

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة عبد الحميد ابن باديس - مستغانم -

كلية العلوم الاجتماعية

قسم علم الاجتماع



ملكية الأجزاء المشتركة و طرق تسييرها في التجمعات الحضرية

"دراسة ميدانية بحي 1000 مسكن عدل بمدينة مستغانم"

أطروحة مقدّمة لنيل درجة دكتوراه الطور الثالث LMD في علم الاجتماع

تخصص: علم اجتماع و انثروبولوجيا

*إشراف الأستاذ الدكتور:

*-أ.د: سيكوك قويدر

*إعداد الطالب:

*-داني هشام

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الدرجة العلمية	الجامعة الأصلية	الصفة
❖ العربي بوعمامة	أستاذ التعليم العالي	جامعة مستغانم	رئيسا
❖ سيكوك قويدر	أستاذ التعليم العالي	المركز الجامعي البيض	مشرفا ومقررا
❖ زرهوني إسعد فايزة	أستاذ التعليم العالي	جامعة مستغانم	ممتحنا
❖ مشري فريدة	أستاذ محاضر "أ"	جامعة مستغانم	ممتحنا
❖ كويبيبي جيلالي معاشو	أستاذ التعليم العالي	جامعة معسكر	ممتحنا

السنة الجامعية

1442-1443 هـ / 2021-2022م



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

فَللَّهِ الْمُلْكُ يَوْمَ تَأْتِي السَّمَاءُ بِدُحَانٍ مُّبِينٍ
يَوْمَ يُنْفَخُ كِتَابُ السَّمَوَاتِ وَيُنزَلُ عَلَى الْكَافِرِينَ
الْجَهَنَّمَ خَالِدِينَ فِيهَا أُولَئِكَ هُمْ شَرُّ الْبَرِيَّةِ

صَدَقَ اللَّهُ الْعَظِيمُ

المجادلة (11)

كلمة بين يدي البحث

يقول عماد الدين الأصفهاني – رحمه الله –

إنني رأيت أنه لا يكتب أحد كتابا في يومه ؛ إلا

وقال في غده:

لو غير هذا لكان أحسن ، ولو زيد هذا لكان يستحسن ،
ولو قُدِّم هذا لكان أفضل ، ولو تُرِكَ هذا لكان أجمل ، وهذا
من أعظم العبر ، وهو دليل على استيلاء النقص على
جُملة البشر.

الإهداء

- إلى روح والدي العزيز رحمه الله .
- إلى والدتي العزيزة حفظها الله .
- و إلى كامل أفراد عائلتي و زملائي .

شكر و عرفان

نحمد الله و نشكره على ما وفقني لهذا العمل و هذه
الدرجة العلمية و ما توفيقى إلا بالله .

كما لا يفوتني أن أتقدم بشكري و امتناني لأستاذي
الفاضل: "أ.د سيكوك قويدر"، والذي أشرف على هذا العمل ولولاه
لما رأى هذا العمل النور

كما لا يفوتني أن أشكر كل زملائي وأساتذتي بجامعة:
"عبد الحميد ابن باديس "

كما أتوجه بالشكر و العرفان إلى السادة الأساتذة أعضاء
لجنة المناقشة الذين شرفونا بمناقشة و إثراء هذا العمل.

مقدمة

مقدمة عامة:

شهدت الجزائر نموا سكانيا سريعا خصوصا في العقدين الأخيرين حيث بلغ مؤشر النسبة الزيادة الطبيعية في السنة أكثر من 2%، صاحب هذا النمو ارتفاع رهيب لسكان المدن من خلال عمليات النزوح نحوها. لتصبح الاغلبية الساحقة من السكان تتمركز بها، نظرا لما توفره هذه الاخيرة من فرص للعمل خصوصا في القطاعين الصناعي و التجاري إضافة إلى سهولة المواصلات ، وتنوع مجالات التعليم ووجود مراكز صحية ومستشفيات، وكذلك النوادي الرياضية ومحلات التجارية وغيرها. و هو ما يجعل الناس تفضل العيش و الاستقرار بالمدن. وأمام هذا النمو السريع في تركيبة السكانية للمدن الجزائرية والتي تعتبر مدينة مستغانم احداها والتي هي موضوع الدراسة، زاد الطلب على جميع الخدمات التي تقدمها المدينة خصوصا السكن. وبالتالي كان من الضروري تنظيم الوعاء العقاري المخصص لاحتواء البرامج السكنية. ونتيجة لذلك ظهرت فكرة الابنية المقسمة إلى طوابق وشقق عديدة في طابق واحد. وهو ما يسمح بإسكان عدد كبير من العائلات في مساحة ارض صغيرة (فالتوسع هنا يكون نحو الأعلى). إضافة إلى مزايا أخرى والتي يوفرها هذا النمط من المعمار كانخفاض كلفة البناء والسرعة في الانجاز. ويمكن رد ظهور الاول لهذا النمط المعماري في المدن الجزائرية إلى مشروع قسنطينة إبان الاحتلال الفرنسي. وبالنسبة لظهور هذا المعمار

في مدينة مستغانم نجده قد ظهر خلال الفترة الاستعمارية كحي « HLM » مثلا. هذا النمط المعماري يحوي على كامل الأجزاء خاصة والتي تعود ملكيتها إلى المالك او المستأجر اضافة إلى اجزاء مشتركة بين سكان العمارة والحي السكني والتي تتطلب تعامل خاص معها. لقد حرصت الدولة على وضع قوانين خاصة بهذه الاجزاء من اجل حمايتها وتسييرها بداية من قانون "تنظيم الملكية المشتركة في العقارات المبنية" الصادر سنة 1983. والذي كان نقلا عن القانون الفرنسي. اضافة إلى مجموع القوانين اللاحقة والتي كانت تهدف إلى حماية وتنظيم تسيير الاجزاء المشتركة في العمارات. لكن لا يخفى على اي شخص يتمتع بحس الملاحظة الحالة السيئة بل الكارثية التي تعرفها اغلب مكونات الاجزاء المشتركة في كثير من العمارات. وذلك لكون ان القوانين المنظمة لهذه الاجزاء لم تسر بين الفاعلين الاجتماعيين وبقية حبيسة الجرائد الرسمية التي صدرت فيها وهو ما جعل السكان لا يملكون فكرة أو أنهم يملكون فكرة سطحية حول القانون المسير للأجزاء المشتركة. الأمر الذي نتج عنه ذلك الخلط الكبير والإبهام الكبير الذي يعرفه القاطنون بالعمارات اتجاه ما هو حق لهم و ما هي واجباتهم اتجاه هذه الاجزاء المشتركة .

انطلاقا مما سبق ذكره جاءت دراستنا هذه كمحاولة سوسيو- انثروبولوجية لدراسة واقع الملكية المشتركة و طرق تسييرها داخل التجمعات السكنية الحضرية دراسة

ميدانية بمدينة مستغانم، عبر خمسة فصول رئيسية حيث: نتطرق في الفصل التمهيدي إلى إشكالية البحث وفرضياته وكذلك أسباب الدراسة والهدف الذي نسعى إليه من خلالها وكذا أهمية الدراسة، لتتطرق بعدها إلى منهجية الدراسة والدراسات السابقة ثم نقوم بتحديد اجرائي للمصطلحات التي نعتبرها رئيسية في دراستنا.

