و الترقية الإجتماعية:

تمثل الأسر التي ولد رب أسرها بفاس نسبة 36.7%³ من إجمالي الأسر بالمدينة، يشغل 47.6%³ منهم المسكن الأول و لم يغيروه و تعتبر هذه الفئة نسبة ضعيفة أمام حجم الحراك بالمدينة. و نجد الفئة الأكثر إستقرارا هي فئة التجار، الحرفيين و الموظفين، تمثل 65.7 %، ويرجع ذلك إلى الملكية العقارية في 59% من الحالات، بالإضافة إلى فئة الأسر ضعيفة المدخول أو المهاجرة حديثا التي تشغل دائما و مستقرة في مسكنها (المدينة أو السكن غير القانوني)³. تختلف دوافع الحراك السكاني بالمدينة من دوافع داخلية مرتبطة بالأسرة و تحولاتها الإجتماعية و الديمغرافية و أخرى خارجية تتعدد فيها العوامل الإقتصادية ، المجالية و القانونية.

¹ Fejjal A Fejjal A, (1995), changement social et mobilité résidentielle à Fès, les nouvelles formes de mobilité spatiales dans le monde arabe, tome II, les cahiers d'URBAMA, fascicule de recherche n°28, Ed URBAMA, CEDEJ, CMMC, Tours,p 421

² Fejjal A, (1995), idem, p422

³ Fejjal A, (1995), ibidem,p 423

حسب الدراسة التي أنجزت سنة 1991 حول المدينة فالدوافع هي متعددة كما بينتها الاسر المعنية بالدراسة كالاتي³:

✓ دوافع مجالية: مرتبطة بضيق المسكن و عدم لائقته، عدم تناسب الحي بخصائص الأسرة، تمثل هذه الدوافع نسبة 8.4 % و 11.0 % على التوالي.

✓ دوافع إقتصادية مرتبطة بدوافع الإشغال (الكراء، السكن بدون مقابل) و القرب من مكان العمل، تمثل 5.6 % 2.6 % 4.8 % على التوالي.

✓ دوافع إجتماعية : كمشاكل مع الجيران بـ 2.2 % القرب من الأسرة بـ 0.8 % الضيق بـ 1.2 %

✓ دورة الحياة كحالات الطلاق بـ 0.8 %

✓ دوافع قانونية كالبحث عن الملكية بـ 25.2 %.

بالإضافة إلى عوامل أخرى كعدم تطابق الحياة الإجتماعية بين الأسر (المحلية و الهاجرة)، التي حفزت الحراك السكني، فالريفيين الذين قدموا إلى المدينة بين مختلف مناطق المغرب بممارسات و ثقافات معينة إصطدموا بمجتمع فاس بالثرف ثقافي و تاريخي و حضري راقى و نمط عيش مختلف مشفر "Codé" و نمط أدى إلى مواجهات و تعقيدات في قبول الآخر.

تبرز الدراسة كذلك، أن الحراك المهني الذي شهدته بعض الأسر أثر على حراكها السكني، ففي 77.4 % من الأسر الذين حسنوا من وضعيتهم المهنية، فقد غيروا المسكن على الأقل مرة واحدة، 80.1 % منهم الذين تفهقرت وضعيتهم المهنية يجدون صعوبة في اللإستقرار بسبب عدم إنتظام و قلة مداخيلهم¹.

من بين الذين لم يغيروا مهنتهم و وضعيتهم، 36.8 % منهم بقوا مستقرين في مسكنهم الحالي و عليه فهناك أسباب أخرى خارج التحسين الإيجتماعي تدخل كحافز للحراك و هو وجود مداخيل أخرى جديدة في الأسرة (كعمل الأطفال و بيع الأملاك..). و يعتبر البحث عن الملكية هو هدف في حد ذاته لكل أفراد المجتمع الفاسي، فالوضعية الإيجارية وضعية غير لائقة و غير مرضية خاصة عند إرتفاع قيمة الكراء مما يفرض على المستأجرين التنازل عن العديد من الأشياء غير الضرورية.

كما بينت الدراسة أن 43.6 % من الأسر حققت الحصول عن الملكية مع تغييرها لمسكنها، 21.0 % منها حققت هذه الإستراتيجية مع التغيير الاول، 13.2 % للمرة الثانية، 9.4 % للمرة الثالثة². هذا

¹ Fejjal A, (1995),idem , p424

² Fejjal A, (1995), ibidem, p425

يعكس حراك مهم من خلال التحولات الإقتصادية، الإجماعية و الثقافية التي عرفها المجتمع الفاسي، و
وجود إمكانات التغيير في السوق العقارية.

32.3% من الأسر لم يغيرو مسكنهم، 19.0% بسبب أنهم مالكين و 13.3% منهم لأسباب
إقتصادية و المدخول. و هنا تبرز لنا الأسر الثابتة بالمجال، بالإضافة إلى حالات الحراك في
24.1% من الأسر دون الحصول على ملك خاص².

* نتيجة الحراك السكني كانت واضحة على مجال المدينة، حيث تتوزع الفئات الإجماعية
الإقتصادية على الحظيرة السكنية وفقا لنوع البرنامج السكني الموجه لها أو حسب العرض السكني
الذي تجده مناسبة لها كآلاتي:

- الفئات العليا (متوسطة /عليا) محضوذة ببرامج سكنية من نوع تحصيلات عمومية منذ
الإستقلال التي تسمح بالحصول على قروض بنكية و بالتالي الحصول على الملكية.
- فئات برجوازية هي الفئة التي بإمكانها أن تحصل على ملكية عقار بصفة سهلة بدون أن
تتأثر دورة حياتها و هي مرتبطة ب نمط و مستوى معين من العيش.
- الأسر المتوسطة و الدنيا تجد نفسها في أحياء متوسطة لاتوافق مكانها الإجماعي بسبب تعدد
الطبقات الإجماعية و التي تعاود إلى الحراك. فالفئات المتوسطة التي ليس لها إمكانات و مقصاة من
السوق و تجد ضالتها في السوق الموازي.
- الفئة الشعبية البسيطة تجد ضالتها في الأطراف من خلال إمكانات الإستحواذ على العقارات
ملك الدولة أو الخاصة من أجل الكراء و تطور بناء غير شرعي.

2-1-4 الإستراتيجيات السكنية حسب الفئات السسيو إقتصادية بالمجتمع الفاسي:

يتكون المجتمع الفاسي كغيره من المجتمعات من فئات إجماعية إقتصادية مختلفة، متميزة عن بعضها
البعض في الأصل الجغرافي و إنتمائها القريب أو البعيد عن مدينة فاس .

أثرت تركيبته سسيوإقتصادية و خصائص الأسر به بشكل واضح على المجال و على الإستراتيجيات
السكنية المنتهجة، هذه الأخيرة إنعكست على تصنيف الفئات الإجماعية كآلاتي:

* الفئة البسيطة الشعبية : تتميز هذه الفئة بإستراتيجيات غير متحكم فيها

أصل هذه الفئة من الريف¹ و تمثل الأسر التي قدمت إلى فاس من أجل العمل و تحسين وضعيتهم المالية و الإجتماعية، إلا أن واقعها الإجماعي و الإقتصادي جعل منها فئة غير مندمجة و هشة بالمدينة بسبب محدودية المدخول و عدم لائقية مجالات العمل التي يشتغل أفرادها فيها أمام تطلعاتهم. فهم يعملون في القطاع الموازي¹: أعمال صغيرة، تجارة المتقلبة، أو عند القطاع العمومي بمهن ضعيفة المدخول كالحارس و الشاوش، بالإضافة إلى عدم الإستقرار في المهن التي يمتنونها. كل هذه العناصر تجعل من هذه الفئة محدودة الأهداف و بدون آفاق لتغيير المسكن، تطلعاتها هي كسب المال للعيش و كراء مسكن يتماشى مع المدخول إما بالمدينة القديمة أو على الأطراف الحضرية غير اللاتقة.

و عادة ما تكون المسارات السكنية متوازية مع المسارات المهنية و التغييرات الإجتماعية التي طرأت عند الأفراد و الأسر، أحيانا المرور بالمبيت في المقاهي و الفنادق و نفس مكان العمل هو مرحلة إنتقالية في إنتظار تحسين مدخول الفرد، فتغيير الوضعية المهنية يؤدي إلى تغيير الوضعية الإجتماعية، إلى الزواج أو تغيير الوضعية القانونية للإشغال، إلى كراء مسكن بأقل تكلفة أو اللجوء إلى الإشتراك في إشغال مسكن مع أسر أخرى.

و يبرز دور المرأة في هذه المرحلة عند هذه الفئة في العمل لمساعدة الأسرة لتغطية متطلباتها و التطلع إلى مسكن مملك.

في مجال التموقع بالمدينة، تُقدم الأطراف الحضرية لهذه الفئة إمكانات متنوعة من العرض السكني و متناسبة مع إمكاناتهم المالية من الأراضي العمومية و كراء قطعة أرض لبناء مسكن غير صلب، بالإضافة إلى فرص لشراء مسكن مملك في إطار سياسة إعادة هيكلة السكن القصديري الذي قامت بها المجموعات العمومية ابتداء من 1980². أمام هذه الحلول المجالية يبقى إرتفاع كلفة التنقل من مكان العمل و مكان الإقامة العائق الأساسي لهذه الأسر

* الفئة المتوسطة:

على عكس الفئة السابقة تتميز هذه الفئة في تعدد أصول الأسر بها، من فاسية و أخرى قادمة من خارج مدينة فاس، و إختلاف مستوياتهم الثقافية و وضعيتهم المهنية و مدخولهم.

¹ Fejjal A, (1995), changement social et mobilité résidentielle à Fès, les nouvelles formes de mobilité spatiales dans le monde arabe, tome II, les cahiers d'URBAMA, fascicule de recherche n°28, Ed URBAMA, CEDEJ, CMMC, Tours, p427

² Fejjal A, (1995), idem, p428

"تمثل هذه الفئة نسبة ضعيفة من المجتمع الفاسي، يعملون كأحرار أو فلاحون و مستثمرون، ومستأجرين دائمين عند الخواص، أغلبهم من ذوي أصول فاسية. فرغم كون أن مداخيلهم واضحة و ثابتة إلا أن العائق القائم أمام تغيير هذه الفئة لمسكنها هو كبر عدد أفرادها، هنا تغيير المسكن مرتبط بالتخلي عن عامل الرفاه في إختيار المسكن أمام إرتفاع أسعار العقارات، و الوصول إلى ملكية مسكن كتأكيد على الوضع الإجماعي.

وعليه فمتابعة المسارات السكنية لهذه الفئة يبين إختلاف في الحراك السكني وفي الإستراتيجيات المنتهجة داخل الأسر المكونة لهذه الفئة كالاتي:

- بالنسبة للأسر الفاسية : تولى هذه الأسر إهتماما كبيرا للتموقع الإجماعي و الصورة التقليدية للهوية المحلية. و قد أدى إنتقال هذه الفئة من المدينة القديمة، (التي بالنسبة إليهم فقدت أهميتها الإجماعية و المجالية بعد الإستقلال)، نحو المدينة الجديدة إلى ملكيات أخرى واسعة، المحافظة على النمط المعماري محلي، أدى إلى تغيير في الخصائص السيسو إقتصادية للمدينة القديمة. حتى الأسر ضعيفة المدخول من الأصل الفاسي غيرت مسكنها التقليدي إلى مسكن غير شرعي بالأطراف لنفس السبب هو التموقع¹.

- "أما بالنسبة للأسر الحديثة القوم إلى المدينة فإن هدفهم هو الحصول على مسكن، حيث توفره السوق الموازية أو من خلال المساكن المعروضة على المشتغلين في القطاع العمومي في إطار تخصيصات أو السكن العمومي. و من الأسر ما يتجه إلى القطاع الخاص إذا ما تناسب سعر المسكن مع الموارد المالية لها أو إختيار قطاع الإيجار"².

* الفئة المتوسطة العليا:

تجمع هذه الفئة الأصناف السيسو إقتصادية من إطارات متوسطة و عليا للقطاع العام و الخاص للمجتمع الفاسي (أصليين أو حديثي القوم)، الميزة المشتركة لهذه الفئة هو وضوح الإستراتيجية لها في إمكانية وضع مشروع سكني و تحقيقه.

- بالنسبة للأسر الفاسية الأصل، هي أسر غنية تكون النواة المهمة بالمجتمع بحكم إتساع القاعدة الإقتصادية التي يشتغلون فيها و تنوع نشاطاتهم التقليدية. العديد منهم يعملون في القطاع

¹ Fejjal A, (1995), changement social et mobilité résidentielle à Fès, les nouvelles formes de mobilité spatiales dans le monde arabe, tome II, les cahiers d'URBAMA, fascicule de recherche n°28, Ed URBAMA, CEDEJ, CMMC, Tours, p428

² Fejjal A, (1995), idem, p429

العمومي و في الترقية الخاصة. يملكون مساكن كبيرة تتناسب مع الصورة الإجتماعية التي يحافظون عليها منذ القدم، و تقع هذه المساكن على مستوى الطريق حي " Imouzzer " الذي يعتبر المحطة النهائية لمسار هذه الأسر التي تتفق على هذا الموقع من المجال. حتى الأسر التي تسكن شقق هي الأخرى تهدف إلى التموقع بهذا الحي.

أما عن الأسر الحديثة التحضر، فيستفيد المالكين من الدعم العمومي و القروض لتحقيق إستراتيجية تملك المسكن على حساب التموقع في المجال حيث تفرض هذه الإعانات بعض القيود في مجال إختيار المسكن أو التموقع، كإختيار المسكن في المدينة الجديدة ملك².

أما عن المستأجرين فيختارون إستراتيجية الوضعية الإجتماعية على حساب وضعية الإشغال، فهم يختارون الأحياء التي تتناسب مع وضعيتهم الإجتماعية (أعباء أسرية و محدودية الدخل) و البقاء على نفس وضعية الكراء (بالمدينة الجديدة أو في "le triangle du prestige"¹).

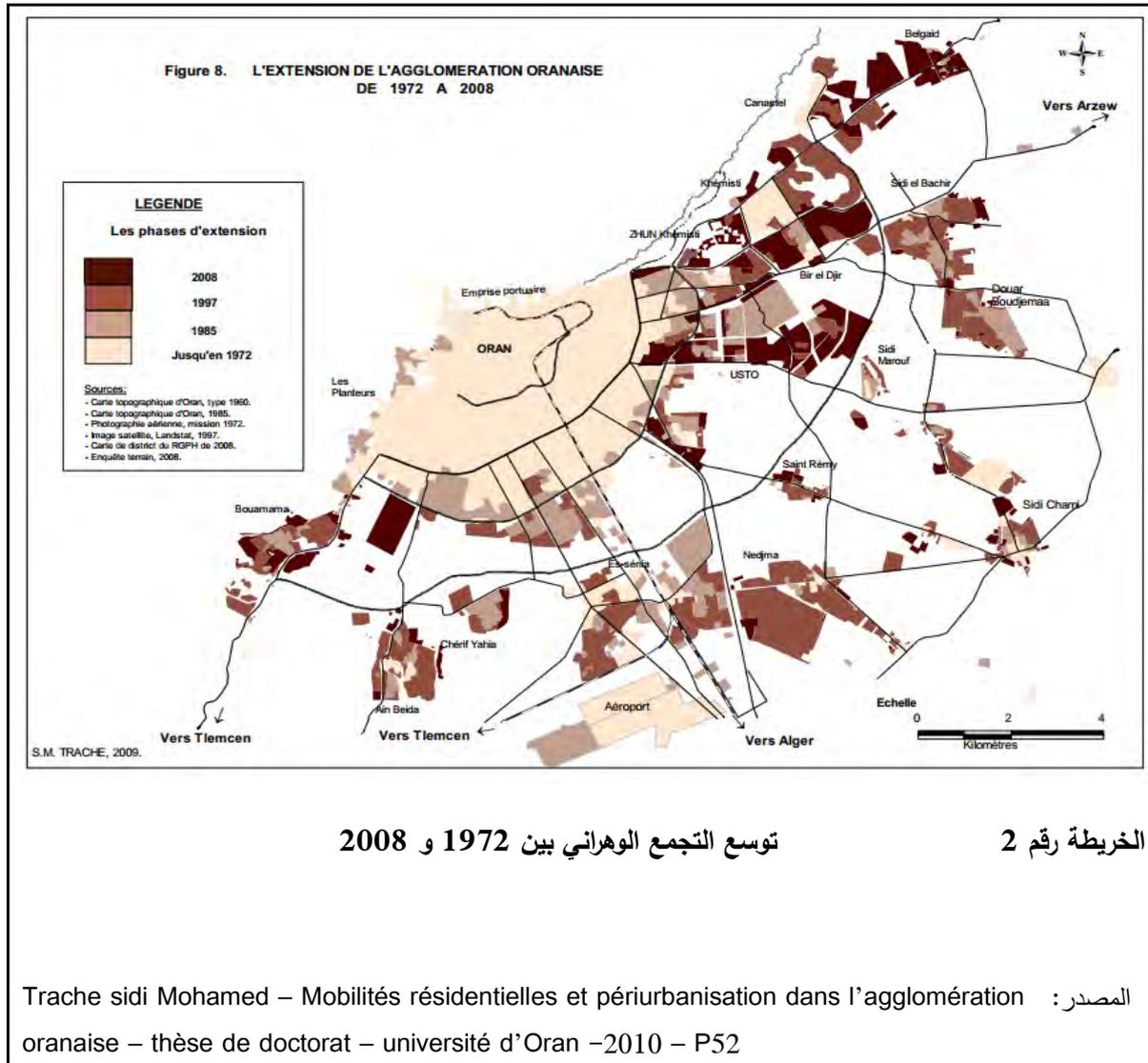
* **الفئة البرجوازية²**: تتميز بإستراتيجية مهيمنة تتكون من أسر فاسية و أخرى حديثة التحضر، غنية و بمستوى ثقافي مهم، تهدف هذه الأسر إلى إبراز نجاحاتهم الإجتماعية و الإقتصادية من خلال إشغال مساكن فخمة و جميلة و بدون هدف إقتصادي معين، التموقع بداخل المدينة و بناء قصور. أبرزت دراسة ظاهرة الحراك السكني بمدينة فاس، بوضوح دور الأصل الجغرافي للسكان في إكتساب و تطوير إستراتيجيات سكنية حسب المنطق الإجماعي، الثقافي، الإقتصادي لها، و أوضحت إن التحولات الإجتماعية للمجتمع الفاسي، و ما أنتجه من حراك سكني أعطى صورة مجالية إجتماعية فيها نوع من التمايز بين الأحياء .

¹ Fejjal A, (1995), idem, p430

3 التمدد الحضري كركيزة للحراك السكني بمدينة وهران:

1-3 التوسع الحضري حسب الأطراف:

كغيرها من المدن الجزائرية، شهدت مدينة وهران و تجمعها الكبير تحولات مجالية و نموًا ملحوظًا على مستوى النسيج العمراني خلال 40 سنة¹ الماضية، أنظر الخريطة رقم "2"



توسع التجمع الوهراني بين 1972 و 2008

الخريطة رقم 2

حيث أوضحت دراسة أنجزت على التجمع الوهراني تضاعفًا في الحظيرة السكنية إلى 4 مرات¹ منذ سنة 1966 الى غاية 2008 كما يوضحه الجدول التالي:

¹ Trache sidi Mohamed, (2010), Mobilités résidentielles et périurbanisation dans l'agglomération oranaise – thèse de doctorat – université d'Oran – P 96

الجدول رقم 1: تطور الحظيرة السكنية بالتجمع الوهراني بين 1966-2008

البلديات/ السنوات	1966	1977	1987	1998	2008
وهران	72491	82708	90919	107464	137328
بئر الجير	753	937	2835	11691	40682
السينيا	2507	2956	4552	11315	20712
سيدي الشامي	691	1286	25622	12310	24134
التجمع	76442	87887	100832	148780	222856

المصدر: Trache sidi Mohamed – Mobilités résidentielles et périurbanisation dans l'agglomération oranaise – thèse de doctorat – université d'Oran -2010 – P97

تعكس معطيات الجدول أهمية العمليات العقارية التي شهدتها المدينة و بلدياتها المحيطة ذات الطبيعة الشبه حضرية، حيث عرفت هذه الأخيرة تجسيدا للعديد من مشاريع البناء و السكن خاصة بعد سنة 1980¹، و قد واكبت ديناميكية التعمير زيادة في عدد سكان التجمع و هذا بصفة واضحة بين 1977 و 1998 في كل من بلديتي بئر الجير و السانية، حيث قدر معدل النمو بـ 11.6%¹ خلال الفترة الممتدة بين 1977 و 1987، و تزايد إلى 17.7%¹ خلال الفترة الممتدة بين 1987 و 1998، كما عرفت بلدية السانية زيادة مهمة خلال الفترتين السابقتين، و وصل متوسط معدل النمو السنوي من 4.4% إلى 8.4% على التوالي¹.

كما تميزت بلدية سيدي الشامي إرتفاعاً مهماً لمعدل النمو منذ سنة 1966 إلى سنة 2008، بقيم متواترة، أداها سجلت بين سنتي 1987 و 1998 و أعلاها بين 1977 – 1987 كما يوضحه الجدول التالي:

¹ Trache sidi Mohamed,(2010), idem – p 97

الجدول رقم 2: متوسط معدل النمو في التجمع الوهراني بين 1966-2008 %

البلدية/فترات التعداد	77 - 66	87 - 77	98 - 87	2008 - 98
وهران	1.1	0.9	1.5	2.5
ببر الجير	1.9	11.6	17.7	8.9
السانية	1.4	4.4	8.4	6.4
سيدي الشامي	7.1	15.1	6.9	5.4
التجمع	4.2	3.5	1.4	1.2

المصدر: - Trache sidi Mohamed – Mobilités résidentielles et périurbanisation dans l'agglomération oranaise – thèse de doctorat – université d'Oran -2010 – P97

التحولات المجالية التي مست البلديات المجاورة لوهران هي نتاج عمليات الترقية العقارية الفردية المنجزة في إطار التخصيصات الاجتماعية و الترقية بالإضافة الى إنشاء مناطق للسكن الجماعي في شكل المجموعات الكبرى و المناطق الحضرية السكنية الجديدة.

و قد حضيت بلدية وهران بانجاز 2/3¹ من إجمالي 13000 مسكن جماعي¹، أنجز منذ الاستقلال إلى غاية سنة 1995 موزعة بأطرافها الحضرية.

كما عرفت البلديات المحيطة بالمدينة إنتاج عقاريا و سكنيا مهما لصالح السكن الفردي، و تطورت صيغ جديدة من السكن الجماعي كالبيع بالإيجار، الاجتماعي التساهمي و سكنات وكالة عدل، بتدخل فاعلين آخرين كالخوادم و الأسر أنفسهم لتمويل المشاريع السكنية.

و قد شهدت بلدية ببر الجير الواقعة إلى شرق مدينة وهران إنجازا لحوالي 22000 مسكن جماعي¹ إلى غاية 2010¹، و وصل عدد المساكن بحي إيستو " USTO " ¹ و خميستي 28000 مسكن¹ في إطار المناطق الحضرية السكنية الجديدة ZHUN¹ بالموازاة مع مشاريع السكن الجماعي، شهدت البلديات المحيطة لمدينة السانية عمليات ترقية عقارية و إنجاز تخصيصات سكنية إجتماعية و ترقية، موجهة لمختلف الفئات الإجتماعية، و تتراوح القطع الأرضية بين 250 م² إلى 300 م² ² موجهة للأسر متوسطة و مرتفعة الداخل و أخرى بحجم 120 م² ² موجهة للأسر ضعيفة المدخول.

¹ Trache sidi Mohamed,(2010), idem – 102

² Trache sidi Mohamed – Ibidem – 99

و كان نصيب بلدية بير الجير الأكبر في استقطاب برامج السكن الفردي بحوالي 41% سنة 2008¹، أنجز أغلبها قبل سنة 2000، و هذا بالنظر إلى قلة العوائق مقارنة بالسانية.

و شهدت السانية إنجازا بين 29% و 31%² من التخصيصات السكنية أما عن بلدية سيدي السامي فقد تراوح إستقطابها لمشاريع التخصيصات ما بين 28% و 30%² منها ما هو مُبرمج في عمليات إعادة الإسكان سنوات الثمانينات بالتخصيصات الاجتماعية. و أغلب ما يميز المظهر العمراني لهذه التخصيصات هو الورش المفتوحة و عدم اكتمال البناء في عديد من الحصص السكنية الفردية.

3-2 بنية مجالية متحولة للتجمع و حراك سكاني بإتجاه واحد:

إحتضنت هذه الأنماط السكنية العديد من الأسر التي غيرت مقر سكنها خاصة منها الواقع بالإحياء القديمة لمدينة وهران و أطرافها القديمة نحو الأحياء الجديدة بشرق التجمع الوهراني و التي إستمرت في إستقطاب البرامج السكنية و المسجلة إلى غاية 2015³.

الديناميكية الحضرية التي عرفت مدينة وهران و أطرافها هي صورة عن ديناميكية الأسر في المجال و حراكها السكني (الموجه أو الاختياري) منذ الاستقلال فقد إحتضنت الحظيرة الأوروبية السكان الجزائريين بعد مغادرة المستعمر الفرنسي الجزائر، و تغيرت التركيبة الاجتماعية المميزة لهذه الحظيرة بوصول فئات إجتماعية إقتصادية مختلفة و متعددة الأصول الجغرافية⁴، حيث تتجاوز الأصناف السكانية بالحي الواحد من عمال بالفلاحة، تجار، أطباء، بطالون، معلمين و فئة الأغنياء المالكين للأراضي⁴ و هذا ما أعطى صورة عدم وجود تجانس جغرافي و إجتماعي بهذا المركز، و قد أثر إرتفاع سعر العقار بقلب المدينة على تواجد الفئة الفقيرة من السكان و ساهم ذلك في إنتقالهم من المركز إلى الأطراف و مناطق أخرى.

خلال سنوات السبعينات⁵، تباطأ الحراك السكني ثم عاود إلى الإرتفاع بعد سنوات الثمانينات، و قد عرف الحراك السكني تواترا في حدته، حيث تزايدت الظاهرة بعد 1980¹ بسبب تتابع عمليات التخصيصات و إعادة الإسكان نحو الأطراف، كما ساهم السكن الاجتماعي، التطوري، التساهمي،

¹ -Trache Sidi Mohamed – Idem – P 99

² – Trache Sidi Mohamed – Ibidem – P 100

³ – Trache Sidi Mohamed – Ibidem – P 203

⁴ – Trache Sidi Mohamed – Ibidem – P 111

⁵ – Trache Sidi Mohamed – Ibidem – P 112

البيع بالإيجار¹ و غيرها من الصيغ السكنية في تحفيز الأسر على اقتناء مساكن جديدة و بوضعيات كذلك و تغيير مقر سكتاها.

و قد أوضحت دراسة حول الحراك السكني بالتجمع الوهراني أن 66%¹ من السكان الحاليون غيروا مقر سكتاها على الأقل مرة واحدة و أن 44%² منهم غيروا مجال عيشهم الواقع بمركز المدينة نحو الأطراف. فيعتبر النسيج القديم لمدينة وهران قاعدة الحراك السكني نحو الأطراف كما أن الأحياء السكنية المتمثلة في: الحمري، قمبيطة، سيدي الهواري، البراقي، راس العين²، كلها تميزت بتقهقر الإطار المبني و عدم لائقية³ بعض المساكن بها، و هذا ما حفز الأسر إلى تغيير مسكتها إلى مناطق أخرى، فالمظهر المتوسع للمدينة هو في حد ذاته صورة عن حراك مجالي يتجه نحو الشرق أساساً و يخفي إتجاهات متعددة لتتقل الأسر داخل التجمع الوهراني الكبير.

خلاصة المبحث :

من خلال مختلف العناصر التي تطرقنا إليها في هذا المبحث نستنتج أن الحراك السكني ظاهرة متعددة الأوجه تختلف طرق تناولها حسب المنظور العلمي المنتهج للدراسة و حسب المجتمع و المجال المعنيين بالبحث. أهم ما تم التوصل إليه من خلال عرض أمثلة عن دراسة الحراك السكني أن إستراتيجيات الأسر في حصولها على مسكن لائق و إرتقائها إجتماعيا يجعلها تتراجع في وضعية إشغالها لمسكتها الحالي إلى وضعيات أكثر هشاشة كالعيش بالمسكن العائلي للتقليل من الأعباء المالية الملازمة لوضعية الإيجار و الحقوق الأخرى. كما أن تصرفات الأسر مع سوق السكن ووجهاتهم تختلف حسب الأصل الجغرافي لرب الأسرة، المسافة المقطوعة لتغيير المسكن، كلفة التنقل و المجالات المستقبلية لهم و هذا حسب نموذج "Turner".

من جهة أخرى فالصورة الرمزية للحى و الترقية الإجتماعية المنشودة من طرف الأسر تؤطر إختياراتهم و وجهاتهم خاصة لدى المجموعات السكانية التي تنسب إليها هوية و إنتماء معين (سكان أصليين، سكان حضر..) و هو ما يؤثر على بروز التمايز الإجتماعي و المجالي حالة مدينة فاس.

¹ - Trache Sidi Mohamed – Ibidem – P 113

² – Trache Sidi Mohamed – Ibidem – P 117

من جهة أخرى، فعمليات التعمير الإرادي التي تحتضنها الأطراف الحضرية و توابع المتروبوليات الجزائرية يجعلان من إتجاهات تنقل الأسر، سواء كانت إختيارية أو موجهة ، فهي تنطلق كلها من مركز واحد (المدينة الأم) و إلى وجهات مختلفة بالأطراف الحضرية المحيطة بالمركز.

خلاصة الفصل الأول:

تمثل المدينة بحيزها المجالي فضاء ديناميكي بكل أبعاده العمرانية و الإقتصادية و السكانية و يمثل مستعملي المجال و المتدخلين فيه أهم الفاعلين في هذه الديناميكية. فنمو المدن مجاليا يواكبه زيادة في حركة التنقلات بمختلف وسائط النقل و في توزيع الوظائف و النشاطات، كما يواكب هذا النمو حركة الأسر بالمدينة و تغييراً لمجال عيشها بوفود أسر من خارج المحيط الإداري للتجمعات العمرانية و هو ما يسمى بالهجرة السكانية أو من داخل أجزاء المدينة نحو أحياء أخرى منها و هو ما يعبر عنه بالحراك السكني، هذا المفهوم مركب لايعكس فقط التنقلات المجالية للأسر عند تغييرها لمكان إقامتها بل يعكس واقعا إجتماعيا و إقتصاديا للأسر و يعبر عن نوعية المجالات المستقبلية للسكان و الفاعلين فيه.

تتحكم في هذه الظاهرة الديناميكيات العديدة من المؤشرات كمدخول الأسرة، حجم و خصائص الأسر، العرض السكني سوق العقار و كذا النقل. و على أساس الإمكانيات المتاحة و العوائق القائمة لدى الأسر و بالمجال، تبني الأسر إستراتيجيتها السكنية و أهداف للتنقل بصفة موضوعية كالبحت عن تحسين شروط العيش المناسب أو من أجل الترقية الإقتصادية و قد تكون هذه الأهداف ذات صفة غير موضوعية مرتبطة بالتصور الإجتماعي للمجال السكني و صورته الرمزية.

فالحراك السكني ظاهرة متعددة الأوجه، تختلف طرق تناولها حسب المقاربة المنتهجة في الدراسة و كذا المجتمع المدروس و هو ما سنحاول إبرازه في الفصول الموالية.

الفصل الثاني:

ديناميكية التنمية و التحضر كعوامل لتمدد المدن و

للحرك السكني بالجزائر

الفصل الثاني: ديناميكية التنمية و التحضر كعوامل لتمدد المدن و للحراك السكني

بالجزائر

مقدمة:

تُعرف المدن الجزائرية ديناميكيات حضرية و تحولات عديدة تمس بالجانب الاجتماعي والإقتصادي و المجالي. من بين هذه الديناميكيات، التمدد الحضري و الحراك السكني يمثل هذا الأخير حركة ملفتة للانتباه من خلال مختلف أشكال تغيير المسكن بصفة إرادية (إختيارية) أو بصفة غير إرادية موجهة من الهيئات العمومية. انتعشت هذه الديناميكية في سنوات الثمانينات ثم بعد الإفتتاح على إقتصاد السوق وفتح المبادرة لمختلف الفاعلين العموميين والخواص في مجال البناء والسكن، وكذا بسبب التغيرات التي شهدتها الأطر القانونية للسكن و التهيئة و العمران. فانعكست هذه الحالة مباشرة على المجال، و تجسدت في الحراك المجالي والتمدد الحضري على حساب الأراضي المحيطة بالمراكز العمرانية والمدن، بالإضافة إلى الصورة الضمنية لهذا الحراك والتي أثرت على الأسر وانتقالهم من حي لآخر، فتأثرت بدورها العلاقات الإجتماعية الحضرية، والحياة الأسرية بتغيير الحياة الجماعية " بالحي القديم" والعلاقات الجوارية السابقة، و حلول علاقات جديدة بالحي الحديث حيث تتأثر في بعض الحالات الممارسات الإجتماعية و الإقتصادية بتغيير المسكن، حسب ثقافة الأسر و إستراتيجيتهم وأهدافهم في التغيير.

قد تكون أهداف تغيير المسكن مدروسة من طرف رب الأسرة (في مجال تصور المسكن و موقع الحي، المساحات، الهندسة المعمارية، طريقة التمويل...) لكن بالمقابل قد تكون ناتجة عن عمليات إعادة الإسكان والقضاء على السكن غير اللائق وفي حالات التحسين الحضري وغيرها من العمليات التي تستفيد منها الأسر "Mobilité subie"¹.

¹ Segaud M, Brun J, Driant J C, (2002), dictionnaire de l'habitat et du logement, Ed ARMAND COLIN, Paris, p300.

كما تم التطرق إليه في الفصل السابق، فالحرك هي ظاهرة معقدة، مرتبطة بالعديد من العوامل منها المتعلقة بالأسر وخصائصهم الاجتماعية الاقتصادية و تحولاتها، منها المتعلقة بحالة المباني و أنماطها القائمة بالمدينة و منها ما هو مرتبط بالسياسة الحضرية و السكنية المتبعة من طرف الدولة. بالنسبة للجزائر فيمكن إستنتاج خمس مراحل واضحة لأنواع التحولات التي عرفتها المدن، من تحولات إجتماعية و إقتصادية و حضرية وهي نفسها إرتبطت بالعوامل التي ساهمت في ظهور ديناميكية حضرية و سكانية متواترة، متغيرة بين الهجرة و الحراك، تتميز هذه الأخيرة بكونها عرفت زيادة في وتيرة الحراك السكني و ميكانزوماتها في فترات معينة على حساب أخرى، نبرزها في هذا الفصل من خلال مبحثين:

- المبحث الأول: نتطرق فيه إلى العوامل المختلفة في تفعيل ديناميكية الهجرة و الحراك السكني و نتناول فيها مرحلة ما بين 1962-1990

- المبحث الثاني: نتطرق في هذا المبحث إلى الميكانزومات الجديدة التي نمت بها المدن بعد 1990 إلى غاية 2014 و إنعكاس ذلك على الحراك السكني و المجالي.

المبحث الأول:

عوامل مختلفة في تفعيل ديناميكية الهجرة و الحراك

السكاني بين 1962 - 1990

المبحث الأول: عوامل مختلفة في تفعيل ديناميكية الهجرة و الحراك السكاني بين**1990-1962****تمهيد:**

نهدف في هذا المبحث إلى إبراز آليات التنمية و التعمير التي إعتمدتها الجزائر منذ الإستقلال إلى غاية 1990، و التي تهدف إلى تطوير المجالات الريفية و الحضرية و ترقية نوعية عيش السكان في إطار الإختيار الإقتصادي الموجه.

سنحاول التعرف على دور هذه الميكانزمات في زيادة ظاهرة التحضر و تغير المظهر العمراني بالمدن من جهة، كما سنحاول التعرف على تأثير هذه الآليات في توجيه تنقلات الأسر داخل الحظيرة السكنية، تتغير هذه التنقلات بخصائص مختلفة، تارة بخصائص الهجرة و تارة أخرى بخصائص الحراك السكاني.

إعتمدنا في هذا المبحث إلى إبراز ثلاث عشرينات مختلفة في التحولات التي طرأت على المجتمع و مجال المدينة إلا أنها تتقاطع في تراكم أسباب و نتائج الحراك السكاني و الهجرة السكانية.

1 فترة 1962-1970: ديناميكية مزدوجة بين الهجرة و الحراك السكاني بالمدن**الجزائرية**

تعرف كل المجتمعات فترات زيادة في عدد السكان و أخرى عكسية حسب ظروفها الإقتصادية و السياسية و الإجتماعية التي تمر بها، بالنسبة للجزائر فقد تأثر نمو السكان كغيرهم من المجتمعات الأخرى، بمختلف المراحل التي مرت بها البلاد، بدءًا من فترة الإستعمار الفرنسي إلى غاية يومنا هذا. وقد شهد عدد السكان زيادة مستمرة لكن بوتائر مختلفة، تارة ترتفع و تارة أخرى تتباطئ .

ففي سنة 1876 قُدر عدد سكان الجزائر، بحوالي مليونين ونصف ساكن¹، إرتفع هذا العدد إلى 8.5 مليون نسمة سنة 1954 إلى أن وصل إلى 12 مليون بعد الإستقلال سنة 1966¹. تميزت هذه الزيادة عند الإستقلال و إلى غاية التعداد العام الثاني للسكن و السكان سنة 1977 بمؤشرات محفزة لذلك: منها تحسن الرعاية الصحية و الإستقرار الأمني بالإضافة إلى إنخفاض نسبة الوفيات من 20% سنة 1952 إلى 15% سنة 1960².

وقد شهدت معدلات التحضر هي الأخرى إرتفاعا، لكن إعتبرت ضعيفة على مر سنوات الإستعمار إلى غاية 1966، حيث قدر معدل التحضر بـ 13.90% سنة 1886 ثم 22% سنة 1936³ إلى غاية 31.4% سنة 1966⁴.

تميزت الفترة الممتدة بين 1962 - 1970، كونها مرحلة بداية الإنقطاع مع فترة الإستعمار الفرنسي، بإشكاليات و ظواهر مختلفة، منها الناتجة عن 132 سنة من الإستعمار و الحرب و منها ما تعلق بنقص التجربة لدى الدولة الفتية، و تميزت السنوات الثمانية للإستقلال بما يلي:

1-1 الهجرة الريفية: ظاهرة مهمة بعد إستقلال الجزائر

شهدت الجزائر منذ سنة 1962 حركات هجرة مهمة بانتقال سكان الأرياف والمناطق التي إحتضنت الثورة والحرب التحريرية "كمناطق التل والهضاب العليا"⁵، بإتجاه المراكز العمرانية والمدن الواقعة بالشمال الجزائري.

يعود تاريخ هذه الديناميكية إلى سنة 1954، أين شهد المجال إنتقالا للعديد من الريفيين نحو المدن، بسبب اللأمن الذي تعرضت إليه المناطق من طرف المستعمر وما ترتب عنه من فقر وجوع وقتل.

¹ - RAHAM,R, (2001), les structures spatiales de l'Est algérien – les maillages territoriaux urbains et routiers, Doctorat d'Etat, Université Mentouri Constantine, p 80

² - RAHAM,D,(2001), les structures spatiales de l'Est algérien – les maillages territoriaux urbains et routiers, Doctorat d'Etat, Université, Mentouri Constantine p 81.

³ - RAHAM,D,(2001), idem p 85.

⁴ - ⁵ RAHMANI,C,(1995), Demain l'Algérie, l'état du territoire la reconquête du territoire, les dossiers de l'aménagement de territoire, OPU, Alger, p31.

⁵ - RAHMANI,R,(1995), idem, p 25.

⁶ - COTE,M, (1993),L'urbanisation en Algérie : Idées reçues et réalités, travaux de l'institut de géographie de Reims, n° 85-86, p62

استمرت حركة الهجرة إلى ما بعد الاستقلال، بعد عودة المستعمر إلى فرنسا، حيث سُجل تزايداً في نسبة التحضر من 25% سنة 1954 إلى 31.4% سنة 1966⁵، وقدر عدد الريفيين الذين وصلوا إلى المدن خلال نفس الفترة إلى 2.1 مليون فرد⁶، مما انعكس على التركيبة السكانية لسكان المدن والتي أصبحت تتكون من 40% إلى 70% ذوي أصول ريفية¹.

استقبلت كل من الجزائر العاصمة، وهران، قسنطينة، عنابة أعداد مهمة من المهاجرين الريفيين بحثاً عن حياة كريمة وشروط عيش وعمل لائقين.

وتشير الإحصاءات أن حوالي 2831.7 (10³) فرد² انتقلوا إلى المتروبوليات الواقعة بالشرق و الوسط والغرب سنة 1966 ويتركز السكاني قدر بـ 24%²، كما شهدت الأقاليم الواقعة خارج هذه المتروبوليات والقريبة منها حركات هجرة مهمة، قدرت بـ 5101.8 (10³) فرد وبنسبة تركيز 43.2%²، على العكس من ذلك فالهضاب العليا والمناطق الجنوبية للوطن احتضنت نسب تركيز حضري متفاوتة بين 24.8% و 8% على التوالي².

يعود هذا الاختلاف في النسب إلى الفوارق القائمة في توزيع السكان على المناطق الجغرافية ومدى حجم وعدد التجمعات الريفية المحيطة بالمراكز العمرانية التي شهدت توافداً كبيراً للمهاجرين، مما أدى إلى ظهور اللاتوازنات واختلاف في معدلات التركيز.

حركة الهجرة هذه لم تكن داخلية فقط، بل تبعتها هجرات العديد من العمال إلى خارج الوطن و بالأخص إلى فرنسا، بحثاً عن العمل، سبقت هذه الهجرات تدفقات سكانية إبان الاحتلال الفرنسي. كما عرفت هذه المرحلة بظاهرة إلتحاق أسر هذه الفئة (العمال المهاجرين) أرباب أسرها، وسارعت كلاً من الجزائر و فرنسا بتقنين هذه الديناميكية بسبب حجمها المهم و المتزايد (712690 مهاجر إلى غاية 1975)³.

¹ – COTE,C, (1993),L'urbanisation en Algérie : Idées reçues et réalités, travaux de l'institut de géographie de Reims, n° 85-86, p62

² – RAHMANI,C.(1995), Demain l'Algérie, l'état du territoire la reconquête du territoire, les dossiers de l'aménagement de territoire, OPU, Alger, p28

³ – KOUTI A. (2000) : la trame de l'organisation spatiale, in l'Algérie, histoire, société et culture, ouvrage collectif, Casbah Edition. Alger, 359 pages.p84

1-2 الحظيرة السكنية الشاغرة بحالة متوسطة

بعد الإستقلال وعودة المستعمر إلى أوروبا، استرجعت الجزائر حظيرة سكنية شاغرة و مهمة ، تم تأمينها من خلال الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 6 ماي 1966، المتضمن إنتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، حيث قُدرت الحظيرة السكنية بالجزائر العاصمة و المسجلة تحت نظام الملكية العمومية بحوالي $3/2$ ¹ مباشرة بعد الإستقلال.

عرفت هذه الحظيرة إشغالا كليا من طرف السكان، خاصة منهم الذين كانوا يعيشون ظروف غير لائقة قبل 1962، سواء بالمدن أو بالقرى والمداشر القريبة، حيث كانت الظروف الاجتماعية، الصحية، الاقتصادية مزرية وصعبة خلال فترة حرب التحرير و كان هدف الهجرة الجماعية للسكان هو البحث عن الاستقرار، الوصول إلى الخدمات اللازمة بمختلف أنواعها والبحث عن الحياة اللائقة.

لم تكن كل الحظيرة السكنية القائمة آنذاك بالمدن، مستوفات لكل شروط الحياة والتجهيز اللازم، إذ أُحصي خلال التعداد العام للسكن والسكان سنة 1966، 1777800 مسكن عادي و قرابة 204200 بناية غير لائقة (كوخ baraques، خيم)²، و سجل كذلك 1.382.000 مسكن صلب من إجمالي المساكن العادية².

كما بين الإحصاء العام لسنة 1966 أن الربط بالشبكات والرفاه اللازم بالمساكن اللائقة متوفر نسبيا في 1382500 مسكن²، حيث قدر عدد المساكن التي تستفيد من شبكة المياه الصالحة للشرب 656000 مسكن فقط، وقدر عدد المساكن التي تتوفر على شبكة الغاز والكهرباء بـ 397600 مسكن، بالمقابل سجل 185000 مسكن يفتقد إلى الكهرباء، 80000 مسكن لا يتوفر على شروط النظافة و الصرف الصحي و 1183200 مسكن بدون غاز ولا كهرباء².

¹ – SAFAR ZITOUN,S,(2002), les stratégies résidentielles des algérois dans un contexte de transition vers l'économie de marché, la relance de la mobilité et de la promotion résidentielles par l'accès à la propriété des biens de l'Etat- contribution d'un ouvrage collectif, GESTION DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET STRATEGIES RESIDENTIELLES DES HABITANTS, Harmattan , p 129-150, p136

² – Sidi Boumediene,R,(1985) Les politiques de l'habitat de L'Algérie indépendante, évolution des politiques 62-82, Séminaire international sur les politiques d'habitat dans les pays socialistes de tiers monde, KLEVE (R.F.A.) 16 – 21 Mai 1985, p12

مهتد كل هذه المعطيات، إلى ظهور أزمة السكن بالمدن الجزائرية، زاد من تسارعها و تفاقمها ارتفاع معدلات إشغال المسكن والغرفة، حيث قدر معدل إشغال الغرفة بـ 2.3 فرد بالغرفة الواحدة، في المناطق الحضرية وبـ 2.86 فرد لكل غرفة بالمناطق الريفية²، أما عن إشغال المسكن فهو مرتبط بالمؤشر السابق (معدل إشغال الغرفة) حيث قدر بـ 5.6 فرد بالمسكن² أنذلك.

1-3 برنامج الدولة في مجال السكن : محدود

أمام التدفقات السكانية غير المنتظرة نحو المدينة بعد الاستقلال، وبالرغم من النقص النوعي والكمي في الحظيرة السكنية، بالإضافة إلى عدم لائقية جزء منها وتقهر جزء آخر، و كذا ارتفاع كثافة إشغال المسكن بالبنائيات القديمة، إلا أن إهتمام الدولة بالإشكاليات الحضرية والسكنية كان بعيدا عن الواقع الحقيقي لحالة الحظيرة واحتياجات السكان من مساكن.

خلال هذه المرحلة، كان هدف الدولة الفتية هو إحداث قطيعة مع النظام الإستعماري في نهجه الإقتصادي و الفكري، و البحث عن نموذج اقتصادي للتنمية يتماشى مع مبادئ ثورة نوفمبر من عدالة اجتماعية وعيش رغيد لكل الجزائريين، من خلال توفير فرص ومناصب شغل للجزائريين في قطاعي الصناعة والزراعة، بالمقابل اعتبرت الحظيرة المسترجعة كافية " كميا" لتغطية إحتياج السكان وأن القطاع (قطاع السكن) هو خارج عن الملفات الاستعجالية لإهتمامات الدولة. في حين تم إكمال الورشات المفتوحة في مجال بناء سكنات جديدة التي تم البدء فيها إبان الإستعمار الفرنسي كمشروع قسنطينة 1958.

يبين الجدول رقم "3" تطور وتيرة إنجاز المساكن المبرمجة خلال الفترة الممتدة من سنة 1962 إلى سنة 1973.

الجدول رقم 3: تطور حجم البرامج السكنية بين 1962 و 1973

السنوات	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1972	1973
المساكن المبرمجة	20796	4062	2655	2191	4158	2777	-	6009	-	-	-
المساكن المنجزة	10513	560	157	131	217	1136	-	5286	5093	3456	3260
%	50.55	13.78	5.91	5.98	5.21	40.91		87.97			

المصدر: Rachid Sidi Boumediene, Les politiques de l'habitat de L'Algérie indépendante, évolution des politiques 62-82, Séminaire international sur les politiques d'habitat dans les pays socialistes de tiers monde, KLEVE (R.F.A.) 16 - 21 Mai 1985, p11 et p13

يوضح الجدول السابق أن عدد المساكن المنجزة متواضع، و سار بوتيرة ضعيفة أمام عدد المساكن المبرمجة و أمام الوتيرة المنتظرة للنمو. حيث تم بناء 10503 مسكن من أصل 20796 مبرمج سنة 1962 و 12101 مسكن منجز إلى غاية سنة 1967 (بوتيرة سنوية 3000 مسكن)¹ أي بحوالي النصف.

أوضح الاهتمام الكبير الذي أولي لقطاع الصناعة والنشاطات الإنتاجية على حساب قطاعات أخرى من بينها السكن، العجز القائم من مجال إنتاج السكن الحضري في جانبه الكمي والنوعي، فالطريقة التي تم بها تصور التنمية الاقتصادية (إنشاء مناطق صناعية في كل المدن الجزائرية في المرحلة الأولى) دون تبلور تنمية فعالة ومتناسقة مع المجالات المختلفة كتتمية العالم الريفي، أدت إلى تحفيز ديناميكية هجرة السكان نحو المدن وأثر ذلك سلبا على زيادة الفوارق واللاتوازيات بين المناطق والإقليم، و إنعكس سلبا كذلك على التنظيم والتهيئة الحضريين.

1-4 التغيرات الاجتماعية والحراك السكني: متميزة

كما تم التطرق إليه في العناصر السابقة، فقد شهدت الجزائر ديناميكية حضرية وتغيرات بدءا من سنة 1962 من خلال الحراك المركزي "Mobilité centripète"² العنيف تجاه المدن، تحت طائلة الظروف الصعبة، على المستوى الاجتماعي، الإقتصادي والصحي التي عاشها سكان الأرياف خلال فترة الإحتلال الفرنسي.

التنقلات من الريف إلى المدينة هي ظاهرة موروثية منذ عهد الإستعمار الفرنسي، إلا أنها بعد الإستقلال كانت إختيارية. فتغيير السكان للمجال كوحدة عمرانية و جغرافية ذات أبعاد معينة إلى وحدة أخرى مغايرة (من مجال ريفي إلى مجال حضري) يبرز الإختلاف الحاصل بين هذين الواسطين المختلفين، في نمط العيش و السكن، بدءا من المسكن البسيط بهندسة تقليدية ريفية، "مصممة من طرف مستعمليه أنفسهم و بنظام إقتصادي خاص مرتبط بممارسات إجتماعية معينة تدعم التناسق

¹ - Sidi Boumediene, R,(1985),Les politiques de l'habitat de L'Algérie indépendante, évolution des politiques 62-82, Séminaire international sur les politiques d'habitat dans les pays socialistes de tiers monde, KLEVE (R.F.A.) 16 - 21 Mai 1985,p 11

² - SEMMOUD, B,(1999), formes et mécanismes de la mobilité urbaine en Algérie, in Espace, Populations, Société, n°2, Université des Sciences Technologies de Lille, p309

الإجتماعي، و تستجيب إلى عوامل إجتماعية و ثقافية محلية، كما توافق المكانة التي كانت تحضى بها المرأة و الخصوصية الإجتماعية المميزة للمجتمع¹ إلى المسكن الحديث المقنن بفلسفة بناء مغايرة للواقع المحلي و " الخصائص الثقافية المحلية"¹.

واكب هذه الهجرة الريفية و الحراك السكني تحولات عديدة إجتماعية و إقتصادية منها محاولة الأسر، الحديثة القدوم إلى المدينة التأقلم مع الوضعية السكنية الجديدة. فالمسكن الحضري المفتوح على الخارج يختلف في التصور و النمط عن المسكن الريفي، بالإضافة إلى ذلك فتعدد الوظائف القائمة بهذا الأخير، من سكنية، إنتاجية و إستهلاكية، تقلصت في المدينة إلى وظيفة سكنية واحدة. وتقلص عدد و نوع الناشطين في فئة الرجال الذين يعملون بالخارج (خارج الوحدة السكنية)، من النشاط الزراعي و الحرفي في الريف إلى النشاطات المرتبطة بالبناء و الصناعة و الخدمات بالمدينة. كما بدأت "بوادر تغيير التركيبة الإجتماعية للأسر، بتكوين أسر نووية"² و زادت تكاليف العيش، فمنذ أن كان المسكن يمثل مجالا مزدوج الوظيفة أصبح المجال الجديد يتطلب نفقات إضافية من تسديد فواتير الكراء و مختلف الخدمات بالشبكات في إطار تراجع المداخل الأسرية.

كما شهدت المدينة حراك سكني، لإنقال الأسر من مساكن قصديرية وأخرى واقعة بالمدينة العتيقة و بأحياء المحتشدات إلى نمط الفيلا و إلى السكنات الجماعية التي ترجع للفترة الإستعمارية، و عليه فمجال الإنطلاق يختلف كليا عن مجال الوصول. وتأثرت بالتالي ممارسات السكان تدريجيا، وظهرت أشكال جديدة لتملك المجال بالمدينة والإنتماء إليه، تتداخل فيها الممارسات القديمة وعوائق المسكن الجديد.

أهم مايميز هذه المرحلة كذلك هو وجود طلبات مهمة على رخص البناء و البناء الفردي، حيث يعكس المسكن المحلي الريفي أو التقليدي الحضري، هوية الأسرة الجزائرية لذا فقد عرف الطلب على هذا النوع، كنمط مفضل و مألوف إرتفاعا، من لأجل إنشاء مساكن فردية تتماشى وتصورات السكان واحتياجاتهم العائلية. و شهد عدد رخص البناء المسلمة منذ سنة 1963 إلى غاية 1967 زيادة ملموسة، كما يوضحه الجدول الموالي.

¹ - Sid B, (1986), L'habitat en Algérie, strategies d'acteurs et logiques industrielles, OPU,Alger, p 22 يتصرف

² Sid B,(1986), idem, p25

الجدول رقم 4: عدد رخصة البناء المسلمة

1967	1966	1965	1964	1963	1962	رخص البناء الممنوحة
2916	1426	567	962	3919	14004	

المصدر: Rachid Sidi Boumediene, Les politiques de l'habitat de L'Algérie indépendante, évolution des politiques : 62-82, Séminaire international sur les politiques d'habitat dans les pays socialistes de tiers monde, KLEVE (R.F.A.) 16 – 21 Mai 1985, p11

من خلال الجدول السابق، يمكن إستنتاج أن الاحتياج في مجال السكن كان قائما منذ سنة 1962 وأن الصيغة والنمط المرجو (سكن فردي) هو كذلك كان مُعرفا مسبقا من طرف الأسر.

وبالتالي فمختلف أنواع الديناميكيات ساهمت في تكوين مجالات سكنية حضرية ببنية اجتماعية جديدة، فالإستراتيجيات السكنية كانت واضحة من قبل السكان، تهدف إلى تحسين أوضاع المعيشة والحياة الكريمة التي كانت مفقودة بالعالم الريفي، و ببعض أحياء المدينة كما تهدف إلى الاستفادة من مسكن جديد لائق كحق في مرحلة ما بعد الحرب وفترة الجزائر المستقلة.

2 فترة 1970 - 1980: الحراك السكني كنتيجة مزدوجة للتخطيط المركزي و للحراك

المهني

واصل سكان الجزائر في الزيادة خلال هذه الفترة خاصة بعد إنتعاش الحياة و حلول الإستقرار، و قدر عددهم سنة 1977 بـ 16948000 ساكن¹، و إرتفعت نسبة التجمع إلى 61.20% مقابل 56.10%¹ مسجلة بالفترة السابقة، أما بقية السكان فهم يتوزعون على مناطق التشتت. إن إرتفاع نسبة السكان المتجمعون هو نتاج لوجود محفزات على الحياة الجماعية عن طريق مختلف السياسات الزراعية المنتهجة، وكذا بسبب التقسيم الإداري للقطر الوطني الذي أدى إلى ترقية العديد من القرى و المداشر إلى وحدات إدارية مهيكلية للمجال المحلي. كما عرفت معدلات التحضر لهذه الفترة إرتفاعا (بسبب الزيادة الطبيعية و عامل الهجرة)، فحوالي 40%² من السكان يعيشون بالمدينة مقابل 60%² في الريف أين المجتمع لا يزال ريفي في نشاطه و تصوره للمجال.

¹ - Sid B, (1986), L'habitat en Algérie, strategies d'acteurs et logiques industrielles, OPU,Alger, p81

² - Sid B, (1986),idem, p85

أمام إرتفاع التدفقات نحو المدن و تسجيل هجرة موجبة بـ 9 ولايات كالعاصمة، قسنطينة، عنابة و وهران¹ في ظل وجود الفوارق المجالية، و من أجل تجسيد نمط اقتصادي ملائم للتنمية الاقتصادية والاجتماعية العادلة لكل مناطق الوطن، استعملت الجزائر العديد من الوسائل والعمليات على مستوى الإقليم ككل، فانتهجت سياسة التصنيع و إعادة التقسيم الإداري للإقليم الجزائري كوسائل لمحو الفوارق و دفع عجلة التنمية.

حيث استعمل التصنيع كوسيلة لإنعاش الاقتصاد الوطني وتوزيع التنمية على مختلف مناطق الوطن، كما استعمل التقسيم الإداري كوسيلة للتقليل من الفوارق الجهوية وضمان التوزيع العادل لمداخل البترول على كامل مناطق الوطن. بالمقابل فتداخل وتفاعل هذه الوسائل مع الواقع المجالي المليء بالفوارق التي تركها الاستعمار الفرنسي أدى إلى إعادة تركيبة الإقليم ككل بخلق أقطاب جاذبة و أخرى طارد للسكان.

تميزت الفترة الممتدة بين 1970 و 1980 بوضوح الأهداف كما وردت في المخطط الرباعي (1970-1973) وتميزت بالتدخلات التالية :

2-1 التصنيع: وسيلة لتحضر المدن

أعطت الدولة الجزائرية منذ 1970 الأولوية للاقتصاد الجزائري، الذي تأثر بقرن ونصف من الاستعمار واختير التصنيع كوسيلة لإنعاش و"شروط لكل تنمية اقتصادية واجتماعية"²، فكان أثر هذا الإختيار ملموسا على التنمية و التعمير والتحضر، و واكب برمجة النشاطات الإنتاجية الكبيرة سياسة تكوين و تأهيل الأفراد لإمتصاص البطالة المحلية، مدعمة بمداخل مالية للبترول.

على عكس المناطق الريفية، فقد إستفادت المدن من مصانع ومركبات صناعية في إطار سياسة الأقطاب الجهوية " صناعة المصنعة Industrie industrialisante"³ تحت إشراف مؤسسات كبرى عمومية.

¹ بيدي فطيمة الزهراء، سنة 2010 الإتجاهات الجديدة للهجرة الداخلية في الجزائر، المجلة الجغرافية العربية الجزء 1، العدد 55، ص 388 -

² - Bendjelid,A, (2004), la ville algérienne héritage colonial empreinte socialiste, in Aménageurs et aménagés en Algérie- héritages de années Boumediene et Chadli, Collection Histoire et perspectives méditerranéennes, Harmattan, p18

³ - Bendjelid,A,(2004), idem, p19

تتمثل الأهداف المسطرة في هذا الإطار في عصرت البلاد من جهة و تأطير المجال القطري إقتصاديا والتخفيف من الفوارق الجهوية القائمة بين المناطق من جهة أخرى، وهذا من خلال التوزيع العادل للتنمية على كامل التراب الوطني وزيادة فرص العمل لكل السكان الجزائريين في غمرت إرتفاع مداخل البترول و إنتهاج سياسة إجتماعية.

و قد بين التوزيع الجغرافي للتصنيع 3 محاور متوازية¹:

"من الشرق إلى الغرب على المحور الساحلي، محور بيني داخلي وآخر على تماس مع الهضاب العليا"¹ (من بين خصائص هذا التوزيع هو تطابق بعض الصناعات مجاليا مع ضروريا التنمية الوطنية (بترو كيمياء، حديد وصلب، الأسمنت، صناعات جوارية...)). واستفادت المدن الكبرى من النصيب الأكبر من هذه المناطق الصناعية والمركبات (كالمحروقات "les hydrocarbures" بمدينة سكيكدة، الحديد والصلب بعنابة، الصناعات الميكانيكية بقسنطينة، إنتاج السيارات برويبة، البترو كيمياء بأرزو).

أما عن المدن المتوسطة " كسطيف، سيدي بالعباس، تلمسان، معسكر، ندرومة"²، فقد عرفت زيادة في نموها، عقب إستفادتها من صناعات معتبرة إنطلاقا من منتصف السبعينات، وكانت هيراركية توزيع الصناعات تتماشى مع هيراركية المدن القائمة.

و قد كان إنعكاس هذه البرامج الإقتصادية واضحا على حركة الهجرة و الحراك المهني، حيث سجل "أن أغلب اليد العاملة في المدن هي من الريفيين الذين يعملون في ورشات خاصة بالبناء و الأشغال العمومية، بالمقابل فقد شغل المناصب الصناعية أفراد مؤهلين و من هنا تسارعت ديناميكية الحراك اليومي من مقر السكن إلى مقر العمل حول مراكز المدن الصغيرة و الكبيرة"²

وكنتيجة، فقد ساهمت هذه الديناميكية الاقتصادية في زيادة معدل التحضر بالمدن بالإضافة إلى تسارع عمليات إنتاج المجالات السكنية بشكل مخطط وآخر عشوائي، على سبيل المثال فقد إرتفع عدد سكان

¹ – Bendjelid,A,(2004), la ville algérienne héritage colonial empreinte socialiste, in Aménageurs et aménagés en Algérie– héritages de années Boumediene et Chadli, Collection Histoire et perspectives méditerranéennes, Harmattan, p99

² – Bendjelid,A, (2004) ,idem,p 91

منطقة الحجار بعنابة من 2486 ساكن سنة 1966 إلى 6074 مسكن سنة 1977 و عرفت ولاية عنابة (أكثر 100000 ساكن) بمعدل نمو قدر بـ 4.03%¹.

فتوطين الأقطاب الصناعية داخل الأقطاب الحضرية ساهم في خلق تنافس على عقار، الطاقة و الماء و زاد من التحديات التي أصبحت تشغل المدينة و لم تكن هذه الأخيرة محضرة لها.

2-2 التقسيم الإداري: لتدعيم حركة شبكة المدن

واكب مرحلة الصناعات الكبرى، التقسيم الإداري الجديد لسنة 1974، استعمل هذا الأخير كأداة لتوزيع متوازن للاستثمارات والإمكانات المالية اللازمة للتنمية و اعتبر التقسيم الإداري وسيلة تأطير وتحكم في المجال واعتبر كذلك " أداة للتخطيط"².

في الأصل يساهم التقسيم الإداري في تعدد الوحدات الإدارية وإلى ترقية المجالات والمراكز العمرانية إلى مستويات إدارية أعلى. و تستفيد على إثره هذه المجالات من الهياكل القاعدية والتجهيزات اللازمة للتنمية وتحقق فرص العمل والنشاطات للسكان والعيش اللائق بحياة حضرية متطورة.

بعد الإستقلال إتضح فوراً جهوية و مجالية بين مختلف أقاليم الوطن وداخل الوحدة نفسها، بوجود المناطق التي تستفيد من مختلف الخدمات و البنى التحتية كالمدين و أخرى تعاني العزلة و تدني مستوى الخدمة. وقد شرعت الجزائر سنة 1963³ في تقليص عدد البلديات التي كانت قائمة إبان الإستعمار الفرنسي من أجل توحيد عملية التأطير الترابي لمختلف المناطق في غياب الوسائل المادية و التقنية. بعدها إعتمدت الجزائر سنة 1974⁴ تقسيماً إدارياً للإقليم الوطني من أجل تغطية مختلف المناطق بالتأطير المناسب في ضل نقص الخبرة.

على إثر هذا التقسيم، انتقل عدد الولايات من 15 ولاية سنة 1962 إلى 31 ولاية سنة 1974، تشرف هذه الولايات على 160 دائرة و 704 بلدية⁴، و تهدف العملية إلى فك الخناق على المدن

¹ - RAHAM,D, (2001), les structures spatiales de l'Est algérien – les maillages territoriaux urbains et routiers , Doctorat d'Etat, Université Mentouri Constantine p154

² - LAYEB, H (1999), volontarisme spatial et promotion administrative en Algérie, Revue Méditerranée n° 1.2 , p 85.

³ - RAHAM, R,(2001), idem, p75

⁴ - LAYEB,H, (1999), idem, p 87.

الكبرى، كغابية، الجزائر، قسنطينة وهران من خلال ترقية و تثمين المراكز المجاورة، كمركزي ميلة و أم البواقي بالنسبة لقسنطينة، الطارف بالنسبة لغابية، وعين تموشنت بالنسبة لوهران¹. كما كان الهدف هو التقليل من التدفقات المتجهة نحو المدن الكبرى و تأطير الظهير الريفي وخلق مجالات انتقالية (مدن صغيرة و متوسطة) أمام الهجرة السكانية.

بالنسبة للعاصمة، فقد كان هدف التقسيم الجديد هو "إعادة تنظيم الإقليم الكبير للعاصمة"¹ من خلال إنشاء ولايتي بومرداس و تيبازة على الجهة الشرقية والغربية على التوالي، وكان الهدف بالموازاة مع ذلك بالنسبة "للأقاليم الجبلية فك العزلة كما هو الحال في مناطق التل الداخلي والتحكم في المناطق الحدودية وتنميتها"¹.

وهكذا إعتمد التقسيم الإداري كأداة للتوزيع العادل للتنمية والاستثمارات على مختلف مناطق الوطن خاصة منها التي ورثت التأخر الاقتصادي إبان حرب التحرير والفوارق المجالية والاجتماعية. حقق هذا التقسيم من جهة أخرى تدعيم شبكة المدن والمراكز الحضرية القائمة بنقاط الارتكاز المجالي " Points d'ancrage " ، (134 مدينة بالشرق الجزائري سنة 1974 بدلا من 111 مدينة منها 4 مدن كبرى)² عن طريق التوزيع المجالي للمدن المتوسطة والصغيرة التي ساهمت نوعا ما في تثبيت السكان وتقريب الخدمة إليهم (33 مركز حضري بعدد سكان يتراوح بين 5000 و 10000 نسمة و 23 مركز بعدد سكاني بين 10000 و 20000 نسمة)².

2-3 المناطق الحضرية السكنية الجديدة: أداة لتوسعة المدن و للتعمير

بالموازاة مع كل ما سبق، استفادت الدولة الجزائرية إلى ضرورة الإهتمام بالسكن كإحتياج إجتماعي ملح، خاصة بعد تفاقم أزمة البيوت القصديرية في بعض المدن الكبرى وزيادة معدلات التحضر بها و هذا من أجل مواكبة سياسة التصنيع التي زادت من قطبية المراكز الحضرية.

¹ - LAYEB,H,(1999), volontarisme spatial et promotion administrative en Algérie,Revue Méditerranée n° 1.2 p 87.

² - RAHAM, D (2001), les structures spatiales de l'Est algérien – les maillages territoriaux urbains et routiers , Doctorat d'Etat, Université Mentouri Constantine p155

و قد كان الإهتمام بارزا بقطاع السكن من خلال المخصصات المالية الموجهة للاستثمار فيه و قدرت في المخطط الثلاثي 1970-1973 بـ 10520 مليون دج بنسبة 5,5 % من إجمالي الإستثمارات¹ ، وتعتبر هذه القيمة مهمة تعادل 3,6 مرة لما تم تحديده لنفس القطاع في فترة الثلاثي الأول 1967-1969 (413 مليون دج)¹.

و قدر عدد المساكن المراد إنجازها بـ 6500 مسكن في كل سنة² أي ما يعادل 21000 مسكن من مخطط لآخر²، و إعتبر المختصون أن هذا الحجم من المساكن بعيد عن تلبية طلب السكان أمام الضغط الاجتماعي المتزايد على هذا الاحتياج الضروري.

إنتهجت الدولة الجزائرية في هذه الفترة (1970-1980) سياسة المناطق السكنية الحضرية الجديدة "Z.H.U.N." إنطلاقا من المخطط الرباعي الثاني (1974-1977) حيث تم إنشاء مجموعات سكنية جماعية في مختلف المدن (الكبرى، المتوسطة و الصغيرة) و كان توطينها بالقرب بالمناطق للصناعية.

غاية هذه العملية هو توفير مساكن لائقة، للعمال والإطارات العاملة بالمناطق الصناعية، في أحياء سكنية مجهزة بكل الشبكات التحتية والتجهيزات القاعدية الضرورية لحياة جماعية وحضرية في آن واحد. إستفادت من هذه السياسة كل المدن بمختلف فئاتها بالإضافة إلى المراكز الحضرية التي تم ترقيتها خلال التقسيم الإداري لسنة 1974 و 1984³.

كما تهدف هذه العملية إلى التخفيف من العجز السكني الذي تعاني منه المدن الكبرى و زيادة قدرة إستيعاب المدن المتوسطة و الصغيرة، و إلى توفير الإحتياجات اللازمة للسكان من تجهيزات و مرافق مكملة للمجال السكني في إطار التكامل مع الانسجة الحضرية القائمة.

¹ - Sidi Boumediene,R(1985),Les politiques de l'habitat de L'Algérie indépendante, évolution des politiques 62-82, Séminaire international sur les politiques d'habitat dans les pays socialistes de tiers monde, KLEVE (R.F.A.) 16 - 21 Mai 1985,p14

² - Sidi Boumediene,R,(1985),idem,p15

³ - محمد الهادي لعروق، 1999، التوسع الحضري و إنتاج المدينة في الجزائر، حالة مناطق السكن الحضري الجديد، حوليات وحدة البحث في العالم العربي و الإفريقي، جامعة منتوري قسنطينة، ص 14

تمثل هذه المناطق برامج سكنية بأكثر من 400 مسكن¹ تخضع لمواصفات قانونية و تخطيطية معنية وفقا للشبكة النظرية للتجهيز التي تحدد الإحتياجات في كل وحد تخطيطية. يتراوح حجمها بين 400 و500 مسكن بكثافة سكنية مقدرة بـ 29 مسكن / هـ و بين 12 ألف مسكن على مساحة 400 هكتار.

تأثر المظهر العمراني بهذا النوع من التعمير خاصة وأنه يعتمد على أسلوب تصنيع البناء السابق التجهيز، بنمط موحد عمودي، موزع على هكتارات عديدة بداخل المدن وعلى أطرفها، فتضاعف حجم المدن المتوسطة، و إنعكس هذا النمط من التعمير على نسيج بعض المدن الصغيرة، التي يتميز مركزها بوجود نواة لقرية كولونيانية، يتجاوز فيها النمط الريفي الأوروبي مع بنايات عمودية بطابع حضري. وحسب معطيات "CNERU" سنة 1987، استفادت 180 مدينة من هذه البرامج السكنية موزعة على مختلف الأقاليم الجغرافية، كما يوضحه الجدول رقم " 5 "

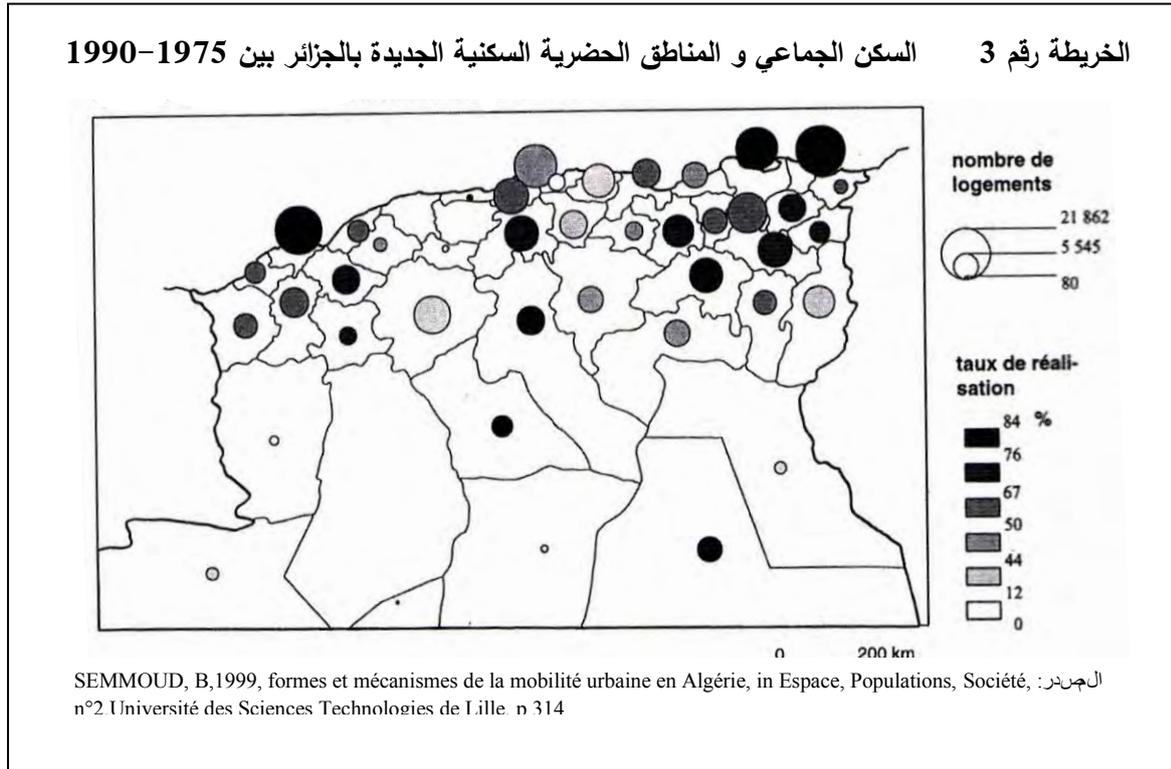
الجدول رقم 5: توزيع المناطق الحضرية السكنية الجديدة على الأقاليم الجغرافية

المناطق الجغرافية	عدد المناطق	عدد المساكن	عدد المدن المستفيدة
الساحل/ التل	125	369376	89
الهضاب العليا	108	261925	73
الصحراء	21	37503	18
المجموع	254	668844	180

المصدر: محمد الهادي لعروق، 1999، التوسع الحضري وإنتاج المدينة في الجزائر، حالة مناطق السكن الحضري الجديد، حوليات وحدة البحث في العالم العربي والإفريقي، جامعة منتوري قسنطينة، ص 15

من خلال معطيات الجدول نلاحظ توطين 55% من المناطق الحضرية السكنية الجديدة على الساحل والتل، 39% منها على مستوى الهضاب العليا و6% منها على مستوى الصحراء، وأنجز منها 138 منطقة إلى غاية 1989 (أنظر الخريطة رقم "3")، سنة توقف العمل بهذه الأداة العمرانية.

¹ - محمد الهادي لعروق، 1999 مصدر سابق، ص12



ما يمكن ملاحظته كذلك هو أن نصيب المدن الكبرى و ذات الكثافة السكانية الكبيرة كان مهما (حجماً وإنجازاً) و أن نسبة تجسيد المناطق السكنية على أرض الواقع متفاوت بين 0 % و 84 % هذا من جهة. من جهة أخرى يمكن ملاحظة كذلك أن توضع المناطق الصناعية والمناطق الحضرية السكنية الجديدة كان على نفس المواضع لنفس الأقاليم الجغرافية، و أن نصيب موظفي و إطارات الإدارات العمومية و الشركات الوطنية كان لهم الحظ الأوفر من الإستفادة من هذه البرامج¹.

2-4 الاحتياطات العقارية: كآلية قانونية لتوفير الوعاء العقاري للتعيمير.

أمام التحولات الإقتصادية و المجالية التي عرفتها المناطق الجغرافية للوطن و المدن خصوصا، كان لا بد من الهيئات العمومية توفير الوعاء العقاري اللازم لإحتواء عمليات البناء والتنمية، فتم انتاج في نفس الفترة بين 1970-1980 سياسة الاحتياطات العقارية و لتكوين محفظة عقارية لصالح البلديات، تظم هذه المحفظة كل العقارات مهما كان طبيعتها التقنية والقانونية، حيث استقادت البلديات في هذا الإطار من الاحتياطات العقارية وجه بعضها لعمليات التعيمير، و البعض الآخر اعتبرت كمخزون عقاري مستقبلي، وقد خول " الأمر رقم 26/74 للبلديات تطبيق إجراء

¹ - Boumeza, Z, Medghoul, K, (2005), Revue LAT N° 03 – 2005/1 P 55 بتصرف

المعاملات العقارية لصالحها واحتكار التحولات العقارية أو أي تبادل منها و إليها، من بين أهداف الأمر رقم 26/74 كذلك هو محاولة التحكم في نمو المدن والتطور العشوائي لها من خلال تطبيق توجيهات مخطط العمران الرئيسي "PUD"¹.

وقد ساهم تكوين الاحتياطات العقارية وبيع قطع أرضية لصالح السكان إلى تنوع المظهر العمراني والأشكال الحضرية بإنشاء العديد من التحصيصات، إلا أن السلبية في كل هذا هو أن التحصيصات لم تساهم في حل أزمة السكن لأن طلبات رخص البناء وشراء قطع أرضية كان متاحا للأسر الميسورة ماليا بالإضافة إلى ذلك فالفئات السوسيو اقتصادية الأكثر استفادة منها هي فئة التجار والصناعيين، الإطارات العليا والمشتغلين في الأعمال الحرة حيث غير البعض منهم الإستعمال الأصلي للعقار إلى استعمالات اقتصادية وتجارية مخالفة للاستعمال الإبتدائي.

بالموازاة مع كل هذا فقد تميزت هذه المرحلة بظهور نمط سكني أكثر شعبية، إستقطب فئات اجتماعية مختلفة أمام ندرة العرض السكني، فظهر السكن الفوضوي في أحياء غير شرعية، دون تهيئة لازمة بالشبكات على أراضي الخواص بالمدن أو على أطرافها، أين تمت عمليات البيع والشراء بين المتعاملين خارج رقابة الهيئات الرسمية وبإعداد عقود عرفية، وتميزت العملية ببيع قطع أرضية بأحجام مختلفة حسب نوع الطلب واحتياج كل متعامل.

تصرف المالكين الخواص بهذه الكيفية بعيدا عن الرقابة القانونية، يفسر بتهربهم وتخوفهم من ممارسة البلدية حق نزع الملكية لفائدة تأميم الأراضي، على حقوقهم العينية (و تجريد كل التحولات العقارية على الأراضي الفلاحية من خلال قانون الثورة الزراعية سنة 1971)² وتطبيق قانون الاحتياطات العقارية. لهذا التصرف مدلول اقتصادي بالنظر إلى الفائدة التي يتحصل عليها مالك العقار عند بيعه لملكيته في السوق الموازي وتكوين رأسمال، قد يستعمله في الاستثمار الصناعي أو في مجال الأشغال العمومية والبناء.

¹ – Troin J.F.(2006) , le Grand Maghreb collection 4, Armand Colin, Paris p 156

² – SAFAR ZITOUN, M, (2002), les stratégies résidentielles des algérois dans un contexte de transition vers l'économie de marché, la relance de la mobilité et de la promotion résidentielles par l'accès à la propriété des biens de l'Etat- contribution d'un ouvrage collectif, GESTION DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET STRATEGIES RESIDENTIELLES DES HABITANTS, Harmattan , p134

ساهم التعمير القانوني وغير المرخص في إفراط استهلاك العقار (الحضري و الزراعي) و ساهم في كل الحالات إلى التمدد الحضري و الحراك المجالي واضح.

2-5 التحولات الاجتماعية والحراك السكني:

انعكست سياسة الصنيع والتقسيم الإداري المعتمدة بين سنوات السبعينات و الثمانينات على تزايد الظاهرة الحضرية بصفة واضحة، إذ إستفادت عديد المراكز العمرانية من استثمارات اقتصادية مهمة في مجال تطوير التصنيع وترقية بعض المراكز إلى مقرات ولايات، دوائر وبلديات، مما زاد من إمكانيات توفر الشغل في القطاع الخدماتي والصناعي.

و ساهم إنشاء المركبات الصناعية على مستوى الأطراف الحضرية وضواحي المدن في زيادة استقطاب هذه المراكز مقارنة بمجالات أخرى. تمثلت مظاهر الإستقطاب في زيادة الهجرة الريفية والحراك اليومي بين المدينة ومختلف المناطق الريفية.

فرغم الإجراءات التي اتخذتها الدولة من أجل تطوير السكن الريفي وتشجيع الحياة الجماعية والاجتماعية بالأرياف بإتباع سياسة الثورة الزراعية والقرى الاشتراكية، إلا أن ذلك لم يمنع بعض الريفيين من الإنتقال جماعيا نحو المدن، بحثا عن الربح السريع في القطاعات الاقتصادية الأخرى، هذا من جهة. من جهة أخرى فالنمط المقترح في إطار القرى الاشتراكية كان بعيدا عن المشاركة الفعلية للفلاحين، "فالمعيار الثقافي و الإجتماعي الذي تستعمله المجتمعات الريفية في تصورهما و إنشاء مسكنها، يحقق خصوصية إجتماعية موافقة لتركيبية أسرية كبيرة ويتناسب مع إستعمالات المجال المتعددة: كالنشاطات الأسرية الإنتاجية المكملة للوظيفة السكنية و الحياة الجماعية¹. غابت هذه الفلسفة الجماعية لإنتاج المجالات الريفية في النمط الريفي الجماعي المفروض على السكان مما أدى إلى عدم تطابق بين خصائص السكان و المسكن الجاهز الموجه إليهم.

ساهمت المناطق الصناعية في زيادة إستقطاب مختلف الفئات السسيو إقتصادية، كما ساهمت المناطق الحضرية السكنية الجديدة في ترقية الحياة الحضرية و زيادة الحراك السكني داخل المدينة و على اطرافها من خلال الإنتقال الإرادي للأسر التي تحصلت على سكنات إجتماعية أو التي إستفادت من إعادة إسكان قاطني البيوت القصديرية و المساكن المتدهورة بالمدن العتيقة.

¹ - Sid B, L'habitat en Algérie, strategies d'acteurs et logiques industrielles, OPU,Alger p27 يتصرف

كما شهدت الأسر التي إستفادت من التخصيصات السكنية للبلديات نهاية لمرحلة الحراك السكاني و كذا بالنسبة للأسر التي شيدت مساكن فوضوية و غير شرعية، بدأت هذه الأخيرة في الإنتشار على الجيوب الهامشية للمدن في إطار تطور ديناميكية العقود العرفية.

شهدت هذه الفترة نوعين من الديناميكية: حراك سكاني داخل المدينة وهجرة موازية عكسية إلى المدن الصغيرة و المتوسطة التي تم ترقيتها مؤخرًا.

تميزت المحطات الأولى للعيش بالمدينة بالنسبة للأسر المهاجرة من الريف في محطة المسكن القصديري أو التقليدي بالمدينة القديمة، كمحطة ابتدائية للإستقرار ثم تأتي المرحلة الثانية من خلال تصليب البناء وإنشاء بناء صلب لائق للإستقرار بالمدينة والاندماج في الحياة بها.

وعليه فالأثر كان واضحا وكبيرا على مجال المدن، بتكاثر الأحياء الفوضوية وظهور البيوت القصديرية على هوامش المناطق الصناعية، التي كانت تعبر عن نوع من أنواع الأزمة السكنية والحضرية القائمة بالمدن الجزائرية آنذاك. وشهدت الفترة كذلك محاولة الدولة في القضاء على "الفقر"¹ و السكن الهش من خلال ديناميكية تخصيص حصص سكنية "Des quotas" لسكان المناطق غير الصحية و غير اللاتقة بين سنوات 1973-1984² في البرامج السكنية التي تنجزها الدولة.

للإشارة، فالقادمين نحو المدن الكبرى (عديد الأسر من المدن الداخلية إنتقلت و تركزت بالعاصمة من خلال كراء، شراء ملكيات) وسكان البيوت القصديرية ليسوا فقط من السكان الريفيين والمزارعين، فالحراك السكاني والنتقل من مجال إلى آخر مس كذلك فئة العاملين والموظفين من إطارات متوسطة وعليا، آتية من المدن والمراكز العمرانية للإستقرار في المدن متوسطة و صغيرة التي تم ترقيتها حديثًا.

¹ - SAFAR- ZITOUN, M, (2002), les stratégies résidentielles des algérois dans un contexte de transition vers l'économie de marché, la relance de la mobilité et de la promotion résidentielles par l'accès à la propriété des biens de l'Etat- contribution d'un ouvrage collectif, GESTION DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET STARTEGIES RESIDENTIELLES DES HABITANTS, Harmattan , p 129-150, p130

² - MESKALDJI, G, (1993), l'habitat spontané en Algérie : résorption et reconnaissance. Le cas de Constantine, in travaux de l'institut de géographie de Reims, n°85-86, p86.

3 الفترة 1980-1990 : تنوع فى أشكال التعمير و بؤادر لخصوصة أجزاء المدينة

قدر عدد سكان الجزائر سنة 1987 بـ 23038942 ساكن، يمثل 44%¹ منهم فئة السكان ذات الأعمار التي تقل عن 15 سنة، و تمثل نسبة الفئة الناشطة 18.3%². وشهدت المدن الجزائرية فى نفس السنة زيادة فى معدل التحضر قدرت بـ 49.67%³.

خلال هذه الفترة تراجعت الدولة جزئيا عن سياستها الإجتماعية فى مختلف القطاعات و إعادة النظر فى طريقة تعاملها مع انتاج، تمويل، تصور وإنجاز المشاريع، خاصة بعد تراجع مواردها الإجمالية وما تبعه من تغيير إقتصادي و تشريعي، و من بطئ فى تسليم المشاريع فى الآجال المقررة لها و عالية سعت الدولة إلى التكفل بمراقبة وتقنين العمليات أمام تراجعها الجزئي من العديد من القطاعات.

خلال هذه الفترة لم تصبح الصناعة من أولويات إهتمام الدولة فكان نصيب القطاعات الأخرى حاضرا، كميدان السكن، ووجهت الموارد المالية إلى كمال الورشات بالمناطق الصناعية غير المكتملة فى حين "جمد كل مشروع تصنيع جديد"⁴.

تميزت هذه الفترة كذلك بتفاوت بين الأهداف المسطرة فى المخططات الإقتصادية السابقة و النتائج المترتبة على أرض الواقع، و بزيادة الهجرة نحو المراكز بسبب ضعف تأطير الظهير الريفى. فإهتمام البلدية بالمركز الرئيسى على حساب المجالات الأخرى الواقعة على ترابها بالإضافة إلى "ضعف الأهمية الحجمية و الإقتصادية لبعض المدن نتيجة قربها من المتروبوليات الحضرية أدى إلى ضعف التأطير الجهوي و قلة التحكم فى حركة الهجرة السكانية كحالة مدينة تيزي وزو و البلدية الواقعتين تحت تأثير العاصمة"⁵.

خلال هذه الفترة يمكن التعرف على مختلف التدخلات الكبرى للدولة الهادفة إلى التنمية المتوازنة بين جميع المناطق و المتمثلة فى:

¹ – Kouti, A, (2000) : la trame de l'organisation spatiale, in l'Algérie, histoire, société et culture, ouvrage collectif, Casbah Edition. Alger, 359 pages.p81

² – Kouti, A, (2000), idemp,p82

³ – Kouti, A, (2000), ibidem,p85

⁴ – Troin,J,F et autres, 2006, Le Grand Maghreb, Collection U,Armand Colin – p 153

⁵ – Troin ,J,F, et autres, 2006, Le Grand Maghreb, idem – p 172

3-1 التقسيم الإداري 1984 : هيكلية قطرية و تقريب الخدمة للسكان

تابعت الدولة عملية التقسيم الإداري سنة 1984 (قانون 09/84 المؤرخ في 1984/02/04)¹ في إطار سياستها الرامية إلى التحكم في الإقليم الوطني وخلق توازن جهوي، إجتماعي و إقتصادي بين مختلف المناطق وزيادة قدرة استقبال بعض المراكز للنهوض بها في ميدان التنمية خاصة الواقعة بالمناطق الجبلية و الحدودية.

على إثر هذا التقسيم، تضاعفت عدد الوحدات الإدارية إلى 48 ولاية، و زاد عدد البلديات إلى 1540 بلدية¹ حيث تم ترقية 45% من الدواوير إلى بلديات²، و خصص 2310 مليون دج كاستثمارات للفترة الممتدة بين 1980-1984 وبالتالي تضاعفت مساحة المراكز العمرانية المراقبة حديثا إلى 3 مرات مقارنة بالمرحلة السابقة.

شهد النمو الحضري بين 1977 و 1987 إرتقاعا في عدد سكان الحضر بنسبة 1/2 يعيشون بالمدينة³ و عرفت التوابع الحضرية زيادة في عدد سكانها و حتى المجالات الواقعة تحت تأثير المدن الكبرى، فشهدت قسنطينة، التي قدر معدل نموها 2.44% تحويلا لفائضها السكاني إلى بلديات: الخروب، عين عبيد، عين سمارة، و ديدوش مراد، عرفت هذه التجمعات تضاعفا لعدد سكانها و معدلات نمو غير عادية كالتالي: 9.36%، 9.14%، 13.98%، 12.23%، على التوالي⁴.

كما شهدت المدن التي إرتقت مراكزها إلى مستويات إدارية أعلى، زيادة في عدد سكانها وفي نشاطها الإقتصادي. و نمت المدن الصغيرة بمعدلات مرتفعة ب 7.4% كمدينتي بركة و مروانة (بولاية باتنة) اللتين سجلتا معدلات نمو ب 7.86% و ب 7.78% على التوالي⁴.

و شهدت كذلك المراكز التي تم ترقيتها حديثا زيادة في عدد السكان و تميزت بهجرة موجبة، وتشير الدراسات أن 56.3%⁵ من الولايات عرفت هجرات موجبة و على مسافات قريبة، كحالة بومرداس و الطارف، حيث إستقبلت ولاية بومرداس هجرات سكانية من العاصمة، بويرة و تيزي وزو، حيث يمثل

¹ - RAHAM,R,(2001),les structures spatiales de l'Est algérien – les maillages territoriaux urbains et routiers , Doctorat d'Etat, Université Mentouri Constantine p88

² - RAHAM,R, (2001), idem p100

³ - RAHAM, R , (2001), idem p156

⁴ - ibidem p157

⁵ بيديفطي مزالز مراء، 2010، الإتجاهات السكانية في الجزائر، المجلد الثاني، جغرافيا الجزائر، الجزء 1، العدد 55، ص 386

نصف الذين إستقبلتهم مهاجرين قدموا من ولاية الجزائر العاصمة، كما إستقبلت الطارف العديد من الوافدين إليها من ولايات الشرق و يمثل الوافدين إليها من ولاية عنابة 43.66%¹ من إجمالي المهاجرين إليها.

3-2 إنتاج و أزمة السكن: عوائق عديدة أمام طلب نوعي

خلال نفس الفترة طُرحت أزمة السكن بشكل جدي، ابتداء من 1980¹ و قدر عدد المساكن المنجزة من أجل معالجة ذلك بـ 100.000¹ مسكن، خصص 42000¹ منها لفائدة المدن والمراكز الحضرية. إعتبر هذا الرقم بالغير الكافي أمام الطلب المتزايد و بالنظر إلى ارتفاع عدد الأسر التي تعيش ظروف اجتماعية مزرية وإنتشار المساكن غير اللائقة والهشة.

عرفت هذه السنوات مجموعة من العوائق في قطاع إنتاج السكن منها:

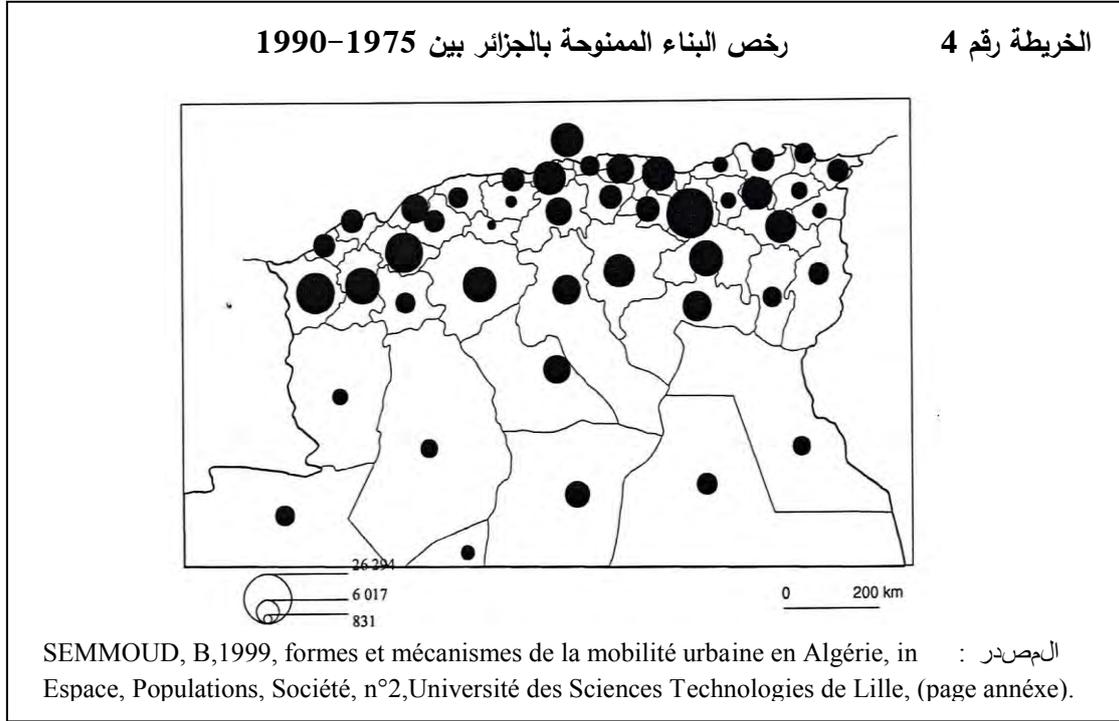
- عدم قدرة مؤسسات الإنجاز إكمال المشاريع السكنية والتحكم في تكنولوجيات البناء السابق التجهيز الصلب بسبب ضعف التأطير.
- نقص التأطير كان نتاج عن نقص اليد العاملة المؤهلة من جهة بالإضافة إلى استقطاب قطاعات أخرى لهذه اليد العاملة، كالصناعة و البناء لدى الخواص، إذ يوفر القطاع الخاص فرص عمل وأجور معتبرة مقارنة بما يقدمه القطاع العمومي في مجال البناء.
- نقص وضعف في سوق البناء ومواد البناء لتموين الورشات ووحدات الإنتاج الخاصة بالمناطق الحضرية السكنية الجديدة.
- ساهمت كل هذه العوامل وأخرى في زيادة كلفة المشاريع وتباطؤ وتيرة إنجازها مما إنعكس على تأخر مواعيد تسليمها.