الفصل الأول والذي عنوانه السياسة السكنية في الجزائر نحاول من خلاله التعرّيج على أهم مراحل تطور العمران و السكن في الجزائر عبر مختلف المحطات التاريخية التي مرة عبرها البلاد، انطلاقا من الفترة الاستعمارية، ثم مرحلة المخططات التتموية، وبعدها مرحلة التحولات الاقتصادية الكبرى و لنصل إلى واقع السكن و الإسكان في الجزائر حاليا. الفصل الثاني والذي جاء تحت عنوان مدينة مستغانم ثنائية العمارة والتاريخ، فلقد سعينا من خلاله إلى تقديم صورة عن مدينة مستغانم و التي هي موضوع الدراسة من خلال التطرق إلى مدينة مستغانم و جوانب من المسار السكاني والمجالي ومؤهلات المدينة وذلك من خلال التطرق للتطور التاريخي لمدينة، إضافة إلى تطورها الديمغرافي ثم نتحدث عن مراحل التوسع العمراني و العوائق التي تحد هذه العملية. بالنسبة للفصل الثالث نتناول فيه بالدراسة ماهية الملكية المشتركة و مشتملاتها وذلك من خلال محاولة تقديم تعريف لنظام الملكية المشتركة و إبراز خصائصها، ثم نتطرق إلى مزايا و عيوب نظام الملكية المشتركة، بالإضافة إلى

التطور التاريخي لنظام الملكية المشتركة و مشتملاتها، بالإضافة إلى الحقوق التباعية في الملكية المشتركة ثم نتحدث عن الفاعلين في تسيير الأجزاء المشتركة. أما الفصل الرابع والذي نتحدث فيه عن العيش داخل التجمعات الحضرية و ذلك من خلال التطرق إلى التجمع الحضري موضوع الدراسة، ثم نتحدث عن خصائص ومميزات سكان التجمعات الحضرية، وبعد ذلك نتطرق إلى عنصر البيئة والسكان والتفاعل بينهما من خلال التجمع السكني الحضري موضوع الدراسة، ثم نتناول بالدراسة التجمع الحضري بين التنوع والتجانس، وبعد ذلك نحاول تقديم وصف للمعيش داخل الحي السكني من خلال التطرق الواجهة العمرانية للحي السكني، بالإضافة إلى استخدام الفضاءات المشتركة داخل الحي السكني وفي ختام هذا الفصل نتحدث عن القطيعة التاريخية للمعمار وعملية البناء في الجزائر.

لنخلص إلى تقديم استنتاجاتنا العامة حول الموضوع و أهم نتائج بحثنا هذا في الخاتمة.

الإشكالية:

المدينة هي اعظم حدث حضري واعقد نمط عمراني شيده عقل الانسان، فهي احد اهم الفضاءات التي تحقق الاجتماع الانساني ذلك ان الإنسان هو كائن اجتماعي بطبعه.

والمدينة فضاء يضم مجموعات بشرية مختلفة ومتعددة وهذا ما يجعلها مميزة عن الريف فهي "فضاء التعدد والاختلاف"¹. و يرجع الباحث علي طيب إبراهيم ذلك إلى إشباع هامش الحربة الذي يتمتع به الافراد والجماعات بداخلها.

وقد صنف ل. بزيه وظائف الانسان داخل المدينة إلى أربعة وظائف أساسية وهي: سكن، عمل، تنقل، تواقف ويعتبر السكن احد اهم مظاهر التواجد داخل الفضاء المدني، اذ يعتبر المسكن احد اهم الحاجات التي يسعى الانسان لتحقيقها منذ اقدم العصور، فالإنسان يسكن دوما في مكان ما حتى داخل الكهوف والمغارات "لانه وببساطة كائن مرتبط بالزمن والفضاء"². فهو في علاقة مستمرة مع الفضاء ، هذه العلاقة المستمرة لايمكن ان تقتصر على الجانب الوظيفي فقط. بل هي اعقد واعمق من ذلك كما اشار ر.بارك. " هي علاقة تائثر وتاثر " .

¹ - DRIS N , Le sens des formes urbaines, espace et sociétés, 122.N°3/2005, Paris, p88.

² -ERNY P , CULTURES et Habitats, douze contribution a une ethnologie de la maison, l Harmattan, Paris, 1999.

للسكن العديد من التسميات المختلفة كلها تشترك في الدلالة على فضاء مادي، يريد مالكة او ساكنه ان يحقق من خلاله حاجات اساسية تتمثل اساسا في الحماية من الظروف المناخية او ما يشكل تهديدا بشكل عام.

الاستقرار: بما يسمح بوجود حياة اجتماعية.

التواجد في حد ذاته¹ لأن الانسان هو بحاجة لان يوجد في مكان ما قبل كل شيء

- ومنه لا يمكن اعتبار السكن فضاء مادي صرف، بل هو تجسيد لمجموعة من التصورات² تنتج عن ثقافة سكنية تخزن بداخلها العلاقة بالقيم ، الدين ،التقاليد، الشرف، الحرمة، الذوق...الخ. وهذا ما اثبتته العديد من الدراسات السوسولوجية والانثروبولوجية منها دراسة بيار بورديو في كتابه سوسولوجيا الجزائر.

حيث ان هناك ثلاثة ركائز اساسية في علاقة الانسان بالفضاء المسكون تتمثل في: الساكن، المسكن وكيفية السكن يقابله ثلاثة مستويات للفضاء : فضاء المشكل، فضاء المتمثل، فضاء المعيش و هو ما تحدث عنه " اونري لوفافر".

¹ - ERNY P ,op cit ,P150.

² - سوالمية نورية ، الساكن السكن و المحيط ، الممارسات و التمثلات. رسالة تخرج لنيل شهادة الماجستير في الأنثروبولوجية ،جامعة وهران، السانيا، 2003.

بمعنى أن:

- الفضاء المشكل والذي يقابله المسكن
 - الفضاء المتمثل والذي يقابله الساكن من خلال مجموع ما يحمله من تصور وافكار حول الفضاء السكني.
 - فضاء معيش و الذي يقابله الكيفية التي يقوم من خلالها الساكن بتملك مسكنه، أي بعبارة أدق كيف يسكن الفرد وكيف يمتلك الفضاء.
- ومن هنا يتجه المفكر الالمانى هايدغر الذي ينتمي إلى تيار الثقافي إلى اعتبار المدينة فضاء يحوي الزمن. (لا يمكن تصور الزمن دون فضاء).
- ان المجتمع الجزائري شأنه شأن باقي المجتمعات عرف العديد من المراحل المختلفة والمتباينة في سيرورته التاريخية ولعل ابرز ما يميزه تلك الفترات من الاستعمار الطويلة التي تلتها فترة ما بعد الاستقلال بمختلف مراحلها. ولعل ابرز متغير عرفه المجتمع حسب د. عبد القادر لقعج :هو تحول مجتمع الجزائري من مجتمع ريفي إلى مجتمع مدني اي من 30% من سكان يقطنون المدينة غداة الاستقلال إلى اكثر من 70% في العشرية الاخيرة.

هذا ما ساهم في ظهور العديد من الصيغ والانماط العمرانية وادى إلى تنوع في مجال السياسات السكنية حيث ان التوجه اصبح نحو تحقيق اكبر قدر من السكن لامتصاص الطلب الحاد ما جعل الجزائر تصبح على شاكلة ورشة مفتوحة امام المشاريع السكنية والارقام توضح ذلك "مشروع مليون وحدة سكنية، مشروع مليوني وحدة سكنية" هذا التوجه السياسي والاقتصادي المتبنى في الجزائر تلبية لطلب في اقصر وقت والذي اهلل الرؤية الفلسفية والسوسيولوجية لإشكالية المدينة الجزائرية كان حسب تعبير فليب فينو في كتابه المدينة او الفوضى " نتيجة لالتقاء فكر سطحي ساذج مع آلة قادرة على البناء شكل سريع وضخم" سهلة مهمة تحقيقها السلطة.

- وما يميز الفترة الراهنة في مجال السياسة السكنية الخاصة بالمناطق الحضرية هو الاستقرار على نمط بناء واحد معهم يختلف في صيغة من حيث مواد البناء والمساحة المخصصة ونوع الشريحة المستهدفة فقط، يتميز ببناء مجموعة من العمارات بما يعرف بتجمعات السكنية يكون فيها السكان ملاك بالاشتراك في العديد من فضاءاتها" كالممرات وسلالم والمصاعد، والاقبية ومساحات اللعب وحظيرة السيارات...الخ".

هذا النوع من الملكية والذي نجده متجذر لدى العديد من الدول في ثقافتهم فمثلا في فرنسا " نجد أن المشرع الفرنسي خصص حوالي "ألف" صفحة للملكية المشتركة

وذلك لأهميتها البالغة في تنظيم وتسيير المجموعات السكنية من اجل النظافة والحفاظ على شكل الأبنية كي لا تتداعى أجزائها المشتركة وكي لا يكون هناك تأثير على الوسط الحضري وبالتالي على صورة المدينة المنتجة لتحضر، فتقاليد العرفية والقانونية غنية ومتجذرة في التاريخ إذ أنها تعود إلى القرن "15"م مع إعلان قانون حقوق إنسان والمواطن سنة 1789¹.

وعلى نقيض من ذلك نجد أن العديد من التشريعات والمراسيم في الجزائر بقت حبيسة الجريدة الرسمية التي نشرت بداخلها ولم تتحرك في أوساط المالكين والمستأجرين في الاشتراك مثل "قانون العمارة" وينسحب الأمر على أغلبية القوانين والتشريعات والسبب يعود إلى عدم استقرار الهيئات المنظمة والمسيرة وقصور القوانين وتداخلها إلى درجة أن بعضها يعطل الآخر وفي احيان أخرى تتقاطع فتفقد فاعليتها على مستوى واقع.

و منه و بناء على ما سبق وبما أن هذا النمط السكني المطبق في الجزائر يتسم غالبه بكثرة الشقق والطوابق التي تظم العديد من الأسر المتنوعة و الغير متجانسة والتي تكون لها ملكية مشتركة في جزء من هذا البناء فإن ذلك يقودنا إلى التساؤل عن

¹ - باشا حاج مُجَد، " اشكالية العمارة، دراسة ميدانية لثنائية العمارة و الممارسة الحضارية"، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم في علم الاجتماع، جامعة وهران، 2013، ص 81.غ

كيفية تملك سكان التجمعات السكنية الحضرية للأجزاء المشتركة وماهي طرق

تسييرها من قبلهم؟

كما نحاول الاجابة التساؤلات الفرعية الاتية :

- ما هو مفهوم الملكية المشتركة لدى سكان التجمعات الحضرية؟
- وما هي الحالة التي عليها هاته الأجزاء في الواقع؟
- ما مدى إدراك السكان للحقوق والواجبات المترتبة نحو هاته الأجزاء؟.

الأمر الذي دفعنا إلى طرح الفرضيات التالية:

* بما ان السكان لم يشاركوا في انتاج هذا النمط من البناء ، ولم تتح لهم فرصة اختيار طبيعة سكنهم وموقعه نتيجة لإكراهات اقتصادية و اجتماعية فهم لا يملكون ادراك و وعي بالحقوق التي يملكونها و الواجبات المترتبة عليهم اتجاه الاجزاء المشتركة.

• تملك الاجزاء المشتركة يكون تابعا للثقافة المحلية و الشعبية للسكان و خصوصياتهم و لا يخضع للقانون العمارة ما يؤدي إلى عدم الاهتمام بهاته الأجزاء وتدهورها. ولذلك جاءت هذه الدراسة كمحاولة لاستقراء هذا الواقع. وتكمن اهمية البحث ايضا في محاولة دراسة العلاقات القائمة بين سكان هذه التجمعات الحضرية

والمعمار المبني وكيفية التي يتم تملك وتسيير الاجزاء المشتركة من خلال المعيش اليومي ومدى توافق ذلك مع القوانين المنظمة لها.

ومن أهم الأسباب التي دفعتنا إلى إجراء هاته الدراسة :

أ- انتشار هذا النمط العمراني في المدن الجزائرية من خلال البرامج السكنية الضخمة التي انجزتها وتبنتها الدولة الجزائرية في مجال السكن وخصوصا في العقدين الاخيرين والتي كانت كلها ذات نمط معماري عمودي يتضمن اجزاء مشتركة. ومنه ضرورة دراسة الحالة التي هي عليها وكيفية تملكها وتسييرها.

ب- أهمية هاته الأجزاء داخل بنايات وما تعكسه الحالة التي عليها لصورة الحي وبالتالي صورة المعنية.

ج- اضافة إلى قياس درجة الرضا لدى السكان الذين يعيشون بالتجمعات السكنية، وانعكاس ذلك على حالة الأجزاء المشتركة بالأحياء السكنية، ومدى قابلية تحملهم للأعباء المترتبة عليها.

ونهدف من خلال هذه الدراسة إلى أن ندرك مفهوم الملكية المشتركة من وجهة نظر سكان التجمعات الحضرية والكيفية التي يتم بها تملك هذه الفضاءات واليات تسييرها على الواقع.

الدراسات السابقة:

باعتبار أن دراساتنا تعالج موضوع ملكية الأجزاء المشتركة داخل التجمعات الحضرية فإنها مرتبطة أساسا بمجال السكن و سياسة الإسكان المنتهجة من قبل الدولة لذلك كان لزاما الاعتماد على معطيات التي يوفرها التعداد الوطني للسكن و السكان إضافة إلى التقارير العامة للمخططات و البرامج التنموية ، و كذا التقارير الصادرة من الهيئات الرسمية متمثلة في وزارة السكن و العمران و المدينة و كذا الديوان الوطني للإحصاء إضافة إلى مجموعة من الدراسات الأكاديمية التي رجعنا إليها منها:

-دراسة حول التعمير و تملك الفضاء بمدينة وهران¹ للباحث حجيج جنيد والتي يطرح من خلالها إشكالية العمران و تملك الفضاء و ذلك من خلال مشروع التنمية المطبق على المدينة الجزائرية من طرف الدولة.

و قد تطرق الباحث إلى مجموعة من الأرقام و النصوص القانونية و التي تم توظيفها لتحقيق التنمية الحضرية بالمدينة، ليخلص إلى أن المدينة في المشروع التنموي تراوحت بين فرضيتين: الأولى حول أولوية التنمية الريفية، بينما الثانية حول أولوية التنمية الحضرية. و يرى الباحث أن الدولة و بدلا من القضاء على أزمة السكن أنتجت العكس كنتيجة لتدخلها حيث أنها أسهمت في تفشي و استفحال و استمرار أزمة السكن الأمر الذي يبرز و يظهر جليا في الاختلاف و التمايز بين

¹ - Cf. HADJII E, Urbanification et appropriation de l'espace le cas de la ville d oran ,thèse de doctorat d'état en sociologie, Université d Oran, juin 2001.

مناطق عيش الأغنياء و مناطق عيش الفقراء و بالتالي يمكن القول "أن الترتاب الحضري أخضع إلى التباين الاجتماعي كشكل محدد للعلاقات بين مختلف الطبقات الاجتماعية التي تستعمل الفضاء الحضري"¹.

و يرى الباحث أن الدولة قد قامت في الواقع بفعل عكس ما خططت له، و ذلك كونها أسهمت في خلق اللاتوازن الاجتماعي داخل المدينة وفي هذا الصدد يقول الباحث "...لم يعد المسكن يؤدي وظيفته البيولوجية للحماية كما أنه لم يعد يؤدي وظيفته السوسيولوجية كفضاء للتعبير... و هو بهذا يسهم في الانحراف البطيء لعوامل الاجتماع البشري ليتحول إلى مكان يحتضن ديناميات أكثر تعقيدا من النزوح الريفي، كتفكك الجماعات القروية وفشل السياسات الاقتصادية المنتجة للبطالة والإقصاء الاجتماعي"².

وفي الأخير يختتم الباحث تحليلاته بتقديم مجموعة من الاقتراحات و التي يمكن من خلالها أن نتجاوز أزمة المدينة و العمران، و التي يمكن القول أنها ترى أنه كان من الضروري دمج كلا من الفرضيتين السابقتين باعتبار أن تناقضهما و صراع الأجنحة الحاملة لهما هو الذي أدى إلى خلق مجتمع و مدينة متشظيين.

¹-Ibid,p259.

²-Ibid,p 403.

-يحاول الباحث فريد مرحوم¹ في دراسته إلى محاولة فهم المسألة الاجتماعية و ذلك عن طريق المسألة الحضرية، و بما أن المدينة هي مسرح التغير الاجتماعي فانه لا يمكن أيضا الاستغناء عن التاريخ أو تجاوزه بالنسبة للمسألة الحضرية فالعودة للوراء أو الخلف حسب الباحث تتيح النظر إلى الموضوع بمسافة كافية لتقديم رؤية واضحة. و يرى الباحث أن المدينة هي فضاء لالتقاء التعارضات والتناقضات وهي ليست مجرد فضاء للصراع و العنف بل هي تحتوي على العناصر التي تغذي الصراع و العنف و ذلك عبر ظهور علاقات الهيمنة و الخضوع.