ما ميز كذلك هذه المرحلة هو إرتفاع في طلب رخص البناء من طرف الأسر الراغبة في إنجاز مسكن فردي²، وتضاعف عدد طالبي هذه الرخصة من 12.385 طلب سنة 1980 إلى 36.000 طلب

¹ - Sidi Boumediene, R.(1985), Les politiques de l'habitat de L'Algérie indépendante, évolution des politiques 62-82, Séminaire international sur les politiques d'habitat dans les pays socialistes de tiers monde, KLEVE (R.F.A.) 16 – 21 Mai 1985, p22

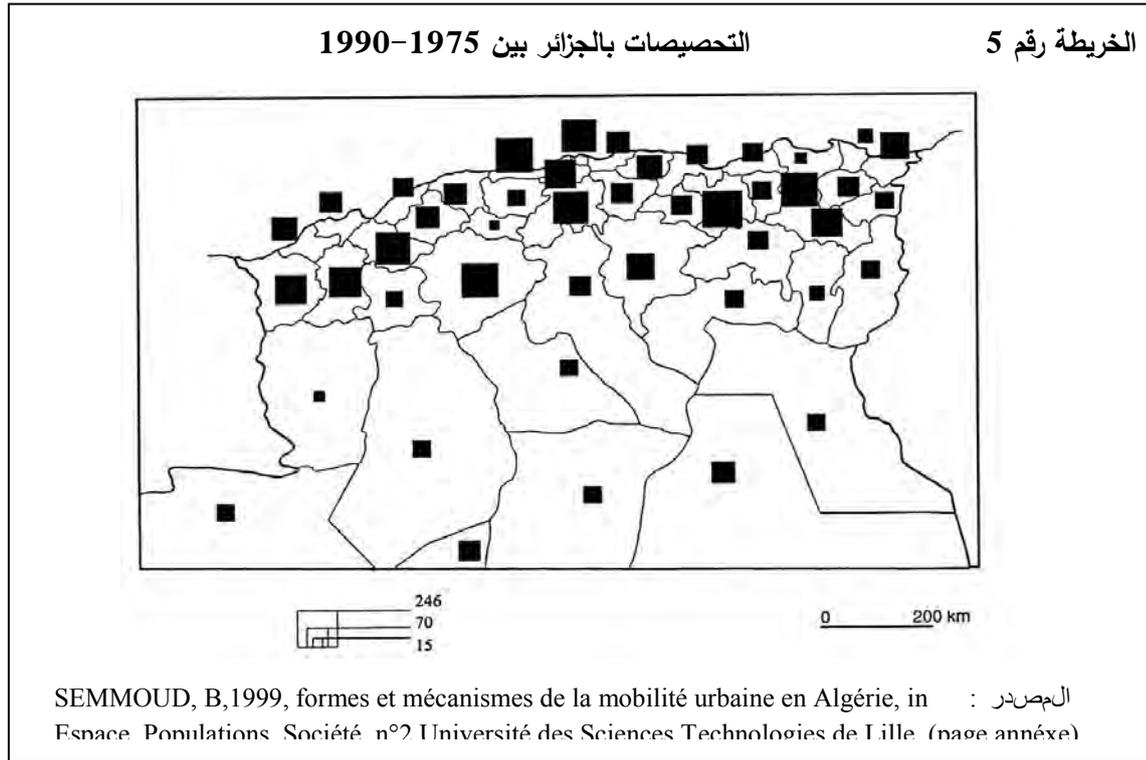
² - Rachid Sidi Boumediene, (1985), idem,p22

سنة 1984¹، كما تراوح عدد الرخص الممنوحة بين 1975 و 1990 ما بين 831 رخصة بمناطق الجنوب و 26204 ببعض الولايات الشمالية كما توضحه الخريطة رقم "4"



يتطابق عدد الرخص الممنوحة مع عدد التحصيصات المنجزة حيث قامت البلديات ببيع العديد من القطع الأرضية بمساحة متوسطة قدرت بـ 200م² ابتداء من سنة 1981¹ على مستوى المدن الصغيرة والمتوسطة و أُحصي على مستوى الوطن 4500 تحصيل أنظر الخريطة رقم "5" يضم حوالي 500.000 قطعة من بينها 350.000 غير مهينة بالشبكات (حيث الأمر 26/74 لا يفرض التجهيز بالشبكات كشرط في بيع القطع)¹.

¹ Sidi Boumediene,R,(1985), Les politiques de l'habitat de L'Algérie indépendante, évolution des politiques 62-82, Séminaire international sur les politiques d'habitat dans les pays socialistes de tiers monde, KLEVE (R.F.A.) 16 - 21 Mai 1985,p22



أما عن المناطق الريفية فقد إستفاد سكانها من مواد البناء كإعانة تقنية لتشييد بناية ريفية، قدرت قيمتها بين 35.000 دج و 50.000 دج¹.

في نفس الإطار و محاولة منها حل إشكالية السكن بالمدن، سعت الدولة إلى القضاء على المساكن القصديرية، بإعادة إسكان شاغليها وتخصيص لهذه الفئة حصص سكنية في كل برنامج و هذا بين سنتي 1973 و 1984²، كما قامت بإرجاع بعضهم إلى مناطقهم الريفية الأصلية سنوات الثمانينات، لكن دون جدوى.

3-3 تخلي الدولة عن الحظيرة السكنية الإيجارية: بوادر لخصوصية الحظيرة السكنية

إنطلاقاً من سنة 1980، تراجعت الدولة عن سياستها الأحادية والمطلقة في إنجاز وتسيير المشاريع، وبدا التراجع التدريجي واضحاً في ميدان الفلاحة والصناعة والسكن.

¹ - Sidi Boumediene, R.(1985), Les politiques de l'habitat de L'Algérie indépendante, évolution des politiques 62-82, Séminaire international sur les politiques d'habitat dans les pays socialistes de tiers monde, KLEVE (R.F.A.) 16 - 21 Mai 1985,p22

² - MESKALDJI, G, (1993), l'habitat spontané en Algérie : résorption et reconnaissance. Le cas de Constantine, in travaux de l'institut de géographie de Reims, n°85-86,p86.

في مجال السكن، تصرفت الدولة كمالك للحظيرة السكنية القائمة، وأصدرت إجراءات قانونية تسمح للمستأجرين لدى دواوين الترقية و التسيير العقاري و الشاغرین لهذه الحظيرة بالحصول على ملكية المساكن الواقعة بالمباني الأوروبية التي تركها المستعمر عند الإستقلال وهذا في إطار تخلي الدولة عن أملاكها وفقا للقانون رقم 01/81.

تميز هذا القانون بإجراءات تحفيزية من أجل إقتناء الأسر للمساكن التي يشغلونها و العائد ملكيتها للدولة، حيث تكون عملية البيع بتقديم ملف طلب شراء المسكن لدى لجنة الدائرة من أجل الدراسة و تكون عملية البيع مقننة بدفع قيمة المسكن كليا للجهة المعنية بالتنازل أو من خلال أقساط متتابعة على مدة زمنية مقدرة بـ 25 سنة مع دفع تسبيق أولي مقدر بـ 3% إلى 20% من قيمة المسكن¹ و هذا حسب مدخول الأسر. و يوضح النص القانوني أن الكراء المدفوع سابقا هو قيمة جزئية لتخصم من ثمن البيع النهائي.

تتم عملية التنازل و البيع بعد تصنيف المباني السكنية الجماعية، حيث تتولى إدارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية تصنيف المساكن الجماعية إلى 7 أصناف (من الراقية إلى الرديئة) بالإعتماد على مجموعة من المعايير منها المظهر العمراني و مساحة المسكن و مختلف أجزائه المشتركة و عليها يتم تقييم الأملاك العقارية الجماعية، و قد تم تحديد السعر المرجعي بين 1200دج/م² بالنسبة للمساكن التي يفوق عمرها 7 سنوات إنطلاقا من 1980/12/31 و 1400 دج/م² بالنسبة للمساكن التي يقل عمرها عن 7 سنوات إنطلاقا من نفس التاريخ. كما ضبطت قيم الشراء بقيم بيع أخرى سنة 1986، تشمل البناءات السكنية الجماعية الحديثة الإنجاز، التي شُيدت بعد 1981 بقيم مرجعية بين 1500 دج /م² و 1800دج/م².² حيث يخضع ثمن البيع إلى تخفيض بـ 10% إذا ما إختار الشاري صيغة الدفع الكلي لثمن المسكن. و يؤخذ بعين الإعتبار مبالغ الكراء الرئيسية التي دفعت

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 81-44 المؤرخ في 21 مارس سنة 1981 يحدد شروط و كفيات التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و الأجهزة العمومية.

² - المرسوم التنفيذي رقم 88-70 المؤرخ في 22 مارس سنة 1981 المعدل و المتمم للمرسوم 81-97 الذي يحدد كفيات ضبط أسعار بيع المحلات ذات الإستعمال السكني القابلة للتنازل عنها في إطار القانون 81-01 المعدل و المتمم.

مسبقا كما يستفيد الشاري من الإعفاء من الرسم العقاري على الأملاك المبنية لمدة 25 سنة¹ ابتداء من توقيع عقد البيع.

تحتسب قيم البيع بإعتماد " الثمن المرجعي، مساحة المسكن، المنطقة التي يقع فيها الحي"¹، كل هذه الإجراءات ساهمت في ديناميكية تحولات الملكية و زاد من إرتفاع عدد الأسر المالكة و ترقيتها إجتماعيا، كما ساهمت هذه العملية في "خوصت المدينة la privatisation de la ville"² و جزء مهم من الحظيرة. وقد قدرت قيمة البيع بـ 4 و 5 مرات³ أقل من القيمة الحقيقية للمسكن في السوق ومست العملية كذلك المساكن الجديدة التي أنجزت قبل 1981 والمسجلة في إطار البرامج الاجتماعية الإيجارية وفقا للمرسوم 81/92.

على إثر هذا الإجراء الجريء، انتعش سوق العقار بشكل آخر من أشكال المعاملات العقارية، من خلال بيع المالكين لمساكنهم المتملكة حديثا من خلال تطبيق المرسوم السابق، في جو من المضاربة حيث تضاعفت قيم العقارات المباعة أربع مرات، إذا ما قورنت بالقيمة الإدارية الأولى للملكية وكان الهدف من البيع هو الإستثمار في التخصيصات وبناء مساكن خاصة فردية.

3-4 السكن الفردي كبديل لأزمة السكن

أمام العجز في توفير مساكن لائقة بمختلف فئات المجتمع، انتشرت ظاهرة التعمير غير المرخص كبديل عن غياب العرض العمومي و القانوني في مجال السكن. فأصبحت ظاهرة مميزة للعديد من المدن الجزائرية و قد أحصت الوزارة مطلع سنة 1990 310000 بناية غير لائقة⁴ موزعة على الأحياء الفوضوية، حيث تشترك العديد من الأسر في أصولها الجغرافية و القطاعات الإقتصادية و شُعبها التي ينشطون بها، و أمام تفاقم الظاهرة أصدرت الدولة نص قانوني من أجل تسوية الوضعية

¹- المرسوم التنفيذي رقم 88-71 المؤرخ في 22 مارس سنة 1988 و الذي يحدد الشروط الخاصة التي تطبق على بيع الأملاك العقارية العمومية التي شرع في استغلالها بعد أول يناير سنة 1981.

² - SAFAR ZITOUN, M.(2002), les stratégies résidentielles des algérois dans un contexte de transition vers l'économie de marché, la relance de la mobilité et de la promotion résidentielles par l'accès à la propriété des biens de l'Etat- contribution d'un ouvrage collectif, GESTION DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET STRATEGIES RESIDENTIELLES DES HABITANTS, Harmattan , p135

³ - Troin, J , F et autres ,(2006), Le Grand Maghreb, Collection U,Armand Colin, p156

⁴ - SEMMOUD, B.(1999), formes et mécanismes de la mobilité urbaine en Algérie, in Espace, Populations, Société, n°2, Université des Sciences Technologies de Lille,p315

القانونية لإشغال الأراضي (المقتناة بعقود عرفية) التي بيعت خارج المراقبة القانونية للإدارة و بوثائق عرفية، تنص التعليمات المؤرخة في 13 أوت 1985¹، على إدماج هذه الأحياء مع النسيج القائم و إعادة هيكلة هذه الأحياء من خلال تسوية قانونية و أخرى تقنية و بإحترام معايير البناء و التعمير.

تهدف العملية التي توفر لهذه الأحياء التجهيزات و الشبكات اللازمة للعيش و تحسين الإطار المبني بعيدا عن الهشاشة في البناء، و تطلب هذا الأجراء مساهمة المواطن في ذلك، و قد إعتبر بعض الباحثين أن مثل هذا الإجراء هو نوع من أنواع الإعترااف بالأحياء غير المرخصة¹.

بالموازاة مع إستفحال البناء الفوضوي، فقد ظهرت بوادر إنفتاح الدولة على المتعاملين العقاريين الخواص و تطوير الترقية العقارية، فكان دور الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط "CNEP" رائدا في مجال إنجاز المساكن الترقية العمومية و تقديم قروض ذات فوائد، إلا أن واقع هذا النشاط العقاري كان مخيبا حيث كان دور الترقية العقارية محدودا مجاليا و نقطيا في غياب دور الخواص أمام بعض العوائق القانونية و التنظيمية التي إلتسوها على الواقع، و تحول العديد منهم إلى نشاطات أخرى أكثر ربحا و بعيدا عن ميدان البناء و التعمير. و عرفت بعض التعاونيات العقارية إنجازات نقطية و كذا بالنسبة للترقية العمومية.

3-5 ديناميكيات متعددة: توسع حضري - حراك سكني و مهني.

من خلال التطرق إلى مختلف عوامل تفعيل الهجرة السكانية و الحراك السكني بالجزائر بين (1980 و 1990) يمكن إستنتاج الظواهر التالية:

- **على مستوى المدينة:** تميز المرحلة السكنية الممتدة بين 1980 و 1990 بـ:
 - ✓ دينامكية تنقلات الأسر من الحظيرة السكنية القديمة، والحظيرة السكنية غير اللاتقة إلى المساكن حديثة الإنجاز (المناطق الحضرية السكنية الجديدة و المجموعات الكبرى) و هذا عن طريق الإستفادة من عمليات إعادة الإسكان و من توزيع السكن الإجتماعي العمومي.
 - ✓ دينامكية تعمير على أطراف المدن من خلال التخصيصات الشرعية و توفر وعاء عقاري عمومي مهيأ لذلك، حيث قدرت قيم بيع القطع الأرضية بأثمان رمزية مقدرة بين 50 دج و 100 دج/م² "1" (بداية 1980).

¹ - MESKALDJI,G, (1993), l'habitat spontané en Algérie : résorption et reconnaissance. Le cas de Constantine, in travaux de l'institut de géographie de Reims, n°85-86,p90

✓ ديناميكية تعمير على العقارات التابعة للخواص و المجزئة حسب الحاجة و بعيدا عن الإجراءات القانونية للبيع و التقسيم.

ساهمت كلاً من الديناميكيتين في تحقيق المحطة النهائية في المسار السكني للأسر الراغبة في مسكن فردي، لكن بإستراتيجيات مختلفة:

حيث يحقق السكن الفردي (في البناء المشروع) ترقية إجتماعية لشاغليه و تموقعا بالحظيرة السكنية.

كما يحقق البناء غير المرخص، إستراتيجية التموقع بالمدينة و " تطوير نشاطات" ² أغلبها تجارية بالطابق الأرضي.

✓ ديناميكية التحولات العقارية و تغيير الوضعية القانونية لإشغال بداخل الحظيرة السكنية الإيجارية العمومية، و هذا بعد تنازل الدولة عن أملاكها العقارية المبنية وفقا لقانون 01/81 و بأسعار رمزية كذلك.

ساهمت هذه الآلية في:

- تفعيل سوق المبادلات العقارية عن طريق التبادل القانوني أو من خلال البيع خارج المراقبة الإدارية و بقيم مرتفعة مقدرة بـ 10 إلى 15 مرة ³ عن القيمة الإدارية للعقار. حيث يتم البيع دون التصريح لدى O.P.G.I و بقاء الشاغل الجديد للسكن، تحت إسم المستفيد الأول من العقار (حيث تصل قيمة الإقتناء إلى 2/3 من القيمة الأولى) ⁴.

- توسع البيوت القصدية على مجالات عديدة، بعيدا عن الرقابة، بسبب تباطؤ في مشاريع إنجاز و توزيع المساكن من جهة، و بسبب الزيادة الطبيعية للسكان و ارتفاع عدد المهاجرين نحو المدن. تعتبر هذه البيوت القصدية محطة بداية لكل المسارات السكنية بالمدينة و بإتجاه السكن اللائق.

• على مستوى مجالي واسع: فيمكن ملاحظة مايلي:

¹ - SEMMOUD,B,(1999), formes et mécanismes de la mobilité urbaine en Algérie, in Espace, Populations, Société, n°2, Université des Sciences Technologies de Lille,p313

² - SAFAR ZITOUN, M, (2002), les stratégies résidentielles des algérois dans un contexte de transition vers l'économie de marché, la relance de la mobilité et de la promotion résidentielles par l'accès à la propriété des biens de l'Etat- contribution d'un ouvrage collectif, GESTION DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET STARTEGIES RESIDENTIELLES DES HABITANTS, Harmattan ,,p 139

³ - SEMMOUD, B,(1999), formes et mécanismes de la mobilité urbaine en Algérie, in Espace, Populations, Société, n°2, Université des Sciences Technologies de Lille,p313

⁴ - Madani SAFAR ZITOUN, (2002), idem,p 318

- ✓ زيادة عدد الوحدات الإدارية مما أدى إلى تأطير واسع للظهير الريفي للمدن و تقريب الخدمة العمومية للسكان، و قد ساهم هذا الإجراء (التقسيم الإداري) إلى ظهور هجرة تنازلية "Migration descendante" و حراك مهني (الهجرة من أجل العمل) خاصة بإتجاه عكسي من المدن الكبرى إلى المتوسطة و الصغرى و إستقرار عديد المهاجرين في الإقليم الولائي المرتبط بحراكمهم المهني، كحال المهاجرين نحو العاصمة حيث إستقر 57%¹ منهم بالولايات المحادية لمجال العاصمة (كتيبازة، بومرداس و البلدية)، و عرفت المتروبوليات كوهران، الجزائر و قسنطينة نموا منخفضا قدر بـ: 2.46% بقسنطينة، 2% بوهران و 1.7% بالجزائر العاصمة، كما سجلت البلديات المركزية للعاصمة تراجعاً في نموها (كالجزائر مركز - سيدي محمد - باب الواد - القصبة - المورادية)¹.
- ✓ زيلادة في إستقطاب المدن لليد العاملة الريفية و ظهور لتنتقلات داخل القطاعات الإقتصادية الأكثر إستقطاباً بالصناعة و الخدمات و هذا ما أدى إلى ترقية إجتماعية و إعادة التصنيف الإجتماعي ببعض الأسر.

¹ - SEMMOUD, B,(1999), formes et mécanismes de la mobilité urbaine en Algérie, in Espace, Populations, Société, n°2, Université des Sciences Technologies de Lille, p314

المبحث الثاني:

الحظيرة السكنية الحديثة: حافز للحراك السكني

الإرادي و الموجه بين 1990 - 2014

المبحث الثاني: الحظيرة السكنية الحديثة: حافز للحراك السكاني اللاإرادي و الموجه بين**1990 و 2014****تمهيد:**

تشير الإحصاء أن سكان الجزائر سنة 1990 وصل إلى 25.321.000 ساكن¹ موزعين بين المناطق الحضرية و المناطق الريفية، و تواصل سكان المدن بالزيادة إذ قدرت نسبتهم سنة 1994 51.5%¹ بالمقابل 48.5% بالريف¹. وقد واصلت الزيادة التصاعدية السكانية بالجزائر، إلى أن وصل إجمالي السكان سنة 2008²، 34.452.759 ثم 35.6 مليون نسمة سنة 2010 و 36.6 مليون نسمة سنة 2011² و أخيرا 39.5 مليون نسمة سنة 2015³.

أبرزت معاينة الوضعية السكنية، سنوات التسعينات إشكاليات حضرية مهمة، و عجزا في توفير مساكن لائقة قدرت سنة 1994 بـ 1200.000 وحد سكنية، وقد تم تدارك هذا العجز من خلال المعالجة التي شهدها قطاع السكن بين 1990 و 2000 و تجسيد عديد المشاريع السكنية بمختلف الصيغ، بين 2000 و 2014 ساهمت هذه الأخيرة في إتساع المدن الجزائرية و إرتفاع درجة الحراك السكاني من المركز إلى الأطراف و الضواحي و هو ما سوف نبرزه في العناصر التالية:

1 الفترة 1990-2000 مرحلة الإنقطاع مع السياسة الإجتماعية السابقة

تبين القراءة المفصلة للمجال الحضري و تطوره بين سنتي 1990 و 2000، العديد من التغيرات و على مختلف المستويات من سكن، تهيئة و عمران، و التي أثرت على إعادة التنظيم الإجتماعي و المجالي للمدينة الجزائرية. تميزت الحظيرة السكنية القائمة تفاوتاً في حالتها، إذ أحصي عدد المساكن اللاتقة بـ 400.000 مسكن³، كما سجل 120.000 مسكن قصديري و 800.000 مسكن في حالة متدهورة³. كما بينت الإحصاءات و التقارير، أن نصيب السكان من المساكن محدود بمعدل 129

¹ -CNES – Groupe « AD-HOC » – Habitat, Contribution au projet de stratégie Nationale de L’habitat – Rapport N° 2 octobre 1995, P 22

² – www.ONS.dz/- Population – et – démographie.html

³ – CNES – Groupe « AD-HOC » – Habitat, Contribution au projet de stratégie Nationale de L’habitat – Rapport N° 2 octobre 1995, P 13

مسكن لكل 1000 ساكن¹ و يشير هذا الأخير إلى إرتفاع في معدلات إشغال المسكن. أمام كل هذه المعطيات و أخرى كان لا بد من وضع حلول جذرية إستراتيجية و أخرى بعيدة المدى من أجل إيجاد حلول كمية و نوعية للحياة الحضرية و كذا الريفية.

فكانت بداية التسعينات فاصلة في مجال التعمير والبناء، حيث استعانة الدولة في ذلك على تغيير طريقة تعاملها مع مجال المدينة والمجال الحضري بصفة عامة، من خلال إشراك الفاعلين العموميين والخواص في مجال تصور المشاريع، وإنتاج المجال الحضري، بالإضافة إلى إشراك الأفراد وجمعيات المجتمع المدني من أجل التخطيط المستقبلي لاستعمالات الأرض الحضرية. في هذا السياق تدعمت التشريعات الحضرية بجملة من القوانين والمراسيم التنفيذية منها المتعلق بتحديد دور وصلاحيات الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير كقانوني البلدية 08/90 والولاية 09/90 وتكريس الوسائل المالية اللازمة لذلك ، بالإضافة إلى قوانين أخرى كقانون التوجيه العقاري 25/90 وقانون الأملاك الوطنية 90/30 وقانون التهيئة والتعمير 29/90 هذا الأخير، أعطى للجماعات المحلية وسيلتين تقنيتين و قانونيتين للتخطيط المجالي و التهيئة التعمير (مخطط شغل الأراضي "POS" – المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير "PDAU" تصب كل هذه القوانين في تكريس مبدأ حق الملكية الخاصة واستعمالها وفق أطر قانونية محددة، لا تتعارض مع حق الجماعات المحلية في توجيه عمليات التعمير عليها مع حق التعويض (احترام علاقة العرض والطلب).

بالموازاة مع كل ذلك، فقد عرف نظام إنتاج المجالات، و كذا بالنسبة لتسيير و تصور وكذا تمويل البرامج السكنية تحولات يعود سببها حسب تقرير المجلس الوطني الإقتصادي و الإجتماعي "CNES" لسنة 1995² إلى:

1. الصعوبات التي واجهتها الدولة في تمويل المشاريع الاقتصادية والإجتماعية خلال سنوات الثمانينات، بسبب تراجع مداخلة النفطية مما أدى إلى ضرورة إعادة النظر في السياسة الاقتصادية والاجتماعية المنتهجة في سنوات الثمانينات، و إحداث إصلاحات سياسية لتجسيد ذلك.

¹ - CNES – Groupe « « AD-HOC » – Habitat, Contribution au projet de stratégie Nationale de L'habitat – Rapport N° 2 octobre 1995, P 13

² CNES – Groupe « « AD-HOC » –idem.

2. قناعة الهيئات العمومية إلى ضرورة الإفتتاح على كل الفاعلين المحليين والعموميين في قطاعات السكن والبناء والعقار، والإكتفاء بالدور المقتن و الموجه لكل التدخلات مع إحتفاظ الدولة بحقها وواجبها في التكفل بالفئات المحرومة وذات الدخل الضعيف.

بدأت تتضح ملامح السياسة الجديدة الحضرية و في مجال السكن سنوات التسعينات و يمكن من هنا تحديد التغيرات كآآتي:

1-1 السياسة الجديدة للسكن: تغيرات جوهرية تمس أساسا شق التمويل و تنوع العروض

عرفت قيمة العقار الحضري إرتفاعا أمام نذرتة، وتسارع عمليات التعمير العشوائي خاصة بسبب الأزمة الأمنية التي عرفتها البلاد، خلال عشرية التسعينات. فارتفاع معدلات التحضر الناتجة أساسا عن الهجرة من الأرياف و القرى المحيطة بالمدن، ونقص عدد المساكن في السوق العقارية ، كلها أدت إلى ظهور فوارق وتفاقم مشكل السكن والمدينة على مدى العديد من السنوات. وهكذا كان لا بد من طرح إستراتيجية جديدة في مجال السكن و البناء والعقار حيث أصبح السكن أولوية ملحة وضرورة اجتماعية تتطلب التطوير والتكفل.

ترتكز الإستراتيجية الجديدة للسكن (كما تم توضيحها في تقرير CNES لسنة 1995) على ما يلي:

- حرية الوصول إلى السوق العقاري، السكن والقروض والاستفادة من الإيجار لكل الفاعلين الاقتصاديين المساهمين في عمليات عرض أو طلب السكنات.
- إقحام فعلي للفاعلين في مجال السكن، و الطالبين لمساكن لائقة من خلال تعبئة وسائلهم (المالية و المادية) حسب نوعية الأملاك التي يريدون إقتنائها.
- تنويع ومضاعفة الإمكانيات المالية للإنجاز عن طريق نظام الإيداع، القروض، دعم الدولة لتشجيع العرض وتلبية مختلف أنواع الطلبات (نوعا وكما).
- تنظيم وتقنين السوق العقاري ونظام التمويل للمشاريع عن طريق الوسائل التقنية والقانونية و المؤسسات (كمخططات التعمير، مخططات السكن الولائي، حق الشفعة والمؤسسات المالية المختصة).

من هذا المنطلق أصبح مجال المدينة في توسع وتحول أمام ثورة القرارات و التشريعات . و سارعت العديد من الأسر إلى الاستفادة من هذه المحفزات فتضاعف عدد التحصينات للبناء الذاتي والترقية العقارية كإجابة عن ضغط الطلبات المستمر .

1-2 الانفتاح على اقتصاد السوق و تئمين الملكية الخاصة

بعد الإصلاحات السياسية و الإقتصادية لسنة 1988، كان التوجه الإقتصادي الجديد هو الإنفتاح على إقتصاد السوق، و أول ما تم معالجته و تئمينه هو العقار، التحدي الأهم في توسع المدن، فانتعشت السوق العقارية من خلال إعداد قانون 25/90 للتوجيه العقاري.

أعاد هذا القانون الإعتبار للعقار وللملكية الخاصة للأراضي، واعتبره كسلعة مضبوطة بقواعد السوق العقاري¹، تحت رقابة قوانين ووسائل تنظيمية، وهكذا تراجعت الدولة في سيطرتها الأحادية الجانب، على العقار مع فتح المجال للفاعلين آخرين في سوق العقار والتعمير. أكمل هذا الجزء بتوضيح حق الدولة في نزع ملكية الأراضي لصالح المنفعة العمومية، مع ضمان حق التعويض اللازم و المنصف، كما تبعته إجراءات أخرى اتخذت في هذا المجال منها "الإصلاح الجبائي" "Fiscalité" الذي ينقص من الاحتكار العقاري و يشجع على تعبئ العقارات الحضرية¹.

وقد تم إلتماس آثار إيجابية في مجال سعر بيع العقارات، إلا أنه بالمقابل فقد عرفت المرحلة عوائق و تعقيدات من خلال الإجراءات المرتبطة "بحق الملكية، ضعف التغطية المسحية للأراضي و إشكالية الدفتر العقاري و غيرها من الإشكاليات المرتبطة بتسجيل و نشر العقود"¹.

1-3 إنتاج المساكن وتعدد العرض السكني:

من بين أولويات السياسة الجديدة للسكن، تعدد العرض السكني خلال التسعينات وبعدها، حيث بالإضافة إلى الشكل القديم من العرض الإجتماعي والترقوي العمومي، اتسعت دائرة العرض إلى أشكال وأنماط عديدة منها، الاجتماعي، المدعم، لتساهمي البيع بالإيجار، الترقوي الاجتماعي بمختلف أنماطه الجماعية، الفردية و نصف جماعية متوافقة مع مداخيل السكان والفئات الاجتماعية القائمة.

¹ - CNES – Commission Aménagement du territoire et de l'environnement – Avis sur la stratégie nationale de l'habitat pour la période 1996-2000 – Aout 1996 – P 13

فقد أدى العجز المسجل خلال هذه السنوات إلى ضرورة إنجاز 360.000 مسكن/سنة إلى غاية سنة 2000¹، وقد نصيب كل نوع من أنواع السكن كما يوضحه الجدول التالي:

الجدول رقم 6 : النصيب السنوي لكل نوع من أنواع السكن					
شكل السكن	بناء ذاتي	مسكن ريفي	ترقية خاصة	ترقية عمومية	تطوري
مسكن/سنة	30.000	30.000	30.000	30.000	10.000

المصدر: CNES, Commission Aménagement du territoire et de l'environnement – Avis sur la stratégie nationale de l'habitat pour la période 1996-2000 – Aout 1996 - P 19

يبين هذا الجدول أن السكن الفردي هو الشكل الأكبر دعما في البرامج (و الذي يمثل هدفا للعديد من الأسر الجزائرية) وأن الأرقام بعيدة عن تلبية الاحتياجات المنتظرة (وإنتاج 360000 مسكن مبرمج / سنة)¹. مما يطرح بشدة ضرورة اختيار إجراءات جديدة وحلول أخرى في قطاع السكن.

ما ميز هذه الفترة كذلك هو إنشاء تحصيلات إجتماعية من طرف الجماعات المحلية لصالح الفئات الاجتماعية ذات الدخل المتوسط والضعيف وكذلك مشاركة البلديات في مجال مد شبكات وتهيئة الأراضي الموجهة لعمليات التحصيل.

كما تميزت هذه المرحلة بالوعي إتجاه معالجة الإشكالات الحضرية خاصة فيما يتعلق بمعالجة البناء غير المشروع والتدخل على الأنسجة الحضرية وإعادة هيكلة الأحياء الضعيفة التجهيز، والقضاء على البناء الهش والقصديري. تهدف كل هذه العمليات هو استرجاع العقارات المشغولة بالبناء القصديري وتنمين استغلالها مع ترقية النوعية العمرانية بالمدينة والحياة بها.

1-4 التمويل: تكفل الدولة ومشاركة العديد من الفاعلين.

عرفت هذه المرحلة تعدد الفاعلين في تمويل المشاريع العمومية والاجتماعية وكان من الضرورة إشراك فاعلين آخرين عموميين وخواص وتأسيس لهيئات خاصة لتمويل السكن نذكر منها:

- الصندوق الوطني للسكن: " C.N.L " كهيئة جديدة مكلفة بإنشاء وتوزيع دعم الدولة لصالح الفئات الاجتماعية الضعيفة والتي لها موارد متوسطة المدخول حسب سلم تقسيط وتصنيف والذي يبنني على قيمة الحد الأدنى للمدخول الشهري.

¹ - CNES – Commission Aménagement du territoire et de l'environnement – Avis sur la stratégie nationale de l'habitat pour la période 1996-2000 – Aout 1996 – P 19

يخص دعم " C.N.L "، إنجاز سكنات تطويرية، ريفية أو حضرية، برامج السكن التساهمي، مع ضرورة تشجيع المشاركة الفعلية والمالية للمترشحين لهذه البرامج. قيمة الدعم تختلف حسب مدخل الأسرة والسكن المرغوب فيه، أما عن الأسر الفقيرة و المحدودة الدخل، فتتكفل الدولة بإسكانها مباشرة في سكنات إجتماعية إجبارية بعد إنجاز تحقيق اقتصادي واجتماعي.

- إجراءات أخرى تم وضعها من خلال تفعيل دور الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط " C.N.E.P " في إنشاء سكنات ترقيوية بالإضافة إلى إقحام بنوك خاصة و دولية كالبنك الدولي، الصندوق العربي للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، الصندوق السعودي للتنمية¹.

عمليات التمويل تشمل المشاريع العمومية كالتحصيلات ذات الصيغة الإجتماعية التي تشرف عليها الدولة، كذلك الأشغال الكبرى للبناء وأشغال تهيئة الطرق والشبكات المختلفة. بالنسبة للمشاريع الاجتماعية والعمومية فتنجز الأشغال من الأموال العمومية وتفرض على " المرقبين الخواص المشاركة في تهيئة الحصص الترقية الواقعة ضمن التحصيلات الاجتماعية"². وقد ساهم تحرير سعر العقار و غيرها من الإجراءات إلى تعدد "المؤسسات الصغيرة"³ الخاصة في إنجاز السكن.

5-1 تشجيع سوق الإيجار: الحظيرة المهمة للتخفيف من العجز السكني

من بين الإجراءات الحديثة في السياسة الجديدة للسكن هو "تشجيع سوق الإيجار"⁴، لضمان زيادة في قدرة استقبال المدن ومواجهة أزمة السكن. تقضي العملية بإنعاش سوق الإيجار من خلال تعبئة و توجيه جزء من الاموال العمومية الموجهة لقطاع السكن، لتشجيع هذا السوق الذي يستجيب لعدد كبير من الطلبات، وإعادة توجيه الموارد المالية من أجل تمويله.

تتكفل العملية بتأمين العديد من المساكن لصالح العديد من طالبيها، من خلال توزيع مجزء الأموال العمومية الموجهة للقطاع (قطاع السكن) بين تمويل إنجاز سكنات جديدة، وتغطية إيجار المساكن القديمة وبما أن عملية إنشاء مساكن جديدة، تتطلب موارد مهمة وهي في حد ذاتها ضئيلة فكان الهدف المسجل في هذا الإطار هو تعبئة وإستغلال العرض الخاص بالمساكن غير المشغولة ووضعها

¹ – Laib, A, (2005) La part du logement social dans la croissance urbaine en Algérie– Revue LAT N° 3 – 2005/1 – Université Mentouri Constantine, P 44

² – instruction interministerielle 008/96 du 26 octobre 1996

³ – CNES – Commission Aménagement du territoire et de l'environnement – Avis sur la stratégie nationale de l'habitat pour la période 1996-2000 – Aout 1996 – P 14

⁴ – CNES – idem – P 22

للإيجار. في هذا الإطار أوضح تقرير "CNES" أن نظام إنتاج السكن في الجزائر و حجم الموارد المالية الموجهة لذلك لم تعطي ثمارها في إنقاص أزمة السكن و ضعف الأسر الساكنة و منه فتفعيل هذا النوع من السوق السكني يفرض نفسه بشدة.

من أجل إنجاح هذه التجربة، فقد تم وضع إجراءات تحفيزية لسوق الإيجار من خلال:

- وضع تسهيلات لصالح المقيمين في مجال الحصول على الدعم، القروض والعقار.
- تقليص الجباية المرتبطة بالمدخول الإيجاري من أجل تشجيع الاستثمار وإنشاء سوق إيجاري وتطوير عرض خاص موجه لهذا السوق.
- تقنين العلاقة بين مالك العقار والمستأجر لتأمين حق المالك.
- دعم مالي للمستأجرين من أجل الحصول على سكن إيجاري، يحدد قيمة الدعم وفقا للمدخل و تتناسب مع الإيجار الحقيقي الذي يعكس الإستثمار.
- تساهم كل الإجراءات في تحفيز و تطوير الترقية العقارية و النشاط العقاري الخاص، كما تساهم في تحقيق سكن للأسر ذات الدخل المتوسط والمحدود. من جهة أخرى تحقق هذه الإجراءات إمتصاص العجز من السكن و السماح لديوان الترقية و التسيير العقاري المرور إلى صفة مرقى عقاري و دفع السوق الإيجاري مع تدعيم الإيجار الإقتصادي.
- بالمقابل فقد تم وضع إجراءات تحفيزية للحصول على ملكية عقارية من خلال دعم مباشر السكن و البناء أو من خلال تقليص نسبة الفائدة على القروض و هو ما يحفز الفئات الشابة من المجتمع (70% من السكان ذوي أعمار أقل من 30 سنة)¹ و الأسر حديثة التكوين على الإدخار لذلك و إختيار الصيغة السكنية المناسبة لهم.

1-6 التحولات المجالية للمدن و بوادر لحراك إرادي و موجه :

ساهمت الأزمة الإقتصادية التي مرت بها الجزائر سنوات الثمانينات و الإشكالية الأمنية سنوات التسعينات في تغيير العديد من المعطيات الحضرية بالمدينة، فارتفاع عدد السكان المدن خاصة بالشمال الناتج أساسا عن الهجرة، أمام تراجع الإنتاج السكني إلى 6.37 مسكن لكل مؤسسة و طول

¹ - CNES – Commission Aménagement du territoire et de l'environnement – Avis sur la stratégie nationale de l'habitat pour la période 1996-2000 – Aout 1996 – P 22

مدة الإنجاز 7 سنوات سنة 1990¹ ، كل هذه الوضعيات ساهمت في تفاقم وضعية السكن و تدهور البيئة السكنية.

قبل أن يكون هناك إنتعاش واضح في سوق السكن و تنوع إمكانات الحصول على المساكن الاثقة نهاية التسعينات، فكان بديل عديد الأسر هو إشغال مساكن غير شرعية مبنية أو مكتسبة بعقود عرفية، بالإضافة إلى إستفحال ظاهرة البيوت القصديرية. و هكذا فقد شهدت جل المدن الجزائرية، إمتداد لرقعتها المشغولة بالبناء غير المرخص والذي ساهم في حراك مجالي و إمتداد مساحي إلى خارج المحيط العمراني للمدن.

تميزت فترة التسعينات بديناميكية هجرة أكثر منها حراكا إلى غاية نهاية التسعينات أين إنتعشت حركة تغيير المسكن إلى آخر، بسبب إنهاء البرامج السكنية الإجتماعية والأخرى، و إستفادت العديد من الاسر من المساكن لاثقة.

ما ميز هذه الفترة هو: إرتفاع عدد رخص التجزئة بين 1993 و 1994 إلى 90% (604 رخصة إلى 1150 رخصة)² و تزايد عدد رخص البناء من 36644 إلى 45773 رخصة ممنوحة كما إرتفع عدد القطع المهيئة من 256256 إلى 462445 قطعة بين 1993 و 1994². تبين هذه المعطيات عن تحقيق إستراتيجيات "تملك مسكن" للعديد من الأسر و حراك مجالي و سكني بنوعيه إرادي و موجه.

على الصعيد الإجتماعي و المجالي، بدأت بوادر التمايز المجالي بين الأحياء السكنية الحديثة الإنجاز مع بروز فئة الأغنياء جدد، كرجال الأعمال و المرقين الصغار على حساب فئة المتقاعدين و عمال و موظفي القطاع العمومي³. مع فقدان 460.000⁴ منصب شغل بعد إعادة هيكلة العديد من المؤسسات العمومية. ساهم هذا الحراك المهني إلى إعادة تصنيف الأسر داخل المجتمع بتراجع التصنيف الإجتماعي الإقتصادي لأسر و تقدم لأخر، إنعكس هو الآخر على مجال المدينة ببرز الأحياء الراقية، المتوسطة ، البينية و الفقيرة.

¹ - CNES – Groupe « AD-HOC »- Habitat, Contribution au projet de stratégie Nationale de l’habitat- Rapport N°2 octobre 1995, P 14

² - CNES – idem, P 26

³ Serrab-Moussannef, C,(2006),Résorption de l’habitat précaire dans l’agglomération de Annaba (Algérie), intégration ou épreuve de l’exclusion, Thèse de Doctorat es-sciences- Département d’architecture et d’urbanisme, Université Mentouri Constantine,p67

⁴ Serrab-Moussannef, C,(2006),idem, p70

2 الفترة 2000 و 2014: الحضيرة السكنية الحديثة محرك للتمدد المجالي و الحراك السكني

تمثل الفترة الممتدة بين سنتي 2000 و 2014 إستمرارا و تكملة لما تم إعتماده في الفترة السابقة، من إجراءات تنظيمية و تمويلية في مجال السكن، حيث واصلت الدولة في تكفلها بإسكان الفئات المحرومة و ذات الدخل المحدود، و بدعم الأسر ذات الدخل المتوسط مع تشجيع الترقية العقارية العمومية و الخاصة و كذا البناء الريفي.

إلا أن وتيرة الإنجازات توالى بصفة متسارعة مقارنة بالفترة السابقة و إنتعشت ورشات البناء بصفة واضحة من أجل تلبية إحتياجات السكان من مساكن و بمختلف صيغها.

عرفت هذه المرحلة تمويلا ضخما لجميع البرامج المسطرة حيث واكب ذلك إنتعاشا لسوق الغاز و البترول و إرتفاع صادرات الجزائر و مداخيلها النفطية. و أهم ما ميز هذه الفترة هو ما يلي:

1-2 استكمال البرامج السكنية المسجلة سابقا في العشرية 1990 - 2000:

حيث تم إستكمال و توزيع 1520845¹ مسكنا على مختلف مناطق الوطن، و قدرت كلفة الإنجاز بـ 1700 مليار دج¹، إذ أحصي 693280 مسكن موزع بين 1999 و 2004² و 827567 مسكنا آخر موزع بين 2005 - 2008² و بمختلف الصيغ: الإجماعي، الإيجاري العمومي، التساهمي، البيع بالإيجار، السكن الريفي... الخ، وكان نصيب هذه الصيغ من البرامج المسطرة كما يوضحه الجدول رقم 7.

الجدول رقم 7 : نصيب الصيغ السكنية من البرامج الموزعة بين 1999 و 2008

صيغة السكن	الإيجاري العمومي	التساهمي	البيع بالإيجار	الريفي	أخرى
النسبة %	29.2	14.50	2.3	31.2	22.8

المصدر: 2009 - Ministère de l'habitat et de l'urbanisme

Revue de l'habitat, N° 03 Mars 2009, Alger - P 33

¹ - Ministère de l'Habitat et de l'urbanisme, 2009, Revue de l'Habitat, N° 3 Mars 2009, Alger, P 29

² - Idem, 2009, p 33

يوضح الجدول أن الدولة الجزائرية إهتمت بصفة واضحة بصيغة السكن الاجتماعي الإيجاري كصيغة تتناسب مع الفئات السوسيواقتصادية المحدودة الدخل و تتناسب كذلك مع فئة السكان الذين يقطنون بالبيوت غير الصحية و غير اللائقة، يمثل هذا الإختيار إستراتيجية أساسية للتنمية الإجتماعية و للقضاء على جيوب الفقر.

كما يوضح الجدول، إهتماما متميزا تعطيه الدولة للسكن الريفي كعملية أساسية في تثبيت سكان الأرياف بمناطقهم و تشجيع الإقتصاد الريفي، كإستراتيجية للتنمية الإقتصادية و للتقليل من الهجرة و الفوارق بين الريف و المدينة.

من جهة أخرى، يبرز الجدول رقم 7 صيغ سكنية (التساهمي، البيع بالإيجار، أخرى) تتناسب مع فئات سكانية أخرى و بنسب متفاوتة.

ساهم إنجاز 1520845 مسكن جديد بين 1999 و 2008¹ في زيادة الحظيرة السكنية و إرتفاع في طاقة إستقبال عديد التجمعات العمرانية حديثة النشأة و التوسع، حيث إنتقل عدد المساكن بين التعدادين لسنتي 1998 و 2008 من 5024697 مسكن إلى 6748057 مسكن² و بوتيرة تصاعدية من سنة إلى أخرى كما يوضحه الجدول رقم 8 و واكب هذا الإنجاز توطين 4789 تجهيز عمومي جديد

السنوات	2004	2005	2006	2007	2008	المجموع
المساكن الموزعة	116468	132499	177792	177983	220843	827565

المصدر: Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, 2009, Revue de l'habitat, N° 03 Mars 2009, Alger, p 33

بالإضافة إلى ما تم إنجازه بين 1999 و 2008 فقد عرفت نفس الفترة و إلى غاية 2014 برنامجين طموحين من أجل إنجاز مليون وحدة سكنية خلال الخماسي 2005 - 2009 و مليون وحدة سكنية أخرى بين 2010 و 2014. خصص لكلا البرنامجين غلاف مالي ضخم من أجل تجديد الحظيرة السكنية، القضاء على البناء غير اللائق و غير الصحي و تلبية إحتياجات السكان المتزايدة من مساكن لائقة.

¹ - Ministère de l'Habitat et de l'urbanisme, 2009, Revue de l'Habitat, N° 3 Mars 2009, Alger, P 29

² - Idem, 2009, p 33

2-2 برنامج الخماسي 2005 - 2009 مليون مسكن حديث:

يهدف هذا البرنامج إلى القضاء على أزمة السكن بالجزائر و القضاء نهائيا على البيوت القصدية التي أصبحت مصدر آفات إجتماعية و هشاشة حضرية بإنشاء مساكن لائقة تتوفر على شروط العيش الصحي و الحياة الجماعية النوعية.

لذا فقد تم تسطير خلال هذه الفترة (2005 - 2009) لإنجاز 1.000.000 مسكن المسمى "برنامج فخامة رئيس الجمهورية" و خصص له 1000 مليار دج¹ بما في ذلك كلفة التهيئة الحضرية المقدرة بـ 300 مليار دج¹.

يغطي هذا البرنامج إحتياجات سكان الهضاب العليا و الجنوب كخطوة للتقليل من ظاهرة التسحل "la littoralisation" و تحويل التركيز السكاني نحو الداخل، بالإضافة إلى برنامج القضاء على السكن الهش و الذي خصص له 164.000 وحدة بصيغة العمومي الإيجاري² يغطي كل ولايات الوطن، أما عن ولاية الجزائر فقد حدد لها برنامج خاص بعملية القضاء على السكن غير اللائق و الذي قدر بـ 30.000 وحدة سكنية.

كما يهدف هذا البرنامج الضخم إلى الرفع من عدد الأسر المالكة لمساكنها و تسهيل عملية إقتناء مسكن ذو ملكية خاصة و هذا عن طريق آلية الدعم المالي من أجل الحصول على الملكية في الوسط الحضري و الريفي.

2-3 برنامج الخماسي 2010 - 2014: مليون وحدة سكنية إضافية

بالإضافة إلى برنامج المليون مسكن المسطرة في فترة الخماسي السابق فقد تم بعث مشروع إنجاز مليون مسكن جديد آخر على الفترة الممتدة بين 2010 - 2014 حيث خصص له غلاف مالي قدر بـ 3700 مليار دج³.

يهدف هذا البرنامج إلى القضاء على أزمة السكن و إنشاء أحياء سكنية بخدمة جوارية نوعية و تحسين شروط العيش، خاصة و أن عدد السكان و معدلات الزواج في تنامي. كما يصبو هذا

¹ - Ministère de l'Habitat et de l'urbanisme, 2008, Revue de l'Habitat , N° 02 Novembre 2008, Alger p 23

² - Idem, 2008, P 11

³ - Ministère de l'Habitat et de l'urbanisme, 2011, Revue de l'Habitat N° 6 Janvier 2011, Alger, P 6

البرنامج إلى القضاء على بؤر الفقر و الإقصاء الإجتماعي. و يُتوقع تسليم 1200.000 وحدة نهاية 2014¹ و 800.000 وحدة أخرى بين 2015 و 2017.

و يهيمن السكن العمومي الإيجاري على إجمالي المساكن المقرر إنجازها بنسبة 40% (800.000 مسكن)¹ ثم يليه السكن الريفي المدعم بـ 35% (700.000 مسكن)² و أخيرا 25% بالنسبة للسكن الترقوي (500.000 مسكن)¹.

2-4 الحظيرة السكنية الفردية: محطة أساسية في مسار الأسر

بالموازاة مع كل هذه البرامج العمومية، فقد شهدت عمليات الترقية العقارية الخاصة (المقننة) و البناء الفردي الذاتي إنتعاشا، و أصبح المظهر الأكثر بروزا في عديد المدن و المراكز العمرانية و قد قدر عدد الرخص و الشهادات الممنوحة في هذا الإطار بـ 180325² وثيقة قانونية للترخيص من أجل تهيئة الأراضي و البناء فيها و قُدرت نسبة رخص البناء الممنوحة بين 2005-2006 بـ 91%³ و تم تسجيل خلال هذه الفترة إنشاء 1799 بناية² غير مطابقة لمعايير البناء و توجيهات رخص البناء و إرتفع هذا العدد إلى 2358 بناية سنة 2006² منها ما تُوبع قضائيا، أما عن البناء الفوضوي غير المرخص فقد قُدر العدد بـ 18650 مسكن سنة 2005 و إرتفع إلى 20552 بناية² غير مرخصة سنة 2006، الظاهرة في إستفحال رغم صدور قانون 18-05 الذي يهدف إلى الحد من فوضى التعمير الفردي بالمجالات الحضرية و يمثل السكن الفردي أكثر الأنواع رغبة لدى الأسر لما يوفره من خصوصية إجتماعية، و مؤشرات إسكان نوعية.

2-5 الحظيرة الإيجارية العمومية: تغيير في الملكية و ترقية إجتماعية للمالكين الجدد

خلال الفترة الممتدة بين 2000 - 2014 ، شهدت الحظيرة الإيجارية العمومية الموضوعة حيز الإستغلال قبل 1 جانفي 2004 إجراءات تحفيزية لصالح شاغليها من أجل إقتناء ملكية مسكنهم، و هذا في إطار تنازل الدولة عن أملاكها العقارية.

¹ - Idem, 2011, P 83

² - Ministère de l'Habitat et de l'urbanisme, 2007, Assises de l'Architecture, Message du Président, Bulletin de l'habitat N° 02 Juin 2007, Alger, P 03

فبعد إنتهاء سريان مفعول القانون 01/81 سنة 2000¹، طرحت الدولة الجزائرية ممثلة في دواوين الترقية و التسيير العقاري 2571173 مسكن عمومي إيجاري للتنازل و الإكتساب إبتداء من سنة 2013، بعدما تم بيع 101190 مسكن في المرحلة السابقة² تتعلق هذه المساكن بالشقق الموضوعة حيز الخدمة قبل 1 جانفي 2004 و المشغولة من قبل ساكنيها الشرعيين. من أجل تقنين عملية البيع و التنازل أصدرت وزارة السكن و العمران أول مرسوم ينظم ذلك و يتعلق الأمر بالمرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 7 أوت 2003 الذي يحدد شروط و كفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري "O.P.G.I" ، الموضوعة حيز الإستغلال قبل 1 يناير 2004

تبع هذا المرسوم عديد النصوص القانونية معدلة و متممه و تتمثل في:

- المرسوم 06 - 296 المؤرخ في 2 سبتمبر 2006 المعدل و المتمم لمرسوم (03 - 269)
- القرار المشترك المؤرخ في 27 جانفي 2004 الذي يحدد معايير القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري المسلمة و الموضوعة حيز الإستغلال قبل 1 جانفي 2004
- القرار المشترك المؤرخ في 21 أكتوبر 2006 المعدل و المتمم للقرار المشترك السابق.
- المرسوم التنفيذي 13 - 153 المؤرخ في 16 أبريل 2013 المعدل و المتمم للمرسوم 03 - 269
- و أخيرا القرار المشترك المؤرخ في 14 ماي 2013 المعدل للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 جانفي 2004.

أهم ما جاء في هذه النصوص هو تحديد لكيفية إجراء التنازل و تأطير العملية بين الشاري و المالك العمومي للأملاك العقارية و تبيان حقوق و واجبات الطرفين من جهة، كما أوضحت هذه الأطر القانونية سعر التنازل المرجعي، هذا الأخير تغير من 10.000 دج/م² سنة 1992³ إلى 14.000

1 - ديوان الترقية و التسيير العقاري- 2014

2 - جريدة الخبر - 23 جوان 2013

3- ديوان الترقية و التسيير العقاري - قسنطينة - 2014

دج/م² سنة 2003¹ و أخيرا تم مراجعته إلى 12.000 دج/م² سنة 2013، من أجل السماح لأكثر الفئات الراغبة في إقتناء مسكن بملكية الحصول على ذلك، من جهة أخرى.

• شروط التنازل عن الأملاك العمومية الإيجارية:

يستفيد من عملية التنازل كل شخص معنوي أو طبيعي ذو الجنسية الجزائرية و التي تثبت فيهم صفة الشاغل الشرعي، فكل عمليات البيع بين الأشخاص دون تسوية قانونية للعقار المستأجر لدى ديوان الترقية و التسيير العقاري تؤدي إلى فقدان كلا من الشاري و البائع حق إكتسابه للمسكن المشغول.

يتقدم كل شخص راغب في إكتساب ملكية مسكنه بملف إلى لجنة الدائرة، يتكون من الوثائق التالية:

- وثيقة تثبت الإشغال الشرعي للعقار المبني.
- شهادة تسوية الإيجار محصلة من طرف المصلحة السيرة.
- شهادة ميلاد.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.
- يدرس الملف من هيئة مكونة من: رئيس الدائرة، ممثل عن أملاك الدولة، ممثل عن مديرية السكن و آخر عن ديوان الترقية و التسيير العقاري.

يقترح المشروع في هذا الإطار إكانيين لشراء العقار المبني ذو الإستعمال السكني:

- إما يدفع المشتري ثمن المسكن كليا و هكذا يستفيد من تخفيض لقيمته بنسبة 10 % من ثمن التنازل.
- و إما يدفع الثمن بأقساط متتابعة على مدى 20 سنة مع تقديم المشتري للمصلحة المتعاقدة تسبيق ب 5 % من قيمة العقار المتنازل عليه المتضمن لمبلغ الضمان المدفوع و يخضع المبلغ المتبقي لنسبة فائدة ب 1 % لكل سنة.
- ترتبط قيمة تخفيض مبلغ التنازل بالمدة المتفق عليها في دفع التقسيط المالي، حيث يتم خفض قيمة المسكن إلى 7 % في حالة التعاقد على 3 سنوات و أقل من ذلك لإستكمال قيمة المسكن.

1 - مطوية إعلامية - ديوان الترقية و التسيير العقاري - قسنطينة - 2014

2- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2013 المعدل للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 جانفي 2004، المحدد لمعايير القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري، المسلمة و الموضوعة حيز الإستغلال قبل 1 جانفي 2004

و تُخفض النسبة إلى 5 % في حالة ما إذا كانت مدة دفع الأقساط المالية متراوحة بين 3 سنوات و 5 سنوات.

و يترتب عن عدم دفع المستحقات الشهرية بعد شهر واحد من التاريخ المحدد لذلك زيادة في المبلغ مقدرة بـ 0.5 %، أما التأخر لأكثر من 6 أشهر و عدم دفع المستحقات المالية المترتبة عليه فيحق للمصلحة المتعاقدة إلغاء البيع و تؤول جميع المستحقات المدفوعة لصالحها. كما يُشترط في حالة البيع بالتقسيط عدم بيع المسكن حيز الإكتساب قبل دفع المبلغ الكلي من قيمة التنازل.

للإشارة فسعر المسكن يحدد طبقا لمجموعة من المعايير تتعلق بـ : معامل المنطقة * معامل الفرع * معامل الصنف و السعر المرجعي المتوسط المحدد بـ 12.000 دج/م² (2013)¹ و ينتهي التعامل بهذا المرسوم نهاية سنة 2015¹.

2-6 أنواع الصيغ السكنية المميزة للحظيرة السكنية الجديدة:

تتميز الحظيرة السكنية الحديثة الإنجاز بتنوع العروض السكنية (الأنواع و الأنماط) يمكن تصنيفها كالآتي:

2-6-1 السكن الاجتماعي²: "Logement Social"

يعرف السكن الاجتماعي، كل مسكن تم تمويله إجمالاً من الخزينة العمومية، فهو موجه للفئات السكنية التي تعيش في ظروف غير لائقة، و لاتسمح لها مواردها المالية دفع إيجار مرتفع أو إقتناء مسكن ملك. يتناسب حجم المسكن المقدر إجمالاً مع مساحة 60 م² لـ F3، و يطبق على هذه المساكن إيجار إداري منذ 1983².

قبل توزيع المساكن، تقوم لجنة تابعة للبلدية بدراسة ملفات الطالبين للمساكن الاجتماعية، و تقوم أخرى بإجراء تحقيق ميداني لمدة شهر. يتم ترتيب المرشحات لهذه مساكن حسب معايير معينة، كالمدخل الشهري و حالة المسكن، الحالة الاجتماعية، و تنشر القائمة المؤقتة لمدة 8 أيام بمقر البلدية، ترسم القائمة النهائية في غياب طعون أو في وجود طعون غير مؤسدة.

¹- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2013 المعدل للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 جانفي 2004، المحدد لمعايير القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري، المسلمة و الموضوعة حيز الإستغلال قبل 1 جانفي 2004

² - www.mnn.gov.dz/logement.asp

2-6-2 السكن العمومي الإيجاري¹: " Logement Public Locatif "

يدخل هذا النوع من السكن ضمن إختصاصات دواوين الترقية و التسيير العقاري، فهو ممنون من طرف الخزينة العمومية و موجه لآلسر ذات الدخل المحدود و الفئات الإجماعية التي تقيم بمساكن غير لآئقة و غير صحية.

يحق لكل فرد ليس في حيازته ملكية عقارية مبنية أو غير مبنية ذات إستعمال سكني، و لم يستفد من أي صيغة من صيغ السكن العمومي أو من الدعم المالي للدولة أن يتحصل على مسكن إيجاري عمومي. و يبرر مرشح للحصول على هذه الصيغة مدة إقامة بالبلدية المعنية بالمشروع، لا تقل عن 5 سنوات و بصفة منتظمة، و من دخل شهري لا يتعدى 24000 دج¹.

2-6-3 السكن المدعم أو التساهمي¹: "Logement Aidé Participatif"

يهدف هذا النوع من السكن إلى تلبية رغبة الأسر ذات الدخل المتوسط في حصولها على سكن مملك، من خلال دعم الدولة و مساهمة مالية لآلسرة في ذلك. يتميز هذا المسكن بمتوسط حجم 70 م² إلى 50 م²، يمكن الحصول عليه بنمط جماعي، نصف جماعي أو الفردي¹. يستفيد من الدعم المالي كل شخص لم يستفد من حظيرة السكن العمومي او المدعم للدولة، و له مدخول بأقل من 5 مرات الدخل المضمون الالدى.

2-6-4 البيع بالإيجار: "Loction Vente"

و يمثل نوع آخر من العرض السكني، ممنون من الخزينة العمومية، موجه للحصول على الملكية، من خلال عقد يحدد مدة زمنية معينة للإيجار، قبل الحصول على الملكية في إطار عقد مكتوب. و هو موجه للفئات المتوسطة (للإطارات المتوسطة) التي لا يقل مدخولها عن 40.000 دج و لا يتعدى 5 مرات الأجر القاعدي¹، حيث لا يحق لها أن تتحصل على مسكن إجماعي ولا تتوفر على الإمكانيات المادية لإقتناء سكن ترقوي. تتمثل صيغة الدفع في قيم مالية مجزئة على فترتين: يدفع الشخص ما قيمته 25 من قيمة المسكن كشطر أول و البقية يدفعها في شكل إيجار على مدى 20 سنة كأقساط متتابعة.

تركيبة البرنامج الخاص بالسكن "البيع بالإيجار" مقسمة كالآتي: 50% من مساكن ذات نوع 70م² الباقية من نوع بمساحة 85م²¹.

¹ - www.mnn.gov.dz/logement.asp

تعطي هذه الصيغ إختيارات مختلفة لكل شرائح المجتمع في إختيار مسكنها و طريقة تمويله حسب مواردها و إمكانياتها المالية. تساهم هذه الصيغ كذلك في توفير سكن لائق، و القضاء على أزمة السكن، إلا انها و بالمقابل فهي تساهم في زيادة تقسيم النسيج الحضري الذي تتجز فيه هذه الأنواع، حسب الأصناف الإجتماعية المهنية، أين يظهر التمايز المجالي و الإجتماعي. وتبقى نوعية المجالات و المرافق المشتركة هي الوسيلة التي تساهم في إندماج كل الفئات السكانية وتقريب السكان مع بعضهم البعض لترقية مجالهم السكني وتسييره.

2-6-5 السكن الترقوي المدعم¹: "Logement Promotionnel Aidé"

هو سكن جديد منجز من طرف مرقي عقاري، يتطابق مع خصوصية تقنية و شروط مالية محددة مسبقا. هذا النوع من السكن موجه إلى الفئة ذات الدخل المتوسط، يكون الحصول عليه من خلال مركب مالي يتكون من مساهمة الشخص، دعم الدولة المباشر بالإضافة إلى قرض البنك للمستفيد. تتمثل شروط الإستفادة من الدعم المالي للدولة، في عدم إمتلاك الشخص و زوجه لملكية عقارية (مبنية أو غير مبنية) و عدم إستفادته ممن الصيغ الاخرى للسكن أو أى دعم آخر للدولة. في حال إستوفاء المعني جميع الشروط، تقدم هيئة الصندوق الوطني للسكن دعم مالي يتراوح بين 400.000 و 700.000 دج حسب مدخول الأسرة ثم سقف إلى 700.000 دج لكل الفئات شرط أن لا يتعدى مدخول المستفيد و زوجه 6 مرات الدخل المضمون و يكون أكثر من الأجر القاعدي المضمون¹. مع إمكانية الإستفادة من قرض ب 1 % كفائدة.

وقد حظية مشاريع السكن المدعم من إجراءات محفزة لإنجاحها ، تمثلت في تخفيضات معتبرة لقيمة شراء العقار لصالح رئيس المشروع، حددت ب 80% في الشمال، 90% لولايات الهضاب العليا و 95% لولايات الجنوب، و قيمة فائدة ب 4%¹.

2-6-6 السكن الترقوي¹: "Logement Promotionnel"

يهدف السكن الترقوي إلى تطوير الحظيرة السكنية الوطنية و تشجيع ترقية البناء و نوعيته، من مساحات و مواد بناء و نمطه، و هذا بإنشاء عمارات سكنية محسنة ذات إستعمال سكني أو مزدوج، موجه للبيع أو الكراء أو بنايات فردية راقية. ينقسم السكن الترقوي إلى سكن ترقوي عمومي (تتكفل

¹ - www.mnn.gov.dz/logement.asp

بإنجازه هيئات عمومية) و السكن الترقوي الخاص، ممول من موارد خاصة للمستفيدين في المشروع بالإضافة إلى دور البنوك في ذلك.

خلاصة المبحث الثاني:

تبرز التحولات التي شهدتها قطاع السكن و ديناميكية التعمير التي تشهدها عديد الولايات إرادة الدولة في توسعة دائرة الإستفادة من المساكن اللائقة و تجديد الحظيرة السكنية التي يعاني جزء منها من التقهقر و الزوال (28 % من الحظيرة الحالية يزيد عمرها عن 40 سنة)¹ حيث تعرف الإجراءات التمويلية الخاصة بمشاريع السكن و برامج القطاع بين 1990 - 2014 تخصيصات مجزئة تتراوح بين التمويل المباشر و الكلي لمشاريع السكن العمومي الإيجاري و بين الدعم و الإعانات المالية الموجهة للسكن التساهمي، البيع بالإيجار، الترقوي العمومي، الريفي من أجل تشجيع الأسر على إقتناء مسكن حديث بملكية خاصة، و المساهمة في تمويله. بالإضافة إلى الإجراءات التحفيزية لإقتناء المساكن المشغولة من طرف المستأجرين الشرعيين لدى دواوين الترقية و التسيير العقاري.

قيمة الدعم المتغيرة بين 40.000 دج و 70.000 دج لكل أسرة تتوفر فيها شروط الدعم²، الفائدة المطبقة على القروض العقارية المتراوحة بين 1 % و 3 % بالإضافة إلى تخفيض قيمة العقار الموجه لمشاريع السكن العمومي بـ (80 % في ولايات الجزائر، قسنطينة، عنابة و وهران، 95 % بالهضاب العليا و الجنوب، 90 % في باقي الولايات)³ و تحفيز المستثمرين في مجال الترقية العقارية.

كلها عوامل ساعدت على إقبال الأسر لدى الوكالات العقارية منها "AADL" و المرقين العقاريين من أجل الإستفادة من العروض السكنية المبرمجة لدى وزارة السكن و العمران، كما ساهمت هذه العوامل في زيادة الرقعة الجغرافية للتجمعات العمرانية حديثة النشأة و الأطراف الحضرية.

زيادة على ما تم ذكره فالمشاريع و البرامج السكنية المقررة إلى غاية 2017 ستساهم في تجديد الحظيرة السكنية و في تراجع معدلات إشغال المسكن و الغرفة.

¹ - Ministère de L'habitat et de l'urbanisme, 2009, Revue de l'habitat, N° 03 Mars

² - Ministère de L'habitat et de l'urbanisme, 2010, Revue de l'habitat, N° 05 Mai 2010 Alger, p 10

³ - Idem, 2010, P 11

فالإحصاءات الأخيرة أوضحت تراجعاً في معدل إشغال المسكن من 5.79 فرد/مسكن سجل سنة 1998¹ إلى 5.11 فرد/مسكن سنة 2008 و يرتقب إنخفاضه إلى 4.86 فرد/مسكن سنة 2014².

كل هذه المؤشرات هي دالة عن نشأة تنقلات مجالية للأسر منها حديثة النشأة نحو حظيرة سكنية جديدة بنوعية الخدمة الجوارية و تحسن مؤشرات الإسكانية، كما تبرز إعادة التركيبية الإجتماعية للأحياء و تغير محتواها، بالنسبة للحظيرة السكنية القديمة و الموجودة بالمدن الأم أما عن الحظيرة السكنية الحديثة فهي تعكس تجزئة لها بالنظر إلى الصيغة السكنية المميزة لكل حي و الفئات السكانية المستفيدة منها.

¹ - Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, 2011, Revue de l'habitat N° 06 Janvier 2011, Alger, P 83

² - Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, 2009, Revue de l'habitat N° 04 septembre 2009, Alger, P 41

خلاصة الفصل الثاني:

حاولنا في الفصل الثاني التطرق إلى ظاهرتي الحراك السكاني و الهجرة السكانية من خلال التعرف على العوامل المؤثرة فيهما، و إبراز تفاعل السكان مع آليات التنمية و التعمير في تنقلات الأسر و تغيير مجال عيشها. أهم ما يمكن إستخلاصه مايلي:

- ظاهرة الهجرة كأهم تفاعل سكاني مع المجالات المستقطبة بالمدن و المراكز العمرانية: تُحقّق هذه الأخيرة شروط عيش كريمة و خدمات أساسية لمختلف فئاته. شهدت الجزائر بعد الإستقلال مباشرة و بصفة بارزة هذه الظاهرة، و هذا بسبب التفاوت الحاصل بين المناطق الريفية و المتضررة من آثار الإستعمار الفرنسي و المدن الأقل تضررا و الأكثر رفاهية. ساهمت هذه الحركة السكانية في تغيير التركيبة الإقتصادية و الإجتماعية لحظيرة المدن خلال السنوات الأولى للإستقلال و إستمرت الهجرات السكانية بوتائر متفاوتة (متباطئة أحيانا و متسارعة أحيانا أخرى)، كما عرفت بعض المدن توافدا سكانيا بصفة متميزة خلال العشرية السوداء، زاد من تأزم الوضعية الحضرية و السكانية.

- ديناميكية التصنيع و التنمية التي شهدتها المراكز العمرانية خلال سنوات السبعينات كمحرك لعمليات البناء و التعمير على مستوى المدن و وسيلة لخلق فرص الشغل و النهوض بالتنمية: ساهمت هذه الديناميكية في زيادة الهجرة السكانية من الريف نحو المدن، أدت إلى تحولات وظيفية و حراك مهني للعديد من المشتغلين، و ساهمت آليات التعمير و البناء السابق التجهيز (المجموعات الكبرى، المناطق الحضرية السكنية الجديدة، البناء الذاتي..) في توسع المدن خاصة الصغيرة و المتوسطة و زاد من تحضرها.

- الإمتداد المجالي للمدن من خلال التعمير الإرادي و غير المشروع كنتيجة للتحولات و ديناميكية التنمية و التعمير التي شهدتها المدن الجزائرية: ساهم تنامي ظاهرة الحراك السكاني خاصة بوجود مؤشرات محفزة لذلك (السكن الهش، القصديري، إرتفاع في مؤشرات التزاحم بالسكن...) و هذا خلال سنوات الثمانينات و التسعينات، و هكذا أصبحت المدينة مجزئة إلى أحياء كمحطات سكنية إنتقالية و مؤقتة للسكان و أخرى نهائية.

- التحولات التي شهدتها الأطر القانونية لتسيير الحظيرة السكنية العمومية (التنازل عن أملاك الدولة) و لإنتتاح علي مختلف آليات الإسكان و تمويل برامج السكن كلها حوافز لنشأة هجرات سكانية على مسافات قصيرة أو حراك سكاني بشقيه الإرادي و الموجه و قد ساهمت التحولات القانونية

التي شهدتها الحضيرة السكنية في زيادة عدد الملكيات العقارية الخاصة و تحقق إستراتيجية عديد الاسر في حصواها على تملك مسكن خاص.

-ديناميكية التعمير و البناء التي شهدتها المتروبوليات الكبرى بالجزائر: وسعت من مجال تأثيرها الوظيفي و زادت من حركة التنقلات الإيجابية للسكان و هذا بتحسين مؤشرات الإسكانية لدى العديد منهم (عمليات إعادة الإسكان، البناء الذاتي الشرعي، الترقية العقارية العمومية...)، كما حققت الترقية الإجتماعية و التموقع بالمدينة لدى البعض منهم، بالمقابل تبرز الأحياء القصديرية و الفوضوية تفاوتنا في الخصائص الإقتصادية و الإجتماعية لشاغليها و كذا في مجال تصور إستراتيجياتهم السكنية المستقبلية كالحصول على ملكية العقار المشغول، تطور أنشطة إقتصادية، إنتظار إعادة الإسكان.

الفصل الثالث

مؤشرات الحراك السكني بقسنطينة:

بين تطور خصائص الحظيرة و السكان بالبلدية و

توسع عمليات التعمير إلى خارج حدودها

الفصل الثالث: مؤشرات الحراك السكاني بقسنطينة: بين تطور خصائص الحضيرة و

السكان بالبلدية و توسع عمليات التعمير إلى خارج حدودها

مقدمة الفصل

بعد التعرض إلى أهم عوامل الحراك السكاني و الهجرة بالمدن الجزائرية منذ سنة 1962 إلى 2014 سنحاول في هذا الفصل التطرق إلى مؤشرات الحراك السكاني بقسنطينة بشقيها الكمية و النوعية.

و في إطار "غياب مونوغرافيا إجتماعية إقتصادية"¹ للأسر و في غياب سجلات لمعاينة تنقلات السكان و الأسر داخل مدينة قسنطينة و خارجها، سنتطرق في هذا الجزء من الدراسة إلى المقاربة الإحصائية التي إعتدنا فيها أساسا نتائج الإحصاء العام للسكن والسكان لسنوات 1987، 1998، 2008، وهذا من أجل تبيان مؤشرات الحراك السكاني خلال هذه الفترات. تعكس لنا هذه المعطيات صورة عن الوضعية العامة لإشغال الحضيرة الولائية و البلدية لقسنطينة والتحولت التي طرأت عليها. إلا أن التعرف على نوعية الحراك جغرافي أو الحضري السكاني و التعرف على أسبابه، يتطلب منا دراسة دقيقة و نوعية للسكان، من تحقيقات ميدانية و توزيع الاستثمارات، سنتطرق لها لاحقا في هذا البحث. فنوعية النتائج المتوصل إليها في هذا الفصل هي مرتبطة بالهدف الذي نسعى إليه وهو إستخراج المؤشرات الدالة على الحراك السكاني بقسنطينة في ظل واقع الحضيرة السكنية و البنية الإجتماعية والإقتصادية للأسر المقيمة بها.

في هذا الفصل سنتطرق إلى ثلاث مباحث كل مبحث يُخص بفترة زمنية معينة، مقسمة كالتالي: الفترة الممتدة بين 1962 و 1987 ، الفترة الثانية الممتدة بين 1987 و 1998 و أخيرا الفترة الممتدة بين 1998 و 2013، كل مرحلة لها خصوصية إقتصادية إجتماعية معينة و مرتبطة بالسياسة السكنية و العمرانية المطبقة ومختلف التحولات التي طرأت عليها.

¹ - Belguidoum S, (1995), Mobilités résidentielles et stratégies sociales dans les petits centres urbains sétifiens (Algérie), in les nouvelles formes de la mobilités spatiale dans le monde arabe, Fascicule de recherche n°28, Tours.p304

المبحث الأول

مؤشرات الحراك السكاني بين 1962 و 1987: نوعية
و كمية من هجرة إلى حراك سكاني

البحث الأول : مؤشرات الحراك السكاني بين 1962 و 1987: نوعية وكمية من هجرة إلى حراك سكاني.

تمهيد:

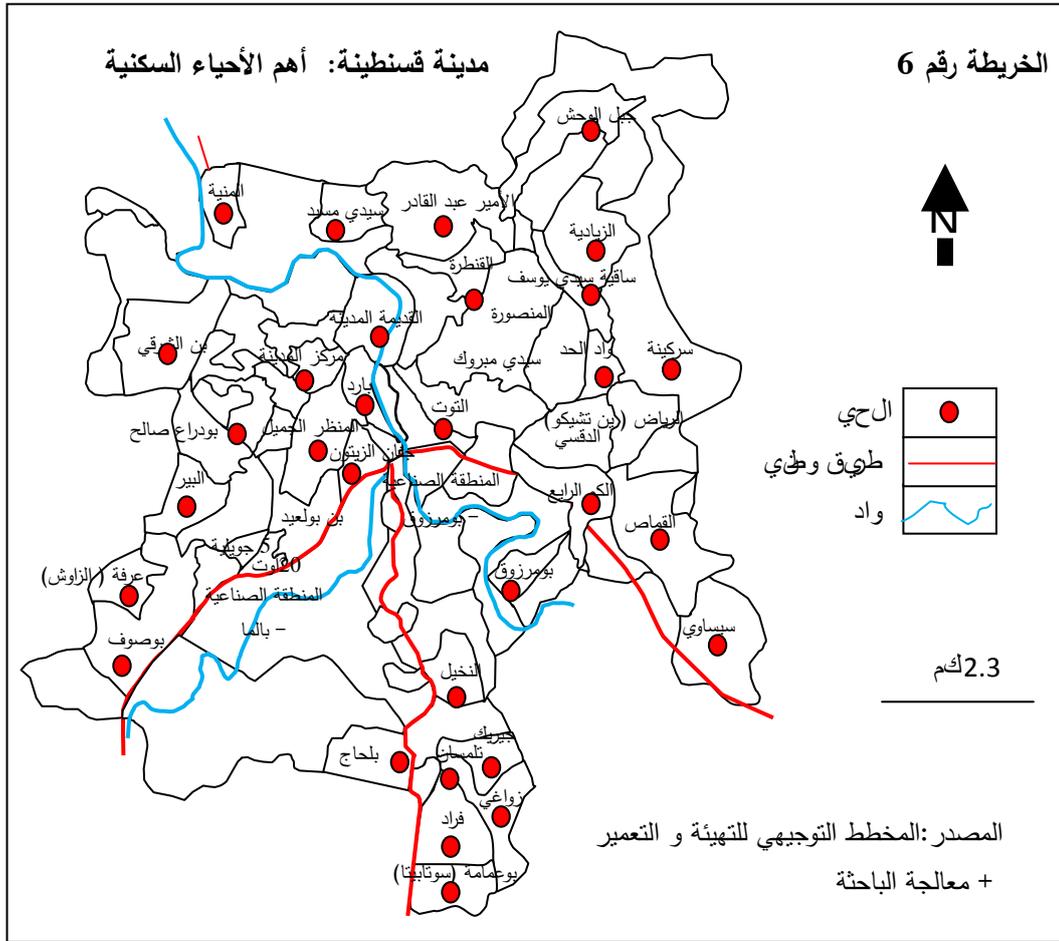
نهدف في هذا المبحث إلى تبيان المؤشرات الدالة على الحراك السكاني و العوامل المؤثرة في ذلك خلال الفترة الممتدة بين 1962 و 1987. تمثل المرحلة فترة تحول جذري للبلاد بعد 132 سنة من الإستعمار و تتميز بإستمرارية تطبيق إختيارات إقتصادية و إجتماعية موجهة للتنمية و متكاملة إنعكست هذه الأخيرة على سياسة إنتاج السكن و المدينة.

1 مدينة قسنطينة : تعدد الأنماط و الأنسجة الحضرية مصدر لمسارات مختلفة

يدل تعدد الأنسجة الحضرية و الأنماط السكنية لمدينة ما على التراء الحضري و توالي العديد من المجتمعات عليها من جهة و تنوع السياسات السكنية و البرامج المجسدة على مجال المدينة من جهة أخرى. مرت على قسنطينة منذ القدم حضارات عريقة لا يزال أثرها حاضرا بالمدينة كشواهد عليها، منها ما إندرت مع الزمن والحروب التي مرت على المنطقة و منها ما هو باق إلى يومنا هذا.

من بين الشواهد الباقية إلى يومنا هذا، النسيج الحضري القديم في المدينة العتيقة التي يعود تأسيسها و إنشائها إلى القرن 15 و معالمها المعمارية القائمة بها، كما يمثل النسيج الأوروبي الذي أنشئ بالفترة الإستعمارية أحد المركبات العمرانية المميزة لنسيج المدينة خاصة منه الواقع بمركز المدينة و الذي يعتبر القلب التجاري و الإداري للمدينة.

إستقبلت هذه الأنسجة العديد من المجتمعات العربية، التركية، اليهودية و الفرنسية، إلى غاية اليوم حيث يقطنها السكان المحليين. فبالإضافة إلى هذه الأنسجة و مختلف خصائصها العمرانية، ظهرت بالموازاة إليها أحياء سكنية (الخريطة رقم 06) بأنماط سكنية قانونية مخططة و أخرى غير مرخصة فوضوية، التي إستقبلت العديد من السكان بمختلف أصولهم الجغرافية و مختلف فئاتهم الإجتماعية المهنية. تتجاوز هذه الأنسجة، كل بمؤشرات تخطيطية معينة، فتعطينا نوع من الإستمرارية المجالية في نسيج المدينة و إنقطاعات في المظهر العمراني المتغير من نسيج إلى آخر.



نهدف في هذا العنصر إلى إبراز الأنماط السكنية و الأنسجة الحضرية التي تميز مدينة قسنطينة، ك مجال ركيزة لديناميكية تغيير السكان لمجال عيشهم و مسكنهم السابق بالمدينة، تتمثل هذه الأنماط و الأنسجة في:

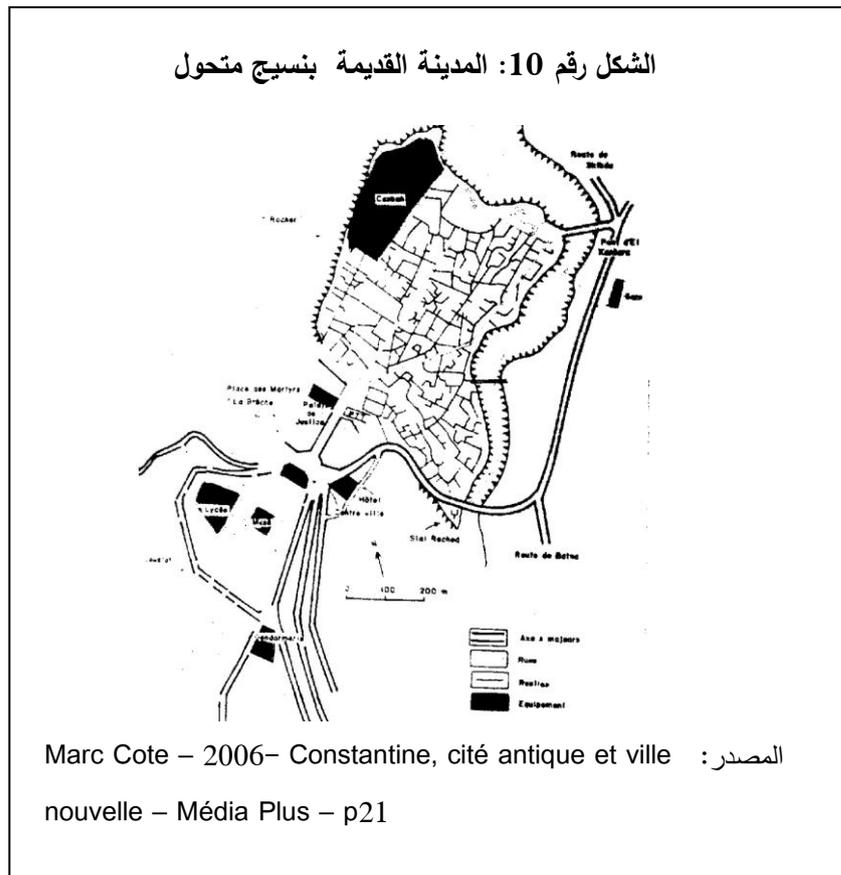
1-1 - النسيج القديم: تحولات عمرانية بين التدهور و التحول الوظيفي

1-1-1 نمط السكن التقليدي: بحالة غير لائقة

يتميز هذا النمط المدينة القديمة التي شيدت على الصخر العتيق منذ سنة 1500 م، حيث قُدر عدد السكان بها آنذاك 40 ألف نسمة¹، بقي هذا النمط إلى غاية يومنا هذا بمختلف مكوناته العمرانية. و تتميز الهندسة المعمارية لبنايات هذا النسيج بكونها مغلقة على الخارج، و مفتوحة على الداخل بوجود فناء داخلي للإستعمالات الجماعية و اليومية، تحيط بهذا الفناء مجموعة من الغرف على

¹ -الصادق مزهود - 1995 - أزمة السكن في ضوء المجال الحضري - دراسة تطبيقية على مدينة قسنطينة - دار نور الهادف- الجزائر

مستوى 3 طوابق¹ و هو مجهز بمغسل و مرحاض جماعي¹. تعكس هذه الهندسة الفكر الإجتماعي و الثقافي للمجتمع آنذاك الذي يهدف إلى الحفاظ على الخصوصية الإجتماعية و الفصل بين المجالات الخاصة والعمومية. أما عن مواد البناء المستعملة فهي محلية كالطوب الممزوج بالتين² بالإضافة إلى مواد أخرى أكثر حداثة كالحجارة المصقولة، أما عن التسقيف فيعتمد القرميد الروماني²، وقد شهد نسيج المدينة العديد من التحولات خلال و بعد الإستعمار الفرنسي (الشكل رقم 10).



يعاني هذا النسيج من تدهور حالة المباني، بسبب قدم و إهتراء هذه الحظيرة، بالإضافة إلى غياب عمليات الصيانة و المحافظة على الإرث القديم وقد تراجع إجمالي عدد المباني وسُجل تدهورا للعديد

¹ - الصادق مزهود- 1995 - أزمة السكن في ضوء المجال الحضري - دراسة تطبيقية على مدينة قسنطينة - دار نور الهادف- الجزائر - ص26

² - الصادق مزهود - 1995- المصدر السابق ص27

منها، حيث تم إحصاء 1438 بناية سكنية سنة 2004¹، و بحالات مختلفة موضحة في الجدول رقم "9".

الجدول رقم 9 : حالة المباني بالمدينة القديمة لسنة 2004

المجموع	حالة صلبة	حالة غير لائقة	مهدة بالإنهيار	في حالة متدهورة	إنهارة	حالة المباني
1438	12.87	37.76	22.81	10.43	16.13	%

المصدر : KASSAH LAOUR Ines -2007- La ville nouvelle Ali Mendjeli : acteurs et gouvernance dans le processus d'edification - Mémoire de Magister en Aménagement du Territoire- Université Mentouri Constantine- p12

يبرز الجدول الحالة الرثة لهذه الحظيرة السكنية، فمن بين جملة 1438 بناية مكونة لنسيج المدينة، 12.87 % منها بحالة جيدة، 16.13 % إنهارة و بقيت كشواهد مادية لوجودها، أما بقية البنايات و التي تمثل 70.90 % فهي بحالة غير لائقة.

و تعتبر هذه الحالة الهشة، سببا في إنتقال العديد من سكان هذا النسيج إلى مساكن جماعية منجزة سواء بالمدينة قسنطينية أو بالمدينة الجديدة (علي منجلي)، في إطار التكفل بهم بعد إنهيار بعضها. و يمثل النسيج القديم مصدر حراك مهم للسكان الذين يشغلون المباني بدون ترميم و الآيلة للإنهيار و مجال إنطلاق عديد الأسر إلى وجهات سكنية مختلفة.

1-1-2 النمط الأوروبي: في تحول مستمر

ظهر هذا النمط مع دخول الإستعمار الفرنسي للمدينة، منذ سنة 1837 و توسع تجسيده إلى غاية 1962. شهدت المدينة تحولات مجالية و وظيفية مهمة، إبتداء من إنتشار هذا النمط الجديد غير معتاد للسكان، تميزت به المباني السكنية و غير السكنية، فكان على شكل نمط جماعي و فردي، مفتوح على الخارج بواجهات معالجة على الشكل الباروكي و مزخرفة تعكس نمط العيش الأوروبي. ظهور هذا النمط كان على حساب العديد من المساكن التقليدية التي تم إزالتها بالمدينة القديمة و تعويضها ببنايات جماعية أوروبية على مستوى الطرق الرئيسية التي تشق المدينة، ثم إنتشر هذا النمط

¹ - KASSAH LAOUR, I, (2007), La ville nouvelle Ali Mendjeli : acteurs et gouvernance dans le processus d'edification - Mémoire de Magister en Aménagement du Territoire- Université Mentouri Constantine- p12

خارج الاسوار بمنطقة الكدية، القديس جان، باب القنطرة، السيلوك (مشروع قسنطينة سنة 1958)
(الصورة رقم 01) و غيرها من مناطق التوسع.



بالإضافة إلى السكن الجماعي إحتل البناء الفردي بنمط فيلا مساحات مهمة على أطراف المدينة
بالمنظر الجميل، سيدي مبروك الأعلى و الأسفل، الأمير عبد القادر، فوبر لامي خاصة مع تطور
شبكة الطرق و النقل بالسكة الحديدية.

تميزت عملية التعمير بإستعمال الخطة الشطرنجية و إنشاء المساحات الخضراء و الساحات العمومية
و الميادين و التي تتناقض كليا مع شكل التهيئة و التنظيم المجالي التقليدي و الأنماط التقليدية
السائدة سابقا.

تعرف حظيرة السكن الاوروبي حاليا ، تحولات مهمة خاصة منها الوظيفية، بإنتشار ظاهرة التعمير
التجاري نهاية سنوات التسعينات و إمتدادها إلى العديد من البناءات الحديثة الإنشاء. و شهد مركز
المدينة و الأحياء السكنية الراقية كالمنظر الجميل و سيدي مبروك تحولات جوهرية بتراجع الوظيفة
السكنية لصالح الوظائف الخدماتية و التجارية، مما أثر على قيم سعر العقار و الإيجار التي
أصبحت خيالية، بسبب مايقدمه المركز من إيجابيات. حيث تتراوح أسعار البيع بين 11000.000 دج
و 12000.000 دج¹ بالنسبة للشقق ذات أربع غرف بكل من حي بلوزداد و الكدية، و وصلت قيم
الإيجار إلى 35000 دج/شهر.

¹ -www.annonce-algerie.com -2014

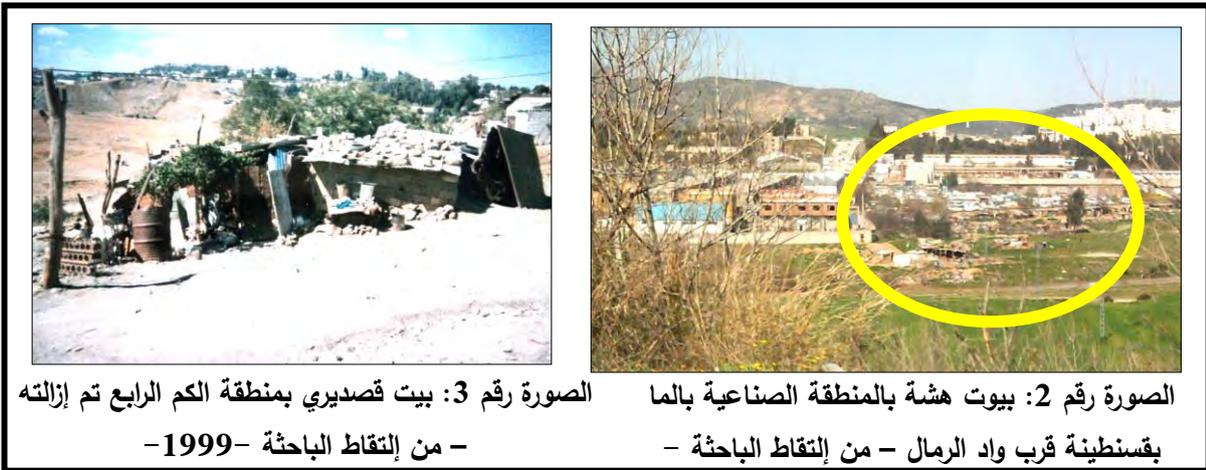
تعكس هذه التحولات المجالية و الوظيفية حراك سكاني و آخر وظيفي وستساهم هذه التحولات في بروز ظاهرة ثراء المركز " la gentrification du centre ville " ¹.

1-2-1-2 النسيج غير المرخص: إستراتيجيات متباينة بين شاغلي البيوت القصدية و البناء الصلب

1-2-1-1 النمط القصدية:

ارتبط ظهور هذا النمط بمختلف مراحل التطور العمراني لمدينة قسنطينة، أول ظهور لهذا النمط كان سنة 1937 بالقرب من مقالع الامير عبد القادر² و زاد عدد البيوت القصدية عند اندلاع ثورة نوفمبر، حيث تفاقمت أزمة السكن بالمدينة بإرتفاع عدد السكان بها و إنعدام التكفل بالأسر القادمة من الريف و المداشر التي إحتضنت الثورة. إستمر هذا النمط في تشويه صورة المدينة إلى يومنا هذا رغم عمليات الإزالة و إسترجاع المواضع التي شهدته كأحياء أمزيان البير، سيدي مبروك، الكم الرابع، المنصورة، باردو وبالمالما الجامعة، الامير عبد القادر و غيرها من المواضع (الصورة رقم 02 و 03).

تتميز البيوت القصدية بإستعمال مواد بناء غير صحية و غير لائق، عادة ما تكون بمواد مسترجعة، تتميز كذلك بمؤشرات تخطيطية ضعيفة جدا وغياب الطرق و مختلف الشبكات التقنية. توضع هذه المباني على المجالات الهامشية للمدينة و منها بقلب المدينة كحالة باردو، و أخرى على مستوى السفوح غير المستقرة و البعيد عن مرئى الجماعات المحلية وبوضعية قانونية مختلفة. و كذا بالنسبة لضاف وادي الرمال و بومرزوق و بالقرب من المنطقة الصناعية.



الصورة رقم 3: بيت قصدية بمنطقة الكم الرابع تم إزالته
- من إلتقاط الباحثة -1999-

الصورة رقم 2: بيوت هشة بالمنطقة الصناعية بالمالما
بقسنطينة قرب واد الرمال - من إلتقاط الباحثة -

¹ - SEMMOUD,B,(1999), Formes et mécanismes de la mobilité urbaine en Algérie (extrait) – Espace, population et société- 1999-2 Université de Lille – p316

² - الصادق مزهود - 1995 - أزمة السكن في ضوء المجال الحضري - دراسة تطبيقية على مدينة قسنطينة - دار نور الهادف- الجزائر - ص44

كان هذا النمط أول مظاهر أزمة السكن بسبب ندرة العرض السكني بالمدينة، و احتضنت هذه الحظيرة العديد من أسر المهاجرين خلال فترة التصنيع و بعدها في العشرية السوداء. كما ساهمت هذه الحظيرة في ظهور السوق الموازي و السمسرة بالمساكن كإستراتيجيات إقتصادية من طرف الفاعلين فيه، و من أجل التطوير عليها إستراتيجيات سكنية (الحصول على سكن إجتماعي) من طرف شاغليه. حجم الظاهرة هو في تناقص لصالح البناء الفوضوي الصلب بسبب عمليات الإزالة و إعادة الإسكان في أحياء لائقة.

1-2-2 نمط البناء الفوضوي:

يمثل البناء الذاتي الفوضوي الصلب، الصورة المتطورة تلقائيا للأحياء القصديرية، يتميز هذا النمط بإستعمال مواد صلبة للبناء أكثر لائقية من المساكن القصديرية، يمثل نسيج متراسة قائم بحد ذاته أو آخر تندمج معه مساكن هشة (الصورة رقم 04 و 05). الميزة الأخرى لهذه الأحياء هي الوضعية القانونية غير الشرعية للقطع الأرضية التي إقتنتها الأسر من أجل البناء، بدون عقود أو عقود عرفية مبرمة بين المالك الأصلي للعقار و المستفيدين.



أول ظهور لهذه الأحياء بالجزء العلوي من حي الأمير عبد القادر، و إنتشر هذا النمط بين 1962 و 1966¹ ببرج الرمال ، الشالي، سركنية، المنصورة وغيرها من الأحياء، و إمتد إلى مختلف المجالات و الجيوب الشاغرة بالمدينة حتى أصبح يمثل التركيبة العمرانية الأكثر حضورا بالمدينة، منها

¹ - الصادق مزهود - 1995 - المصدر السابق 50

ما تم تسوية وضعيته القانونية و إعادة هيكلته و تجهيزه بمختلف الشبكات حال حي النخيل، و منها ما تتعدم فيه أدنى شروط الصحة و العيش اللائق خاصة فيما يتعلق بالشبكة الصرف الصحي و البني التحتية و الفوقية اللازمة، كحي بن الشريقي. ويمثل أكثر الأنماط صعبة الإدماج مع نسيج المدينة للأسباب السابقة.

يتميز هذا النوع من النسيج، العديد من الظواهر الإجتماعية و السكنية، و العديد من الإستراتيجيات السكنية، التي تختلف حسب طبيعة الأسر. يمثل هذا النمط من المساكن للبعض منها مجالا إنتقاليا للإستقرار بالمدينة أو لتخطي عوائق إقتصادية و إجتماعية تخص الأسرة، قبل الإنتقال إلى مسكن لائق (سكن إجتماعي أو آخر) ، ومنها ما يعتبره مجال نهائي بعد تصليب البناية و تطوير عليها نشاطات إقتصادية و تحسين شروط السكن بها.

1-3 النسيج المخطط: مجال بخصائص سكانية و عمرانية مختلفة

1-3-1 نمط المحتشدات:

هو عبارة عن بنايات للسكن الجماعي، إقتصادية في مؤشرات التخطيطية و بنمط متشابه، متكرر و متلاصق. أنجزته الإدارة فرنسية بضواحي المدينة خلال الحرب التحريرية من أجل حشد السكان القادمين من المداشر و الدواوير التي مستها الحرب (الصورة رقم 06 و 07).



الصورة رقم 6 الصورة رقم 7: حي التوت 2012 - و حي الصفصاف 1999

صور من إتقاط الباحثة

تتميز هذه الأحياء بكثافة إشغال المسكن بسبب توسع حجم الأسرة وعدم تناسبه مع حجم المسكن المتكون من غرفة و غرفتين. تتوزع هذه الأحياء في كل من حي بودراع صالح، الصفصاف، سيدي مبروك، جنان الزيتون، بن بولعيد. و تعتبر أحياء غير لائقة للسكن بسبب إهتراء الشبكات التقنية و كثافة الإشغال داخل المسكن و تمثل الأسر الشاغلة لهذه المساكن أكثر الفئات رغبة في الحراك لتداخل العديد من العوامل.

من بين الأحياء التي شهدت عمليات إعادة الإسكان حي البودراع صالح، تمت العملية على مراحل و بوجهات مختلفة إلى حي عرفة (الزاوش) - نمط الشاليات - سنة 1994¹ و إلى مساكن جماعية لائقة آخرها سنة 2013 إلى المدينة الجديدة ماسينيسا.

1-3-2 نمط السكن الجماعي:

هو عبارة عن بنايات للسكن الجماعي موزعة بأشكال معمارية مختلفة على مجالات المدينة (الصورة رقم 08 و 09) و بنمط متجانس داخل الحي الواحد. تتكون من العديد من الطوابق (5 طوابق فأكثر من ذلك) يشترك سكانها في إستعمالات الأجزاء المشتركة للعمارة و في الإستفادة النظرية من مساحات لعب الأطفال و المساحات الخضراء.

و تمثل أهم حظيرة كما بمدينة قسنطينة، حيث بدأت في الإنتشار سنوات السبعينات مع بروز مشاريع المجموعات الكبرى و المناطق الحضرية السكنية الجديدة، تتوزع خصوصا بحي بوالصوف، جبل الوحش، الزيادة، ساقية سيدي يوسف، 5 جويلية، 20 أوت و غيرها من الأحياء للسكن الجماعي.

¹ - S.A.U. Constantine-2012



الصورة رقم 8: حي بالصوف
تجاور بين النمط الجماعي و الفردي
صورة من التقاط الباحثة-2015-



الصورة رقم 9: إستمرارية في إستعمال
السكن الجماعي كوسيلة تعمير بالجزء
الجنوبي لقسنطينة
صورة من التقاط الباحثة-2012 -

إحتضنت هذه المجالات مختلف الفئات السوسيو إقتصادية و المستفيدة خاصة من برامج السكن الإجتماعي، الوظيفي و إعادة الإسكان.

كما شهدت المدينة سكنات جماعية من نوع الترقية العقارية العمومية و الخاصة بتوطين مجالي محدود، تتوزع بأحياء بالصوف، جبل الوحش، 20 أوت، عين الباي ممولة من أموال خاصة للسكان، في إطار المشاريع السكنية التي ينجزها الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط، الوكالة العقارية المحلية و بعض المرقين الخواص (الصورة رقم 10).



الصورة رقم 10: ترقية عقارية جماعية-
تواصل في إستعمال نفس النمط على مستوى على محور الطريق الوطني 05
صورة من التقاط الباحثة- 2013

تعرف أحياء السكن الجماعي بقسنطينة إلتهايا في أسعار العقار و الإيجار حيث تختلف حسب صيغة المسكن، مساحته و موقعه كآآتي:

- وصلت قيم البيع بحى تلمسان مثلا، الواقع بمنطقة زواغي 030333033 دج¹، بالنسبة للشقق الترقية ذات 5 غرف و بمساحة 073 م²، و تتراوح قيم البيع في كل من 533 مسكن بعين الباي، ساقية سيدي يوسف و فيلاي بين 7333033 و 05333033 دج⁰ و هذا بالنسبة للشقق ذات 0 غرف و بمساحة 73 م² و 03 م² على التوالي.
 - و تتفاوت القيم نفسها داخل الحي الواحد حسب مستوى الطابق الذي يقع فيه المسكن، حيث قُدرت قيمة المساكن ذات الخمس 35 غرف بحى بوجنانة بـ 00033033 دج الواقعة منها بالطابق الأول و 00333033 دج للشقق الواقعة بالطابق الأول⁰.
- بالإضافة إلى النمط الجماعي يوجد نمط النصف الجماعي بمدينة قسنطينة لكن بعدد محدود، أنجزه ديوان الترقية و التسيير العقاري لقسنطينة في إطار السكن الإجتماعي لإعادة إسكان حي رومانيا و دار الشعب سنة 1999² بعدد بثلاث غرف.

1-3-3 نمط السكن الفردي (تخصيصات):

إرتبط ظهور التخصيصات السكنية إنطلاقا من إعتداد الأمر 26/74 المتعلق بالإحتياجات العقارية، حيث بدأت البلديات بتهيئة قطع أرضية موجه للبناء الذاتي المقنن، بمساحات أرضية مختلفة تتراوح بين 200 م² إلى 400 م². إنتشر هذا النمط من البناء في كل من منطقة بوالصوف، سركينة، بن تشيكو، هضبة عين الباي. تتميز هذه الأحياء السكنية ببنائات مطابقة للرخص المسلمة من طرف مديرية التعمير و المصالح التقنية للبلدية و أخرى غير مطابقة قريبة إلى السكن الفوضوي كما تتميز بإنتشار ظاهرة التعمير التجاري داخل هذه التخصيصات (الصورة رقم 11).

كما ينتشر السكن الفردي في شكل ترقيات عقارية فردية كالمنجزة على هضبة عين الباي (الصورة رقم 12) و التي تم تسوية وضعيتها القانونية بإعادة الهيكلة كحي النخيل (الصورة رقم 13)

¹ www.annonce-algerie.com - 2014

² - صديقي مصطفى، جغار عايدة، 2000، مذكرة تخرج، إنعكاسات سياسة السكن على الإنتاج السكني و ترقيته، محاولة لتقييم نوعية المجالات السكنية بالجزء الجنوبي الشرقي لمدينة قسنطينة، معهد علوم الأرض، جامعة قسنطينة.



حققت جل هذه الأحياء، الإستراتيجيات النهائية للأسر التي إنتقلت عبر مختلف أحياء المدينة إليها وصولاً إلى النمط الأكثر رغبة في تحقيق العديد من التطلعات الأسرية من مساحات سكنية لائقة و واسعة بأكثر مجالات خاصة وإمكانية تعدد إستعمال المسكن.

1-3-4 نمط الشاليات:

ظهر هذا النمط إبتداء من سنة 1976¹، و إستقادت مدينة قسنطينة من هذا البرنامج في إطار القضاء على السكن الهش و إعادة إسكان الأسر المتضررة من إنهيار مساكنها بالمدينة القديمة، بالأحياء المؤقتة "الشاليات" في إنتظار تحويل السكان إلى مساكن لائقة. المساكن هي عبارة عن

¹ - MESKALDJI G, (1993), L'habitat spontané en Algérie : reconnaissance, le cas de Constantine – Travaux de l'institut de Géographie de Reims, n°85-86, p 86

بنايات فردية سابقة التجهيز (الصورة رقم 14) ، تستفيد من كل التجهيز الداخلي بالشبكات و تتكون من 3 غرف إلى 4 غرف. إلا أن هذه الاحياء بقية قائمة مجاليا إلى غاية اليوم، (كحي القماص، بومرزوق، الإخوة عرفة..). و قد تم إزالة حي سترافكو و ترحيل سكانه إلى المدينة الجديدة نهاية سنة 2011. كما تم إتخاذ إجراءات جديدة من أجل تصليب البناء على نفس القطعة المنبني عليها الشالي، من خلال دعم الدولة للأسر عن طريق إعانة مالية بقيمة 70 مليون سنتيم¹، بالإضافة إلى برمجة عملية الإزالة للشاليهات التي بها مادة الأميونت المضرة بالصحة العمومية.



تعرف هذه الاحياء تحولات مجالية و وظيفية مهمة، من خلال إزالة بعض الأسر لمسكنها وتعويضه بمسكن لائق صلب أو إضافة بناية ملاصقة للشالي و تطوير عليه نشاطات تجارية و خدماتية، بالإضافة إلى هذه التحولات المرئية العامة فهناك بعض المساكن بقية على حالتها الأولى مع إضفاء بعض التعديلات الداخلية.

2 مؤشرات الحراك السكني بقسنطينة للفترة بين 1962 و 1987 : الدوافع / العوائق

إن الأهمية الجغرافية والتاريخية لمدينة قسنطينة، و إن أهمية إقليمها المباشر جعلها منها مجال إستقطاب و جذب العديد من السكان والنشاطات على مر المراحل التي نمت من خلالها المدينة، أسباب الاستقطاب متعددة ومتنوعة حسب الفترة التاريخية التي عاشتها، منذ الوجود العثماني و

¹ - Instruction interministérielle n°03 du 28/01/2012 relative à l'octroi de l'aide de l'Etat pour le remplacement des chalets de Constantine et Tipaza.

الإحتلال الفرنسي إلى غاية فترة ما بعد الإستقلال. أثرت هذه الديناميكية السكانية و الإقتصادية، وكذا التحولات الإجتماعية التي عرفها المجتمع القسنطيني على نمو المدينة بوتيرة مختلفة.

كانت الإنعكاسات المجالية واضحة على المدينة، حيث تمثلت في زيادة المساحة المعمرة، وتعدد الأنماط السكنية وتنوعها، من الراقية إلى غير الراقية و بنوعها الفردي و الجماعي، بالإضافة إلى تطور النشاطات الإقتصادية والتجارية بها. أمام هذه التحولات أقلم الفاعلون في التعمير (الهيئات و الأفراد) عمليات البناء و موضع المدينة، رغم عدم لائقية العديد من الأراضي للبناء، وأعطى صورة عن تجمع عمراني ملتحم متكون من أنسجة حضرية مختلفة، تتماشى إتجاهاتها مع الإستمرارية الطبيعية لموضع المدينة القابل للإشغال.

كانت مساحة المدينة عند دخول المستعمر الفرنسي سنة 1837 م، تقدر بـ 30 هـ¹ و تمثل المدينة العتيقة المتوضعة داخل الأسوار على الصخر العتيق. إمتدت بعدها إلى مساحات ومجالات أوسع بعد الإحتلال الفرنسي، إلى أن وصل إستحواذها إلى 239 هـ سنة 1937 م²، حيث تضاعفت المساحة بـ 7 مرات على إمتداد 100 سنة ، و أحصى عدد السكان بـ 114000 ساكن³ موزعين على مختلف الأنماط السكنية التقليدية، الأوروبية بنوعها الفردي و الجماعي بالإضافة إلى السكن القصديري، الذي بدأ بالظهور على منطقة كدية عاتي و سطح المنصورة بالإضافة إلى مجالات أخرى قابلة للتعمير. وعرفت الفترة تطور لشبكة النقل من طرق و سكة حديدية، ساهمت في إمتداد و توسيع المدينة، كما نمت الوظائف الصناعية و الإدارية بالمدينة لصالح الأوروبيين.

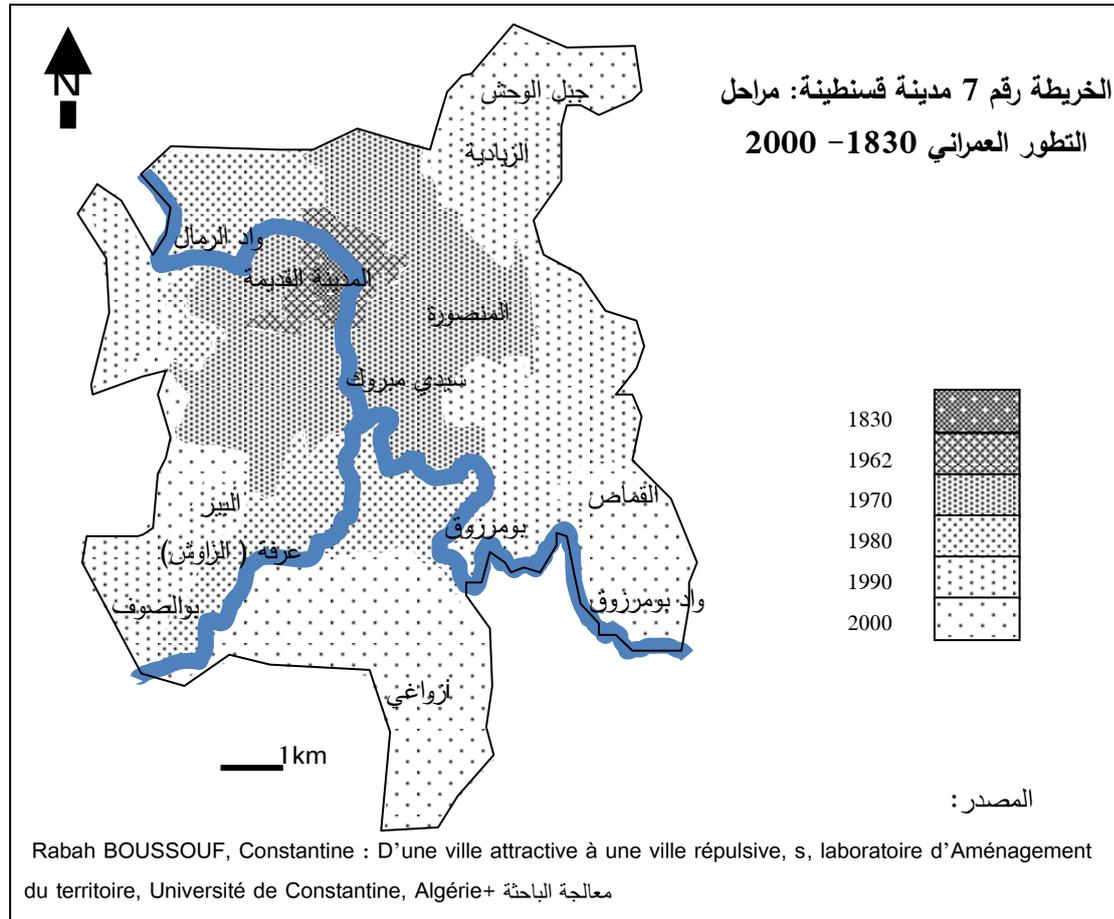
¹- 5- 1 Révision du P.D.A.U. intercommunal de Constantine, El Khroub, Hama Bouziane, Ain Smara, phase I, URBACO, 2008, P54

² - الصادق مزهود - 1995 - المصدر السابق ص43

³ - الصادق مزهود - 1995 - المصدر السابق ص44

فصل الثالث: مؤشرات التحولات الحضرية في ظل التطور الحضري: بين تطور خضراء حاضرة في ظل الحداثة وتوسع عملياتها خارج حدوده

استمرت وتيرة التعمير و البناء إلى غاية الإستقلال، و تضاعف حجم المدينة 10 مرات إلى غاية سنة 1973 حيث قدرت المساحة بـ 2558 هـ¹ ثم إرتفعت إلى 3285 هـ سنة 1987⁴ و قدر المجال الحضري سنة 2008 بـ 5920.51 هـ² (الخريطة رقم 07).



واكب هذا الإمتداد المساحي زيادة سكانية و سكنية واضحتين، بالإضافة إلى ديناميكيات مختلفة مست المدينة و إقليمها المباشر، التي أدت إلى الحراك المجالي و المهني على مستوى المدينة، يمكن عرضها في العناصر التالية:

¹ - محمد الهادي لعروق، 1998 ، أبعاد التنمية العمرانية لمدينة قسنطينة و آليات تحضر التوابع، حوليات و ب إ ع المجلد 02، جامعة منتوري قسنطينة ، 1998.

2-1 خصائص السكن و السكان إبان الإحتلال الفرنسي : تمايز إجتماعي لصالح الأوروبيين

إن دخول الإحتلال الفرنسي إلى مدينة قسنطينة سنة 1837 م، غير من وجه المدينة العربية العتيقة القائمة آنذاك، كما غير من التركيبة الإجتماعية و السكانية لها، فالتحولات المجالية التي طرأت على النسيج القديم ووصول العديد من الفرنسيين والأوروبيين بغاية الإستيطان جعل من الحجم السكاني في زيادة معتبرة منذ سنة 1837 إلى غاية 1962 .

أحصى عدد سكان المدينة، سنة 1871 بـ 35251 ساكن¹ منهم 17759 جزائري و 17492 ساكن أوروبي. إرتفعت هذه الأرقام سنة 1919 إلى 73116 ساكن² موزعين بين 36783 جزائري و 36333 أوروبي، و إرتفعت الأرقام إلى 143334 نسمة سنة 1954²، حيث فاق عدد السكان الجزائريين عدد السكان الفرنسيين بـ 102650 نسمة، مقابل 40675 نسمة²، و هذا راجع إلى إندلاع ثورة نوفمبر 1954 وإستمرت الزيادة إلى إن وصل العدد الإجمالي للسكان بـ 221000 نسمة سنة 1960².

لم يواكب هذه الزيادات السكانية، مشاريع سكنية عامة لكافة السكان، حيث عرفت مؤشرات التزاحم بالسكن و الغرفة إرتفاعا حادا لدى السكان المحليين و قدر معدل إشغال المسكن بـ 5.8 فرد/مسكن و 2.8 فرد/غرفة، للأسر الشاغلة للحظيرة الأوروبية، أما السكان الأوروبيون فالمعدلات منخفضة تساوي 1.3 كمعدل إشغال الغرفة و 3.7 كمعدل إشغال المسكن³، و هذا بالنظر إلى سياسة الإقصاء التي عمدتها فرنسا إتجاه الجزائريين، كما شهدت المساكن التي أنجزت، وتائر ضعيفة وبطيئة، و قدر عدد مساكن الحظيرة سنة 1954، 21542 مسكن³ منها 62.8% سكنات أوروبية ما يقارب 13545 وحدة و تبلغ نسبة السكان الجزائريين القاطنين بها 30%³ .

تخفي هذه الأرقام حالات تزاحم مرتفعة عند الأسر الجزائرية و عدم لائقية العيش في العديد من الوحدات السكنية بالمدينة و تمايزًا إجتماعيًا بين أحياء المدينة العتيقة، رغم بلوغ حجم الحظيرة 40.000 مسكن سنة 1960.

¹ - لاصراق مزود - 1995 للمصدر لسيلق ص33

² - HAFIANE A,(1989), les défis à l'urbanisme, l'exemple de l'habitat illégal à Constantine, O.P.U., Alger p39

³ - HAFIANE A - 1989, idem p40

2-2- وضعية السكن و السكان بين 1966 - 1977: هجرة و حراك إرادي بمدينة قسنطينة

شهدت المدينة إرتفاعا محسوسا في عدد سكان الحضر، حيث أحصى عددهم سنة 1966 بـ 240.000¹.

يرجع هذه الإرتفاع إلى المخزون الهائل من السكان الريفيين الآتي نحو المدينة، الذين إحتضنوا الثورة إبان الإستعمار الفرنسي وعاشوا ظروف غير لائقة وغير إنسانية في القرى و المداشر، و ساهم عودة الفرنسيون إلى أوروبا و تركهم للحظيرة السكنية شاغرة التي شغلها سابقا بقسنطينة، في إحتضان هذه الأخيرة الهجرات المتتالية من أسر الريفيين نحوها بحثا عن العيش اللائق، السكن، العمل. بعدما تراجعت الفلاحة إبان الثورة و الخراب الذي مس العديد من المجالات السكنية الريفية .

وهكذا احتضنت الحظيرة السكنية ذات النمط الأوروبي العديد من الأسر، كما كان نصيب السكن القصديري و الأحياء الفوضوية مهما في إيواء عديد السكان و قُدرت هذه الحظيرة بـ 17000 مسكن تستحوذ على 36.8% من مساحة المدينة².

2-2-1- وضعية الحظيرة السكنية سنة 1966 : بإشغال غير لائقة

خلال أول إحصاء عام للسكن و السكان سنة 1966، أُحصى عدد المساكن القائمة بمدينة قسنطينة بـ 37282 مسكن³، يشغلها 40073 أسرة بمعدل 1.07 أسرة بالمسكن الواحد⁴. وقد عرفت معدلات إشغال المسكن قيم مرتفعة، حيث قدر معدل إشغال المسكن $TOL = 6.58$ فرد / مسكن، أما عن إشغال الغرفة فقد قدر المعدل بالمساكن الفردية ذات النمط الأوروبي بـ 1.57 فرد/غرفة و وصلت بالمساكن الجماعية⁵.

تبرز هذه المؤشرات وضعية إسكان غير مريحة، بإرتفاع درجات التزاحم داخل المسكن و الغرفة. يمكن تفسير هذه الوضعية بغياب المشاريع السكنية في الفترة بين 1962 و 1966، أمام توافد المهاجرين من الريف نحو المدينة، كما يرجع ذلك إلى الزيادة الطبيعية و إلى إرتفاع عدد الأفراد في الأسرة

¹ - HAFIANE A - 1989- ibidem, p104

² - HAFIANE A, (1989), idem p117

³ - الصادق مزهود - 1995- المصدر السابق ص143

⁴ - ⁵ الصادق مزهود - 1995- المصدر السابق ص155

⁵ - HAFIANE A , (1989), idem, p118

الواحدة، حيث قدرت نسبة الأسر التي يفوق عدد أفرادها 6 فرد بالأسرة 52.40 %⁵ ، أي بعدد 20999 أسرة من إجمالي 40073 أسرة محصية في إحصاء 1966، في حين أن الأسر التي يقل عدد أفرادها عن 6 أفراد، فتمثل 47.6 %⁵ ، هذا من جهة. فحالة الحظيرة السكنية ومؤشرات الرفاه بها المتباينة أثرت في هذه الوضعية. حيث قدرت نسبة المساكن بغرفتين و أقل من ذلك بـ 64.69 % من إجمالي عدد الغرف المحصية بالمساكن سنة 1966، إذ قدر عدد المساكن ذات الغرفة واحدة بـ 13893 مسكن بنسبة 37.26 %، أما التي بها غرفتين فقد قدر عددها بـ 10228 مسكن أي بنسبة 27.43 %¹، من جهة أخرى.

تعتبر الوضعية القائمة سنة 1966 عن حالة غير لائقة لـ 24121 مسكن¹، موزعين على مساكن أوروبية بغرفتين وعلى أحياء المحتشدات التي بناها المستعمر الفرنسي بحي البير، جنان الزيتون، الصفاة، بن بولعيد التي لا تتناسب مع متوسط حجم الأسرة الجزائرية والمعروفة بكبرها، أضف إلى ذلك إنتشار السكن القصديري و الفوضوي الذي عادة ما يكون بغرفة أو غرفتين على أعلى تقدير.

وبقي عدد المساكن الملائمة لحجم الأسرة الجزائرية بسيطا بـ 19.68 %¹ يمثلون سكنات بـ 3 غرف و 15.63 %¹ يمثلون مساكن بأكثر من ذلك.

2-2-2 الوضعية السكنية لسنة 1977 : برامج سكنية و مشاريع متعددة لكن دون المطلوب
لم تكن الوضعية السكنية بين 1966 و 1977 أحسن من سابقتها، حيث تبين الإحصاءات أن حجم الزيادة في هذه الفترة وصل إلى 110 ألف نسمة² ، بسبب تواصل الهجرات نحو المدينة من جهة، بالإضافة إلى إرتفاع نسبة المواليد و إنخفاض نسبة الوفيات بفضل تحسين الرعاية الصحية و إستقرار الوضعية العامة للسكان .

بالإضافة إلى ذلك فتوطين المنطقة الصناعية بالما و توزيع مشاريع سكنية بالمدينة ، كلها عوامل ساهمت في إرتفاع عدد السكان حسب إحصاء 1977 .

¹ - الصادق مزهود - 1995 - المصدر السابق ص155

² - HAFIANE A, (1989), les défis à l'urbanisme, l'exemple de l'habitat illégal à Constantine, O.P.U. - Alger p39

وقد قدر العدد الإجمالي لسكان المدينة بـ 348314 نسمة¹، بالمقابل قدر عدد المساكن بالحظيرة السكنية 53592 مسكن²، 13 % منها تمثل أكواخ و بنايات غير لائقة أين يعيش 7355 أسرة³ .

وقد عرف معدل إشغال المسكن نوعا من الثبات بـ 6.49 فرد/ مسكن، مما يوضح زيادة تآزم الوضعية السكنية آنذاك و عدم تناسب حجم المساكن مع حجم الأسر، التي زاد عددها داخل المسكن الواحد. بقية مؤشرات إشغال الغرفة هي الأخرى مرتفعة بـ 3.09 فرد / الغرفة، حيث يمكن إرجاع ذلك إلى ارتفاع عدد الأفراد بالأسرة الواحدة وعدم تناسب هذا الحجم مع حجم المساكن، كذلك مع عددها القائم بالحظيرة، للإشارة فعدد الأسر التي يفوق عدد أفرادها 6 أفراد / أسرة، يمثل 81.72 % مقابل 18.28 % من الأسر المتكونة من 6 أفراد / مسكن فأقل⁴.

تعتبر هذه الأرقام عن تفاقم إشكالية السكن بالمدينة، أمام زيادة عدد السكان و نذرة البرامج السكنية. كما تبين هذه المؤشرات عن وجود حاجة و قابلية الأسر للحراك السكاني من أجل تحسين شروط العيش، إنطلاقا من المساكن صغيرة الحجم و غير اللائقة إلى مساكن أوسع و لائقة.

بالإضافة إلى ذلك فزيادة عدد الأسر الحديثة النشأة و تفكك الأسرة الكبيرة ، زاد من هذه الرغبة في تغيير المسكن، خاصة إذا علمنا أن حجم الأسر هو مرتفع بمعدل 7.37 فرد/الأسرة. (348314 / 47149).

2-2-3 ديناميكية و حراك سكاني بإستراتيجيات واضحة للسكان:

التطرق إلى ظاهرة الحراك السكاني في هذه المرحلة الممتدة بين 1962 إلى غاية 1977، تتطلب منا التطرق إلى ظاهرة الهجرة الريفية، كديناميكية أولى داخل المدينة بعد الإستقلال، و الآتية من الريف و المناطق الجبلية نحو المجال الحضري. حيث الفوارق واضحة بين مجالات الإنطلاق و مجال الوصول (الأرياف - المدينة)، من الظروف الإجتماعية الإقتصادية، نمط الحياة والمعيشة، إستعمالات المسكن القديم وتعدده بالنظر إلى الحياة بالمدينة و إختلاف مركباتها العمرانية، الإجتماعية و الإقتصادية، فالإنقطاع الحاصل بينهما هو قوي و ملموس لدى العديد من الأسر.

¹ - الصادق مزهود - 1995 - المصدر السابق ص53

² - الصادق مزهود - 1995 - المصدر السابق ص143

³ - الصادق مزهود - 1995 - المصدر السابق ص226

⁴ - الصادق مزهود - 1995 - المصدر السابق ص155

إلا أنه هناك نوع آخر من الديناميكية هي حضرية و مرتبطة بالحراك السكني داخل المجال الحضري، متعلقة بتغيير بعض الأسر أحيائها التي كانت تقيم بها سابقا، من بيوت قصديرية على أطراف المدينة أو التي كانت تقطن الأحياء المحشذات، إلى النمط الأوروبي بنوعيه الفردي و الجماعي، إحصاء هذه الأسر هو صعب بسبب غياب المعطيات الصحيحة لذلك .

- الحراك الإرادي و الموجه بإستراتيجيات مؤقتة و نهائية:

ما يمكن إستنتاجه هو الإستراتيجية السكنية المبلورة من طرف الأسر بعد الإستقلال و التي كانت واضحة لديهم، فالتحول من نمط إلى آخر هدفه هو العيش بمسكن صحي لائق حضري، كحق في ممارسة الحرية و إسترجاع الحقوق المأخوذة من طرف المستعمر، هنا الإستراتيجية هي أكثر منها معنوية، بالإضافة إلى الهدف الثاني هو العيش في كرامة و البحث عن ظروف أحسن من سكن، صحة ، تعليم و عمل، و تحقيق " ترقية إجتماعية promotion sociale"¹ و مهنية التي كانت حكرا على الأوروبيين.

الحظيرة السكنية التي مارست فيها الأسر حراكها هي أولا حظيرة السكن الأوروبي التي إستقبلت الهجرات من الريف و التي إستقبلت كذلك الأسر من داخل المدينة .يصنف هذا النوع من الحراك بالحراك الإرادي "mobilité volontaire"²، من خلال الإنتقال الإرادي للأسر نحو المساكن الشاغرة التي تركها المستعمر الفرنسي بعد 1962 و التي تمثلت في حي الكدية، القديس جان، المنظر الجميل، سيدي مبروك الأعلى والأسفل ... و هي الحظيرة الشاغرة الوحيدة القائمة بالمجال في غياب مشاريع سكنية بين 1962 و 1969³. بالإضافة إلى ذلك فهناك نوع آخر من الحراك، مصنف كحراك غير إرادي "mobilité forcée et contraignante"⁴ موجه من طرف الجماعات المحلية لفائدة بعض الأسر المنكوبة و التي تعيش ظروف غير اللاتقة بالمدينة. تكفلت هذه الهيئات بإنجاز مساكن جماعية و أخرى فردية إنتقالية، لسكان البيوت القصديرية و الأسر المتضررة من الإنزلاقات و الأخرى الراغبة في التنقل إبتداءا من 1970. و بالتالي فهذا النوع من الحراك بدأ منذ سنة 1970 خلال

¹ - Blanchet C, (1996), Comprendre la Mobilité résidentielle, dossier optionnel magistere III , centre d'études supérieures d'aménagement, université de Tours, p18

² - ⁴ SEMMOUD, B, (1995), croissance urbaine, mobilité et changement social dans l'agglomération oranais (Algérie) – Cahier du GREMAMO n°12 –Université Paris VII– p 28

³- ألسادق مزمود – 1995-العصر درلسيلق ص179

المخطط الرباعي الأول أين تم برمجة مشاريع سكنية إستفادت منها المدينة أمام تقادم أزمة السكن و تكاثر البيوت القصديرية. و عليه فقد تم برمجة⁵ : حوالي 770 مسكن بداية السبعينيات و 200 مسكن كبرنامج خاص وجه إلى منكوبي الصاباتي، و أخرى مقدر بـ 570 مسكن وزع على التجمعات التابعة للولاية.

وقد تم إسكان 236 أسرة سنة 1977¹ ، من إجمالي 4126 أسرة تسكن البيوت القصديرية، الآتية من الأقباس الرومانية، حي أمزيان، ملعب 17 جوان، في مساكن جماعية. كما تم إعادة إسكان 1148 أسرة منكوبة من إنزلاق حي قايدي عبد الله (صاباتي) و عميروش من أصل 1552 أسرة سنة 1972 التي تم نقلها إلى مساكن إنتقالية¹.

كما خصصت مراكز العبور كمجالات إنتقالية لسكان حي البريدعة و الكلم الرابع ، بالما و السيلوك إلى غاية نقلهم إلى حي القماص (شاليات) وهذا بين 1973 و 1984² .

- البناء الفردي و الإستراتيجية النهائية: محدودة

و بالموازاة مع عمليات إعادة الإسكان في سكنات جماعية وأخرى فردية مؤقتة، كانت هناك ديناميكية تعمير محتشمة في مجال البناء الفردي المقتن، سببها قلة رخص البناء الممنوحة في هذه الفترة، و المواكبة لظهور الأمر 26/74 المتعلق بالإحتياجات العقارية الذي كان المحفز لظهور التخصيصات كوسيلة تعمير أخرى، خلالها تم تهيئة و بيع العديد من القطع الأرضية للأفراد الراغبين في البناء الذاتي، بمساحة متغيرة بين 250 م² و 600 م² (كتجزئة بن تشيكو)³.

تشير الإحصاءات أن عدد طلبات رخص البناء كان ضعيف بين 1962 و 1980 و قُدر الإجمالي بـ 1250⁴ طلب قبل منها 913 رخصة و قد شهدت الفترة بين 1970 و 1980 زيادة معتبرة في طلبات الرخص من أجل البناء و التوسعة، ساهمت هذه الأداة إلى حراك مجالي من خلال ديناميكية البناء الفردي و إنشاء تخصيصات و بشكل بطيء. كما ساهمت هذه الأخيرة في تفعيل الحراك

¹ - الصادق مزهود - 1995 - المصدر السابق ص 231

² - MESKALDJI, G, (1993), L'habitat spontané en Algérie : reconnaissance, le cas de Constantine - Travaux de l'institut de Géographie de Reims, n°85-86, p 84

³ - HAFIANE A, (1989), les défis à l'urbanisme, l'exemple de l'habitat illégal à Constantine, O.P.U. - Alger p147 p 26.

⁴ - HAFIANE A, (1989), idem, p39

السكني داخل المدينة، فالقوة الاجتماعية المهنية التي بإمكانها بناء مسكن فردي و تغيير المسكن القديم تمثل فئة أرباب العمل ، المهن الحرة ، الإطارات بنسبة 19.37 %¹ (هي الفئة القادرة على تسخير أموال للحراك) أما البقية 80.63 %¹ فهي أسر عاجزة عن ذلك أمام عائق الموارد المالية و محدودية الدخل من أجل شراء أو تغيير مسكن، رغم وجود رغبة ضمنية للانتقال عند العديد منها.

تعتبر هذه الديناميكية كإستراتيجية نهائية للأسر القادرة على بناء و تملك مسكن فردي، الذي يحقق إيجابيات كثيرة منها العيش في مجال خاص لا تنقسم فيه الأسر مع أسر أخرى المجالات إلا المجال العمومي كالطريق و لواقه والمرافق الجوية بالإضافة إلى إمكانية تحقيقها لإستراتيجيات إقتصادية و مهنية على نفس موضع المسكن.

فخلال الفترة بين 1962 - 1977 مؤشرات الحراك قائمة بصفة واضحة، و المتمثلة في إرتفاع درجات التزاحم داخل المسكن، إنتشار البيوت القصبيرية و غير اللائقة (4126 مسكن)² بالإضافة إلى البنائات المتداعية و المقدرة بـ 1402 مسكن². ضف إلى ذلك التحولات الإقتصادية التي عرفتها المدينة من خلال إنشاء و خلق مناصب شغل جديدة بالصناعة، بين 1967 - 1970 و التي قدرت بـ 2174 منصب³، و التي تلتها 2603 منصب شغل خلال الفترة الممتدة بين 1970 و 1974³. ساهمت كلها في حراك مهني و إجتماعي مهمين أمام زيادة الضغط على الطلب على السكن داخل المدينة .

2-3 وضعية السكن و السكان بين 1977 و 1987 : تفاقم عدد الأسر الراغبة في الترقية

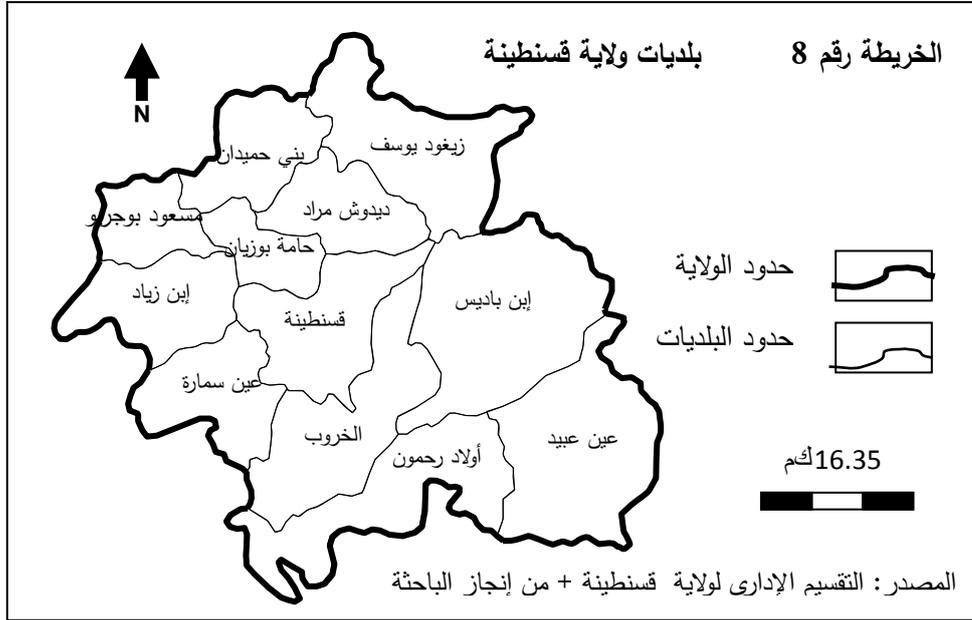
السكنية

إنطلاقا من المعطيات الأولية للإحصاء العام للسكان و السكن سنة 1987، و التي إعتدناها في بحثنا هذا لعدم توفر معطيات نوعية، حاولنا عرض الوضعية السكانية و السكنية القائمة بولاية و بلدية قسنطينة من أجل إستخراج مؤشرات الحراك الجغرافي و بؤادر الحراك السكني.

¹-لصادق مزهود - 1995 للمصدر لسيلق ص201

²-الصادق مزهود - 1995- المصدر السابق ص235

³-الصادق مزهود - 1995- المصدر السابق ص180



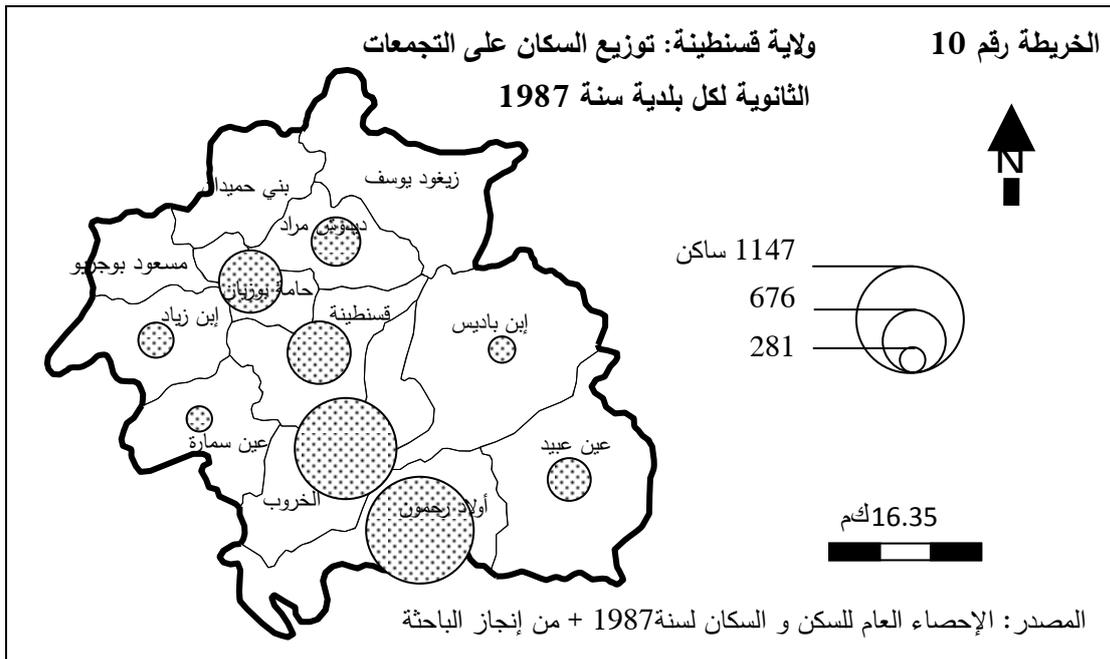
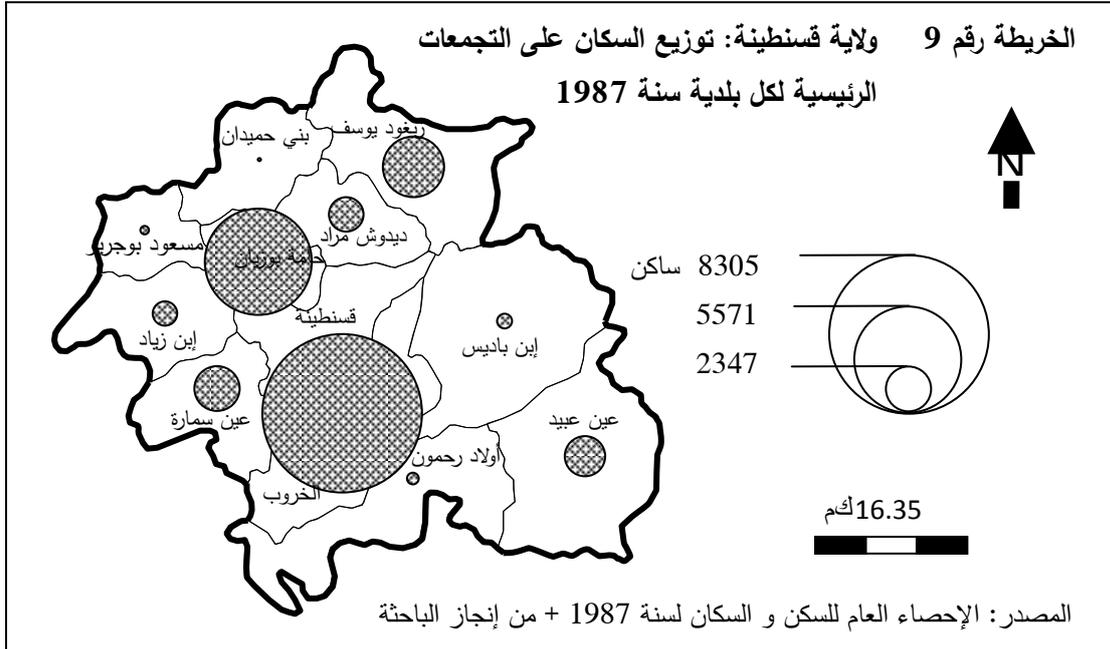
تبرز المعطيات التي توصلنا إليها صورة على وجود مؤشرات محفزة للحراك السكاني، هذه الأخيرة مرتبطة خصوصا بارتفاع درجات التضاحم داخل المسكن و ارتفاع حجم الأسرة الواحدة .

2-3-1 درجات التضاحم مرتفعة:

وصل عدد سكان ولاية قسنطينة إلى 664473 ساكن¹ و هذا حسب الإحصاء العام للسكن و السكان لسنة 1987 ، موزعون على التجمعات الرئيسية القائمة بالولاية بنسبة 86 %² (الخريطة رقم 09) و على التجمعات الثانوية بقيمة ضعيفة 1.3 % (الخريطة رقم 10)، في حين شهدت المناطق المبعثرة قيمة معتبرة بنسبة 9.6 %² (الخريطة رقم 11)، أما عدد البدو و الرحل الذين تم إحصاؤهم في هذه الفترة فقد قدر بـ 1 % من إجمالي السكان² .

¹ – R.G.P.H. 1987 – p233 et p 160

² – Office national des statistiques, RGPH 1987, résultats préliminaires– p194

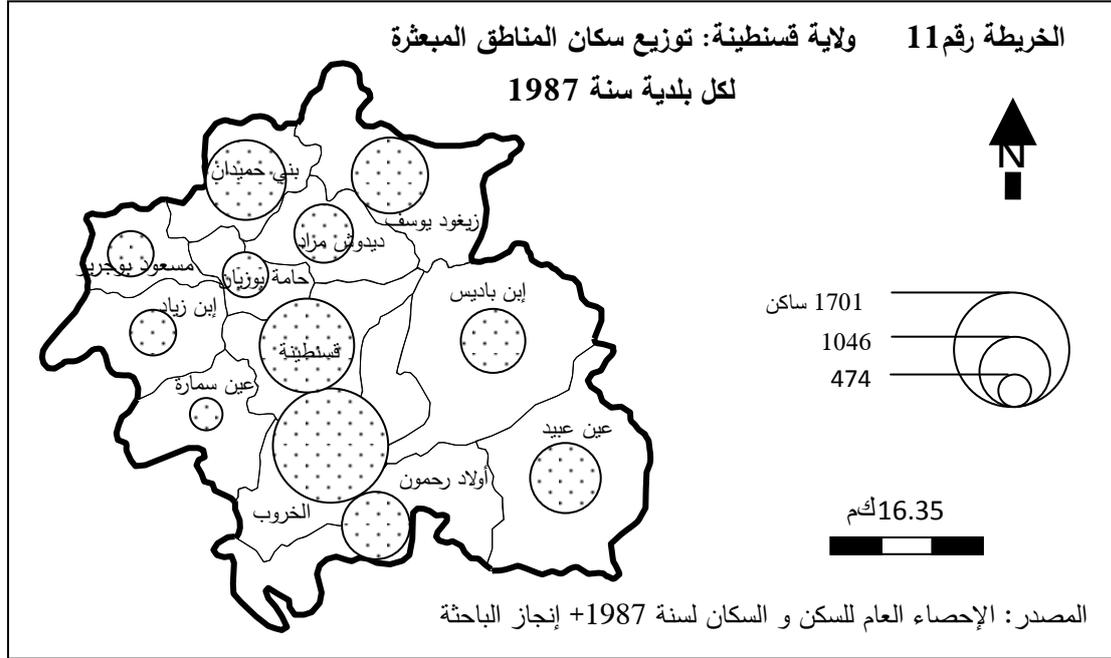


توفرت الولاية على حظيرة سكنية معتبرة، بـ 89186 مسكن مشغول¹، تمثل نسبتها ببلدية قسنطينة 69.24 % أي بقيمة 61749 مسكن مشغول من إجمالي المساكن المشغولة بالولاية. و تحتل بلدية

¹ - R.G.P.H. 1987 - p233 et p 160

فصل الثالث: مؤشرات الحراك الديمغرافي في قسنطينة: بين تطور خصائص الارتفاع الديمغرافي في الريف والبلدية
وتوسيع عملياتها في خارج حدوده

قسنطينة المرتبة الأولى من حيث تركيز السكان بهذا التجمع، بحوالي 67.84 % من إجمالي سكان الولاية، وبقيمة 450770 ساكن¹ يقطن البلدية ومختلف تجمعاتها.



تبين العلاقة القائمة بين عدد السكان و المساكن أن درجات التزاحم داخل المسكن مرتفعة خاصة إذا علمنا أن 67.16 % من الأسر المقيمة بالولاية تتركز بالبلدية بعدد 67481 أسرة¹ يوضح الجدول رقم 10 خصائص العلاقة القائمة بين السكان و إشغال مسكنهم:

الجدول رقم 10: خصائص السكن و السكان ببلدية قسنطينة سنة 1987

متوسط إشغال المسكن أسرة / المسكن TML	معدل إشغال المسكن TOL	متوسط حجم الاسرة TMM	المساكن المشغولة	عدد الأسر	عدد السكان	
1.09	7.30	6.68	61749	67481	450770	بلدية قسنطينة
1.09	7.45	6.81	89186	97586	664437	الولاية

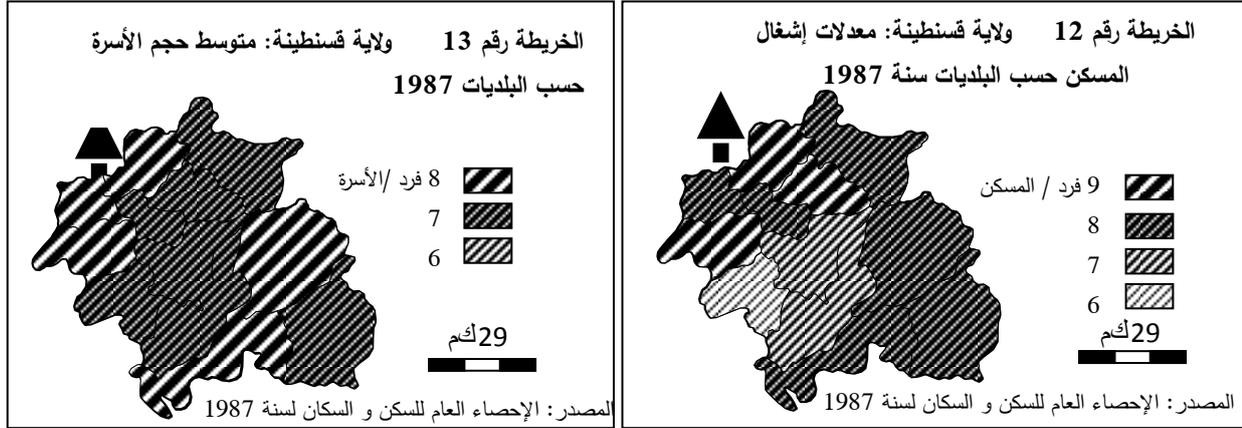
المصدر: R.G.P.H. 1987. O.N.S. Constantine

قدر متوسط حجم الأسرة بالبلدية بـ 6.68 فرد / بالأسرة² حسب معطيات التعداد، فهي لا تبتعد كثيرا عن المعدل الولائي المقدر بـ 6.81 %². يعتبر هذا المعدل مرتفعا، إذا ما إطلعنا على معدل إشغال

¹ -R.G.P.H. 1987 - p233 et p 160

² - Office national des statistiques, RGPH 1987, résultats préliminaires - p233

المسكن المرتفع و المقدر بقيمة 7.30 فرد / مسكن على مستوى البلدية²، في حين أن المعدل الولائي فهو 7.45 فرد/ مسكن و بمعدل 1.09 أسرة واحدة بالمسكن¹. أنظر الخريطة رقم 12 و 13.



2-3-2 برامج سكنية مُجزئة لإحتواء إحتياجات الأسر:

خلال هذه الفترة الممتدة بين 1977 و 1987، عرف قطاع السكن إنتعاشا أحسن مما كان عليه في الفترة التي سبقت، وهذا بفضل المشاريع السكنية المنجزة للحد من تفاقم إشكالية السكن بالمدينة. فخلال النصف الثاني من سنوات السبعينات برمج 7900 مسكن إجتماعي²، وجه قسط منه إلى قطاع التربية بـ 174 مسكن و 200 مسكن سابق التجهيز لإحتواء عمليات إعادة الإسكان المؤقتة الموجهة لقاطني المساكن غير اللاتقة و هذا خلال المخطط الرباعي الثاني. و شهدت الفترة تخصيصات سكنية لبعض الفئات الإجتماعية المهنية ضمن البرامج الموجهة للولاية منها ما تم تخصيصه للعاملين في الصناعة بـ 1550 مسكن² بواد حميميم و إستفاد قطاع التربية و الإدارة العامة للأمن الوطني بـ 55 مسكن و 200 مسكن على التوالي² تم توظيفهم بحي بوالصوف و الدقي و 252 مسكن تم برمجتها بحي ساقية سيدي يوسف². كما شهدت هذه الفترة (1980-1984) برمجة 6738 مسكن بين الجماعي و السابق التجهيز على مستوى الولاية أنجز منها 6447 مسكن سنة 1997، و موزعة بين بلديات قسنطينة (ديدوش مراد، عين سمارة، حامة بوزيان، ولاد رحمون، عين عبيد، زيغود يوسف و ابن زياد) و التجمعات العمرانية (بكيرة، القرزي، قطار العيش و عين الباي) و على أحياء مدينة قسنطينة (حي البير).

¹ - Office national des statistiques, RGPH 1987, résultats préliminaires - p233

² - الصادق مزهود - 1995 - المصدر السابق ص 179

إنجاز هذه المشاريع كان بإستعمال وسيلتين للتعمير هما : المناطق الحضرية السكنية الجديدة كأداة إقتصادية وسريعة للبناء المصنع، و المتمثلة في البناء العمودي، بالإضافة إلى 1491 مسكن سابق التجهيز كمساكن مؤقتة في إعادة الإسكان. كما عرفت الولاية و المدينة كذلك برمجة 9072 مسكن خلال الخماسي الثاني 1985-1990¹. تم توطين المساكن المبرمجة في هذه الفترة بمدينة قسنطينة على أحياء الدقي، القماص، المنصورة، بالصوف، بومرزوق و تجمع عين الباي.

كما أخذت بلديات ديدوش مراد، عين سمارة، زيغود يوسف، حامة بوزيان، بني حميدان، ابن باديس، ولاد رحمون و بوجريو نصيبها من هذا التوزيع وكذلك بالنسبة لتجمعي بكيرة و عين الباي. و أهم مميزات هذه البرامج هو تخصيص حصص سكنية لفائدة مستخدمي الصحة، التعليم العالي و التربية و التعليم.

و قد قدرت نسبة الإنجاز بـ 69.58 %¹ إلى غاية 1997، تعكس هذه النسبة عن تباطي وتيرة الإنجاز للخماسي الأول و الثاني بسبب الازمة الإقتصادية التي عرفتها البلاد إبتداء من سنة 1985، و لما عرفه سوق مواد البناء تذبذبا في تمويل مشاريع السكن بالمواد، بالإضافة إلى تراجع الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط عن تمويل برامج السكن الإجتماعي، هذه الأخيرة هي في الأصل خارج حسابات الصندوق.

2-4 ديناميكية سكنية مهمة و حركية سكانية طموحة داخل و خارج المجال الحضري:

ما يمكن الملاحظته خلال هذه الفترة بين 1977 و 1987 و خاصة مع نهاية الثمانينيات أن العديد من المشاريع السكنية تم برمجةها على تراب البلديات المجاورة كعين سمارة و حامة بوزيان إضافة إلى منطقة عين الباي و ديدوش مراد .

بالموازاة مع مشاريع السكن الجماعي و البناء السابق التجهيز، شهد القطاع الخاص بالبناء الفردي نوعا من الديناميكية بصدور المرسوم 26/74 المتعلق بالإحتياجات العقارية و الذي من خلاله أصبح للبلدية صلاحيات في مجال المعاملات العقارية و إقتناء الأراضي لصالحها، تجزئتها وبيعها مرة أخرى للتعمير ببيع رمزية، لا تعبر عن قيمتها الإقتصادية الحقيقية. و قد حددت قيم التنازل عن العقارات

¹ - الصادق مزهود - 1995 - المصدر السابق ص 200

لصالح البلدية بقيم 24 إلى 40 دج/م² ¹ حسب المنطقة الواقعة عليها الأرضية، كما حددت قيم البيع
لصالح العموم بـ 60 إلى 100 دج/م² ¹. و تم اعتماد هذه القيم سنة 1982 قبل أن تكون هناك قيم
أخرى للتنازل و البيع .

إنطلاقا من كل هذا شهدت المدينة ديناميكية تعمير معتبرة، إذ قدرت وتيرة إنجاز المساكن بمعدل
699 مسكن عمومي و 394 مسكن فردي خاص سنويا². (موزعين على تجزئة سركينة ، بوالصوف
، جبل الوحش).

وهكذا يمكن تلخيص اتجاهات و مسارات الأسر خلال هذه الفترة من أحياء قصديرية ، تقليدية و
أخرى نحو سكنات جماعية بالمدينة ومساكن سابقة التجهيز داخل و خارج البلدية، بالإضافة إلى
أحياء التخصيصات التي بدأت بالظهور على أطراف المدينة. هنا عمليات الإسكان هي مزدوجة:
إرادية من خلال السكن الفردي بنمط فيلا و غير إرادية نحو السكن الجماعي و الفردي بنمط
الشاليات. ضف إلى ذلك فوجود أحياء إنتقالية كمراكز عبور التي يقطنها 1284 أسرة من إجمالي
2282 أسرة منكوبة³ (الآتية من حي الأخوة عباس مستودعات و مقالع لانتي ، محلات ملعب بن
عبد المالك فقد تم إيوائها في أحياء الباليقون ، محلات سيدي مسيد ، فندق بومزو و نزل الشرق و
سيدي مسيد). جعلت من هذه الأسر في وضعية إنتظار لإعادة إسكانها في مساكن لائقة و دائمة.

العنصر الآخر الملاحظ في عمليات الإسكان هو أن تصنيف البرامج السكنية كان حسب القطاعات
الإقتصادية و المهنية و التي تعود في غالبيتها لصالح موظفي القطاع العمومي، بالإضافة إلى برامج
السكن الإجتماعي الموجه لصالح الفئات السكانية الأخرى مما أعطى نوع من التمازج بين الفئات
الإجتماعية المهنية داخل الأحياء. فالشروط المعتمدة من طرف الدائرة و الجماعات المحلية في توزيع
السكنات هو إحترام نسب معينة من كل فئة إجتماعية داخل البرنامج السكني و التي تتمثل كما يلي :

50 % من السكنات توزع على السكان المنكوبين ، 25 % إلى فئة المجاهدين و ذوي الحقوق ، 10
% إلى سكان البيوت القصديرية، 10 % إلى فئات إجتماعية مختلفة و 5% إلى المغتربين .

¹ - الصادق مزهود - 1995 - المصدر السابق ص200

² - الصادق مزهود - 1995 - المصدر السابق ص201

³ - الصادق مزهود - 1995 - المصدر السابق ص233

هذا الترتيب يجعل من فئة السكان المنكوبين (المعرضة لخطر الفيضان و الإنزلاق) بالإضافة إلى المتضررين من إنهيار المساكن بالمدينة القديمة في طليعة الأسر المستفيدة من كل برنامج .

هذا التمايز يمنع بالضرورة إقصاء فئات إجتماعية على حساب أخرى و يساهم في الاندماج الإجتماعي بين مختلف الأسر و فئاتها المهنية، رغم عدم تساوي في نسب الإستفادة . إلا أن برمجت مشاريع سكنية حسب القطاعات المهنية (التعليم، الأطباء، الأمن الوطني...) يجعل من المجال الحضري يتجزء¹ و يتخصص حسب الفئات الإجتماعية و المهنية و لصالح التمايز الإجتماعي و المجالي حسب الأحياء من جهة أخرى.

خلاصة المبحث :

تتميز مدينة قسنطينة بتنوع الأنماط السكنية كغيرها من المدن الجزائرية، و ترتبط أهمية هذا الموروث العمراني بمختلف حظائره السكنية في إحتوائه لمختلف الفئات السكانية ويعتبر مصدراً و وعاءاً عقارياً موجها لحركة السكان بالمدينة. من خلال العناصر التي تطرقنا لها في هذا المبحث نستنتج مايلي:

- أهم حركة سكنية و سكانية نحو مدينة قسنطينة كانت بعد الإستقلال مباشرة و وفود عديد الأسر نحو الحظيرة الأوروبية، و واكب هذه الهجرة تازماً للوضع السكنية بسبب عديد من العوامل.

- تمثل حظيرة السكن القصديري و المساكن الهشة بالمدينة القديمة حظيرة إنطلاق للعديد من الأسر الى حظيرة لائقة جماعية و فردية (شاليات).

- و تمثل الحظيرة السكنية العمومية أهم حظيرة مستقبلية للحراك السكني بالمدينة، و العرض السكني السائد إلى غاية سنوات التسعينات.

- تتميز الحظيرة السكنية العمومية بتنوع الإستفادة السكانية بين مختلف أنواع الطلب و الحالات الإستعجالية كحالة السكان المتضررين من الكوارث التي حلت بأجزاء من المدينة (الفيضانات ، إنزلاقات..) من جهة أخرى تميز هذا العرض السكني بتخصيص برامج خاصة للتكفل بالطلبات بعض

¹ Madghoul, K. (2005) : la fragmentation urbaine à Constantine, de la ségrégation sociale à la mobilité résidentielle. Mémoire de Magister. Option Urbanisme. Université Mentouri Constantine.

الفئات الاجتماعية و المهنية، مما أدى إلى ظهور التمايز إجتماعي ببعض الأحياء وتمازج سكاني بأحياء أخرى.

- تنامي ظاهرة البناء الفوضوي و بروز بوادر الترقية العقارية الفردي، التي هي صورة لتحقيق عديد من الإستراتيجيات السكنية للأسر القاطنة و المستفيدة منها (سكن لائق، التطلع لإعادة الهيكلة، ترقية إجتماعية و إقتصادية...).

المبحث الثاني : مؤشرات الحراك السكاني بقسنطينة للفترة بين 1987 و 1998: تنوع في سوق السكن

وصل عدد السكان سنة 1998 إلى 481947 نسمة¹ ، كما قدرت الحظيرة السكنية بـ 85162 مسكن، منها 75460 مسكن مشغول بنسبة 88.61 % مقابل أخرى²، غير مشغولة وأخرى موجهة للإستخدام المهني، تشغل هذه الحظيرة 80142 أسرة³ .

تمثل الحظيرة السكنية القائمة ببلدية قسنطينة أكثر من نصف الحظيرة القائمة بالولاية بنسبة 58.91 % حيث تمثل قيمة المساكن المشغولة بالبلدية 61.36 % من إجمالي المساكن المشغولة بالولاية. إشغال السكان لهذه الحظيرة يبين بقاء مؤشرات التزاحم مرتفعة كما يوضحه الجدول التالي:

الجدول رقم 11: خصائص السكن و السكان حسب معطيات إحصاء 1998

عدد السكان	عدد الأسر	المساكن المشغولة	متوسط حجم الأسرة	معدل إشغال المسكن	متوسط إشغال المسكن أسرة / المسكن
TMM	TOL	TML			
481947	80142	75460	6.01	6.38	1.06
810914	131958	122985	6.01	6.6	1.07

المصدر: R.G.P.H. 1998. O.N.S. Constantine:

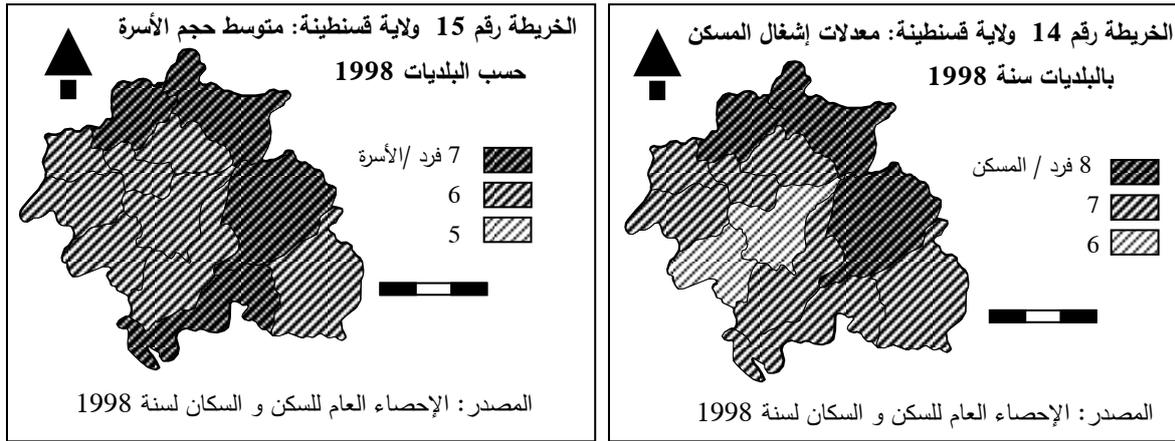
يوضح الجدول أن أكثر من نصف سكان الولاية يتركزون بمقر بلدية قسنطينة، و تبقى مؤشرات التزاحم بها مرتفعة بمعدل إشغال المسكن 6.38 فرد/مسكن و بمتوسط حجم الأسرة مقدر بـ 6.01 فرد/الأسرة. (أنظر الخريطة رقم 14 و 15).

مقارنةً مع المؤشرات السابقة المسجلة في التعداد السابق لسنة 1987 فنلاحظ إنخفاضا لهذه المقاييس التي كانت تراوح قيمة 7 لكلا المؤشرين (TOL, TMM). مبدئيا يكمن إرجاع ذلك إلى تشبع الحظيرة السكنية القائمة بالبلدية و إستقطاب البلديات المجاورة لقسنطينة فائض سكانها بسبب إستيعابها لأغلب المشاريع الموجهة للولاية، بالإضافة للوعي الإجتماعي لدى العديد من الأسر في تنظيم النسل وما يؤدي ذلك إلى تراجع عدد المواليد على فترات متقاربة.

¹ - 4^{ème} R.G.P.H. 1998, Les principaux résultats de l'exploitation exhaustive, Collections statistiques n° 81/1999 Série S : Statistiques sociales Gouvernorat d'Alger, wilaya d'Oran, wilaya de Constantine, ONS, Alger, 1999 p132

² - 4^{ème} R.G.P.H. 1998, idem, p159

³ - 4^{ème} R.G.P.H. 1998, ibidem, p149



2 الهجرة الداخلة والخارجة إلى قسنطينة كمؤشر للحراك المجالي و السكني:

نهدف في هذا العنصر إلى تبيان خصائص حركة السكان داخل الولاية و بلدية قسنطينة، من أجل إبراز المؤشرات الدالة عن الحراك السكني و الهجرة داخل الولاية (هجرة داخلية) وكذا داخل البلدية في حد ذاتها. إستقينا المعطيات التي إعتدنا عليها في هذا الجزء من الدراسة من مرجع:

(Les migrations internes –inter communales à travers les résultats exhaustifs Du RGPH 1998 n331, 369pages)

الذي يأخذ بعين الإعتبار في دراسة الهجرة، السكان الذين ولدوا بولاية قسنطينة قبل 1987 و الذين هم الأكثر احتمالا معنيين بالهجرة، و عليه فالقيم المعتمدة في هذا العنصر مبنية على هذه المعطيات.

أُحصى عدد السكان بالولاية سنة 1998 بـ 616568 ساكن مقيم¹، بزيادة سكانية قدرت بـ 2132 ساكن هذا إذا ما قارنا عدد السكان لسنة 1998 بعدد سكان التعداد الذي سبقه سنة 1987. تشير المعطيات التي جمعناها إلى وجود ظاهرة الهجرة الداخلية و أخرى خارجية بالولاية وبقدر مهم، حيث أُحصى عدد السكان الخارجون من الولاية خلال فترة 1987 – 1998 بـ 22016 مهاجر¹ في حين أن الداخلين إليها قدروا بـ 24148 مهاجر¹ و أُحصى السكان المقيمون بالولاية و الذين لم يغادروها بـ 592420 ساكن¹.

¹ - 4^{ème} R.G.P.H.1998, les migrations internes, intercommunales à travers les résultats exhaustifs du R.G.P.H 1998, n° 331, ONS, Alger, p367

فرغم كون أن صافي الهجرة الموجب المقدر بـ 2132 ساكن¹، قيمة بسيطة بالنظر إلى الحجم السكاني للولاية إلا أنه يخفي حركية سكانية مهمة للسكان الخارجين والداخلين للولاية وهنا تبرز دوافع الهجرة المختلفة من شروط مهنية و إجتماعية و إقتصادية و كذا أمنية لما عرفته التسعينات من إضطرابات. هذه الديناميكية المرتبطة بالهجرة من داخل إلى خارج الولاية ، تبعتها هجرة داخل حدود الولاية حيث من جملة 592420 ساكن مقيم بالولاية، 540040 ساكن¹ لم يغيروا سكنهم الواقع بالبلديات القاطنين بها في حين أن 52380¹ منهم كانوا الفاعلين في الحركية بين البلديات و داخل الولاية ، و يبين الجدول الموالي نسب الهجرة الداخلية و الخارجية بالولاية وكذا قيمة الهجرة الداخلية بالولاية :

الجدول رقم 12: نصيب الهجرة السكانية من إجمالي السكان المقيمين بالولاية

السكان المقيمون بالبلديات بين 1987-1998 / السكان المقيمين بالولاية سنة 1987 = 87.9 %
نسبة الخارجين من الولاية 1987 - 1998 / السكان المقيمين بالولاية سنة 1987 = 3.6 %
نسبة الداخلين إلى الولاية 1987 - 1998 / السكان المقيمين بالولاية سنة 1998 = 3.9 %
نسبة الهجرة داخل بلديات الولاية 1987-1998 / السكان المقيمين بالولاية 1987-1998 = 8.8 %

المصدر: Les migrations internes –inter communales à travers les résultats exhaustifs Du RGPH : 1998, n331, p367.

تبرز هذه المؤشرات عن حركية مهمة و ديناميكية حقيقية للسكان، إذا ما قارنا الهجرة الداخلة للولاية المقدر بـ 3.9 % و التي تعتبر أكثر أهمية من الخارجة منها، المقدر بـ 3.6 %. هذه القيم تغير بالضرورة التركيبة الاجتماعية و الإقتصادية للأسر المحصية سنة 1998 بالنسبة لنظيراتها سنة 1987، وتؤثر في كيفية توزيعهم داخل إقليم الولاية، أما عن الهجرة بين البلديات فهي أكثر بروزا بنسبة 8.8%. هذه القيم تتناسب مع وجود ديناميكية تعمير على مستوى بلديات الولاية خاصة التجمعات الرئيسية و حتى الثانوية لبلديات قسنطينة، الخروب، عين اسمارة.

بالنسبة لبلدية قسنطينة، فقد تم تسجيل هجرة داخلية وأخرى خارجة منها (الخريطة رقم 16)، الإحصاءات التي إعتدناها توضح أن عدد السكان الذين خرجوا من البلدية قدروا بـ 45652 مهاجر في الفترة الممتدة بين 1987 و 1998 و هي قيمة مهمة و مرتفعة بالمقارنة مع عدد السكان المحصون في نفس الفترة، أي بنسبة 11.23 % إلى البلديات الأخرى (آخذين بعين الإعتبار السكان

الذين لم يغيروا مقر سكنهم بالبلدية 360950 ساكن و عدد المهاجرين الخارجين منها 45652 مهاجر).

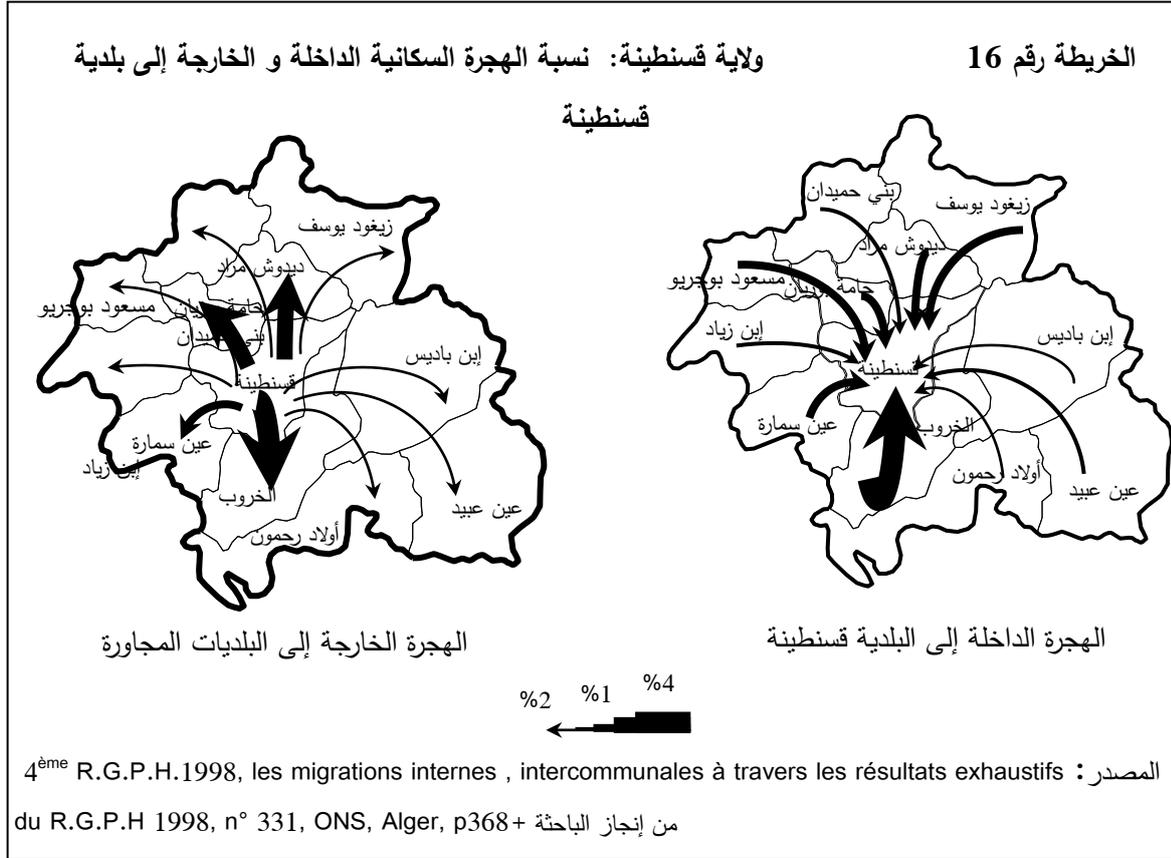
في حين أن الداخلين إلى بلدية قسنطينة قدروا بـ 2004 ساكن في الفترة الممتدة بين 87-98 قادمين من البلديات المجاورة بنسبة 0.55 % و هي نسبة ضعيفة جدا (إذا ما أخذنا عدد السكان المقيمين الذين لم يغيروا مقر سكنهم بالبلدية $360950 + 2004 = 362954$ ساكن بين 1987-1998) .

إذا بحثنا في عدد المهاجرين و مساراتهم خارج حدود بلدية قسنطينة، فنلاحظ تفاوت في الإتجاهات المختارة أو المفروضة للتنقل. بالنسبة للسكان المهاجرين من قسنطينة إلى بلديات مجاورة فعددهم متفاوت، و تمثل كلا من عين أعبيد بـ 19751 مهاجر¹ و الخروب بـ 7244¹ و حامة بوزيان بـ 17608 مهاجر، البلديات الأكثر إستقطابا للسكان الخارجين من بلدية قسنطينة ثم تأتي بعدها بلديات أخرى بنسب أقل تصل أدها إلى 184¹ مهاجر في بولاد رحمون .

أما عن الهجرة الداخلة للبلدية ، فيمثل القادمون من بلدية الخروب بـ 1568 مهاجر ثم تأتي بعدها كل من حامة بوزيان بـ 233 قادم¹ فعين كرمة بـ 219 قادم إلى القسنطينة¹.

و يمثل عدد القادمين من بلديتي ولاد رحمون و ابن باديس أضعف قيمة في حجم المهاجرين الداخلين إلى البلدية بـ 134¹ و 38 مهاجر¹ على التوالي (الخريطة 16).

¹ - 4^{ème} R.G.P.H.1998, les migrations internes , intercommunales à travers les résultats exhaustifs du R.G.P.H 1998, n° 331, ONS, Alger, p368



يمكن تفسير هذه الحركية المرتبطة بالبلدية كما يلي :

- يعود ارتفاع الخارجين من بلدية قسنطينة إلى وجهات أخرى، في هذه الفترة، إلى ارتفاع حجم الحظيرة السكنية الجديدة المنجزة بالبلديات الأخرى (خارج بلدية قسنطينة) كالخروب، عين سمارة، عين عبيد. بالتالي فتنقل الأسر إلى مجالات سكنية جديدة خارج حدود البلدية هو إما ناتج عن إسكان إختياري أو إجباري نحو هذه البلديات (في إطار ترقية عقارية أو إعادة إسكان ضمن صيغة سكن إجتماعي و مختلف الصيغ الجديدة للسكن).
- إن الإمتداد عمراني داخل حدود المحيط العمراني لبلدية قسنطينة ساهم في إستهلاك المجالات القريبة من النسيج الحضري على حساب الأراضي الزراعية و أدى إلى ضم بعض التجمعات الثانوية إلى النسيج العمراني كمنطقة عين الباي، بالإضافة إلى إستغلال الجيوب الشاغرة داخل النسيج. هذه الحركية المجالية و العمرانية رغم ظهورها مجاليا إلا أنها لم تساهم في

إستقطاب السكان من خارج البلدية، بسبب قلة المشاريع العمومية في هذه الفترة 1987-
1998 بالتجمع العمراني و زيادة الترقية العقارية الخاصة جماعية و فردية داخل الجيوب
الصغيرة¹ المتبقية من النسيج الحضري القائم. والتي كانت جلاها لصالح سكان مدينة قسنطينة،
الذين إستفادوا حسب البرامج من مساكن جماعية أو فردية و في إطار تجزئات السكنية.

فالحركية داخل المحيط العمراني هي بينية داخل حدود البلدية مع تغيير نمط المسكن و الحي(ل)
لأسباب عائلية، التفكك الأسري، إهتراء المسكن...)، دون إغفال عنصر قيمة و سعر العقار الموجه
لذلك في ذلك. من جهة أخرى يمكن تفسير تنقل الأسر إلى خارج حدود البلدية و حتي إلى خارج
حدود الولاية إلى الحراك المهني، هذا الأخير يؤثر بصفة مباشرة في الحراك السكني خاصة إذا ما
تبين أن النقل و عدم تطوره يؤثران في تفعيل الحراك السكني عند توفر إمكانية الإقامة بمكان العمل
أو بالقرب منه.

فوسائل النقل هي عامل محدد للحراك السكني خاصة لدى الدول المتقدمة، " فالمتروبوليات الأوروبية
تعرف حراكاً مهنيّاً للعديد من الفئات السكانية، دون تغيير لمقر المسكن بسبب تطور النقل بشبكة
المترو و TGV². كما يعتبر سعر العقار و الطبيعة القانونية الإشغال عاملان أساسيان في خلق
مجالات طرد و جذب للأسر حسب الوضعية الإجتماعية و المهنية لها، قد تساهم في زيادة ثبات الأسر
المحدودة الدخل و المتوسطة بمقر سكناهم و تنقل رب الأسرة إلى مجالات أخرى من أجل العمل أمام
عائق التنقل الجماعي إلى مكان العمل للإستقرار. وهنا يصبح المسكن أكثر ثباتاً من العمل الذي
يصبح أكثر حراكاً و هو الحال في المدن الجزائرية.

3 مؤشرات الحراك السكني وعلاقته بتطور الحظيرة السكنية خلال الفترة 1987-

1998

نهدف في هذا العنصر إلى تبيان تأثير تحول خصائص الحظيرة السكنية على تنقل الأسر بمسارات
تختلف في نقاط الإنطلاق و الوصول و تنوع آليات ذلك.

¹ Zitouni N, Bouguebs N, 2005, Impact de l'économie de marché sur les villes algériennes cas de la ville
de Constantine, séminaire international villes et territoires, mutation et enjeux actuels, Université Farhat
Abbas Setif, p269

² -Blanchet L.1996, Comprendre le Mobilité résidentielle, dossier optionnel Magistère3, Centre CESA. P27

3-1 الحراك السكاني و الأنماط السكنية المشغولة

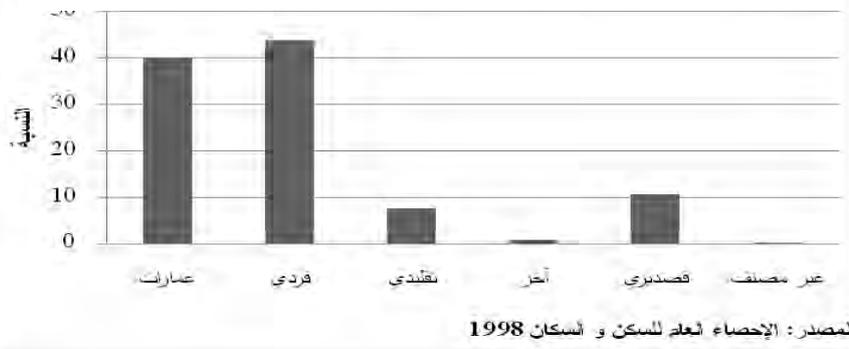
إن تطور الحضيرة السكنية ببلدية قسنطينة كان ملموسا كما ونوعا عند تعداد 1998، حيث وصل عدد المساكن بها 85162 مسكن منها 75460 مشغول¹ بدلا من 61749 مشغول سنة 1987². وكان هذا التطور مترجما بمختلف الأنماط السكنية الفردية والجماعية القائمة و المنجزة خلال فترة 1987-1998 و تركزت أساسا على مستوى النسيج الحضري القائم بملى الجيوب الحضرية الشاغرة، وكذا بصفة تدريجية، على مستوى الأطراف الحضرية. يبين الجدول الموالي توزيع الأنماط السكنية المشغولة بالبلدية و نصيبها من إجمالي مساكن الحضيرة الولائية (الشكل رقم 11):

الجدول رقم 13: نسبة توزيع الانماط المشغولة على مستوى قسنطينة سنة 1998

المجموع	غ . م	قصديري	آخر	تقليدي	فردى	عمارات	
75460	82	8032	601	5720	33114	27911	قسنطينة
122985	145	9578	1002	15104	57148	40008	الولاية

المصدر: R.G.P.H. 1998. O.N.S. Constantine.

الشكل رقم 11: الأنماط السكنية المشغولة ببلدية قسنطينة قبل 1998



¹ -4^{ème} R.G.P.H. 1998, Les principaux résultats de l'exploitation exhaustive, Collections statistiques n° 81/1999 Série S : Statistiques sociales Gouvernorat d'Alger, wilaya d'Oran, wilaya de Constantine, ONS, Alger, 1999 p159

² - 3^{ème} R.G.P.H. 1987, Les résultats préliminaires, ONS, p160 et p 233

تشكل الحظيرة السكنية المشغولة بالبلدية نسبة 61.36 % من المساكن القائمة بالولاية و يمثل السكن الجماعي و القصديري النصيب الأكبر بالبلدية مقارنة بالبلديات الأخرى بنسبة 69.16 % للمسكن جماعي و 83.85 % للمسكن قصديري ، كما يمثل السكن الفردي بالبلدية أكثر من نصف المساكن الفردية المسجلة على مستوى الولاية بنسبة 57.94 % .

توزيع هذه الأنماط على مجال البلدية متباين حيث تمثل نسبة السكن الفردي 43.88 % يليها السكن الجماعي بنسبة 36.99 % ، أما عن القصديري و التقليدي فتبين القيم إستحواذ هذه الأنماط جزء مهم من النسيج العمراني بنسبة 10.64 % للمسكن القصديري و 7.58 % للتقليدي .

من هنا يمكن إستخراج أول المؤشرات الدالة عن وجود عوامل الحراك، كمؤشرات كمية للظاهرة و المتمثلة في نمط و حالة المباني السكنية. بالنسبة للسكن القصديري فالنمط في حد ذاته غير لائق للسكن و غير صحي فهو من أولويات الجماعات المحلية في مجال القضاء عليه لإنتهاج عمليات الإزالة و إعادة إسكان شاغليه في مساكن لائقة، عبر كل المراحل السابقة. وشهدت سنة 1994¹ بروز لهذه العمليات من خلال إنشاء بدائل جديدة لإعادة إسكان سكان البيوت القصديرية و جيوب الفقر في مساكن التطورية بالإضافة إلى صيغ الدعم المقدم في شكل مواد بناء للأسر الراغبة في البناء الذاتي و هذا في إطار تخصيصات سميت بتخصيصات إجتماعية. كما مست عمليات إعادة الإسكان، الأسر الشاغلة للأحياء العتيقة في المدينة القديمة و التي عرفت حالة مبانيها تدهورا، بالنسبة لذات السكن " التقليدي" (الذي يمثل 7.58 % من الأنماط المسجلة على مستوى البلدية)، فهذا النمط يعاني من الإهمال و تقهقر حالته سواء فيما يخص الشبكات المهترئة أو فيما يخص تقهقر المسكن في حد ذاته بفعل غياب الصيانة و عمليات المحافظة على الإرث القديم .

و عليه ف 18.22 % من الحظيرة السكنية القائمة بالبلدية (المسكن قصديري و النمط التقليدي) هي حظيرة غير لائقة بالنظر إلى حالة السكن القصديري، و حظيرة لا توفر الظروف الصحية اللائقة للعيش بالنسبة للمدينة العتيقة . كلا النمطين يمثلان المحطات إنطلاق الأسر إلى و جهات سكنية

¹ - عابدة جغار، 2330، إستراتيجية السكن التطوري، نماذج عن تفاعلات إجتماعية و مجالية للعملية بولاية قسنطينة، مذكرة ماجستير غير منشورة، جامعة منتوري قسنطينة.

مختلفة و يعبران عن وجود مؤشرات لحراك سكني، لدى العديد من الأسر، على المدى القريب و حتى على المدى البعيد.

كذلك فإن ارتفاع عدد المساكن الفردية خاصة بعد صدور قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري ورد الإعتبار للملكية الخاصة، بالإضافة إلى إستفحال ظاهرة التخصيصات غير شرعية، كل هذه العوامل أدت إلى زيادة ملحوظة للسكن الفردي و ما واكبه من حركية سكنية إنطلاقا من مختلف الأنماط و صولا إلى السكن الفردي (شرعي - غير شرعي) و بنسبة متفاوتة. فالمسكن الفردي هو في حد ذاته هدف جل الأسر الحضرية التي تعتبره وسيلة إستفادة من المجالات الخاصة و التخلص من مشاكل تسيير الأجزاء المشتركة في العمارات و تراجع وظيفية المساحات العمومية الجوارية، هو كذلك هدف لباقي الأسر الأخرى التي ترى فيه رمز لهوية المجتمع الجزائري (الريفي و الحضري).

3-2 الحراك السكني و عدد الغرف :

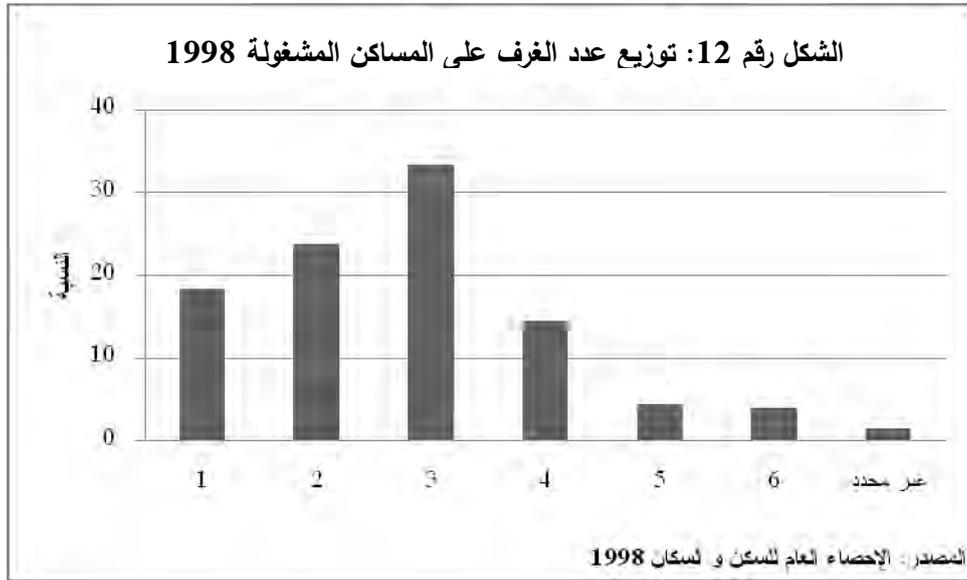
مؤشر آخر دال على وجود رغبة في الحراك السكني، يخص عدد المساكن المشغولة و عدد الغرف القائمة بها. إعتادا على عدد السكان المقيمين ببلدية قسنطينة سنة 1998 و المقدر عددهم حسب الإحصاء العام للسكن و السكان لسنة 1998 بـ 481947 ساكن، فقد قدر معدل إشغال الغرفة بـ 2.38¹ فرد / الغرفة و حُدد معدل إشغال المسكن 2.70 فرد بالمسكن الواحد. (TOL الولاية=2.45)¹. يبين الجدول الموالي و الشكل 12 نصيب الحظيرة السكنية المشغولة من عدد الغرف المحصية بالبلدية و الولاية.

الجدول رقم 14: نصيب الحظيرة السكنية المشغولة من عدد الغرف المحصية سنة 1998

عدد الغرف	1	2	3	4	5	6	N.D	المجموع
قسنطينة	13763	17808	25053	10805	3348	3007	1125	74909
الولاية	21454	28765	43169	17294	5311	4492	1863	122348

المصدر: R.G.P.H. 1998. O.N.S. Constantine

¹ - معدل إشغال الغرفة = عدد السكان/عدد الغرف : تم حساب الغرف إنطلاقا من الجدول السابق بتطبيق علاقة عدد المساكن * عدد الغرف لكل فئة مع إهمال فئة غير محدد ND
 عدد الغرف بالبلدية= 202540 غرفة
 عدد الغرف بالولاية= 331174 غرفة
 متوسط حجم المسكن= عدد الغرف/عدد المساكن المشغولة



تخفي هذه المعدلات وضعيات متفاوتة و مختلفة لإشغال الغرف، ف 18.37 % من المساكن المشغولة ببلدية قسنطينة تتكون من غرفة واحدة، أما عن المساكن بغرفتين فتمثل 23.77 %، إذا ما طابقنا هذه النسب مع متوسط حجم الأسرة الواحدة و المقدرة بـ 6.01 فنجد أن معدل إشغال الغرفة بالمساكن ذات الغرفة الواحدة يصل إلى 6.01 فرد / غرفة، أما عن الغرفتين فهو يمثل 3 فرد بالغرفة.

تعبّر هذه المؤشرات عن وجود أزمة سكنية في 42.14 % من الحظيرة السكنية المشغولة (18.38 + 23.77 = 42.14 % أزمة رفاه)، تعكس هذه الأرقام حجم الأنماط السكنية التي بها غرفة إلى غرفتين كالسكن القصديري، الفوضوي الصلب، أحياء محتشدات و المدينة العتيقة، تطرح هذه الأصناف في حد ذاتها إشكاليات متعددة منها: عدم لائقية النمط بحياة كريمة من جهة و عدم صحته بالنسبة للبعض الآخر، بالإضافة إلى قدم هذه الأنماط و غياب الصيانة و كذا التكفل بها، بالنظر إلى قدمها بالنسبة للبعض الآخر.

أما عن الحظيرة المكونة من مساكن ذات 3 غرف التي تتطابق مع السكن الجماعي عمارات، فهي معتبرة نوعا ما بـ 33.44 % و مناسبة لمتوسط حجم الأسر السائد و المقدر بـ 6.01 فرد / مسكن كما سبق و أن أشرنا إليه. بالنسبة للحظيرة التي يفوق عدد الغرف بها ثلاث غرف (من أربعة فأكثر) بالمسكن الواحد فتمثل 22.9 %، و هي الأكثر لائقية من سابقاتها.

إنطلاقاً من هذه الأرقام، نقول أن 42.14 % من المساكن بالجزيرة السكنية بالبلدية هي غير ملائمة مقارنة بالحجم السكاني الذي يشغلها و الحاجة إلى تحسن وضعية الإشغال أو الإزالة، ومن هنا يبرز الحجم السكاني القابل لتغيير مسكنه: أولاً إذا توفرت الإمكانيات المالية لشراء، استئجار مسكن لائق أو الحصول على قطعة أرض للبناء ، و ثانياً إذا تم التكفل بهذه الفئات في إطار عمليات الإسكان و هي الفئة التي ستصبح فاعلاً في تغيير التركيبة الإجتماعية والاقتصادية للمجالات التي سوف تقطنها من جهة و تمثل حالات الحراك السكاني مستقبلاً.

3-3 الحراك السكاني و مؤشر الجزيرة غير المشغولة:

تمثل الجزيرة السكنية المشغولة بالولاية 122985 مسكن من إجمالي 1445572 مسكن محصي سنة 1998¹ أي بنسبة 85.07 %، أما البقية فهي غير مشغولة و مقدرة بـ 14.93 % وتمثل بلدية قسنطينة التجمع السكاني الذي يحوي أكبر عدد من المساكن المشغولة بنسبة 61.36 % من جزيرة الولاية و 44.94 % غير مشغولة من نفس الجزيرة على عكس البلديات الأخرى.

المجموع	غير مشغولة	مشغولة	قسنطينة	الولاية
85162	11.39 %	9707	88.61 %	75460
144572	14.93 %	21587	85.07 %	122985

المصدر: R.G.P.H. 1998. O.N.S.

يوضح الجدول رقم 15 أن نسبة المساكن المشغولة ببلدية قسنطينة تمثل 88.61 % من إجمالي 85162 مسكن بالبلدية، أما عن 11.39 % فهي شاغرة تمثل هذه النسبة الجزيرة السكنية التي قد تساهم في الحراك السكاني كونها شاغرة و قد تستعمل كمسكن إنتقالي أو نهائي في المسارات السكانية للأسر التي يمكن أن تنتقل إليها.

فبغض النظر عن حالة الجزيرة المشغولة (جيدة، متوسطة، رديئة) فنسبة 11.39 % هي مهمة في تفعيل الحراك السكاني داخل النسيج القائم ، وهذا حسب نوعية الملكية على العقار السكاني الشاغر.

¹ - 4^{ème} R.G.P.H.1998, les migrations internes, intercommunales à travers les résultats exhaustifs du R.G.P.H 1998, n° 331, ONS, Alger, p159

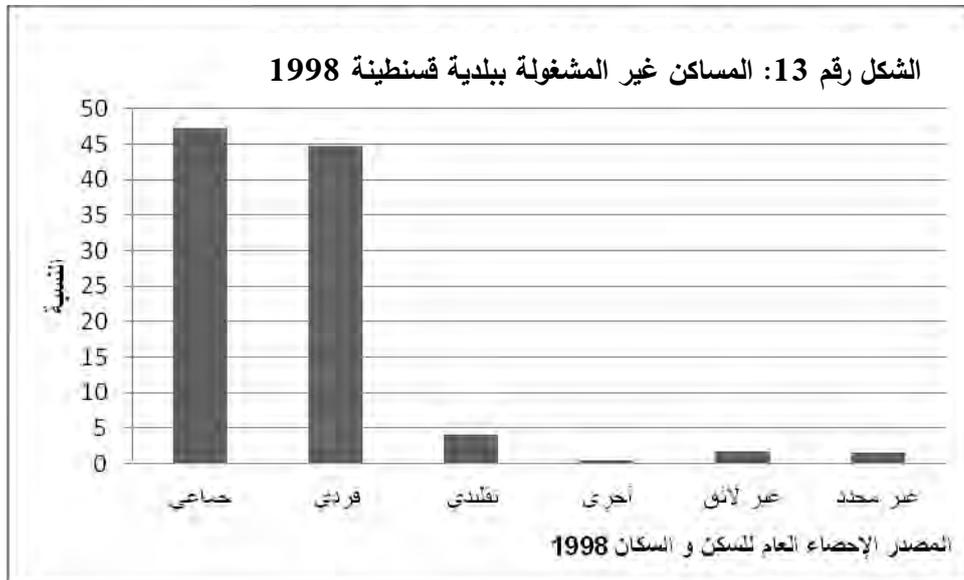
حسب ما توفر لدينا من معطيات فيمكن التطرق في هذا الصدد إلى الأنماط السكنية غير المشغولة للتدقيق في الحظيرة الأكثر حضا للاستقبال السكان كما يوضحه الجدول الموالي:

الجدول رقم 16: نسبة الأنماط السكنية غير المشغولة بقسنطينة سنة 1998

مجموع	N.D	غير لائق	أخرى	تقليدي	فردى	جماعى	
9702	157	175	42	395	4342	4591	قسنطينة
21587	222	508	150	1413	8943	10351	ولاية

المصدر: R.G.P.H. 1987. O.N.S.

كما أشرنا إليه سابقا تمثل الحظيرة غير المشغولة بقسنطينة 11.39 % من إجمالي المساكن القائمة بالبلدية (الشكل رقم 13)، تتوزع فيها المساكن بقيم متكافئة بين الجماعى و الفردى بنسبة 47.32 % من الحظيرة غير المشغولة ببلدية قسنطينة، تأتي بعدها حظيرة السكن التقليدى بقيمة بسيطة 4.07 % ، أما عن السكن غير اللائق والمساكن المصنفة في صنف "أخرى" فهي جد محدودة تتراوح بين 1.80 و 0.43 %.



يبرز لنا هذا العنصر (توزيع الأنماط السكنية غير المشغولة بقسنطينة) العديد من الدلالات أولا فهو مؤشر عن وجود تعدد الملكيات العقارية للمالك الواحد، من جهة و تحقيق المالك الواحد العديد من

الإستراتيجيات منها تملك المسكن المستعمل و الثاني كوسيلة للترقية الإجتماعية و تكوين مدخول إضافي و رأسمال للإستثمار .

حظيرة السكن الجماعي هي عادة ما تكون الحظيرة الأكثر حضا لإحتضان الحراك السكني بصفة مؤقتة كمجالات بينية : حالة المناطق الحضرية الجديدة بوضعيـات مزدوجة (إما كراء أو ملك). أما عن حظيرة السكن الفردي فهي الحظيرة التي يمكن أن تكون محفزا للحراك السكني و الثبات النهائي بها، خاصة إذا كان الأمر يتعلق بتحصيـات شرعية أو ترقية عقارية فردية، هذه الحظيرة هي غاية كل الأسر الجزائرية في مجال الثبات السكني و تطوير إستراتيجيات التمتع بالمدينة و بالمجتمع.

أما عن حظيرة السكن التقليدي بالمدينة القديمة، فقد تكون من نصيب السوق الموازي ، في حالات الأسر الباحثة عن إيجار بثمن مقبول، إلا أن قيمة العقار و الكراء بهذه الحظيرة قد يتحسن إذا ما تم الإهتمام بالمدينة القديمة و إدراج عمليات التجديد الحضري والترميم لصالح مباني هذا النسيج مع تـمـين موقعها و وظائفها السابقة و الحالية، بهذه الطريقة فالمدينة ستعرف نوع آخر من الديناميكيات الإقتصادية و حتى على مستوى تموقع فئات أسرية معينة قد تؤدي إلى ظاهرة إغناء المركز¹ (la gentrification du centre ville)

3-4 الحراك السكني و الطبيعة القانونية للإشغال :

يعتبر الحصول على الملكية هدف و إستراتيجية في حد ذاتها للعديد من الأسر بالمدينة، من خلالها يتم التخلص من أعباء الإيجار و تحقيق إستراتيجيات إجتماعية و إقتصادية أخرى. تدل الملكية على الإستقرار الإجتماعي و تحقق الثبات السكاني في المجال من جهة، بالمقابل تمثل الوضعيـات الأخرى من الطبيعة القانونية للإشغال المسكن (إيجارية، بدون مقابل، مشتركة...) من محفزات الحراك كوضعية هشة في إشغال المسكن و المجال، و تمثل في نفس الوقت عائق أمام تغيير المسكن إذا ما غابت الوسائل المالية لتجسيد ذلك.