ويرى الباحث أن المدينة والفضاء الحضري وعبر السياسات الحضرية قد ساهم في ضياع معاني علاقات الجوار والحميمية وهو ما يعني ضياع لمعاني الحياة الشخصية والجماعية. ويرى الباحث أن وجود عوائق وعقبات تكون عائق أمام تملك الفضاءات المادية يؤدي أيضا إلى عرقلة تملك الحياة الشخصية و الجماعية.

إن الدولة باعتبارها هي التي تقوم بعملية تخطيط و بناء و تسيير المساكن عبر منظومة من القوانين والأجهزة و التي يفترض فيها الموضوعية .إلا أنها لا تكون كذلك دائما وهو ما يجعلها مسؤولة عن ذلك الاستلاب ،لينتقل الصراع من مستوى الساكن مع مسكنه وجيرانه "إلى مستوى صراع المواطن مع الدولة كنظام حول رهان تملك الحياة الشخصية أو المواطنة "ويرى الباحث أنه في السكن الجماعي نجد أن الصراع

¹- فريد مرحوم، السكن الجماعي في الجزائر : سكان حي الصباح(وهران) بين الاجتماع و الصراع،رسالة دكتوراه في علم الاجتماع الحضري،جامعة وهران،كلية العلوم الاجتماعية،2015.

يتعايش مع الاجتماع البشري لدى السكان، كما أنه و بفعل ضعف مجموعة من القيم والمعايير الاجتماعية التي تؤثر على حياة الأفراد داخل الفضاء الحضري نجد أن هناك مجموعة من التناقضات و التفاوتات التي تطورت عبر الزمن و لكن هذا لم يمس مجموعة من القيم الأصلية داخل المجتمع و التي لم تندثر .كما يعتبر كل من المسكن و العمل هما العنصران الأكثر أهمية في هيكله حياة الساكن، إلا أنه و كنتيجة لسعي الدولة إلى معالجة أزمة السكن من حيث الكم قد أغفل النقاش عن باقي الجوانب الأخرى وانعكاس ذلك على العمران المديني.

في حين نجد الباحث الحاج باشا¹ قد تطرق إلى مسألة التعمير في الجزائر، إذ يرى أنه وبعد فشل المشروع التنموي المستند على الصناعة، كان الانتباه إلى مسألة السكن و الذي يعتبر أنه قد جاء متأخرا بالمقارنة مع حجم النمو الديمغرافي الذي عرفته الجزائر، و كنتيجة طبيعية لذلك تحركت آلة البناء في محاولة لاستدراك النقص الفادح في مجال السكن باختلاف صيغه، خصوصا السكن الاجتماعي. و قد كان ذلك عبر تبني المعمار الوظيفي بغية إنتاج أكبر قدر من المساكن وبأقل تكلفة، بغيت إدراك النقص الفادح و الأزمة الحادة في السكن، مركزا على مفهوم السكنى و الساكن

كمحاور أساسية تقابل ثلاثية **H.Lefevbre**.

¹ - باشا حاج محمد، اشكالية العمارة، دراسة ميدانية لثنائية العمارة و الممارسة الحضارية، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم في علم الاجتماع، جامعة وهران، 2013.

-إضافة إلى ذلك نجد دراسة الباحثة راضية غربي عبد الإله¹ و التي عنوانها "المدينة الفاعلون الاجتماعيون و العلاقات مع الفضاء الحضري" محاولة تقديم تحليل للعلاقات الموجودة بين السكان باعتبارهم فاعلين اجتماعيين مع فضاءات المدينة. وذلك باعتبار أن نتائج الممارسات الاجتماعية تتمظهر في أشكال التمدن والتنشئة الاجتماعية القائمة في الأحياء. والتي يسعى من خلالها السكان خصوصا فئة الشباب منهم إلى الحق في المدينة وذلك عبر استخدام كفاءات و ممارسات التواجد داخل الفضاءات الحضرية العامة.

وتخلص الباحثة إلى أنه بفعل الصراع بين المجتمع و الدولة بخصوص المدينة يؤدي إلى تجنيد القدرة على التسيير الذاتي و ذلك باعتبار أن الفاعلون هم من يبتكر حياتهم اليومية.

-أما دراسة الباحث طيب إبراهيم علي² و التي تدرس إعادة تملك المجال السكني لسكان الذين تم ترحيلهم من حي "جاربو" بعين الرأس إلى منطقة حي الصباح. يرى الباحث أن الشقة عملت على إهمال عنصر الحميمية والحرمة، و كذا العلاقات الاجتماعية ، كما أن إنتاجها تجاهل طبيعة التركيبة الاجتماعية للأسرة الجزائرية والخصوصية المحلية للمجتمع. وهو ما أدى بالسكان الجدد إعادة تحويل شقتهم،

¹ -Cf,R.Gharbi-Abdelillah,Ville, Acteurs sociaux et rapports a l'espace urbain ,Thèse de doctorat en sociologie urbaine, Université d Oran , Faculté des sciences Sociales,2012.

² - طيب علي إبراهيم ،عملية اعادة الاسكان من حي رأس العين إلى حي الصباح تملك الفضاء السكني لسكان و ممارساته، رسالة ماجستير في علم الاجتماع الحضري،جامعة وهران، كلية العلوم الاجتماعية،2006.

وإعادة تملكها بالوجه الذي يتلاءم مع خصوصيتهم الثقافية و الاجتماعية، حيث أن الممارسات الثقافية لا تختلف باختلاف المجال. كما أن عملية إعادة الإسكان و التي يحاول السكان مواجهتها لا تتعلق بعلاقتهم بالفضاء بل ترتبط بعلاقتهم (السكان) فيما بينهم.

و بالنسبة لدراسة الباحث مساهل¹ و التي تتعلق بميكانيزمات إنتاج العقار والمجال المبني من بين المدخلات الأساسية في فهم الديناميكية العمرانية. ويرى الباحث أن ظاهرة التحضر تعتبر ظاهرة عالمية إلا أنها تمثل إشكالية لدول العالم الثالث، وأما بالنسبة للجزائر فان الضغوطات حول العقارات تشكل مصدرا لتطور المجالي و الذي يمكن أن نقول عنه أنه غير منظم يتم عن طريق أعمال تهيئة عشوائية.

حيث أن عدم الفصل في قضية الملكية وسوء التسيير أثر على أداء المدن لوظائفها بشكل سليم و فعال، ويرجع إنتاج العقار حسب الباحث إلى النصوص القانونية والسياسات الصادرة والتي تطبق من قبل الدولة، المنتخبين، المجموعات الاجتماعية، وكذا المستفيدين باعتبارهم هم الفاعلين الأساسيين.

¹ A Messahel, Les Mécanismes de production foncières et immobilières en Algérie ,Thèse Doctorat en sciences urbanisme ,Université d Oran, 2010.

يتطرق الأستاذ دريس نوري¹ في دراسته حول استعمال المجال العام في المدينة الجزائرية، إلى طرح تساؤل هام جدا حيث أنه و باعتبار أن الدولة باعتبارها المالك الوحيد للحق في استعمال العنف المشروع لماذا لا تتحرك لوقف الاستعمال الغير قانوني للمجال العام، في حين نجدها دائما حسب تصوره تحارب أشكالا أخرى من الاستعمالات التي لا يجرمها القانون؟

ويرى الباحث أن ملاحظة المجالات العامة في المدينة الجزائرية يظهر بأن استعمالها متعدد و متغير من مجال إلى آخر و من مرحلة تاريخية إلى أخرى ليصل في الأخير إلى أن المجتمعات المغاربية تسودها تناقضات كبيرة تتمثل في وجود مجالات عامة حديثة في مدنها و لكن استعمالها لم يؤدي إلى إحداث تغيير في أشكال التنظيم السياسي و الاجتماعي والاقتصادي فيها.

كما يرى الباحث أن استعمال المجال العام في المدينة الجزائرية يرتبط أساسا بموقعه داخل النسق الحضري و شكله الهندسي، ولكن هذا الاستعمال يتغير عبر الوقت نتيجة للتغير الذي يحدث في المجتمع ككل.