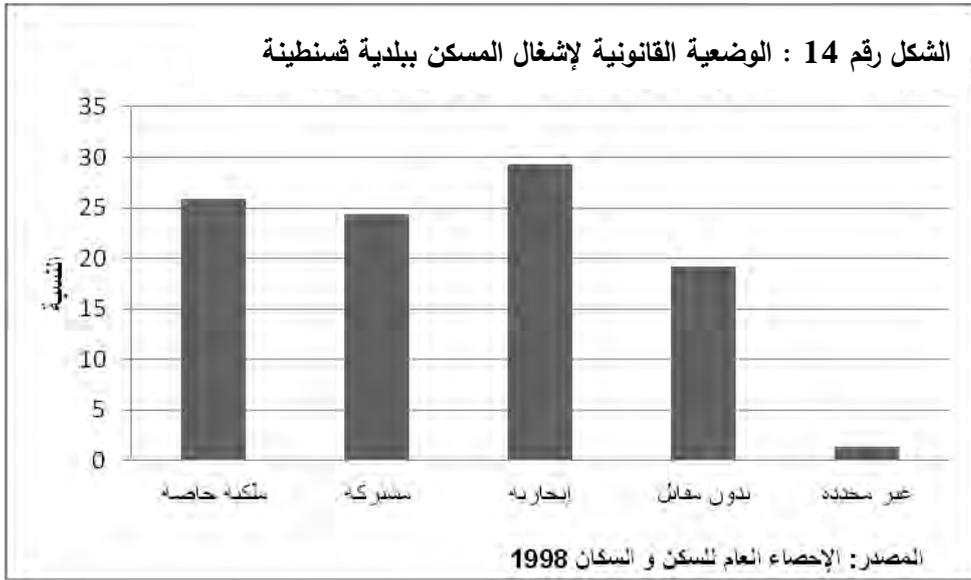
أوضح الإحصاء العام للسكن و السكان لسنة 1998 وضعيات قانونية متنوعة للإشغال الحظيرة السكنية موضحة في الجدول رقم "17".

¹ - Trache Sidi Mohammed, 2010, Mobilités résidentielles et periurbanistaion dans l'agglomération oranaise, thèse de Doctorat d'Etat en Géographie, Université d'Oran.

الجدول رقم 17: نسبة توزيع الأسر على المساكن المشغولة حسب الوضعية القانونية للإسكان لسنة 1998.

مجموع	غير محدد	بدون مقابل	كراء	مشترك	ملك	
80141	1089	15364	23437	19500	20751	قسنطينة
131957	2017	30500	37932	25607	35601	الولاية

المصدر: O.N.S .R.G.P.H.1998



يبرز الجدول تعدد الوضعيات القانونية لإسكان المسكن من ملكية خاصة ، مشتركة ، إيجارية ، و بدون مقابل. و يبرز تقارب في نسب الوضعيات الثلاث الأولى (الشكل رقم 14)، وعليه يمكن تقسيم الاسر حسب الوضعية القانونية لإسكانها لمساكنها كالتالي:

أ- حالة الأسر المستقرة و الثابتة بمساكنها : إذا ما سلمنا أن الملكية العقارية هي نهاية إستراتيجية سكنية للأسر التي كانت بوضعية حراك و لإستقرار بالمجال الحضري، بفعل الوضعية القانونية لإسكانها المسكن السابق (من كراء ، ملك مشترك ، بدون مقابل ...). و بغض النظر عن المعايير الأخرى لتغيير المسكن، كالنمط المشغول و البحث عن نمط أحسن برفاه أوفر، أو ترقية إجتماعية مثلا، ف 25.89 % من الأسر ببلدية قسنطينة هي أسر ثابتة نظريا بمجال عيشها، دون آفاق لتغيير المسكن في حين أن هذه النسبة هي معتبرة بالنسبة للولاية.

فالميكانيزمات القانونية التي وضعتها الدولة في مجال التحفيزات المالية، التي ميزت عملية التنازل عن أملاكها المبنية لصالح شاغبيها ابتداء من سنوات الثمانينات، بالإضافة إلى التحصيلات و التعاونيات العقارية لإقتناء مسكن جديد، و من خلال الترقية العقارية العمومية أو الخاصة التي شرع فيها سنوات الثمانينات و التي إنتعشت نهاية التسعينات. كلها ساهمت في تغيير الوضعية القانونية لإشغال العديد من المساكن وظهور تجاوز للعديد من الوضعيات بالعمارة الواحدة وكذا بالحي من جهة، وساهمة كذلك في خوصصت المدينة و تنوع المالكين مع تراجع قطبية الجماعات العمومية في مجال تملك العقار المبني من جهة أخرى.

ب- حالة الأسر القابلة للحراك : تمثل هذه الحالة وضعية 29.25 % من الأسر بالبلدية و تعبر عن الأسر المستأجرة لمساكنها سنة التعداد، و بإشغالها المؤقت لمساكنها الحالي، في ضوء ندرة الحلول الآنية و تعذر الحصول على الملكية، لهذه الأسر قابلية لتغيير مساكنها إذا ما سمحت الظروف المالية لذلك. بالإضافة إلى هذه الفئة، فتوجد فئة الأسر التي تشغل مساكنها بدون مقابل مالي و تمثل 19.17 %، و عادة ما يكون للعلاقات الإجتماعية و العائلية دور في إيجاد حلول لنوحيها في مجال توفير مسكن عائلي، كحل مؤقت و ظرفي في إنتظار الحصول على مسكن إجتماعي أو شراء مسكن فردي .

ج- حالة الأسر البيئية : حالة الأسر بوضعية إشغال مشتركة (حالة الكراء عند O.P.G.I) أو العيش في مسكن عائلي أو مشترك على الشيوخ، و تمثل 24.33 % من الحالات. إذا سلمنا أن هذه الفئة تمثل الأسر متوسطة الدخل ، و التي لم تسمح لها الظروف المالية أو حتى القانونية لإقتناء مسكن ذو ملكية خاصة، أو حتى لإعتبرات أخرى، فتبقى هذه الأسر خزان للحراك السكني (فيما يخص تغيير وضعية الإشغال و إقتناء المسكن بوضعية ملك أو الانتقال إلى مسكن آخر بالوضعية نفسها او غيرها) لكن هي أكثر ثباتا من سابقتها. إلا أن الدراسة النوعية حول الأسر الشاغلة لهذه الحظيرة هي الفيصل في مجال التعرف على إستراتيجيات الأسر و التعرف على عوائق الحصول على الملكية و الآليات التي تفضلها الأسر لذلك.

التساؤل الذي يمكن طرحه هو حول نوع الحظيرة السكنية التي يمكن لها أن تستقبل هذه الأسر.

3-5 المسارات السكنية لسكان بلدية قسنطينة :

شهدت قسنطينة برمجة العديد من المشاريع السكنية و بمختلف الصيغ خلال الفترة الممتدة بين 1987 و 1998 موجهة لمختلف الفئات الإجتماعية، يمكن تصنيفها كالتالي:

3-5-1 مساكن حضرية على مستوى البلديات والتجمعات الثانوية المجاورة لقسنطينة:

خلال الخماسي الثالث، برمج 2600 مسكن¹ حضري عبر الولاية وجه إلى المدن التوابع، وزعت على مرحلتين المرحلة الأولى بـ 600 مسكن ببكيرة و عين أعبيد، 2000 مسكن أخرى بعين الباي، سركنة، زيغود يوسف، بوجريو، بن باديس، عين أعبيد، الخروب، ديدوش و عين اسمارة .

- كما تلى هذه البرامج ، 1110 مسكن سنة 1997، 2553 مسكن سنة 1998 و 2040 مسكن سنة 1999 ، أي بإجمالي 5703 مسكن لسكان الولاية كلها² موزعة على بلديات الولاية بالإضافة إلى منطقتي عين الباي و بكيرة .

3-5-2 برنامج القضاء على السكن غير اللائق R.H.P :

و في إطار القضاء على السكن الهش خصص لولاية قسنطينة 3450 وحدة سكنية³، وُطن منها 250 مسكن على الخروب و 3200 مسكن موزعة على بلديات زيغود يوسف، ديدوش ابن باديس، عين أعبيد، وعلى بومرزوق و القماص، سركنة، بمدينة قسنطينة، أنجز منها 2612 مسكن إلى غاية 1997³.

3-5-3 مساكن فردية تطويرية و مدعمة على تراب البلديات التوابع:

و لنفس الغاية السابقة (القضاء على السكن غير اللائق) تم برمجت صيغة سكنية أخرى و هي السكن التطويري، يساهم هذا النمط في تثبيت السكان على نفس مواقع البناء الهش من خلال إستقادات الأسر

¹⁻³ - صديقي مصطفى، جغار عايدة، 2000، إنعكاسات سياسة السكن على الإنتاج السكني و ترقيته، محاولة لتقييم نوعية المجالات السكنية بالجزء الجنوبي الشرقي لمدينة قسنطينة، مذكرة تخرج، معهد علوم الأرض، جامعة قسنطينة.

² - صديقي مصطفى، جغار عايدة، 2000، مصدر سابق .

من إعانة مالية ومساعدة تقنية لتحسين شروط العيش. وقد إستفادت ولاية قسنطينة سنة 1995 من 2700 مسكن فردي تطوري¹، وزع على كل بلديات الولاية و بنسب متفاوتة.

كما تم تخصيص 1750 مسكن² مدعم بين سنتي 1996 و 1997 بالإضافة 1000 مسكن² مدعم سنة 1998 للفئات الإجتماعية التي لا يحق لها الحصول على مسكن إجتماعي و التي لا تملك الإمكانات المادية للحصول على السكن الترقوي.

3-5-4 الترقية العقارية العمومية و الخاصة توزيع نقطي:

بالإضافة إلى ما سبق شهدت الولاية 9130 مسكن³ ترقوي بين 1985 إلى غاية نهاية التسعينات موزعون على مختلف بلديات الولاية و كذا بمدينة قسنطينة (جبل الوحش، باردو و بوالصوف). بالإضافة إلى 2059 مسكن ترقوي خاص بمرج بالجيوب الشاغرة بالبلدية كحي 20 أوت، الكدية، 5 جويلية، عين الباي والمنتشار ومنها 224 موزعة على عين اسمارة .

أهم ما مميز الفترة الممتدة بين 1987 و 1998 هو إزدواجية حركة لتعمير و البناء لصالح سكان مدينة قسنطينة داخل حدود المدينة و على مجال البلديات الأخرى، كما عرفت عمليات إنجاز المشاريع السكنية نوعين من التوطن، توطن مشاريع الترقية الخاصة ذات الأحجام السكنية المحدودة داخل الجيوب الشاغرة بمجال البلدية و إستكمال الورشات القائمة بالمدينة. كما عرفت البلديات الأخرى توطن مختلف المشاريع الحضرية و حتى الريفية لسكان بلدية قسنطينة من سكن إجتماعي، ترقوي، إيجاري تطوري و مدعم .

فتراجع حجم الوعاء العقاري القابل للتعمير بقسنطينة أدى بالفاعلين على مستوى الولاية وجماعاتها المحلية إلى إيجاد بدائل عن التعمير داخل المحيط العمراني للبلدية و التوجه نحو البلديات الأخرى في إطار التكامل بين البلديات و إحتضان المشاريع السكنية الموجهة لسكان البلدية.

¹- صديقي مصطفى، جغار عابدة، 2000 إنعكاسات سياسة السكن على الإنتاج السكني و ترقبته، محاولة لتقييم نوعية المجالات السكنية بالجزء الجنوبي الشرقي لمدينة قسنطينة، مذكرة تخرج، معهد علوم الأرض، جامعة قسنطينة.

²- صديقي مصطفى، جغار عابدة، 2000، مصدر سابق

³- صديقي مصطفى، جغار عابدة، 2000، مصدر سابق

و عليه فالحرك السكاني الذي كان داخل المحيط الحضري للبلدية كان على مستوى الحظيرة السكانية حديثة التكوين داخل المحيط العمراني، نظرا لإستكمال بعض الورش الخاصة بالتخصيصات العمومية و الخاصة ، بالإضافة إلى حراك سكاني باتجاه البلديات التي تم توطين مشاريع جديدة للسكن. دون إهمال حالات الحراك القائمة و التي جرت على مستوى الحظيرة السكانية القديمة بالبلدية و هذا بإنعاش سوق التبادلات العقارية حيث سجلت الفترة بين 1990 و 2001 حوالي 2000 عملية لكلا السنتين أغلبها بين الأفراد (2001) ، حيث تضاعفت هذه الأخيرة بـ 4 مرات في ظرف 10 سنوات¹ و كان للحظيرة الجماعية النصيب الأكبر من هذه المعاملات بـ 56.95% . ساهمت هذه الانتقالات إلى تغيير في التركيبة الإجتماعية و الإقتصادية للأحياء الوفود والوصول و بوتائر مختلفة مع وجود إتجاهات إختيارية على حساب أخرى إجبارية و موجهة. وكل هذا كان محفزا بتغيير الأطر القانونية لتسيير الحظيرة القائمة و فسخ المجال للعديد من الصيغ السكنية.

خلاصة البحث :

تبرز المعطيات الإحصائية التي تناولناها في هذا البحث مؤشرات للحراك السكاني بقسنطينة بين سنوات 1987 و 1998 يمكن تلخيصها فيما يلي:

- أولا وجود مؤشرات خاصة بالحظيرة السكانية للبلدية و خصائص السكان بها حيث شهدت الفترة بين 1987 و 1998 زيادة في حجم سكان المدينة و حركة هجرة على مسافات قصيرة، خارجة من قسنطينة إلى البلديات المحيطة، وإلى التجمعات الثانوية للبلدية.

- تميزت الحظيرة السكانية بالبلدية و خلال هذه الفترة بما يلي:

-أهمية الحظيرة غير المشغولة و ذات الإستعمال المهني حيث قدرت بـ حوالي 21% و هي الحظيرة التي يمكن أن تساهم في إستقبال وافدين جدد من الأسر.

- أهمية حظيرة السكن القصديري و الجماعي بقسنطينة مقارنة مع البلديات الأخرى، كما تتواجد بالبلدية أكبر نسبة من المساكن الجماعية الشاغرة مقارنة من بالحظيرة غير المشغولة بالولاية.

¹ -Madghoul, K. (2005) : la fragmentation urbaine à Constantine, de la ségrégation sociale à la mobilité résidentielle. Mémoire de Magister. Option Urbanisme. Université Mentouri Constantine. P127

- وضعية سكنية غير لائقة للعديد من الأسر، خاصة لدى الأسر الشاغلة للمساكن بغرفة و غرفتين حيث تمثل هذه الحظيرة 42.14% ، و كذا لقاطني المساكن الهشة و القديمة.

- من جهة أخرى فالوضعية القانونية لإشغال المساكن بالبلدية توضح تقاربا بين نسبة المساكن ذات الملكية الخاصة و الإيجارية حيث تتراوح بين 25% و 30%، وارتفاع لحالات الملكية بالمقارنة مع الفترة السابقة 1962-1987.

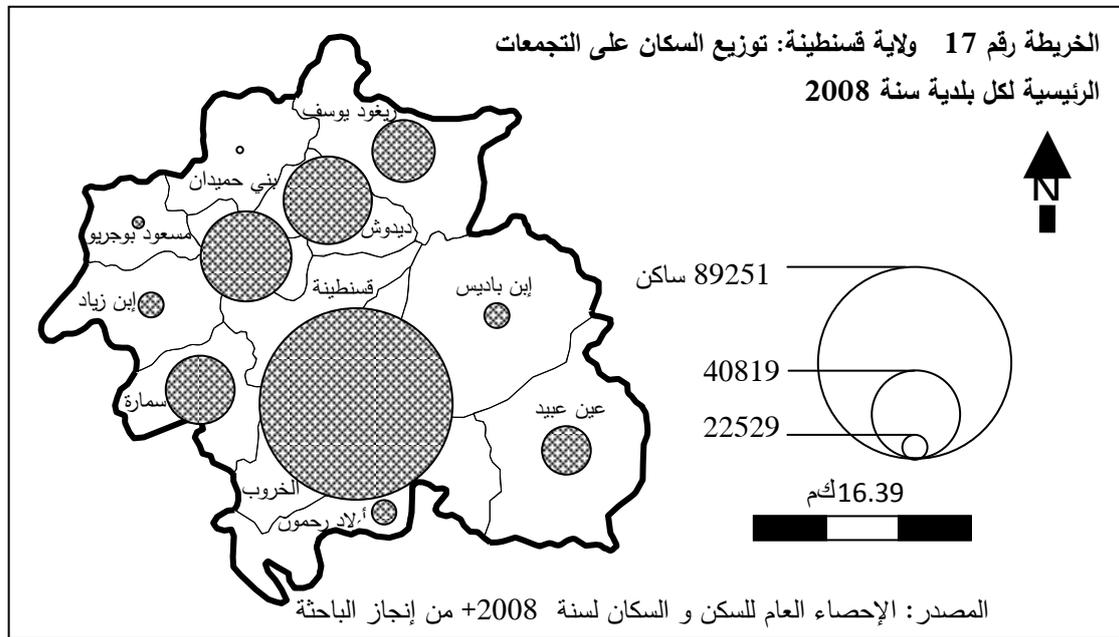
بالإضافة إلى كل هذا فتحويل البرامج السكنية بمختلف أنواعها نحو المدن التوابع أدى من تنامي حجم هذه الحظيرة خارج حدود المدينة و إسقبالها لمختلف الطبقات السكن و الفئات السكانية، من جهة أخرى و في وجود حظيرة سكنية بالخصائص التي تناولناها بالفصل يؤكد على وجود الرغبة في الحراك السكني و تحسين شروط العيش لدى العديد من الأسر و في وجود حظيرة سكنية شاغرة و خاصة تفعل ذلك .

المبحث الثالث: مؤشرات الحراك السكاني و خصائص السكن و السكان بين 1998 و 2008: الحظيرة السكنية الإيجارية بالمدينة الجديدة أكثر المجالات إستقطاباً للحراك

المبحث الثالث: مؤشرات الحراك السكاني و خصائص السكان والسكن بين 1998 و 2008: الحظيرة السكنية الإيجارية بالمدينة الجديدة أكثر المجالات استقطابا للحراك

1 خصائص الحظيرة السكنية و السكان بالولاية: إستمرارية في نمو التجمعات الرئيسية و الثانوية (سكانيا و سكنيا)

أبرز الإحصاء العام للسكن و السكان 2008 تنامي حجم سكان ولاية قسنطينة حيث قارب المليون نسمة (938475 ساكن)¹ بزيادة سكانية قدرت بـ 127561 فرد (بين مهاجرين و زيادة طبيعية)، بين 1998 و 2008 و قد قدر معدل النمو بـ 1.5 %¹. يتوزع سكان الولاية على مختلف مناطق التجمع و التشتت و بقيم متفاوتة: 76.4 %¹ منهم يقطنون المراكز العمرانية الرئيسية (الخريطة رقم 17)، 19.1%¹ منهم بالتجمعات الثانوية أما البقية بالمناطق المبعثرة و بنسبة 4.5%¹.



كما شهدت بالحظيرة السكنية الولائية حسب ذات الإحصاء زيادة في حجمها و قدرت بـ 199681 مسكن¹ منها 160688 مسكن مشغول¹. تراجع هذا العدد بالولاية مقارنة بالتعداد الذي سبقه حيث

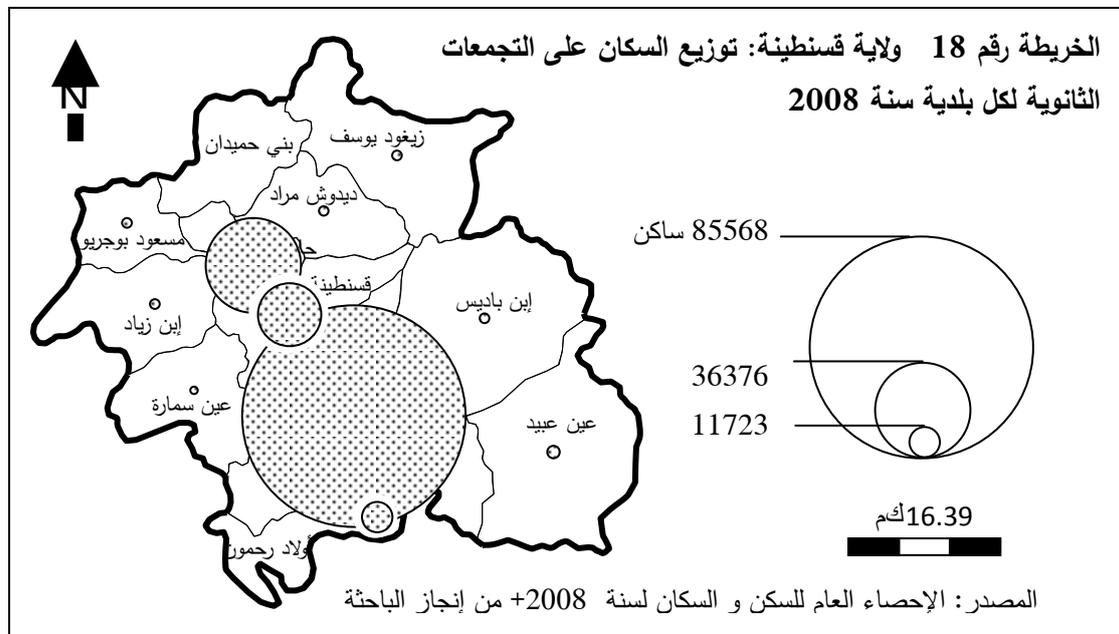
¹ - 5^{ème} R.G.P.H. 2008 , Les principaux résultats de l'exploitation exhaustive, Collections statistiques n° 527/254, wilaya de Constantine, ONS, Alger, 2009 p1

تمثلت المساكن المشغولة نسبة 80.48 % من إجمالي الحظيرة بدلا من 85.07 % بالفترة السابقة، و هذا بسبب حجم البرامج السكنية المسجلة التي هي في طور الإنجاز بين 1998 و 2008.

كما بين الإحصاء الأخير تحسناً في المؤشرات السكانية، بتحسن معدل إشغال المسكن حيث أصبح يساوي 5.8 فرد بالمسكن الواحد¹ وبتراجع متوسط حجم الأسرة من 6.1 إلى 5.3 فرد بالأسرة، يعتبر هذا الأخير كذلك مؤشرا جيدا و نوعيا لحالة إشغال الحظيرة السكنية إذا ما قارناه بالمتوسط الوطني المقدر بـ 5.9 فرد/الأسرة¹.

2 خصائص الحظيرة السكنية و السكان بالبلدية:

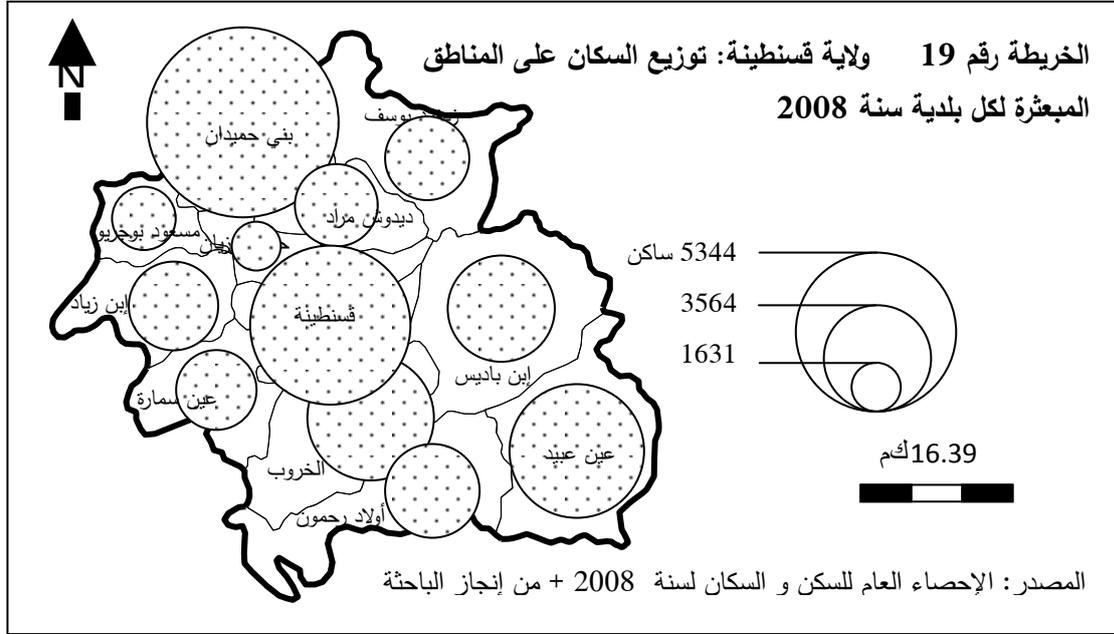
على مستوى بلدية قسنطينة، أحصي عدد السكان في تعداد 2008 بـ 448374 ساكن¹، تراجع هذا العدد مقارنة بسابقه في تعداد سنة 1998 و المقدر بـ 481947 ساكن و بمعدل نمو -0.7 %¹. يتوزع السكان بنسبة فارقة بين مختلف مناطق التثتت، أغلبهم بالتجمع الرئيسي و بنسبة 93.38 % و بنصيب محدود على مستوى المناطق الثانوية بنسبة 5.53 % (الخريطة رقم 18) و بنسبة 1.19 % في المناطق المبعثرة² (الخريطة رقم 19).



¹ - 5^{ème} R.G.P.H. 2008 , Les principaux résultats de l'exploitation exhaustive, Collections statistiques n° 527/254, wilaya de Constantine, ONS, Alger, 2009 p1

²- الديوان الوطني للإحصاء 2010 ص 1

تعود هذه الوضعية إلى نمو التجمعات الثانوية و إمتداد التجمع الرئيسي إليها إلى أن أصبحت محتواة بداخل التجمع الرئيسي والنسيجه العمراني.

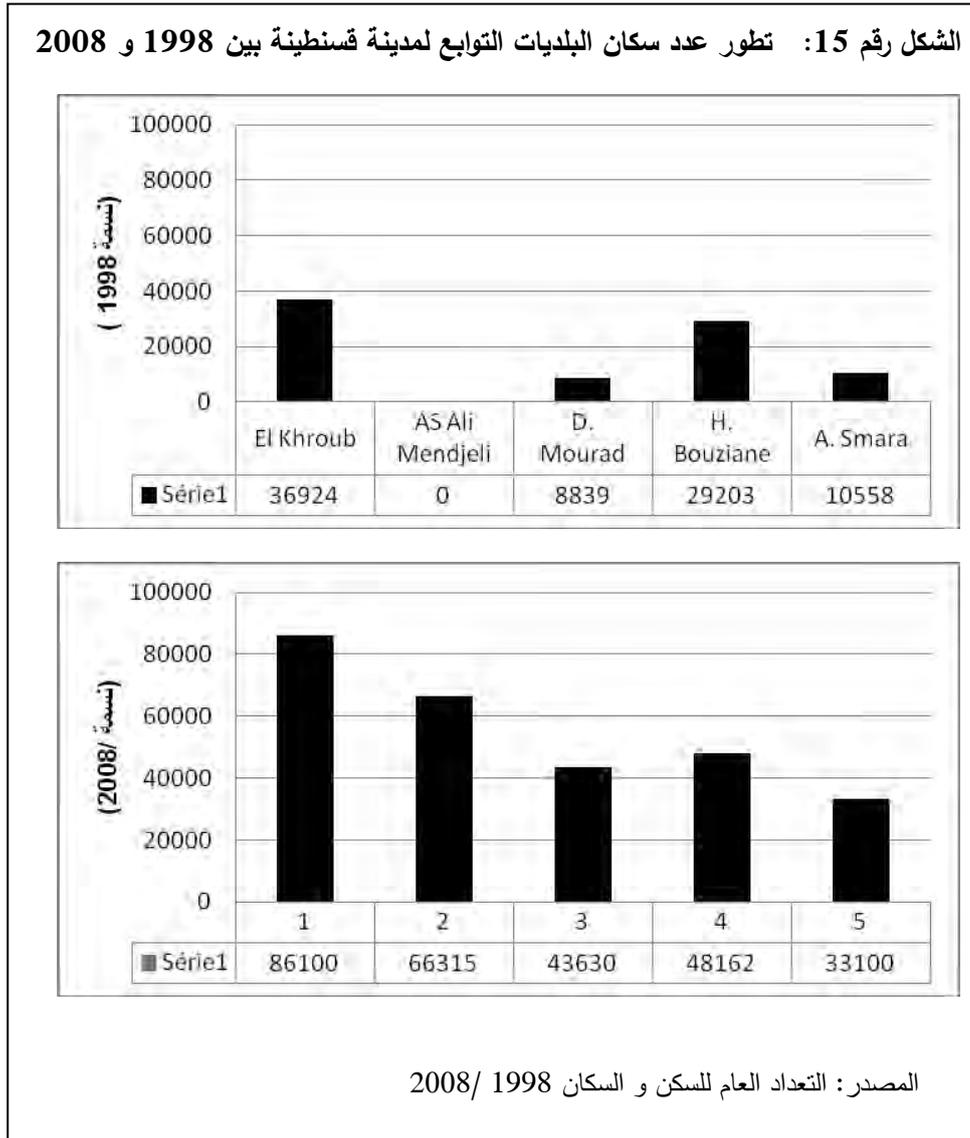


وتشير الإحصاءات كذلك أن توزيع السكان على مستوى الولاية متفاوت و يتركز 47.78%¹ (الخريطة رقم 17) منهم ببلدية قسنطينة، إنخفضت هذه النسبة مقارنة مع إحصاء 1987 حيث مثلت نسبة التركز 67.84%²، وهو ما يفسر نمو البلديات الأخرى، سكنيا وسكانيا بالولاية (تراجع معدل نمو بلدية قسنطينة إلى -0.7%)، حيث عرفت البلديات الأخرى كالخروب و عين اسمارة قيم مهمة في معدل النمو قدرت بـ 7.3% و 4.3%³ على التوالي، نظرا لإستقطابها لوفود السكان المستفيدة من المشاريع السكنية المبرمجة على ترابها و على تراب مدينة علي منجلي التي كان الهدف منها هو تخفيف أزمة السكن عن مدينة قسنطينة نظرا لإنحصار الإمكانيات المجالية للتعمير بها (الشكل 15).

¹ - الديوان الوطني للإحصاء 2010 ص 1

² - 3^{ème} R.G.P.H. 1987, Les résultats préliminaires, ONS p 233 - 216

³ - الديوان الوطني للإحصاء 2010 ص 2



سكانيا، وصل عدد الأسر المقيمة بالبلدية سنة 2008 ، 85916 أسرة من إجمالي 17545 أسرة موزعة على الولاية، و قدر متوسط حجم الأسرة بـ 5.2 فرد بالأسرة¹. هذا المؤشر في تراجع و تحسن مستمر منذ تعداد 1987 حيث إنتقل من 6.68 فرد/الأسرة إلى 6.01 في تعداد 1998 ثم 5.2 فرد بالمسكن بالأسرة الواحدة سنة 2008. أما عن المؤشرات الأخرى فهي كذلك تطورت إيجابيا، بإنخفاض معدل إشغال المسكن بقيمة 5.74 فرد/مسكن و بنسبة إشغال الغرفة 2.2 فرد بالغرفة الواحدة² ومتوسط أسرة واحدة بالمسكن الواحد، أنظر الجدول رقم: 18

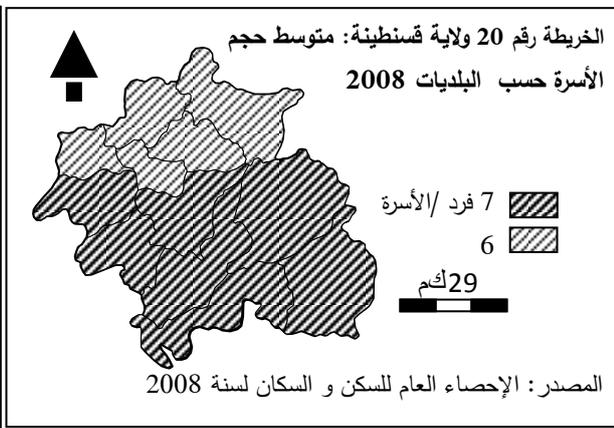
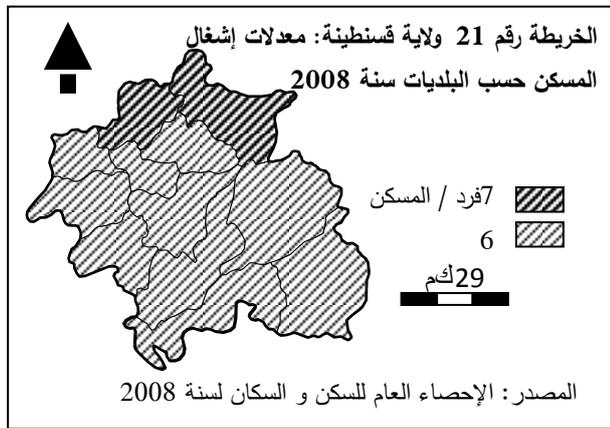
¹- الديوان الوطني للإحصاء 2010 ص 3

²- الديوان الوطني للإحصاء 2010 ص 4

الجدول رقم 18: خصائص السكن و السكان حسب معطيات إحصاء 2008

متوسط حجم المسكن أسرة / المسكن TML	معدل إشغال المسكن TOL	متوسط حجم الاسرة TMM	عدد المساكن ¹ المشغولة	عدد الأسر	عدد السكان	
1.10	5.74	5.2	78024	85916	448374	بلدية قسنطينة
1.09	5.84	5.3	140642	175545	938475	الولاية

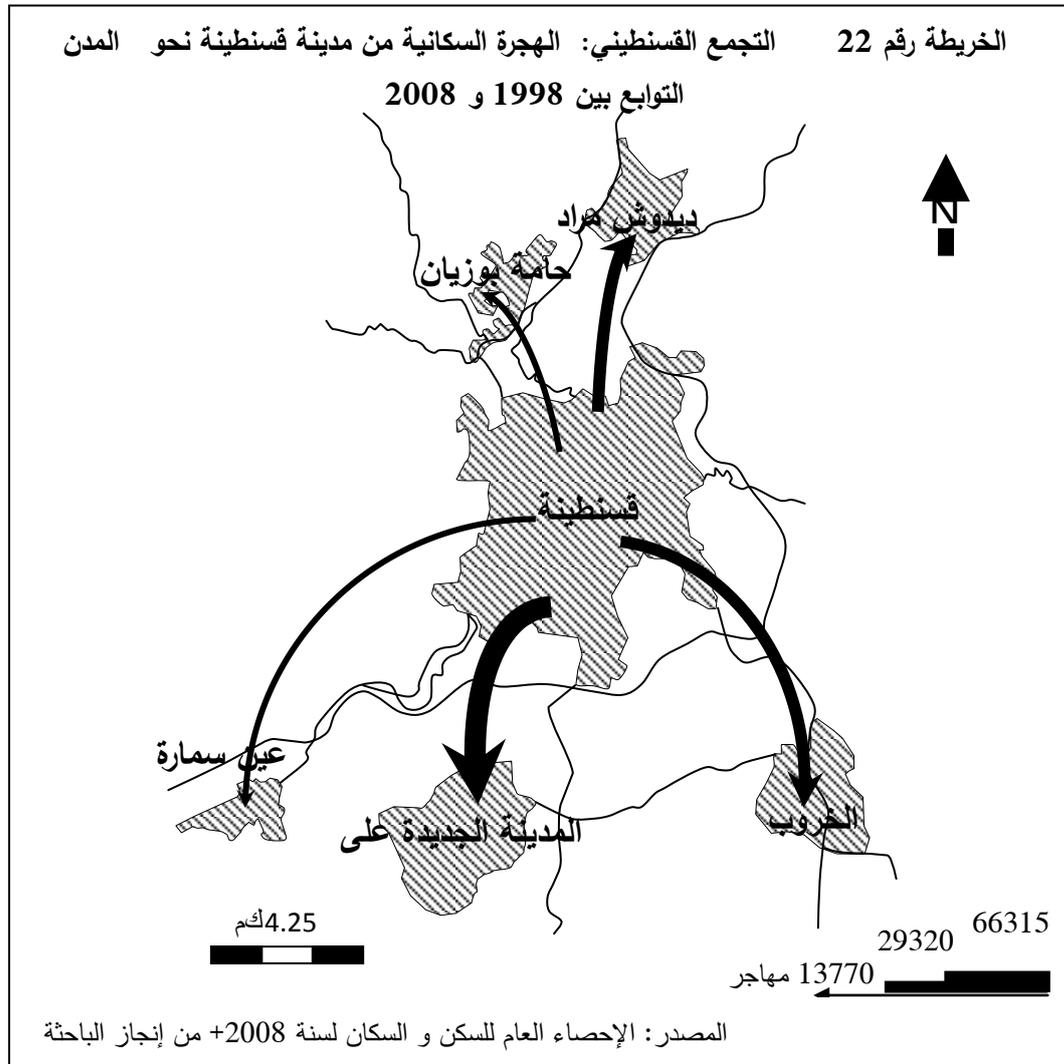
المصدر : R.G.P.H. 2008 :



تبين هذه المؤشرات الموضحة بالجدول ما يلي :

- تحسن هذه المؤشرات و انخفاض معدل النمو دلالة عن تراجع إستقطاب مدينة قسنطينة سكنيا، أولا بسبب إستهلاك شبه الكلي للوعاء العقاري القابل للتعمير على مستوى المدينة، ماعدا بعض الجيوب الحضرية المحدودة مساحيا التي تستقبل مشاريع الترقية العقارية و التعاونيات العقارية و تشهد إنجاز تجهيزات كبرى و مهيكلة، وثانيا بسبب توجيه البرامج السكنية لصالح سكان المدينة نحو المدينة الجديدة علي منجلي، مدينة ماسينيسا و البلديات الأخرى (الخريطة رقم 22).

¹- الديوان الوطني للإحصاء 2010 ص 5



- تقلص حجم الأسر ناتج عن تنظيم النسل الذي تنتهجه الأسر الحديثة، بسبب تأثير الظروف الإقتصادية على مستوى عيشها و بحث هذه الأسر عن حياة متوازنة بين مداخل و نفقات من جهة، كما تبحث هذه الأسر عن رفاه و رقي إجتماعي و حياة لائقة، من جهة أخرى.

3 مؤشرات الحراك و تطور الحظيرة السكنية لسنة 2008

نحاول في هذا الجزء تفسير التراجع في عدد المساكن المشغولة و في معدل النمو من خلال ربط مسببات ذلك بمؤشرات الحراك السكني داخل و خارج حدود البلدية.

3-1 الأنماط السكنية تحول في المظهر العمراني

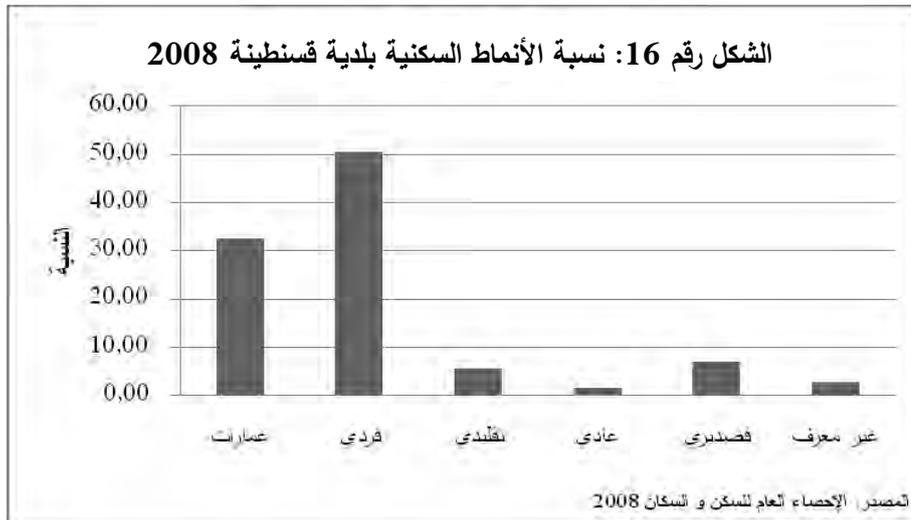
أهم ما يميز المرحلة الممتدة بين 1998 - 2008 هو أن نصيب الحظيرة السكنية بقسنطينة من إجمالي الحظيرة الولائية تراجع من 67% إلى 48.57%¹، وهذا راجع إلى أهمية المشاريع السكنية المنجزة و المبرمجة لصالح البلديات الأخرى. فالزيادة التصاعدية للحظيرة السكنية بولاية قسنطينة، لم يواكبها زيادة في الحظيرة البلدية و الأسباب معروفة مسبقاً (عوائق الموضع). ويبرز الجدول التالي خصائص هذه الحظيرة السكنية و الأنماط السكنية المشغولة بها.

الجدول رقم 19: توزيع الأنماط السكنية المشغولة بقسنطينة سنة 2008

مجموع	غ . م	قصديري	آخر	تقليدي	فردى	عمارات	
78024	2235	5438	1229	4289	39533	25300	قسنطينة
160642	3853	6991	1693	9724	80143	58238	الولاية

المصدر: R.G.P.H. 2008.

الشكل رقم 16: نسبة الأنماط السكنية بلدية قسنطينة 2008



من خلال الجدول يمكن إستنتاج مايلي:

¹- الديوان الوطني للإحصاء 2010 ص 5

أولاً نلاحظ سيادة المساكن الفردية (بناء ذاتي) ببلدية قسنطينة مقارنة بالأنماط الأخرى، يلي هذا الصنف من المساكن فئة المساكن الجماعية (الشكل رقم 16)، وتمثل الحظيرة المخصصة للسكن القصديري الأكثر تركيزاً ببلدية قسنطينة بنسبة 77.19 % من إجمالي 6991 مسكن محصى على مستوى الولاية¹. تراجمت هذه الحظيرة إذاً قارناها بحجم الحظيرة السكنية على مستوى البلدية و هذا نظراً لإنتهاج سياسة القضاء على السكن الهش و القصديري من طرف الجماعات المحلية ، حيث أصبحت تمثل 6.91 % من إجمالي 78024 مسكن بالبلدية بدلا من 10.64% حسب تعداد 1998 ، حيث تراجع العدد من 8032 مسكن قصديري إلى 5438 آخر¹ (الجدول رقم 20)

- ما يميز الحظيرة في هذه الفترة كذلك هو ارتفاع نسبة السكن الفردي من 43.88 % في تعداد 1998 إلى 50.67 % سنة 2008، يضم هذا النوع من السكن أنماط مختلفة منها السكن الفردي في إطار تخصيصات شرعية و أخرى غير شرعية بالإضافة إلى نوع الشاليات الذي يعتبر سكن غير صحي و هش.

فغياب الدقة في مجال الفصل بين الأنماط السكنية و تصنيف 1229 مساكن ضمن صنف " مساكن أخرى " بالإضافة إلى وجود 2235 مسكن غير مصنف N.D، يجعل التحليل و التفسير المتعلق بانخفاض عدد المساكن الجماعية صعباً رغم كون هذه الحظيرة بحالة متوسطة إلى جيدة غير آيلة للإنهيار (و لم تعرف عمليات إزالة إلا في حالات نقطية و محدودة).

إذا حاولنا ربط هذا العنصر " الحظيرة السكنية " بموضوع الحراك السكاني فلا بد من مقارنة توزيع الأنماط في المرحلتين السابقتين 1998 و 2008 (جدول رقم 20) للتعرف على نوعية الحظيرة السكنية المستقبلية للأسر و الحظيرة الطاردة لهم.

الجدول رقم 20: مقارنة الأنماط السكنية ببلدية قسنطينة حسب إحصائي 1998 و 2008							
بلدية قسنطينة	جماعي	فردى	تقليدى	آخر	قصديري	غير محدد	مجموع
سنة 1998	27911	33114	5720	601	8032	82	75460
سنة 2008	25300	39533	4289	1229	5438	2235	78024
الفرق	-2611	6419	-1431	628	-2594	2153	2564

المصدر: R.G.P.H. 1998-2008.

¹ - الديوان الوطني للإحصاء 2010 ص 5

يوضح الجدول مجموعة من الإحصائيات هي:

- نلاحظ ارتفاعا في عدد المساكن بالحظيرة السكنية لبلدية قسنطينة بـ 2564 مسكن جديد وهو ما يعطي صورة عن إنتقال 2564 أسرة على الأقل (كحجم نظري) من مسكن سابق (قد يكون عائلي أو مستقل داخل أو خارج البلدية) إلى المسكن الحالي.
 - ارتفاع عدد المساكن الفردية إلى 6419 و 628 مسكن مصنف كمساكن أخرى عادية أي ما يفسر انتقال الأسر إلى وجهات سكنية جديدة و إشغال 7047 مسكن جديد فردي¹ و تبين هذه القيم عن حالات الوصول إلى سكن حديث النشأة بالبلدية .
 - تراجع عدد المساكن التقليدية و الجماعية و القصدية بـ 1431، 2611، 2594 مسكن على التوالي ، تبين هذه الأرقام عن مجالات إنطلاق لحوالي 6636 أسرة² من هذه الحظيرة إلى مجالات أخرى (أحياء أخرى داخل أو خارج البلدية).
- إعتمدنا في حساباتنا، على افتراض أن كل مسكن مشغول بأوي نظريا أسرة واحدة على الأقل، كمعدل إشغال الأسر للمساكن، ويمكن أن نميز أن هناك حراك سكني داخل إقليم البلدية من خلال إنتقال 13683 أسرة من مكان إقامتها السابق بين سنتي 1998 و 2008. حيث الأسر التي غادرت أنماط الحظيرة إلى أنماط أخرى داخل البلدية أو خارجها و تمثل 6636 أسرة، وتمثل الأسر التي و صلت إلى مساكن جديدة بحظيرة البلدية 7047 أسرة، يبقى الفرق بين الأسر هو الإستراتيجية المتبعة من طرف الأسر في هذا التغيير و التعرف على دوافعه إذا كانت إرادته أو غير إرادية، و كذا الموارد المسخرة لذلك.
- الواضح أن من بين الأسر الفاعلة في الحراك السكني، أسر شملها تكفل الجماعات المحلية بإعادة الإسكان و تسكن البيوت القصدية و التقليدية بالإضافة إلى حالات غير واضحة في التعداد. أما عن الأسر التي غادرت إلى مساكن فردية عادة ما تكون قد حققت نهاية لمسارات سكنية غنية بالتنقلات (مجالات إنطلاق ووصول مؤقتة) و العوائق (المالية و موارد الموفرة لذلك).

¹ - يمثل إجمالي المساكن الفردية و العادية بلدية قسنطينة سنة 2008

² - 5^{ème} R.G.P.H. 2008 , Les principaux résultats de l'exploitation exhaustive, Collections statistiques n° 527/254, wilaya de Constantine, ONS, Alger, 2009 p1

3-1 الحراك السكاني و عدد الغرف لسنة 2008 : إرتباط عكسي

نحاول في هذا العنصر إيجاد العلاقة بين عدد الغرف كمؤشر للرفاه الداخلي للمسكن و كدافع للحراك عند الأسر كبيرة الحجم.

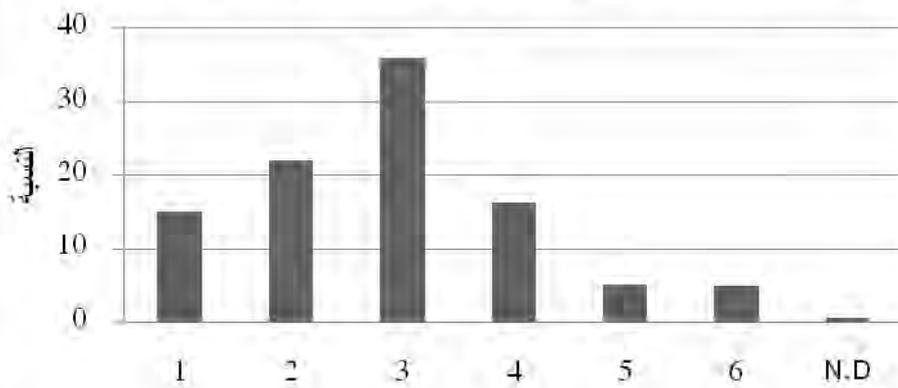
يوضح الجدول رقم 21 عدد المساكن المشغولة بقسنطينة، حسب عدد الغرف القائمة بها، وهو ما يساعدنا على التعرف على الحظيرة السكنية اللاتئة للسكن من عدمها، و التي تتناسب مع معدل إشغال المسكن و المقدر بـ 5.74 فرد/مسكن بالبلدية¹ و 5.84 فرد/مسكن بالولاية¹.

الجدول رقم 21: توزيع عدد الغرف على المساكن المشغولة في قسنطينة حسب تعداد 2008

المجموع	N.D	6	5	4	3	2	1	
78023	536	3886	3988	12675	28007	17214	11717	قسنطينة
160643	1028	6424	7127	23904	65779	37040	19341	الولاية

المصدر: R.G.P.H. 2008. Constantine.

الشكل رقم 17: توزيع عدد الغرف على المساكن المشغولة ببلدية قسنطينة 2008



المصدر: الإحصاء العام للسكن و السكان 2008

¹- الديوان الوطني للإحصاء 2010 ص 4

إنطلاقاً من نتائج الإحصاء العام للسكن و السكان لسنة 2008 وصلنا إلى النتائج التالية :

- إنخفاض في عدد المساكن ذات الغرفة والغرفتين على مستوى الولاية و كذا بالنسبة للبلدية، حيث تناقص العدد من 18.37 % سنة 1998 إلى 15.02 % سنة 2008 بالنسبة للسكن بغرفة واحدة، ومن 23.77 % سنة 1998 إلى 22.06 % بالنسبة للسكن بغرفتين هذا عن بلدية قسنطينة. يرجع هذا الإنخفاض إلى إزالة البيوت القصدية الذي كان عددها سنة 1998، 8031 مسكن وأصبح 5438 مسكن وهو ما يوافق الفرق بـ 2593 مسكن تم إزالته، إذا ما قارنا هذا العدد بالفرق القائم بين عدد المساكن بغرفة واحدة في تعدادي 1998 و 2008 و المقدر 2046 ، نجده يقارب عدد المساكن المزالة المقدرة بـ 2593 مسكن. كما يُفسر هنا التناقص في عدد المساكن بغرفة و غرفتين إلى حالات البناء الفردي القابل للتوسع. و الذي يميز المساكن الفوضوية في بداية إنشائها و سرعان ما يرتفع عدد غرفها عند توسيعه بزيادة عدد الغرف و الطوابق و هو حال الأحياء الفوضوية بقسنطينة.

بالنسبة للبلدية كذلك ، فتمثل الحظيرة السكنية بغرفة و غرفتين حظيرة مهمة بـ 37.08 % من إجمالي الحظيرة القائمة بالبلدية و تمثل 35.10 % من حظيرة الولاية. تتوزع هذه المساكن على أنماط مختلفة منها ما تم بناءه إبان الإستعمار الفرنسي و المتمثلة في السكن الأوروبي وأحياء المحتشدات بالإضافة إلى المساكن القصدية والبناء الذاتي. عرفت هذه الحظيرة تناقص لصالح السكن بـ 3 غرف فأكثر. هذا المؤشر يبين سبب تحسن معدل إشغال السكن و الغرفة مع تناقص حجم الأسرة. تبين هذه الأرقام كذلك عن حجم الفئة التي غيرت مكان الإقامة و التي توافقت حجم الحظيرة السكنية بغرفة و غرفتين التي تم إزالتها و هنا يمكن إستخراج هذه القيمة كعدد الأسر المتحركة و المقدرة بـ 2640 مسكن.

و عليه فيمكن القول أن 28931 مسكن من نوع (F1 ، F2) تمثل الحظيرة غير اللائقة وغير مناسبة للأسر، والتي هي في حاجة إلى مسكن أوسع و لائق، قابلية هذه الأسر للحراك متعلقة بتوفر الموارد المالية لذلك وفي وجود العرض أو التكفل المناسب لها.

بالنسبة للمساكن بأكثر من 3 غرف، فعددها يرتفع إلى 48556 مسكن سنة 2008 بدلا من 42213 مسكن سنة 1998 بزيادة سكنية 6343 مسكن خلال هذه الفترة و بمعدل 634.3 مسكن /سنة، تعود

هذه الزيادة إلى المشاريع السكنية (العمومية و الخاصة) و إنجاز البناء الفردي في إطار التخصيصات السكنية التي يفوق عدد غرفها 3 غرف .

3-2 الحراك السكني و طبيعة إستخدام الحظيرة السكنية سنة 2008 :

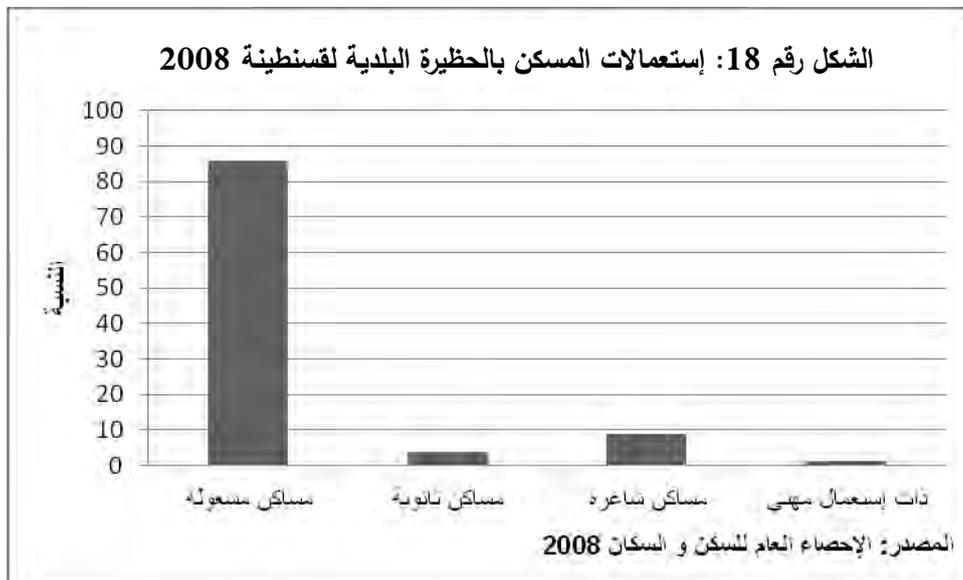
حسب تعداد سنة 2008، بلغ عدد المساكن المشغولة ببلدية قسنطينة 90671 مسكن، يمثل هذا العدد 45.43 % من إجمالي المساكن المشغولة في ولاية قسنطينة ، تتوزع هذه المساكن حسب طبيعة إستخدامها و إشغالها كالتالي:

الجدول رقم 22: وضعية إشغال المساكن سنة 2008

المجموع	ذات إستعمال مهني	مساكن شاغرة	مساكن ثانوية	مساكن مشغولة	
90671	1231	8039	3377	78024	قسنطينة
199605	1491	27370	10102	160642	الولاية

المصدر: R.G.P.H.2008

الشكل رقم 18: إستعمالات المسكن بالحظيرة البلدية لقسنطينة 2008



نسبة كبيرة من حظيرة البلدية مشغولة و تمثل 86.05 % من جملة 90671 مسكن كما تمثل الحظيرة غير مشغولة 8039 مسكن أي بنسبة 8.87 %، عرفت هذه الأخيرة تقلصا إذا ما قارناها مع

الحظيرة السكنية لتعداد 1998 وبلغ عدد المساكن المصنفة ضمن فئة المساكن الثانوية 3.72 % في حين أن المساكن المستعملة مهنيا هي ضعيفة وتمثل 1.36 % .

تبين هذه الأرقام وضعية الحظيرة السكنية حسب طبيعة الإشغال، فالمساكن المشغولة هي المساكن التي تعرف فيها الأسر نظريا إستقرارا و إشغال فعلي، تعبر هذه الحظيرة عن ثبات السكان في المجال لكن هذه الحالة هي نسبية مرتبطة بالطبيعة القانونية للإشغال (ملك ، كراء عند الدولة ، عند الخواص وغيرها)، و بنمط المسكن. ظاهريا تمثل حظيرة السكن الجماعي، مجال ثبات و إرتكاز، إلا أنها قد تمثل في حد ذاتها مجال إنطلاق إلى مجالات أخرى حسب الإستراتيجية السكنية المبلورة من طرف الأسر، وكذا حسب الموارد المتوفرة و تمثل مجال حراك داخل نفس الحظيرة للأسر المستأجرة لشقق بها.

بالنسبة لحظيرة المساكن الثانوية و الشاغرة و التي تمثل على التوالي 3377 و 8037 مسكن بإجمالي 11416 (12.59 %) هي المجال الركيزة للحراك و إستقطاب الأسر. إذا ما تم تفعيل دورها في السوق العقارية و سوق التبادلات (الكراء و الشراء) ، فحواجز و إمكانات الحراك السكني قائمة بوجود هذه حظيرة التي عادة ما تكون تابعة للأموال الخاصة أو المشتركة مشوبة بنزاعات عائلية.

ترتبط نوعية الأسر الشاغرة لهذه الحظيرة بموقع الحي، نوع و نمط البناء و قربه من التجهيزات و الرفاه اللازم، كما يمثل سعر المتر المربع و قيمة الإيجار، من العناصر الأساسية لجلب فئات سكانية معينة على حساب أخرى و يساهم في تنطبق المدينة حسب الفئات الإجتماعية المهنية الساكنة بها.

3-3 الحراك السكني و الطبيعة القانونية لإشغال المساكن:

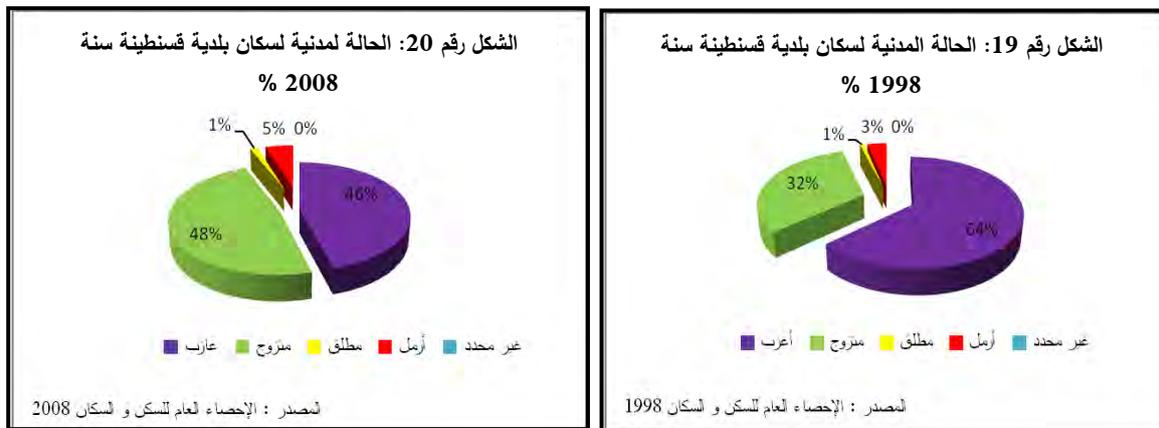
إن غياب المعطيات المتعلقة بالطبيعة القانونية لإشغال المسكن و كذا في غياب معطيات عن الحظيرة غير المشغولة خاصة فيما يتعلق بنوعية الملكية في هذا الجزء من الحظيرة. لا يمكن الوصول إلى عرض إستنتاج لحالة الحراك السكني المرتبط بعامل الملكية . فإرتفاع الأسر المالكة أو المستأجرة بالإضافة إلى نوعية الحظيرة غير المشغولة من الدلالات الهامة للتعرف على الوضعيات و الأنماط الأكثر إستقطابا للأسر أو الطاردة لها.

3-4 الحراك السكاني و الوضعية الإجتماعية للأسر الشاغلة للحضيرة السكنية :

لا يمكن تفسير أسباب و نتائج ظاهرة ما إعتقادا على مؤشر أو عامل واحد، لأن العديد من العوامل تتفاعل فيما بينها و تؤثر على تطورها و هو حال محفزات الحراك داخل المجال.

يتأثر الحراك السكاني " بوتيرة الأحداث التي تطرأ على دورة حياة الأسر ، كالتزاوج، الطلاق بالإضافة إلى عوامل أخرى ، كعمر رب الأسرة و الحراك الوظيفي ، و تعدد أفراد الأسرة . فهي كلها تؤثر في إرتفاع أو تراجع وتيرة الحراك السكاني بالإضافة إلى الأسباب الإقتصادية"¹ ، كالبطالة و تدني مستوى مدخول الأسرة التي هي عائق أمام الحصول على الملكية

نهدف في هذا العنصر إلى إبراز المؤشر الإجتماعي الذي يلعب دور مهم في تفعيل الحراك السكاني و تأثيره على حركية السكان في المجال، نقصد بهذا المؤشر بالحالة المدنية للسكان المرتبطة بالتزاوج و تكوين الأسر ، الطلاق و وفاة أحد الزوجين.



إن دراسة حالة الأسر، كما يبينها لنا الشكلين رقم 19 و 20 ، تبرز الزيادة في عدد حالات الزواج و تمثل هذه الزيادة الفئة السكانية المتطلعة للمساكن الخاصة (بمختلف صيغها) و التي تموين سوق الطلب بصفة دورية و متصاعدة.

¹ - Blanchet L (1996), Comprendre la Mobilité résidentielle, dossier optionnel magistère III, Centre d'études supérieures d'aménagement, Université de Tours, p 18

يوضح الشكلين كذلك واقعا إجتماعيا مختلف لبعض الأسر التي تعيش حالات الطلاق و الأسر التي توفي عنها أحد الزوجين، و تكون هذه الحالات فئة الأسر الأكثر هشاشة سكنيا بالمجتمع .

فحالات المطلقين و التي تمثل نسبة ضعيفة بـ 1 % حسب نتائج الإحصائين، تعكس صورة عن واقع لتراجع الوضعية الإجتماعية و الإقتصادية لأحد الزوجين و ما ينتج عنها من إنقطاع في المسار السكني لأن هذه الحدث الإجتماعي قد يؤدي إلى تغيير المسكن لا محالة، لأحد المنفصلين وتراجع في الوضعية القانونية لإشغال المسكن لأحدهما أو لكلاهما.

بالنسبة لحالة الأرملة فهي كذلك تعطي صورة عن تراجع الوضعية لبعض الأسر إذا ما تبع وفاة أحد الزوجين، تقسيم الإرث العقاري مثلا. وعليه فيمكن أن نقول أن 6 % من السكان هي فئة هشة أمام تراجع وضعيتهم الإجتماعية بالمجتمع وما ينتج عنه من إمكانية تغيير الإستراتيجية و المسار السكني بالإضافة إلى إعادة ترتيب الإستراتيجيات السكنية حسب المعطيات الاقتصادية و الأسرية لكل أسرة.

4 الحراك السكني بين الحظيرة الحديثة و القديمة:

يرتبط حجم الحراك السكني بمعطيين أساسيين هما: إستعداد الأسر و قابليتها للإنتقال من مسكن إلى وآخر (في توفر الإمكانيات المادية و العرض المناسب) من جهة و خصائص الحظيرة السكنية التي تجري عليها الظاهرة. بالنسبة لحالة قسنطينة فالمجال الحضري لمختلف التجمعات العمرانية عرف وتائر تعمير مختلفة تم من خلالها توطين العديد من برامج السكن الحضري و الريفي.

إجمالا عرفت ولاية قسنطينة بين 1998 و 2008 ، إستكمال المشاريع السكنية التي تم البدء فيها و شهدت الولاية برامج سكنية جديدة بـ 34997 مسكنا¹ حيث قدر الإنجاز في الفترة بين 2004 و 2009 ، 93.80 % موزعة على مختلف الأنماط و الأنواع السكنية (LSP , LVA , LVP , LPL) و سكنات ريفية. بلغت نسبة الإنجاز بها 100 %¹ في كل من السكنات التساهمية و LVP و LVA ، إلا أن السكنات الترقية عرفت بطئا في الإنجاز بنسبة 34.60 %¹ مسلمة من إجمالي 3303 مسكن بين 2005 و 2008 . توضح هذه الأرقام إمكانية إنتقال 32827 أسرة من سكان الولاية إلى مساكن جديدة موزعة على مختلف البلديات. حيث يبرز السكن الإجتماعي الإيجاري بنسبة

¹ - www.wilaya-constantine.dz/DLEP/HTML/Logment.html

مهمة من المساكن الموجهة لسكان الولاية بـ 33.64 %¹، و يمثل السكن الاجتماعي التساهمي 26.01 %¹، تمثل 12 % سكنات البيع بالإيجار CNEP، و يمثل السكن الريفي نسبة مهمة في الولاية بـ 11.24 %¹ لتثبيت السكان بالريف و يبقى السكن الإيجاري AADL و السكن الترقوي نسبة ضعيفة بـ 7.25 و 9.44 %¹.

ما يمكن إستنتاجه كذلك هو مجال إستقطات المشاريع و السكان المتمثل بالمدينة الجديدة علي منجلي و مدينة ماسينيسا. و تستقطب المدينة الجديدة علي منجلي النصيب الأكبر من المساكن المخصص للولاية، فقدرت إستقبالها مقدرة بـ 50000 مسكن جديد و 300000 ساكن²، و تعكس الصيغ السكنية الفئات الإجتماعية المستفيدة و السائدة بها.

يستفيد السكان ذو الدخل المحدود من 56%³ من البرامج العمومية التي تتكفل بها الدولة (تمويل، و إنجازا)، يستفيد من هذه الصيغة سكان البيوت القصديرية، ساكني المدينة القديمة و حالات إجتماعية أخرى. و تستفيد الفئات المتوسطة من الدعم المالي للدولة من أجل الحصول على الملكية و مرافقة فيما يخص التسهيلات البنكية للحصول على القرض العقاري، تمثل فئة المساكن المدعمة بـ 20%³ أما عن عمليات البيع بالإيجار فتتمثل 18%³. و يمثل السكن الترقوي و البناء الذاتي الموجه للأسر الميسورة نسبة ضعيفة تتراوح بين: 1 % و 6% على التوالي³.

يبرز هذا الكم الهائل من البرامج السكنية المقررة و الموزعة بالمدينة الجديدة على منجلي بالإضافة إلى مدينة ماسينيسا و عين عبيد أهمية الحظيرة السكنية الحديثة النشأة بعد سنوات التسعينات، و أمام عدم لائقية العديد من المساكن بمدينة قسنطينة (15000 مسكن معرض للإنزلاق، 11000 بيت قصديري، و 3500 مسكن قديم بالمدينة العتيقة)⁴ و تضاؤل إمكانات التوسع المدينة الأم، فإتجاهات تنقلات الأسر القسنطينية هي إجبارية و بإتجاه واحد و هو من مدينة قسنطينة إلى الاقطاب الحضرية

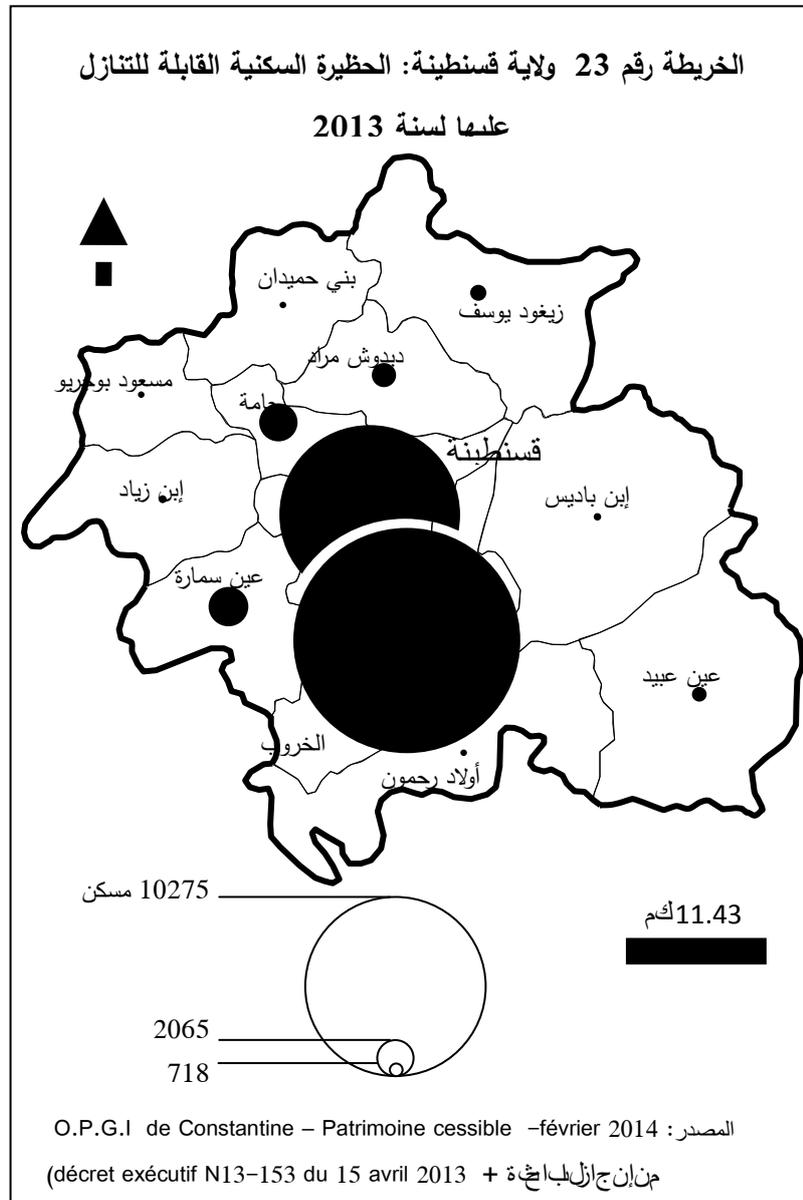
¹ – www.wilaya-constantine.dz/DLEP/HTML/Logment.html

² Cherrad S, (2005), une ville nouvelle comme mode d'extension d'une métropole régionale, ouvrage – collectif, villes réelles, villes projetées : villes maghrébines en fabrication, Edition Maisonneuve et Larose, Paris,p 215

³ – Cote, M, (2006),Constantine – cité antique et ville nouvelle–.Edition Média plus. Constantine,p 62

⁴ – لمياء بولجمار، 2005، السكن التساهمي في ولاية ميلة، دعم للطبقة المتوسطة و تفعيل الترقية العقارية، مذكرة ماجستير غير منشورة، جامعة منتوري قسنطينة.

الجديدة، لجل طالبي السكنات الحديثة و باقي المستفيدين من العمليات الأخرى للإسكان، هذا من جهة. من جهة أخرى، فستساهم الحظيرة الإيجارية القديمة، و المسيرة من قبل ديوان الترقية و التسيير العقاري إلى إنعاش سوق التبادلات العقارية بين هذه الهيئة و الأفراد ثم بين الأفراد المالكين الجدد و المشترين و هذا بعد عرض الديوان على مستوي ولاية قسنطينة 31169 مسكن للتنازل سنة 2013¹. تتوزع بنسب متفاوتة على حظيرة البلديات وتمثل المساكن المعروضة للتنازل ببلديتي الخروب و قسنطينة أكبر نسبة بـ 41.32 % و 32.97 %¹ على التوالي وتحضى كل من بلديتي مسعود بوجريو و بني حميدان بأقل نسبة 0.34 %¹ (خريطة رقم 23)



¹ - OPGI Constantine – Patrimoine cessible decret : 03/269 du 07/08/2003 - 2014

قيم التنازل هي جد محفزة للإقتناء المساكن لصالح شاغليها الشرعيين بالنظر لسعر البيع في السوق التبادلات الحرة و الموازية، ولا يدخل الإيجار المدفوع مسبقا في سعر البيع النهائي ويتم حساب سعر التنازل على أساس المتغيرات التالية:

✓ السعر المتوسط المرجعي: تراجع من 00333 دج (سنة 2332) إلى 02333 دج (سنة 2300)
✓ معاملات: المنطقة، تحت المنطقة و الصنف، مساحة المسكن، قدم المسكن و سنة أول إشغاله.

على أساس هذه المعطيات تختلف أسعار التنازل من منطقة إلى أخرى كما توضحه النماذج بالجدول التالي:

الجدول رقم 23: نماذج عن أسعار التنازل عن المساكن الإيجارية لولاية قسنطينة

سعر التنازل دج	سنة الإشغال	القدم	المساحة م ²	PMR	الصنف Catégorie	تحت المنطقة S.Zone	المنطقة Zone	البلدية أو الحي
703846.28	1995	0.74	67.53	*14000	III	III	III	بكبيرة/F3
					0.9	0.8	1.10	المعامل
835175.38	1997	7.65	71.57	**12000	III	III	II	الخروب/F3
					0.9	0.9	1.3	المعامل
786641.51	1980	0.82	73.24	**12000	III	III	II	ساقية سيدي يوسف
					0.9	0.9	1.3	المعامل

* PMR :Prix Moyen de Référence (décret exécutif 06-296 du 02 septembre 2006)

** PMR :Prix Moyen de Référence (décret exécutif 13-153 du 15 avril 2013)

O.P.G.I. :

المصدر:

- calcul de prix de cession des biens immobiliers – cité 386 logts Bekira et 1990 logts saktet sidi Youcef – 2014
- simulation relative à l'accession des biens immobiliers – exemple 1 – 312 logement el KHROUB- 2014

يبرز الجدول الاختلاف الحاصل بين قيم البيع المقترحة حسب الأطر القانونية للتنازل و يوضح إرتفاع قيم التنازل بحظيرة المدينة (حالة الشقة بحي ساقية سيدي يوسف) رغم قدمها (سنة أول إشغال 1980) مقارنة بالمساكن المنجزة سنوات 1997 و 1995، و يؤثر موقع الحي و المسكن بصفة أساسية على تحديد سعر التنازل و الفئات السكانية التي تبحث عن التمتع.

توضح هذه الأرقام الديناميكية المزدوجة للتعمير من خلال الحراك المجالي و تحول مظاهر المجالات والتي يوافقها حراك سكني للأسر بمسارات مختلفة وبإستراتيجيات كذلك. كما توضح هذه الأرقام تغييرا

لوضعية إشغال عديد الأسر داخل الحظيرة الجماعية الإيجارية القائمة بمدينة قسنطينة و بمدنها
التوابع.

كما توضح هذه المعطيات دعم الدولة للسكن، خاصة منه الإجتماعي و تأطيرها للحراك السكاني الذي
يكون موجه حسب النمط، الموقع، الفئات الإجتماعية المهنية المستفيدة من المساكن.

خلاصة المبحث:

أبرز لنا تحليل المؤشرات الكمية لحالة الحظيرة السكنية بين 1998 - 2008 و في غياب معطيات
نوعية لخصائص السكان و الأسر من معطيات إجتماعية إقتصادية و اخرى خاصة بالملكية، يمكن
إستنتاج مجموعة من النتائج المرتبطة بالحراك السكاني بمدينة قسنطينة و بلدياتها:

أولاً: تبين المؤشرات الإحصائية أن الحظيرة السكنية بالولاية و البلدية عرفت زيادة كمية و نوعية على
مدى 10 سنوات، بالمقابل فقد شهدت معدلات النمو السكاني إنخفاضا بـ 1.5% على مستوى الولاية و
بـ 0.7% على مستوى البلدية، في حين شهدت البلديات الأخرى المجاورة لقسنطينة إرتقاعا كبيرا
لمعدل النمو بـ 7.3% بالنسبة للخروب و 4.3% بالنسبة لعين سمارة. تعبر هذه النسب عن دور
التدفقات السكانية الخارجة من مدينة قسنطينة نحو البلديات المجاورة، تعرف هذه الاخيرة و غيرها من
التجمعات إستقطابا لكل البرامج السكنية الموجهة لسكان قسنطينة بسبب العوائق المجالية التي تعرفها
المدينة.

فالحراك السكاني القائم في هذه الفترة يتمثل في " هجرة على مسافات قصيرة"، إن صح تسميتها،
للسكان مدينة قسنطينة خاصة بالنسبة للأسر الحديثة النشأة و أخرى شملت عمليات إعادة الإسكان
كما نعلم أن هذه الفترة شهدت عمليات إزالة للعديد من البيوت القصديرية، بالإضافة إلى عمليات إعادة
إسكان سكان المدينة القديمة و المستفيدين من المشاريع و برامج الإسكان. كما عرفت توابع المدينة
والمدينة الجديدة برمجة أغلبية المشاريع السكنية لتغطية طلبات سكان الولاية. فنوع الحراك القائم هو
إرادي و في نفس الوقت موجه من طرف الجماعات المحلية.

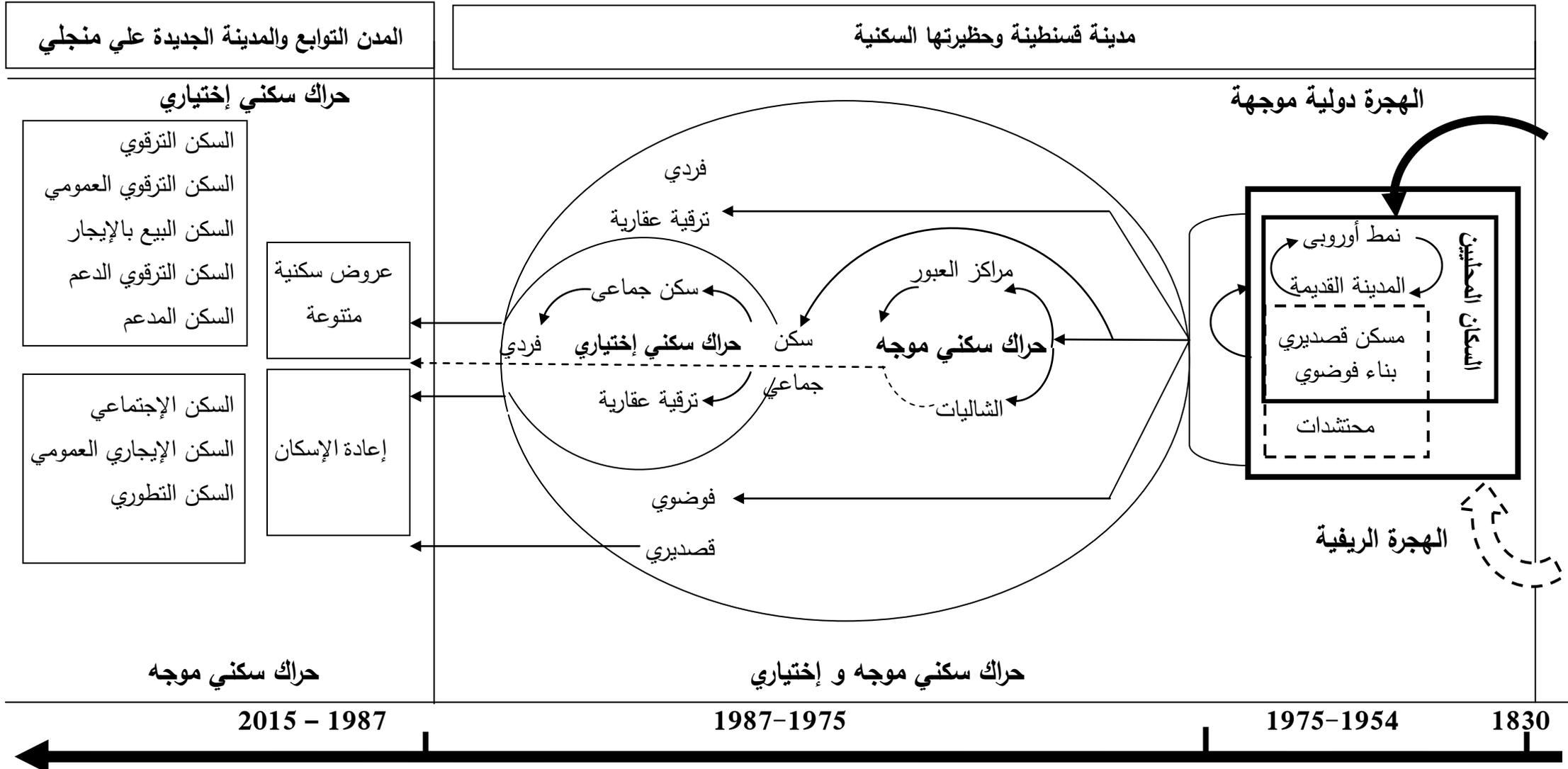
بالإضافة إلى ذلك، فتحليل المؤشرات التي سبق و أن درسناها في هذه الفترة يبين تحسنا في مؤشرات
السكن كالمرتبطة بالتحسن في متوسط حجم الأسرة و في معدل إشغال المسكن و المتعلقة كذلك

بتقلص البيوت القصدية و تقلص المساكن بغرفة و غرفتين نتيجة عمليات الإزالة. كل هذه المؤشرات تبرز إنتقال عديد الأسر إلى وجهات سكنية جديدة منها واقعة بخارج المدينة، و تعكس هذه المؤشرات تراجع في دوافع الحراك بمدينة قسنطينة لهذه الاسباب. إلا أن التدقيق في دراسة الحراك حسب الأحياء السكنية و إلقاء الضوء على مختلف الخصائص الإجتماعية و الإقتصادية بالأحياء القائمة بالمدينة يبين واقع آخر داخل المدينة و المرتبط بحراك داخلي (بين الأحياء) متعددة الأبعاد و الأهداف و تبرز خصائص السكان الإتجاهات العامة للأحياء، منها ما هو متجه نحو التقدير (Paupéristaion des quartiers) و آخر للإغناء (Gentrification des quartiers) و منها ما هو متجه إلى التشييب (Rajeunissement des quartiers) آخر للشيوخوخة (Vieillessement des quartiers) .

فالأسر الخارجة من مدينة قسنطينة إلى بلديات أخرى ليست كلها محدودة الدخل و تنتظر السكن الإجتماعي. فإمكانية الحصول على مسكن ثاني بالمدن المجاورة أو آخر رئيسي مع الإحتفاظ بالمسكن القائم بالمدينة هو وارد يمثل إستراتيجيات سكنية، و تسعى الأسر الغنية إلى الإرتقاء الإجتماعي و إختيار تموقعها مجاليا و إجتماعيا بالتحصيصات.

دراسة الحراك السكاني متشعبة النتائج حسب النمط المسكن المدروس و الأحياء المختارة و كذا بالنسبة للأسر المعنية بالبحث. لذا فإننا نهدف في الفصل الموالي إلى دراسة الحراك السكاني بأحياء السكن الإجتماعي الجماعي و الفردي (شاليات)، دراسة حالات.

خلاصة الفصل :



المصدر: من إنجاز الباحثة

الفصل الرابع :

الديناميكية الإجتماعية الحضرية بأحياء مدينة

قسنطينة

بين الحراك السكني و المجالي

حالة العمارات السكنية و الشاليات

الفصل الرابع: الديناميكية الاجتماعية الحضرية بأحياء مدينة قسنطينة بين الحراك

السكني و المحلي حالة العمارات السكنية و الشاليات

مقدمة الفصل:

يُعد التنوع في الأنماط السكنية المميزة للأحياء بمدينة قسنطينة مصدرا لعدد الإستراتيجيات السكنية الموضوعة من طرف الأسر. حيث شهدت بعض الأجزاء من الحظيرة السكنية للمدينة تناوب الأسر في إشغالها و لدوافع مختلفة، كما شهدت أخرى تحولات مجالية و عمرانية، وأهم هذه الأجزاء حظيرة السكن الجماعي و حظيرة الشاليات.

تمثل الحظيرة الجماعية المجال الذي تتميز فيه الأسر في وضعيات إشغالها من وضعية مؤقتة و إنتقالية إلى دائمة و نهائية وتتفاوت مدة الإشغال حسب الخصائص السوسيواقتصادية للأسر و إستراتيجياتها السكنية.

كما تمثل حظيرة السكن الفردي "نمط الشاليات" إحدى الحظائر التي تشهد تحولات مجالية وقانونية في السنوات الأخيرة، من خلال التدخلات التي تقوم بها الأسر على المسكن و على الأرضية التي يستحوذها البناء، وهذا بهدف الوصول إلى تحسين شروط الإسكانية و التخلص من المشاكل التقنية التي تميز هذا النمط المؤقت، كما إستفادت الأحياء السكنية التي يسودها هذا النمط و الواقعة بمناطق صالحة للتعمير، من إمكانية إستفادت سكانها من تنازل الهيئة المسيرة لهذه الحظيرة (ديوان الترقية و التسيير العقاري) عن الشالي و على العقار الذي يشغله، مع إزالة هذا النمط الهش و إعادة البناء بمواد صلبة و لائقة من جهة، و إستفاد سكان آخرون من عمليات إعادة الإسكان، حالة الأحياء السكنية التي تتميز بإستعمال مادة الأميونت كمادة لبناء الشالي.

تتمثل أسباب إختيارنا لهذين الحظيرتين و كما وضحناه سابقا في النقاط التالية:

- تقع كلا من الحظيرتين تحت تسيير و إشراف هيئة الديوان الترقية و التسيير العقاري، حيث شهدت هذه الحظيرة تغيرا في الأطر القانونية المسيرة لها و أثر ذلك على تعدد و تجاور مختلف الوضعيات القانونية لإشغال المساكن بالحي الواحد من ملكية خاصة و إيجارية لدى ديوان التسيير العقاري،

إيجارية لدى الخواص، و ملكية ورثة (ملكية جماعية) ، و كل واحدة من هذه الملكيات هي مصدر لإستراتيجية سكنية مختلفة عن الأخرى.

- تمثل هذه الأحياء السكنية أكثر الحظائر السكنية العمومية و المقننة التي تعرف نوعين من الديناميكيات، الحراك السكني و الحراك المجالي، يمس هذا الأخير أحياء الشاليات.

- كما تمثل هذه الأحياء المجال الذي شهد تمازجا للفئات السكانية وينسب مختلفة، و المجال الذي إحتوى سياسة تكفل الدولة بعملية الإسكان منذ سنوات نهاية السبعينات لمختلف الفئات الإجتماعية في إطار: إعادة إسكان الأسر المتضرر من إنهيار البنايات بالمدينة القديمة أو المهدة بالإنهيار، و إعادة إسكان الأسر الشاغلة للمساكن غير لائقة، بالإضافة إلى التكفل بإسكان مختلف الفئات السوسيو إقتصادية و تخصيص لها مخصصات سكنية في كل برنامج سكني (كالأساتذة، الأطباء و غيرهم).

نحاول في هذا الفصل التعرف على تفاعل الأسر مع مجالات سكنهم و تأثير الخصائص الإجتماعية الإقتصادية في الحراك السكني و إستراتيجياتهم السكنية المستقبلية و هذا من خلال مقارنة تعتمد على المقارنة "Approche comparative" بين الأحياء المختارة للدراسة من خلال إستعمال معطيات ميدانية تم جمعها عن طريق الإستمارة الميدانية.

ينقسم هذا الفصل إلى ثلاث مباحث هي:

المبحث الاول: نتطرق فيه إلى مجالات الدراسة و الخصائص العمرانية و السكنية و السكانية لها.

المبحث الثاني: نتناول فيه الحراك السكني و الخصائص الإجتماعية الإقتصادية للأسر بالحظيرة السكنية الجماعية

المبحث الثالث: نتناول فيه الحراك السكني و الحراك المجالي لحظيرة السكن الفردي للشاليات حالة حي الأخوة عرفة و حي 108 شالي بومرزوق.

المبحث الأول :

مجالات الدراسة: الخصائص العمرانية و السكنية و

السكانية

المبحث الأول : مجالات الدراسة: الخصائص العمرانية، السكنية و السكنية:

تمهيد:

ارتبط ظهور المجالات المختارة للدراسة بنمو مدينة قسنطينة وتطور الحضيرة السكنية بها، حيث يعود إنجاز أغلب المشاريع السكنية القائمة حاليا إلى سنوات نهاية السبعينات والثمانينات، الفترة التي تميزت بالحضور الأحادي للمؤسسات العمومية في إنجاز المشاريع السكنية وكان العرض السكني إجتماعي في عمومته. نمت هذه الأحياء تدريجيا بتجسيد العديد من المشاريع السكنية المتجاورة على فترات متتالية لتكون أحياء سكنية متميزة مندمجة فعلا مع النسيج الحضري القائم حاليا، تمارس هذه الاحياء عمليات الجذب السكاني وتوجيهه حسب مؤهلات وإمكانيات السكان و خصائص كل حي، في حين إنها كانت في المراحل الأولى لنمو المدينة ضواحي حضرية تنتهي عندها المدينة وتقتصر فيها الوظائف على الوظيفة السكنية و بصفة الأحياء المرافق.

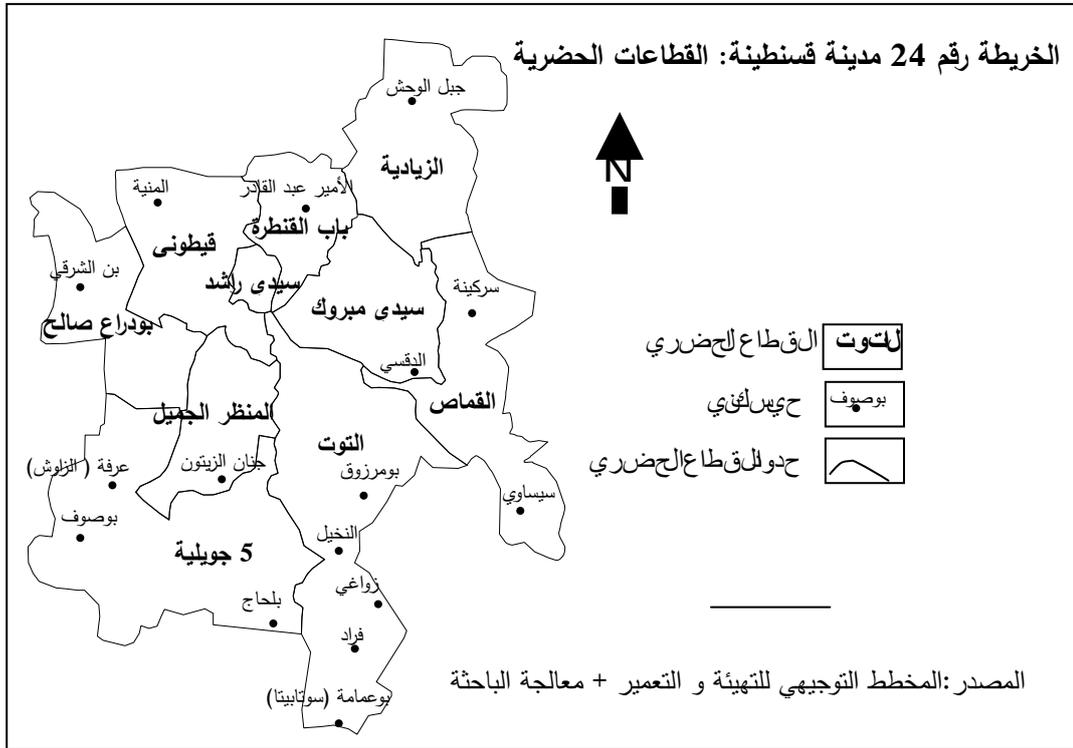
لا تعكس "الصيغة المتجانسة للبنىات السكنية بهذه الأحياء و لا حتى حجم سكانها التجانس في التركيبة الإجتماعية، الديمغرافية و الاقتصادية للسكان"¹. حيث عرفت هذه الأحياء السكنية تحولات عديدة منها عمليات التكثيف الحضري، تطور الخدمة الجوارية، بروز التعمير التجاري، كما شهدت أجزاء منها تحولات في محتوى مساكنها: ديمغرافيا، سكانية، إجتماعيا و إقتصاديا، و يمثل الحراك السكني و تغيير المساكن أحد الظواهر المميزة لهذه الأحياء حيث التركيبة الاجتماعية والمهنية للأسر تغيرت من فترة إلى أخرى، سوف نقف عندها لاحقا.

و تتمثل هذه الأحياء في حي بوالصوف، الدقي، بومرزوق عمارات، بوعمامة (S.O.N.A.T.I.B.A.)، 1100 مسكن بزواغي، بالإضافة إلى حيي عرفة و بومرزوق شاليات ، تتوزع هذه الأحياء على القطاعات التالية: 5 جويلية، التوت و سيدي مبروك (الخريطة رقم 24).

و قد ساهم نمو المدينة و تنوع القطاعات الاقتصادية و الوظائف بها، في خلق ديناميكيات عديدة منها ديناميكية تعمير جديدة داخل المحيط العمراني و خارجه، و تزايدها بالنسبة للبلديات المجاورة من خلال تنوع أنواع العرض السكني وأشكاله (صيغة). وكذا إمتدت الوظائف الراقية و أخرى

¹ Tahraoui F. (2006) : l'espace urbain en algérie, mobilité résidentielle et amorce d'une reconfiguration sociale des quartiers, cas d'Oran, <http://eegeosociale.free.fr/rennes2006>, p1 بتصرف

نحو بعض الأحياء السكنية المعنية بالدراسة والتي أصبحت مجاليا تمثل أحياء ذات ثقل إداري و تجاري. إلا أن هذه الديناميكية لم تمس كل الأحياء، فالوضعية المجالية لبعضها جعل منها أقل أهمية و أقل إندماجا في المجال الحضري، حالة حي بومرزوق عمارات، عرفة و بومرزوق شاليات، فرغم قربها من قلب المدينة إلا أنها تعاني بعض النقص في مجال الإندماج الحضري. وهكذا فالموقع داخل المدينة له تأثير مباشر على قيمة العقار المبني (إيجار و بيع) كما له دور في توجيه حركة السكان داخل المدينة و إعطاء صورة عن تركيبة مجالية اجتماعية معينة لأجزاء المدينة المختلفة.



1 الخصائص المجالية و العمرانية لمجالات الدراسة: تعدد في الوضعيات

تمثل الأحياء المدروسة المختارة في هذا البحث مناطق السكن الجماعي، التي تكفلت الدولة من خلال هيئة ديوان الترقية و التسيير العقاري في إنجازها و تسيير مشاريع هامة منها، لفائدة مختلف الفئات الاجتماعية منذ سنوات السبعينات، بالإضافة إلى أحياء السكن المؤقت بنمط شاليات في إطار البرنامج الإستعجالي لمدينة قسنطينة.

أ - حي بوالصوف: من أهم الأحياء بالمدينة

ينتمي الحي إلى القطاع الحضري 5 جويلية، يقع جنوب غرب مدينة قسنطينة، يتكون الحي من مجموعة مناطق متجانسة هي: المنطقة الحضرية السكنية الجديدة، السكن الفردي (بناء ذاتي)، ترقية عقارية (فردية و جماعية) و نمط الشاليات. يحد الحي من الشمال حي عرفة، من الشمال الشرقي حي بوجنانة، من الشرق الطريق الوطني رقم 05، و من الجنوب ترقية عقارية بليز و من الغرب حدود المحيط العمراني. يتميز موضع الحي بأرضية منبسطة، بخصائص زراعية، و بهشاشتها نتيجة نشاط العديد من الإنزلاقات الأرضية المميز كل المنطقة الجنوبية لمدينة قسنطينة.

تقرر إنجاز المنطقة الحضرية السكنية الجديدة سنة 1975 وفقا للقرار الوزاري المؤرخ في 19/02/1975¹، تحتل هذه المنطقة مساحة 148.75 هـ بقدرة إستقبال 3135 مسكن منها 2430 سكن جماعي و 621 مسكن فردي، و 84 شالي سابق التجهيز بكثافة سكنية إجمالية 21.07 مسكن/هكتار، (الصورة رقم 15).



ويحتل نمط العمارات مكانة مهمة في المنطقة بـ 109 عمارة يتراوح عدد طوابقها بين 5 و 11 طابق، تحتل مساحة 102.6 هـ بـ 2430 مسكن و بكثافة سكنية 23.68 مسكن/هكتار و قدر عدد التجهيزات القائمة حسب إحصاء 1998 بـ 19 تجهيز²، (الخريطة رقم 25).

¹ POS Boussouf – note de présentation et réglementation P 5

² POS Boussouf –Idem p 7



تميز الحي عند بداية إشغاله من طرف الأسر المستفيدة من مختلف البرامج السكنية المقررة به، بكونه حي مرقد وديناميكية نقل ووظائف محدودة، إلا أنه وبعد إتمام جل المشاريع السكنية وتطور الوظائف الحضرية و الخدماتية به، أصبح حالياً يتميز بنوع من المركزية و الإستقلالية عن مركز المدينة.