كما أن المجالات العامة الحضرية أصبحت تساهم أكثر في عملية التغير الاجتماعي.

-أما الباحثة بن سعيد سعاد فقد تناولت بالدراسة لعلاقات الجيرة في السكنات

الحضرية الجديدة لتطرح تساؤلاتها حول طبيعة علاقات الجيرة في السكنات الحضرية

¹دريس نوري، استعمال المجال العام بالمدينة الجزائرية: دراسة ميدانية على حديقة التسلية في مدينة سطيف، و ساحة طابوس عمروش في مدينة بجاية، دراسة لنيل شهادة الماجستير تخصص علم الاجتماع الحضري، جامعة قسنطينة، كلية العلوم الاجتماعية، 2007.

الجديدة، و كون أن هذه العلاقات تتأثر بالخلفية الثقافية للسكان، ومدى تأثير الوضع الجديد في الإقامة و السكن على علاقات الجيرة و القرابة لتخلص في الأخير إلى أن طبيعة علاقات الجيرة في السكنات الحضرية الجديدة هي علاقات مصلحية سطحية ومنفعية و تكاد تخلو من المودة و التعاون و هذا ما يسود المجتمع الحضري. كما خلصت الباحثة من خلال دراستها إلى كون العلاقات الاجتماعية والقرابية قد تفككت بفعل هذه الصيغة من السكن و أنها تلاشت نوعا ما. كما أن هذا النوع من السكنات قد أثر و ساهم في تغيير بعض العادات و التقاليد كدخول و خروج السكان من نفس البوابة و تخلي السكان عن مبدأ التوزيع الذي كان شائعا قديما. مقدمة مجموعة من التوصيات تتمحور حول ضرورة مراعاة الخلفية الثقافية قبل عملية الإسكان، و ضرورة مراعاة حجم السكن مقارنة مع أفراد الأسر القاطنة بها، أهمية توفير المرافق العمومية الضرورية لعيش السكان.

-للتنقل بنا الباحثة سليمة فارب¹ بدراستها حول " رهانات إنتاج السكن الاجتماعي بمستغانم و إستراتيجيات الاستفادة منه" و ذلك عبر محاولتها تقديم تحليل شامل و دقيق لهذه المجالات السكنية الجديدة و ذلك بتحديد آلية تنظيمها و مدى انسجامها مع النسيج الحضري، وتحديد الفاعلين المحليين المتدخلين في هذا النمط العمراني،و يمكن القول أن الدراسة لا تقتصر على المستوى الشمولي بل هي تهتم أيضا بهوية

¹ - سليمة فارب ، رهانات إنتاج السكن الاجتماعي التساهمي بمدينة مستغانم و استراتيجيات الاستفادة منه، دراسة ماجستير في الجغرافيا و التهيئة العمرانية، جامعة وهران، كلية علوم الأرض و الجغرافيا و التهيئة العمرانية، 2006.

المستفيدين من هذه السكنات الجديدة ومدى تأقلمهم مع الحياة داخلها و علاقتهم بمحيطهم.

لتخلص الباحثة في الأخير إلى أن أغلب البرامج السكنية الاجتماعية الحديثة النشأة تفنقر إلى التجهيزات والخدمات الضرورية للسكان ، مقترحة ضرورة اختيار مواقع انجاز السكنات بعناية ،كما أنه يجب أن يراعى في ذلك شروط السلامة إضافة إلى عدم التعدي على الأراضي ذات الطبيعة الزراعية .كما أنه لا بد للمسكن أن يكون ذو مقاييس تتناسب مع حجم الأسر ليسهل عملية تملكها و العيش بها و كذا يسهل عملية اندماج السكان في حياتهم الجديدة. كما أنه يجب أن ترفق هذه المشاريع بتهيئة شاملة لكي لا تشوه المنظر الجمالي للمدينة.

أما الباحث صلاح الدين عمراوي¹ و عبر دراسته " للسياسة السكنية في الجزائر " فهو سعى إلى تتبع إستراتيجية الدولة المتبعة في مجال السكن و مدى نجاعتها مقدما عرضا شاملا حول تطور الحظيرة السكنية بالجزائر عبر مختلف المحطات التاريخية. ليخلص الباحث في الأخير إلى أن مشكلة السكن في الجزائر قد ارتبطت بالسياسات الظرفية، كون أنها لم تراعي النمو السكاني السريع و كذا لم تراعي القدرة الشرائية للمواطن الأمر الذي فاقم من أزمة السكن حسب ما يشير له الباحث. ليخلص في الأخير إلى مجموعة من التوصيات تتمحور حول ضرورة تطوير الجهاز الإداري

¹ - صلاح الدين عمراوي، السياسة السكنية في الجزائر :دراسة لنيل شهادة الماجستير، تخصص ديمغرافيا، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية العلوم الاجتماعية، 2009.

للقطاع و كذا الرفع من الكفاءة الإنتاجية و إزالة القيود الإدارية التي تعيق انجاز البرامج السكنية. إضافة إلى دعم الشركات المقاولات العمومية و تحريرها من اللوائح و القيود التي تعيق عملها. و كذا يرى ضرورة تشجيع القطاع الخاص ودعمه ليساهم في تنمية القطاع السكني عبر تسهيل العمليات الاستثمارية إضافة إلى معالجة مشكل النزوح الريفي وكذا البيوت والمساكن الفوضوية بشكل شفاف وجذري.

منهجية البحث:

ان عملية البحث في ميدان علم الاجتماع تكون نتيجة لفضول علمي ينتاب الباحث، يوجه هذا الفضول على شكل تساؤلات حول الظاهرة المدروسة و التي أثارت انتباه الباحث، و ذلك باعتبارها تنتمي إلى مجموع اهتماماته¹.

ان مواضيع المدينة و الحي و المسكن و كل ما يتعلق بهم كان محل اهتمامنا منذ فترة الماستر بحكم تخصصنا في علم الاجتماع الحضري تخصص مدن و تنمية. ليتجسد ذلك الاهتمام في إجرائنا لدراسة حول جمعية الحي و دورها في عملية التنمية الحضرية. ان هذه المحاولة البحثية هي التي عززت من تساؤلاتنا و جعلت اهتمامنا ينصب لإجراء هذه الدراسة حول كيفية تملك و تسيير سكان التجمعات السكنية الحضرية للأجزاء المشتركة؟

¹ -Cf, GRAWITZ M, Méthode des sciences sociales, Dalloz, Paris, 1996.

و للإجابة عن هذا التساؤل، قمنا في بداية البحث بجمع ما تيسر من مادة علمية أنتجت حول هذا الموضوع من خلال كتابات و دراسات الباحثين السابقين، إضافة إلى ذلك قمنا بإجراء زيارات لكل من مديرية البناء و التعمير، و ديوان الترقية و التسيير العقاري.

و بالإضافة إلى ذلك قمنا بإجراء مقابلات استطلاعية حرة و التي سمحت ببروز نقاط لم تكن جلية، أو تبدو ذات أهمية قبل اجراء الدراسة الاستطلاعية لأنه و كما يشير الباحث طيب ابراهيم علي: "...ان أي علاقة مع الساكنة تضل تجربة مثرية، تسمح بتحكم أكبر و فهم لظواهر المجتمع المعقدة و منه تفادي الأحكام المسبقة غير المبررة"¹.

و يمكن القول أن هذه التجربة الاستطلاعية قد قدمت لنا صورة أكثر وضوحا لموضوع بحثنا هذا.

بالنسبة إلى عينة البحث فقد اعتمدنا على سحب عينة عشوائية من الحي السكني موضوع الدراسة أي حي 1000 مسكن عدل بمستغانم و ذلك تبعا لمجموعة من الخصائص المتنوعة و المألوفة²، كالجنس و السن و المستوى الدراسي...الخ. و تتألف عينتنا من 20 مبحوث³.

¹ - طيب علي ابراهيم، عملية اعادة الاسكان من حي رأس العين إلى حي الصباح تملك الفضاء السكني لسكان و ممارساته، رسالة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، جامعة وهران، كلية العلوم الاجتماعية، 2006، ص25.