ب- حي الدقسي: ديناميكية يومية مهمة

ينتمي الحي إلى القطاع الحضري سيدي مبروك، بشرق مدينة قسنطينة، يتكون هو الآخر من مجموعة أنماط سكنية من سكن جماعي، سكن فردي و نصف جماعي. يتوضع الحي على سطح منبسط عموماً، يحده من الشمال حي الأخوة عباس، شرقاً حي الرياض و واد الحد، من الشمال الغربي سيدي مبروك العلوي و من الغرب سيدي مبروك السفلي، يفصلهما الطريق المؤدي إلى جبل الوحش، ومن الجنوب السكة الحديدية ويفصله عن الكلم الرابع.

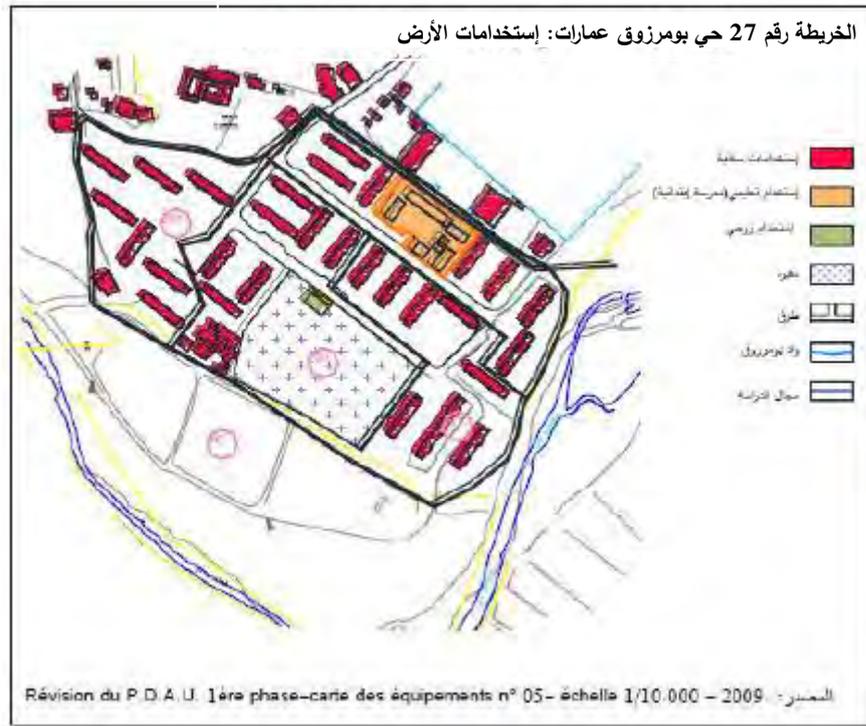
بدأ تعمير هذا المجال إرادياً سنة 1973، بواسطة النمط الجماعي بإنشاء 80 مسكن ثم 400 مسكن سنة 1974 ثم 198 سنة 1975، ثم أنجز بعدها 1148 مسكن سنة 1977 إلى غاية إنجاز مساكن نصف جماعية بـ 80 مسكن سنة 1978¹ (الصورة رقم 15).

شهدت المرحلة بين 1973 و 1978 إنشاء 1856 مسكن وأنجز بعدها 813 مسكن بين 1980 و 1990، ثم برز الحي القصديري 154 كوخ سنة 1998. و واكب هذه البرامج إنشاء مجموعة من المؤسسات التعليمية و الصحية.

¹ مخطط شغل الأراضي - الدقسي - ص18

ج- حي بومرزوق: ذو وظيفة سكنية بامتياز

يقع الحي بالجزء الجنوبي الشرقي لمدينة قسنطينة، ينتمي إداريا إلى القطاع الحضري التوت، يحده شمالا حي بومرزوق الفوضوي و حي بالسيف (سابقا)، جنوبا يحده واد بومرزوق و حدود المحيط العمراني، أما شرقا فيحده الكلم الخامس، و غربا شعب الرصاص و واد بومرزوق.



يتوضع الحي على أرضية منبسطة من الضفة اليمنى لواد بومرزوق (الصورة رقم 16)، يتكون من 57 عمارة بـ 5 طوابق و 570 مسكن و تسود فئة المساكن بثلاث غرف بنسبة 59.64% ، تليها فئة المساكن بأربع غرف بنسبة 20.17%، و بأقل نسبة فئة الغرفتين و الخمس غرف بنسب 10.52% و 9.64% على التوالي .يتميز الحي بوجود مدرسة ابتدائية واحدة و متوسطة بالإضافة إلى مجموعة من المحلات التجارية المكملة للوظيفة السكنية (الخريطة رقم 27). الوضعية المعزولة للحي يجعل منه حي سكني بامتياز.

و البيع رغم حداثة الحي (نهاية الثمانينات). فاستعمالات الحي هي سكنية بصفة أساسية بالإضافة إلى الوظائف الخدماتية المتمثلة في التجارات والتجهيزات المرافقة " Equipements " . "d'accompagnements

1-3 حظيرة السكن الفردي نمط شاليات: الحظيرة المؤقتة

إستقادت ولاية قسنطينة من نمط البناء السابق التجهيز الخفيف و الصلب منذ سنة 1979، في إطار العملية الإستعجالية لإعادة الإسكان، قدر عدد هذه المساكن بـ 5731 مسكن¹ تم توزيعها على كل البلديات بنسب متفاوتة و كان نصيب بلدية قسنطينة الأوفر حضا بالنظر إلى البيوت القصديرية و الأزمة السكنية التي مست الأسر القاطنة في المساكن المتدهورة بالمدينة القديمة و التي تعرضت إلى خطر الإنزلاق و الفيضانات. وزع البرنامج على المواضيع التي يوضحها الجدول رقم " 24 " كآآتي:

الجدول رقم 24: توزيع البرنامج الشاليات حسب الأحياء

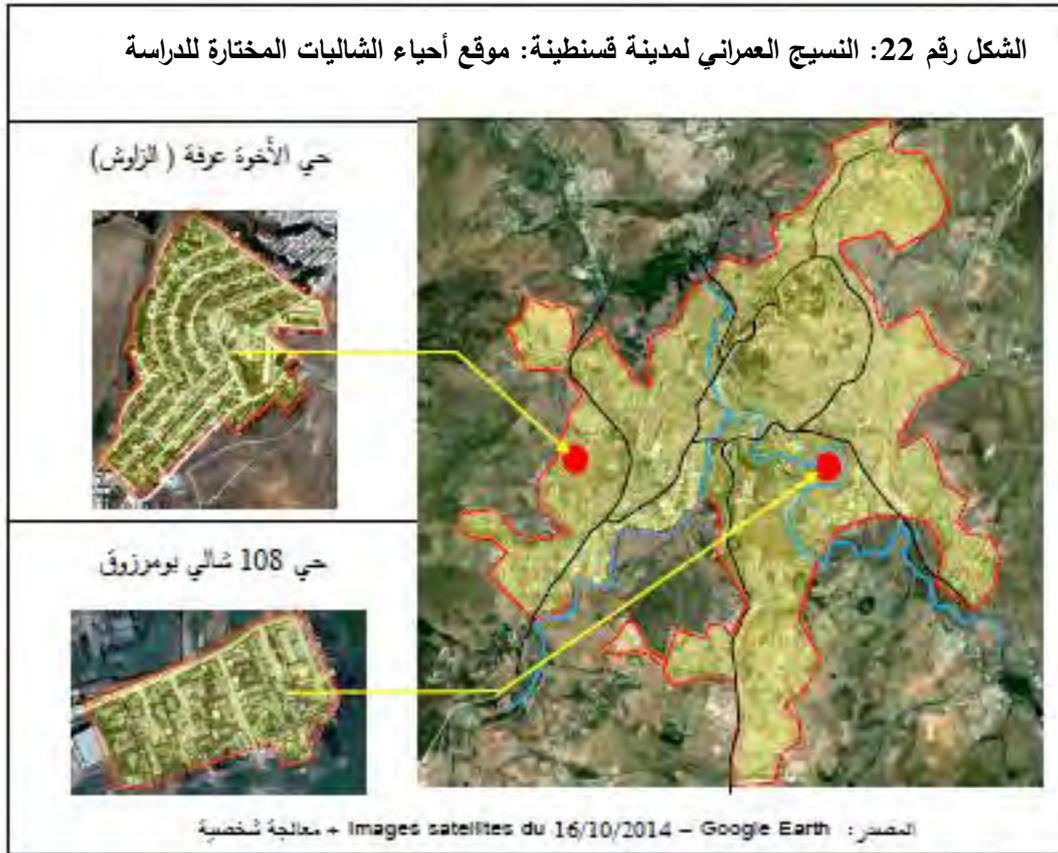
بلدية قسنطينة / موقع الإنجاز	عدد المساكن	عدد الغرف	الفئة المستفيدة
القماص	1500	من 2 إلى 3 غرف	أرض أمزيان، الأقواس الرومانية
	246 ثم 800	3 غرف	البليقون و نهج رومانيا
سوطراكو	452	من 3 إلى 4 غرف	المدينة القديمة
البيير	113	من 3 إلى 4 غرف	
	89		
	54		
عرفة (الزاوش)	612	من 3 إلى 4 غرف	بودراع صالح
بوالصوف	85	من 3 إلى 4 غرف	
بومرزوق	108		
عين الباي	169	من 3 إلى 4 غرف	
المجموع	4228		

المصدر: S.A.U. 2012

تم توزيع أكبر نسبة من المساكن على حي القماص بأقصى شرق مدينة قسنطينة، تليها بحي عرفة (الزاوش) من الجزء الجنوبي الغربي للمدينة أما البقية فقد تم توزيعها بالجيوب الشاغرة و بمساحات محدودة.

¹ S.A.U. 2012

كما إستفادت البلديات الأخرى من نفس نوع البرنامج وزعت على بلديات: الخروب (منها بمنطقة قطار العيش و البعراوية)، ديدوش مراد، زيغود يوسف (بزيغود يوسف و حي ميهوبي)، ابن باديس، عين عبيد، ابن زياد و حامة بوزيان.
يمثل حي عرفة (الإخوة عرفة أو بما يطلق عليه الزاوش) وحي 108 مسكن بومرزوق من الأحياء التي وقع إختيارنا عليها (الشكل رقم 22) و تتمثل خصائصها كالاتي:



أ- حي الأخوة عرفة: تموقع جيد للحي

يقع الحي بالقطاع الحضري 5 جويلية، يتكون الحي من 613¹ مسكن سابق التجهيز الخفيف، يحده من الشمال حي أمزيان، و من الجنوب حي بوصوف، من الشرق حي 5 جويلية و من الغرب حدود المحيط العمراني. أنجز الحي سنة 1994، يتميز بكثافة بناء ضعيفة و بمعدل إشغال الأراضي يساوي ب 1.5 و معامل إستحواذ ب 0.5، تتراوح مساحة الأرضية بين 104 و 109 م².

¹ S.A.U. 2012

² POS Boussouf, P8

يتميز الحي بقربه المجالي من مركز مدينة قسنطينة إحاطة بأحياء سكنية ذات ديناميكية تجارية و
سكانية مهمة و هما حي بوالصوف جنوبا و حي أمزيان و البير شمالا.
وقد شهد الحي تحولات في مرفولوجية المباني بفعل تدخل السكان على مساكنهم، تُبعت هذه العملية
مؤخرا (سنة 2012) بتدخل الهيئات المحلية بإعادة هيكلة الحي وتقنين عمليات إزالة الشاليات و
تعويضها بمساكن لائقة (الصورة رقم 19).



أ- حي 108 شالي ببومرزوق: سكن غير لائق بمنطقة هشة مجاليا

يقع الحي بالقطاع الحضري التوت، يتوضع على منطقة فيضية مشغولة بنشاطات صناعية، يحده من



الغرب المنطقة
الصناعية ببومرزوق و
يحيط به من باقي
الجهات واد ببومرزوق،
يتكون نظريا من 108
مسكن شالي و بإجمالى
110 مسكن كما تم
تعداده من طرف مكتب
الدراسات للهندسة و
التعمير SAU سنة
2012، تتميز المساكن

واد ببومرزوق

الشالي الإبتدائي

توسعات حديثة

الصورة من إنقاط الباحثة

مارس 2015

باحتوائها على 3 غرف (الصورة رقم 20). يستفيد الحي من مدرسة ابتدائية، ويفتقر إلى أبسط الخدمات التجارية اليومية، كما يتميز الحي بوجود بعض النشاطات الريفية كتربية المواشي و الدواجن (معاينة ميدانية مارس 2015).
و تشير توجهات الPDAU إلى ضرورة منع إي توضع سكني مؤقت أو حتي هش أو أي إستغلال آخر للآبار و التجارات و الخدمات بهذه المنطقة.

2 الخصائص السكنية و السكانية للأحياء المدروسة: وضعيات غير متجانسة

نهف في هذا العنصر إلى إبراز خصائص حظيرة السكن و السكان بالإحياء التي إختارناها للدراسة و هذا من خلال معطيات التعداد العام للسكن و السكان لسني 1998 و 2008 . كما نهف كذلك إلى التعرف على مؤشرات الحراك السكني و مميزاته.

2-1 السكن و خصائص الإشغال: إشغال الحظيرة في تحول و مؤشر لحراك سكني(1998-2008)

بلغ عدد المساكن القائمة بالمجالات المعنية بالدراسة سنة 1998 بـ 9497 مسكن، قدر عدد المساكن المشغولة بالسكان 79.80% و تمثل نسبة المساكن غير المشغولة 18.99%، أما المستعملة مهنيا فقد قدرت بـ 1.21% مسكن موزعون بصفة متفاوتة بين الأحياء كما يبينه الجدول رقم "25" كآلاتي:

الجدول رقم 25: خصائص إشغال الحظيرة السكنية المعنية بالدراسة سنة 1998

المجموع	ذات الإستعمال المهني%	الشاغرة%	المساكن المشغولة%	الأحياء
3843	0.63	28.75	70.62	بوالصوف
3343	2.21	7.48	90.31	الدقسي
543	0	11.42	88.58	بومرزوق عمارات
509	2.95	31.83	65.22	1100 مسكن (عين الباي)
143	0	2.80	97.20	بومرزوق (شاليات)
1116	0.18	19.71	80.11	الأخوة عرفة (شاليات)
9497	1.21	18.99	79.80	المجموع

المصدر: الإحصاء العام للسكن و السكان 1998

نلاحظ من خلال الجدول أن أغلب المساكن هي مشغولة لكن بقيم مختلفة أعلاها بحي بومرزوق شاليات بـ 97.20% و أدناها 65.22% بحي 1100 مسكن عين الباي و هو ما ينعكس على نسبة المساكن الشاغرة و المقدرة بأعلى نسبة في حي 1100 مسكن بـ 31.83% ثم بوالصوف بـ 28.75%. تمثل هذه القيم عن المساكن التي لم يشغلها بعد مالكوها بسبب حداثة المشاريع السكنية الموزعة من جهة و كذا بسبب حداثة حي 1100 مسكن الواقع بمنطقة عين الباي، هذه الأخيرة كانت مصنفة كتجمع ثانوي لمدينة قسنطينة، حيث التجهيزات و المرافق و حتى ورشات البناء و الطرق كانت غير مكتملة إلى غاية 1998، مما أخرج إلحاق المستفيدين بمساكنهم. وتبلغ أدنى نسبة من المساكن الشاغرة بحي بومرزوق شاليات بـ 2.80%، أما عن المساكن ذات الإستعمال المهني فهي جد محدودة بقيم ضعيفة تتراوح بين القيمة المعدومة بحي بومرزوق عمارات و شاليات و بـ 2.95% بحي 1100 مسكن عين الباي.

يبين تحليل هذه النسب أن 79.80% من الحظيرة السكنية القائمة هي مشغولة بالأسر، حيث تختلف وضعيات الإشغال من مالك إلى مستأجر لدى ديوان الترقية و التسيير العقاري أو حتى لدى الخواص. وهنا لا يمكن الحكم على درجة الحراك السكاني و الثبات في غياب المعطيات الدالة على ذلك. إلا أن نسبة المساكن الشاغرة المقدر بـ 18.99% فهي النسبة الدالة على الحظيرة التي يمكن أن تُفعل الحراك السكاني أي التي ستستقبل و تستقطب الفئات السكانية. تؤثر هذه الأخيرة حتما في التركيبة الإجتماعية و المهنية لكل حي و تدعم موقعه بالمدينة من خلال تأثير قيم العقار بسبب التبادلات. و بالتالي فهذه الحظيرة ستساهم في حراك سكاني و إنتقال أسر إليها خاصة بحي 1100 مسكن بحكم حداثة و كذا حي بوالصوف و حي بومرزوق عمارات ثم حي الأخوة عرفة بنسبة 28.75%، و 17.71%، و 11.42% على التوالي.

تطورت المعطيات السكنية بالاحياء المعنية بالدراسة خلال 10 سنوات الموالية حيث قدر عدد المساكن بـ 9014 مسكن سنة 2008 للإشارة فقد إعتدنا في تحديد الخصائص الخاصة بالسكن و السكان لكل حي على معطيات إستقيناها من الديوان الوطني للإحصاء إنطلاقا من مجموع المقاطعات "District" التي تغطي مجالات الدراسة.

و قد بلغت نسبة المساكن المشغولة بـ 87.43% من إجمالي المساكن المحصات بالمجال كما بلغت نسبة المساكن غير المشغولة بـ 10.77% و بأقل نسبة بـ 1.80% من المساكن ذات الإستعمال المهني. بمقارنة هذه النسب مع سابقاتها لتعداد 1998 نلاحظ زيادة في عدد المساكن المشغولة بـ 8.63% كما تقلصت نسبة المساكن غير المشغولة بـ 8.22% أما عن نسبة المساكن المهنية فقد قدرت نسبتها 0.59%.

تبين هذه القيم عن تغيير حاد بالمجال ككل و نسب هذا التغيير تختلف من حي لآخر كما سوف نوضحه في الجدول رقم "26":

الجدول رقم 26: تطور خصائص الحظيرة السكنية المعنية بالدراسة بين 1998 و 2008

المجموع		الإستعمال المهني		غير المشغولة		المشغولة		طبيعة إشغال المسكن الأحياء
2008	1998	2008	1998	2008	1998	2008	1998	
2371	3843	29	24	248	1105	2094	2714	بوالصوف
3411	3343	127	74	351	250	2933	3019	الدقسي
1165	509	1	15	195	162	969	332	1100 مسكن عين الباي
471	-	2	-	63	-	406	-	بوعمامة
584	543	1	0	47	62	536	481	بومرزوق ع
162	143	0	0	5	4	157	139	بومرزوق شاليات
850	1116	2	2	62	220	786	894	الأخوة عرفة
9014	9497	162	115	971	1803	7881	7579	المجموع

المصدر: R.G.P.H.1998-2008

من خلال الجدول يمكن ملاحظة ما يلي:

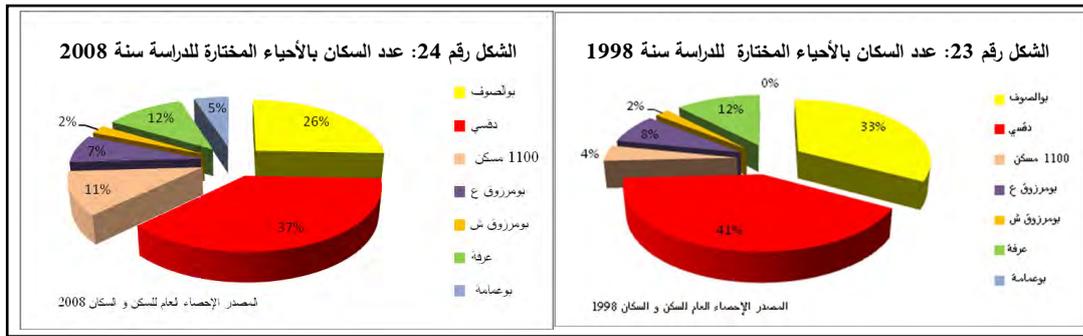
- تراجع في عدد المساكن القائمة بمجال الدراسة بين 1998 و 2008 و تأثير معطيات حيي بوالصوف و الأخوة عرفة لسنة 2008 في ذلك، و يعود هذا إلى عدم توحيد حدود المقطاعات الإحصائية على مر التعدادات السكانية مما يؤدي إلى تغيير في عدد البنائيات و نوعها داخل المقاطعات التي تم إعتادها في الإحصاء الأخير بالمقارنة مع الإحصاء السابق من جهة.

- كما يمكن تفسير الزيادة أو النقصان في العدد بإكمال بعض مشاريع البناء و تجسيدها بالحي من جهة أخرى فعملية القضاء على البيوت القصديرية كذلك من المؤشرات المفسرة للنقصان.
- زيادة في عدد المساكن المشغولة بـ 302 مسكن مشغولة بالمقارنة مع إحصاء 1998 و تراجع في عدد المساكن غير المشغولة بـ 832 مسكن كان شاغر سنة 1998 و أصبح في تعداد 2008 مشغول مما يدل على قدوم 530 أسرة على الأقل بمجالات الدراسة خلال 10 سنوات بين 1998 و 2008.
- تعطي الحالات الجزئية للأحياء تباينا في الوضعية التي طرأت بين 1998 و 2008 يمكن تفسيرها بالورش التي كانت مفتوحة و إنشاء حي جديد بوعمامة (S.O.N.A.T.I.B.A.) الذي لم يكن قائما في السابق سنة 1998 ، بالإضافة إلى زيادة في عدد المساكن المشغولة في كل من حي بومرزوق شاليات و عمارت أما عن حي الدقسي فقد تراجع عدد المساكن المشغولة لصالح المساكن غير المشغولة و الأخرى ذات الإستعمال المهني على عكس حي بوالصوف الذي عرف نقص في المساكن المشغولة و غير المشغولة و إرتفاع في المساكن ذات الإستعمال المهني.
- كل هذه الأرقام تدل على وجود حراك سكني بقدوم أسر إلى الأحياء المعنية بالدراسة و هذا إذا أخذنا بعين الاعتبار عامل واحد، هو إشغال الحظيرة الشاغرة سابقا من طرف هذه الأسر، و إرتفاع عدد المساكن المشغولة بالأحياء. من بين العناصر التي يمكن ملاحظتها كذلك هو أن هناك تحولات وظيفية بالأحياء رغم محدوديتها إلا أنه يمكن ذكرها و هي المتعلقة بزيادة عدد المساكن ذات الإستعمال المهني المقدر بـ 162 مسكن أغلبها بحي الدقسي، هنا يبرز عامل آخر هو كون المالكين لهذه المساكن هم أفراد يملكون مسكنين على الأقل الأول سكني حديث تم الإنتقال إليه و الثاني هو موجه لأغراض مهنية كالمساكن التي يستغلها شاغلوها كمحلات وظيفية في الطب و مكاتب الدراسات و المحامات و غيرها من المهن و الحرف على سبيل الإستأجار أو الإمتلاك. تحديد خصوصيات كل هذه الظواهر تتطلب دراسة دقيقة و ميدانية لمعرفة ميكانزمات هذه التحولات.

- يبين الجدول كذلك أن المساكن الشاغرة المحصية بـ 971 مسكن سنة 2008 هي الحظيرة التي لها القابلية لإستقبال أفراد أسر جديد داخل الأحياء المعنية بهذه الدراسة، إلا أن هذه القابلية تبقى مرتبط ببطبيعة ملكية المساكن، هذه الأخيرة هي غير الموضحة في بيانات الإحصاء الأخير.

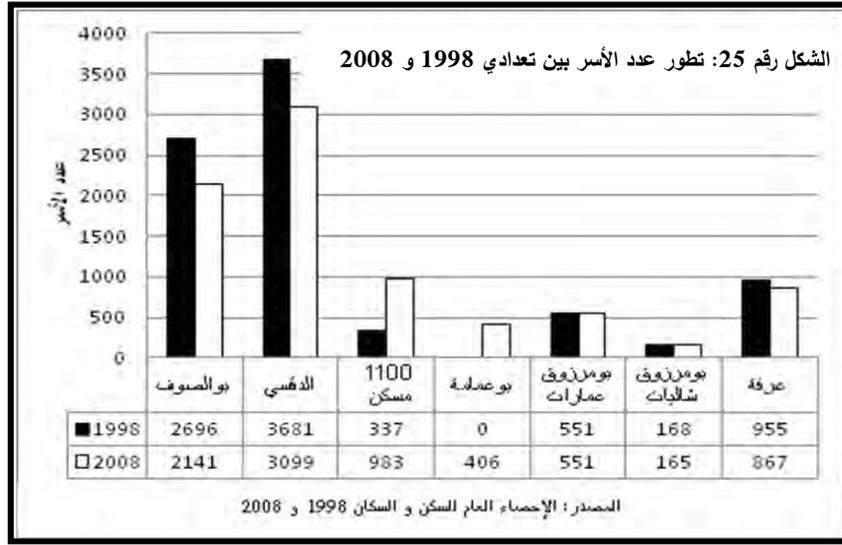
2-2 السكان و خصائص الأسر: تغير في الحجم السكاني بالأحياء

بلغ عدد سكان مجال الدراسة سنة 1998، 48609 ساكن موزعون على مختلف الأحياء بصفة متفاوتة إلا أن هذا العدد تراجع حسب معطيات التعداد العام للسكن و السكان 2008 إلى 42809 كما يبينه الشكل رقم "24".



و قد عرفت كل الأحياء نقصا في عدد سكانها بصفة مهمة وهذا في كل من الدقسي و بوالصوف بقيمة 4121 و 5050 على التوالي. و بقيمة أقل في كل من عرفة، بومرزوق عمارات و شاليات بـ 977، 572 و 39 فرد، يمثل هذا النقصان الأفراد الذين غادرو الأحياء إلى مجالات أخرى خاصة إذا علمنا أن بعض الأسر هي مركبة متكونة من عدة أسر نووية بالعينة المدروسة، عدا ذلك فقد عرف حي 1100 مسكن و بوعمامة زيادة سكانية بـ 2818 و 2141 نظرا لإكتمال مشاريع بناء العمارات.

تطور و توزيع الأسر خلال الفترة بين 1998 و 2008 تؤكد ما توصلنا إليه من إستنتاج حيث الشكل رقم "25" يبين ذلك.

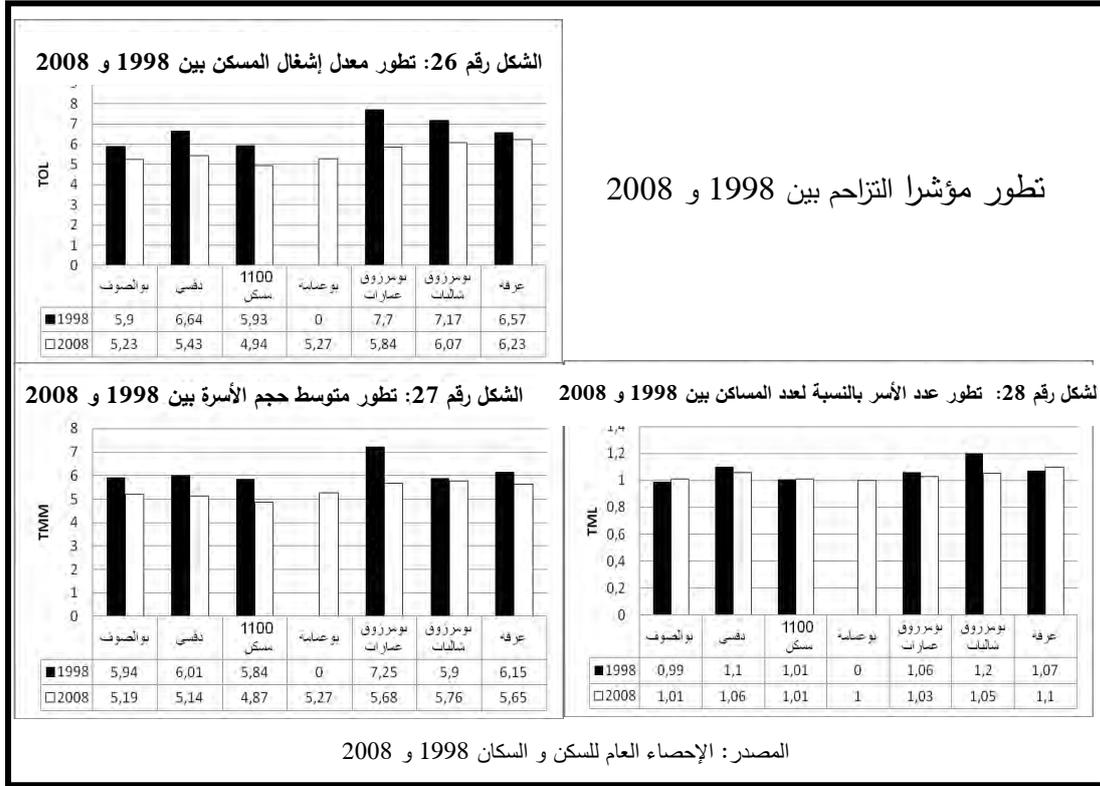


يبين الشكل زيادة في عدد الأسر بـ 186 أسرة جديدة مقارنة مع تعداد 1998، حيث عرف كل من حي 1100 مسكن زيادة بقدم 646 أسرة جديدة لتتغل المجال في الفترة بين 1998 و 2008 بالإضافة إلى 406 أسرة بحي بوعمامة الحي الجديد و لم يعرف حي بومرزوق عمارات تغييرا في عدد الأسر المحصات بين 1998 و 2008. إلا أن هذه الأرقام قد تخفي حالات حراك، وفود و خروج أسر من الأحياء دون أن يتغير العدد الإجمالي للأسر خلال الفترة 1998-2008 فالإحصاءات السكنية لا تهتم بالحراك داخل الأحياء على إمتداد فترة التعداد (10 سنوات) ولاتدقق في ذلك.

إلا أن الحالات الأخرى من الأحياء فهي تبين خروج 555 أسرة من حي بوالصوف، 582 من حي الدقي، 3 أسر من حي بومرزوق شاليات و 88 أسرة من حي عرفة، يمكن تفسير هذه القيم بخروج أسرة صغيرة و حديثة التكوين أو تفكك أسر مركبة باتجاهات مختلفة بالمدينة و إقتناء مسكن ثاني. فقد يكون التبرير مرتبط كما ذكرنا سابقا في مجال المقاطعات التي حددنا فيها الأحياء المدروسة و التي منها يضم عمارات سكنية جماعية او فردية لاتهمنا بالدراسة و بالتالي فهي تلقي بنتائجها على التحليل و تعطي نوع من التناقض في النتائج.

2-3 تطور مؤشرات السكان و إشغال المساكن بمجالات الدراسة:

في هذا العنصر عمدنا إلى دراسة و إبراز معدلات إشغال المساكن و مقارنتها مع متوسط حجم الأسرة، كما تبينه الأشكال التالية:



عرفت المؤشرات الخاصة بإشغال السكان للمساكن تحسنا بين تعدادي 1998 و 2008 حيث تراجع معدل إشغال المسكن من 6.54 فرد/ المسكن إلى 5.34 فرد/ المسكن. وتراجع متوسط حجم الأسرة الواحدة من 6.26 فرد/ الأسرة إلى 5.23 فرد/ الاسرة الواحدة مع العلم أن معدل عدد الاسر بالمسكن هو بين 1.04 إلى 1.02 خلال الفترة بين 1998 و 2008.

إعتمدنا في حساب هذه المؤشرات على عدد المساكن المشغولة فعلا لأنها تعطينا صورة فعلية و حقيقية لإشغال المجال، عكس ما يخفيه عدد المساكن الإجمالية من مساكن غير مشغولة و مستعملة مهنيا التي تعطينا صورة مغايرة للواقع و عليه يمكن ملاحظة مايلي:

- خلال تعداد 1998، نلاحظ أن معدل إشغال المسكن إقترب من 6 أفراد بالمسكن في كل من أحياء: بوالصوف و حي 1100 مسكن و يتعدى المعدل إلى 7 فرد/ مسكن في كل من

الدقسي و بومرزوق شاليات و عرفة في حين أن القيمة تفوق 8.00 فرد / مسكن في حي بومرزوق.

- تحسنت هذه القيم خلال تعداد 2008 إلى 5 أفراد بالمسكن الواحد و هذا بأحياء بوالصوف، الدقسي، 1100 مسكن، بوعمامة، كما تحسنت إلى 6 فرد/ مسكن في كل من حي بومرزوق عمارات و شاليات و حي عرفة.

- واكب تحسن معدل إشغال المسكن، تقلص حجم الأسرة خلال التعدادين:

حيث شهدت كل من الأحياء بوالصوف، الدقسي، 1100 مسكن، بومرزوق شاليات، عرفة، متوسط حجم الأسرة قدر ب 6 فرد/ الأسرة وتعدى ذلك في حي بومرزوق عمارات ب 7.25 فرد/ الأسرة تراجعت هذه القيم إلى 5 فرد بالأسرة في كل من بوالصوف، الدقسي، 1100 مسكن، بوعمامة، و أصبحت تتراوح في كل من بومرزوق عمارات و شاليات و حي عرفة بين 6 إلى 5 أفراد/ الأسرة على التوالي.

يدل التقلص في هذه المؤشرات (خلال فترات التعداد) على سيادة الأسرة صغيرة الحجم من 5 إلى 6 فرد/ الأسرة مع تراجع عدد الأسر المركبة و إنتقال أسر حديثة النشأة خارج حدود الأحياء.

يبرز مؤشر إشغال المسكن و كذا متوسط حجم الأسرة عن تحول في البنية الإجتماعية للأسر و تراجع عدد الأسر المركبة في حين أنها قد تبين لنا عن إحتمال إنتقال أسر كانت شاغلة للمجال إلى أحياء أخرى و قدوم أسر أخرى بتركيبية إجتماعية جديدة.

• من أجل التدقيق في خصائص الحراك السكني، الكمية و النوعية إعتدنا على وسيلة الإستمارة الميدانية . إعتدنا في دراستنا على 800 إستمارة موزعة على 7 أحياء سكنية بمدينة قسنطينة من خلال عينة تمثيلية لأحياء السكن العمومي، حيث تختلف وضعية الإشغال بين أسر مالكة لساكنيها و أخرى مستأجرة منها لدى ديوان الترقية و التسيير العقاري و منها لدى الخواص و بوضعيات أسرية مختلفة من أسر صغيرة العدد إلى أسر كبيرة و مركبة. إختيار الأحياء كان مبني على أساس توضيح وضعية إشغال المجال بالأحياء

المدرسة و مدى الحراك و الثبات القائم بالأحياء السكن الإجماعي العمومي المتمثلة في مناطق السكن الحضري الجديدة و أحياء السكن بالبناء السابق التجهيز الفردي " شاليات".

تعكس الأولى طبيعة قانونية مختلفة للإشغال المساكن من ملك، مستأجر لدى OPGI و مستأجر لدى الخواص، أما الحظيرة الثانية، فتعكس وضعية سائدة للأسر المستأجرة لدى ال OPGI كونها أحياء مؤقتة حيث إحتوت في الفترات السابقة الأسر التي كانت تقطن السكن الهش و مساكن غير لائقة. تمثل العينة المدرسة 10% من المساكن المشغولة و المحصاة حسب التعداد العام للسكن و السكان 1998 و التي قدرت بـ 7579 مسكن مشغول موزعة كالآتي:

الجدول رقم 27: عدد المساكن المشغولة سنة 1998 بالأحياء المختارة للدراسة							
المجموع	عرفة	بومرزوق شاليات	بومرزوق عمارات	1100 مسكن	الدقي	بوالصوف	المساكن المشغولة
7579	894	139	481	332	3019	2714	1998

المصدر: الإحصاء العام للسكن و السكان 1998

بالإضافة إلى الإستمارة الميدانية تم إستكمال الدراسة بإعتماد إستجابات ميدانية إختيارية ، قدرت بـ 13 إستجابات مع أسر ساكنة بالأحياء المعنية بالدراسة قبلت التحدث عن مساراتها السكنية، حيث كان هدفنا هنا هو التعرف على أثر دورة الحياة و التغيرات الإجتماعية و الإقتصادية التي قد تطرأ على الأسر، و التي تكون من المحددات في ديناميكية التنقل من مسكن إلى آخر. في المبحثين المواليين، فصلنا بين نمطين من المساكن، مجموعة الأحياء السكنية الجماعية و المتمثلة في أحياء بوالصوف، الدقي، بومرزوق، 1100 مسكن و بوعمامة، أما عن المجموعة الثانية فتتكون من أحياء الشاليات و هي: حي الاخوة عرفة و 108 شالي بومرزوق.

خلاصة المبحث:

وقع إختيارنا في هذا البحث على أحياء السكن الجماعي و أحياء السكن الفردي نمط الشاليات بمدينة قسنطينة و يعود هذا الإختيار إلى إستقبال الحظيرة إبتداء من سنوات السبعينات مختلف الفئات الإجتماعية، وتحصل المستفيدون من هذه البرامج على سكناتهم إما إنطلاقا من إيداع ملف إداري على مستوى البلديات و إما شملتهم عمليات إعادة الإسكان في إطار القضاء على السكن غير

اللائق، أو لإعادة إسكان المتضررين من الإنزلاقات الأرضية أو إنهيار المنازل القديمة بالمدينة العتيقة.

تتميز ذات الحظيرة السكنية حالياً، ببروز مؤشرات كمية لتجديد محتواها السكاني و تعدد الوضعيات القانونية للإشغال المساكن و بتجاور الوضعيات الإجتماعية الإقتصادية المختلفة للأسر، و هذا بين سنوات 1998 و 2008. أسباب هذه التحولات متعددة، منها توالي على هذه الحظيرة عديد الأطر القانونية للتسيير، منها ما شجع السكان على الحصول على الملكية مسكنهم و ساهم في خوصصت جزء منها خاصة بعد سنوات التسعينات، و بقاء جزء منها تحت إشراف و تسيير هيئة ديوان الترقية و التسيير العقاري. فبهذه الخاصية فهي تلعب دور حظيرة مرور و مؤقتة لفئات سكانية معينة و حظيرة نهائية لفئات سكانية أخرى.

المبءء الءانى: الحراك السكنى و الخصائص الإءءماعىة و الإقءصاءىة للأسر بالءظىرة السكنىة الءماعىة

المبحث الثاني: الحراك السكني و الخصائص الاجتماعية و الاقتصادية للأسر بالحظيرة

السكنية الجماعية:

تمهيد:

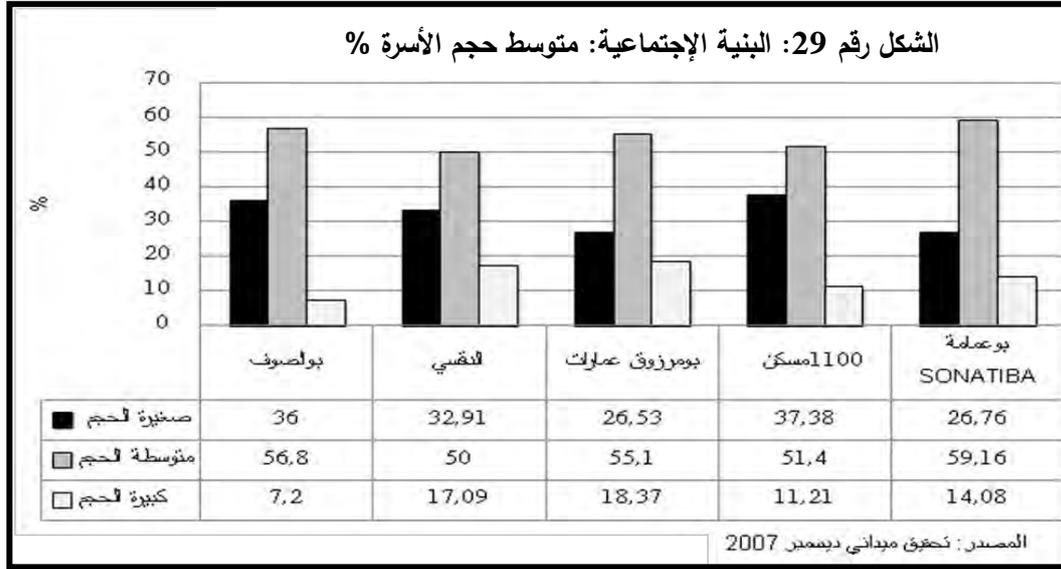
عرفت الأحياء المعنية بالدراسة زيادة سكانية بفعل عوامل متعددة ويعبر الحراك السكني وتغيير المسكن أحد الظواهر المميزة لها لكن بتفاوت بين الأحياء، فكما تطرقنا له في هذا البحث فالحراك السكني هو ظاهرة تنقل الأسر من مسكن لآخر و من حظيرة لأخرى، كما يعبر عن قدرة الأسر و إستعدادها للتنقل، نهدف في الجزء الموالي من الدراسة إلى التعرف على خصائص البنية الأسرية بالأحياء المدروسة ومقدرة الأسر و إستعدادها للتنقل، كما نهدف إلى تتبع المسارات السكنية التي سلكتها الأسر قبل حلولها بمجالات الدراسة وهذا من أجل التعرف على مدى تحول تركيبة الإجتماعية للأحياء و دوافع و أسباب ذلك بالإضافة إلى تحليل الإستراتيجيات السكنية المرتبطة بالحراك السكني.

1 خصائص البنية الأسرية

1-1 البنية الاجتماعية:

نتطرق في هذا العنصر إلى تركيبة الأسر المدروسة في جزئها المتعلق بحجم الأسرة و علاقته بالمسكن كآآتي:

أ- متوسط حجم الأسرة **TMM** : قمنا بتصنيف الأسر المدروسة إلى ثلاث فئات متباينة، كل فئة تحتوي على عدد معين من الأفراد وكان التصنيف كآآتي: فئة الأسر الصغيرة التي يتراوح عدد أفرادها بين 3 إلى 5، فئة الأسر المتوسطة التي يتراوح عدد أفرادها بين 6 إلى 8 أفراد، وآخر فئة تضم الأسر الكبيرة والتي يتعدى أفرادها 9 أفراد، و كانت النتائج كآآتي كما يوضحه الشكل التالي:



تتميز العينة المدروسة بتركيبية أسرية تسود فيها فئة الأسر المتوسطة التي يتراوح عدد أفرادها بين 6 إلى 8 أفراد وتمثل نسبة 54,49 % حيث تتراوح نسبة الأسر المتوسطة في كل الأحياء المدروسة بين 50 إلى 59,16 % لكل من الدقسي ، بوالصوف ، بومرزوق ، 1100 مسكن و بوعمامة. تلي هذه الفئة الأسر الصغيرة التي تتراوح نسبتها بين 26,53 % إلى 37,38 % بمعدل 31.92 % ، تمثل كل من أحياء بومرزوق و 1100 مسكن و بوعمامة، ويفوق هذا المعدل في كل من حي الدقسي ، بوالصوف و 1100 مسكن بنسب 32.91 % ، 36 % و 37.38%. وعادة ما تتوافق هذه الفئة مع فئة الأسر النووية الحديثة النشأة.

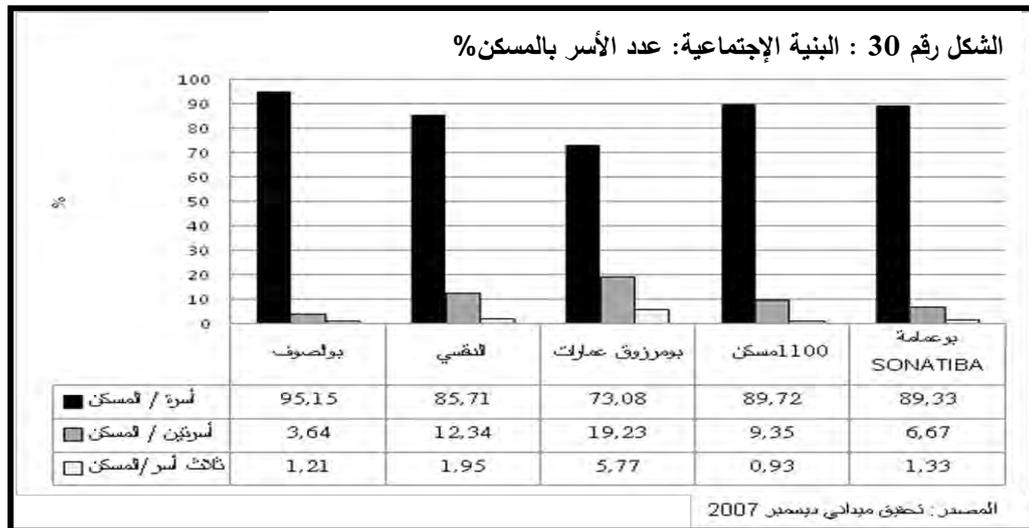
أما عن الفئة الثالثة، فئة الأسر الكبيرة، فهي أقل أهمية بالنظر إلى الفئتين السابقتين حيث تتراوح النسب بين 7,2% إلى 18,37 % بمتوسط 13.59 % أبرزها المتواجدة بحي الدقسي بنسب 17,09% وحي بومرزوق مقدرة بـ 18,37% على التوالي. ثم تأتي بعدها أحياء بوعمامة ، 1100 مسكن وبنسب 14,58 % و 11,21 % على التوالي وأخيرا حي بوالصوف الذي يتميز بضآلة عدد الأسر الكبيرة بـ 7,2%.

ب - أنماط الأسر والإشغال المسكن: (علاقة عدد الأسر بالمسكن)

تتطابق الخصائص السابقة مع سيادة فئة أسرة واحدة بالمسكن بنسبة 86,60 %، حيث تبلغ أقصاها في حي بوالصوف بـ 95,15 % وأدناها بحي بومرزوق بنسب 73,08 % ، فيما تتقارب

النسب بكل من حي الدقي ، بوعمامة و 1100 مسكن بنسب 85,71% ، 89,72% ، على التوالي. في حيث أن الفئة الثانية، أسرتين بالمسكن فنسبتها بسيطة إلا أنها ملفتة للانتباه، بنسبة 10,52% ، خاصة بحي الدقي وبومرزوق الذين يتميزان بمعدلات مهمة بين 12,34% إلى 19,23% ، و تتراجع هذه النسب إلى قيم ضعيفة في كل من حي 1100 مسكن، بوعمامة و بالصوف، ب 9,35% ، 6,67% ، 3,64% على التوالي، أما عن الفئة الثالثة ب 3 أسر بالمسكن فهي تمثل حالات محدودة بمعدل 2,24% أعلاها بنسبة 5,77% بحي بومرزوق وبنسب صغيرة جدا في كل من الدقي، بالصوف ، بوعمامة و 1100 مسكن بنسب 1,91% ، 1,21% ، 1,33% و 0,93% على التوالي، الشكل رقم 30.

أما الفئة الأخيرة فهي تميز كلا من حيي بومرزوق وبوعمامة ب 4 أسر بالمسكن و بمعدل 0,91% فقط. نفس هذه النسبة بالإشغال نظري للمسكن من طرف أربع أسر، كون أن من بين هذه الأخيرة من يسكن بمساكن أخرى بالمدينة و أن مقر الإقامة المصرح به هو الحي نفسه المعنى بالدراسة، كمحاولة للحصول على مسكن اجتماعي.



إجمالاً فنتبرز لنا هذه النسب تفاوتاً بين الأسر في معدلات إشغال المسكن و الغرفة، من وضعية لائقة في الإشغال، حالة الأسر صغيرة الحجم و نسبياً الفئة المتوسطة، إلى وضعية غير لائقة حالة الأسر الكبيرة الحجم و المساكن التي تقطنها أكثر من أسرة. لكل فئة من هذه الفئات القابلية لتغيير مسكنها، لكن بإستراتيجيات سكنية مختلفة و إمكانيات متفاوتة:

بالنسبة للفئة الأولى التي تتناسب مع فئة المساكن المشغولة بأسرة واحدة، فإستراتيجياتها مختلفة من رغبتها في إمتلاك مسكن فردي كهدف على المدى المتوسط أو البعيد و تمثل إستراتيجية نهائية لها، خاصة لدى الأسر التي عرفت مسار سكني غني بالتنقلات على مستوى مختلف أجزاء الحظيرة السكنية بقسنطينة و بوضعيات إشغال مختلفة من مسكن عائلي إلى خاص مستأجر، و آخر مسكن بملكية خاصة في عمارة سكنية .

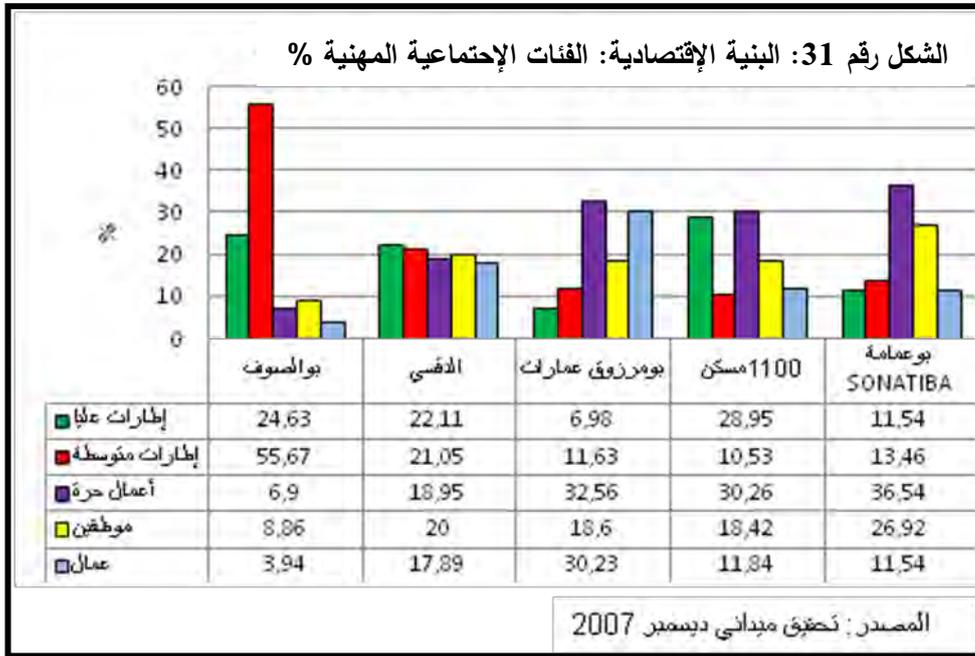
بالنسبة للفئة الثانية فغالبا ما تكون إستراتيجياتها السكنية مرتبطة بالتخلص من الإشغال المشترك للمسكن أولا، ثم من الظروف غير اللائقة للسكن وهذا حسب الإمكانيات المتاحة و العوائق القائمة. في هذه الحالة، الرجوع إلى وضعية إستئجار مسكن آخر واردة، من أجل التخلص من الإشغال غير المريح أو المشترك الحالي، مما يؤدي إلى تراجع في التصنيف الإجتماعي و إعادة ترتيب الأولويات في الإحتياجات الأسرية. كل فئة من هذه الفئات تساهم بحراكها السكني مستقبلا في تغيير الخصائص الإجتماعية و الإقتصادية الحالية للحي لكن بوتيرة مختلفة و وجهات سكنية كذلك.

1-2 البنية الاقتصادية المهنية:

أ- الفئات الاجتماعية المهنية C.S.P :

إعتمدنا في بحثنا هذا على عينات ميدانية للأحياء المدروسة والتي تمثل 10 % من عدد المساكن المشغولة والمعنية بالبحث. في الجزء المتعلق بالفئات الاجتماعية المهنية، كان من الضروري الفصل بين المشتغلين فعلا وفئة البطالين لتحديد الفئة السائدة في كل حي ومدى أهميتها. لذلك فبالرغم من قناعتنا أن العديد من الأفراد الذين هم في سن العمل والذين صرحوا بأنهم بطالين، فهم يشتغلون في نشاطات غير مصرح بها أو مؤقتة، وعليه فقد اعتمدنا في هذا العنصر على تحليل فقط النشاطات المصرح بها من طرف العينة وإهمال فئة البطالين عند معالجة المعطيات المتحصل عليها.

بعد فرز الإستمارات الميدانية و تبويب نتائجها في جداول وصلنا إلى مايلي: (الشكل رقم 31)



تتميز العينة المدروسة بتوزيع غير متجانس للفئات الاجتماعية المهنية بداخل الأحياء، فرغم أن توزيع المساكن في بداياته، وجه إلى مختلف الفئات الاجتماعية، خاصة منها التي تشتغل في القطاع العمومي إلا أن الصورة الحالية للحي تبرز لنا صورة مركبة، تهيمن فيها فئة الأحرار (كالتجار و المقاولين و الحرفيين) بالمقارنة مع الفئات الأخرى و بأقل نسبة الإطارات المتوسطة.

تبيّنت لنا مختلف الفئات السائدة بالأحياء الخمسة الخاصة بالسكن الجماعي، والتي تمثل في حد ذاتها سكنات اجتماعية عمومية في الأصل، و توضح سيادة فئة الأحرار والتجار بـ 25,04 % تليها الإطارات المتوسطة بـ 22,47 % ثم الإطارات العليا 18,84 %، أما عن فئة الموظفين و العمال فهي على التوالي 18,56 % و 15,09 %. تعبر هذه القيم عن تساوي وتقارب نسب هذه الفئات كتوزيع عام للمشتغلين بالنسبة للأحياء الخمسة إلا أن الوضعية الجزئية لكل حي توضح التباين والاختلاف البارز في الفئات الاجتماعية المهنية القائمة عند سنة الدراسة. تسود الإطارات المتوسطة بنسبة مهمة 55,67 % بحي بوالصوف وتليه فئة الإطارات العليا بنسبة مقبولة 24,63 % في حين نقل الفئات الأخرى أحرار وموظفين وعمال إلى نسبة ضئيلة بين 3 إلى حوالي 9 %.

يعتبر الحي من الأحياء المهيكلة بالخدمات القاعدية وذات المستوى الراقي بالإضافة إلى تميزه بالاستقلالية في العديد من الخدمات والتجارات القائمة به، بالإضافة إلى توفر بعض العيادات والمخابر المختصة التي تزيد من أهمية الحي و تجعل من قيم الإيجار والبيع من محددات و الفاصل في

استقطاب فئات اجتماعية مهنية على حساب أخرى، رغم أن الحي وجه في بداياته إلى مختلف الفئات الاجتماعية وإلى شريحة الاسر التي مستها عملية القضاء على السكن غير اللائق.

الأمر نفسه بالنسبة لحي الدقسي الذي يتميز بتوزيع متجانس لكل الفئات الاجتماعية المهنية وهي فئة الإطارات المتوسطة، العليا ثم الموظفين و العمال بنسبة مقاربة جدا 21.05% ، 22.11% و 20% و 17.89% على التوالي وتمثل فئة الأحرارنسبة 18.95%. في حين أن تصنيف المشتغلين في باقي الأحياء يبين سيادة فئة الأحرار والتجار بقيم 32,56% ، 36,54% و 30,26% بكل من حي بومرزوق ، بوعمامة و حي 1100 مسكن . بالإضافة إلى الفئات الاجتماعية المهنية السائدة بهذه الأحياء تبرز فئات أخرى مختلفة، كفئة العمال بحي بومرزوق تمثل 30,23% ثم تليها فئة الموظفين ب 18,60% وهو ما يبرز تركيبة إقتصادية مغايرة مقارنة مع الأحياء الأخرى. ثم يأتي حي بوعمامة إذ أن نسبة فئة العمال و الموظفين مهمة ب 26,92% ثم تليها فئة الإطارات المتوسطة، في حين أن حي 1100 مسكن تتقاسم فيه فئة الأحرار والإطارات العليا صدارة الفئات الاجتماعية المهنية ، وهو يعطينا صورة مركبة عن البنية الاجتماعية والمهنية.

انطلاقا من هذا التحليل يمكن استنتاج أن الفئة الاجتماعية المهنية القابلة لتغيير مسكنها وحيها إلى مجال أحسن من ذلك هي فئة الإطارات العليا التي تسمح لها مداخليها الشهرية من إدراج إستراتيجية الحصول على مسكن واسع فردي، والتي يبلغ معدلها ب 18,84% من العينة المدروسة، و تتركز خاصة بأحياء بالصوف، الدقسي و 1100 مسكن. نفس الشيء بالنسبة لفئة الأحرار والتجار التي يبلغ معدلها 25,04% والتي نميزها خاصة بحي بومرزوق ، حي بوعمامة و حي 1100 مسكن عين الباي، و تعكس الفئة القابلة لتغيير المسكن والمجال بوضع استراتيجيات سكنية تتوافق مع المدخول ومع تصورات المجال المستقبلي .

في حين تبقى المجموعة المتمثلة في الإطارات المتوسطة و الموظفين الفئة السكانية الأقل تحفيزا للتغيير مجال عيشها وهي إجمالا تمثل 22,47% بالنسبة للأولى و 18,56% في الثانية، أما فئة العمال فهي فئة بدون هدف للانتقال وتغيير المجال بالنظر إلى المدخول الشهري لها. حاولنا في الجدول رقم 28 تصنيف نسبة الاسر حسب قابليتها لتغيير المسكن كالآتي:

الجدول رقم 28: نسبة الأسر التي لها قابلية لتغيير المسكن

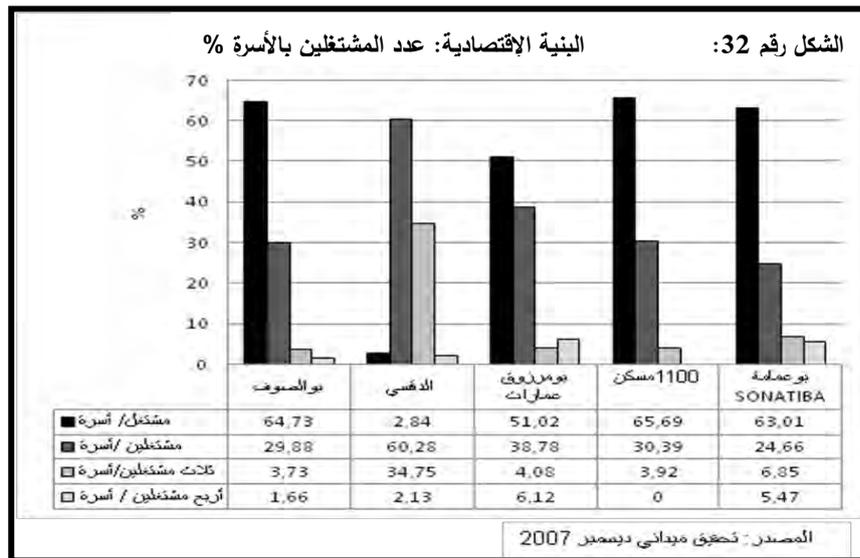
تصنيف الأسر	فئة متحركة مستقبلا (فئة الأحرار والإطارات العليا)	فئة قابلة للتغيير* (فئة المتوسطة و الموظفين)	فئة بدون آفاق لتغيير المسكن (فئة العمال)
%	43,88	41,03	15,09

*في حالة توافق العرض مع الإمكانيات المالية

المصدر: تحقيق ميداني 2007

أ- عدد المشتغلين الناشطين في كل مسكن :

تسود فئة الأسر التي يشتغل بها فرد واحد و بنسبة 49,46 % وهذا كمتوسط في كل الأحياء المعنية بالدراسة، عدا حي الدقسي الذي تقل فيه النسبة إلى 2,48 % ، في حين تفوق هذه النسبة بالأحياء المتبقية وتتراوح بين 51,02% إلى غاية 65,59%، الشكل رقم 32.



أما عن الفئة الثانية والتي تمثل الأسر التي تحوي مشتغلين فنلاحظ أنها تمثل 36,81 % من العينة المدروسة، نجدها خاصة بحي الدقسي بنسبة 60,28 % كنسبة مرتفعة وبنسبة أقل منها بالأحياء الأخرى بنسبة 24,66 % إلى 38,78 % ، كما يتميز حي الدقسي بارتفاع عدد الأسر التي يفوق عدد المشتغلين فيها 3 أفراد بنسبة 34,75 % في حين أن النسبة تتراوح بين 3,73 % إلى 6,85 % في باقي الأحياء الأخرى.

و تبقى نسبة الأسر التي يفوق عدد المشتغلين بها 4 مشتغلين، ضئيلة جدا ب 3,08 % تعبر هذه الوضعية عن تعدد مداخل الأسر بحكم تعدد المشتغلين في كل أسرة (كالزوج و الزوجة،

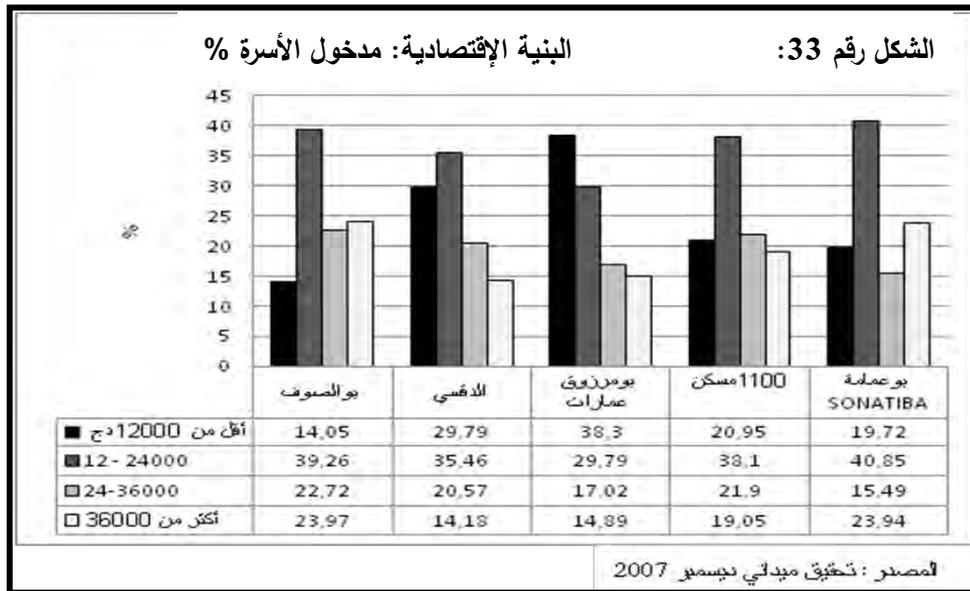
الأخوة...) وهو عامل من العوامل المحفزة على الحراك السكنى وتطویر استراتيجيات مستقبلية لتغير المسكن والاستثمار فى سكن ترقوى أو سكن فردى، وهذا فى حالة ما إذا كانت غاية المشتغلین هى موحدة (شراء مسكن فردى).

ما يمكن ملاحظته كذلك أن 97,16% من الأسر بالدقى تحتوى على أكثر من مشغل واحد بالأسرة وهو ما يتوافق مع تصريحاتهم حول مداخلهم حيث 70,21% من الأسر يفوق مدخولها الشهرى 12000 دج دون إهمال وجود حالات شغل غير مصرح بها التى قد تساهم فى النفقة داخل الأسرة.

ج - مدخول الأسرة:

تختلف مداخل السكان حسب القطاعات الإقتصادية وشعبها التى يمارس فيها الأفراد مهنتهم، وكما يرتبط المدخول بعدد المشتغلین فى الأسرة.

فحسب الإستمارة الميدانية يمكن تقسيم السكان حسب 3 فئات واضحة المعالم، الشكل رقم 33:



- الأسر الفقيرة ومحدودة الدخل: تمثل 24,56% من العينة الإجمالية حيث مدخولها يقل عن الحد الأدنى كمتوسط الدخل المضمنون =SNMG 12000 دج (2007) وتبرز أساسا بحى بومرزوق بـ 38,30% ، الدقى بـ 29,79% وينسب أقل بين 14% و 21% بالأحياء الأخرى، تتوافق هذه المداخل مع قيمة مدخول مشغل واحد بالأسرة وفى قطاعات

غير مصرح بها بالقطاع الخاص أو حتى بالنسبة للمشتغلين المؤقتين في إطار عقود ما قبل التشغيل ، إلا أن صحة هذه المعطيات تبقى مرتبطة بمصدقية و صحة الأجوبة المدونة على الاستمارة من طرف الأسر المعنية بالدراسة، حيث لاحظنا عند فرز الاستثمارات أحيانا العزوف عن الإجابة على سؤال قيمة المدخول وتناقص أحيانا بين عدد المشتغلين وقيمة الدخل الأسري.

• **الأسر البسيطة المدخول:** والتي تزيد مدخولها الشهري عن 12000 دج إلى 24000 دج وتمثل 36,67 % وتعتبر كذلك عن فئة الأسر التي يتناسب مدخولها مع مشتغل واحد وكذا تعبر عن القطاعات ونشاطات اقتصادية معينة. تسود هذه الفئة في كل من بوعمامة وبوالصوف و 1100 مسكن بنسب 40,85 % ، 39,26 % ، 29,79 % على التوالي و بقيمة 29,79 % بحي بومرزوق.

• **فئة الأسر متوسطة الدخل:** وهي الأسر التي يزيد مدخولها عن 24000 دج ولا يتعدى 36000 دج تمثل هذه الأخيرة 19,54 % .

• **الأسر ميسورة الحال:** التي يتعدى مدخولها 36000 دج وتمثل هي الأخرى 19,21 % نجدها بصفة مميزة بحي بوالصوف وحي بوعمامة ب أكثر من 23 %.

على أساس هذه المعطيات يمكن استنتاج ما يلي:

✓ تقارب بين فئة الأسر الضعيفة والشعبية البسيطة مع فئة الأسر المتوسطة والميسورة الحالة ب 36,69 % و 38,75 % على التوالي.

✓ في حين تعكس كلتا الفئتين عن واقع اجتماعي ومجالي واقتصادي مختلفين يمكن تمييزه كالاتي :

• **أسر بسيطة وضعيفة:** هي أسر أكثر ثباتا إذا كانت الوضعية القانونية للمسكن ثابتة أي في حالة أن المسكن مملك لهذه الأسر، هنا فإمكانية تغيير المسكن والحي هي معدومة لأن العوامل الاجتماعية الاقتصادية لا تسمح بذلك، أما إذا كانت الوضعية القانونية لإشغال للمسكن غير ثابتة (كراء) هنا الأمر يتغير جذريا و تصبح هذه الفئة غير الثابتة فاعلا في تغيير في التركيبة الأسرية والاجتماعية والاقتصادية للحي.

• **الأسر المتوسطة والميسورة الحالة:** هي الأسر القابلة لتغيير المسكن وتحويله إلى حي آخر وفقا لتطلعات الأسر ووفقا للقدرة المالية لهم.

الاختلاف القائم في هذه الفئة هو قيمة المدخول والمدخرات المالية للأسر الذي يعتبر كعامل المفصلي في تحديد مصادر تمويل الانتقال إلى مسكن جديد، و مدى تحقيق هذه الإستراتيجية في الزمان و مجال المدينة.

إن مقارنة هذه النتائج مع دراسات أخرى أجريت على السكن الجماعي المنجز سنوات الثمانينات بالجزائر، تبين أن مثل هذه الأحياء هي في حالة تحول و تغيير لمضمونها السكاني، منها ما يتجه إلى التفتير و منها ما يتجه نحو الإغناء على مر مراحل إشغاله لكن بوتائر مختلفة و ميكانزمات كذلك.

"ففي دراسة أنجزت سنة 2001 حول السكن الجماعي الإجتماعي بالعاصمة الجزائر بين أن الفئة الإجتماعية المهنية السائدة بهذه الأحياء بين 1985 و 1990، فترة توزيع المساكن على المستفيدين، هي فئة الإطارات العليا و الموظفين بالقطاع العمومي"¹ و هي الحالة العامة لسنوات الثمانينات، " و تمثل الفئة الشاغلة حديثا لهذه المساكن بين 1991 و 1995 فئة العمال و الأحرار و المستقلين بشكل نسبي (56.3%) تفوق هذه الأخيرة الفئة التي تعمل في الإدارة. تتميز هذه الفئة بمدخول جيد و تعليمي كذلك أحسن من الأسر التي لاتزال تسكن هذه المساكن منذ أن تحصلت عليها من طرف *OPGI*. تتميز هذه الفئات كذلك، بكونها أسر شابة تنتمي إلى الفئة العمرية بين 30 إلى 40 سنة و تمثل 53.8% ، أما الأسر القديمة بالحي فهي تنتمي إلى الفئة العمرية بين 41 و 50 سنة"². تبرز هذه المعطيات ظاهرة إغناء الأحياء بسبب الميكانزمات الجديدة للحصول على مسكن"³.

و هو ما يمكن ملاحظته بالأحياء المدروسة كالدقي، فأهمية فئة الأحرار مع تنوع الفئات الأخرى، بالإضافة إلى وجود فئة الأسر الصغيرة الحجم، يدل على تغيير في التركيبة الإجتماعية و الإقتصادية للحي، من خلال وفود أسر جديدة عليه و بوضعية إشغال مختلفة وحسب ميكانزمات كذلك، باختلاف فترة الحراك.

¹ SAFAR-ZITOUN, M, (2005), les pratiques habitantes dans le logement social collectif ou problématique de la transgression de la norme : quelques leçons de l'expérience algérienne, revue LAT, n°3-2005/1 p 10

² Idem, p17

³ Ibidem, p18

2 الحراك السكني في الأحياء المدروسة : التنقلات، أصلها بين الدوافع و العوائق

2-1 الحراك السكني بالأحياء المدروسة وعلاقته بأصل الساكن:

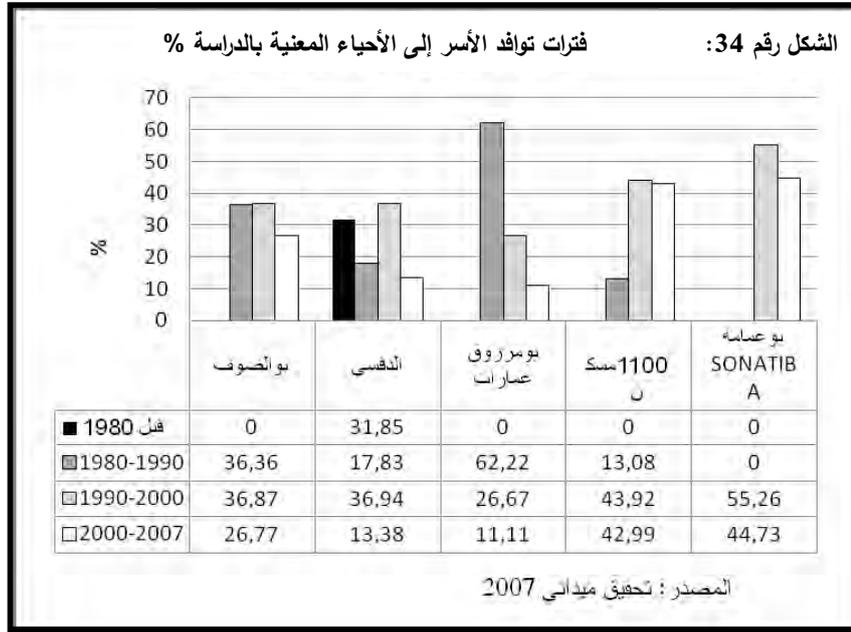
نهدف في هذا العنصر إلى إتباع مسارات الأسر الموجودة بالأحياء السكنية المدروسة و ذلك منذ أول تنقل لرب الأسرة إلى غاية وصوله إلى المسكن الحالي. فأول مؤشر على ذلك هو الأصل الجغرافي لرب الأسر، عن طريقه يمكن التعرف على بداية المسارات السكانية للأسر والتعرف على نوعية الديناميكية إن كانت حراكا أم هجرة. بينت الاستمارة الميدانية أن 63,30 % من العينة المدروسة أصلها من قسنطينة (المدينة ومختلف بلدياتها)، و يرجع مكان ميلاد 36,7 % من أرباب الأسر إلى ولايات الشرق الجزائري أهمها ولاية جيجل بـ 10,54 % و من ولاية ميله بـ 8,77 % وينسب أقل من أم البواقي، تبسة وسكيكدة.... وحالتين من خارج الوطن. تبين النسبة الأولى 63,30 % أن من بين الأسر المدروسة شهدت حراك داخلي، و تنقل رب أسرتها داخل المجال الولائي من البلديات المجاورة لبلدية قسنطينة إلى داخل المدينة و التنقل من مسكن لآخر لأسباب مختلفة، و تعبر النسبة الثانية 36,7 % عن هجرة في حد ذاتها وانتقال من خارج الحدود الإدارية لقسنطينة إليها (هجرة ريفية، هجرة موازية، هجرة تصاعدية...إلخ) حسب دوافع هذا التنقل. تمثل الفئة السكانية التي تنقلت من خارج حدود الولاية إلى داخلها، الفئة التي شهدت الانقطاع في مجال عيشها خاصة الآتية من المناطق الريفية للاستقرار بالمدينة.

تفاوتت وتختلف هذه القيم بالنسبة للأحياء المدروسة، حيث نصنف كل من الأحياء: بوالصوف، 1100 مسكن وبومرزوق عمارات، ضمن الأحياء التي تتراوح نسبة السكان من أصل قسنطيني بين 68% و 72 % أما البقية فهم من أصول مختلفة، أما عن حي بوعمامة فالنسبة متكافئة. و يبرز حي الدقي بحالة خاصة، إذ تمثل نسبة السكان الذين ولدوا بقسنطينة نسبة ضعيفة بـ 38 %، أما البقية فأصولهم الجغرافية من مناطق أخرى (حسب التحقيق الميداني 2007).

2-2 خصائص فترات توافد الأسر إلى الأحياء المدروسة:

بالإعتماد على المعطيات التي إستقيناها من الميدان، أمكننا تقسيم فترات الحراك السكني و وفود الأسر إلى الأحياء إلى فترات ثلاثة وهذا من خلال تصنيف سنوات وفود الأسر إلى مراحل كالآتي:

(الشكل رقم 34)



أ - المرحلة الأولى الموافقة للفترة قبل 1990:

شهدت هذه المرحلة توافد سكاني لأحياء المعنية بالدراسة تبعا لسنوات توزيع المساكن على الأسر من قبل الهيئات المختصة، فالانتقال يكون عادة من مسكن عائلي قديم أو غير لائق إلى الحي المعني بالدراسة. وتقدر نسبة الأسر التي لا تزال تعيش بالأحياء المعنية بالدراسة منذ أول إستفادة لها من مسكنها الحالي إلى غاية سنة الدراسة بـ 32,27 %، بمعنى أنها أسر ثابتة بالحي ونجدها بصفة خاصة بأحياء: بوالصوف، الدفسي وبومرزوق. في حين أن بقية النسبة فتعتبر عن الأسر التي غيرت مكان إقامتها خلال فترة انجاز البحث الميداني وتوافد أسر أخرى على نفس المجال. بالنسبة للأسر الثابتة (32,27 %) التي لم تغير مقر سكنها منذ أول إشغالها للحي فيمكن التفصيل فيها كالتالي:

✓ 11,70 % من الأسر المستجوبة تقطن المجالات المعنية بالدراسة منذ 1980.

✓ 5,23 % فقط قدمت إلى الحي في الفترة الممتدة بين 1980 - 1984.

و 15,33 % هي ثابتة بالمجال المعني بالدراسة منذ 1985 - 1990.

تتطلب هذه الوضعية الجزئية دراسة أسباب هذا التباين.

يمكن تفسير هذه النسب كما يلي:

تميزت الفترة التي شنتها الجزائر قبل 1990 بإتباعها النظام الإقتصادي الموجه و كون العرض السكني هو عمومي إيجاري في عمومها. شهدت هذه المرحلة توافدا سكانيًا نحو الأحياء المنجزة حديثًا،

تبعاً لسنوات توزيع المساكن من طرف الولاية و ديوان الترقية و التسيير العقاري على المستفيدين منها، و التي شهدت تراجعاً بعد 1980 و بعد إستكمال المشاريع المقررة.

تتميز هذه الفترة بديناميكية على صعيد سوق السكن و العقار، حيث إنتعش الحراك السكني في مجال تملك العقارات المبنية داخل حظيرة السكن الإيجاري و السكن الأوروبي، في إطار تنازل الدولة على أملاكها و ما واكب العملية من تحفيزات مغرية لإقتناء ملكية المساكن من طرف شاغليها، بقيم تنازل رمزية و مقبولة محددة من طرف الهيئة المالكة. إستقادت العديد من الاسر وبمختلف فئاتها الإجتماعية من إمكانية تغيير وضعيتها القانونية "الهشة" إلى وضعية قانونية أكثر "ثباتاً" و ذات ملكية. بالمقابل إنتعشت سوق التبادلات بشكل غير قانوني من خلال دور بعض المستفيدين من بيع مساكنهم الإيجارية، و حقوق إشغالهم للمسكن بقيم مرتفعة تفوق 3 أضعاف السعر الرسمي، إلى أسر أخرى بدون تسوية قانونية للعملية. كلا الآليتين ساهمتا في "إعادة التعريف بالإستراتيجيات السكنية للأسر"¹ في ضوء إنتشار ظاهرة التخصيصات غير الشرعية و القانونية على أطراف المدن الجزائرية " و تفعيل إستراتيجيات الحصول على مسكن فردي"² و التطوير عليها إستراتيجيات مختلفة منها الإقتصادية و المجالية . لذا فإنه ما يميز هذه الفترة هو حالات الحراك السكني الفعلي داخل الحظيرة السكنية الإيجارية المتنازل عنها و التي لا يمكن قياسها بسبب سوق التبادلات الموازي في ذلك.

بينت عملية التنازل عن الأملاك الدولة في هذه الفترة، التي تعتبر أبرز التحولات القانونية في تسيير الحظيرة السكنية الإيجارية، حالات مختلفة في وضعيات إشغال العمارات الجماعية، من مستأجر لدى ديوان ترقية و التسيير العقاري إلى ملكية خاصة قانونية و أخرى تم فيها إنتقال حقوق الإشغال و الإيجار إلى مشغلين آخرين للمسكن بطريقة غير رسمية² (*pas de porte*). إنتشرت هذه الآلية في عديد المدن الجزائرية، حيث أصبحت " وسيلة مفضلة و حصرية في التعاملات الشرائية بين الخواص لأسباب مختلفة من خلال تبديل المسكن أو التنازل عن حقوق الكراء، دون اللإفصاح عن العملية لدى المالك الشرعي للعقار المبنى"² مقابل مبلغ مالي نقدي عادة ما يكون جد مرتفع (يمثل فيه السعر الإداري 3/1 القيمة المالية المدفوعة من طرف المالك الجديد للحقوق للشخص

¹ SAFAR-ZITOUN,M, (2002), les stratégies des Algérois dans un contexte de transition vers l'économie de marché la relance de la mobilité et de la promotion résidentielles par l'accès à la propriété des biens de l'Etat, L'Harmattan, p134

² Idem, p132

الذي باع)¹. " التنازل يكون نهائي لحقوق إستعمال المسكن و كل أعباء الكراء، لكن يبقى إسم الشخص المالك الأصلي للحقوق، وسيلة إسمية لتسوية أعباء الكراء و وضعية إشغال المسكن. إنتعاش مثل هذه التبادلات كان إنعكاسا واضحا " لإنخفاض محسوس لتوزيع السكنات العمومية الموجهة للإيجار بسبب الأزمة الإقتصادية التي شهدتها البلاد منذ 1985² وعليه فالفترة الممتدة بين 1973 و 1990، تميزت بحراك سكني يغلب عليه تغيير الوضعية القانونية لإشغال المساكن الإيجارية، بالإضافة إلى الحراك الضمني الذي تم تفعيله من طرف الخواص بعيدا عن المراقبة الإدارية.

"فالأسر الشاغلة للحظيرة الإيجارية للدولة يمثل لها المسكن الوسيلة الجيدة و الفعالة في مجال إنعاش و تفعيل الإستراتيجيات للحصول على مسكن فردي و من خلال التخلي عن الأملاك الدولة"³ و الإستثمار في بناء مسكن فردي على تخصيصات مقننة و أخرى غير شرعية. بقسنطينة، شهدت التخصيصات المقننة خلال الفترة نفسها، إستقبالا لمختلف الفئات السكانية لكن بنوع من التمايز، كالتي شهدتها هضبة عين الباي سنة 1989، حيث إستفادت "فئة الإطارات العليا من أطباء، محامين، إطارات و آخرون كالتجار من الترقية العقارية الخاصة، قدر حجم القطع الأرضية المهيئة للبيع بـ 300 م² و بثمان يتراوح بين 700 دج/م² و 800 دج/م². أما فئة الموظفين و صغار التجار و الحرفيين فقد إستفادوا من قطع أرضية بحجم بين 200 م² و 350 م² بثمان بيع 350 دج/م² بتخصيصات عمومية للوكالة عقارية المحلية للبلدية⁴.

بالإضافة إلى التخصيصات المقننة، عرفت التخصيصات غير الشرعية إنتشارا واسعا بالمدينة، إذ قدر عدد مواقع البناء الفوضوي الصلب بـ 31 موقع داخل النسيج الحضري و على اطراف مدينة قسنطينة سنة 1987⁵، وتميزت هذه الأخيرة بأحجام قطع غير متجانسة حسب الطلب و بأسعار

¹ Ibidem, p 138

² Ibidem, p139

³ Ibidem, p132

⁴ CHERRAD, S, (1998), Constantine :de la ville sur le roché à la ville sur le plateau, RHUMEL, Université de Constantine, n°6 , p52

⁵ MESKALDJI, G, (1993), l'habitat spontané en Algérie, résorption et reconnaissance, le cas de Constantine, travaux de l'institut de géographie de Reims, n° 8-85, p87

متفاوتة حسب الموقع بالنسبة للمدينة ، و هي الوحدة العمرانية التي إستقبلت الاسر وحقت فيها إستراتيجيتها النهائية.

ب- مرحلة الثانية بعد 1990:

شهدت هذه المرحلة تغيرات في محتوى المساكن بالأحياء المدروسة حيث قدرت نسبة الأسر التي قدمت إلى الأحياء المدروسة في هذه الفترة بـ 67,73 % من العينة ، و تدل هذه النسبة أن أغلبية الأسر المستجوبة حلت بمجالات الدراسة بعد 1990 كالآتي:

- ✓ 18,11 % من الأسر قدمت في الفترة الممتدة بين 1990-1995.
- ✓ 21,82 % من الأسر قدمت في الفترة الممتدة بين 1995-2000.
- ✓ 21,79 % من الأسر قدمت في الفترة المحصورة بين 2000-2004.
- ✓ وأخيرا بـ 6,01 %، في الفترة 2005-2008.

فعدا بعض التنقلات و وفود الأسر المستفيدة من مساكن المنهاة في هذه الفترة حالة حي 1100 مسكن و بوعمامة، فنسبة الحراك محدودة في هذه الفترة (1990 - 1995) ، وهو يوافق فترة ركود في مجال سوق البناء والعقار و تطابقها مع فترة العشرية السوداء، مما أثر سلبا على الحراك بالمدينة (و بالحظيرة المقننة) ككل بالمقابل فقد زادت حركة الهجرة من المناطق الريفية و الجبلية إلى المراكز العمرانية. وشهدت الأحياء الهامشية للمدينة وفود العديد من الاسر المهاجرة إليها من خارج حدود إقليم مدينة و ولاية قسنطينة.

تميزت هذه الفترة بارتفاع نسبة الأسر الثابتة، إلا أنها مختلفة من حي لآخر: فالحراك مرتفع خاصة في كل من 1100 مسكن و بوعمامة بنسب 92,1% و 69,16% على التوالي و هذا بالفترة 1995 و 2004 وهي توافق فترة توافد الأسر المستفيدة حديثا من مساكنها بعد إستكمال مشاريع البناء.

ب-1 - مرحلة بين 1990 و 2000:

شهدت الأحياء بهذه المرحلة تغيرات في محتوى المساكن و إرتفاع عدد الأسر الوافدة إليها خلال هذه السنوات و أخرى إنتقلت إلى وجهات مختلفة.

تفسير هذه الوضية مرتبط بالعديد من المعطيات، فإرتفاع الوافدين الهم إلى هذه الأحياء يمكن تفسيره بديناميكية "خوصصة المدينة"¹، الذي نقصد به إنتقال ملكية الأملاك العقارية و المبنية بالمدينة من المالكين العموميين إلى الخواص (عن طريق التبادلات العقارية) و مساهمة هؤلاء في تفعيل حركة السكان داخل الحظيرة السكنية بمختلف أنواعها.

فتعتبر عمليات التنازل عن الأملاك العمومية " التي شرع فيها سنة 1981 عامل رئيسي وهام في بعث الحراك"² ودافع مهم في الترقية الإجتماعية لمختلف الفئات السكانية في وجود إمكانية الحصول على مسكن فردي.

وهو ما يمكن ملاحظته من خلال إرتفاع عدد الأسر التي قدمت من أحياء مختلفة من مدينة قسنطينة و حتى من خارجها للسكن داخل الأحياء المعنية بالدراسة، و بوضعياء إشغال مختلفة، مالكة أو مستأجرة لذي الخواص. في هذه الفترة و بعد تحرير المعاملات العقارية، بظهور قانون 29/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، إنتعش نوع آخر من الإشغال، هو الكراء لذي الخواص الذين يمتلكون على الأقل أكثر من مسكن واحد و "حققوا إستراتيجيات ناجحة" و ذلك بعرض أحدهما في سوق الإيجار من أجل تحقيق و " تكوين قيمة للتبادل" و رأسمال للإندماج الإقتصادي"³

كما و اكب هذه الفترة (بين 1990 و 2000) إنتعاشا ملحوظا في سوق البناء و السكن، خاصة بعد منتصف التسعينات أين ظهرت صيغ جديدة للسكن، بتدخل العديد من الفاعلين العموميين و الخواص في مجالات: التمويل، التصور و إنجاز المشاريع السكنية. موجهة حسب الأصناف الإجتماعية المهنية و حسب مدخولها الشهري، كما إكتفت الدولة بدور المراقب للعمليات و أخذت على عاتقها مشاريع الأسر ذات الدخل المحدود.

ساهمت هذه الديناميكية في تفعيل الإستراتيجيات السكنية لذي العديد من الفئات السكانية حسب العروض القائمة و الإمكانيات المالية المتاحة لديهم و بوتيرة تصاعدية.

¹ SAFAR-ZITOUN, M (2002), les stratégies des Algérois dans un contexte de transition vers l'économie de marché la relance de la mobilité et de la promotion résidentielles par l'accès à la propriété des biens de l'Etat, L'Harmattan p 135

² SAFAR-ZITOUN, M (2002), idem, p 141

³ Bouchanine F N, Dansereau F,(2002), les stratégies résidentielles dans la ville fragmentée le cas de la ville marocaine, villes et entreprises, Ed l'HARMATTAN, p26

ب- 2 الفترة الممتدة بين 2000 و 2007 : تميزت هذه الفترة بمحدودية عدد الأسر الوافدة لهذه الاحياء بالنظر للفترة السابقة. المرحلة أكثر إستقرارا في عدد الوافدين، يمكن تفسيرها بتمسك السكان الذين يشغلون هذه المجالات (قبل هذه المرحلة) بسبب توقعها الجيد بالنسبة للمدينة و دور الديناميكية التجارية و الإدارية في رفع قيمته المجالية بها: حالة الدقسي و بوالصوف، كما يمكن التفسير ذلك بتمسك بعض الأسر لمسكنها الحالي كمحطة نهائية، تتحكم فيه الأسباب مالية وتقلص فرص الإنتقال إلى أحساء أخرى.

يتميز الحيان بوجود العديد من المساكن ذات الإستعمال المهني (أطباء، محامين، وكالات عقارية...)، كل هذه المعطيات تزيد من قيمة الإيجار المفروض من طرف الخواص على مساكنهم في حالة الكراء (12000 دج /شهر)¹ و كذا في عمليات البيع (حوالي 67200.00 دج/م²) بضعفين للقيمة المصرحة من قبل الوكالات العقارية². لذا فإن مثل هذه العوامل تحد من درجة الحراك من جهة، و تساهم إبراز الحراك الإختياري (Mobilité sélective) و إقصاء فئات سكانية على حساب أخرى في مجال كراء المساكن و شرائها، بسبب التوقع المجالي الإستراتيجي للحى و قيم البيع و الكراء المرتفعة به، على عكس أحياء أخرى كحي بومرزوق .

3 دور الوضعية القانونية لإشغال المساكن في تفعيل الحراك السكني:

ترتبط ظاهرة الحراك السكني بالطبيعة القانونية لإشغال المسكن، فعادة ما تكون الملكية شرط للإستقرار والثبات بالمجال و تمثل الوضعيات الأخرى الأكثر هشاشة عاملا للحراك السكني. حاولنا في هذا العنصر، التعرف على الوضعية القانونية لإشغال الأسر المدروسة لمساكنها الحالية، وهذا من أجل التعرف على حالة هذه الوضعية، نسبتها في المجال من جهة و التعرف على أثر هذا العنصر كعامل في الحراك و الثبات السكني وكعنصر محدد للإستراتيجيات السكانية.

¹ تحقيق ميداني في ديسمبر 2007

² باني جاب الله،(2011)، التطبيق المجالي وفق أسعار العقار المبني بمدينة قسنطينة، حالة البنائيات ذات الملكية المشتركة و البنائيات الفردية، مذكرة ماجستير غير منشورة، جامعة قسنطينة، ص 97

3-1 الملكية و خصائص الإشغال

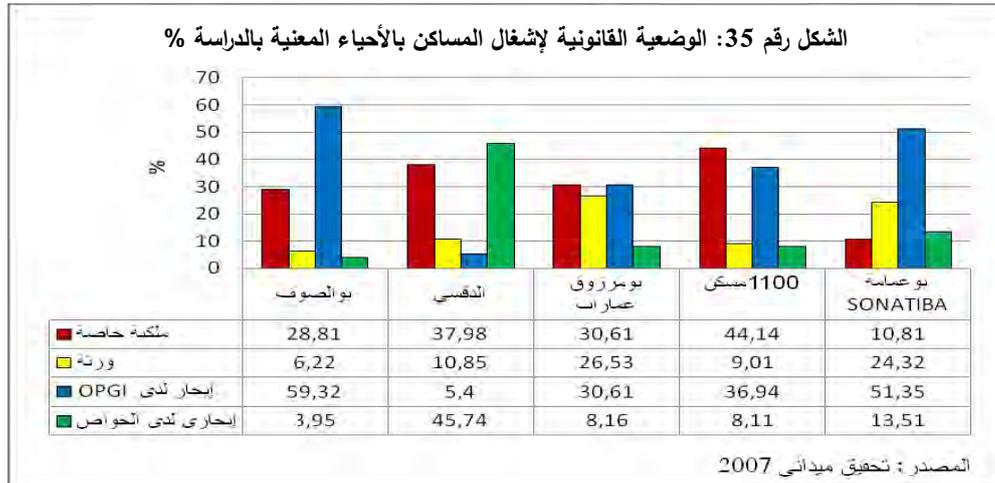
عند التدقيق في الوضعيات القانونية لإشغال المساكن من طرف الأسر بكل حي نجدها متباينة، تظهر حالات متجاوزة لوضعيات إشغال مختلفة، فعدى 36.73 % من المساكن التي بقي أصحابها مستأجرين لدى ديوان الترقية و التسيير العقاري *OPGI* ، باقي المساكن فهي ملكيات خاصة لكن تختلف في إشغالها كالآتي:

- 30.47% من المساكن مشغولة بمالكها.

- 16.89% مشغولة بمالكها لكن بوضعية مشتركة و تعدد ذوي الحقوق.

- 15.89% مشغولة بمستأجرين لدى الخواص.

تعدد هذه الوضعيات (الشكل رقم 35) يؤثر بصفة مباشرة في وضع الأسر لإستراتيجياتها السكنية التي تكون " مختلفة و معقدة في طبيعتها و تصرفها، لأنها متعلقة بمختلف تركيبات الأسر و خصائص إشغالها ومختلف مراحل الحياة التي مرت بها"¹.



تبرز هذه النسب أن الحظيرة السكنية الإيجارية التابعة للخواص، لها دورا أساسيا في إستقطاب فئات سكانية ذات الدخل المرتفع من أجل الإيجار، قدرت قيمة الإيجار كمتوسط بـ 12000 دج / الشهر (في ديسمبر 2007) بحي بوالصوف و الدقيسي و بين 6000 دج و 10000 دج بحي 1100 مسكن، بوعامة و بومرزوق، و هي معتبرة بالمقارنة مع أحياء اخرى بالمدينة.
من هذا المنطق يمكن ملاحظة ما يلي:

¹Madani SAFAR-ZITOUN, 2002, p136

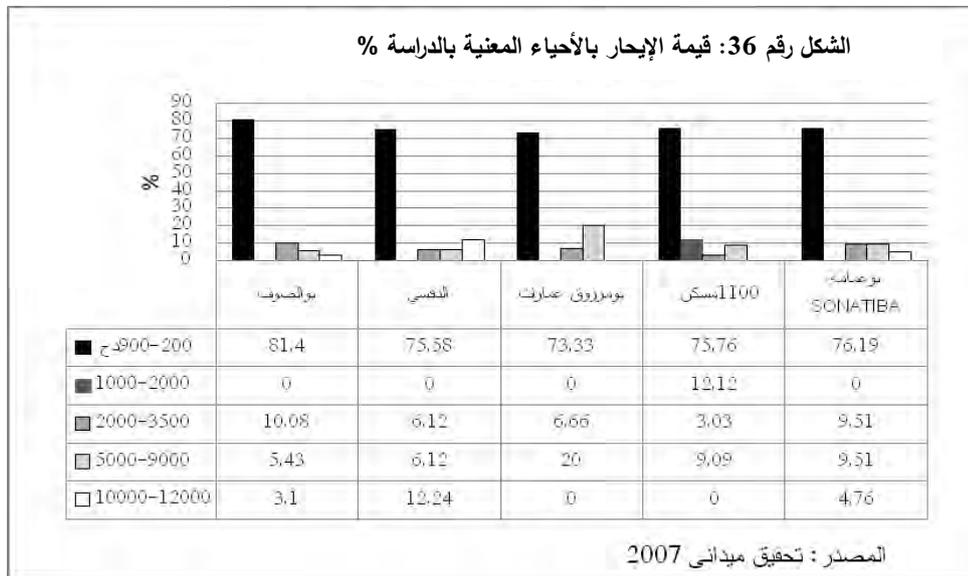
- 30,47 % من العينة تستفيد من ملكية المسكن وبالتالي يمكن إعتبارها عينة مستقرة بالمجال الحالي أمام مكسب الملكية. فتغير الوضعية القانونية للمسكن لم تعد عامل محفز لتحويل المسكن، فتحقيق إستراتيجيات أخرى كتملك مسكن فردي و تطوير عليه نشاطات تجارية، مهنية و حرفية، هي دافع للتغيير مجال العيش، و ترتبط سرعة تحقيق هذه الإستراتيجية بقيمة الإيدخار و الموارد المسخرة في ذلك.
- 36,73 % من العينة المدروسة هي كذلك أكثر ثباتا وتمثل الفئة المستأجرة لدى ديوان الترقية والتسيير العقاري حيث تتراوح النسب بين 30 و 59 % في كل الأحياء عدا حي الدقيسي بـ 5%. الثبات السكاني مرتبط بقيمة الكراء المقبولة التي يطبقها الديوان OPGI من جهة، أمام العائق المادي لهذه الاسر، الإستراتيجية المطروحة لهذه الفئة من العينة هو البحث عن إمكانية تملك هذا المسكن والبقاء بالحي، الشكل رقم 35.
- في كلتا الحالتين إذا أخذنا عامل الملكية على حدى، فتعتبر الأسر ثابتة في 67,20 % من الحالات، بالمجال الحالي لكن باستراتيجيات متباينة.
- 15,89 % من العينة هي أسر مستأجرة لدى الخواص، لها القابلية للحراك، فقيمة الكراء مرتفع بين 10.000 دج إلى 20.000 دج للشهر (تحقيق ميداني) ولفترات محدودة عام إلى عامين و الوضعية القانونية للأشغال " الهشة" ، تمثل في حد ذاتها دافع للحراك. بالإضافة إلى فئة الأسر ذات الوضعية القانونية المشتركة والتي هي كذلك غير مستقرة وتمثل فاعلا آخر في الحراك بنسبة 16,89 %.
- في كلتا الحالتين 32,78 % من العينة هي أسر غير مستقرة وغير ثابتة، لها قابلية لتغيير مسكنها بالنظر إلى الطبيعة القانونية لإشغال المسكن، و تمثل فاعل أساسي في الحراك الحالي والمستقبلي بسبب وضعيات أشغال غير مستقلة وغير مستقرة .
- تمثل الحظيرة السكنية المدروسة وحدة عمرانية متجانسة إلا أنها اجتماعيا غير ذلك، تختلف في درجة الحراك وكذا في خاصيتها المستقطبة أو الطاردة.
- و نستخلص من هذا العنصر أن الحظيرة المدروسة تمثل بالنسبة " للأسر السيسيو مهنية العليا والبيئية أول مرحلة في الحراك" وتمثل بالنسبة لفئة العمال والموظفين مرحلة انتقالية بين حالة سكنية

السابقة غير لاتفقة (أحيانا مشوية بمشاكل عائلية) إلى حالة أكثر استقرار اجتماعيا "كما تعتبر قاعدة لكل حراك سكني في تطورها ونموها".