² Cf, BLANCHET A-GOTMAN, L'enquête et ses méthodes: l'entretien, Nathan Université, Paris, 1996.

³ - أنظر جدول المعطيات الخاص بالمقابلات الميدانية في الملاحق.

و بما أن طبيعة أي بحث هي التي تتحكم في اختيار نوع الأدوات المنهجية المستعملة. و باعتبار أن موضوع دراستنا يتطرق لكيفية تملك و تسيير الفضاءات المشتركة في السكنات الجماعية. فقد لجأنا إلى "الاقتراب الكيفي"¹ و ذلك بالاعتماد على تقنية المقابلة النصف موجهة. و ذلك لجمع المعطيات الميدانية تتعلق بالسكان أنفسهم، نظرتهم لمدينتهم، و ممارساتهم السكنية، كذلك لكيفية التعامل داخل و مع الفضاءات المشتركة. بالإضافة إلى تصورهم لعيشهم داخل الأحياء السكنية الحضرية.

وقد اختلف مكان اجراء المقابلات منها ما تم داخل مسكن المبحوث و منها ما أجري داخل المحيط العمراني للحي السكني أو أماكن أخرى كمكان العمل... الخ. و ذلك حسب استجابة المبحوثين و جاهزيتهم لإجراء المقابلات وتراوحت المدة الزمنية لإجراء المقابلات ما بين الساعة إلى الساعتين . وعلى العموم لقد كان استخدامنا لدليل المقابلة بهدف دفع المبحوثين للتحدث و التعبير و منه الحصول على إجابات حول المواضيع المشتركة بينهم ، في حين تركنا لهم حرية الحديث في مسائل أخرى تتمحور حول البحث. من أجل إثراء أكبر لموضوع الدراسة، و ذلك "لأن الابتعاد عن التوجيه في المقابلة يسمح بتعابير تلقائية، لما يحس به و ما يعتقد و ما يتصوره المبحوثين"²، و إضافة إلى تقنية المقابلة النصف موجهة تم الاعتماد على تقنية الملاحظة المباشرة

¹ - Cf QUIVY R. CAMPENHOUDT LC, Manuel de recherche en sciences sociales, DUNOD, France, 1995.

² - HADJII E , Enquêter sur son propre terrain, Anthropophages, terrains vécus, terrains revécus , Edition Ici et Ailleurs – GREA, N°5-6, Mars2006, p25.

والتي كان الغرض منها جمع معطيات من الميدان أي حول الحي السكني موضوع الدراسة. ومختلف مشتملاته من فضاءات خارجية، عمارات، مساكن و حتى السكان أنفسهم، و ذلك من أجل تقديم وصف دقيق لتلك العناصر و الحالة التي تتواجد عليها و كذا كيفية تملكها و الاختلافات أو التغيرات التي أحدثت عليها. و هو ما تسمح به لنا الملاحظة المباشرة بالوقوف عليه وإدراكه حيث أن "الملاحظة المباشرة تتم عن طريق الاتصال المباشر بالظاهرة ، والتعايش معها و مراقبة سلوكها"¹، و لذلك قد أمعنا النظر و الملاحظة مع التدقيق في مختلف تلك الفضاءات وكل ما تشمله الأجزاء المشتركة بغية الوصول إلى المعاني والدلالات المختزنة داخلها. باعتبار الفضاء السكني هو فضاء يختزن داخله وحوله مجموعة كبيرة من التعبيرات والدلالات والمعاني الرمزية. وقد تم ذلك عبر الإدراك ثم الحفظ في الذاكرة ثم التدوين²، كما أننا استخدمنا آلة التصوير والمسجلة حسب ما سمح لنا، إذ أن أحيانا ظروف البحث لم تتح لنا ذلك حسب طبيعة وخصوصية كل مبحث . ويمكن القول أن كل من المسجلة وآلة التصوير وفرة لنا العديد من المزايا أهمها الرجوع إلى مادة البحث كلما استدعت الضرورة إلى ذلك. في حين أنه وبالنسبة للمبجوثين الذين لم نتمكن من إقناعهم باستخدام تقنية التسجيل معهم، فقد اعتمدنا على التدوين ونقل اجاباتهم مع أدق

¹- مهدي زوليف ، تحسين الطروانة، منهجية البحث العلمي ، دار الفكر ، عمان ،1998، ص 17.

² -Cf, ARBORO AM – FOURNIER P, L'enquête et ses méthodes, l'observation directe, Nathan Université, Paris 1999.

التفاصيل، إضافة لما وفرته لنا خاصية التصوير من مزايا في النقل الدقيق للواقع المعاش، وإضافة إلى صعوبة التسجيل والتي واجهتنا مع بعض المستجوبين، فإن الخلط بين صفتنا كباحثين وصفة الموظفين الإداريين قد لازمتنا في بعض الأحيان. إضافة إلى ذلك الخصوصية التي يحملها موضوع دراستنا والتي تتعلق بالسكن وهو الأمر الذي يعتبره المبحوث من أموره الخاصة و يتعلق بحياته الشخصية. إلا أن ذلك كله يمكن تجاوزه عبر كسبنا التدريجي لثقة المبحوثين.

في الأخير يمكن القول أن كلا من التقنيتين سواء المقابلة أو الملاحظة المباشرة قد سمحت لنا بجمع معطيات كمية وكيفية هامة حول موضوع الدراسة والتي قمنا بمحاولة وصفها وتحليلها ثم تفسيرها في ضوء ما تم إنتاجه من أفكار حول الموضوع.¹

¹ - طيب علي ابراهيم، مرجع السابق، ص29.

*-مفاهيم الدراسة :

*1-الملكية المشتركة:

هي نظام اجتماعي و قانوني يخص كل من الفضاءات العمرانية المبنية الجماعية، و كذا الأشخاص المالكين أو الشاغلين لهذه الفضاءات. حيث أن هذه الفضاءات و تحت أي ظرف لا يمكن أن تعود ملكيتها لشخص دون الآخر. والملكية المشتركة هي ملكية متصلة بملكية خاصة، حيث أنه إذا ما فقدت الملكية الخاصة تحت أي ظرف فقد معها الحق في الملكية على الأجزاء المشتركة. ومنه نستنتج أن نظام الملكية المشتركة هو حالة دائمة لا تزول إلا بزوال البناء.

*2-المستعملين للأجزاء المشتركة:

ونقصد بهم الأفراد والجماعات الاجتماعية التي تستعمل الأجزاء المشتركة داخل التجمعات السكنية الحضرية. ويختلف المستعملون للأجزاء المشتركة حسب طبيعة كل فضاء مشترك و يختلف المستعملون للأجزاء المشتركة حسب السن و الجنس والمستوى المعيشيالخ. و نستخدم هذا المصطلح لنشير به إلى كل من يتواجد أو يستعمل أحد من الأجزاء المشتركة داخل التجمعات السكنية الحضرية.

*3- السياسة السكنية:

يقصد بها مجموع الخطط و المقاييس و البرامج التي تضعها الدولة في مجال السكن و التي تهدف من خلالها إلى وضع الوسائل و الآليات بغيت التدخل في السوق السكني و ضمان التوازن العام بين قانون العرض و الطلب. وتكتسي السياسة السكنية أهمية بالغة في تحقيق النمو و التطور لبلد ما باعتبار أنها تواكب التطور الاجتماعي والاقتصادي له. كما أن الدولة و من خلال سياستها السكنية يمكن لها محاربة الفروق الفردية بين أفراد المجتمع على مستوى الدخل ، وذلك من أجل تحقيق عدالة اجتماعية. وهي آلية لحفظ التوازن بين الريف و المدينة من جهة. وكذا توزيع السكان على مستوى كامل القطر الوطني من جهة ثانية. وتهدف الدولة عن طريق السياسة السكنية إلى الاستغلال الأمثل للأراضي و الموارد الاقتصادية.