فهي تمثل عند بعض الأسر حضية مرور وانتقالية إلى وضعية قانونية أكثر استقرار (ملكية) وقد تكون بالنسبة الأخرى مجال بدون آفاق وبدون منفذ.

إذ تمثل ذات الحظيرة مرحلة بينية أو انتقالية للعمال والموظفين الذين يطمحون إلى وضعية قانونية مستقرة - ملكية - فهي تمثل مجال جذب مهم للعمال والأسر الكبيرة الحجم وبأقل نسبة للإطارات والأسر الصغيرة، لكن حسب تموقع الحي و قيمة العقار السكني (في سوق الإيجار و البيع).

ويمثل القطاع الخاص الإيجاري، مجال أكثر استقطابا للسكان لما يوفره من إمكانيات كراء متنوعة بقيمة إيجار مختلفة بين مرتفع وبين منخفض وبين والمقبول، حسب نمط البناء وطبيعة الحي و الحظيرة السكنية المعروضة للإيجار وهي الحظيرة التي تحضي باستقبال كبير لأسر الحديثة النشأة. فهي تلعب دور انتقالى للأسر المتواضعة وضعيفة المدخول من جهة وكذا بالنسبة للأسر الغنية (كالأحرار و التجار) لكن بصفة مؤقتة ومحدودة زمنيا.



وهنا يمكن التمييز بين نوعين من تصرفات الأسر حسب: ¹ (Michel Peraldi)

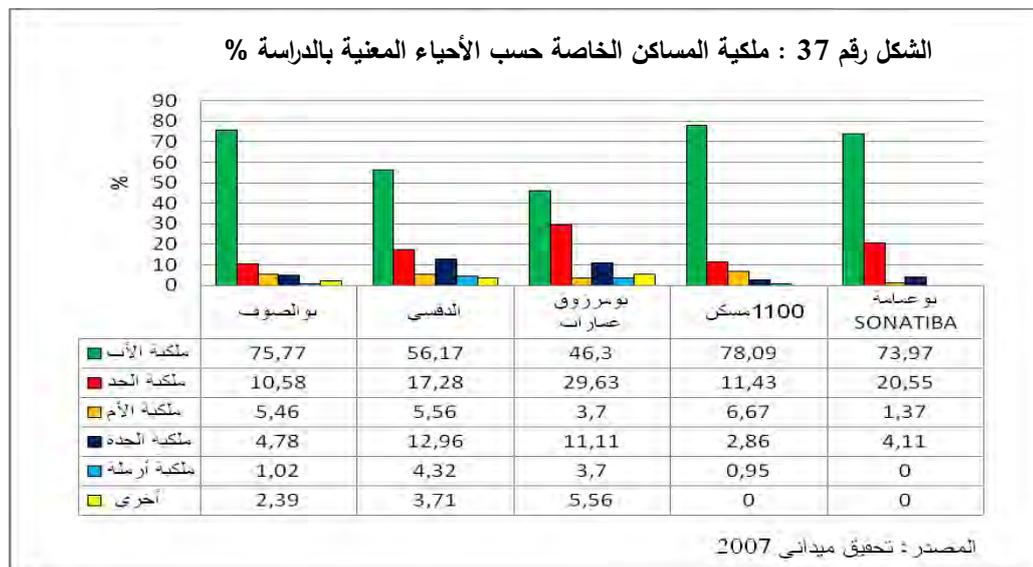
¹ Blanchet L, (1996), comprendre la mobilité résidentielle, dossier optionnel magistere III, Université de Tours,p36

بالنسبة للأسر التي لها إشغال مؤقتة: فهي توافق الأسر الصغيرة والحديثة النشأة و ذات مدخول ثابت والتي في آفاقها فكرة الإيجار والانتقال إلى مسكن واسع ومستقر. أما عن الأسر الثابتة بالحي: عادة ما تتوافق مع الأسر كبيرة الحجم وقديمة النشأة بمدخول محدود وبدون آفاق للانتقال إلى مسكن جديد ملك بسبب الإمكانيات المادية، كما تتوافق مع الأسر التي تبحث عن التمتع بالنسبة للمدينة و الإستفادة من إيجابيات الحي.

3-2 ملكية المسكن و دور العلاقات العائلية في تثمين الإستقرار السكني.

يعتبر المسكن المُمك غاية العديد من الأسر ويتطابق الحصول عليه مع نهاية المسار السكني و المحطة الأخيرة في الحراك السكني، إلا أن نمط المسكن وعمره وحالته قد تبرز آفاق جديدة للحراك في حالة مسكن مُملك قديم أو بعمارة، حيث تظهر الرغبة في تغييره بمسكن حديث، جماعي أو فردي محسن.

نظرياً، بمجرد حصول الفرد على ملكية مسكن، تتناقص إمكانية تغييره للمسكن إلا أن احتمال و قابلية الأسر لتحسين ظروف الحياة تعتبران عامل للحراك حسب المستوى الاقتصادي والثقافي للأسرة. فارتفاع نسبة المالكين وتحسن وضعية الإشغال هي مرادف لحراك ضعيف بالنسبة بمجالات الدراسة، فاعلب المالكين يمثلون رب الأسرة (المالك الأصلي للمسكن) بنسبة مرتفعة في أحياء: 1100 مسكن، بوعمامة و بوالصوف والتي تفوق 70 % وتنخفض إلى 56 % بحي الدقي ثم إلى أقل من ذلك بحي بومرزوق 46,30 %.



إلا أنه يمكن وبالمقابل ملاحظة جزئيتين: الأولى مرتبطة بكون نسبة محدودة من المالكين هم من الجيل الأول (جدة أو جد) وهو دليل على البعد الإجماعي والأسري للعائلة الجزائرية في مجال دعمها و إحتوائها للأسر النووية ومال هذا البعد من تأثير في "تحديد ووضع تصور للاستراتيجيات المستقبلية" لدعم الأسر الحديثة وعلى مصيرها السكني.

فيؤكد¹ Paul Cuturello، على وجود استمرارية في العلاقة العائلية ووضعية الإشغال، فعندما يكون الآباء مالكين لمسكنهم فيمكن لأولادهم أن يصبحوا مالكين بنسبة $3/2$ ¹ من الحالات و في سن 39 سنة. كما يؤكد على أن 87 % من حالات المالكين لهم آباء مالكين¹. على عكس حالات الآباء مستأجرين الذين يعيدون إنتاج نفس الوضعية من طرف أولادهم و بالنصف $1/2$ (الحالات الأولاد مستأجرين)².

فهناك تأثير مباشر لأسر من الجيل الأول على الأسر الحديثة التكوين، حيث يشير كذلك François Ascher أن هناك نوع من إعادة "الإنتاج الاجتماعي"، بحكم تأثير شخصية الأفراد بالأسرة والوالدين على ذويهم في "التصرف، الأكل، الاسم، النظرة السياسية"³ و يكمن ذلك خاصة لدى "الأسر التي تسكن قرب أهلها"، مما يؤدي إلى اكتساب تجارب أسرية تساهم في تكوين مشاريع سكنية أو نمط سكني أسري²، وهو ما يحققه التكافل الإجماعي في مجال السكن.

الجزئية الثانية مرتبطة بدور المرأة في مجال امتلاك المسكن وتمثل في المجالات المعنية بالدراسة 10,84 % (الشكل رقم 37). إرتفاع عدد المساكن التي تملكها النساء عنصر مهم و مفصلي في التحول الإجماعي الحاصل بالمجتمع الجزائري و دور ذلك في مجال المعاملات العقارية و مشاركتها كفاعل في سوق السكن و الإيجار، و ما له أثر في ترقيتها إجتماعيا، أو حتى دورها في توفير حلول عائلية للاسر القابلة للحراك (للأسر الهشة إجتماعيا).

من جهة أخرى الوضعيات الاجتماعية للمرأة، كالأرملة، و المطلقة، تؤدي أحيانا إلى حراك مفروض لما تقتضيه الأمور القانونية والاجتماعية لتغير المسكن إلى الوضعيات السابقة والانتقال إلى البحث عن مسكن ملائم ماليا، مما يساهم في تراجع وتقهقر في التصنيف الاجتماعي لبعض الاسر.

¹ Blanchet L, (1996), idem,p42

² Blanchet L, (1996),idem ,p 43

³ Ibidem, p 39

4 الحراك السكني : مسارات الحراك وفق مختلف الأنماط السكنية

تتكون الحظيرة السكنية بقسنطينة من أنماط سكنية جد متنوعة وأنواع سكنية محدودة تختلف الأنماط السكنية القائمة بها تبعا لاختلاف مراحل نمو المدينة منذ فترة الأتراك إلى يومنا هذا، فالأنماط السكنية تختلف من السكن التقليدي القديم بالمدينة العتيقة و السكن الأوربي بنوعية "عمارات" وفردى بالإضافة إلى نمط المحتشدات بالإضافة إلى أنماط سكنية تعود إلى فترة ما بعد الاستقلال من سكن جماعي: مجموعات كبرى و مناطق حضرية سكنية جديدة، إلى سكن فردي: كالبناء ذاتي (تحصيصات، ترقية عقارية...)، فوضوي، غير شرعي وقصديري. بالإضافة إلى الأنواع الأخرى كال سكن اجتماعي تساهمي والمدعم والتطوري وأخرى وجهت إلى المدن التوابع والمدينة الجديدة علي منجلي بسبب تشبع الطاقات الموضعية للمدينة.

بينت الدراسة الميدانية للعينة أن المسارات السكنية للأسر بحظيرة المدينة، تميزت بمرور الأسر عبر العديد من الأنماط السكنية كنقاط انطلاق و ارتكاز للتنقل من مسكن إلى آخر، وصولا الى المسكن الحالي كمسكن نهائي أو حتى مؤقت. إن للتعرف على الأنماط السكنية دلالات على دوافع التغيير المرتبطة بنوع و حالة الحظيرة السابقة وخصائصها المختلفة.

قمنا في هذا العنصر بالتعرف على الأنماط السكنية وأنواعها التي مرت بها الأسر المدروسة حيث نهدف هنا إلى التعرف أولا على نقاط انطلاق الأسر ومساراتها السكنية .

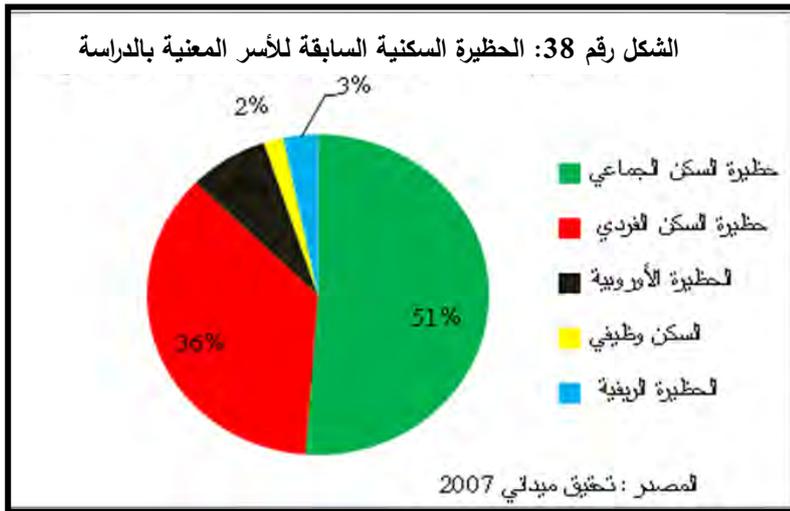
إن إتباع مسار الأسر في تنقلاتها من مسكن لآخر يؤدي بنا إلى التعرف على مجموعة من العقد ، كل عقدة تمثل نقطة بداية ووصول في آن واحد لبعض الأسر أو أغلبها، كذلك التعرف على مسارات الأسر يعطينا صورة عن خاصية الحظيرة السكنية من أحياء استقبال أو توجيه الأسر و باستقبال نهائي أو مؤقت. كما تختلف هذه المسارات حسب " منطق الأسر ، الصنف السسيو اقتصادي ، حالة الحظيرة السكنية ومداخل الأسر". عادة ما يكون المسكن الأول "مسكن قديم مستأجر كحل سريع وبكلفة مقبولة ثم الثاني كمسكن اجتماعي إيجاري ثم مسكن ملك في عمارات وكنهاية مسكن فردي"

تترجم هذه المسارات إستراتيجيات سكنية متنوعة ، مختلفة حسب الأسر المتنقلة، لكن هي محدودة حسب ميزانية الأسر ،"قتصرف الأفراد الأسر يكون حسب موقعهم وتصنيفهم الاجتماعي و الاقتصادي في المجتمع" " فالأسر الميسورة التي تنتمي إلى فئة الإطارات العليا لهم حلول ومبادرات

أكثر بالنظر إلى مدخولها" أما " الأصناف المتوسطة تقوم أولاً" ترتيب الأولويات، اختيار المسكن، البيئة ثم التمتع".¹

مسارات الأسر المحدودة الدخل تكون متأثر بصفة مباشرة بتدخل الجماعات المحلية والهيئات القائمة على القضاء على السكن القديري أو المتكفلة بتوزيع السكن الاجتماعي لفئات معينة من المجتمع ومنه يتم توجيه المسارات السكنية من داخل المدينة إلى خارجها، الضواحي أو للبلديات الأخرى، في حين أن الحالة قد تكون مغايرة لما تم ذكره كالبناء في نفس المجال ونفس الحصة بعد إزالة البناية القديمة المعرضة للانهايار حالة التجديد الحضري وبالتالي فالتنقل هو معدوم إلا أن ظروف العيش وحالة المسكن تحسنت داخل نفس المجال.

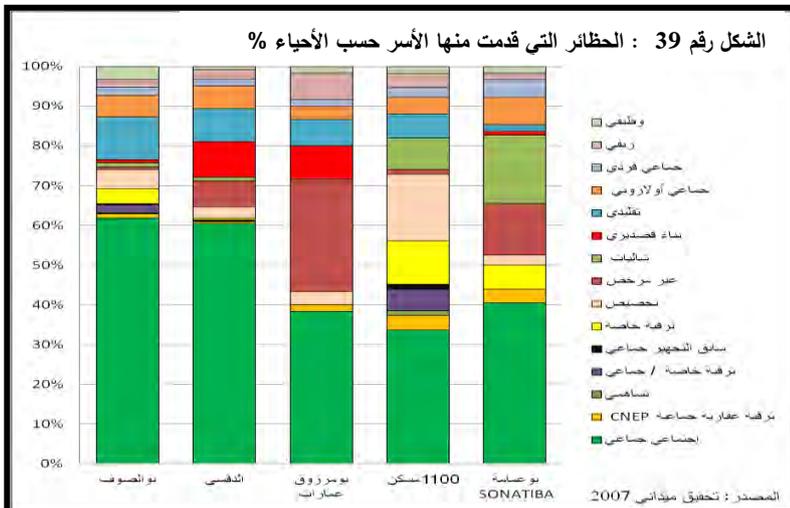
اعتمادا على نتائج عملية فرز الاستمارة الميدانية توصلنا إلى ما يلي:

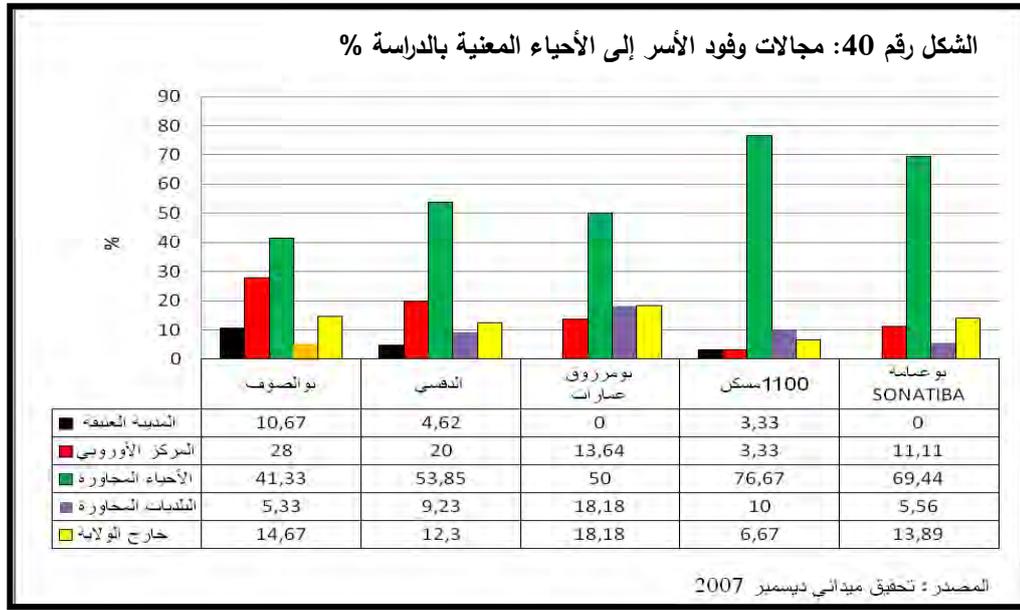


51.18 % من الأسر المعنية بالدراسة تنقلت داخل الحظيرة السكنية الجماعية بمختلف أنواعها:

حيث حضى السكن الاجتماعي (العمومي) بحصة كبيرة من نسبة الأسر التي شغلت هذه الحظيرة حيث أغلبية الأسر مرت بهذه الحظيرة ومثلت 46,97 % من إجمالي الأسر.

وينسب ضعيفة 2,05 % مرت على حظيرة السكن الترقوي ثم إلى حظيرة السكن التساهمي (LSP) و حظيرة الترقية الخاصة والبناء سابق التجهيز بنسب تتراوح بين





و منه يمكن إستخلاص مايلي:

تمثل هذه الأحياء مصدرا لحراك إرادي اختياري للأسر التي مرت بمساكن متعددة وصولا إلى المساكن بالأحياء المعنية بالدراسة كنهاية للحراك أو الحالة انتقالية إلى مسكن محسن. كما تمثل مصدرا لحراك غير إرادي موجه عن طريق عمليات التجديد الحضري وإعادة الإسكان، (المدينة القديمة و السكن الهش) بالإضافة إلى وجود حالات هجرة من خارج ولاية قسنطينة لأسباب ترجع إلى الحراك المهني.

5-1 المحطات السكنية و إستراتيجيات الأسر المختلفة

تعتبر كل هذه التنقلات عن و جود "إستراتيجيات مقطوعة"¹ للأسر و إستمرارية في تنقلاتها وعدم ثباتها بالمجال، بسبب وجود عوائق مرتبطة بالخصائص الإجتماعية الإقتصادية للأسر، وعدم توافرها بالعروض السكنية القائمة. من جهة أخرى تبرز هذه التنقلات أهمية حظيرة السكن الجماعي الإيجاري في إحتضان ديناميكية تنقلات الأسر بالمدينة و دور الخواص في تفعيل ذلك، في جو من المضاربة في الأسعار خاصة بحظيرة السكن الجماعي.

يبين تتبع تنقلات الأسر من مسكن لآخر حالتين:

¹ Bouchanine F N, Dansereau F,(2002), les stratégies résidentielles dans la ville fragmentée le cas de la ville marocaine, villes et entreprises, Ed l'HARMATTAN, p 25 .

- الحالة الأولى أين معدل التغيرات محدود في المجال بمعنى أن مسارات الأسر فقيرة من التنقلات حيث تُبرز هذه الحالة عن تحقيق " إستراتيجية معينة من خلال الإنتقال بين حظيرتين مختلفتين في نمط المسكن من تقليدي و أوروبي إلى مسكن جماعي حديث.
- الحالة الثانية أين تنقلات الأسر متعددة، تبرز حجم العوائق لدى الأسر في الإستقرار داخل المسكن الواحد و تبرز لنا أن " الإختيارات ليست كلها نهائية و لا تتناسب مع الهدف المرجو"¹ فهي "مؤقتة" في "محاولة أولى لإستعمال موارد مختلفة، و إستعمال مختلف أجزاء المدينة بمختلف تناقضاتها"² لأسباب مختلفة من أجل السكن بصفة مؤقتة.
- كما يبرز لنا هذا النوع من الحظيرة التي قدم منها السكان " عن وجود تقطع في مجال المدينة و تعدد المنتج السكني كمصدر أساسي لإعداد الإستراتيجيات"³ و الحراك.

5-2 علاقة المسكن المؤقت/ المسكن بصفة فردية

من بين العوامل الدالة على إرتفاع الحراك السكني وعدم إستقرار الحالة لدى عديد الأسر المدروسة هو نسبة الأسر التي شغلت بصفة مؤقتة مسكنا مستأجرا أو عند الأهل أو بدون مقابل، لفترة زمنية معينة إلى حين إشغال المسكن الحالي حيث وصلت هذه النسبة في الأحياء المدروسة إلى أكثر من 50 %، وتتراوح نسبة الأسر التي شغلت مسكنا بصفة مؤقتة لمرتين بين 15 إلى 36 % ، في حين أن الأسر التي تنقلت 3 مرات بصفة مؤقتة فهي تمثل بين 16 و 27 % تختلف حسب الأحياء.

بينت الاستمارة الميدانية أن:

"إنفجار البنية الأسرية" وتعدد الأسر بالإضافة إلى ارتفاع معدلات الزواج كلها دلالات ومحفزات للحراك في ضل محدودية مداخل الأسر لشراء مسكن خاص، فالأحداث العائلية التي تحدث عند العائلات الكبيرة تؤدي لا محال إلى انفصال الأبناء لدى الزواج إلى مسكن حديث أو قديم

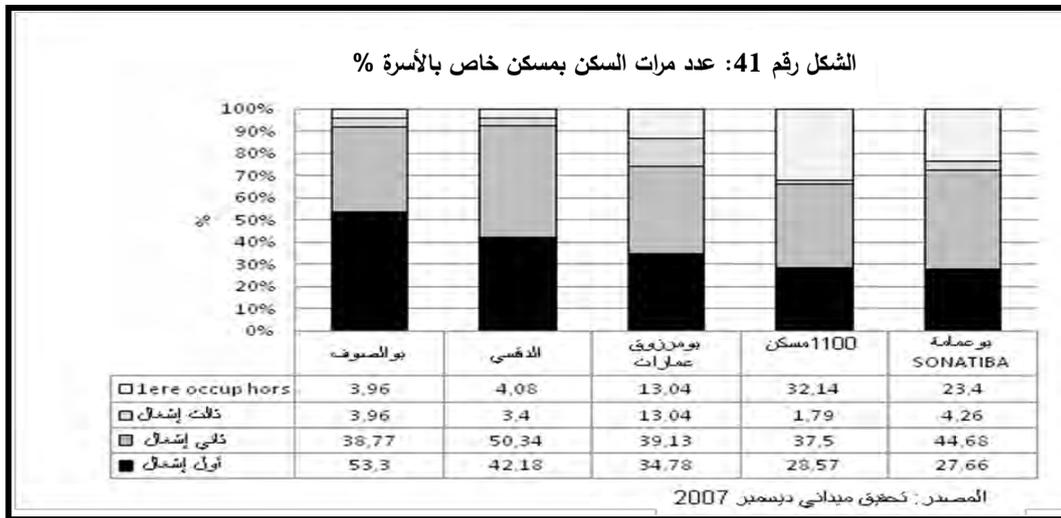
¹ Bouchanine F N, Dansereau F, (2002), les stratégies résidentielles dans la ville fragmentée le cas de la ville marocaine, villes et entreprises, Ed l'HARMATTAN, p25

² Bouchanine F N, Dansereau F, (2002), Idem, p26

³ ibidem, p36

مستأجر مؤقتا ونظرا لارتفاع أسعار العقار والإيجار فقد يكون أول مسكن هو مستأجر حسب الحالة الاقتصادية للأسر وحسب العرض ومستوى قيمة الإيجار.

كما بينت الدراسة أن من 60 % إلى 70 % من الأسر شغلت مسكن خاص مستقل عن الأسرة الكبيرة للمرة الأولى خلال مسارها السكني. كما بينت الدراسة أن من 10 إلى 30 % من الأسر سكنت مرتين على التوالي في مسكن فردي (خاص) دليل على حركتها في المجال مرتين وتغيير المسكن. أما بقية الأسر وبنسبة ضعيفة من 3% إلى 7 % إستقلت سكن فردي لثلاث مرات متوالية و الأسباب مختلفة. يوضح الشكل رقم 41 عدد المحطات السكنية التي شغلتها الأسر قبل مجيئها للأحياء المعنية بالدراسة:



يوضح الشكل رقم 00 إختلافا بين الأحياء في عدد تنقلات الأسر قبل إشغالها الحي الحالي و يمكن إستخلاص مايلي:

- الفئة الأولى: تتراوح نسبتها بين 2702 % إلى 5000 % وهي الأسر التي يمثل لها الحي الحالي أول محطة في مسارها السكني منها أسر حديثة النشأة و حديثة المجيئ للحي، بالإضافة إلى أسر أخرى لم تغير مقر سكنها، منذ أول إشغالها للمسكنها و منذ نشأت الحي. تتوافق هذه الأخيرة مع أسر المتقاعدين، والأسر التي لا تزال ضمن الفئة المستأجرة لمساكنها لدى ديوان الترقية و التسيير العقاري.
- الفئة الثانية: تتراوح نسبتها بين 0705 % و 53000 % (حسب كل حي) وهي فئة الأسر التي يمثل لها الحي الحالي المحطة الثانية من مسارها السكني (إعادة الإسكان، أو الكراء أو شراء مسكن).

- الفئة الثالثة: تتراوح بين 0071% و 00030% و هي فئة الأسر التي يمثل لها الحي الحالي المحطة الثالثة في مسارها السكني. للإشارة فمن بين 0012% و 02000% (حسب الحي) أسر سبق لها أن شغلت مسكنا جماعيا بنفس النمط لكن خارج حدود الحي .

6 عوامل الحراك السكني و معايير الإختيار المسكن:

بعد التعرض لخصائص الأسر و الحراك السكني بمجالات الدراسة، سنحاول في هذا الجزء من الدراسة التعرف على عوامل الحراك من الأسباب الدافعة للتنقل و المعايير المعتمدة من طرف الأسر في إختيارها المسكن و الحي الحاليين. فعادة مايقع الخلط عند التطرق إلى العوامل بين الدوافع و معايير الإختيار. فمن المعايير ما هو مرتبط بمبادئ إفتراضية¹ "Enoncées hypothétiques" ، نظرية متعلقة بمرجع سابق تحقق لإفتراض معين و عادة ما يرتبط معيار إختيار المسكن" بمقارنة بين الإختيارات المحققة السابقة و الحالية".

" منظومة إختيار الحي و أسباب التنقل يمكن أن نضعها في إطار مفاهيم هيراركية المجال المحلي و المستقبلي. فالمعايير متعلقة ببنية البناية و المحيط القريب، الملكية، النمط، حجم المسكن و من الصعب التكلم عن معيار حصري للمجال القريب أو البعيد، كالقرب من الاسر فهي معيار نسبي"².
" فهم أسباب التنقل و معايير الإختيار هي حاسمة من أجل فهم الديناميكية الحضرية، تساهم في إعداد إستراتيجية تهيئة متوافقة مع إحتياجات السكان و إنتظارتهم"³.

6-1 أسباب و دوافع الحراك:

هناك العديد من الأسباب و الدوافع المحفزة لتغيير المسكن و الإنتقال إلى مسكن آخر، و قد تتداخل في تأثيرها عند إتخاذ قرار التغيير أو الثبات في المسكن، يختلف كل عامل في تأثيره عن الآخر حسب هشاشة الأسرة و ضعفها مقابل ذلك أو ذلك السبب. إعتدنا في هذا البحث، على طرح أسئلة

¹ Thériault, M. Des Rosiers, F. (2008) : choix résidentiels des ménages lors de l'acquisition d'une maison unifamiliale, in Information géographique et dynamiques urbaines 1 simulation de la mobilité des personnes, volume du traité IGAT, Ed HERMES/ LAVOISIER ,p201

² Thériault, M. Des Rosiers, F. (2008) : choix résidentiels des ménages lors de l'acquisition d'une maison unifamiliale, idem,p220

³Thériault, M. Des Rosiers, F. (2008),idem, p219

مفتوحة و أخرى موجهة للتعرف على الأسباب التي دفعت الأسر المدروسة إلى تغيير المسكن و الإستقرار بالأحياء المعنية بالدراسة.

في هذا الإطار طرحنا سؤال حول أسباب تغيير المسكن إلى الحالي و أعطانا مجموعة من العناصر و العوامل و تركنا المجال لتحديد الأسباب الأخرى موجهة لهذا الإختيار إن كانت هناك. و من ثمة قمنا بتصنيفها إلى أسباب و دوافع إجتماعية، إقتصادية، خارجية (غير إرادية) تقنية و أخرى متعلقة بالرفاه فوصلنا إلى مايلي:

أ- الأسباب الإجتماعية : تلعب الظروف الإجتماعية و التغيرات في البنية الأسرية دورا في تغيير مقر الإقامة إلى سكن جديد لكن تختلف هذه الظروف في تأثيرها من أسرة إلى أخرى حسب العديد من الخصائص. من بين الأسباب الإجتماعية التي تم ذكرها من طرف الأسر المستجوبة كحواجز و دوافع التغيير هي: المشاكل الأسرية، البحث عن مسكن ملائم مع حجم الأسرة، تقسيم إرث و مشاكل مع الجيران. تمثل الأسباب الأسرية و البحث عن مسكن ملائم من محركات ظاهرة الحراك لأن هذه الأسباب عادة ما تكون خاصة بالأسر، كالمشاكل العائلية أو التي يسببها تعدد الأسر بالمسكن الواحد بالإضافة إلى زيادة عدد الاطفال و الأفراد بالأسرة و عدم تطابق هذا الحجم مع حجم المسكن، تتراوح نسبة هذه العوامل بين 21% و 21.69% من إجمالي دوافع الحراك، و تنافس هذه الأخيرة العامل الإقتصادي أحيانا و تتعداه لما تتفاهم المشاكل الأسرية. في نفس الإطار هناك أسباب أخرى محدودة الأثر كوجود مشاكل مع الجيران بنسبة ضعيفة تقدر من 2.61% إلى 3.62%.

ب- أسباب مرتبطة بالرفاه: يعتبر عامل البحث عن الرفاه كمحفز لتغيير المسكن إذا توافقة الرغبة مع الإمكانيات المالية الموفرة لذلك، 18.71% من العينة المدروسة كان آخر تغييرها لمسكنها مرتبط بالبحث عن الرفاه اللازم بالمسكن من مساحات و مجالات خاصة بالإضافة إلى سبب آخر يمثل 12.18% قد يعتبر ثانوي عند بعض الأسر و هو مرتبط بالبحث عن الهدوء بعيدا عن الإزعاج و البيئة المتقهرة بالإضافة إلى عامل الأمن.

نسبية هذا العامل مرتبطة بالوضعية الإجتماعية الإقتصادية للأسر و الإستراتيجية الموضوعية لذلك، فالوضعية الهشة - إقتصاديا - لبعض الأسر تجعل من هذا العامل عنصر غير أساسي لعدم تكافؤ الدخل الأسري و العرض القائم للتغيير، لذا فنجد هذه الأسر أكثر إستقرارا إلى غاية توافق الظروف لذلك.

في حين أن الاسر الغنية و حتى متوسطة الدخل التي بمجرد توفر إمكانية عرض متوافقة مع احتياجاتها من مجالات و مساحات محسنة و حي بيئة جيدة، فهي تبادر للتغيير خاصة إذا كان الرفاه هدف في حد ذلك للتغيير و تحسين التموقع المجالي و الإجتماعي.

ج- أسباب خارجية (غير إرادية): الأسباب الخارجية هي الدوافع التي تخرج عن طاقة و إرادة رب الأسر و عادة ما تكون مفروضة. ف 15.92% من العينة المدروسة أثار في تغيير مسكنها السابق عوامل خارجية، غير إرادية مفروضة أو موجهة: إما من طرف رب العمل و بتغيير مكان العمل و توجيه الموظفين من إقليم إلى آخر جديد، يواكبه تغيير الأسرة ككل لمقر مسكنها السابق و لو بشكل ضرفي (حراك مهني و سكني).

و إما من قبل هيئة محلية رسمية في إطار عمليات إعادة الإسكان، هدفها هو القضاء على جيوب الفقر و المساكن الهشة، فتساهم هذه العملية في تحسين ظروف العيش و أحيانا لارتقى لتلبية رغبة الاسر المستفيدة.

د- الأسباب الاقتصادية: الدافع الاقتصادي مرتبط بصفة واضحة بعنصرين أساسيين هما العرض القائم و الإمكانيات المالية التي قد توفرها الأسر للانتقال من مسكن لآخر. 7.14% من الأسر المدروسة كان للأسباب الاقتصادية المحفز الأساسي لتقلها إلى الأحياء المدروسة و تمثل هذه الأسباب أقل أهمية و بنسبة ضعيفة بين 2.95% إلى 4.19% ، مرتبطة بالمدخول الأسري و نفقاتها. تغيير المسكن هنا مرتبط بالبحث عن كراء مناسب مع مداخل الاسرة من جهة و مرتبط من جهة أخرى بالبحث عن العمل بنسبة ضعيفة جدا.

كلفة الكراء: بالنسبة للأسر المستأجرة بالأحياء المدروسة و المتمثل نسبتها 52.62% من إجمالي الأسر المستجوبة، فقد قمنا بتصنيفها إلى 3 فئات أساسية إنطلاقا من معرفة قيمة الإيجار الشهري الذي تدفعه هذه الأسر إلى الهيئة المستأجرة. للإشارة هنا لدينا نوعين من المستأجرين، هيئة ديوان الترقية و التسيير العقاري و الخواص. إنطلاقا من هذا التصنيف و صلنا إلى إستخراج 3 فئات هي:

- الفئة الأولى: و تمثل فئة الأسر التي تقدر قيمة الإيجار الذي تدفعه بأقل من 1000 دج و هي تمثل الأغلبية حيث توافق فئة الأسر المستأجرة لدى ديوان الترقية و التسيير العقاري. وهي قيمة زهيدة أمام نوعية المسكن و أمام موقع الحي و الخدمات الذي يقدمها، نجد هذه النسبة مهمة في كل الأحياء بقيم تتراوح بين 73.33% إلى 81.39% معدا حي الدقسي

التي تتدنى فيه القيمة إلى 37% . هنا لايعتبر الإيجار المحفز الأساسي لتغيير المسكن مستقبلا في ضوء البحث عن أهداف أخرى لتملك مسكن فردي مثلا.

- الفئة الثانية : و هي فئة الإيجار المتوسط و الذي تتراوح فيه قيمة الإيجار بين 1000 دج إلى 4000 دج حيث تقدر نسبة الاسر المصنفة في هذا الصنف بـ 10.84% و هي فئة محدودة بالنظر إلى نسبة الأسر المعنية بهذه الدراسة.

- الفئة الثالثة: و تمثل فئة الأسر التي يفوق الإيجار بها 7000 دج و تقدر نسبتها 17.78 % تبرز خاصة بحي الدقسي بنسبة 50.76%، و قد أحصينا داخل هذه الفئة نسبة 2.64% يفوق الإيجار بها 10000 دج وهى تتوافق مع نسبة الأسر المستأجرة لدى الخواص.

بالنسبة للأسر التي يبلغ و يفوق مقدار إيجارها 7000 دج فهي تشغل مسكنها المستأجر لمدة زمنية محدودة إلى غاية الحصول على إمكانية كراء أحسن أو شراء مسكن جديد.

هـ - أسباب تقنية: فهي مرتبطة بالخصائص التقنية للبناءية و المسكن في حد ذاته و الحالة الإنشائية لها فإشكالية تقهقر المساكن بالمدينة القديمة له أثر على الحراك بصفة إيجابية، كذلك بالنسبة للحظيرة السكنية الآيلة للإنهيار و السكنات الهشة التي هي حالة قائمة بمدينة قسنطينة. تساهم كل هذه العوامل في تحفيز السكان على الانتقال إلى مسكن آخر و يدخل تحت هذا العنصر المساكن القديمة و المهترئة التي تغيب فيها الشروط الصحية و الرفاه و التجهيز اللازم.

تردي وضعية الإشغال (الوضعية القانونية للإشغال) و شروط الإشغال القائمة بالمساكن المؤقتة الإيجارية محفزة للانتقال من مسكن لآخر في و جود الوسائل المالية اللازمة لذلك.

تتفاعل هذه العوامل مع بعضها البعض و تؤثر بصفة أساسية في الحراك، حيث تؤدي الأسباب الإجتماعية و الإقتصادية إلى حراك غير إرادي و إضطراري، ويؤدي تغيير مكان العمل أو طبيعته إلى الحراك المهني و الهجرة بين المناطق. بالإضافة إلى ذلك فالأسر الحالية أصبحت أكثر ثباتا في المجال أمام الحراك المهني لرب الأسرة خاصة في ظل تطور حركة النقل و تعدد طرق إقتناء السيارات النفعية بقيم مناسبة (بين سنوات 2000 و 2009) و متوافقة مع مداخيل الأسر و كذا الإجراءات المرنة للإنتفاع بمسكن حديث، هذه الحالة " ثبات في المجال" نجدها خاصة عند الاسر التي يشتغل فيها أكثر من فرد بالأسرة (حالة الأزواج).

حتى تكون شاملين دوافع الحراك لا تقتصر على عامل واحد فقد تتعدى إلى تقاطع عاملين فأكثر و هذه الدوافع محدد ب: بوتيرة أحداث عائلية و أسرية (زواج، طلاق، تقاعد..)، بعناصر غير موضوعية (المحيط السكني،..)، مرتبط بنمط المسكن و السكن، موروث عن نماذج أسرية (منطق أسري، إعادة مسار سكني سابق أسري..) وغيرها.

6-2 معايير إختيار المسكن:

نهدف في هذا العنصر التعرف على المعايير المعتمدة من طرف الأسر في إختيارها لمسكنها الحالي و المستقبلي، بصفة أخرى سنحاول التعرف على المعايير الموجهة للمسارات السكنية و الإستراتيجية السكنية معا و يمكن حصرها في مايلي:

أ- معيار الإستفادة من المسكن و ملاحقه:

إعتمدت 22.35 % من الاسر المعنية بالدراسة في إختيارها لمسكنها المستقبلي على إمكانية الإستفادة من مسكن يوفر الإستفادة من محل تجاري، مرآب و مجالات أخرى وظيفية للإستعمال المهني مثلا. بمعنى آخر فهدف هذه الاسر ليس فقط المأوى و إنما هو الإستفادة المادية من الوظائف الأخرى قد يوفرها المسكن و عادة ما يحقق السكن الفردي هذه الإمكانية بالإضافة إلى السكن الترقوي، هنا سقف الإختيار محدد بالوضعية اللائقة التي يوفرها المسكن الحالي و طموح الأسر إلى ترقية إجتماعية واقتصادية من خلال هذا المعيار.

في نفس السياق يبرز معيار آخر هو إمكانية الإستفادة من توسيع المسكن فالمعيار هو مجالي يسمح للأسر بالإستفادة من التوسعة العمودية و الأفقية للمسكن وتمثل نسبة الأسر التي إعتمدت هذا المعيار ب 4.26 % من الأسر المدروسة.

ب- معيار إقتصادي مرتبط بالإمكانيات المادية للأسر:

تعتمد 13.63 % من الأسر في إختيارها لمسكنها على محاولة التوفيق بين الإمكانيات و الموارد المالية التي يمكن أن توفرها الاسر وكلفة العرض. حيث يعتبر هذا المعيار أكثر المعايير الموضوعية حيث تتعرف الأسر أولا على طرق دفع مستحقات الكراء و الشراء (المسكن) بالإضافة إلى تطلعها إلى العرض المطروح من طرف الدولة في مجال الدعم المالي للأسر، في مجال بناء أو شراء مسكن فردي أو حتى الحصول على ملكية سكن جماعي، يمثل هذا الأخير العرض الأكثر حضورا في سوق

السكن من سكن موجه للإيجار. و تؤثر خصائص الأسر (الاجتماعية و الاقتصادية) بالإضافة إلى الملكية في أخذ قرار تغيير المسكن " فخصائص المسكن و معطيات الأسر تؤثر على إمكانية و احتمال التنقل و أن إختيار تغيير المسكن ناتج عن إتفاق بين كلفة التنقل و الموارد القائمة للأسر"¹ من جهة أخرى.

ج- معيار القرب المجالي:

تعتمد 14.07 % من الاسر المدروسة في إختيارها للمسكن على معيار القرب المجالي ، أولا بالنسبة لمكان العمل حيث 4.12% أجابت أن هذا المعيار هو مهم في تحويها و إختيارها لنمط و نوع من المساكن، من جهة و أعربت لنا 9.95% من الأسر أن القرب من المدينة هو معيار مهم في إختيار المسكن. أحيانا الإرتباط بالمدينة و مركزها ، يعتبران عاملان غير موضوعيان إلا أن هناك عنصرا الإلتزام و تملك المجال السابق و القديم بمركز المدينة يؤثران في قرارات الافراد أمام توفر كل الإحتياجات بهذا المركز " وإمكانية إعطاء إستقلالية لكل أفراد الأسرة" في مجال إقتناء إحتياجاتها حسب العمر. فمعيار القرب المجالي يعبر عن " الرغبة في الإقتراب من النشاطات ذات التردد العالي و الكبير و بالتالي تقليص الحجم المجالي للتنقلات"² فرؤية الفرد لحبيه و الصورة التي علقته بذهنه تجعلان منه عامل محدد للعيش فيه و تجنب التنقل إلى خارجه رغم الشروط غير اللائقة التي يعيش فيها الفرد " فالصورة الرمزية للحي" و التصنيف الإجتماعي له تجعلان من الإختيار مرتبط بهذا العنصر

د- معيار مرتبط بسمعة الحي و درجة التجهيز الداخلي (معيار نوعي):

يرتبط العامل السابق بهذا المعيار ، فالصورة الرمزية للحي" و سمعة الحي من بين مبررات إختيار السكان لمساكنهم و لحبيهم حيث تمثل هذه النسبة 13.75% ، هنا الإختيار عادة ما يكون إرادي يتوافق تحقيقه مع الإمكانيات المادية التي توفرها الاسرة لذلك بمعنى آخر أن قيمة الإيجار و قيمة الشراء غير مهمة و غير مطروحة بشدة، لأن هنا العامل هو نوعي مرتبط بالبحث عن التصنيف

¹ Thériault, M. Des Rosiers, F. (2008) : choix résidentiels des ménages lors de l'acquisition d'une maison unifamiliale, in Information géographique et dynamiques urbaines 1 simulation de la mobilité des personnes, volume du traité IGAT, Ed HERMES/ LAVOISIER,p201

²Thériault, M. Des Rosiers, F. (2008),idem,p199

الإجتماعي و البحث عن الترقية الإجتماعية و الرفاه اللازم بالمسكن و الحي و قدرت نسبة الأسر التي تعتمد على هذا المعيار ب 24.75% .

فعملية إختيار المسكن تتعدى مجرد الحصول على الملكية المادية للمسكن، لأن المالك للمسكن يرث خصائص الجيرة و يُصدر المعرفة المسبقة و تصوره للمكان" فإختيار المسكن و الحي مرتبطان في نهاية الأمر بعامل التوقع في المجال و الترقية الإجتماعية عند بعض الاسر .

هـ- معيار تغيير الوضعية القانونية للإشغال إلى الملكية:

4.12% من الأسر المعنية بالدراسة أجابت أن معيار الملكية هو الأبرز في إختيار المسكن الموالي، هنا النسبة محدودة بسبب عاملين أساسيين هما:

الأول مرتبط بنسبة الأسر المالكة لمسكنها و بالتالي فهذا المعيار غير مطروح، الثاني هو عزوف بقية الأسر عن إعتقاد هذا المعيار لعدم مقدرتها على شراء مسكن داخل المدينة (أسعار خيالية 400.000 دج على الأقل) أو خارجها، فجل المشاريع السكنية موجهة لفئات إجتماعية مختلفة معرفة قانونيا مسبقا بالإضافة إلى غلاء قيم البيع. لذا فتمثل النسبة 4.12% قيمة الاسر التي تطمح إلى شراء مسكن ملك مع توفر المال لذلك.

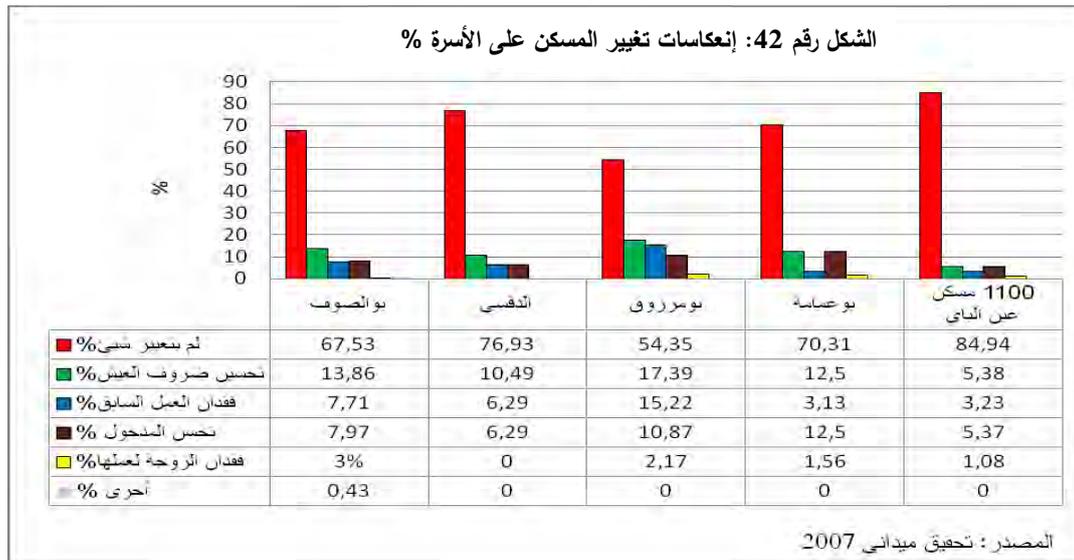
و -معيار إجتماعي: نقصد هنا أن المعيار مرتبط بالأسباب الإجتماعية للحراك، بمعنى أن إختيار المسكن الحالي سببه الدوافع إجتماعية منها المشاكل العائلية. فإختيار المسكن هو غير مدروس و إنما هو تحصيل حاصل لضرورة ما أدت إلى الشراء أو الكراء بالحي. و قدرت نسبة الأسر التي إعتمدت هذا العامل ب 9.93% بالمقابل ف 6.76% من الأسر الأخرى ليس لها معيار في الإختيار لأن السكن الحالي هو نمط مفروض و أن المستقبلي فهو بدون آفاق.

" يبين Breakwell¹ في دراسته أن العلاقة بين الفرد و مجال حياته مهمة في تحديد معيار إختياره للمسكن فعادة ما يتم إعتقاد معيار الإستمرارية و المكان المرجع الذي تكون فيه الإستمرارية بين الماضي، الحاضر، و المستقبل بالإضافة إلى تطابق هذه الإستمرارية مع الهوية".
"فالإنتماء المدعم بالتردد الدائم على مجال ما و المشاركة فيه بنشاطات معينة يُفسر بإرتباط معيار الإختيار بالمجالات القديمة (المسكن القديم)".

بتصرف 1 Thériault, M. Des Rosiers, F., (2008) idem, p199 et p200

7 الإنعكاسات الإجتماعية الإقتصادية لتغيير المسكن:

واكب تغيير المسكن السابق إلى الحالي تحولات منها التي يمكن تصنيفها كتحويلات مجالية و تحولات في الوضعية القانونية لإشغال المسكن ومنها ما يمكن تصنيفها إلى تحولات إجتماعية إقتصادية، في هذا الصدد فقد قمنا بطرح التساؤل التالي على الأسر التي تم إستجوابها: ماهي إنعكاسات تغيير المسكن على حياتهم الأسرية، فكانت الأجوبة كما يوضحه الشكل رقم 42:



يبين الشكل أن 70.81 % من الأسر لم تتأثر بتغيير المسكن السابق وهذا على المستوى الإجتماعي الإقتصادي، تقل هذه النسبة عن ذلك في حي بومرزوق بـ 54.35% و تزيد عن ذلك في كل من حي الدقيسي و حي 1100 مسكن من 76.93% إلى 84.94% على التوالي.

إلا أنه 29.19 % منها عرفت تغيرات و إنعكاسات هي:

11.92% أكدت أن ظروف و شروط الحياة تحسنت بالنظر لما سبق من شروط عيش غير لائقة ككثافة إشغال المسكن و مشاكل إجتماعية و تردي حالة المبنى و غيرها.

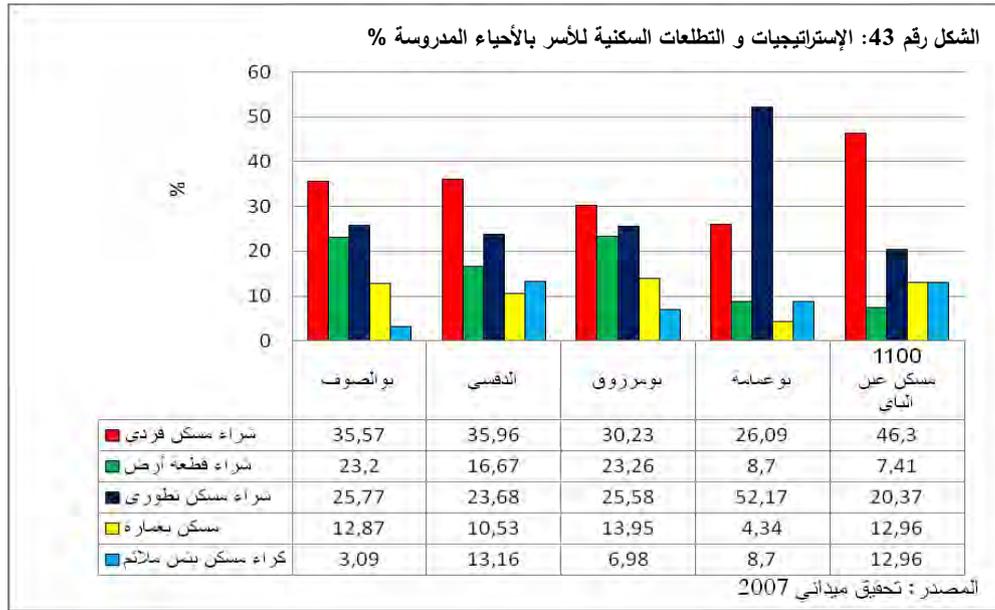
8.56 % من الأسر عرفت تحسنا في المدخول بسبب تعدد المشتغلين بها و ترقية بعض الموظفين إلى وظائف و مراتب أعلى أو تحول إلى وظائف و نشاطات التجارية.

إلا أن هناك إنعكاسات سلبية مرت بها بعض الأسر منها المرتبط بتقهقر الوضعية الإجتماعية الإقتصادية ، فقدان الزوج العمل السابق و تحول إلى وظيفة أو نشاط آخر بالإضافة إلى فقدان الزوجة لعمليتها السابق بنسبة 1.48% و تحول الزوج إلى عمل آخر أو نشاط آخر في 7.13%

من الأسر. كل هذه التحولات بالإيجاب أو بالسلب ستؤثر مباشرة في المسارات المستقبلية و على تحديد الإستراتيجيات المقبلة.

8 الإستراتيجيات السكنية المستقبلية للأسر المدروسة:

حاولنا في هذا العنصر إلى إبراز الإستراتيجيات التي تطمح لها الأسر مستقبلا و هذا كالاتي:



من خلال الشكل رقم 43 نلاحظ أن الإستراتيجيات السكنية تختلف من أسرة إلى أخرى و من حي إلى آخر، و أن الحضيرة السكنية التي يقيم بها السكان لاتتطابق نوعا و كما مع طموحات الأسر. فتوجد أسر تطمح في الرقى الإجتماعى و التموق المجالى و منها من يهدف إلى تحسين وضعىة الإشغال بالنظر إلى إرتفاع قىم الإيجار و هذا في الحالات التالية:

- حالة الأسر التي تريد شراء مسكن فردى أو قطعة أرض للبناء وتمثل هذه الشرىح 46.30% من الأسر المدروسة. و أخرى تطمح إمتلاك سكن تطورى في 29.51% من الحالات، لأن النمط يوافق أولا بين الرغبة في إقتناء مسكن فردى بقيمة شراء معقولة مقارنة بالتحصىصات الترقوىة، فرغم توقف العمل بصىغة السكن التطورى إلا أن الطلب عليها لم يتراجع لدى العدىد من الأسر بالنظر إلى المحفزات الممىزة لها من دعم الدولة مالىا و تقنىا في البناء الذاتى بالإضافة إلى إمكانية توسعة النواة الأولى للمسكن.

- حالة الأسر التي تبحث عن ملكية مسكن، ف 10.83% من الأسر المدروسة تطمح إلى شراء مسكن في عمارة سكنية تمثل هذه الفئة الأسر غير المرتاحة بمسكنها الحالي بالنظر إلى وضعية القانونية لإشغال المسكن غير اللاتقة.
 - حالة الأسر التي تطمح إلى تغيير مسكنها الحالي إلى آخر بثمن ملائم و تمثل نسبة 8.9% و هي أسر كذلك غير مستقرة.
- يمكن تحقيق الإستراتيجيات السكنية وفقا للإمكانيات المتاحة لدى الأسر و العروض السكنية القائمة من طرف الهيئات الفاعلة في قطاع البناء و السكن و يمكن تصنيفها إلى ثلاث أصناف هي:
- صنف الأسر التي تسعى إلى تحقيق " الأمان و الإستقرار الذي تحققه الوضعية القانونية " ملك" للمسكن.
 - صنف الأسر التي تبحث عن "عناصر الرفاه الذي يوفرها المسكن من نوعية مواد البناء، المساحات، الإستفادة من الخدمات".
 - صنف الأسر التي تهدف إلى إيجار مسكن آخر بعد ترتيب أولوياتها و إسقاط أهدافها المستقبلية.

خلاصة البحث:

أهم ما يمكن إستخلاصه من دراسة الخصائص الإجتماعية الإقتصادية للسكان الأحياء الجماعية هو مايلي:

- سيادة فئة الأسر المتوسطة الحجم و بمعدل أسرة واحدة بالمسكن و بنسب تتراوح بين 73% و 95% .

- عدم التجانس في البنى الإجتماعية و الإقتصادية للسكان الأحياء، بسيادة فئة الإطارات المتوسطة بحي بوالصوف و أهمية حجم فئة الأعمال الحرة في كل من حي بومرزوق، بوعمامة و حي 1100 مسكن. كما يرتفع عدد الأسر التي يعيها مشغل واحد في جميع الأحياء عدا حي الدقي بسيادة فئة مشغلي إثنين، مع تقارب بين نسب الفئات السكانية حسب مدخولها الشهري و على مختلف الأحياء.

- أهم ما يمكن إستنتاجه في هذا الصدد هو وجود تحولات إجتماعية إقتصادية لتركيبه سكان أقدم الأحياء بالمدينة، و هما حي بوالصوف و حي الدقي كسيادة فئة الأحرار بهذا الأخير، و تزايد نسبة الأسر الحديثة القوم (سنوات الـ 2000) إلى ذات الحيين بقيم تتراوح بين 13% و 26%. لهذه النسب دلالات على وجود حركة لتقلات الأسر منها و إلى وجهات أخرى، و تنوع بين حالات الهجرة بنسب محدودة و حالات حراك سكنية تتعشقه مختلف أحياء المدينة.

- كما يمكن إستنتاج أن تنوع طبيعة الملكيات العقارية و وجود حالات إستأجار لدى الخواص دلالات حول الأسر التي وضعت ملكيتها للإيجار وتحقيقها إستراتيجية تملك المسكن الحالي من جهة و تكوين إرث عقاري ذو مردود نفعي و إقتصادي من جهة أخرى، كما يدل على وجود أسر بإقامة مؤقتة و هشة مستأجرة لدى الخواص بإستراتيجيات مقطوعة.

**المبؤؤ الؤالؤ: من الؤراك السؤني إلؤ الؤراك
المؤالي بؤظيرة السؤن الفرؤية للؤالياء الؤة الؤ
الأؤة عرفة و 108 شالي بومرؤوق**

المبحث الثالث: من الحراك السكني إلى الحراك المجالي بحظيرة السكن الفردية للشاليات

حالة حي الأخوة عرفة و 108 شالي بومرزوق:

تمهيد:

"يشغل البناء الفوضوي و المساكن القصديرية مواقع مهمة في المظهر الحضري لمدينة قسنطينة"¹، و تعتبر مدينة قسنطينة من المدن التي عرفت إنتشارا واسعا لمثل هذه الظواهر على مختلف مراحل تطورها، فيمثل البناء الفوضوي "الشكل العمراني الأكثر حضورا في إنتاج المدينة" منذ 1966² إلى غاية اليوم. و قد إتبعَت السلطات المحلية العديد من العمليات الخاصة بالقضاء على السكن الهش دون أن يكون هناك حل جذري، فالبيوت القصديرية و كذا البناء الفوضوي الصلب إنتشرتا على الأرضي الصالحة للبناء و حتي غير مؤهلة للتعمير، و قد تم إحصاء حوالي 65³ موقع للبيوت القصديرية بمدينة قسنطينة.

تنوعت عمليات معالجة هذه الإشكالية بين إرجاع سكان البيوت القصديرية إلى المناطق التي جاؤوا منها، و بين إعادة إسكانهم في عمارات للسكن الجماعي ذو الطبيعة الإجتماعية، بالإضافة إلى نقل بعضهم إلى مناطق إنتقالية منها إلى الشاليات السابقة التجهيز. إستعملت هذه الأخيرة بصفة موسعة نهاية السبعينات و خلال سنوات الثمانينات، حيث تم إستيراد هذه التقنية من الدنمارك على شكل أحياء مركبة بقيمة 28 مليون سنتيم للوحدة⁴، و قد إستفاد كل من حي القماص و البير سنة 1976 من هذه الأحياء، تبعتها حي شعب الرصاص، القماص، الإخوة عرفة، و حي بوخلخال أسفل حي 5 جويلية. تعرف أحياء الشاليات، التي أنجزت في إطار إستعجالي، حالات غير لائقة و مهترئة في العديد من المساكن، و تخص تقهقرا في حالة المواد المستعملة بالبناء و قدم مدة إستعمالها. و قد شرعت الأسر التي تتوفر لديها الموارد المالية اللازمة للبناء في إدخال تغيرات على مساكنها و إعادة بنائها بإستعمال

¹⁻⁴ Meskaldji, G.(1993), L'habitat spontané en Algérie : résorption et reconnaissance. Le cas de Constantine, In Les travaux de l'institut de géographie de Reims, n°85-86,p 83

² Hafiane,A ,(1989),les défis à l'urbanisme, l'exemple de l'habitat illégal à Constantine,Opu, Alger,p156.

³ <http://www.wilayadeconstantine.org>

البناء الصلب في عدة طوابق و هذا بعد تقهر المواد المستعملة في تركيب و إنجاز الشاليات منها مادة الأميونت التي تنتهي صلاحيتها بعد 10 سنوات من إستعمالها. وتعرف هذه الأحياء ديناميكية حضرية ذات بعدين: البعد الأول مجالي من خلال التحولات المجالية للأحياء و مرفولوجية المساكن لإشغال مجالات الأحياء و تعويض بعض الشاليات ببنيات لائقة، ترتقي إلى نمط الفيلا على نفس الحصة الأرضية، أما البعد الثاني فهو تنظيمي من خلال التسوية القانونية لإشغال البنيات و هذا عن طريق تنازل الدولة لصالح الشاغلين القانونيين للمساكن عن الشالي و عن القطعة الأرضية، من أجل تحسين شروط عيش السكان و التخلص من الوضعية الهشة للشالي و الإشغال المؤقت للحي. نهدف في هذا المبحث إلى التعرف على هذه الديناميكيات و علاقتها بالحراك المجالي و السكني، كما نهدف إلى التعرف على الخصائص السسيواقتصادية للسكان، شروط إشغال المجال و الإستراتيجيات الموضوعة من طرف الأسر من أجل الترقية المجالية و الإجتماعية لهم.

1 أحياء الشاليات من مركبة مؤقتة للمظهر العمراني إلى إستدامة في إشغال المجال:

الشاليات هي عبارة عن سكنات فردية سابقة التجهيز، تحتوي على أدنى حد من المجال السكني، موطنة على أرض مهيئة و مجهزة بالشبكات اللازمة لإستقبال الأسر في ظروف أحسن من سابقتها. تعكس هذه الأحياء عملية إعادة إسكان إستعجالي، إتبع من أجل إسكان سكان البيوت القصدية في إطار القضاء على السكن الهش و إسكان الأسر التي تأثر مسكنها بمختلف الكوارث الطبيعية (كالفيضان، إنهيار المنازل بالمدينة العتيقة، الإنزلاقات..) في إنتظار تكفل نهائي بها. إستفادة قسنطينة من هذا النوع من التعمير سنوات السبعينات و تم إحصاء على مستوى الولاية 15731 مسكن من نوع شاليات سابقة التجهيز موزعة على 21 موقع إلى غاية جويلية 2011²، منها 3508 مسكن بالتجمع الرئيسي لبلدية قسنطينة. مواقع إنجاز هذه الأحياء جاءت كلها على أطراف المدينة، و بالنظر إلى تسارع عمليات التعمير و إنجاز برامج السكن العمومي و الخاص، القانوني و غير القانوني خلال سنوات الثمانينات و التسعينات، و أصبحت هذه الشاليات إحدى المركبات العمرانية المندمجة في نسيج مدينة قسنطينة منها حي الأخوة عرفة، حي بوخلخال، بودراع صالح (في

¹ S.A.U. 2012

² <http://www.wilayadeconstantine.org>

الؤة الؤنؤبى العربى) ؤى القماص فى الشرق؁ بالمقابل أؤياء أخرى تم ؤوقعها على مناطق معزولة مهمشة ؤهى 108 مسكن ببومرزوق الؤى يقع بؤن المنطقة الصناؤىة ببومرزوق غربا و واد بومرزوق فى الؤة المؤبقة و يستفؤ من مءؤل واحد. إستمرو إشغال هؤه الأؤياء الإنؤالىة منذ أول إسؤفاة الأسر بها؁ ؤون ؤلول ؤؤرىة و هؤا بسبب العؤىء من العوامل منها الأزمة الإؤصاؤىة الؤى عرفؤها الؤائر منذ سنة 1985 و الؤى أثرت على سوق مواد البناء و أءت إلى ؤراؤا فى ؤوزع المساكن العمومىة ؤاؤ الطابع الإؤءماعى فى السنواؤ الموالىة؁ بالموازاء مع ؤلك فقد ؤفاؤمؤ أزمة السكن بقسنطىنة من ؤلال إرؤفاع وؤىرة الهؤراؤ من المناطق المءىطة بقسنطىنة ؤاصة سنواؤ التسعىناؤ. ؤمؤمز أؤياء الشالىاؤ أنها مسىىرة من طرف هؤئة ؤىوان ؤرؤىة و ؤسسىر العقارى و ؤشىر الإؤصاءاؤ و إلى "ؤاية شهر ؤانفى 2012؁ أن من بؤن 5950 مسكن موزع بؤن قسنطىنة و ؤببازة؁ ؤوؤء 1115 وءة فقط تم ؤؤول ملكىؤها إلى الأسر الساكنة بها؁ و هؤا بالإسؤفاة من عملىة ؤنازل الؤولة عن مملكاؤها ؤابعة للؤطاع العمومى و أن ؤل الأسر هى ؤؤء النظام الإؤارى"¹. و أمام إرؤفاع فى عءء سكان الشالىاؤ (16005 ساكن بؤى القماص؁ 4897 بؤى الإؤوة عرفة؁ 953 ساكن بؤى بومرزوق؁ 899 ساكن بؤى بوؤلؤال)²؁ شرع الشاؤلن لهؤه المساكن فى إؤراء ؤؤولاء و إءال ؤؤىراؤ على مسؤوى ؤقسىم الءاؤلى للمسكن و إسؤعمال أؤراء أخرى من القؤعة الأرضىة و إؤافة طوابق لؤسعة المسكن ؤؤى ىؤناسب ؤؤمه مع ؤؤم الأسر القاؤنة به. عرفؤ أغلب الأؤياء هؤه الؤىنامىكىة و أصبحت ؤشبه بشكل ؤبىر إلى الأؤياء السكن الفرؤى للاؤق؁ بالنسبة للأسر ضعىفة المءؤول فقد إؤؤفظؤ بنفس" نواة الشالى مع إءال بعض ؤؤىراؤ المءؤوؤة ؤىر مرؤىة و أخرى أسؤعملؤ مواد بناء مسؤرؤة"³.

2 البنىة الأسرىة للؤىنة المءروسة بؤى الأؤوة عرفة و 108 مسكن ببومرزوق

أوضؤؤ نؤاؤؤ البؤء المىءانى الؤى أؤرى على عىنة من الاسر الساكنة بؤى الأؤوة عرفة و 108 شالى ببومرزوق ؤصائص إؤءماعىة و إؤصاؤىة للسكان ؤؤمؤل فىما ىلى:

¹ Instruction interministérielle n°03 du 28/01/2012 relative à l'octroi de l'aide de l'Etat pour le remplacement des chalets de Constantine et Tipaza

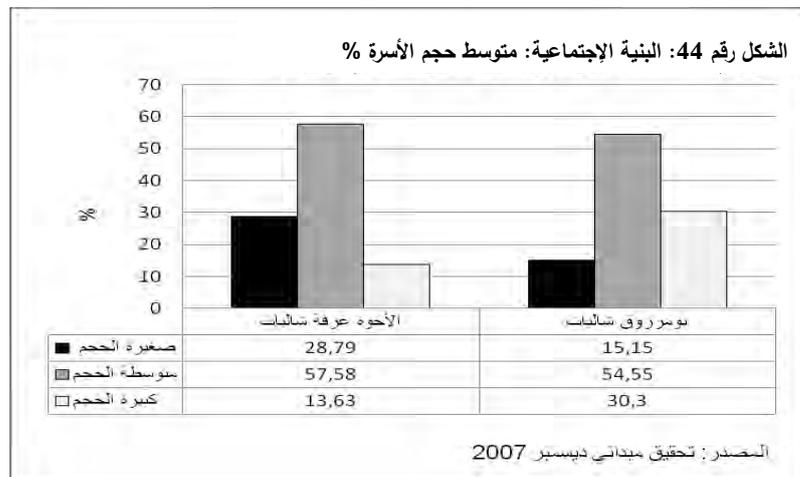
² R.G.P.H.2008

³ LABED-RIGUI, N. (2010), réappropriation de l'espace dans les cités de recasement, cas de Gammas à Constantine », mémoire de magister, Université de Constantine.

1-2 البنية الاجتماعية: متجانسة في عمومها

تتميز الاسر المدروسة بخصائص إجتماعية متجانسة بالنظر إلى حجم الأسر و درجات التزام المرتفعة و كذا بالنسبة للخصائص الإجتماعية المهنية. فبالنسبة لحجم الأسر، فتسود فئة الأسر ذات الحجم المتوسط و الكبير بنسبة معتدرة قدرت بـ 78.03% (لكلا الحيين). و هي الفئة التي يزيد عدد أفرادها عن 6 أفراد. أما عن نسبة الأسر صغيرة الحجم فهي محدودة و قدرت بـ 21.97%.

تعطينا الوضعيات الجزئية لكل حي الخصائص التالية، الشكل رقم 44 :



تحتل فئة الأسر المتوسطة النسبة الأهم في البنية المجتمع المدروس و تمثل 57.58% بالنسبة لحي عرفة و 54.55% بالنسبة لحي 108 مسكن بومرزوق.

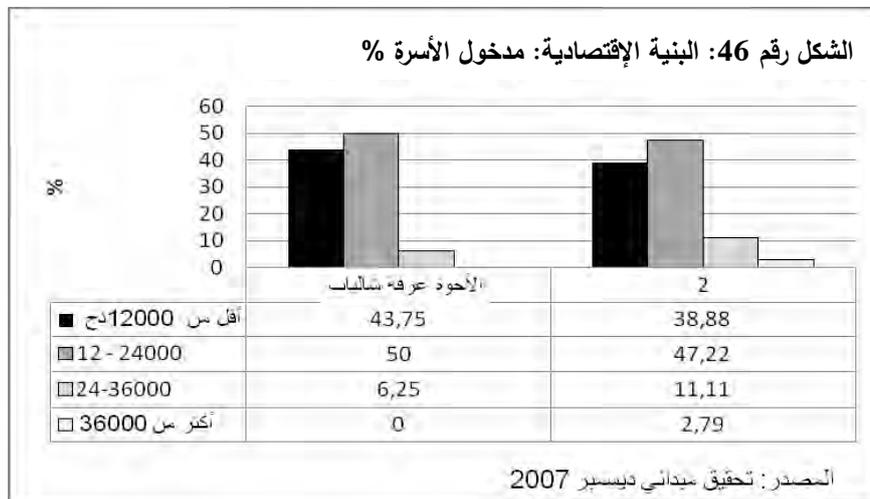
تليها فئة الأسر الصغيرة الحجم المتكونة من 3 إلى 5 أفراد، و تقدر بنسبة 28.79% في حي الإخوة عرفة و تليها بأقل نسبة فئة الأسر كبيرة الحجم بنسبة 13.63% لنفس الحي، على عكس حي بومرزوق، حيث تحتل فئة الأسر كبيرة الحجم بـ 30.30% المرتبة الثانية و تأتي بعدها الأسر ذات الحجم الصغير بـ 15.15%.

تتوزع هذه الفئات بشكل غير متجانس على المساكن، حيث يمكن التعرف على ثلاث حالات لتوزيع الأسر على المساكن التي تشغلها و هي موضحة في الشكل رقم 45 :

عدمها، " فإذا كان مدخول الأسر عامل في تحديد مستوى و نوعية الإستهلاك، فهو كذلك يحدد مستوى و نوعية المسكن"، لذا فإننا إعتدنا في هذا العنصر إلى التعرف على الخصائص التالية:

أ- مدخول الأسر:

تختلف مداخيل الأسر حسب القطاعات الإقتصادية و شعبها، التي يشتغل بها أفراد كل أسرة، و تختلف كذلك حسب عدد المشتغلين. بالنسبة لحي الأخواة عرفة و بومرزوق شاليات، فتسود فئة الأسر ذات الدخل المحدود الأقل من 12000 دج، قدرت نسبة هذه الفئة بـ 41.32% و تقترب من نسبة فئة الدخل المتوسط (12000 دج- 24000 دج) المقدرة بـ 48.61% أما الأسر التي يفوق دخلها الشهري 24000 دج فقد قدرت بـ 10.07% (الشكل رقم 46).

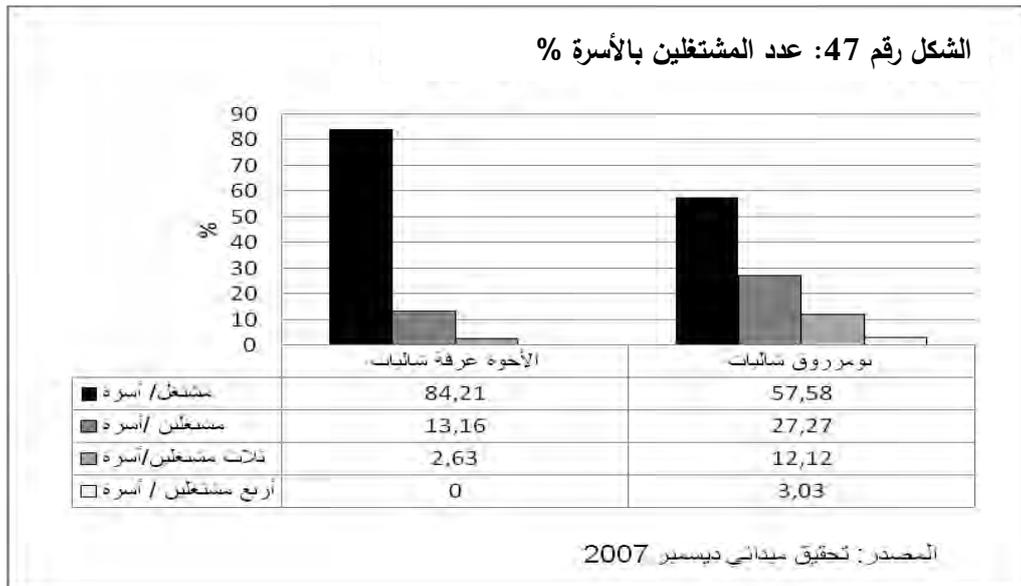


تعتبر هذه النسب عن وضعية إجتماعية إقتصادية بسيطة لأغلب الأسر، تحد من تنوع الإستراتيجيات السكنية التي يمكن أن تطورها الأسر أمام العوائق المالية القائمة و محدودة الخيارات المتوفرة (سكن، عقار). أما عن الأسر التي يفوق مدخولها الشهري 24000 دج فهي محدودة عددا. يمكن لها أن تطور إستراتيجيات الحصول على مسكن تساهمي من خلال المساهمة المالية و دعم الدولة في ذلك، والتخلص من الوضعية غير اللائقة للسكن الذي يعتبر هش قانونيا و حتي صحيا.

أ- عدد المشتغلين:

قد يكون مدخول الأسرة الواحدة متعدد المصادر، فمساهمة الزوجة و الزوج أو الأولاد و الأخوة في مصاريف الأسرة، قد يحقق إستراتيجية إخبار عائلي من أجل الإرتقاء الإجتماعي بالمجتمع أو حتى بالمجال. في هذا الإطار (تعدد المشتغلين بالأسرة) تتكون جل الأسر التي شملتها الإستمارة الميدانية

من مشغل واحد الذي يعيل أفراد أسرته، و تقدر نسبة هذه الفئة بـ 70.89 % ، ممثلة في مدخول واحد لرب الأسرة. تتفاوت هذه النسب بين الحيين، فبحي الأخوة عرفة يفوق هذا المؤشر المتوسط إلى 84.21% و يقل إلى 50% بحي بومرزوق. حيث يزيد عدد المشغلين إلى أكثر من مشغل واحد بنفس الحي إلى 42.42% (الشكل رقم 47) أما عن حي الأخوة عرفة فقد بـ 15.79% من الحالات.



تعطينا هذه النسب نوع من المفارقة في مقارنة مدخول الأسر و عدد المشغلين بها، حيث سيادة الأسر ذات الدخل المحدود و البسيط في كلا الحيين، و ارتفاع فئة الأسر التي يشتغل فيها أكثر من فرد بحي بومرزوق، يبرز لنا وجود إمكانية للتفسير:

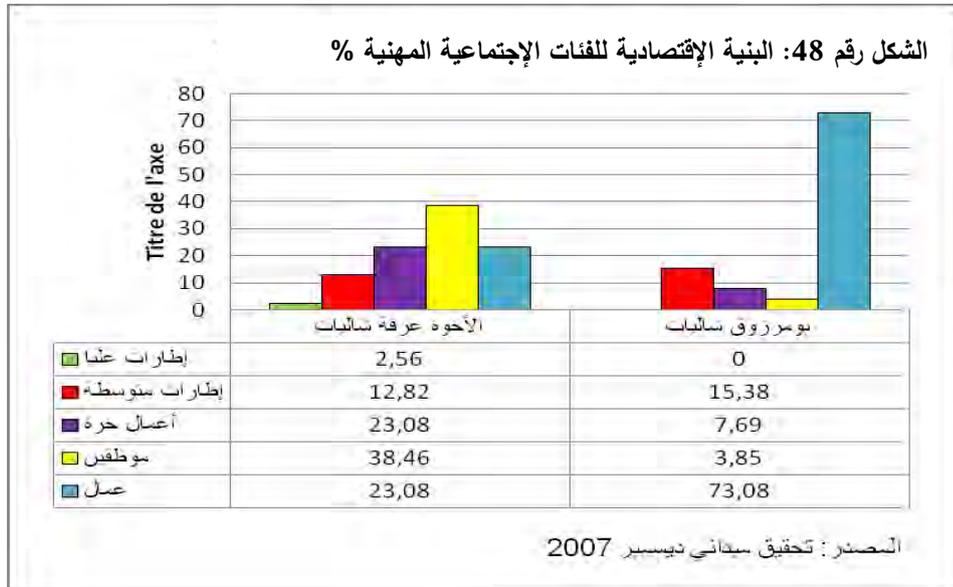
إما تكون مداخل الأسر ضعيفة و متكونة من منح عائلية و بالتالي تعكس المداخل المصرح بها فعلا في الإستثمار و إما أن تكون المداخل المصرح بها غير حقيقية تخفي تعدد المشغلين و قطاعاتهم الإقتصادية التي يعملون بها، منها المرتبطة بالأعمال الحرة و منها ما هو مرتبط بالقطاع الموازي للشغل. هذا الأخير إحتمل نسبة مهمة من سوق الشغل بالجزائر سواء كنشاط فردي للأشخاص أو حتى تحت أطر قانونية لنشاط الخواص و تشغيلهم للأفراد بدون تصريح أو تأمين قانوني.

ج- الفئات الإجتماعية المهنية:

أوضح تصنيف المشغلين حسب الفئات المهنية الإجتماعية تباينا في الحالات:

تهيمن فئة العمال بنسبة 48.08% تليها فئة الموظفين بنسبة أقل من ذلك قدرت بـ 21.15%، ثم فئة الإطارات المتوسطة بـ 14.1%، أما عن فئة الإطارات العليا هي محدودة مقدرة بـ 1.28% من الحالات.

تبرز المعطيات الجزئية للأحياء المدروسة نوع من الاختلاف، بالنسبة لحي الأخوة عرفة فتسود فيه فئة العمال الموظفين بنسبة 38.46%، تليها فئة الأحرار و العمال و الفئة المتوسطة و أخيرا الإطارات العليا بنسبة ضعيفة، هذه الأخيرة تختفي تماما بحي بومرزوق، في حين تسود بهذا الحي فئة العمال بنسبة 73.08% تليها فئة الإطارات المتوسطة بـ 15.38%، ثم الأحرار و العمال بـ 7.69% و 3.85% على التوالي.

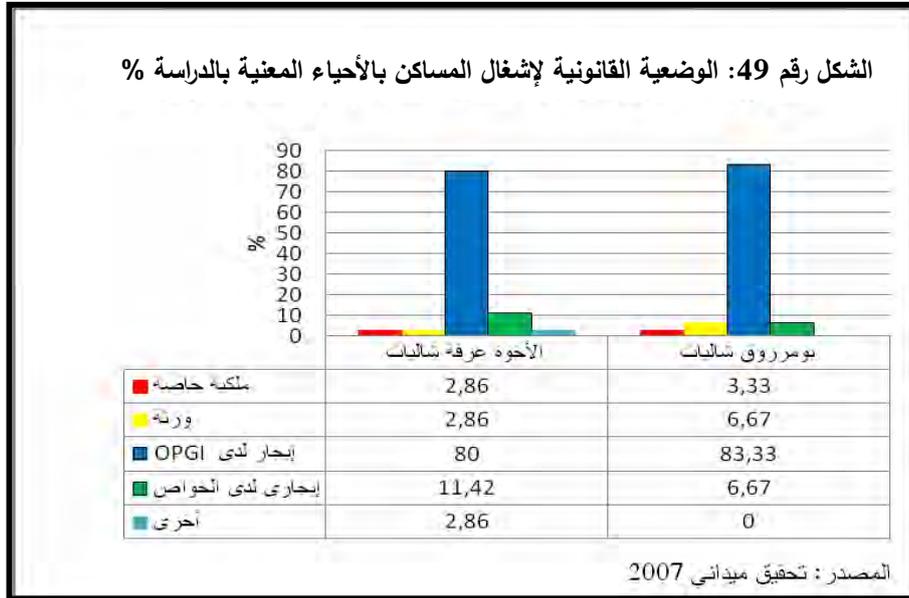


تبين هذه النسب عن التجانس القائم في سيادة كلا من الفئة السكانية البسيطة في مداخلها المالية و الفئة الاجتماعية المهنية السائدة بها على مستوى كلا من الحيين (عرفة و بومرزوق)، كما تبرز هذه النسب تنوعا في الفئات الاجتماعية المهنية بنسب متفاوتة و وجود أفراد يعملون في قطاعات غير مصرح بها و هو ما تؤكد مداخل بعض الأسر.

3 دور الملكية العقارية في الحراك و الثبات السكني:

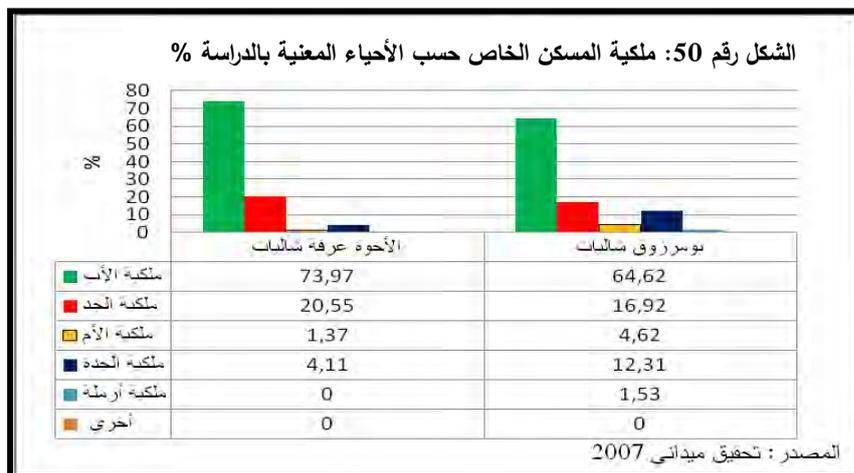
للملكية العقارية دلالات عديدة، منها ما هو مرتبط بالتححرر من أعباء الوضعية الهشة للكراء و عوائق إشغال المسكن المشترك كما أنها تدل على نجاح إستراتيجية سكنية معينة و ترقية إجتماعية، كما يراها

Turner . دراسة الملكية العقارية في حي الإخوة عرفة و بومرزوق شاليات بينت تعددا في الوضعيات القانونية لإشغال المجال لكن بنسب متفاوتة:



85% من الأسر تشغل مسكنها الفردي بوضعية مستأجر لدى ديوان الترقية و التسيير العقاري، 5.71% من الأسر مستأجرة لمسكنها لدى الخواص، 3.09% منها شاغلة لمسكنها بملكية خاصة، 1.43% منها بوضعيات مشتركة و 4.77% بوضعيات أخرى (وظيفي و إرث). بالنسبة لحي بومرزوق شاليات ف 90% من الأسر لاتزال مستأجرة لدي الهيئة المالكة للمساكن، و تغيب حالة الأسر المستأجرة لدى الخواص، معدا ذلك ف 3.33% من الأسر تملك مسكنها على عكس حي عرفة الذي تتعدد فيه الوضعيات.

ما يمكن ملاحظته أن أغلب الملكيات ترجع إلى رب الأسرة من الجيل الثاني بنسب تتراوح بين 64.62% و 73.97% و أن من 20.55% إلى 16.92% ترجع للجيل الأول، الشكل رقم 50



بالنسبة لؤي عرفة: تبين المعطيات أن 64.62 % من الأسر لاتزال شاؤلة لمسكنها منذ سنة 1995 ، تمثل هذه الأخيرة سنة إعادة إسكان سكان ؤي بؤدراع صالح (عمارات)، فؤي ثابتة بالمجال السكني، بالإضافة إلى وجود أسر قءمت على مراحل إلى هذا ؤي:
23.08 % من الأسر غيرت مسكنها من هذا ؤي إلى آؤر و عوضتها أسر آؤرى بين 1995 و 2000 و 12.3 % من أسر آؤرى ؤلت بهذا ؤي بين سنة 2000 إلى 2007.
فتبرز 36.1 % من الأسر الجديدة التي قءمت إلى هذا ؤي حالات ؤراك لكن بوضعية إشغال هشة ؤي في مثل هذه الأؤياء تغيير المسكن إما يكون من ؤلال إشغال المسكن بوضعية مستأؤر لؤى الخواص و إما يكون من ؤلال تنازل الشاؤل السابق للمسكن عن ؤقوق الإشغال " كالكراء و مؤنلف الأعباء الاؤرى" لصالح الشاؤل الجديد.
فالؤراك القاءم في هذه الأؤياء مرؤبؤ بتغيير المسكن و نمطه ءون الؤسؤن في الوضعية القانونية للإشغال و تقءر قيم الإؤار لؤى ءيوان الترقية العقارية بين 570 ءؤ و 750 ءؤ للشهر، مع وجود حالات للكراء عند الخواص تتراوح بين 3000 ءؤ/لشهر و 7000 ءؤ/لشهر حسب الؤؤقيق الميداني نهاية سنة 2007.
في ؤل الحالات التي ءرسناها، إستعمالات المسكن في مؤملها هي سكنية معءا 5.52 % من المساكن التي بها إستعمالات مزدؤة بين السكنية و الوؤيفية أو المهنية الأؤرى خاصة منها التجارية، و تبرز هذه الحالة في ؤي الإؤوة عرفة في 8.11 % من حالات بالنسبة للشاليات المبنية على مؤاور الطرق الرئيسية للؤي (الصورة رقم 24).



أما عن التعمير التجاري بحي 108 شالي فهو يكاد نعدم و بإستحواد ضعيف جدا، الصور: رقم 25
و رقم 26 مع وجود لحالات تربية الحيوانات الأليفة كالماشية و الأبقار (معاينة ميدانية مارس 2015) .



الصورة رقم 26 : حي 108 شالي بومرزوق تحولات
محدودة في مرفولوجية الشالي و إستعمال لمواد بناء مختلفة



الصورة رقم 26: حي 108 شالي بومرزوق الإستحواذ على
لواحق الطريق بنشاط تجاري

الصور من التقاط الباحثة - مارس 2015

4-2 الأصل الجغرافي لرب الأسرة و مجالات الوفود:

في دراستنا للحراك السكني، بحثنا أولا عن الأصل الجغرافي لرب كل أسرة معنية بالدراسة و هذا من أجل التعرف على المسارات السكنية للأسر و الفصل بين ديناميكية الهجرة و الحراك. فوجدنا أنه 74.19% من الأسر ينتمي الأصل الجغرافي لرب الأسرة إلى قسنطينة (المدينة و بلدياتها) في حين أن 25.81% من الحالات فيرجع الأصل الجغرافي لرب الأسرة إلى ولايات أخرى.

تبين الفئة الأولى أن هناك حالات حراك داخلي بين أحياء المدينة و تبين الثانية حركة هجرة من خارج قسنطينة إلى داخلها. فكغيرها من المدن الكبرى بالجزائر، فقد شهدت قسنطينة مجيء العديد من الأسر من ولايات الشرق الجزائري و لأسباب مختلفة للإستقرار و العيش بها، يعود جزء منها إلى الفترة الأستعمارية و منها ما يرجع بالفترة ما بعد الإستعمار الفرنسي: مرتبط بعوامل إقتصادية كالبحث عن العمل، الدراسة و لأسباب إجتماعية و أخرى.

بالنسبة لحي الإخوة عرفة ف 61.70% من الأسر ينتمي أصل رب أسرتها إلى قسنطينة في حين أن 38.30% منها توافدو من ولايات أخرى، 21.28% قدمت من ولاية جيجل و 6.38% من ولاية ميلة.

أما عن حي بومرزوق شاليات ف 86.67 % من الأسر يرجع أصل رب أسرها إلى قسنطينة و 13.33 % توافدوا من ولايات أخرى كجيجل و أم البواقي بنسب متساوية مقدره ب 6.67 % على التوالي.

و تساهم العلاقات الإجتماعية للمهاجرين في جلب أسر أخرى مهاجرة، خاصة إذا توفرت ظروف الإقامة و لو بصفة مؤقتة. الهجرات التي شهدتها مدينة قسنطينة كان الأصل فيها هو البحث عن العمل ثم البحث عن الأمن سنوات التسعينات، هذا عن الأصل الجغرافي لرب الأسر أما عن مجالات توافد الأسر فتختلف هذه الأخيرة من حي لآخر حسب نمط المسكن و موقعه بالنسبة للمدينة.

فقد قدم حوالي 75.75 % من الأسر بحي الإخوة عرفة من أحياء مجاورة خاصة من حي بودراع صالح عمارات في إطار عملية إعادة الإسكان، 18.19 % منهم قدموا من مركز المدينة (الحي الأوروبي) أما البقية فمن المدينة العتيقة و من بلديات مجاورة.

أما عن حي بومرزوق الشاليات ف 66.68 % من السكان قدموا من أحياء مجاورة (دوبونو) و البوليقيون، 6.66 % من مركز المدينة (العربي بن مهدي) و 6.66 % من المدينة العتيقة. أما 19.99 % من الأسر القائمة بالحي فقد قدمت من خارج ولاية قسنطينة. تمثل هذه الفئة الأسر التي يتوافق أصل رب الأسرة فيها مع الأسر التي هاجرت من خارج الولاية إلى قسنطينة.

تعكس مجالات وفود الأسر بكلا الحيين نوعية الحراك الموجه في إطار القضاء على السكن الهش و تحسين إطار معيشة السكان بالنظر إلى سابقه.

4-3 خصائص الوضعية السابقة لإشغال المسكن السابق:

وضعية إشغال الأسر لمسكنها السابق مختلفة فمن بينها من تقاسم المسكن مع العائلة الكبيرة أو أسر أخرى ومنها من شغل المسكن السابق بصفة مستقلة و بوضعية قانونية معينة. فمن جملة الأسر التي درسناها بالحيين 71.15 % منها، تشغل مسكنها بالحي لأول مرة بصفة فردية و مستقلة عن المسكن المشترك، 17.79 % شغلت سابقا مساكن بصفة مستقلة عن المسكن المشترك لأكثر من مرة.

دواعي تغيير المسكن مختلفة، ففي الحالة الأولى (حالة 71.15 %) دوافع التغيير مرتبطة بعوامل إجتماعية و ظروف الإشغال المشترك للمسكن الواحد، فعادة المشاكل العائلية و تقاسم أسرتين فأكثر المجالات داخل المسكن الواحد (خاصة إذا كان المسكن ضيق) تدفع الأسر إلى تغيير مسكنها بصفة

إرادية أو بصفة غير إرادية موجهة من طرف الهيئات العمومية المكلفة بإعادة الإسكان، لتحسين ظروف عيش السكان و تحقيق حياة رغيدة، وهي الحالة التي تنطبق عند الأسر المدروسة بالحيين. بالنسبة للفئة الثانية و الثالثة، فهي الحالة التي تناسب تنقل الأسر من مسكن لآخر و بصفة فردية مستقلة عن العائلة الكبيرة و الإشتراك في إشغال المسكن، بحثا عن مسكن لائق و بقيمة إيجار مناسبة، تعدد تنقلات الأسر في الحظيرة السكنية يدل على وجود خلل بين العرض و الطلب السكني القائم (من نمط و نوع سكني، قيمة البيع، قيمة الإيجار لدى الخواص) و الخصائص الإجتماعية الإقتصادية للأسر.

بالإضافة إلى ذلك فتراجع سوق البناء و السكن نهاية 1980 و إستفحال ظاهرة البناء الفوضوي و البيوت القصديرية خير دليل على إنتعاش سوق موازي للسكن و البناء الذي تغلب عليه المضاربة و الريح بعيدا عن مراقبة الهيئات العمومية و التحكم في تفاقمه، و أصبحت هذه الحظيرة (غير المرخصة) أكثر الحظائر التي تبدأ فيها الأسر إستراتيجيتها السكنية ك مجال بيني للإنتقال إلى وضعية سكنية لائقة إلى ترقية إجتماعية بالمدينة و المجتمع.

5 دوافع الحراك السكني: بين الحراك الإرادي و الموجه

حاولنا في هذا العنصر التعرف على دوافع الحراك السكني التي ساهمت في إنتقال الأسر المعنية بالدراسة من مكان الإقامة السابق إلى الحالي و قمنا بتصنيف هذه الدوافع إلى 5 أصناف:

- دوافع إجتماعية تضم : الدوافع الأسرية (مشاكل إجتماعية، طلاق)، البحث عن مسكن ملائم (تغيير حجم الأسرة)، تقسيم إرث عقاري، مشاكل مع الجيران.
 - دوافع إقتصادية تضم: البحث عن كراء مناسب، البحث عن عمل مناسب.
 - دوافع خارجية تتمثل في الحراك المهني : تغيير طبيعة و مكان العمل، و إعادة الإسكان.
 - البحث عن الرفاه اللازم و الحي الهادئ.
 - عوامل تقنية متعلقة بإنهيار المسكن القديم و تفهقر حالته.
- من خلال أجوبة الأسر المعنية بالدراسة فدوافع الإنتقال إلى حي الإخوة عرفة و بومرزوق شاليات هي عوامل خارجية متعلقة بعملية إعادة الإسكان بصفة أولى، ساهمت الهيئات الولائية بتحسين ظروف عيش العديد من الأسر لمسكنها في شاليات سابقة التجهيز.

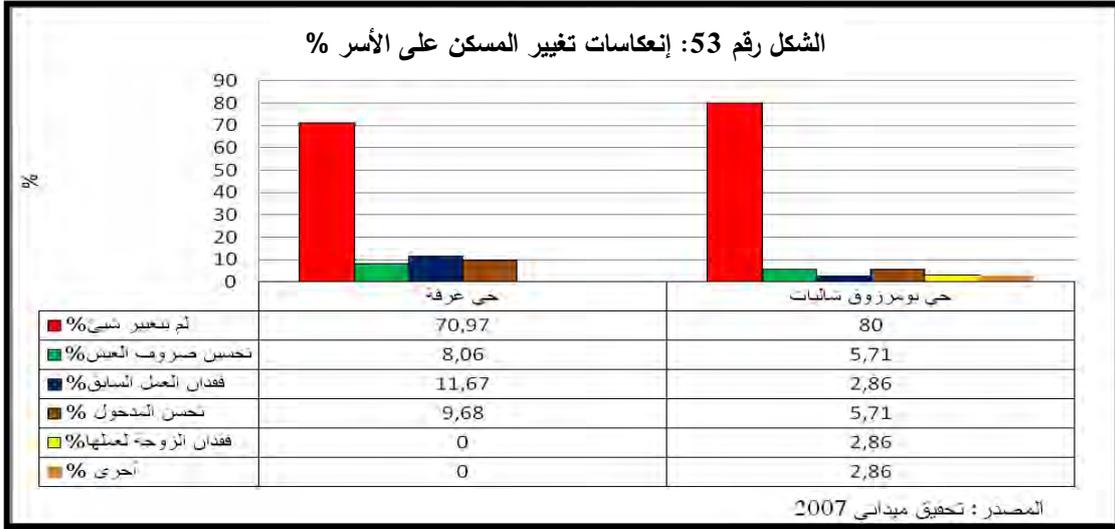
29.67 % من الؤسباب هي إؤتماعية خاصة متعلقة بالؤسباب الؤسرية و البؤؤ عن مسكن لائق بعدد أفراء الؤسرة. 31.46% من الؤسباب هي ؤارجية منها مرتبؤ بؤؤير مكان العمل و طؤبيعة العمل لكن بنسبة مءوءة و ب 29.59% مرتبؤة بإعادة الإسكان. 16.90% مرتبؤة بالبؤؤ عن الرفاه اللؤزم و الؤي المناسب الهاءئ. 11.51% من الؤسباب هي إؤقصادية مرتبؤة بالبؤؤ عن كراء اللؤزم و البؤؤ عن العمل المناسب و 8.93% مرتبؤة بعوامل تقنفة الؤي نقصء بها ؤالة المسكن المهئرؤ و تقهقر ؤالؤه. تبرؤ هذه النسب بصفة واضحة عن عدم لائقفة المسكن و مءال عئش الؤسر السابق و هو مايعبئر كءافع أساسي في ؤراك هذه الؤسر. تم ؤقؤق هذا الءافع من ؤلال عملة إعادة الإسكان الؤماعي للؤسر إنؤلاقا من الؤي القءيم إلى الؤي الؤءء.