*4- السكن الاجتماعي:

السكن في مفهومه البسيط هو تأليف من جدران و سقف. وهو ذلك الحيز المكاني الذي يتطلع له الانسان حتى يحقق العيش بأريحية و استقرار. أما السكن الاجتماعي فهو عبارة عن مجموعة من السكنات التي توفرها الدولة للأسر و يكون ذلك على شكل إعانات متعددة كالإعانات الاستثمارية والتي تخفض من قيمة سداد الدفعات بالنسبة للحائزين على السكن، وكذا الاعانات الممنوحة تحت شرط الدخل والتي تتيح الحصول على سكن حسب قيمة الدخل الشهري للأسر المستفيدة.

وتعتبر صيغة السكن الاجتماعي صيغة عمرانية موجهة لأصحاب الدخل المتوسط في المجتمع.

*5- التجمعات السكنية الحضرية:

هي عبارة عن مناطق لاستقبال البرامج السكنية الوطنية المخصصة للمدينة والتي يتم تحديدها ضمن المخططات والبرامج التنموية، تتكون من مجموعة من العمارات التي تحتوي على العديد من الشقق السكنية. وهي عبارة عن آلية تهدف إلى التحكم الأمثل في الأوعية العقارية داخل الوسط الحضري ، و التحكم في التوسع العمراني للمدن. وإضافة إلى الشقق والعمارات المشيدة فإن التجمعات الحضرية تضم فضاءات للعب ومساحات خضراء للتنزه وطرقا كبيرة وحظائر للسيارات وهي تهدف إلى تحقيق حياة يسودها النظام و الرفاهية لقاطنيها.

الفصل الأول

مقدمة الفصل:

سنحاول خلال هذا الفصل تقديم عرض مفصل لسيرورة التاريخية و تطور الحظيرة السكنية بالجزائر عبر مختلف المراحل والسياسات السكنية وللإحاطة نشير إلى الحظيرة السكنية والتي يقدر حجمها حاليا بـ 6 ملايين وحدة سكنية لم يكن تتجاوز حدود المليون وحدة سكنية خلال الفترة الاستعمارية.

*أ- مفهوم السكن:

إن السكن أو ما يعرف بالسكنى و التي تعني مجموعات وكيفيات أشغال واستعمال الأفراد والأسر والجماعات لفضائهم السكني، كما تشير أيضا إلى الإطار الايكولوجي لحياة نوع ما، كما يشير المسكن إلى مكان داخلي، مغلق و مغطى، أين تسكن بطريقة دائمة، بالإضافة أنه يعبر عن عدد من أشكال البناءات المختلفة، وهو تعبير عن فضاء اجتماعي وأسري كما نجد العديد من المرادفات لما قد يشير إلى مفهوم المسكن مع بعض الاختلافات في المعاني¹.

يتميز السكن بعدة خصائص اقتصادية و اجتماعية، إذ يعتبر النواة الأساسية لاحتواء واحتضان العائلات على تنوع دخلها، حيث يسمح لهم بحجز مبالغ معتبرة وتخصيصها للاستثمار في مجال السكن.

ومن خلال هذا يمكن القول أن السكن يعتبر من المجالات الكبرى للاستثمار لأنه يدرى دخلا منتظما، وإذا كان السكن ثابتا من حيث حيزه المكاني، إلا أن موقعه يجعله ذو أهمية كبيرة بالنسبة لقربه أو ابتعاده عن الفضاءات الأخرى المكملة له على سبيل الذكر شبكة المواصلات وتوفر المرافق الحياتية و الخدماتية، وعليه فالسكن يعد من أدوات التنمية وينظر إليه كركيزة هامة مكملة للقطاعات الأخرى. و هو ما يبرز من إجابة المبحوثين حول موقفهم من موقع المسكن، فيقول المبحوث رقم 04: "الموقع لي

¹ Serfaty Garzon P. chez soi .les territoires de l'intimité. Armand colin .paris. 2003.P61.

عطاونا فيه السكن جميل لكن بعيد عن مركز المدينة و كايين انعدام للمرافق
الضرورية" في حين يصرح المبحوث رقم 10: "المسكن هذا انا راني دايره كحل مؤقت
بيلا ما ربي فتح عليا بمسكني الخاص و ظروفي الاجتماعية و الاقتصادية هي لي
خلاتني نستأجر هنا"

و منه تظهر حالة التفاوت في درجة الرضا من طرف القاطنين به حسب الخصوصية
الاجتماعية لكل أسرة، و هو الأمر الذي كان نتيجة لاعتبار المهندسون المسكن آلة
سكنية الغرض منه تحقيق الاحتياجات البيولوجية للسكان. لكن هذه النظرة التي ترى بأن
امسكن هو مجرد مأوى لم يعد لها أي اعتبار في هذا العصر بالنظر لطموح الإنسان
وما وصل إليه هذا الأخير من تطور على جميع الأصعدة (علمي-اقتصادي-
اجتماعي)

ولعل أبرز ركيزتين لبناء مسكن حديث هما قدرة المسكن على توفير التهوية و الضوء
لساكنيه، إضافة إلى هاتين الركيزتين نجد القدرة على تحقيق نوع من الخصوصية
والحرية و الاستقلالية للأفراد و الأسر التي تعيش بداخله. كما أن المسكن الملائم
للعيش يجب أن يتوفر على الماء و الكهرباء لكن الإشكال الذي يطرح هو أنه و مع
التطورات المسجلة على مستوى المجتمع و الأسرة ككل، كيف تطور إنتاج السكن وما
مدى مواكبته لتلك التحولات. حيث أصبح السكن يمثل حق اجتماعي راسخ لدى
المواطنين و يمثل هاجس بالنسبة لهم بهدف الحصول عليه و هو ما يتضح من اجابة

المبحوثين حيث يصرح المبحوث رقم 11: "يا أخي السكن راه قبر الدنيا، الحمد لله
دبرت هذا العش لأولادي قبل ما ربي يدي أمانته و الله لا تعذبت قبل ما نتحصل
عليه" و يصرح المبحوث رقم 13: "بالرغم من أنني أسكن في شقة صغيرة و عالية
والدروج عياني لكن الحمد لله لي قدرت نوفر هذا السكن للعائلة هذا وين راني نحس
روحي انسان و مسؤول عن عائلة".

وهو ما ذهب إليه المفكر **M HALBWACHS** حيث يرى أن الفضاء هو المكان
الأمثل لتسجيل الذاكرة الجماعية وحفظها¹، الأمر الذي يجعل من الفضاء يتعدى
خاصية الجمود إلى الحركة والحياة، عبر ما يختزنه من رموز وتعبير لهذه الأخيرة.
فالانجازات العمرانية تنتمي إلى شبكة الرموز تعبر عن المخيال الاجتماعي²، و بالتالي
فإن المفهوم البسيط للسكن و الذي يتألف عادة من الجدران و السقف يبقى بعيدا كل
البعد عن المفهوم الحقيقي والشامل له. حيث أن مفهوم السكن الذي يتطلع إليه الإنسان
حتى يعيش فيه بكل راحة وأمان، هو ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال
الخدمات المساعدة و التسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد، باعتباره كائن يسعى إلى
تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة³،

¹ - Chandoin O. LA VILLE des individus.sociologie. urbanisme et architecture.propose croisé.

LHarmattan.paris.2004.p32.

² -Ibid.P22.

³ - HAVEL.JE habitat et logement. Presses Universitaires de France. France .1968.P10.

وعلى حسب ¹M.BRYEE أن المكان الذي يسكن فيه الفرد يعد أمرا حيويا في تكوين شخصيته، وعاملا مؤثرا على صحته النفسية و الجسدية و الاجتماعية.

*ب-تطور السياسة السكنية بالجزائر:

1: وضعية السكن

1-1 وضعية السكن في عهد الاستعمار الفرنسي:

يمكن القول ان المستعمر الفرنسي لم تكن له سياسة سكنية واضحة حيث ان الغالبية من الجزائريين خلال الفترة الاستعمارية لم يكونوا يقطنون في سكنات لائقة, حيث ان غالبيتهم كانوا يعيشون في سكنات تفتقر إلى مختلف الخدمات كالكهرباء و الماء وشبكة الصرف الصحي و بالنسبة لسكان المدن فقد كانوا يعيشون غالبيتهم في الأحياء الإسلامية العتيقة كالقصبة و هو نمط عمراني يتميز بأحيائه الضيقة و الملتوية . أما غالبية الجزائريين كانوا يعيشون في الأرياف في المناطق الوعرة و الجبال في منازل مشيدة في الطوب و القرميد تفتقر للمياه و الكهرباء في ظروف معيشية صعبة و سيئة، في حين أنه و على العكس في ذلك كان المعمرون يقطنون في مزارع مبنية بشكل لائق و بيئة طبيعية خصبة.