6 مءايير الإؤؤيار المسكن الؤالي مءوء:

ؤءرؤ الؤسر عنء ؤؤيرها لمسكنها مءوءة المءايير لإؤؤيار هذا الؤؤير و ؤعبئر مءايير الإؤؤيار مءاييس منها الموضوعي و منها ما هو غير موضوعي مرتبؤ برؤبة إؤتماعية في الؤموقع المءالي و الإؤتماعي لؤى بعض الفئاء السكانية. في الؤالة الؤي نءرسها، عرؤت لنا الؤسر المءنية بالءراسة مءايير إؤؤيارها للمسكن الؤالي كالأؤي:

27.67% منها إؤبئرء مسكنها مفروضاً و مقؤرؤ من الهئاء العمومية كؤل مؤقء ثم الإنؤقال إلى مسكن آؤر لائق. 13.08% من الؤسر إؤبئرء أن إمكانيه الإسؤفاة من مءل ؤارؤي و إؤءواجية إسؤءام المبنى (سكني و مهني) هي مءيار أساسي في قبؤلهم لهذا المسكن. أما بقفة الؤسر فؤرى أن إمكانيه ؤملك المسكن و ؤوسعؤه، القرب من المءينة، ؤوفر الرفاه بالمسكن، سمعة الؤي، القرب من مكان العمل كلها مءايير إؤجابية للمسكن الؤالي لكن بنسب مءؤلفة.

المسكن بؤابعه المفروض " شالياء سابقه الؤؤهيز" يؤقؤ ظروف أؤسن للسكن بالنؤر إلى الوؤعية غير اللائقة للمسكن السابق، فضيق المسكن بعماراء بوءراع صالح المءكون من عرؤؤين و ؤالة المساكن القصءيرية غير الصؤية الؤي قءم منها سكان ؤي بومرزوق بالإضافة إلى إرؤفاع إؤؤال المسكن أسباب رؤيسية لؤؤير المسكن.



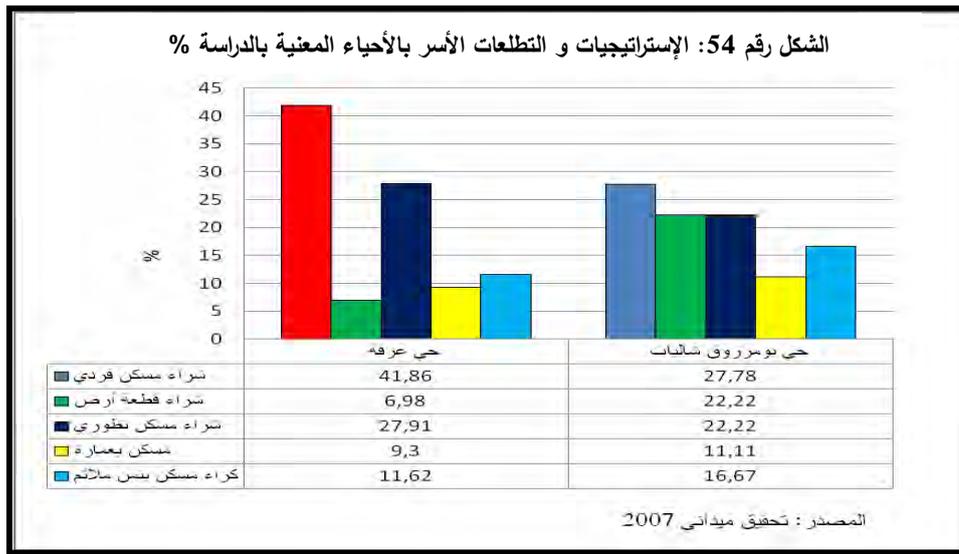
ؤبئن هؤه النؤب أن الإؤئرائؤبئاء السؤنئة للأؤر هئ إؤئرائؤبئة مقؤوعه ؒر محقؤة، فالئ ؒائة إؤراء الؤفوق المئدانئ ءئسؤر 2007، فالؤسكن الؤالئ ؂ؤئر لؤئ شاعلئه مؤقت بسبب هؤاشؤة مؤاد البئاء و ؒر صؤئئها، ؕما أن وؤعئة الإؤغال لؤئ ءئوان الؤرؤئة و الؤسئئر العقارئ ؂ؤئر وؤعئة هؤة أمام الؤالات الملكئة بالعمارات و فئ المساكن الصؤئة. لؤا فؤل الأؤر ؂هؤف إلى الؤفوق إؤئرائؤبئة البئاء و السؤن فئ المسكن الفرءئ لائق و إنؤاع مشرؤوعها السؤنئ.

بأءرؤ العءئء من الأؤر بئالؤة مسؤنها الشالئ ءرؤبئاء بئعؤبؤه بمسكن لائق من الؤال إنؤشاء مسكن فرءئ صلب على نفس القؤعة السؤنئة بمواؤفات مئبائئة مع المساكن الأؤرى و ءؤؤئر علئها نشاطات ؒؤماتئة ؕمؤلات ءؤارئة و ؒؤماتئة. مئل هؤا الؤصرف وؤع المالك الاصلي للعقار و المسكن أمام الأؤر الؤاقع فئ الؤعامل مع هؤه الؤعئئات.

ئؤئاسب هؤه الؤعئة مع الأؤر الؤئ ئؤغل مسؤنها بطرؤة قانونئة ؂ؤئ بالنؤبة للأؤر الؤئ ؂هؤف إلى البؤؤ عن الإبؤار بئمن مناسب أو شراء مسكن بعمارة سؤنئة، فهئ ؕذلك أسر لم الؤفوق إؤئرائؤبئئها النؤائئة.

و هؤا ما بئبئن الؤبائئ فئ الإؤئرائؤبئاء السؤنئة ؕسب الؤعئة القانونئة لإؤغال المسكن فئ الشالئاء بئبئ الأؤر المسؤأؤرة لؤئ الؤواؤ و الأؤرى لؤئ ءئوان الؤرؤئة و الؤسئئر العقارئ.

منذ العديد من السنوات يشارك أفراد الأسرة في تحديد لإستراتيجيتها السكنية و هذا عند مختلف الفئات الإجتماعية فدراسة الإستراتيجيات تظهر لنا تنوعا و تعددا في هذه الإستراتيجيات، و هو حال الإستراتيجيات السكنية التي أعدتها أسر الشاليات (الشكل رقم 54).



فيعتبر تدخل السكان على مستوى مجال عيشهم بتوسعته، كطريقة لتملك المجال تتوافق و تصوراتهم، من خلال هذه الممارسة تفضل العديد من الأسر العيش في نفس مجال الحي و بالشالي و المحافظة على إيجابيات التموقع بالنسبة لمركز المدينة. لأن أي تحويل للمسكن (حرك موجه)، سيؤدي إلى إنتقال هذه الأسر إلى المدينة الجديدة على منجلي أو المدن التوابع الأخرى، و هذا بسبب إنحصار الإمكانيات المجالية القابلة للتعمير بقسنطينة و إحتضان هذه المجالات البرامج السكنية بمختلف أنواعها.

فكل حراك سكني نحو هذه المجالات يؤدي إلى نشأت ديناميكيات جديدة منها الحراك اليومي، إستعمال وسائل النقل للذهاب إلى مكان العمل، و إرتفاع كلفة النقل أو حتي يؤدي ذلك إلى تراجع في التصنيف الإجتماعي ك فقدان أحد أفراد الأسرة لعمله بسبب هذا التغيير. لذا فإن كل هذه العوامل أدت إلى إختيار العديد من الأسر تدخلها على المجال السكني كطريقة غير مباشرة للتمسك و الثبات في المجال السكن و وفقا لحراك مجالي على نفس الموقع.

نترجم هذه الممارسة كإستراتيجية جماعية للأسر من أجل الإستقرار في نفس الحي مع تحسين شروط العيش. كما يمكن ترجمتها بإستراتيجية المقاومة إتجاه تغيير المكان "Résistance à la

"décohabitation"¹ أو حتى إستراتيجية الجورة¹ "Stratégie de voisinage"، من خلال إحتفاظ الجيران بشبكاتهم الإجتماعية و حياتهم الجماعية، كون أن أغلبهم ينحدرون من نفس الحي الذي قدموا منه، و كان لهم نفس المسار السكني السابق. و منه فإننا نلاحظ أن إستراتيجية هذه الأسر مبنية على تحقيق حراك مجالي في محاولة للتوسعة المسكن و تملك المجال الجديد مع تحقيق ثبات سكني بالحي، من جهة أخرى، هذه الأسر تهدف بتصرفها هذا الحصول على ملكية المسكن و العقار و التخلص من الوضعية الهشة للإشغال و تطوير إستراتيجيات متعددة في نفس الوقت. و بالتالي فهي تحقق ثباتا بالمجال و حراك سكني مرتبط بتغيير نمط البناء و وضعية الإشغال على نفس العقار.

8 نحو إستراتيجية الثبات السكني و الحراك المجالي: مدعمة من الجماعات المحلية

أمام هذه الوضعية التي إنتشرت على مستوى العديد من أحياء الشاليات، و أمام العجز المسجل في مدينة قسنطينة المقدر بـ 200000 مسكن، إعتمدت الجماعات المحلية مؤخرا منشورا وزاريا² يقر بتسوية الوضعية العقارية للقطع الارضية المبني عليها الشاليات و التنازل عنها لصالح شاغليها كما يقر المنشور ضرورة الدعم التقني و المالي للأسر من أجل تصليب البناية و تعويض الشالي بمسكن لائق، وفقا لدفتر أعباء و شروط يتكفل بإعداده مكتب دراسات "SAU"، مع متابعة العملية، كما يقر هذا المرسوم نفس الدعم بالنسبة للأسر التي شرعت في تصليب بنايتها قبل صدور هذا المنشور و تسوية عملية البناء و تطهيره من أجل هيكلة نوعية و دائمة. من أجل إعادة هيكلة البنايات الجديدة على نفس المواقع و إنهاء أشغال البناء التي شرع فيها، حددت الدولة قيمة الدعم المالي لكل أسرة تشغل المسكن بـ 70 مليون سنتيم، سواء تحصلت على ملكية أو لاتزال مستأجر لدى الديوان.

هذه الفئة الأخيرة من الأسر مطالبة بتسوية وضعية إشغالها و مباشرة شراء المسكن لدى ديوان الترقية و التسيير العقاري و هذا من أجل الشروع في تحويل البناية و تشييدها وفقا للمقاييس المقترحة من

¹ GOTMA,A, 1990, stratégie résidentielles et stratégie de recherche, in stratégie résidentielle, seminaire organisé par Catherine Bonvalet et Anne Marie Fribourg, Congrès et colloques, Paris 1988.P28 et 29

² Instruction interministérielle n°03 du 28/01/2012 relative à l'octroi de l'aide de l'Etat pour le remplacement des chalets de Constantine et Tipaza.

طرف الهيئة التقنية المعنية بالمتابعة. عملية الحصول على الدعم، تتطلب تقديم ملف إلى لجنة AD HOC المعنية من طرف الوالي، يتكون ملف الدعم من: شهادة ميلاد، وثيقة إثبات ملكية المسكن الذي يشغله المقدم بالطلب و رخصة البناء. و يتعهد المستفيد من هذا الدعم، بتهديم الشالي تحت رقابة الإدارة المحلية خاصة في حالات وجود مادة الأميونت كمادة مستعملة في البناء. في حالة إكمال بناية شرع في إنجازها، يقدم المستفيد من الدعم المالي كشفا كميًا و تقديريا للأشغال اللازم تنفيذها لإستكمال البناية و يقدم الدعم حسب الأشطر تبعا لطبيعة الأشغال التي قام بها الساكن للشالي.

بالموازاة مع كل هذا، فتسوية وضعية إشغال الشاليات تكون بتطبيق أحكام قانون تنازل الدولة عن أملاكها لصالح شاغليها. و تستند عملية التنازل على المرسوم المحدد لشروط التنازل عن المساكن الشاليات السابقة التجهيز المنجزة في ولاية الشلف و قدر قدر قيمة التنازل بسعر الدينار الرمزي (يحدد المرسوم رقم 375/83 الموافق لـ 28 ماي 1983 شروط بيع المساكن الجاهزة في منطقة الشلف). وتطبق أحكام هذا المرسوم على الشاليات المنجزة حاليا في قسنطينة و تيبازة من أجل تسوية وضعية إشغال الأسر بمساكنها و إعادة هيكلة البنايات و تصليبها على نفس الاحياء.

وفقا لما جاء في هذا المرسوم فقد حدد ثمن بيع القطعة الأرضية بـ 40 دج/م² و 700 دج/م² بالنسبة للبنايات و يخضع هذا الثمن إلى تعديلات تبعا للمنطقة التي أقيمت بها المساكن ويتم دفع القيمة الإجمالية للعقار و المسكن وفقا لمدخل الأسرة و حسب دفعتين كالتالي:

- يدفع المستفيد من الشراء المسكن ما قيمته 10% من ثمن البيع إذا كان الدخل لايتجاوز قيمة الاجر الوطني القاعدي الادني المضمون.
- و يدفع حوالي 20% من قيمة البيع إذا كان الدخل يتجاوز قيمة الأجر الوطني المضمون دون أن يفوق مقدار مبلغه مرة و نصف.
- و يدفع ما قيمته 30 % من ثمن البيع إذا كان هذا الدخل يتجاوز مبلغ الأجر الوطني القاعدي مرة ونصف. هذا بالنسبة للدفعة الأولى، و تستفيد الفئة التي فقدت أو تأثر أحد أفرادها بالزلزال من تخفيض قدر بـ 10 % مع ثمن البيع.

جاءت هذه القوانين و النصوص التنفيذية في الوقت المناسب لتحقيق رغبة و طموحات الاسر الساكنة في الشاليات، حيث وجدت هذه الاخيرة في هذه النصوص وسيلة قانونية من أجل الحصول على

الؤكؤية الؤاصة للؤقار و ءؤبؤر وؤعؤة الإؤغال المسؤن من ءهة، ساهمؤ هؤه القوانؤن فؤ ءؤقؤق الإؤسؤراؤؤبؤبؤاؤ السؤكؤية و إؤباز مسؤن مناسؤ للؤؤور الأؤر.

فؤعم الؤولة من أؤل إعاؤة البؤاء على نفس مواؤع الؤالؤبؤاؤ لؤس قؤقؤ عامل لؤراك مؤالي مؤمؤز بؤبؤاؤ سؤكؤن و سؤكؤن فؤ المؤال و الؤفاظ على إؤبابؤبؤاؤ الؤموقع بالنؤسبة لمؤركؤ المؤؤنة و الؤبؤكة الإؤؤماعؤة المنؤؤنة منذ سنواؤ، هؤ كؤلك وؤؤلة ءؤقؤق رؤبة العؤؤء من الأؤر الؤزائؤية فؤ ءملكها لمسؤن فرؤؤ فؤ ءؤمرة المؤاؤل العؤارؤة الؤؤة ءعرفها المؤن و إرؤفاع أؤعار العؤار الؤؤرؤ.

و منه فالؤبؤاؤ السؤكؤن بالمؤال القائؤ هؤ نؤؤؤة لؤكائؤ العؤؤء من العوامل المؤؤرة للؤراك السؤكؤن بؤؤبؤر الأؤر لؤؤعؤة الإؤغال و طؤبؤعة البؤاء من وؤعؤة هؤة إؤى وؤعؤة لائؤقة بنفس المؤال و الؤؤ، و الؤفاظ على المؤؤسبؤاؤ الإؤؤماعؤة و المؤالؤة القائؤة بالؤؤ.

ؤلاؤة المؤؤ:

بؤنؤ لنا نؤاؤؤ الإؤؤمارة المؤؤانؤة الموزعة على عؤنة من سؤان ءؤ الأؤة عرفة و بؤمؤرؤق الؤالؤبؤاؤ واقعا مؤابؤر لما هؤ ءاصل بأؤبء السؤن الؤماعؤ مع وؤؤء بعض العنابؤر المؤؤرؤة، و أهم ما يؤمكن إؤؤنؤابؤه ماؤلؤ:

- ءؤمؤز البؤؤة الإؤؤماعؤة و الإؤؤصاؤؤة بنوع من الؤؤانؤس بؤن الؤبؤن، ءؤبؤ ءؤؤؤ فؤة الأؤرة الؤاؤة بالمسؤن و فؤة الؤؤر ءاؤ الؤؤمؤؤ بؤوالؤ 50% و ءلؤها فؤة الؤؤر ءاؤ الؤؤمؤ الكؤبؤر، ءؤنؤارؤ بؤن 15 و 28%، و هؤ ماؤبؤن عؤم لائؤقؤة الؤؤعؤة السؤكؤية لبعؤ الؤؤر فؤ وؤؤء مساؤن ءاؤ 3 ءؤرف.

- كما ءؤمؤز العؤنة بسؤاؤة فؤة الأؤر الؤؤة يعؤلها مؤؤغل وائؤ ءؤبؤ ءؤنؤارؤ المؤاؤل بؤن الؤؤعؤة و الؤؤمؤؤة، إلا أن الؤؤعؤبؤاؤ الؤؤؤؤة لؤل ءؤ بؤبؤن نوع من الإؤؤؤلاف فؤ الفؤاؤاؤ الإؤؤماعؤة المهنؤة، ءؤبؤ ءؤؤؤ فؤة العماؤ لؤؤ بؤمؤرؤق الؤالؤبؤاؤ مع ءؤاؤؤ كؤبؤر بؤن الفؤاؤاؤ الأؤرى، أما عن ءؤ الؤؤة عرفة فؤؤؤ فؤه فؤة المؤؤؤبؤن و ءؤارب بؤن الفؤاؤاؤ الأؤرى.

- الؤؤعة العمارؤؤة الؤاصة للؤبؤن ءؤعلان من فؤة الأؤر الماؤكة لمساؤنها مؤؤؤة، ءؤنؤارؤ بؤن 2% و 3%، وؤبؤز بؤؤ فؤة الؤؤر الؤاؤة لمساؤنها بؤؤة مؤؤابؤر لؤى ءؤوان الؤرؤقؤة و

الفصل الخامس

الحراك السكني ظاهرة إجتماعية حضرية متعددة الأبعاد:

نتائج و تحليل

الفصل الخامس: الحراك السكني ظاهرة إجتماعية حضرية متعددة الأبعاد:

نتائج و تحليل

مقدمة الفصل:

نهدف في هذا الفصل الأخير من البحث إلى إستخلاص نتائج الدراسة الكمية للحراك السكني بالأحياء المختارة للدراسة، و إيجاد الإرتباطات بين مختلف الخصائص السكانية و مميزات الحظيرة السكنية المعنية بالدراسة. كما نسعى إلى التعرف على العلاقات القائمة بين المؤشرات المستعملة في دراسة الحراك السكني و الوصول إلى تمييز الأحياء السكنية حسب التركيبة الإجتماعية الإقتصادية للسكان وتأثير ذلك على مستقبلهم السكني و المسارات المستقبلية، هذا من جهة. كما نهدف في هذا الجزء من البحث إلى إستكمال الدراسة الكمية التي أجريناها في الفصل السابق، بتحقيقات نوعية أجريناها مع 13 أسرة تفاعلت إيجابيا مع الإستجابات و الأسئلة التي طرحناها عليهم. حيث كان مبتغانا هو التعرف بصفة عميقة على محطاتهم السكنية و علاقتها بمختلف الأحداث الأسرية (الإجتماعية و الإقتصادية) و التعرف على دوافع تنقل الأسر و عوائقه، و تطلعاتهم السكنية الحالية و المستقبلية، من جهة أخرى.

الهدف الآخر لهذا العمل هو فهم ظاهرة الحراك السكني في إطارها المحلي (قسنطينة) و في إطارها العام التنظيمي و علاقتها بالسياسات السكنية و الحضرية المنتهجة بالجزائر. من أجل توضيح كل هذا قسمنا الفصل إلى مبحثين كالآتي:

المبحث الأول: الحراك السكني ظاهرة متعددة الأبعاد: تحليل و نتائج

المبحث الثاني: الحراك السكني كنتيجة مزدوجة للسياسة السكنية و لتصرف الأفراد

المبحث الأول: الحراك السكني ظاهرة متعددة الأبعاد: تحليل و نتائج

المبحث الأول: الحراك السكاني ظاهرة متعددة الأبعاد: تحليل و نتائج

تمهيد

تتبع الدراسة الكمية لظاهرة الحراك السكاني، العديد من العناصر المتعلقة بخصائص المجالات السكنية وتفاعل السكان معها، كما تتبين لنا مؤشرات العامة للحراك بالمدينة و بالمجموعات السكنية القائمة بها، بالمقابل فالدراسة النوعية للظاهرة مرتبطة أساسا بدراسة حراك الأسر و التعرف على دور الأحداث الأسرية، و الاقتصادية (إيجابية كانت أو سلبية)، التي تظهر و تُفعل حراكها، و من خلالها يمكن فهم تصرف الأفراد و الأسر مع دوافع التغيير، و كيفية تفاعلها مع العروض السكنية القائمة.

في هذا الجزء من الدراسة حاولنا الانتقال من مستوى الأحياء، التي تمت فيها دراسة الحراك السكاني، إلى مستوى الأسر التي قبلت سرد دورة حياتها، و مختلف المراحل الأسرية التي أثرت في تغييرها لمسكنها التي مرت بها. تشترك النماذج في كونها مرت بمسارات سكنية مختلفة و تمثل الأحياء التي درسناها بالفصول السابقة كـ مجال نهائي لبعضها و كمحطة إنتقالية بينية لبعض الآخر نعرضها في هذا الجزء.

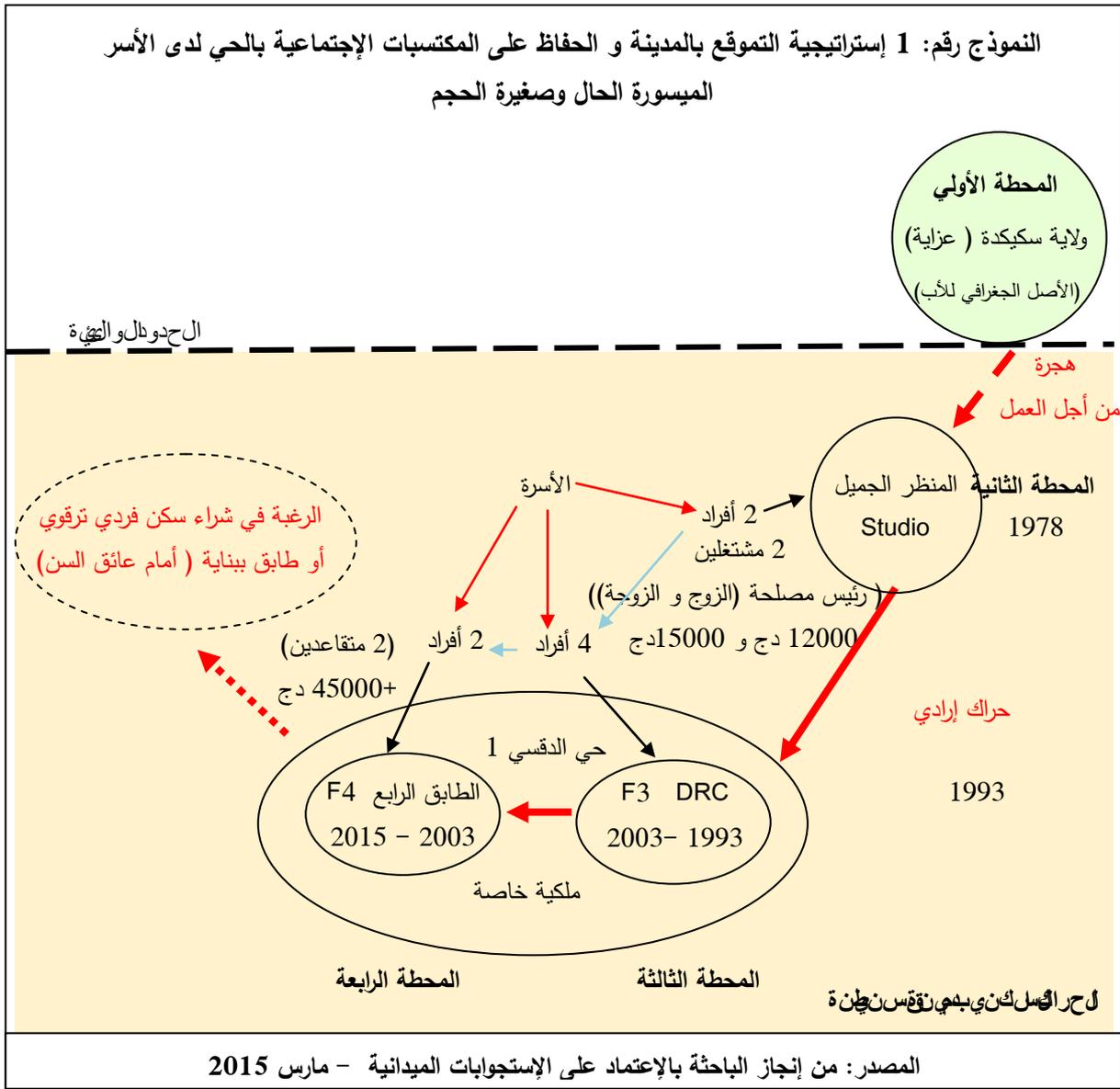
كما سنحاول التطرق إلى أهم النتائج التي إستخلصناها من الدراسة الكمية للحراك بأحياء السكن الجماعي و الشاليات، و الوصول إلى تنميط لأحياء السكنية و إيجاد الارتباطات بين مختلف المعايير و المؤشرات المستعملة في الدراسة.

1 الحراك السكني من خلال الدراسة النوعية للمسارات السكنية للأسر بالحظيرة السكنية: دراسة نماذج

1-1 المسارات السكنية للأسر بالحظيرة الجماعية: دراسة نماذج

أ - النموذج الأول: حي الدقي

يمثل هذا النموذج أسرة مكونة من فردين هما زوجين في مرحلة التقاعد، كلاهما بمستوى جامعي، من فئة الإطارات العليا. حالياً، تسكن الأسرة بحي الدقي، في عمارة سكنية منذ 22 سنة و بوضعية إشغال "ملكية". عرفت هذه الأسرة محطات سكنية محدودة مجالياً موضحة في النموذج 1 الموالي:



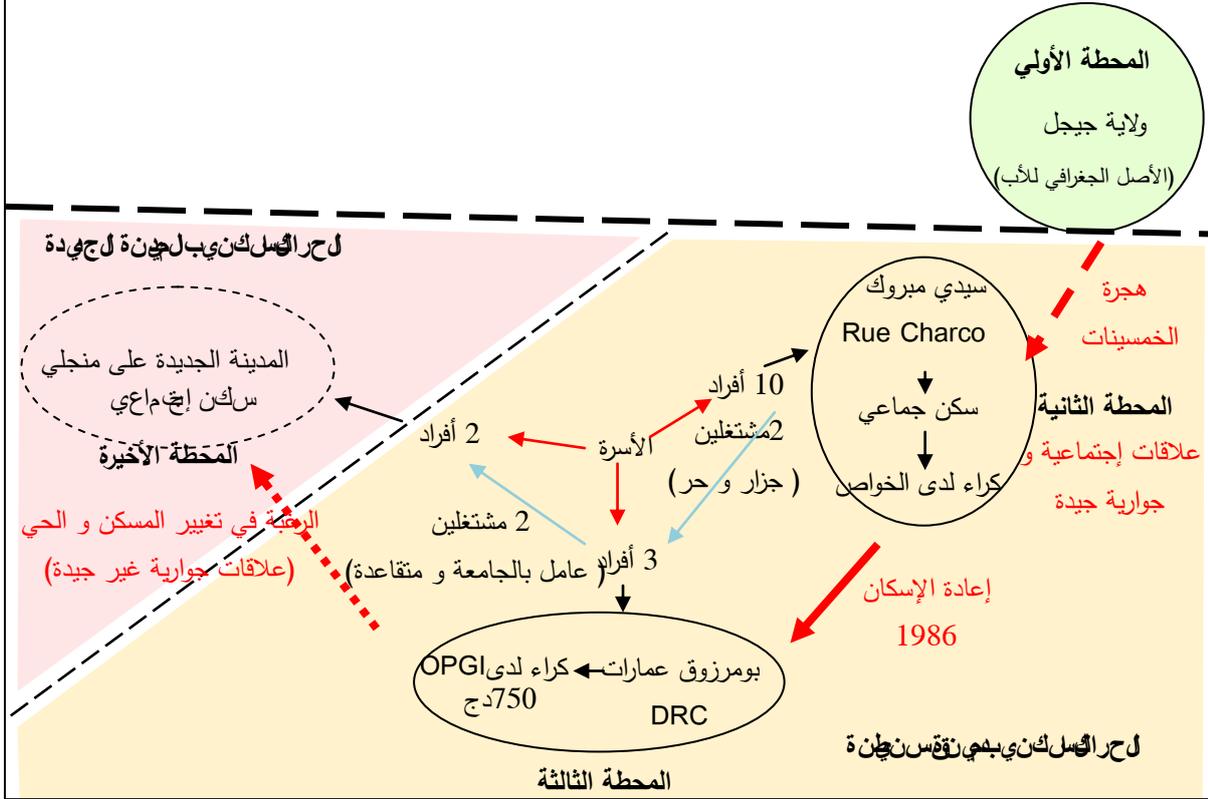
مسار هذه الأسرة كان محدود في عدد التنقلات بالمدينة وبمدة إقامة متوسطة في الحي الأول بـ 15 سنة وطويلة بالحي الثاني 22 سنة : 10 سنوات بالمحطة الثانية، و 12 سنة بالمسكن الأخير.

أول إنتقال هو عبارة عن هجرة من أجل العمل و الإستقرار بالمدينة بوضعية مؤقتة ومسكن صغير الحجم "Studio" بالمنظر الجميل، حيث ولد رب الأسرة بولاية سكيكدة (مدينة عزابة) و كان الإنتقال إلى قسنطينة سنة 1978. تعكس المحطة الثالثة ترقية سكنية و إجتماعية بتحسين شروط الإقامة (إكتساب مسكن بثلاث غرف بالطابق الأول من العمارة بحي الدقسي) و ذو ملكية خاصة، و بمؤشرات تزاخم جيدة (أسرة صغيرة الحجم - 4 أفراد بالمسكن). أما المحطة الأخيرة فتتميز بتراجع عدد الأفراد بالمسكن (تكوين الأولاد أسر حديثة و إنتقالهم إلى مجالات أخرى) و بإنتقال الزوجين داخل نفس الحي بتغيير المسكن إلى آخر بـ 4 غرف و بالطابق الرابع، أهم أسباب الإنتقال هو إزعاجات الضجيج بالطابق المطل مباشرة على الشارع. للبقاء بالحي "الدقسي" دلالة على تمسك الأسرة بالتوقع داخل المدينة وما يوفره من خدمات و مرافق جوارية و مرافقة للأسرة بالإظافة إلى قرب الحي من المدينة. إمكانية إنتقال الأسرة إلى مجال آخر واردة إلى نمط إختياري لدى الأسرة و هو السكن بمسكن فردي أو شراء طابق بفيلا أمام عائق السن و الشيخوخة.

ب - النموذج الثاني و الثالث: حي بومرزوق

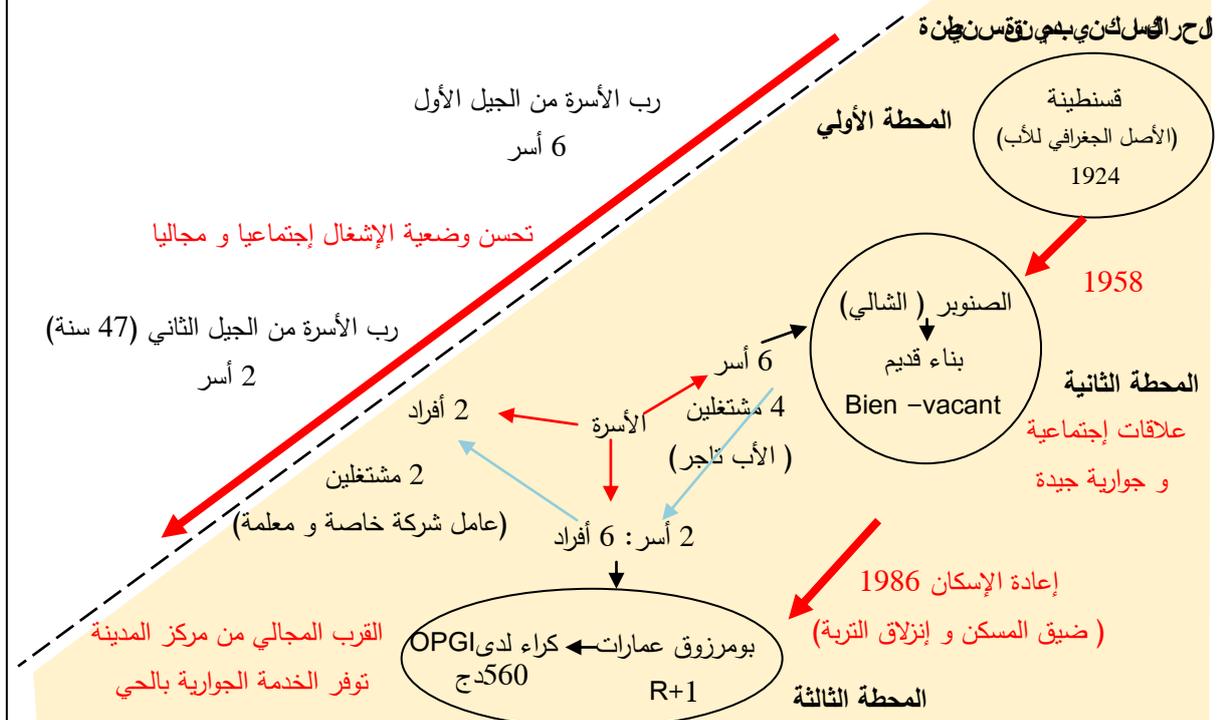
يمثل النموذج 2 و 3 ثلاث محطات سكنية كمتوسط التنقلات (بين هجرة و حراك) في مسارات أسرتين بحي بومرزوق لكن بإستراتيجيات و خصائص مختلفة و بمعدل حراك ضعيف مقدر بحولي بإنتقال واحد لكل 28 سنة و موضحة كما يلي:

النموذج رقم: 2 الحظيرة السكنية للحي مجال بيني إنتقالي للأسر صغيرة الحجم و متعددة المداخل.



المصدر: من إنجاز الباحثة بالإعتماد على الإستجابات الميدانية - مارس 2015

النموذج رقم 3: الحظيرة السكنية للحي تحقق ترقية سكنية بالمقارنة مع الحالة السابقة و تمثل محطة نهائية للحالات تعدد الأسر.

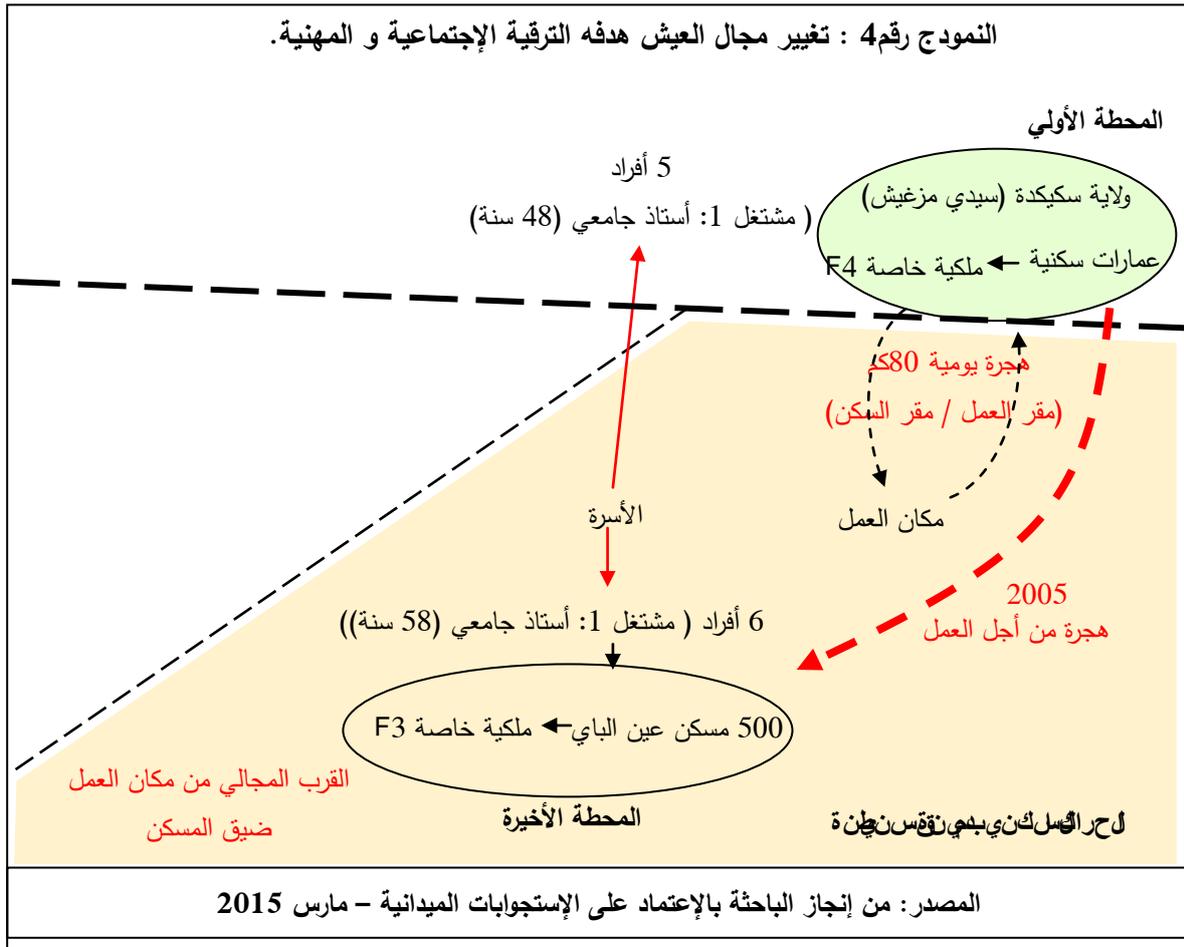


المصدر: من إنجاز الباحثة بالإعتماد على الإستجابات الميدانية - مارس 2015

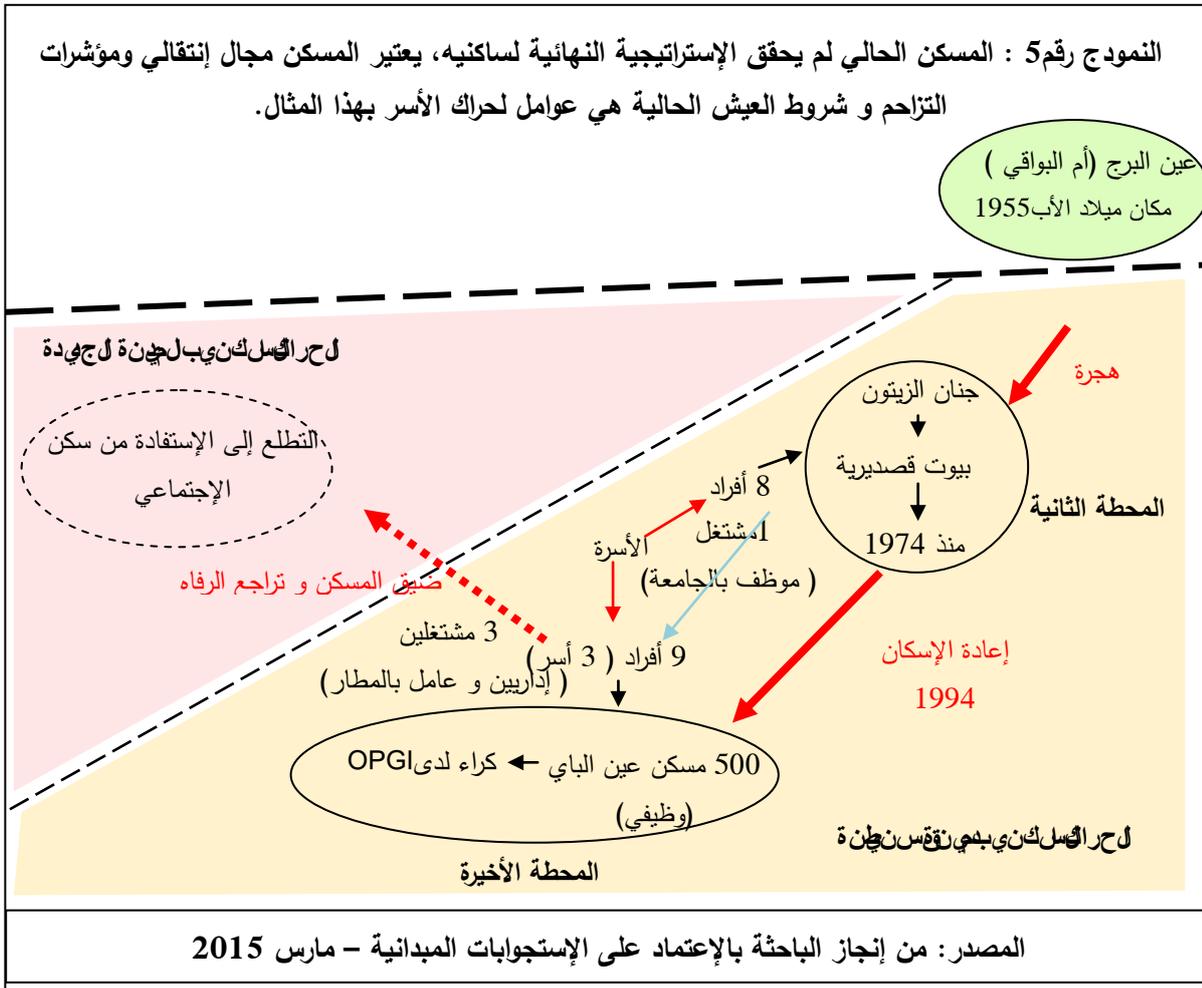
يبرز كلا النموذجين علاقة البنية الإجتماعية و الإقتصادية بالحراك السكني حيث أنه رغم إستفادة الأسرتين من نفس عملية إعادة الإسكان في إطار القضاء على السكن الهش إلا أن تفاعلها مع الحظيرة الحالية يختلف حيث تُعتبر الحظيرة الحالية و المسكن ببومرزوق محطة إنتقالية للأسر ذات الحجم الصغير و متعددة المداخل، حيث تطمح إلى الحصول على مسكن بالمدينة الجديدة و هذا لأسباب خاصة بمشاكل الجورة و هشاشة الوضعية القانونية للإشغال. أما بالنسبة للنموذج رقم 3 فيعتبر المسكن الحالي محطة نهائية أسرة متوسطة الحجم، يوفر لها المسكن القرب المجالي من مكان العمل و من كل الخدمات و المرافق الضرورية، بالإضافة إلى تحسن مؤشرات الإسكانية مقارنة بسابقه.

ج - النموذج الرابع و الخامس: حي 1100 مسكن عين الباي

يوضح النموذج الرابع و الخامس التمازج الإجتماعي و الإقتصادي لسكان حي 1100 مسكن و تنوع في أسباب تغيير مجال العيش و إستراتيجيات الأسر.



يُبين هذا النموذج تغيير مجال العيش من مدينة صغيرة إلى مدينة كبيرة فنوع الحراك هو هجرة تصاعدية من أجل العمل، سبقها هجرة اليومية التي مارسها رب الأسرة من مقر السكن (سيدي مزغيش ولاية سكيكدة) إلى مكان العمل بقسنطينة. الهجرة و الإستقرار بالحي 500 مسكن هي ممارسة إختيارية، حيث يحقق المسكن الحالي القرب المجالي من مكان عمل، يقلل من الوقت المستغرق لإيصال كل فرد من أفراد الأسرة إلى مكان العمل و الدراسة حيث يتميز بتوفره على التجهيزات و المرافق الجوارية و المكلمة للوظيفة السكنية.

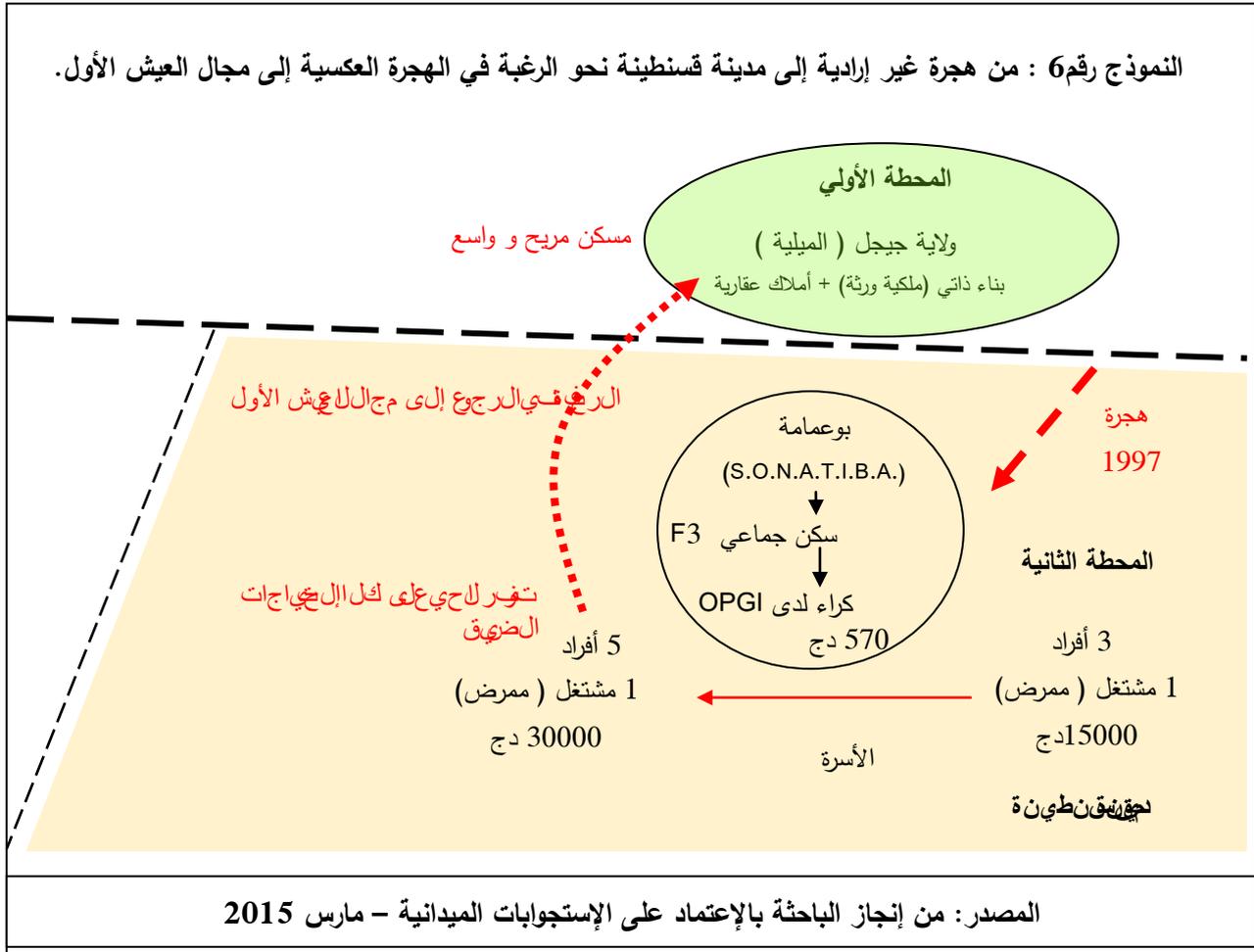


يبرز النموذج رقم 5 أن الهجرة ريفية باتجاه مدينة قسنطينة هي أول تغيير لمجال عيش الأسرة المعنية بهذا النموذج، و يوضح المسكن القصديري، أول محطة لها، مظهرا من مظاهر الأزمة السكنية بسنوات السبعينات و يمثل إستراتيجية الحصول على مسكن لائق بالمدينة و التمتع بها، كما يبين هذا المثال إعادة إنتاج الوضعيات السكنية و الإجتماعية السابقة و غير اللائقة لدى الأسر ضعيفة

المدخول و صعوبة التخلص من الوضعية الهشة للسكن، مع التطلع إلى الإستفادة من مسكن إجتماعي والتخلص من حالة تعدد الأسر بالمسكن الواحد.

د- النموذج رقم 6: حي بوعمامة:

من بين الأسر التي إستجوبناها أسرة تطمح في الرجوع إلى مكان العيش الاول من خلال هجرة عكسية من قسنطينة نحو منطقة الميلية (ولاية جيجل).

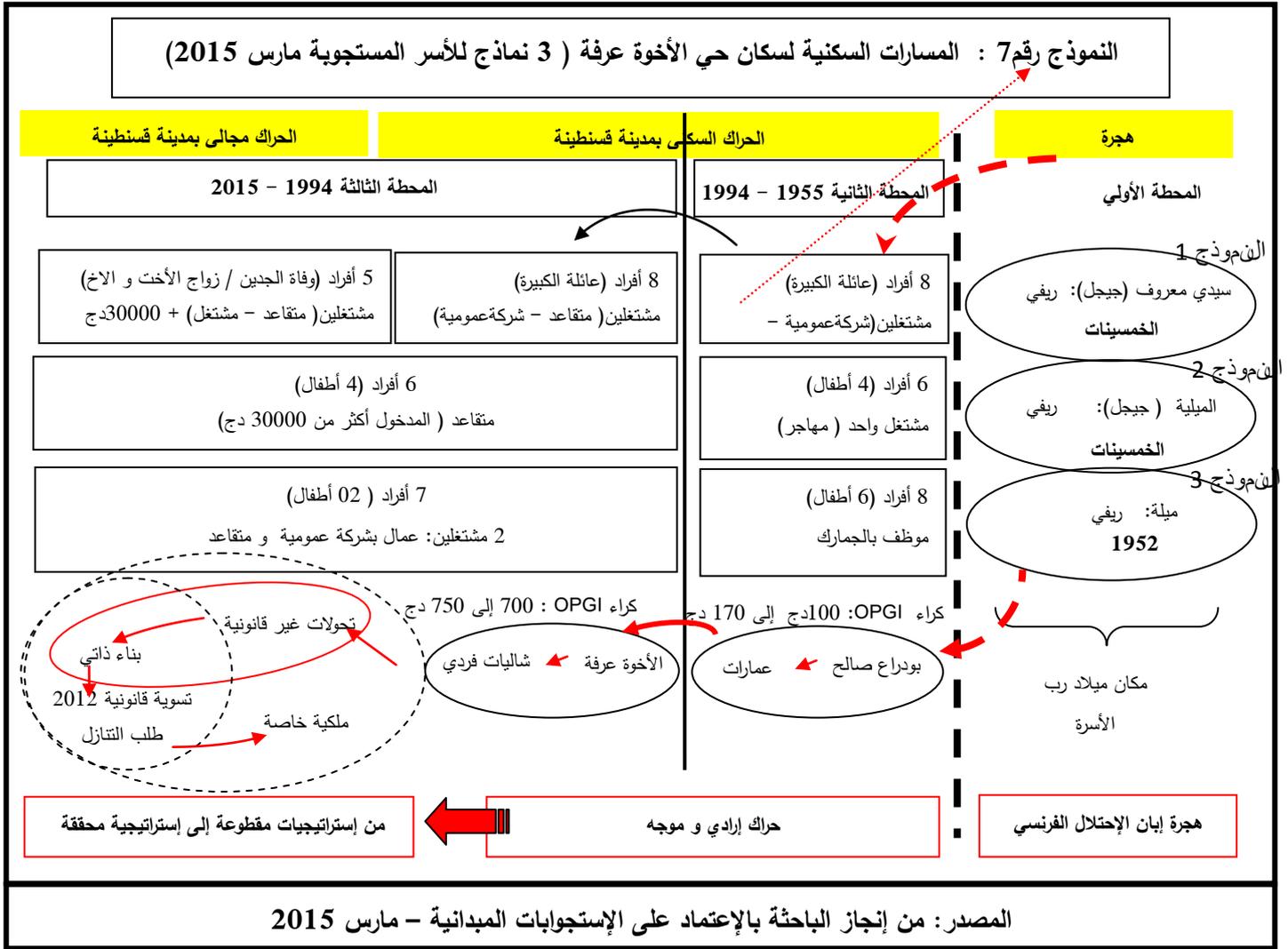


يبين النموذج رقم 6 إرتباط بعض الأسر بمجال العيش السابق و الرغبة في العودة إلى المسكن الاول خاصة إذا كان هذا الأخير جزء من أملاك عقارية، توفر الهدوء و الراحة بعيدا عن إزعاجات الحي و ضجيج المدينة و تحقق منفعة إقتصادية للأسرة من جهة، بالإضافة إلى ذلك فسبب الهجرة إلى مدينة قسنطينة هو خارجي مفروض خلال العشرية السوداء، خارج عن إرادة الأسرة.

1-2 المسارات السكنية للأسر بحظيرة الشاليات: دراسة نماذج

حاولنا في هذا العنصر تمييز المسارات السكنية و خصائص التقلبات للأسر القاطنة بحظيرة الشاليات كالتالي:

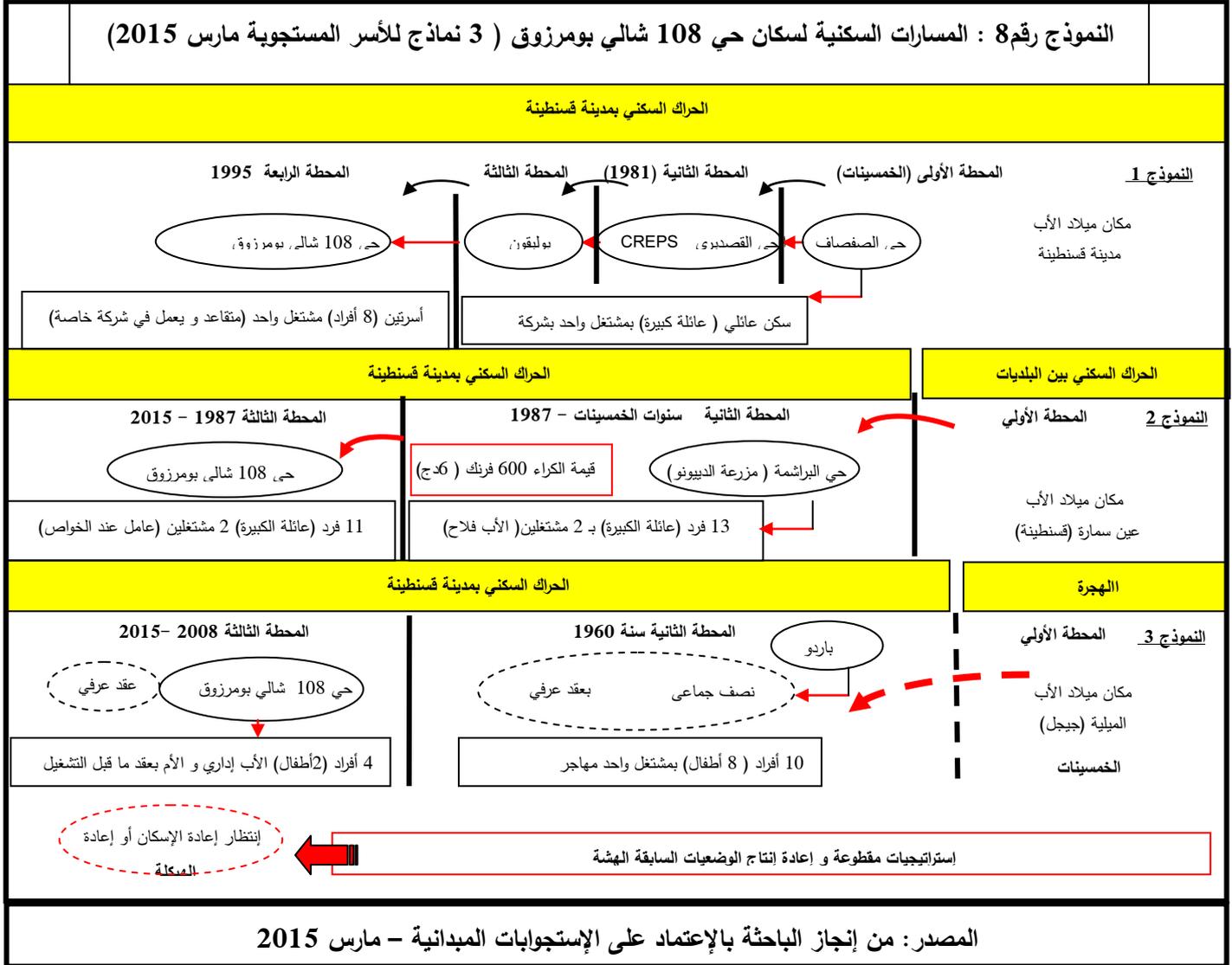
أ- مسارات متجانسة بإستراتيجيات جماعية للأسر بحي الأخوة عرفة:
من خلال إستجواب 3 أسر بحي الأخوة عرفة وصلنا إلى تحديد المسارات و خصائصها بالشكل التالي:



توضح النماذج الثلاثة مسار الأسر ذات الحجم الكبير التي شملتها عملية إعادة الإسكان من عمارات بودراع صالح إلى حي عرفة. المسارات محدودة كما و مجاليا، بتقليل داخل المدينة (إنطلاق و وصول) سبقتها هجرة خلال سنوات الخمسينات. و تحقق المحطة الأخيرة إستراتيجية محققة بعد تحول

في نمط البناء و تحقيق مسكن لائق نوعي و يوفر إمكانية تطوير إستراتيجية إقتصادية (نشاطات مهنية أو تجارية).

ب- مسارات متباينة و إستراتيجيات جماعية للأسر بحي الأخوة 108 شالي بومرزوق:



توضح النماذج الثلاثة مسار الأسر ذات الحجم الكبير التي شملتها عملية إعادة الإسكان من سكن هش وقصديري إلى حي 108 شالي (بومرزوق)، و حالة إقتناء أسرة حديثة القوم بالحي المسكن الشالي بعقد عرفي. تتميز المسارات السكنية بتعدد المحطات من 3 إلى 4 محطات، بدأً بمسكن ريفي (حركة هجرة) و مروراً بمسكن غير صحي و بمحطة عبور وصولاً إلى المسكن الحالي. يوضح تعدد المسارات السكنية عدم قدرة الأسر على إيجاد حلول لائقة للعيش و تقطعاً في إستراتيجيتها. المسكن

الحالي يوضح إعادة إنتاج الوضعيات الهشة السابقة إلى غاية التكفل الجذري بالأسر في ظل محدودية الموارد المالية للأسر وعدم لاثنية الموضوع للتعمير.

3-1 مسارات السكنية لأسرة حققت إستراتيجيتها النهائية بالمسكن الفردي:

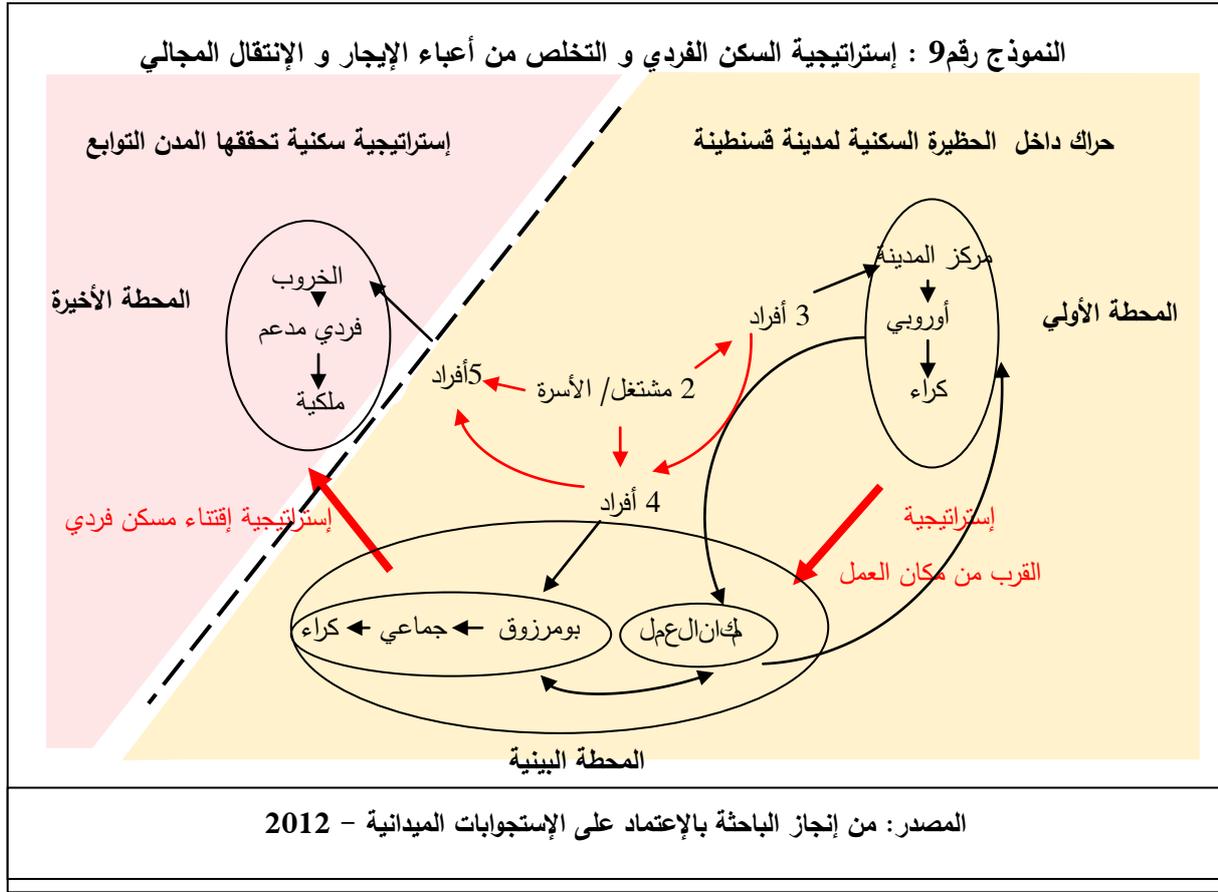
يمثل هذا النموذج ، أسرة متكونة من 5 أفراد تسكن تخصيص سكني بمدينة الخروب، عمر الزوجة 47 و عمر الزوج 52 سنة، كلا الزوجين يعملان من الفئة الإطارات المتوسطة، عرفت هذه الأسرة مسارات سكنية متباينة مع إستقرار في وضعيتها الإجتماعية الإقتصادية و وضوح في إستراتيجيتها السكنية بهدف الحصول على سكن فردي.

المحطة الأولى: كان المسكن الأول بمركز المدينة (الأوروبي) سنة 1995، يقع المسكن في عمارة أوروبية بملكية مشتركة، يتكون من غرفتين و بضعية قانونية مستأجر لدى الخواص. يوفر الحي القرب من مركز المدينة و كل الإحتياجات الأسرية. عدد أفراد الأسر إثنين، تغير هذا المؤشر إلى ثلاث ثم إلى أربعة في سنوات 1996 تم 1998 على التوالي، كلا الزوجين يعملان بحي الكلم الرابع. أول تغيير للمسكن كان سنة 1999 بعد كبير حجم الأسرة و ظهور عائق التنقل من المسكن إلى مكان العمل في وجود الأطفال، فالدافع هنا هو أسري بالدرجة الأولى و البحث عن مساحات أوسع.

المحطة الثانية: يقع المسكن الثاني بحي بومرزوق، يتكون من ثلاث غرف مجهز بمطبخ و حمام، وضعية الإشغال هي إيجارية بقيمة 5000 دج. المسكن حقق للأسرة تنظيم في مجال التكفل بالأطفال الصغار و القرب من مكان العمل.

المحطة الثالثة: تمثل المسكن النهائي في مسار هذه الأسرة حيث تم الإنتقال إلى مسكن فردي بملكية خاصة، مدعم من طرف الصندوق الوطني للسكن و تساهم فيه الأسرة نفسها في تمويله، يقع المسكن بمدينة الخروب تم إشغاله سنة 2002 يتكون من غرفتين حمام و مطبخ، قابل للتوسع مع مساحة غير مبنية. التحولات التي طرأت على الأسرة هي إجتماعية بإرتفاع عدد أفرادها إلى 4 و إنهاء المسكن بنسبة 100% مع إضافة 4 غرف أخرى.

إستراتيجية هذه الأسرة محققة من خلال وصولها إلى مسكنها النهائي في ظرف 16 سنوات لكن مليئة بالتنازلات، الإذخار و عقلنة التصرف. مدة الإقامة بالمسكن الأول قدرت بـ 4 سنوات، أما بالمسكن الثاني فقد قدرت بـ 3 سنوات، و 9 سنوات بالمسكن الأخير.



4-1 تحليل النماذج:

تمثل النماذج المعروضة في هذا المبحث حالات متباينة للأسر التي شهدت تغيير لمسكنها الأول، كما أن هذه النماذج تعطينا مسارات مختلفة، لا يمكن تعميمها على كل حالات الحراك السكني لأن الخصائص السوسيو إقتصادية، الديمغرافية تختلف و تؤثر بصفة متباينة على تصور الإستراتيجيات السكنية. رغم ذلك فهناك أوجه التقارب بين النماذج هي:

- تمثل الحظيرة السكنية بمدينة قسنطينة، مجال ركيز للعديد من التنقلات السكنية وتحتوي الحظيرة الإيجارية العمومية الفئات السكانية الأكثر هشاشة و الأقل حراكا و يمثل الجزء الآخر من هذه الحظيرة الذي شهد تحولات في الملكية لصالح الخواص أكثر المجالات تحفيزا للإنتقال إلى أحسن و أخير من الأنماط السكنية (الفردية أو الجماعية) .

- تطمح العديد من الأسر تحقيق إستراتيجيتها النهائية خارج حدود مدينة قسنطينة و على مستوى المدن التوابع، عدا بعض الأسر التي تعتبر المسكن الحالي نهائي إما بسبب العوائق المادية أو بسبب تفضيل التمتع بالحي حالة العمارات السكنية، وكذا بالنسبة للأسر التي شرعت في تصليب البناية حالة حي عرفة.

- يبرز دور العائلة الكبير و الجيل الأول من الأفراد في إحتواء الأسر حديثة النشأة أمام العائق المادي لإقتناء مسكن خاص، كبديل مؤقت عن غياب مسكن لائق.

- يبرز تأثير الأحداث الإجتماعية و الترقية المهنية على تغيير المسكن: كحالة التقاعد و إرتفاع عدد أفراد الأسرة الواحدة و إرتباط بين مكان العمل والسكن.

النموذج الأول بحي الدقسي: هو الأقرب إلى نموذج " Turner " ، يبرز المسار الكلاسيكي للأسر المتوسطة الدخل بإقتناء مسكن إجتماعي إيجاري، كأول مرحلة في إستراتيجياتها السكنية، ثم وضع إستراتيجية تغيير الوضعية القانونية لإشغال المسكن إلى تملك المسكن دون تغيير مكان الإقامة، عن طريق إدخار الأسرة للأموال اللازمة لذلك. ثم تطورت هذه الإستراتيجية إلى تغيير نمط المسكن الحالي، و بناء مسكن فردي أوسع بملكية خاصة. كما يبرز النموذج أن المحطة الأخيرة للتنقل تتوافق مع إنتهاء مرحلة النشاط و الحياة العملية بحثا عن الهدوء و الراحة و التخلص من مشاكل تقاسم و تسيير الاجزاء المشتركة بالعمارات الجماعية.

النموذج الأخير: بدأت الأسرة مسارها السكني بإستئجار مسكن ذو كلفة معقولة، ثم الإنتقال إلى مسكن مستأجر بقيمة كذلك، بسبب للأحداث الإجتماعية التي حفزت التغيير، إرتبط هذا الأخير بإزدياد طفلين على فترتين متقاربتين، و بما أن كلا الزوجين يعملان بعيدا نوعا ما عن مقر السكن فإن التكفل بالطفلين يتطلب تقريب مقر السكن و مقر العمل. لذا فقد جاء تغيير المسكن إلى الحي الذي يتواجد قرب مقر العمل. كحل مؤقت يتمشى مع التغيير الحادث دون الإخلال بالمستوي الإجتماعي الإقتصادي للأسرة.

بعدها جاء المسكن الأخير، كحلقة في سلسلة المحطات السكنية لهذه الأسر، نتيجة الدعم المالي التي تقدمه الدولة لصالح الفئات المتوسطة الدخل مع مساهمتها ماليا في إقتناء مسكن فري مدعم قابل

للتوسع. وقد تم تحقيق إستراتيجية تملك مسكن فردي من خلال إدخار الأسرة على مر الفترات التي مرت بها الأسرة.

2 الحراك السكني :إرتباط الفئات الاجتماعية المهنية و معايير إختيار المسكن و الحي الحاليين :

نهدف من خلال هذا العنصر، التعرف على العلاقات القائمة بين الفئات الاجتماعية المهنية "CSP" لأسر المدروسة بالأحياء المختارة لهذا البحث و معايير إختيار "Les paramètres de choix" المسكن و الحي الحاليين.الهدف هنا هو فهم طريقة تصرف الأسر حسب الفئات المهنية الاجتماعية التي ينتمون إليها، أمام العرض السكني القائم الذين يسكنون به. و تقاديا للدراسة المونوغرافية إعتدنا على المصروفة المرجحة كتقنية للتمثيل الجماعي للمتغيرات، من أجل الوصول إلى الحالة السائدة في كل فئة، كما إستعملنا التحليل العاملي للتأكد من ذلك.

2-1 مراحل العمل و طريقة المعالجة :

أولاً: قمنا بتصنيف الأفراد المشتغلون في جميع الأسر المدروسة، حسب الشعب و القطاعات الإقتصادية التي يعملون بها، و صنفناهم إلى 5 أصناف مهنية إجتماعية هي: الإطارات العليا، الإطارات المتوسطة، الأحرار، العمال ، و الموظفين، يضم كل صنف، المهن و الحرف كالاتي:

الجدول رقم 29: تصنيف المهن حسب الأصناف الاجتماعية المهنية

الأصناف الاجتماعية المهنية	المهن و الحرف
إطارات عليا	إطارات الوظيف العمومي، إطارات إدارية، أساتذة التعليم العالي، مدراء شركات و مؤسسات، إطارات الإعلام و الثقافة، إطارات مالية، ضباط، أطباء، محامي، Agent comptable محاسب .
إطارات متوسطة	أساتذة التعليم الإبتدائي، المتوسط، الثانوي، مرضين، تقنيين، عون خبرة، Agent de maitrise عون إداري Agent adjoint، إمام.
الأحرار و التجار	التجار، حرفيين، رؤساء مؤسسات.
العمال الموظفون	عامل في التجارة، عمال القطاع العمومي، مساعد صحة، شرطة، جندي، حراس.
عمال	عامل مؤهل في الصناعة، عامل غير مؤهل في الفلاحة، عامل غير مؤهل في غير الفلاحة، عامل في الموانئ، سائق

المصدر: محاضرة الأستاذ لكل للطلبة السنة الاولى ماجستير تهيئة عمرانية 2001 -جامعة قسنطينة

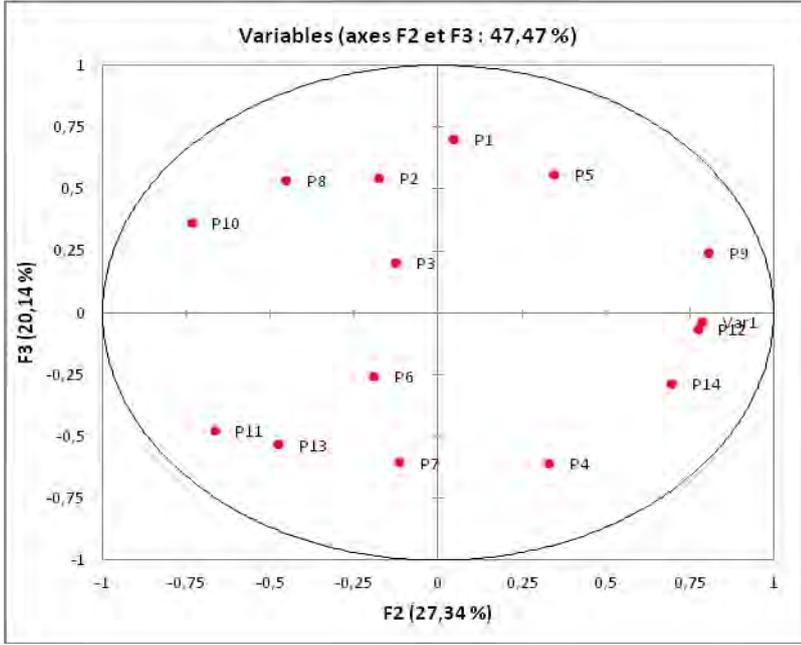
ثانيا: بالمقابل أسقطنا معايير إختيار المسكن و الحي (حسب تصريح الأسر) في كل فئة إجتماعية مهنية الموافقة له و خرجنا بجدول يضم 5 فئات إجتماعية مهنية و مايقابلها من 14 معايير للإختيار. فيما يخص المعايير، إقترحنا في الإستبيان الميداني الذي إعتدناه في الدراسة ، 14 معيار (معايير مجالية، إجتماعية، إقتصادية، و أخرى) على الأسر تم الترميز لها كآلاتي:

الجدول رقم 30 : معايير إختيار المسكن و الحي الحالي

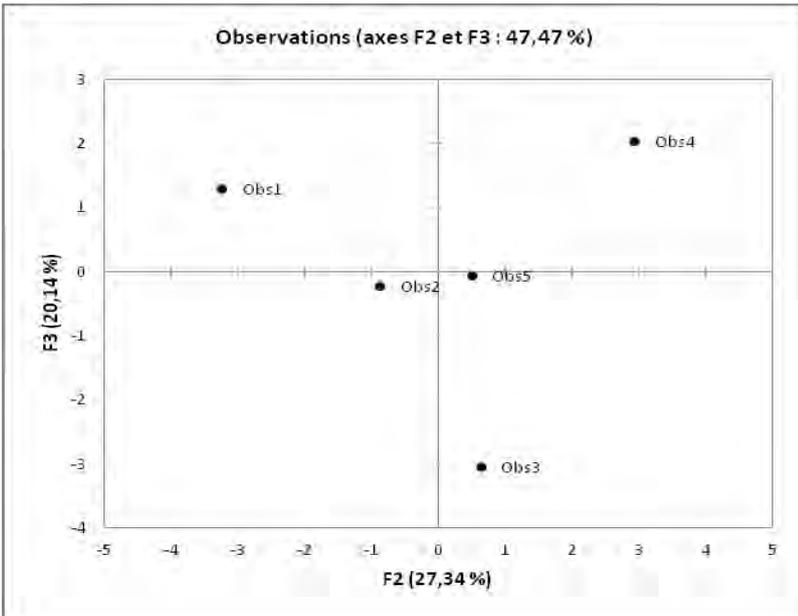
الرمز	المعيار	الرمز	المعيار
P1	إمكانية الإستفادة من محل تجاري	P8	إمكانية توسعة المسكن
P2	القرب من مركز المدينة	P9	إمكانية ملكية المسكن
P3	توفر الرفاه و التجهيز اللازم	P10	إعانة الدولة
P4	سمعة الحي	P11	إمكانية الإستفادة من قراج
P5	أسباب عائلية	P12	إمكانية الإستعمال المزدوج للمسكن
P6	القرب من مكان العمل	P13	نمط مفروض
P7	طريقة الدفع	P14	أخرى

ثالثا: طريقة إنجاز المصفوفة: قمنا بجمع المعطيات الإحصائية المطلقة المرتبطة بالعلاقة القائمة بين مختلف المتغيرات و الفئات الإجتماعية المهنية، حولنا المعطيات إلى نسب و أنجزنا مدرجات تكرارية لكل فئة إجتماعية مهنية منها بدون ترتيب. بعدها، قمنا أولا بترتيب المعايير عموديا حسب أعلى نسبة مسجلة بالنسبة لفئة الإطارات العليا، ثم الأخذ بعين الإعتبار نسب العليا في الفئات الأخرى مع تحقيق شكل تدريجي لها للمدرجات الخمسة (مدرج الفئات الإطارات العليا، الإطارات المتوسطة، الأحرار، الموظفين ، العمال) وخط وتري " La Diagonale " يلمس الأعمد العالية للفئات (الملحق 2).

و للتأكد من النتائج المتوصل إليها إعتدنا كذلك على التحليل العاملي وفق برنامج XLSTAT 2012 الذي يركز على إيجاد العلاقة بين المتغيرات المستعملة و الفئات الإجتماعية المهنية وفقا لدائرتين نسبيتين الاولى دائرة المتغيرات و الثانية دائرة الأماكن، و كانت النتائج كآلاتي:



يبين التمثيل المقابل دائرة المتغيرات التي نقصد بها المعايير و توزيعها على المحورين (y.X)



يبين التمثيل المقابل دائرة الأماكن (les observations) التي تمثل الفئات المهنية الإجتماعية و توزيعها على المحورين (y.X).

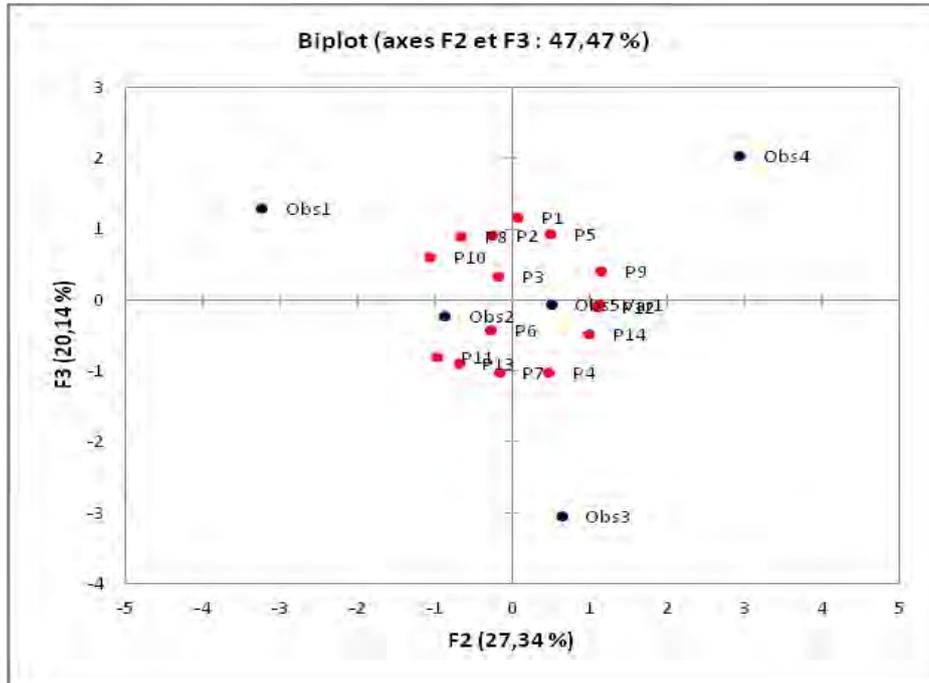
الرمز: الأصناف الإجتماعية المهنية

Obs1 : إطارات عليا، إطارات متوسطة،

Obs3 : الأحرار و التجار، العمال الموضفون،

Obs5 : عمال

بمطابقة التمثيلين البيانيين السابقين و صلنا إلى إستخراج المجموعات المتجانسة " les ensembles homogènes"، التي تبرز علاقة الأصناف الإجتماعية المهنية التي ينتمي إليها الأسر و معايير الإختيار المستعملة في إختيار المسكن و الحي الحاليين



2-2 نتائج المعالجة:

من خلال التمثيل البياني لجميع المعطيات و صلنا إلى النتائج التالية:

أ- بالنسبة لفئة الإطارات العليا: تمثل هذه النسبة 13.82 %، تتطابق هذه الفئة مع أربعة معايير أساسية في إختيارها لمسكنها الحالي هي: إمكانية توسعة المسكن، القرب من مركز المدينة، إعانة الدولة و توفر الرفاه و التجهيز اللازم. يمكن تصنيفها إلى معايير ذات بعد مجالي و أخرى ذات بعد إقتصادي.

الأولى مرتبطة بإمكانية تدخل الأسر على المسكن بالعمارة الجماعية و المسكن الفردي و إدخال تحولات داخلية من أجل أقلمته مع الإحتياجات الأسرية، و قد شهدت العديد من المساكن بالعمارات الجماعية تعديلات للمجالات الداخلية بتوسعة الغرف و إدخال الشرفات كمجال خاص داخلي، تحويل وظيفة المطبخ إلى غرفة رئيسية و تحويل تخصص المجالات إلى أخرى، بنفس الطريقة لدى سكان الشاليات من خلال التدخل على المرفولوجية الخارجية للمسكن بتعليته و توسعته عموديا، هذا من جهة.

أما عن البعد المجالي الآخر، فهو مرتبط بقرب هذه الأحياء من مركز المدينة كحافز لإختيار المسكن الحالي، فالمسافة الحقيقية بين هذه الأحياء و مركز المدينة محصورة بين 2 كم و 5 كم، هي مسافة بسيطة للاستفادة من كل إمتيازات المركز: الإدارية و الإقتصادية و التجارية و الإجتماعية. إلا أن العائق الحقيقي هو الإزدحام المروري الذي يعرفه مركز المدينة و الطرق المؤدية إليه ساعات الذروة، من جهة أخرى. بالإضافة إلى ذلك فالرفاه و التجهيز الذي توفره المساكن بهذه الأحياء بالنظر إلى المساكن السابقة تعتبر عامل أساسي لإختيار هذه الفئة لهذه الأحياء.

بالنسبة لعامل إعانة الدولة فى نظرنا فهو عنصر مرتبط بالقيمة الرمزية التي من خلالها تنازلت الدولة عن أملاكها العقارية المبنية لصالح شاغليها، و قيمة الكراء البسيطة المطبقة على المساكن.

تبرز هذه المعايير سيادة البعد المجالي، الرفاه، التمتع، كعناصر أساسية فى إختيار فئة الإطارات العليا لمجال العيش الحالي.

ب- فئة الإطارات المتوسطة: تمثل هذه الفئة نسبة 20.07 %، معايير إختيار الحي و المسكن الحاليين بالنسبة لها مرتبطة هي الأخرى بعوامل مجالية و أخرى إقتصادية.

القرب المجالي من مكان العمل سواء بالحي (كالمدرسة، المصحات، الإدارات و المحلات التجارية)، أو سواء بالمدينة، هي دوافع بعض الأسر التي تنتمي إلى هذه الفئة، فالقرب المجالي من مكان العمل يحقق العديد من الفائدة الإقتصادية كالتقليل من كلفة التنقل و مدته، كما يساهم فى تسهيل تسيير شؤون الاسرة (تمدرس الأطفال، التسوق...إلخ) و ممارسة الواجبات المهنية فى آن و احد.

إعتمدت بعض الاسر معيار نوعي و البحث عن الرفاه فى مجال الإستفادة من وظائف المكملة للوظيفة السكنية كإمكانية الإستفادة من القراج و أماكن التوقف. أما عن معيار طريقة الدفع فى شراء المسكن من طرف الشاغلين و فى الكراء المطبق على المساكن لدى OPGI ، يمثل حافز و من تبريرات الأسر المنتمية إلى هذه الفئة فى لإختيار هذه الأحياء للسكن.

أما عن البقية من هذه الفئة فهي الأسر التي ترى أن سكنها بالحي الحالي هو غير إختياري بسبب النمط المفروض فى إطار عملية إعادة الإسكان، و توزيع المساكن المسماة الإجتماعية و الوظيفية.

ج - فئة العمال و فئة الأحرار و التجار: تمثل هذه النسبة 24.51% و 22.28% على التوالي، تبرز العوامل الاقتصادية و عامل التمتع لدى كلا الفئتين. حيث تشترك كل من أسر فئة العمال و الأحرار و التجار في إختيارها لمعيار الإستفادة من الإستعمال المزدوج للمسكن، تبرز أحياء السكن الفردي من نوع شاليات التي تحقق ذلك بإستعمال جزء من المسكن كمحل أو ورشة حرفية لتحقيق مداخل إضافية للأسر، حتى بالنسبة للمساكن الجماعية فإمكانية إقتناء مسكن آخر فردي بأطراف المدينة أو مدنها التتابع مع تحويل وظيفة المسكن الحالي إلى وظيفة أخرى مهنية (المحامات و الأطباء..) هو ضمن إستراتيجيات الأسر في تحسين تموقعها الإجماعي بالمجتمع و تنويع مداخلها. كما أن الصورة الإيجابية للحي هي من العوامل التي ساهمت في إختيار الأسر لمسكنها و الحي الحاليين. بالإضافة إلى عوامل أخرى لم يتم تحديدها في الإستجاب.

د- فئة الموظفين: تمثل هذه الفئة نسبة 19.30% تنقسم معايير إختيار هذه الفئة إلى معايير إقتصادية، إجتماعية و قانونية.

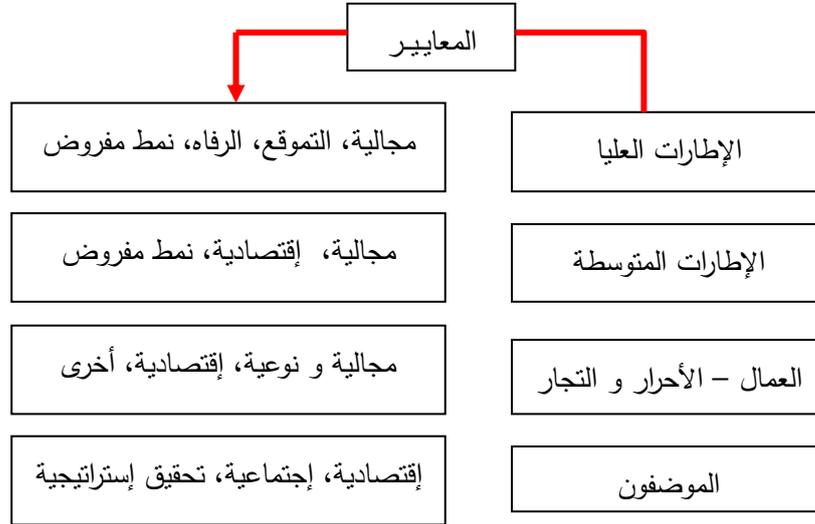
إختارت الأسر لمسكنها الحالي بسبب إمكانية الإستفادة من محل تجاري، كمعيار أساسي لتحقيق إستراتيجية إقتصادية و مضاعفة مداخلها، بالإضافة إلى جانب الربح الذي يمكن أن تستفيد منه الأسر بتقديم خدمة تجارية من جهة، و إلى ما يوفره هذا القطاع من إمتدادات ساعات العمل و متسع من الحرية في إستعمال المحل.

جزء آخر من الأسر كان معيار إختيارها مرتبط بالأسباب العائلية كدافع لتغيير المسكن إلى الحالي و هنا يمكن تصنيف هذا المعيار كعامل مفروض غير إختياري. بالإضافة إلى عامل الملكية المتعدد الجوانب، يحقق هذا المعيار تحسين وضعية الإشغال و التخلص من الحالة الهشة للكراء، يحقق هذا المعيار كذلك إمكانية تحقيق إستراتيجيات جديدة " كبيع المسكن الحالي، كرائه، تحويل إستعماله" و الإستثمار في بناء مسكن فردي، مع تحقيق إستراتيجية إقتصادية مريحة.

2-3 النتيجة:

يبرز تحليل النتائج (بالنسبة للحظيرة السكنية المختارة للدراسة "السكن الجماعي و الفردي شاليات") تعدد الفئات الإجتماعية المهنية بهذه الأحياء و تعدد معايير إختيارها لمسكنها الحالي. كما يبرز الإختلاف القائم بين الأسر، فالمعايير القائمة هي إرتباطية بالمدة الزمنية التي شغلها الأسر و سنة

مجيئها إلى الحي، و مدى إستعداد المالي و قابليتها في الإنتقال إلى مسكن آخر نظرا لغياب إمكانيات عرض أخرى بالمدينة، فمدى إرتباط الفئات الإجتماعية المهنية بالمعايير إختيار المسكن و الحي الحالي هو نسبي و متغير لدى البعض منها و مؤقت للبعض الآخر.



3 خصائص الأحياء المدروسة و الإرتباط بين جل المتغيرات المستعملة في الحراك

السكني:

في هذا الجزء من الدراسة إستعمل التحليل العاملي من خلال "Analyse des composantes principales (ACP)" ، كحوصلة للعناصر التي درسناها بمجالات الدراسة، هدفنا هو إستخراج المناطق المتجانسة و تنميط الأحياء، و كذا ربط الأحياء المدروسة بالخصائص السائدة فيما يتعلق بالحراك السكني. لذلك إستعملنا طريقتين: مصفوفة الرتب و التحليل العاملي.

إستعملنا جدولين ذو مدخلين به 44 متغيرة من إجمالي 770 إستمارت ميدانية، يقابلها الأحياء المختارة للدراسة (الجدول الموالي)، صنفنا المتغيرات حسب الفئة التي تنتمي إليها كالاتي: البنية الإجتماعية، البنية الإقتصادية المهنية، المدخول، المسارات السكنية، أنماط المباني (و الأنواع السكنية التي شغلها الأسر) ، أحياء الوفود. بعد إختيار المتغيرات ذات منفعة و قيمة، حولناها إلى نسب و صنفناها و رتبناها حسب القطاع (الفئة التي تنتمي إليها الفئة) ، بعدها إستعملنا برنامج XLSTAT لمعالجة المعطيات و تحليل العاملي ووصلنا إلى النتائج التالية:

catégories	valeurs %		Boussouf	Daksi	Boumerzoug B	1100L Ain el Bey	Bouamama	Arafa chah	Boumerzoug chah
	petite famille	grande famille							
structure sociale	a1	a2	36	32,91	26,53	37,38	26,76	28,79	15,15
	a2	a3	56,8	50	55,1	51,4	59,16	57,58	54,55
	b1	b2	7,2	17,09	18,37	11,21	14,08	13,63	30,3
	b2	b3	95,15	85,71	73,08	89,72	89,33	95,52	75,76
	b3	b4	3,64	12,34	19,23	9,35	6,67	4,48	12,12
	b4	b5	1,21	1,95	5,77	0,93	1,33	0	12,12
	b5	b6	0	0	1,92	0	2,66	0	0
structure éco-professionnelle	c1	c2	24,63	22,11	6,98	28,95	11,54	2,56	0
	c2	c3	55,67	21,05	11,63	10,53	13,46	12,82	15,38
	c3	c4	6,9	18,95	32,56	30,26	36,54	23,08	7,69
	c4	c5	8,86	20	18,6	18,42	26,92	38,46	3,85
	c5	d1	3,94	17,89	30,23	11,84	11,54	23,08	73,08
	d1	d2	64,73	2,84	51,02	65,69	63,01	84,21	57,58
	d2	d3	29,88	60,28	38,78	30,39	24,66	13,16	27,27
	d3	d4	3,73	34,75	4,08	3,92	6,85	2,63	12,12
	d4	e1	1,66	2,13	6,12	0	5,47	0	3,03
revenu	e1	e2	14,05	29,79	38,3	20,95	19,72	43,75	38,88
	e2	e3	39,26	35,46	29,79	38,1	40,85	50	47,22
	e3	e4	22,72	20,57	17,02	21,9	15,49	6,25	11,11
	e4	f1	23,97	14,18	14,89	19,05	23,94	0	2,79
trajectoires dans le parc social	f1	f2	53,3	42,18	34,78	28,57	27,66	55,22	0
	f2	f3	38,77	50,34	39,13	37,5	44,68	41,79	62,5
	f3	f4	3,96	3,4	13,04	1,79	4,26	2,9	8,34
	f4	g1	3,96	4,08	13,04	32,14	23,4	0,09	29,16
typologie	g1	g2	61,85	60,49	38,33	33,74	40,45	17,31	9,73
	g2	g3	1,09	0,42	1,67	3,61	3,45	0	0
	g3	g4	0,27	0	0	1,21	0	0	0
	g4	g5	1,91	0	0	5,42	0	0	0
	g5	g6	0,27	0,42	0	1,21	0	0	0
	g6	g7	3,84	0,42	0	10,84	6,03	0	0
	g7	g8	4,9	2,88	3,33	16,87	2,6	4,81	1,89
	g8	g9	0,54	6,58	28,33	1,21	12,93	3,85	0
	g9	g10	1,09	0,82	0	7,83	17,24	64,42	45,28
	g10	g11	0,82	9,05	8,33	0	0,86	0	0
	g11	g12	10,63	8,23	6,67	6,02	1,72	0,96	24,53
	g12	g13	5,45	5,76	3,33	4,21	6,9	1,92	3,77
	g13	g14	2,18	1,65	1,67	2,41	4,31	4,81	0
	g14	g15	1,91	2,46	6,67	3,61	1,72	1,92	15,1
	g15	h1	3,27	0,82	1,67	1,81	1,72	0	0
les quartiers de provenances	h1	h2	10,67	4,62	0	3,33	0	3,03	6,67
	h2	h3	28	20	13,64	3,33	11,11	18,19	6,66
	h3	h4	41,33	53,85	50	76,67	69,44	75,75	6,68
	h4	h5	5,33	9,23	18,18	10	5,56	3,03	0
	h5		14,67	12,3	18,18	6,67	13,89	0	19,99

3-1 طريقة مصفوفة الارتباطات:

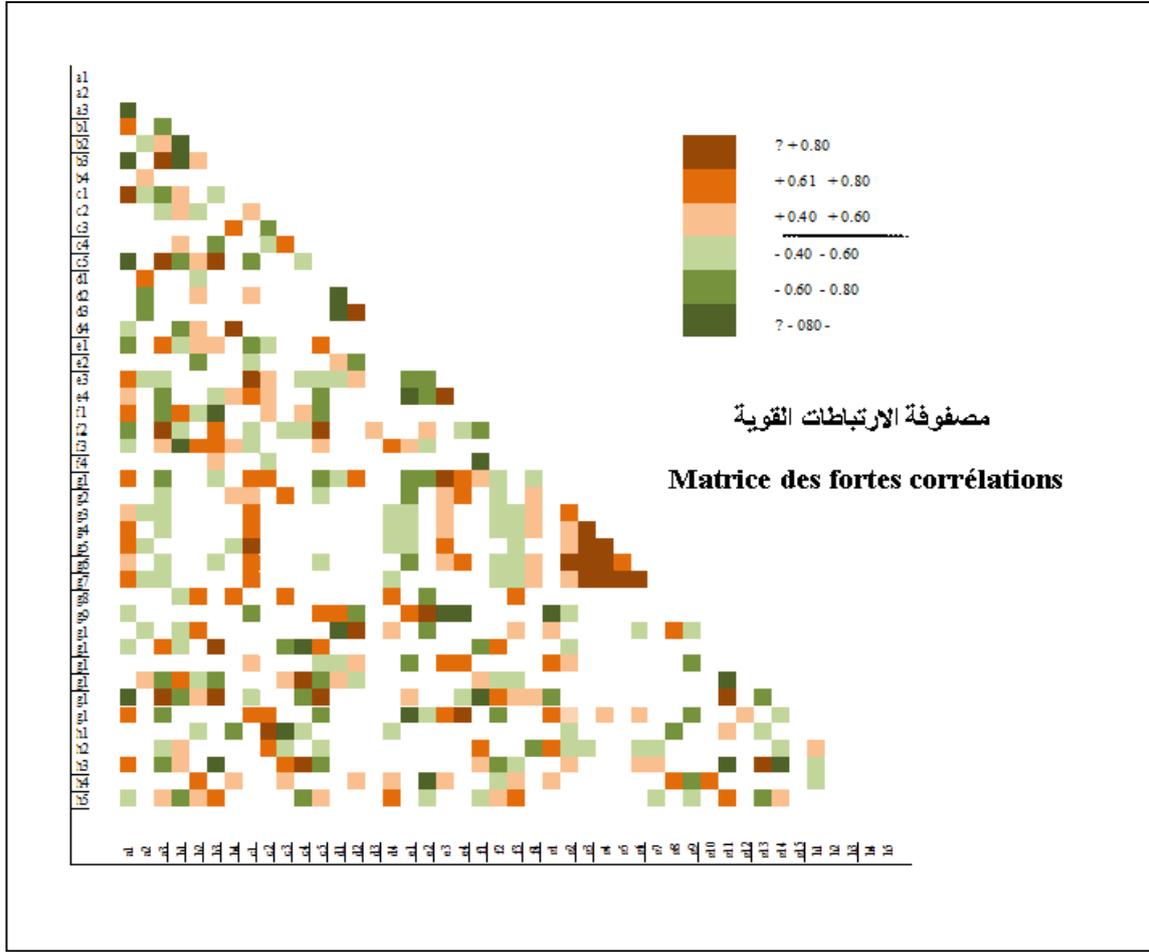
من خلال هذه التقنية أردنا استخراج الارتباطات القوية في مجال الحراك السكني بين مختلف المتغيرات التي إستعملناها في الدراسة سواء بالإيجاب أو بالسلب. عن طريق هذه العملية وصلنا إلى أنه توجد إرتباطات متنوعة و بقيم مختلفة صنفناها كالآتي:

الجدول رقم 31: أصناف و قيم الارتباطات بين المتغيرات المستعملة في الحراك

الارتباطات			
قيمة الارتباط	السلبية	قيمة الارتباط	الإيجابية
< 0.80 -	القوية	> 0.80 +	القوية
0.80 - 0.60 -	المتوسطة	0.80+ 0.60 +	المتوسطة
0.61 - 0.40 -	الضعيفة	0.61 + 0.40 +	الضعيفة

يعكس الجدول، إرتباطات قوية تفوق قيمتها 0.80 و تقترب من 1 ، إرتباطات متوسطة محصورة بين 0.61 و 0.80 و أخرى ضعيفة تتراوح قيمها بين 0.40 و 0.60 ، بين المتغيرات المستعملة كالأجتماعية، الإقتصادية، المجالية... إلخ صنفنا التي تهمننا إلى الارتباطات القوية بالإيجاب و الارتباطات القوية بالسلب كما يوضحه الشكل الموالي.

الشكل رقم 55: مصفوفة الارتباطات القوية



ب- طبيعة و نوع الارتباطات القوية بالإيجاب:

تخص هذه الارتباطات الثنائيات التالية: (حجم الأسر و الفئات الإجتماعية المهنية)، (حجم الأسر و نمط المسكن السابق)، (حجم الاسر و عددها بالمسكن)، (الفئات الإجتماعية المهنية و نمط المسكن السابق)، (نمط المسكن السابق و مدخول الاسرة).

أهم ما أبرزته معالجة المعطيات هو وجود إرتباطات قوية لعلاقات منطقية في مجالات الدراسة: كإرتباط حجم الأسر الصغيرة بفئة الإطارات العليا و التي يتعدى مدخولها 24000 دج و العكس بالنسبة لإرتباط حجم الأسر الكبيرة بفئة العمال. بالإضافة إلى توافق عدد الأسر بالمسكن الواحد بالأسر الكبيرة الحجم، هذه الأخيرة مرتبطة بوجود محطة المسكن الريفي و التقليدي في مساراتها

السكنية كمحطة إنطلاق و إنتقالية للسكن الحالي، و أهم ما يظهر هو علاقة الأسر الكبيرة بعدد محطاتها السكنية التي تساوي 3 محطات قبل المجيئ على الحي الحالي.

أول إستنتاج مرتبط بتنوع حراك الأسر الكبيرة الحجم بالمجال الحضري و التي شهدت منها حركة هجرة قبل التحول إلى المدينة، يمثل فيها المسكن الريفى و التقليدي من نقاط إنطلاق نحو مساكن أخرى و إنتماء هذا الصنف من الأسر إلى فئة العمال.

ثاني إستنتاج متعلق بإرتباط فئة الإطارات المتوسط بالمدينة القديمة كمجال وفودها أو بالنسبة للموظفين و مجال وفودهم من الأحياء المجاورة و نمط السكن الفردي و الأوروبى.

يمكن تفسر هذه النتيجة أن فئة الاسر الكبيرة هي الاسر المستقرة منذ بداية المشروع السكن إلى غاية إجراء التحقيق الميداني و هي الاسر التي كانت في حاجة إلى التكفل الدولة في مجال إعادة إسكانها و إستفادتها من مسكن إجتماعي، تمثل هذه الفئة من الأسر الأكثر إستقرارا بالمجال الحالي خاصة منها التي تنتمي إلى فئة العمال، بسبب ضعف الإمكانيات المالية لتحقيق إنتقال آخر إلى مجال سكني آخر أحسن من الحالي.

ج- طبيعة و نوع الإرتباطات القوية بالسلب:

تتعلق هذه الإرتباطات بالثنائيات التالية: (حجم الاسر و عدد الأسر بالمساكن)، (حجم الأسر بالفئات الإجتماعية المهنية)، (حجم الأسر بنمط المسكن)، (حجم الأسر بعدد مرات التنقل)، (عدد الأسر بالمسكن و عدد مرات التنقل)، (مجال الوفود و عدد الأسر بالمسكن)، (نمط المسكن بالفئات الإجتماعية المهنية)، (نمط المسكن و عدد المشتغلين)، (نمط المسكن بالمدخول)، (البلديات المجاورة والمدخول)، (نمط المسكن و أول إشغال)، (عدد مرات الإنتقال بالحضيرة السكنية).

بالنسبة للإرتباطات القوية بالسلب فأهم ما يميزها هو تكرار نفس العلاقات و الإرتباطات القوية السابقة لكن بنوع من الإختلاف المتميز.

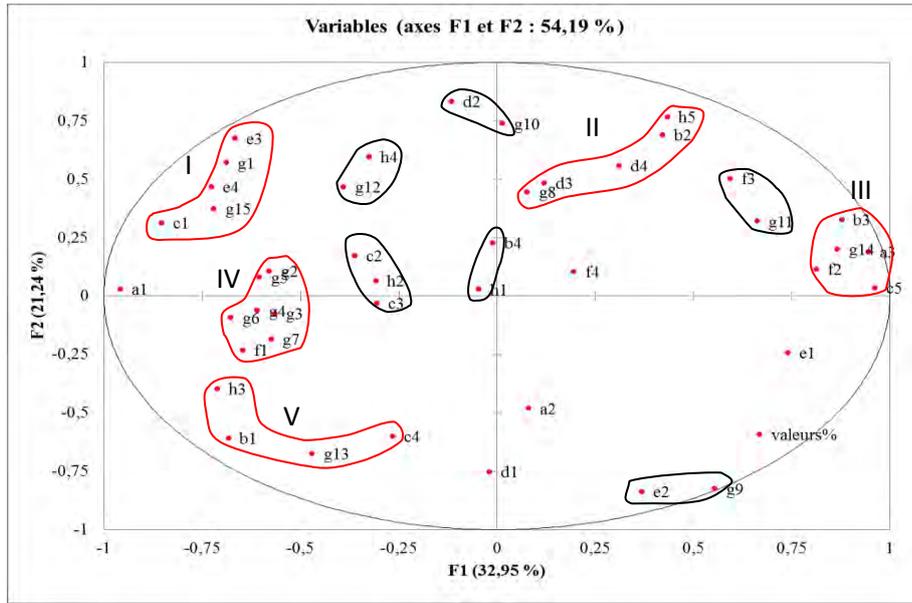
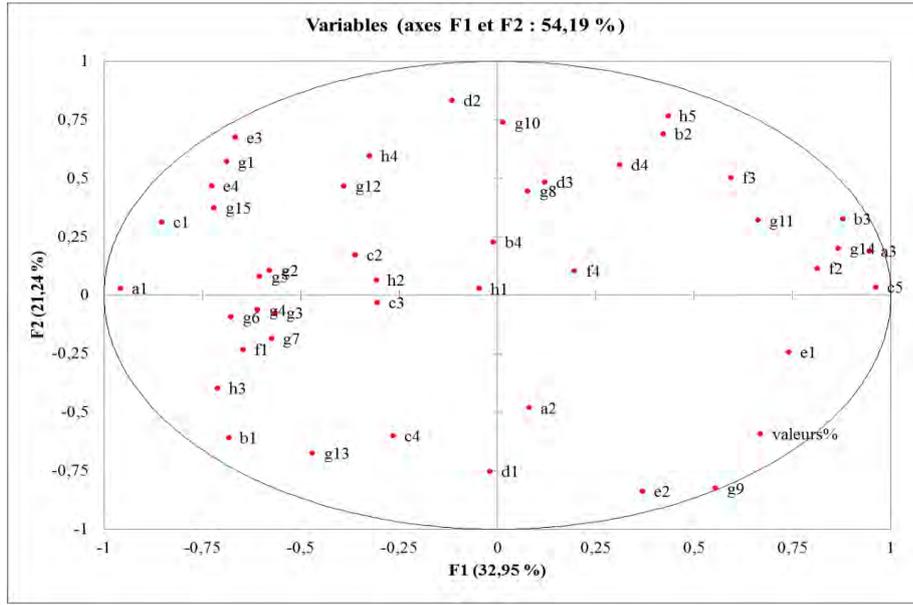
حيث نلاحظ إرتباط وثيق بين الحجم الصغير للأسر و عدد الأسر بالمسكن الواحد (الذي يساوي 3 أسر صغيرة الحجم بالمسكن الواحد) و فئة العمال. بالإضافة إلى إرتباط هذا النوع من الأسر (صغيرة الحجم) بتعدد محطاتها السكنية و درجة حراكها الكبير بالمجال قبل المجيئ إلى الحي الحالي.

بالإضافة إلى ارتباط مجال وفود الأسر التي تتكون من 3 أسر بالمسكن بنمط السكن الفردي الاوروبي و الاحياء المجاورة. ارتباط وثيق بين فئة الموظفين مع السكن التقليدي بالمدينة القديمة كأول إشغال لمجال المدينة، بالإضافة إلى علاقة الأسر ذات المدخول بين 24000 و 36000 دج إلى أكثر من ذلك بنمط الشاليات.

التفسير : الأسر صغيرة الحجم المتحركة بالمجال هي الأسر حديثة القوم التي يمثل لها التنقل حالة إنتقالية إلى غاية تحقيق مشروع الإنتقال إلى مسكن ترقوي، أو سكن إجتماعي تساهمي و التي لها إستعداد للحراك و وجود حالات حراك سكني بالحظيرة السكنية الإيجارية الإجتماعية

3-2 التحليل العاملي:

يمثل التحليل العاملي المرحلة الموالية في معالجة المعطيات و بواسطة نفس البرنامج و من خلال التمثيل البياني الموالي، يمكن ملاحظة 11 مجموعة متجانسة حيث تتقارب فيها المتغيرات التي تتعلق بظاهرة معينة و بخصائص متوافقة مع بعضها.



إلا أنه يمكن التعليق على 5 مجموعات مهمة:

*المجموعة I

فيها تقارب بين متغيرة: الإطارات العليا، السكن الوظيفي، السكن الإجماعي "OPGI"، مدخول الأسرة بين 24000 و 36000 وأكثر من ذلك. يمكن ترجمة هذه العناصر بكيفيتين: الأولى وجود حالة حراك إرادي للأسر من الإطارات العليا إلى هذه الاحياء لفترة محدودة من الإشغال المؤقت

(الإستأجار المؤقت) و هو حالة الأسر صغيرة الحجم و حديثة النشأة التي تختار التمتع في بعض الاحياء إلى غاية تحقيق إستراتيجية سكنية معينة كاحصول على مسكن الفردي .

الثانية بوجود حالات إنتقال غير إرادي (غير إختيارية) لهذا الحي بسب حصول هذه الأسر لمسكن وظيفي أو لمسكن إجتماعي.

*المجموعة II

فيها تقارب بين متغيرة: أسرتين بالمسكن، 4 مشغولين بالأسرة، مجال الوفود من خارج الولاية. هذه الأسر هي الأسر التي شهدت هجرة و لها إستعداد ودوافع محفزة للحراك هي توفر المقدرة المالية (بتعدد المشغولين بالمسكن) و لأسباب مجالية (تعدد الأسر بالمسكن مما يزيد من درجات التزامهم).

*المجموعة III

فيها تقارب بين متغيرة: أسرة كبيرة، 3 أسر بالمسكن، فئة العمال، نمط المسكن السابق الريفي، ثاني إشغال. تمثل الأسر التي عرفت عملية إعادة الإسكان و التي قد مرت خلال حراكها بحالة الهجرة من مناطق ريفية إلى المدينة، تتميز هذه الأسر بوضعية غير لائقة للعيش بالمساكن بسبب تعدد أفرادها مقارنة بعدد غرف يتراوح بين 3 إلى 4 غرف كمتوسط.

*المجموعة IV فيها تقارب بين متغيرة: الأعمال الحرة، الإطارات المتوسطة، مركز المدينة الأوروبي.

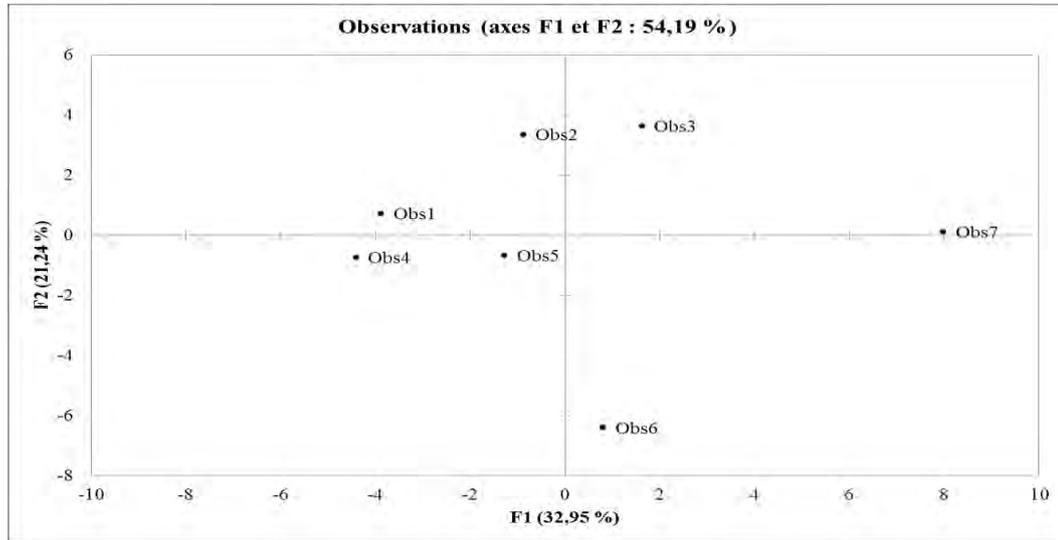
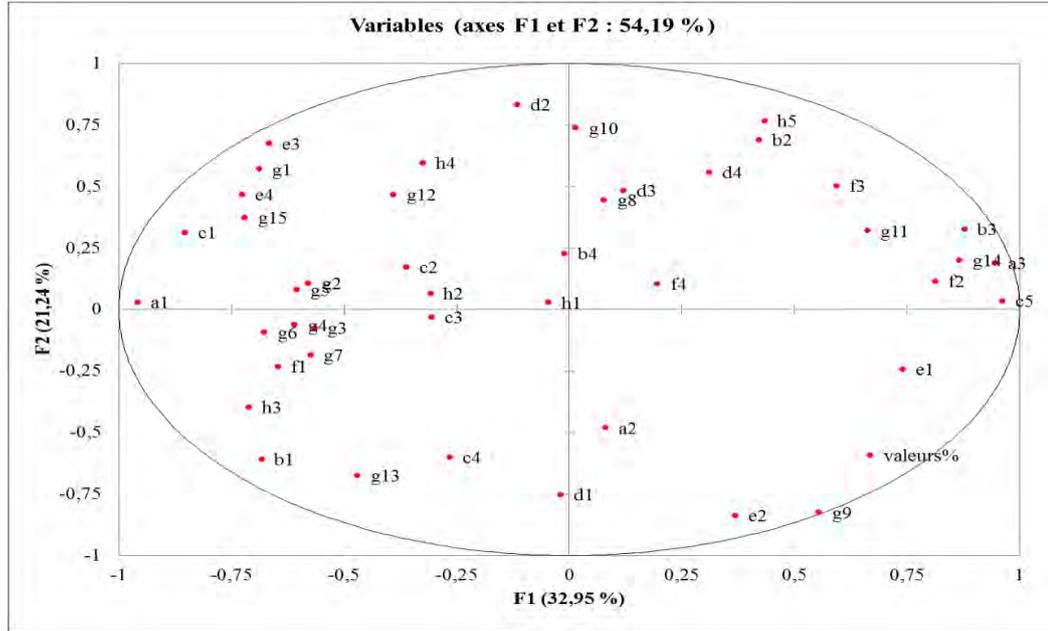
تعتبر هذه الفئة عن إستقطاب الاحياء المعنية بالدراسة فئة الإطارات المتوسطة و فئة الأحرار و التجار الآتية من مركز المدينة.

*المجموعة V تتقرب فيها كل من متغيرة الأحياء المجاورة، النمط الأوروبي الفردي، أسرة بالمسكن الواحد، فئة الموظفين.

من خلال هذه المجموعات يمكن إلتماس بروز علاقة بين حجم الأسر، الفئات الإجتماعية المهنية و مكان توافدها.

3-3 تنميط الأحياء (استخراج الخصائص العامة للأحياء):

بعد إستخراج المجموعات المتجانسة و من خلال نفس برنامج معالجة المعطيات للتحليل العاملي و صلنا إلى مطابقة دائرة المتغيرات التي تظم 44 متغيرة و دائرة الأماكن التي نقصد بها الأحياء المعنية بالدراسة و التي تظم 7 أحياء كالآتي:



Obs 1 بنوالصروف، Obs 2: القيسي، Obs 3 بومرزوق عمارات، Obs 4 : 1100مسن
Obs 5 بوعمامة، Obs 6 : الأخوة عفة، Obs 7 بومرزوقش الهيات.

من خلال التحليل العاملي للمعطيات التي إعتدناها في دراسة العلاقة بين الأحياء و خاصة كل عامل في تمييز كل حي، وصلنا إلى إستخراج 4 فئات هي:

أ- **الفئة الأولى:** تضم كلا من حي الدقسي و حي بوالصوف تتميز الاسر المدروسة بالحيين بمايلي:

أن هذه الاسر إستفادت من سكناتها في إطار السكن الإجتماعي الجماعي و كذا في إطار السكن الوظيفي، تنتمي هذه الفئة إلى لأسر ذات المدخول المتوسط و الجيد (24000 دج إلى 36000 دج، و اخرى أكثر من ذلك. تنتمي أغلب هذه الأسر إلى فئة الإطارات المتوسطة و تتميز انها جاءت من مركز المدينة الأوروبي، وأخرى جاءت من بلديات مجاورة أي لها على الأقل محطة سابقة في مسارها السكني.

ب- **الفئة الثانية** تمثل حي 1100 مسكن و بوعامة: يتميز الحيين كونهما حديثي النشأة في سنوات التسعينات بالمقارنة مع الحيين السابقين. تتميز مسارات الأسر القائمة بالحيين بقلة التنقالت كون الحي هو اول محطة سكنية لها.

ما يميز الأسر كذلك، أنها كونها تطمح إلى شراء مسكن ترقوي بنمط جماعي أو فردي، أو البناء في تخصيص، يتوافق هذ الطموح مع تحسين الوضعية السكنية و الترقية الإجتماعية و التموقع بالمدينة.

ج- **الفئة الثالثة** تضم حي بومرزوق شاليات و عمارات: يتميز الحيين بالقرب المجالي عن بعضهما البعض. بين التحليل العاملي أن التركيبة الإقتصادية الإجتماعية تتميز بوجود عاملين إلى 4 عمال بالأسرة حسب تصريح الأسر في الإستجواب الميداني. و أن المسكن يحوي في متوسطه على أسرتين. تبين هذه المعطيات أن هناك دافع لتغيرهم للمسكن الحالي، متعلق بتعدد الأسر داخل المسكن و بالتالي فالحراك مرتبط بالتخلص من إقتسام المجالات العمومية و نصف خاصة بالعمارة الجماعية.

تتميز أسر هذه الفئة أنها مرت على الأقل بمسكنين سابقين قبل الوصول إلى الحي الحالي (الذي يمثل لها المسكن الثاني أو الثالث) في مساراتها السكنية، و عرفت حراك سابق قبل المجيء للحي، يمثل المسكن التقليدي و الريفي و كذا المجالات خارج الولاية، أهم مجالات وفود الأسر المدروسة.

تتميز هذه الفئة كذلك كونها تسود بها فئة الأسر كبيرة الحجم وفئة العمال.

د- الفئة الرابعة وتمثل حي الأخرة عرفة تتميز الأسر بها بمدخول متواضع بين 12000 دج و 24000 دج، عاملها المشترك هو الحالة الهشة وغير اللاتقة للمسكن التي تحفز على الحراك السكني و المجالي، هذا الأخير شرع فيه من طرف العديد من الأسر وتبعته عملية تقنيته من طرف السلطات المعنية بالبناء و السكن على مستوى الولاية.

خلاصة البحث:

النتيجة التي وضحتها المصنوفة، أن حراك الأسر ليس مرتبط فقط بحجم الاسر بل بالأصناف الإجتماعية المهنية التي تنتمي لها الاسر المدروسة.

تختلف خصائص الحراك السكني من حي لآخر و من أسرة إلى أخرى، لايمكن تعميم نتائج الدراسة على أحياء المدينة حسب الفئات الإجتماعية المهنية، أو حتي حسب بنية الاسر و خصائصها الإقتصادية بل الحراك السكني هو ظاهرة خاصة بعوامل متعددة و متداخلة، خاصة بالاسرة و خصائصها الإجتماعية الإقتصادية و علاقتها بخصائص المجال المعاش. تنصرف الأسر عند حراكها حسب الموارد المالية القائمة عندها و حسب العرض السكني المتوفر، بالإضافة إلى الخلفية المسبقة و التصور الذي تضعه الأسر عند إنتقالها من جهة. و تتدخل العوامل الخاصة و الحوادث الإجتماعية الطارئة على كل أسرة في توجيه تنقل الأسر أو تثبيتهم بالمجال السكني الذي يعيشون به، من جهة أخرى

إجمالاً من خلال مثل هذه الدراسات يمكن الخروج بتعميم عام للحراك السكني حسب الأحياء و الأسر إلا أن الدراسة التي تخص سرد دوافع الحراك و ميكانزماته، فهي توضح العديد من العناصر التي كانت غامضة و مخفية، عن طريق الدراسات النوعية والكيفية في إستجواب الأسر بعينها و تحليل الحراك السكني لها من خلال سرد هذه الأسر لكيفية حراكها و إستراتيجيتها المحققة و العوائق التي وقفت تجاه ذلك.

المبحث الثاني: الحراك السكني

كنتيجة مزدوجة للسياسة السكنية و لتصرف الأفراد

المبحث الثاني: الحراك السكني : كنتيجة مزدوجة للسياسة السكنية و لتصرف الأفراد

تمهيد :

تمثل المدينة المجال الذي تتفاعل فيه الخصائص الديمغرافية، الإجتماعية، الإقتصادية للسكان و مختلف أشكال تدخل الفاعلين العموميين، الخواص و حتى الأفراد، فتعطينا منتوجا مميذا و مختلفا عن نظيراته من المجالات. يعكس هذا المنتوج ممارسات الافراد وفقا لتصوراتهم و حسب ثقافتهم المحلية، وكذا الظروف التي مر بها كل مجتمع. كما يعكس السياسات العمرانية و السكنية المنتهجة على مدى مراحل نمو هذه المدينة و تفاعلها مع مستعملي المجال الحضري (سواءا بالإيجاب أو بالسلب).

ساهمت البرامج السكنية في مختلف السياسات السكنية و العمرانية، التي إنتهجتها الجزائر، في إرتفاع عدد مساكن الحظيرة السكنية بالمدن و التجمعات العمرانية، كما ساهت في زيادة الرقعة الجغرافية المعمرة بها، فزادت المسافات بين مركز المدينة و أطرافها مما أدى إلى تعدد الديناميكيات الحضرية كالتحولات الوظيفية، تغير في المظهر العمراني و مرفولوجية المدينة، زيادة الحراك اليومي و التنقلات اليومية... إلخ بين هذه الديناميكيات، الحراك السكني الذي تناولنا شطرا من دراسته بمدينة قسنطينة.

كما و سبق و أن تطرقنا إليه، فالحراك السكني ظاهرة معقدة و متعددة الابعاد، تختلف نتائج دراسته من مدينة إلى أخرى و من حي إلى آخر، ترتبط هذه الإختلافات بمتغيرات عديدة أهمها: الحجم الديمغرافي و البنية الإجتماعية الإقتصادية للأسر، الوضعية القانونية لإشغال المسكن، طبيعة الحظيرة السكنية المدروسة (الإيجارية، ملكية، مشتركة) نمط البناء و حادثة أو قدم الحظيرة السكنية، بالإضافة إلى عامل الزمن و الفترة التي تدرس فيها الظاهرة.

تؤثر كل هذه العناصر بصفة مباشرة على درجة الحراك و الثبات بالحي المدروس، مستوى الحياة بالحي، كذا صورة الحي و دعمه لحركة وفود أو إنطلاق أسر إلى مجالات معينة.

لذا فدراسة حظيرة السكن الجماعي و الفردي التي إختارناها تتميز بوضعية قانونية متنوعة (إيجار لدى ، ملكية خاصة، ملكية مشتركة، كراء لدى الخواص..). و هي الحظيرة الأكثر تأثرا بحراك الأسر وتغيير مضمونها لعدة أسباب، و بينت أن الحراك السكني بهذه المجالات هو نتيجة للسياسات السكنية

- دعم مالي و تقني للأسر متوسطة الدخل الراغبة في الحصول على مسكن، وفق صيغ متنوعة هي : صيغة السكن الإجماعي التساهمي، السكن التطوري المدعم، البيع بالإيجار... بمساهمة الصندوق الوطني للسكن و تحت إشرافه و بمساهمة مالية للأسر مجزئة حسب آجال الإنجاز.

- تفعيل دور الترقية العقارية و التعاونيات العقارية لصالح الفئات ذات الدخل المرتفع، في تجسيد مسكن فردي أو جماعي يتوافق و تصورات الأسر و إحتياجاتهم ، و كذا بالنسبة للبنوك العقارية في منح قروض مالية بنسبة فائدة ضعيفة من (1% إلى 4%) للأسر الراغبة في إقتناء مسكن جاهز أو بناء مسكن فردي و إنهائه.

من خلال هذه العمليات تجددت الحظيرة السكنية بالمدن الكبيرة و المتوسطة، و زادت نسبة الاسر المالكة لمسكنها خاصة منها حديثة النشأة، زيادة على الاسر التي إستفاد من تنازل الدولة لأملأها بعد 1981.

إنتعاش البناء نهاية سنوات التسعينات و بداية سنوات 2000، من خلال برنامج المليون مسكن بالإضافة إلى البرامج السكنية المتأخرة، كلها عبارة عن وعاء جديد لإستقطاب العديد من الأسر عبر مختلف مناطق الوطن، في إتجاهات واحدة و هي من المراكز العمرانية إلى الاطراف حديثة التكوين، التجمعات السكنية حديثة التطور أو التوسعات الجديدة. نتيجة الإنتقال هو إرتفاع قيم العقارات بمراكز المدن التي تعرف تحولات وظيفية مهمة و زيادة في إستقطابها للوظائف و الخدمات لراقية من جهة أخرى.

ساهمت هذه الديناميكية في البناء و التعمير إلى تغيير في التركيبة الإجماعية المهنية حتى الديمغرافية للمركز و الأطراف، و نتج عن ذلك تقسيم مجالي للمدينة ككل حسب قيم العقارات المتداولة في السوق الموازي بالنسبة لأحياء المدينة، حسب نمط و طبيعة الحظيرة السكنية و كذا الأسر الشاغلة لها، وتنقسم مناطق السكن الجماعي في قيم العقار و الإيجار الممارس من طرف المالكين الخواص حسب موقع الحي، مما يؤدي إلى جلب فئة من الأسر على حساب أخرى. أما عن مناطق السكن الفردي صعبة الوصول بالنسبة للأسر البسيطة و متوسطة الدخل، فهي مقتصرة على فئات إجماعية مرتفعة الدخل وأحياناً تنتمي إلى نفس الشعب الإقتصادية، مما تؤكد على التمايز المجالي بالمدينة.

في خضم هذه التغيرات و إعادة التنظيم المجالي بالمدينة، نستنتج كذلك خروج الفئات المتوسطة من المدينة إلى خارجها و " إبتعادهم عن المركز مما يعزز إرتباطهم بالسيارة"¹ و وسائل النقل الجماعية.

وتمارس أحياء السكن الهش و الفوضوي، المجال البديل أمام الأسر محدودة الدخل التي لم تمسها بعد عمليات التكفل أو حتى بالنسبة لأخرى لتطوير إستراتيجيات السمسرة بهذه المساكن و إكتساب رأسمال عقاري عن طريق مراوغة السلطات للحصول على مسكن.

2 الحراك السكني كتصرف و ممارسة الأسر:

الجزئية الثانية، مرتبطة بتصرف الأفراد و الاسر كفاعل في الحراك و "كممارسة"². هذا التصرف متعلق برغبة الاسر في تحسين شروط عيشها (مسكن ضيق، مهترء، مشاكل عائلية، إزعاج وسط المدينة...) و تحقيق ترقية إجتماعية.

لتحقيق ذلك تحاول الأسر أن تتصرف وفقا لإرادة ذاتية منها (تناسب مع إمكانياتها) من أجل تحقيق إستراتيجية معينة و أحيانا متعددة في هذا التغيير. يحقق هذا التغيير في المسكن تلك الرغبة في الترقية السكنية و أحيانا أخرى يساهم في إعادة صياغة الإستراتيجية و وضع تصور جديد للمجال المستقبلي و ما يوافق من إيجابيات. قد يكون تنقل الأسر إرادي أو إجباري موجه كحالة عمليات إعادة الإسكان فيحقق تدخل الهيئات المعنية إدماج الأسر في مجالات سكنية غير لائقة و " خلق تناسق إجتماعي بين المجالات" و "إدماجها"²

تصرف الافراد في مجال الحراك السكني ، مرتبط بالإستراتيجيات السكنية التي تريد أن تحققها الأسر عند تغييرها لمقر سكتاها، أو وضعية إشغالها للمسكن او حتي نمط المبني. فكل هذه الإستراتيجيات مبنية على معطيات خاصة بالأسر (الديمغرافية، الإجتماعية، الإقتصادية...) و أخرى متعلقة بنوعية العرض السكني القائم و الإمكانيات المتاحة لذلك (دعم الدولة، قروض عقارية، سكن إجتماعي، ترقوي...).

¹ Lassave, P & Haumont, A . (2001). *Mobilité spatiale : une question de société*, Edition L'Harmattan, p18

² Lassave, P & Haumont, A . (2001), p163

ليست كل العوامل الموضوعية هي سبب التغيير بل هناك عوامل أخرى، (غير موضوعية) تساهم في ثبات الاسر بمجال سكني معين لإعتبارات عديدة (رغم وجود دوافع حقيقية للتغيير)، كالإنتماء إلى مجتمع معين (حالة سكان المدن العتيقة)، ألفة نمط عيش و مستوى خدمة معين الذي يقدمه المجال المحيط بالمسكن كمركز المدينة.

فحرك الأسر مرتبط كذلك بخصائص الأسر و الأحداث (العوائق و الإمكانيات) الإجتماعية و الإقتصادية، التي قد تصادف الاسر في دورة حياتها. وتتغير تصرفات الأسر حسب معطيات مختلفة منها المعطيات العادية في الفترات العادية لنمو المجتمعات ومنها الإستثنائية كالتي شهدتها الجزائر سنوات التسعينات التي غيرت صورة المدينة وساهمت في إمتدادها عن طريق البناء غير الشرعي (الفوضوي الصلب و القصديري). أدى ذلك إلى تزايد حركات الهجرة نحو هذه الاحياء و أدى إلى تقسيم بعض المجالات الحضرية على أساس إختيارات سكانية مبنية على العلاقات الإجتماعية و الأصل الجغرافي للسكان. تتصرف الأسر مع المجال السكني الحالي أو عند تغييرها لمسكنها حسب إستراتيجيات معدة مسبقا و بصفة و مختلفة في طريقة تجسيدها. في دراسة حول طريقة إعداد الاسر لإستراتيجيتها" (و بناء على 3 معايير هي : الوضعية القانونية لإشغال المسكن، حجم المسكن، الموقع) تم تنميط الاسر في 4 مجموعات هي:

المجموعة الاولى: تضم الأسر التي تهدف إلى الحفاظ على موقعها بالحي الذي تعيش فيه دون تغييره، بسبب الموقع الجيد للحي و مستوى الخدمة المقدم بالإضافة إلى مكسب الملكية الخاصة للمسكن رغم ضيقه و عدم ملائمة لحجم الأسرة.

المجموعة الثانية: تضم الأسر التي لا تستطيع أن توافق بين التمتع الإجتماعي و التمتع السكني، الأسر¹ و التي لا تستطيع إختيار الحي بسبب الغلاء وتسعى إلى تملك ملكية مسكنهم و أخرى تهدف إلى البقاء وفقا للإيجار الذي يحق التمتع الإجتماعي

المجموعة الثالثة: تضم الاسر التي تعيش في الحظيرة السكنية ذات الإيجار المتوضع بالأطراف أو بالحظيرة القديمة، مسكنها الحالي غير مرتبط لا بالتمتع و لا بإختيار وضعية الإشغال.

¹ Blanchet L, (1996) : Comprendre la mobilité résidentielle. Dossier optionnel Magistère, Centre d'étude supérieures d'aménagement, Université de Tours.p56

تبين كل هذه العناصر إختلافا في تصرف الأفراد تجاه المسكن الذي يشغلونه حسب خصائصهم الإجتماعية الإقتصادية، الوضعية القانونية لإشغال المسكن ، البنية الإجتماعية و الإستراتيجية المحققة و المرجوة. وكذا إتجاه العروض السكنية و العقارية المقترحة في السوق.

تختلف هذه النتائج لدى الأسر المدروسة بأحياء النمط الفردي شاليات كآلاتي:

الجدول رقم 33: نتائج الدراسة بأحياء النمط الفردي شاليات

تعتبر الأسر الحظيرة السكن الفردي نمط شاليات التي تسكنها	
نظرا للغرض المؤقت الذي من أجله انشئ الحي (إسكان مؤقت)	مجال إنتقالي
بسبب هشاشة مواد البناء وعدم صحتها (تواجد الاميونت في البعض منها)	
بسبب الوضعية القانونية الهشة لإشغال المسكن و الارضية (إيجارية)	
تصرف الأسر مع مسكنها كمجال نهائي:	
توسعة المسكن افقيا و عموديا، إدخال تحولات مجالية و وظيفية بالمسكن.	مجال نهائي
تصليب البناء و وضع السلطات لالعمومية أمام الامر الواقع (تملك المجال)	

تصرفت الأسر مع مجال عيشها بطريقة جماعية من خلال التحولات المرفولوجية و الوظيفية للمسكن جعلت من السلطات العمومية تتوقف أمام الأمر الواقع، من خلال تقنينها لعملية البناء داخل هذه الأحياء و تخصيص إعانة مالية لكل أسرة من أجل إزالة الشالي و تعويضه بمسكن لائق صلب وصحي مع إمكانية الحصول على ملكية المسكن و العقار بسعر رمزي. تصرفات الاسر تؤكد على وجود إستراتيجية التموقع بالنسبة للمدينة، و التمسك بالعلاقات الجوارية القديمة التكوين وتحقيق مسكن فردي في أن واحد، الذي هو غاية لكل الأسر الجزائرية.

خلاصة الفصل:

من خلال هذه الدراسة نستنتج أن الحراك السكني بقسنطينة هو نتاج عوامل مختلفة متفاعلة فيما بينها، يختلف تأثير كل عامل في المجال و الزمان و حسب المجتمع المدروس، كما نستنتج أن تصرف الأسر مع المجالات السكنية و تتقلهم فيها قد يكون بصفة فردية أو بصفة جماعية إرادية كانت أو موجهة، و من خلال فهمهم المكتسب لآليات الإسكان المحلي . و يساهم الحراك السكني في تغيير خصائص الأحياء السكنية و المدن من خلال تغيير وظيفة المساكن و مضمونها الاجتماعي، فعادة ما تختلف المميزات العمرانية و السكانية للمنتج السكني عن الوضعية الأولى لإنشائه من طرف المرقين العقاريين و الهيئات المحلية بعد مدة زمنية من إشغاله. إلا أنه لا يمكن مراقبة خصائص هذا التغيير دوريا بسبب غياب آليات مراقبة و تسيير للحظيرة السكنية إجمالاً، و بصفة خاصة نظرا لغياب نظام مراقبة التحولات و التبادلات السكنية بالحظيرة السكنية الخاصة. هذه الأخيرة لها دور أساسي في ديناميكية الإنتقالات و توفير البديل عن السوق العمومية للسكن ولو بصفة جزئية، إلا أنها تساهم في تقهقر الحظيرة بسبب تداول الأسر عليها و تعدد مستخدميها. يساهم تنظيم هذه السوق و الإهتمام بأبعادها الإقتصادية إلى التقليل من الإختلالات في سوق الإيجار و البيع و كذا بالنسبة للمضاربة في الأسعار. تقنين هذا السوق يساهم في تخفيف الضغط على طلبات السكن مع تفعيل نظام دعم للإيجار، و يساهم كذلك في خلق توازن في سوق العقار و السكن دون تعزيز الفوارق الاجتماعية بالمدينة و احيائها، من جهة أخرى مراقبة مثل هذه الأسواق يؤدي إلى فهم تصرف و حركة الأسر داخل مجال المدينة و الفاعلين فيه.

دراسة الحراك السكني بالمدينة هو وسيلة لفهم تصرف الأسر و تفاعلها مع السوق المحلي للسكن و العقار بمختلف تعقيداته، يعتبر كذلك كأداة كمية و نوعية في ترقب تحرك السكان بالمجال و فهم ميولاتهم و توجيهها، كما يساهم في التعرف على إمكانات و عوائق المجالات السكنية.¹

¹ Blanchet L, (1996) : Comprendre la mobilité résidentielle. Dossier optionnel Magistère, Centre d'étude supérieures d'aménagement, Université de Tours.p62

الخاتمة العامة:

عرفت المدن الجزائرية ديناميكيات حقيقية عبر مختلف المراحل التي مرت بها منذ الإستقلال إلى غاية اليوم، و شهدت تحولات عديدة تخص الجانب الإجتماعي، الإقتصادي والمجالي، إمتدت إلى المسكن والوظائف الحضرية القائمة بها في العشريتين الأخيرتين. و تختلف هذه الديناميكيات في الوتيرة والشكل.

من بين هذه الديناميكيات، الحراك السكني " la mobilité résidentielle " و مختلف أشكال تغيير الأسر لمسكنها بصفة إرادية اختيارية أو بصفة غير إرادية موجهة من هيئات عمومية معينة. إنتعشت هذه الديناميكية خاصة بعد الانفتاح على إقتصاد السوق وفتح المبادرة لمختلف الفاعلين العموميين والخواص في مجال البناء والسكن، حيث كان للأطر القانونية التي شهدتها قطاع السكن و التهيئة العمرانية و العمران دورا فعالا في تطور وتير الحراك السكني. فإنعكست هذه الحالة مباشرة على المجال و تجسدت في التمدد الحضري على حساب الأراضي المحيطة بالمراكز العمرانية والمدن، و كذا من خلال الصورة الضمنية الأخرى لهذا الحراك والتي تخص تنقل الأسر من حي لآخر. يؤثر هذا التغيير على العديد من الممارسات و العلاقات الإجتماعية للأسر المتنقلة، كما يساهم هذا الحراك في تغيير خاصية الأحياء (أحياء مستقطبة، طاردة، إنتقالية) و يبرزها بخصائص سسيو إقتصادية مختلفة.

تختلف نتائج الدراسة حسب الهدف المرجو من الدراسة، نوع المجتمع المدروس و حجم المجال المعني بدراسة الحراك (مدينة، أجزاء من مدينة، حي...) وكذا بالنسبة للمقاربة المنتهجة. فلظاهرة أسباب مباشرة و أخرى غير مباشرة، كما أن لها دلالات مختلفة: دلالات حول سوق السكن و العقار (القانوني و الموازي)، إطاره القانوني و دور الفاعلين فيه، و دلالات أخرى حول منطق تصرف السكان مع السياسات العامة للسكن و الآليات و البدائل المستعملة من طرف الأسر للحصول على مسكن لائق، يتماشى مع إمكانياتهم المتاحة من جهة و إحتياجاتهم و تصوراتهم من جهة أخرى.

وتتجلى أهمية دراسة هذه الديناميكية في توضيح للباحثين و للمهتمين تأثير سياسة السكن و العمران على عملية الإسكان و التعمير بالمدن مدى نجاعتها و عوائقها و نتائجها على المستوى المحلي، و دور السوق الموازي للسكن، للبناء و الإيجار في تفعيل الظاهرة. كما تتجلى أهمية دراستها في التعرف على تأثير كلا من سياسة السكن و السوق الموازي للسكن و العقار في توجيه إختيارات الأسر و كمنطلق لتحقيق إستراتيجيات سكنية منها تملك المسكن الفردي، و هو ماحاولنا إبرازه بهذا البحث.

المراجع

المراجع

المراجع باللغة العربية

كتب

- الصادق مزهود، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دراسة تطبيقية على مدينة قسنطينة، دار النور هادف، الجزائر، 1995 .

مجلات و منشورات

- محمد الهادي لعروق، 0110، أبعاد التنمية العمرانية لمدينة قسنطينة وآليات تحضر التوابع، حوليات و ب إ ع ع المجلد 32، جامعة منتوري قسنطينة.

- محمد الهادي لعروق، التوسع الحضري و إنتاج المدينة في الجزائر، حالة مناطق السكن الحضري الجديد، حوليات وحدة البحث في العالم العربي و الإفريقي، العدد رقم...قسنطينة.

- فاطمة الزهراء بيدي، 2010 الإتجاهات الجديدة للهجرة الداخلية في الجزائر، المجلة الجغرافية العربية، العدد 55، ص 375-399 .

رسائل بحث

- باني جاب الله، 2300 ، التطبيق المجالي وفق أسعار العقار المبني بمدينة قسنطينة، حالة البنايات ذات الملكية المشتركة و البنايات الفردية، مذكرة ماجستير غير منشورة، جامعة قسنطينة.

- عايدة جغار، 2330، إستراتيجية السكن التطوري، نماذج عن تفاعلات إجتماعية و مجالية للعملية بولاية قسنطينة، مذكرة ماجستير غير منشورة، جامعة منتوري قسنطينة.

- لمياء بولجمار، 2335، السكن التساهمي في ولاية ميلة، دعم للطبقة المتوسطة و تفعيل الترقية العقارية، مذكرة ماجستير غير منشورة، جامعة منتوري قسنطينة.

- صديقي مصطفى، جغار عايدة، 2333 إنعكاسات سياسة السكن على الإنتاج السكني و ترقينه، محاولة لتقييم نوعية المجالات السكنية بالجزء الجنوبي الشرقي لمدينة قسنطينة، معهد علوم الأرض، جامعة قسنطينة.

- حموي عبد الهادي، بن فوغال مريم، 2302، السكن الجاهز-شاليات، بين الواقع و مشروع تسوية الوضعية حالة مدينة قسنطينة، مذكرة ماستر في تسيير المدن، قسم تسيير التقنيات الحضرية، جامعة منتوري قسنطينة.

قوانين و أطر قانونية

- المرسوم التنفيذي رقم 81-44 المؤرخ في 21 مارس 1981 يحدد شروط و كفيات التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي، التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية.

- المرسوم التنفيذي رقم 81-97 المؤرخ في 16 ماي 1981 يحدد كفيات ضبط أسعار بيع المحلات ذات الإستعمال السكني القابلة للتنازل في إطار القانون رقم 81-01 المؤرخ في 7 فيفري 1981.

- المرسوم التنفيذي رقم 70-88 المؤرخ في 22 ماي 1981. يتم و يعدل المرسوم التنفيذي رقم 81-97 المؤرخ في 16 ماي 1981 يحدد كفاءات ضبط أسعار بيع المحلات ذات الإستعمال السكني القابلة للتنازل في إطار القانون رقم 81-01 المؤرخ في 7 فيفري 1981.
- المرسوم التنفيذي رقم 71-88 المؤرخ في 22 مارس سنة 1988 و الذي يحدد الشروط الخاصة التي تطبق على بيع الأملاك العقارية العمومية التي شرع في استغلالها بعد أول يناير سنة 1981.
- المرسوم رقم 56/6/86 المؤرخ في 18 مارس 1986 المعدل و المتمم المرسوم التنفيذي رقم 81-44 المؤرخ في 21 مارس 1981 المتضمن شروط بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البناءات الجماعية و المجموعات السكنية.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2013 المعدل للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 جانفي 2004، المحدد لمعايير القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري، المسلمة و الموضوعة حيز الإستغلال قبل 1 جانفي 2004
- مطوية إعلامية - ديوان الترقية و التسيير العقاري - قسنطينة - 2014

المراجع باللغة الفرنسية

Ouvrages

- 1- Bendjelid, A. (2004) : *la ville algérienne héritage colonial empreinte socialiste, in Aménageurs et aménagés en Algérie- héritages de années Boumediene et Chadli*, Collection Histoire et perspectives méditerranéennes. Edition l'Harmattan.
- 2- Blanc, M. (2004) (coord) : *Habiter sans logis*. Collection espaces et sociétés n° 116-117. Editions ERES.
- 3- Boumaza N. (2005) : *villes réelles, villes projetées : villes maghrébines en fabrication*, Edition Maisonneuve et Larose, Paris.
- 4- Bouchanine, F.N & Dansereau, F. (2002) : *Les stratégies résidentielles dans la ville fragmentée le cas de la ville marocaine, villes et entreprises : gestion du développement urbain et stratégie résidentielles des habitants*, Edition l'Harmattan.
- 5- Boutefnouchet, M. (2004) : *Société et modernité : les principes du changement social*, Edition OPU, Alger.
- 6- Boutefnouchet, M. (2004) : *Introduction à la sociologie : les fondements*. Edition OPU, Alger.
- 7- Cote, M. (2006) : *Constantine - cité antique et ville nouvelle*-.Edition Média plus. Constantine

- 8- Grawitz, M. (1999) : *Lexique des sciences sociales*. Edition DALLOZ, 7^{ème} édition, Toulouse.
- 9- Hafiane, A. (1989) : *Les défis de l'urbanisme. L'exemple de l'habitat illégal à Constantine*. OPU. Alger
- 10- Hamidou. R (1989) : *le logement un défi*. Co édition, OPU, ENAL, ENAP
- 11- Haumont. B & Morel .A (2005) : *La société des voisins* – direction de l'architecture et du patrimoine – collection Ethnologie de la France – Cahier 21 – Edition de la maison des sciences de l'homme, Paris – 335 pages.
- 12- Lassave, P & Haumont, A . (2001) : *Mobilité spatiale : une question de société*, Edition L'Harmattan.
- 13- Lelièvre. E & Levy c (1992) : *La ville en mouvement*. Collections villes et entreprises. Edition l'Harmattan
- 14- Lévy, M-L.(2000) : *Migrations et tentions migratoires, La géographie et la Démographie, université de tous les savoirs*. Ed poches ODILE JACOB, volume1.
- 15- Madoré. F (2004) : *Ségrégation sociale et habitat*. Collection Géographie sociale. Presses Universitaire de Rennes – 2004.
- 16- Merlin, P & Choay, F. (2005) : *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Ed PUF, QUADRIGE, Paris.
- 17- Pelletier .J, Delfante, C (2000) : *Villes et urbanisme dans le monde arabe* – Armand Colin – 4^{ème} édition– Paris.
- 18- Rahmani, C. (1995) : *Demain l'Algérie, l'état du territoire la reconquête du territoire, les dossiers de l'aménagement de territoire*, OPU, Alger.
- 19- Saidouni, M. (2000) : *Eléments d'introduction à l'urbanisme. Histoire, méthodologie, réglementation*. Casbah Edition. Alger.
- 20- Segaud, M. Brun,J & Driant, J C. (2002) : *Dictionnaire de l'habitat et du logement*. Edition ARMAND COLIN, Paris.
- 21- Semmoud. N (2001) : *Les Stratégie d'appropriation de l'espace à Alger*. Collection Histoire et perspectives Méditerranéennes Edition l'Harmattan.
- 22- Sid, B. (1986) : *L'habitat en Algérie, stratégies d'acteurs et logiques industrielles*, OPU, Alger.
- 23- Troin, J-F & all. (2006) : *Le Grand Maghreb*, Collection U. Armand Colin.

Articles

- 1- Aguilera, A, Madre, J & Mignot, D. (2004) : « métropolisation, forme et mobilité », in *les cahiers scientifiques du transport* N°45.

- 2- Aziz belkhair – *villes et territoire en Algérie*– Méditerranée N° 1.2 1999 – P 73 –84.
- 3- Belguidoum S, (1995) : « *Mobilités résidentielles et stratégies sociales dans les petits centres urbains sétifiens (Algérie)* », in *les nouvelles formes de la mobilité spatiale dans le monde arabe, Fascicule de recherche n°28*, Tours .Pp : 303–322
- 4- Bonvalet, C. (1992) : « *Stratégies résidentielles, la mobilité résidentielle* », In *Les cahiers de l’habitat* N°18, Ministère de l’équipement, du logement et des transports.
- 5- Boumaza, Z & Medghoul, K. (2005) : « *formes d’accès au logement et mode d’appropriation : cas d’Annaba et de Constantine* ». in Les actes du colloque : *Le logement social en Algérie : bilan et perspectives*. La revue du laboratoire d’aménagement du territoire n° 03 (2005/ 1). Pp : 53–66.
- 6- Brun, J. (1992) : « *le concept de mobilité résidentielle : enjeux théoriques, enjeux idéologiques, la mobilité résidentielle* ». In *les cahiers de l’habitat* N°18, Ministère de l’équipement, du logement et des transports.
- 7- Claude Chaline et autres « *Pratiques sociales et pratiques spatiales en milieu rural – exposé de quelques recherches* » Table rond du 30 mais 1978.
- 8- Cherrad, SE. (1998) : « *Constantine : de la ville sur le rocher à la ville sur le plateau* ». In la revue RHUMEL n° 06. Université de Constantine. Pp : 49–55.
- 9- Cote, M. 1993. « *L’urbanisation en Algérie : Idées reçues et réalités* ». Travaux de l’institut de géographie de Reims, n° 85–86. Pp 59–72.
- 10- Fejjal, A. (1995) : « *Changement social et mobilité résidentielle à Fès, les nouvelles formes de mobilité spatiales dans le monde arabe* ». In *Les Cahiers d’URBAMA*, tome II. Fascicule de recherches n°28,Ed URBAMA, CEDEJ, CMMC, Tours.
- 11- fulong W « *Mobilité résidentielle, relogement et différenciation socio –spatiales*– revue urbanisme ». Dossiers villes chinoise en mouvement – Mars, avril 2005 – N° 341 P73 – 75.
- 12- GOTMA,A, 1990, « *stratégie résidentielles et stratégie de recherche* », in *stratégie résidentielle*, séminaire organisé par Catherine Bonvalet et Anne Marie Fribourg,Congrès et colloques, Paris 1988.
- 13- kouti. A (2000) : « *La trame de l’organisation spatiale* ». Chapitre ...In, Remaoun, H et all : *L ’Algérie, hisoitre société et cultures*, Ouvrage Collectif. Casbah édition. Alger. Pp 73–98.
- 14- Layeb, H. (1999) : « *Volontarisme spatial et promotion administrative en Algérie* ». In *Revue Méditerranée* n° 1.2 . pp 85–91.

- 15- Layeb, H. (2005) : « *la part du logement social dans la croissance urbaine en Algérie* ». in Les actes du colloque : *Le logement social en Algérie : bilan et perspectives*. La revue du laboratoire d'aménagement du territoire n° 03 (2005/ 1). Pp : 44-48.
- 16- Loubière. A (2005) : *zones urbaines sensibles, une mobilité résidentielle insoupçonnée*. Revue urbanisme. Dossiers quartiers sensibles- novembre, décembre : N°345. Pp59 -60.
- 17- Meskaldji, G. (1993) : « *L'habitat spontané en Algérie : résorption et reconnaissance. Le cas de Constantine* ». In *Les travaux de l'institut de géographie de Reims*, n°85-86, pp 83-91.
- 18- Navez Bouchanine F. (1988) : « appropriation de l'espace » article paru in revue les signes du présent, N°3, Rabat.
- 19- Orfeuill, JP. (2001) : *Transport, énergie, vitesse, La géographie et la Démographie, université de tous les savoirs*, Ed poches ODILE JACOB, volume 1.
- 20- Rhein, C. (1990) : « *Sens et rôle des localisations dans les stratégies résidentielles* ». In *stratégies résidentielles*, Actes du séminaire, Ed INED – Plan construction et architecture, MELTM, Paris. Pp 313-331.
- 21- Safar Zitoun, M. (2002) : « *les stratégies résidentielles des algérois dans un contexte de transition vers l'économie de marché, la relance de la mobilité et de la promotion résidentielles par l'accès à la propriété des biens de l'Etat* ». Ouvrage collectif, *Gestion du développement urbain et stratégies résidentielles des habitants*, Edition L'Harmattan, p 129-150.
- 22- Semmoud,B. (1995) : « *Croissance urbaine, mobilité et changement social dans l'agglomération oranaise (Algérie)* ». In *Les Cahiers du GREMAMO*, n°12. Pp 01-70
- 23- Semmoud, B. (1999) : « *Formes et mécanismes de la mobilité urbaine en Algérie* ». In *Espace, Populations, Société*, n°2. Université des Sciences Technologies de Lille. Pp 307-316.
- 24- Sidi Boumediene, R. (1985) : « *Les politiques de l'habitat de L'Algérie indépendante, évolution des politiques 62-82* ». In *Séminaire international sur les politiques d'habitat dans les pays socialistes de tiers monde*, KLEVE (R.F.A.) 16 – 21 Mai 1985.
- 25- Thériault, M. Des Rosiers, F ,(2008) : « *choix résidentiels des ménages lors de l'acquisition d'une maison unifamiliale* », in *Information géographique et dynamiques urbaines 1 simulation de la mobilité des personnes*, volume du traité IGAT, Ed HERMES/ LAVOISIER. Pp197-226

- 26- Ygnace, J-L. (1990) : « *Stratégie résidentielle et décohabitation : rupture ou continuité* ». In *Stratégies Résidentielles*, Actes du séminaire, Ed INED – Plan Construction et Architecture, MELTM, Paris.
- 27- Zitouni N, Bouguebs N, (2005) : « Impact de l'économie de marché sur les villes algériennes cas de la ville de Constantine », séminaire international villes et territoires, mutation et enjeux actuels, Université Farhat Abbas Setif,p269

Sitographie

- 1- <http://www.mulela.org/mulela2/>
- 2- Autin F : « *la théorie de l'identité sociale de Tajfel et Turner, préjugés et stéréotypes* ». In projet à l'initiative de l'AFPS, réalisé avec concours du Ministère de recherche, Poitiers. www.psychologie-sociale.org
- 3- Tahraoui F. (2006) : l'espace urbain en algérie, mobilité résidentielle et amorce d'une reconfiguration sociale des quartiers, cas d'Oran, <http://eegeosociale.free.fr/rennes2006,8pages>.
- 4- www.urbanisme.univ.paris12.fr.
- 5- Mobilité résidentielle, www.insee.fr/
- 6- <http://www.wilayadeconstantine.org/25/index>.
- 7- <http://www.ons.dz/>
- 8- Boussouf R,2005, Constantine d'une ville attractive à une ville répulsive – <http://eso-gregum.univ-lemans.fr/IMG/pdf/boussouf-2.pdf>
- 9- <http://www.djazairress.com/fr/letemps/33242>
- 10 – www.mnn.gov.dz/logement.asp
- 11- <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/Revue.aspx>:
Revue de l'Habitat , N° 02 Novembre 2008,
Revue de l'habitat, N° 03 Mars 2009
Revue de l'habitat N° 04 septembre 2009,
Revue de l'habitat, N° 05 Mai 2010.
Revue de l'habitat N° 06 Janvier 2011

Thèses et mémoires de magisters

- 1- Abdesselm. N (2002) : *Les quartiers informels et contrôles de la population de la ville au Caire*. DESS (Urbanisme et gestion des villes). Université Paris 12 IUT.

- 2- Amarouche. A (1984) : *Les fondements réels d'une politique de financement du logement social – cas d'Algérie*. thèse de magister en sciences économiques option théorie économiques .Institut des sciences économiques Université d'Alger.
- 3- Blanchet L, (1996) : Comprendre la mobilité résidentielle. Dossier optionnel Magistère III, Centre d'étude supérieures d'aménagement, Université de Tours.
- 4- Coudert.L (2006) : *Dynamiques urbaines et sociales dans les quartiers péricentraux*. Thèse de doctorat en Géographie. Université de Nantes.
- 5- Coulomb, R. (1995) : *Habitat locatif populaire et dynamiques urbaines dans les zones métropolitaines de Mexico*. Thèse de doctorat en urbanisme, tome II, Université Paris-val de Marne, Paris.
- 6- Deconick F. (1989) : *Pratiques d'espaces, la place des choses*. thèse de doctorat (sociologie) Tome 1 et 2. Ecole des hautes études en sciences sociales . Université de Marseille.
- 7- Florin. B . (1999) : *Itinéraires citadins au Caire mobilités et territoires dans une métropole du monde arabe*– Thèse de doctorat en géographie– Université François Râblais de Tours.
- 8- Ghomari. A. (1998) : *les dynamiques urbaines dans la périphérie des grandes villes en Algérie – le cas d'Oran* –Thèse de Magister – institut d'architecture – USTO.
- 9- Hammadouche. M. (1985) : *L'habitat illicite à Bejaïa – Mode d'habiter et production du bâti*– Mémoire de DEA – univ Paris 12 IUT.
- 10- Hassani Jaafar. A : *La mobilité résidentielle et la mobilité professionnelle dans la ville de Fès*. Thèse de doctorat en géographie et organisation de l'espace – université Paul Valéry – Montpellier III.
- 11- Haux. D. (2004) : *Les opérations de relogement en habitat collectif à Casablanca, de la vision des aménageurs aux pratiques des habitants*. Thèse de doctorat en Géographie. Université François Râblais de Tours.
- 12- Hervouet. V. (2005) : *La périurbanisation dans la métropole nantaise, de nouvelles mobilités pour de nouveaux lieux d'urbanité*. Thèse de doctorat en Géographie– Université de Nantes.
- 13- Jouffe. Y (2007) : *Précaires mais mobiles, tactiques de mobilité des travailleurs précaires flexible et nouveaux services de mobilité* – Thèse de doctorat ville en environnement.
- 14- Kasseh Laour .I (2007) : *La ville nouvelle Ali Mendjeli : acteurs et gouvernance dans le processus d'édification*. Mémoire de Magister en Aménagement du Territoire– Université Mentouri Constantine.

- 15- *Labed-Rigui, N. (2010) : « réappropriation de l'espace dans les cités de recasement, cas de Gammas à Constantine », mémoire de magister, Faculté des sciences de la terre, de géographie et d'aménagement du territoire, Université de Constantine.*
- 16- Lazaar. R (2003) : *Qualité dans la lutte contre l'habitation réglementaire – DESS (Programme architectural et urbain) – Ecole d'architecture Paris.*
- 17- Madoeuf. A (1997) : *Images et pratiques de la ville ancienne du Caire.* Thèse de doctorat– Université François Râblais de Tours.
- 18- Maarouk. M (1990) : *Energie et organisation spatiale – étude dans l'Est Algérien–* thèse de magister en géographie, option cartographie et aménagement, institut des sciences de la terre, Université de Constantine.
- 19- Madghoul, K. (2005) : *la fragmentation urbaine à Constantine, de la ségrégation sociale à la mobilité résidentielle.* Mémoire de Magister. Option Urbanisme. Université Mentouri Constantine.161p
- 20- Narcy. B (2004) : *les Politiques du logement entre édification de la norme et production de du hors normes.* Université Paris 12 –DEA (Urbanisme et ses territoires). IUT
- 21- Raham, D. (2001) : *Les structures spatiales de l'Est algérien – les maillages territoriaux urbains et routiers.* Doctorat d'Etat, Université Mentouri Constantine.
- 22- Serrab–Moussannef, C,(2006),*Résorption de l'habitat précaire dans l'agglomération de Annaba (Algérie), intégration ou épreuve de l'exclusion,* Thèse de Doctorat es–sciences– Département d'architecture et d'urbanisme, Université Mentouri Constantine.317p
- 23- Trache sidi Mohamed (2010) : *Mobilités résidentielles et périurbanisation dans l'agglomération oranaise .* thèse de doctorat . université d'Oran 368p.

Bulletins et Rapports

- 1- IIIème Recensement général de la population et de l'habitat (1987) : résultats préliminaires. Office national des statistiques
- 2- IVème Recensement général de la population et de l'habitat (1998) : *les principaux résultats de l'exploitation exhaustive : gouvernorat d'Alger, Wilaya d'Oran, Wilaya de Constantine.* Collection statistiques n° 81/1999. Série S : statistiques sociales. Office national des statistiques (Octobre 1999).

- 3- IVème Recensement général de la population et de l'habitat (1998) : données statistiques : les migrations internes, intercommunales à travers les résultats exhaustifs du RGPH 1998 n° 331. Office national des statistiques (Aout 2001).
- 4- Vème recensement général de la population et de l'habitat (2008) : *les principaux résultats de l'exploitation exhaustive : Wilaya de Constantine*. Collection statistiques n° 527/ 25.. Office national des statistiques (Juillet 2009).
- 5- La Direction technique chargée des statistiques sociales et des revues (2014) : *Enquête sur les dépenses de consommation et le niveau de vie des ménages en 2011*. Collections statistiques n° 183. Série S : statistiques sociales. Office nationale des statistiques.
- 6- Révision du P.D.A.U. intercommunal de Constantine, El Khroub, Hamma Bouziane, Ain Smara, phase I, URBACO, 2008, P54
- 7- Plans d'occupation des sols, Boussouf et Daksi
- 8- CNES,1995, groupe AD HOC, habitat, Contribution au projet de stratégie nationale de l'habitat, rapport n 2, octobre 1995.
- 9- Les stratégies résidentielles- individuelles et collectives, 1992 in cahiers de l'habitat n°18, ministere de l'équipement, du logement et des transports, France.
- 10- جريدة الخبر - 23 جوان 2013
- 11- Ministère de l'Habitat et de l'urbanisme, 2007, Assises de l'Architecture, Message du Président, Bulletin de l'habitat N° 02 Juin 2007, Alger

Textes et lois

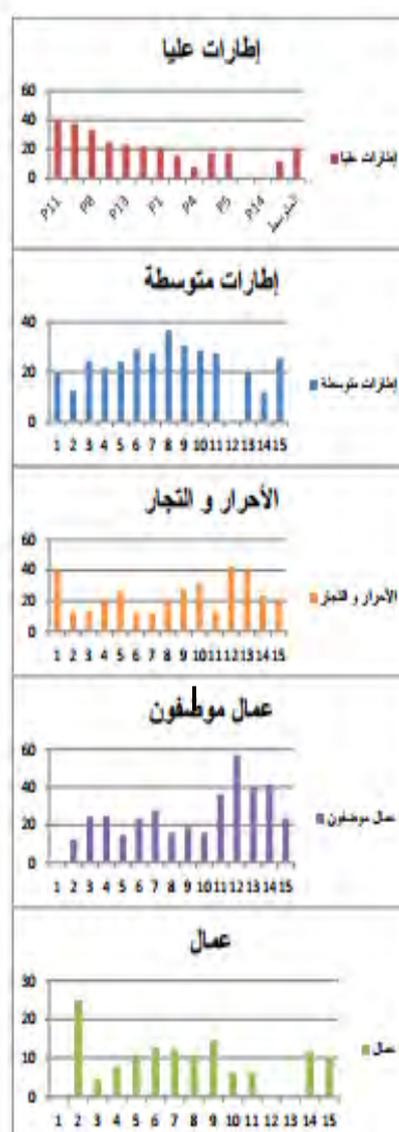
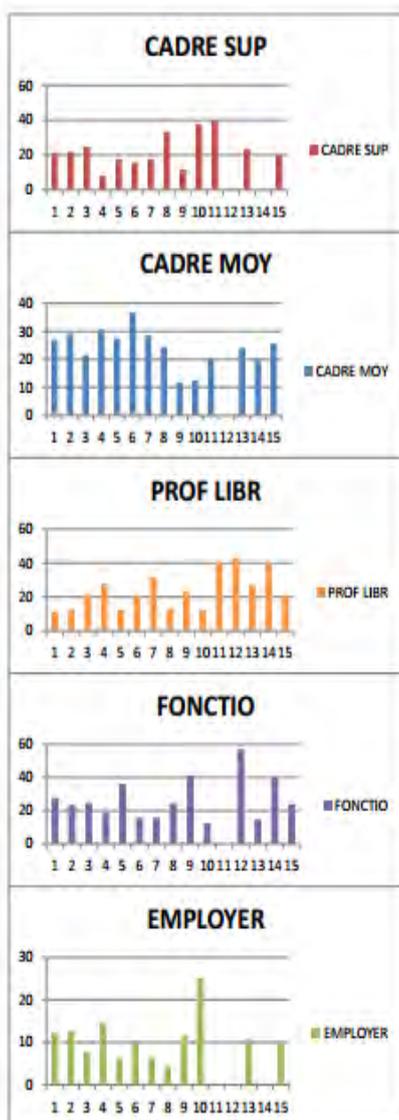
Instruction interministérielle n°03 du 28/01/2012 relative à l'octroi de l'aide de l'Etat pour le remplacement des chalets de Constantine et Tipaza.

الملاحق

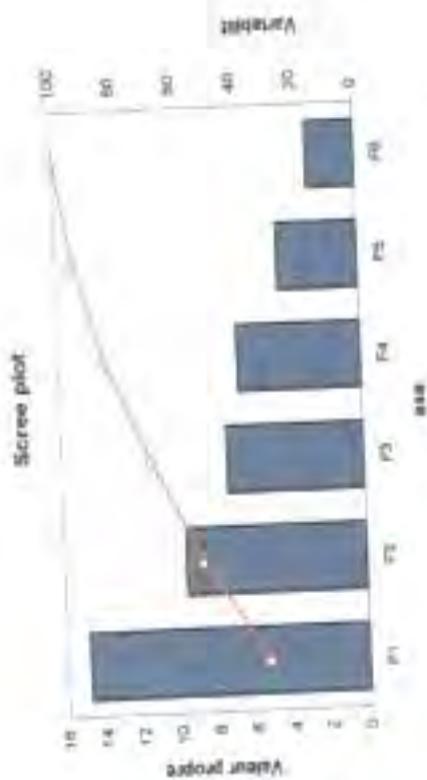
الملحق 2

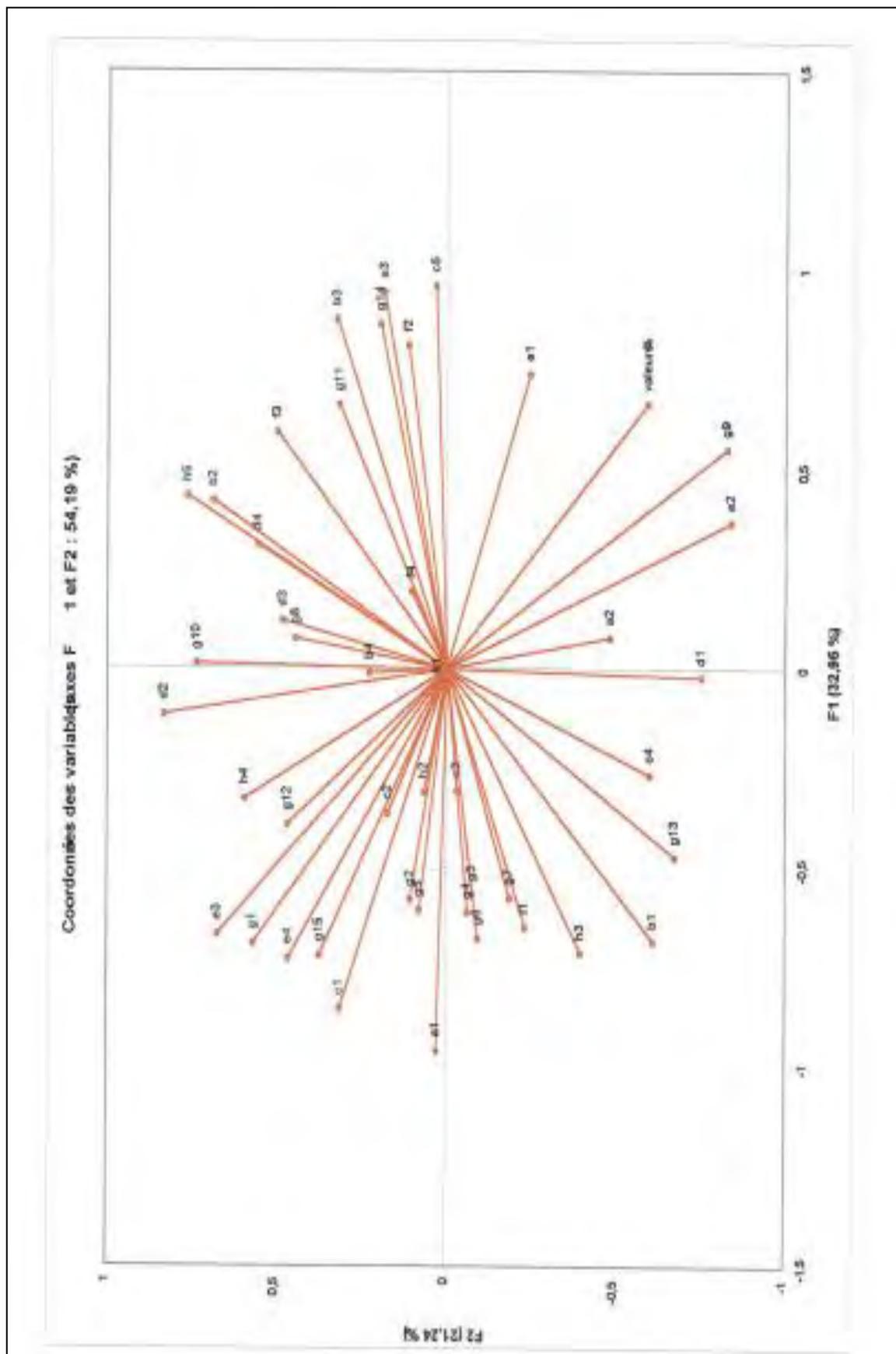
CSP	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	P10	P11	P12	P13	P14	taux	total
CADRE SUP	21,31	21,82	24,62	8	17,5	15,79	17,46	33,33	11,76	37,5	40	0	23,26	0	19,94	142
CADRE MOY	27,05	29,09	21,53	30,67	27,5	36,84	28,57	24,44	11,76	12,5	20	0	24,03	20	25,56	182
PROF LIBR	11,48	12,73	21,54	28	12,5	21,05	31,75	13,34	23,53	12,5	40	42,86	27,13	40	20,65	147
FONCTIO	27,87	23,64	24,62	18,67	36,25	15,79	15,87	24,44	41,18	12,5	0	57,14	14,73	40	23,88	170
EMPLOYER	12,29	12,72	7,69	14,66	6,25	10,53	6,35	4,45	11,77	25	0	0	10,85	0	9,97	71
Total	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100,00	712

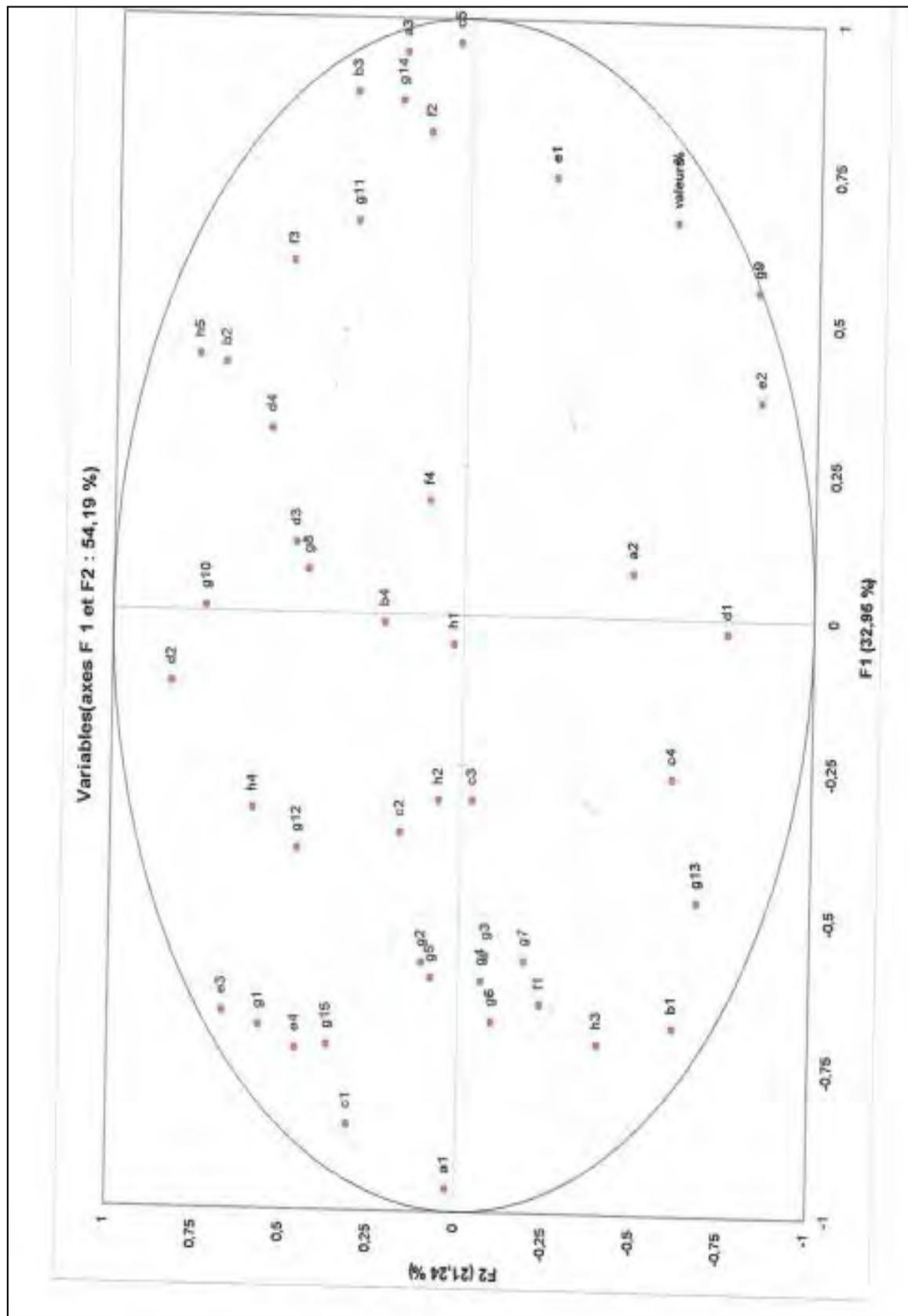
CSP	P11	P10	P8	P3	P13	P2	P1	P6	P4	P7	P5	P12	P14	P9	المتوسط
إطارات عليا	40	37,5	33,33	24,62	23,26	21,82	21,31	15,79	8	17,46	17,5	0	0	11,76	19,94
إطارات متوسطة	20	12,5	24,44	21,53	24,03	29,09	27,05	36,84	30,67	28,57	27,5	0	20	11,76	25,56
الأحرار و التجار	40	12,5	13,34	21,54	27,13	12,73	11,48	21,05	28	31,75	12,5	42,86	40	23,53	20,65
عمال موظفون	0	12,5	24,44	24,62	14,73	23,64	27,87	15,79	18,67	15,87	36,25	57,14	40	41,18	23,88
عمال	0	25	4,45	7,69	10,85	12,72	12,29	10,53	14,66	6,35	6,25	0	0	11,77	9,97
المجموع	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100



KLSTAT 2012.2.01 - Analyse factorielle - le 08/03/2012 à 13:32:34
 Tableau observations/variables : Classeur = Classeur1 / Feuille = Feuille1 / Plage = Feuille1\$A\$2:\$A\$59 / 7 lignes et 45 colonnes
 Corrélation : Pearson (n)
 Méthode d'extraction : Composantes principales
 Nombre de facteurs : Automatique
 Communautés initiales : Carrés des corrélations multiples



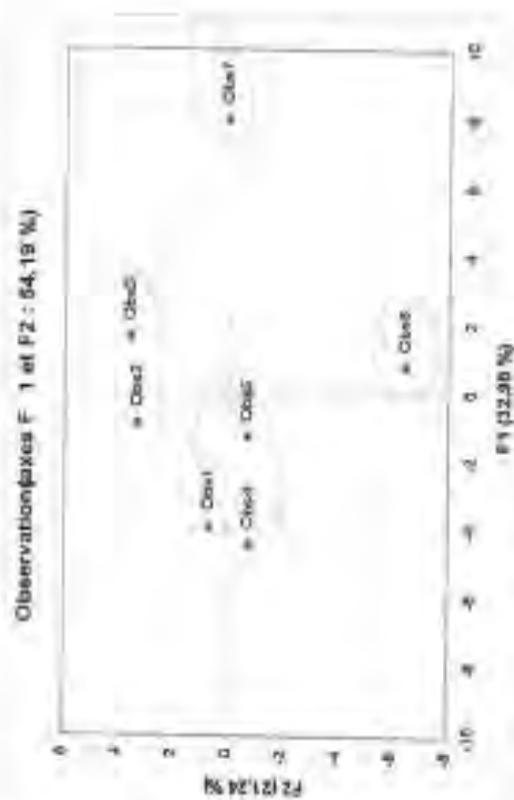




Coordonnées des observations

Observation	F1	F2	F3	F4	F5	F6
Obs1	-3,870	0,720	2,966	-3,059	-2,023	1,313
Obs2	-0,872	3,355	0,555	-2,581	3,147	-1,870
Obs3	1,625	3,623	-4,115	0,634	0,101	2,284
Obs4	-4,403	-0,734	1,998	4,809	1,433	0,431
Obs5	-1,271	-0,673	-2,962	1,051	-2,825	-2,562
Obs6	0,807	-6,404	-1,567	-1,979	1,530	0,675
Obs7	7,984	0,113	3,124	1,126	-0,763	-0,271

Les valeurs en gras correspondent pour chaque observation au facteur pour lequel le cosinus carré est le plus grand



استمارة بحث علمي

ملاحظة: هذه الاستمارة موجهة للبحث العلمي لاغير
الفرجاء ملاحا بعناية والشكر الكثير انتم سيقبل

مفصلين السكن و الحي:

اسم الحي:.....
نسط السكن:.....

- عمارات: OPGI CNEP LSP سابق التجهيز Préfabrique أخرى.....
فردى : فيلا ترفية عقارية فيلا تخصصي بناء غير شرعي شاليات قصوري أخرى.....
بالنسبة للسكن الفردي: مساحة القطعة.....2م المساحة المبنية.....2م عند الطابق..... عند الغرف.....
ملكية السكن: ملكية خاصة مشتركة(ورثة) كراء عند الفواص كراء عند OPGI أخرى.....
سنة الكراء.....(د/شهر).....
سنة الكراء.....

صاحب السكن : الأب الجد الأم الجدة زوجة متوفى زوجها امرأة عزوب متقاعدة أخرى.....
إستعمال السكن: للسكن فقط مهني مهني سكني تجاري أخرى.....

رتب الأملط التي شغلتمها قبل سببكم لهذا السكن و اقل الجدول:

الغرف	سكن ريفي	توراني فيلا	توراني	صناعات (البنية القوية) تقني	السيوري	شاليات	فيلا		عمارات					النسط					
							توراني عقارية	بناء تاسي	OPGI	CNEP	LSP	FROM PRIVEE	بناء غير شرعي		توراني عقارية				

مميزات التحريك السكنية:

حدد أسباب و توافع تغيير السكن من حي لأخر:
 أسباب عائلية البحث عن كراء مغفول البحث عن عمل تغيير مكان العمل تغيير طبيعة العمل
 البحث عن مسكن يتلاءم مع الاحتياجات الأسرية البحث عن رفاه أخص البحث عن مسكن كبير
 إعادة الإسكان من طرف الدولة مسكن قديم مشهور تقسيم الإرث تغيير المسكن القديم
 البحث عن حي هادئ مشاكل مع الجيران أخرى.....
 ما هي أولوياتكم في القريب العاجل : كراء سكن مؤقت بتمن ملاحظ شراء مسكن فردي ملك شراء مسكن ملك بعمارة
 شراء قطعة أرض ملك شراء مسكن تطوري ملك أخرى.....
 في حالة تغييركم لسكنكم الحالي ما هو النسط و النوع المفضل لديكم من سكن.....
 لماذا و ما هي إيجاباته.....

امتلاككم لسكن فردي بملككم من :

كراء المسكن القديم بيعه الاستفادة من مجال خاص استغلال مزيج أكثر خصوصية وراحة أخرى.....

حدد سببكم لهذا الحي ما الذي تغير في حياتكم:

فقدان الزوجة صلحا تحصلت الضررف المالية لم يتغير شئ فقدان العمل السابق تحسن دخلول الأسرة أخرى.....

كم مرة سكنتم مسكن بصفة مؤقتة.....كم مرة سكنتم بصفة فردية.(أسرة مصفوفة).....

لماذا اختارتم هذا النمط من البناء (ضع علامة + في الخانة المناسبة)

- إمكانية الاستفادة من منزل تجاري القرب من المدينة الرفاه و التجهيز المتوفر سمعة الحي أسباب عائلية
 القرب من مكان العمل طريقة الدفع إمكانية التوسع مكانية مكيفته بسبب دعم الدولة
 إمكانية الاستفادة من قراج إمكانية استعمال مزيج للسكن (سكن ، تجارة حرفة) بدون اختيار نمط مقروض
 أخرى.....

تخصيص السكان:

عدد الأسر..... عدد الأفراد..... عدد المشاطين..... مهنة كل واحد منهم.....

داخل الحي	بالأحياء المجاورة(اسم الحي)	داخل المدينة	خارج المدينة	خارج الولاية

وحدة نقل المسكنة.....المدة الزمنية المقترحة بين مكان العمل و مكان السكن.....

- عمل الأم هل هو قرار أم مؤقت: نعم لا مكان ميلاد رب الأسرة.....
 المستوى التعليمي للأب.....المستوى التعليمي للأم.....
 عدد الإناث :.....عدد الذكور :..... عدد الأفراد أقل من 18 سنة.....بين 18-59 سنة..... أكثر من 59 سنة.....
 عدد البطالين..... عدد المقاعد..... عدد المستحسنين.....مكان التحسين.....
 مدخول الأسرة: أقل من 12000 دج 12000 دج - 24000 دج + 24000 دج + 36000 دج أكثر من 36000 دج

تقلات السكان:

حدد المكان و المدة الزمنية المقترحة من أجل اقتناء الحاجيات اليومية:

	مدرسة	متوسطة	فرج بشي	مساحات خضراء	مساحات لعب	مواد غذائية يومية	مشتريات أسبوعية	مركز شرطة	مركز بريدي
داخل الحي									
خارج الحي									
المدة الزمنية									
الوسيلة المتعددة									

المشاكل التقنية بالمسكن و الحي:

- ماهي المشاكل التي تعاني منها بالمسكن:
 قلة التهوية القطرنة التلوث الضيق البرودة الشديدة الحرارة الشديدة تشقق الجدران تشقق الأرض
 أخرى..... هل تعاني من الأمراض التالية الروماتزم الربو الحساسية أخرى.....
 ماهي مصادر الإزعاج بالحي: القمامة حركة المرور زواج قريبة لية من الواد ضجيج السكان مصنع قريب
 مطار وورشات خياطة سكة حديدية أخرى.....

شكرا جزيلاً

عدد المساكن التي مرت بها الأسرة:.....										رقم الإستمارة:.....
المحطة الثانية					المحطة الاولى					إسم الحي
										نمط المسكن
										نوع الملكية
										سنة الإقامة/ التغيير
										- عدد الأفراد - عدد الأطفال - عدد المشتغلين
										عمر الأب
										مكان ميلاد الأب
+	-45000	-30000	15000-	12000-	+	-45000	-30000	15000-	12000-	مدخول الأسرة دج
										عمل الأب
										عمل الأم
										قيمة الكراء
										إستعمال المسكن
										إيجابيات المسكن
										سلبيات المسكن
المدة المستغرقة/ الكلفة		وسيلة النقل			المدة المستغرقة/ الكلفة		وسيلة النقل			
										العمل
										تلميذ
										إقتناء الإحتياجات اليومية
										الإستراتيجيات السكنية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

Ministère de l'Intérieur et des
Collectivités locales

Ministère des Finances

Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme

**INSTRUCTION INTERMINISTERIELLE N° 03 SPMMHU DU 21/05/11
RELATIVE A L'OCTROI DE L'AIDE DE L'ETAT POUR LE
REMPLACEMENT DES CHALETS DE CONSTANTINE ET TIPAZA**

La présente instruction a pour objet de définir les conditions et modalités d'octroi d'aides financières pour la réalisation d'habitations en remplacement des chalets érigés durant la décennie 1980/1990 pour des opérations de relogement d'urgence, à travers les wilayas de Constantine et de Tipaza.

Les chalets concernés qui totalisent un nombre de 5 950 unités, dont 5 572 unités implantées à Constantine et 378 autres à Tipaza, sont occupés par près de 10 700 ménages et demeurent dans leur majorité sous le régime locatif auprès des OPGI des deux wilayas, seuls 1 115 chalets ont été acquis par leurs occupants dans le cadre de l'opération de cession des biens immobiliers relevant du secteur public.

Eu égard à l'état de délabrement avancé de ces constructions préfabriquées et à leur vétusté, Monsieur le Premier Ministre a donné son accord, en date du 12 mai 2011, pour leur remplacement sur le même site par de nouvelles habitations avec une contribution financière de l'Etat de 700 000 DA et une bonification du taux du crédit bancaire sollicité auprès d'une institution financière, le cas échéant.

Comme il a donné également son accord pour la cession à titre exceptionnel des chalets, relevant encore des biens de l'Etat à leurs occupants conformément aux dispositions de la Loi 51-01 du 07/02/1981(modifiée et complétée, portant cession des biens immobiliers et par référence aux dispositions du décret 83-375 du 28/05/1983 fixant les conditions de cession des logements préfabriqués réalisés dans la wilaya de Chlef.

L'aide financière directe susvisée est octroyée aux ménages, occupants réellement les chalets, pour la construction d'un logement neuf ou pour le parachèvement d'une habitation dont la réalisation est déjà entamée.

Elle concerne aussi bien les occupants ayant déjà acquis leur logement préfabriqué que ceux appelés à accéder à la propriété en vue de la reconstruction d'une habitation sur les mêmes lieux, indépendamment de leurs revenus.

Le montant de la contribution financière directe de l'Etat est fixé à 700 000 DA dans le cas de la construction d'une habitation nouvelle ou à un montant plafonné à 700 000 DA dans le cas du parachèvement d'une habitation déjà entamée.

Un comité ad-hoc de wilaya est mis en place, auprès du Wali à l'effet d'examiner et de valider les demandes d'octroi de l'aide susvisée.

Ce comité ad-hoc, présidé par le Secrétaire Général de la wilaya, est composé des directeurs de wilaya des Domaines, du Logement et des Equipements Publics (DLEP), de l'Urbanisme et de la Construction (DUC), des Programmes et du Suivi Budgétaire (DPSB), de la Caisse Nationale du Logement (CNL) et du Directeur Général de l'Office de Promotion et de Gestion Immobilières (OPGI) concerné.

Le secrétariat du Comité ad-hoc est assuré par le directeur de wilaya chargé du logement.

Dans le cadre de ses travaux, le comité ad-hoc de wilaya devra :

- Statuer sur les demandes d'octroi de l'aide dans un délai maximum de 30 jours ;
- Notifier sa décision à l'intéressé, sous le timbre du Wali, en précisant en cas d'avis favorable, la destination de l'aide octroyée selon qu'elle soit destinée à la construction d'une nouvelle habitation ou au parachèvement d'une construction existante, ainsi que son montant.

Les postulants à l'aide susvisée sont tenus d'introduire leur demande auprès du comité ad-hoc de wilaya accompagnée d'un dossier comprenant :

- Un extrait de naissance ;
- La justification de la propriété du logement qu'ils occupent ainsi que le permis de construire ;

- Un engagement du postulant à l'aide de procéder à la démolition de son chalet sous le contrôle de l'administration compte tenu de la présence d'amiante.

Outre ces pièces, le postulant à l'aide pour le parachèvement d'une construction déjà entamée devra justifier le montant de l'aide sollicitée par un devis quantitatif et estimatif des travaux nécessaires pour l'achèvement de son habitation, visé par le Directeur local chargé du logement.

Ce dossier sera complété par une attestation des services compétents de la wilaya établie sur la base d'une enquête administrative, justifiant notamment de l'occupation effective du bien concerné par le postulant à l'aide financière de l'Etat.

Une fois la décision d'octroi signée par le Wali et notifiée à l'intéressé, un cahier des charges fixant les modalités de liquidation de la contribution financière de l'Etat est signé entre la CNL et le bénéficiaire de l'aide.

Au titre du cahier des charges susvisé l'aide de l'Etat est libérée par tranches, selon l'avancement des travaux attesté par les services de la DLEP.

Dans tous les cas de figure, les services de la DLEP et de la CNL veilleront à libérer :

- La 1^{ère} tranche après constat que le bénéficiaire a manifesté clairement son intention de réaliser son logement par l'exécution des premiers travaux avec ses moyens financiers propres ;
- La 3^{ème} et dernière tranche après achèvement total des travaux de construction, particulièrement l'aspect extérieur de l'habitation, ainsi que la démolition du chalet et le nettoyage du site.

Selon qu'il s'agit d'une nouvelle construction ou du parachèvement d'une habitation déjà entamée, l'aide financière est libérée comme suit :

- Pour une construction nouvelle
 - 1^{re} tranche : 50% de l'aide, soit 350.000 DA, versée une fois les fondations achevées ;
 - 2^e tranche : 25%, soit 175.000 DA, versée à l'achèvement des gros-œuvres ;

- 3^e tranche : 25%, soit 175.000 DA, versée à l'achèvement total des travaux de construction ainsi que la démolition du chalet.

• Pour le parachèvement d'une habitation entamée :

- 1^{re} tranche : 50% de l'aide, lorsque les travaux, objet du devis validé par le DLEP, auront atteint un taux d'avancement de 50%.
- 2^e tranche : 50% de l'aide, à l'achèvement total des travaux de construction et, le cas échéant, la démolition du chalet.

S'agissant d'une mesure exceptionnelle, les opérations d'octroi d'aide doivent être clôturées avant la fin de l'année 2016.

Le dispositif particulier qui sera mis en place au niveau local veillera à la mise en œuvre de mesures de sensibilisation et de vulgarisation à l'adresse de l'ensemble des occupants de chalets ainsi qu'au traitement diligent de toutes les phases inhérentes à l'atteinte de l'objectif poursuivi.

Une attention particulière doit être accordée à la bonne marche de cette opération pour laquelle un bilan trimestriel sera transmis aux services des Ministères de l'Intérieur et des Collectivités Locales, des Finances et de l'Habitat et de l'Urbanisme en signalant, le cas échéant, toute difficulté rencontrée dans sa mise en œuvre.

**Le Ministre de l'Intérieur et des
Collectivités locales**



Le Ministre des Finances



Le Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme



ملخص:

عرفت مدينة قسنطينة ديناميكيات حقيقية عبر مختلف المراحل التي مرت بها منذ الإستقلال إلى غاية اليوم. و شهدت تحولات عديدة تخص الجانب الإجتماعي و الإقتصادي والمجالي، إمتدت إلى المسكن والوظائف الحضرية القائمة، تختلف هذه الديناميكيات في الطبيعة و الوثيرة. من بين هذه الديناميكيات، الحراك السكني (*la mobilité résidentielle*) ، التي نقصد بها إنتقال الأسر من مسكن لآخر و تغيير وضعية إشغاله. إنتعشت هذه الديناميكية بعد تنازل الدولة عن أملاكها، و إستمرت بعد الانفتاح على إقتصاد السوق وفتح المبادرة لمختلف الفاعلين العموميين والخواص في مجال البناء والسكن، حيث كان للأطر القانونية التي شهدها قطاع السكن و التهيئة العمرانية و العمران و كذا دور السوق الموازي للعقار و للسكن، دورا فعالا في تطور وثيرة الحراك السكني و بخصائص مختلفة من حي إلى آخر. من خلال هذا البحث سنحاول التطرق إلى هذه الظاهرة بأحياء السكن الجماعي و أحياء الشاليهات بقسنطينة (نماذج)

الكلمات المفتاحية: الحراك السكني - الديناميكية الحضرية - الملكية - السكن الجماعي - الشاليهات - الأسر - الإستراتيجيات - قسنطينة -

Résumé :

Tout au long de son Histoire, la ville de Constantine a connu de véritables dynamiques et différentes mutations sur le plan économique, social et spatial. Les changements ont touché, ces vingt dernières années, le parc du logement ainsi que les fonctions urbaines. Ces dynamiques, dont la mobilité résidentielle en fait partie, varient selon leur nature et leur cadence.

La mobilité résidentielle, qui varie d'un quartier à un autre, s'est déclenchée, principalement, après la cession des biens de l'Etat, elle s'est développée après l'ouverture sur l'économie de marché et la participation des différents acteurs –publics et privés– dans le secteur de la construction et de l'habitat, Mais aussi suite à la prolifération du marché parallèle du foncier et du logement.

À travers cette recherche, nous proposons d'étudier la mobilité résidentielle dans les logements collectifs et les cités des chalets préfabriqués.– étude de cas.

Mots clés : mobilité résidentielle - dynamique urbaine - propriété - logement collectif - chalets - ménages –stratégies– Constantine.

Résumé :

Tout au long de son Histoire, la ville de Constantine a connu de véritables dynamiques et différentes mutations sur le plan économique, social et spatial. Les changements ont touché, ces vingt dernières années, le parc du logement ainsi que les fonctions urbaines. Ces dynamiques, dont la mobilité résidentielle en fait partie, varient selon leur nature et leur cadence.

La mobilité résidentielle, qui varie d'un quartier à un autre, s'est déclenchée, principalement, après la cession des biens de l'Etat, elle s'est développée après l'ouverture sur l'économie de marché et la participation des différents acteurs –publics et privés– dans le secteur de la construction et de l'habitat, Mais aussi suite à la prolifération du marché parallèle du foncier et du logement.

À travers cette recherche, nous proposons d'étudier la mobilité résidentielle dans les logements collectifs et les cités des chalets préfabriqués.– étude de cas.

Mots clés : mobilité résidentielle – dynamique urbaine – propriété – logement collectif – ménages –stratégies– Constantine.

Abstract:

Throughout its history, the city of Constantine has witnessed real dynamics and numerous transformations on the economic, social and spatial scales. As far as the housing stock is concerned, several urban services have also changed during the last twenty years, and these dynamics_ such as the residential mobility_ vary according to both nature and rhythm.

Residential mobility, that differs from area to area, has mainly started after the state sold its goods and developed after an open-mindness to the market economy, besides to the contribution of many private and public agents in building and housing sectors in addition to the proliferation of property and housing parallel market.

Through this reseach, we shall approach the residential mobility in the collective housing and individual housing (chalets).

Keywords: residential mobility– property– urban dynamic – collective housing– households– strategies– Constantine