كان يبلغ عدد السكان الجزائريين في سنة 1954 حوالي 9450,000 نسمة ،يعيشون

في حضيرة سكنية تقدر ب: 1.220.000 وحدة سكنية، بمعدل شغل سكن

¹- رشوان أحمد حسين:مشكلات المدينة ، دراسة في علم الاجتماع الحضري، مؤسسة شباب الجامعة،2005،ص95.

بلغ 7,76% TOL= (أي عدد الأشخاص داخل السكن الواحد)، و هو معدل مرتفع، لقد كانت وتيرة البناء خلال الفترة الاستعمارية تسير ببطء شديد حيث أنجز قرابة الـ 50.000 وحدة سكنية بمعدل 5 وحدات سكنية لكل 100 شخص¹ في حين كان من المفروض حسب تقديرات تلك الفترة حوالي 70.000 ألف وحدة سكنية سنويا.

و مع اندلاع الثورة التحريرية الكبرى سنة 1954، ظهر مشروع قسنطينة الذي تم إعلان عنه رسميا من قبل الجنرال ديغول في 03\10\1958 والذي كان يحمل حزمة في الإصلاحات الاجتماعية هدفه إخماد قتيل الثورة التحريرية مقترحا: التنمية مقابل الاستسلام و الثورة مقابل التمرد و الرفاهية مقابل الاندماج و من بين المحاور الأساسية التي كان يركز عليها المشروع نجد السكن ، إذ كان المشروع يهدف إلى بناء حوالي 100 ألف وحدة سكنية سنويا عبارة عن سكنات اجتماعية معتدلة الإيجار لم يتم إنجازها كليا على ارض الواقع بل جسد جزء منها فقط.

1-2- قطاع السكن غداة الاستقلال:

عرفت الجزائر غداة الاستقلال ظروف اقتصادية صعبة حيث كان الاقتصاد الجزائري متذبذب وهش الأمر الذي أنعكس على الجانب السياسي و الاجتماعي للبلاد. لقد كان اهتمام السلطة الجزائرية خلال هذه الفترة مرتكزا على القطاعات الإنتاجية كالزراعة والصناعة، في حين تم إهمال الجانب الاجتماعي، حيث انه و فيما يخص القطاع

¹ - وزارة السكن ، وثيقة رسمية حول تطور السكن قبل 1962.

السكني كانت السلطات تعتقد أن الحظيرة السكنية التي تركها المعمرون كافية بتلبية الطلب على السكن من قبل الجزائريين خلال تلك الفترة و إستعابهم. إلا أن ذلك لم يتحقق فعليا على أرض الواقع ،خصوصا مع عمليات النزوح الريفي لسكان نحو المدن. لقد كان الأمر يتطلب إنجاز أكثر من 100 ألف وحدة سكنية، 75 ألف وحدة منها موجهة لسكان المدن و 35 ألف أخرى موجهة إلى الأرياف بهدف تحقيق التوازن بين الريف و المدينة¹. و هو ما دفع الدولة الجزائرية بأن تأخذ على عاتقها مسؤولية إنجاز السكنات متبنية في بادئ الأمر نفس السياسة السكنية الاستعمارية في مجال السكن من خلال إتمام البرامج السكنية التي تركها المستعمر قيد الإنجاز ومن أهم البرامج:

*برنامج سكنات من نوع. Les carcasses.

يمكن القول أن هذا البرنامج من بين أول عمليات تدخل السلطات في مجال السكن بعد الاستقلال و الذي تمثل في إتمام إنجاز السكنات التي لم يتم إتمامها من طرف المستعمر ،أطلق عليها اسم الهياكل و قدر العدد الإجمالي للسكنات من خلال هذا البرنامج بحوالي 17 ألف وحدة سكنية.

¹ - Rachid Hamidou k le logement- un defi -OPU-Alger-1988-p30

*برامج سكنات نظام الرهن العقاري: FDH Le fond de dotation de l habitat:

يتمثل هذا البرنامج أساسا في السكنات ذات الطابع الاقتصادي والتي تكون عملية التمويل فيها عبر نظام الرهن العقاري. ويمكن القول أنه من خلال هذا البرنامج أصبح هذا النمط في البناء يقع على عاتق الخزينة الجزائرية FDN وقدّر العدد الإجمالي لهذا البرنامج بحوالي ألف وحدة سكنية.

*برامج السكنات ذات الطابع الإيجار المتوسط HLM : " Habitat a loyer

" modéré

هو امتداد لبرنامج السكني الذي كان يحمله ديغول عبر مشروع قسنطينة والذي يهدف إلى إتمام الوحدات السكنية التي لم يتم إنجازها خلال البرنامج السابق. ومن الملاحظ آنذاك أن السلطة الجزائرية عبر سياستها قد راعت الظروف المعيشية والاجتماعية للأسر الجزائرية، الأمر الذي انعكس على قيمة الدفعات الشهرية من طرف المواطنين والتي كانت رمزية و مدعمة من طرف الدولة.

و قدر حجم هذه السكنات بـ 8303 وحدة سكنية و تم توزيعها كلها إلى غاية 1975.

1-3- أهم إنجازات فترة 1962-1966:

يمكن تلخيص أهم إنجازات فترة ما بعد الاستقلال و إلى غاية 1966 فيما يلي:

بناء حوالي 16 ألف وحدة سكنية ريفية و القضاء على قرابة 1200 مسكن قصديري

، إضافة إلى إنجاز حوالي 2000 مسكن عبر نظام الرهن العقاري.

كذلك حوالي 1400 مسكن من الصيغة السكنية المعتدلة الإيجار "HLM".

2 : المرحلة الأولى لسياسة السكنية (مرحلة مخططات التنمية)

في سنة 1966 أجري أول إحصاء عام شامل للبلاد بعد الاستقلال و من بين نتائج هذا الإحصاء ،تم إحصاء حوالي مليونين سكن مشغول نصفها لا تتوفر فيه الشروط الصحية للسكن،و أكثر من 75 بالمائة من هذه السكنات لا تتوفر على أدنى الخدمات كالكهرباء و الغاز و الماء،وهو الأمر الذي أجبر السلطات الجزائرية على التحرك عبر اتخاذ العديد من الإجراءات و التي تهدف إلى توفير تلك المتطلبات.

-2-1- : مرحلة المخطط الثلاثي 1967-1969

أعطى هذا المخطط الأولوية إلى القطاع الصناعي حيث أنه و من خلال هذا البرنامج قد تم تخصيص أكثر من 45 بالمائة من الاستثمارات من أجل النشاط الصناعي.¹

في حين أنه و بالنسبة للمجال السكن فقد اهتم به هذا البرنامج من خلال ما يلي:

1- إنهاء إنجاز السكنات التي هي قيد الإنجاز سواء كانت سكنات الهياكل أو السكنات من صيغة HLM أو المعتدلة الإيجار.

2- تسطير برنامج لانجاز حوالي 10 آلاف وحدة سكنية يتم إنجازها خلال فترة زمنية مقدرة ب: ثلاثة سنوات.

¹ LABOUSSINE Qasmi .Cise de l'habitat et perspective de co-développement avec les pays de Maghreb .édition Punblised,Paris,France,1987,P40.

3- إضافة إلى تخصيص 1500 وحدة سكنية موجهة لفئة المجاهدين إلا أن هذه الانطلاقة واجهت العديد من العوائق والصعوبات والتي ترجع أساسا إلى نقص التمويل ويمكن القول أنه ورغم تلك العراقيل والصعوبات إلا أنه تم إنجاز حوالي 17 ألف وحدة سكنية خلال هذا البرنامج.

-2-2-: مرحلة المخطط الرباعي الأول 1970-1973

يمكن القول أن مرحلة مخطط الرباعي الأول، هي المرحلة الفعلية للتنمية في الجزائر. و هذا بالنظر إلى حجم البرامج و المشاريع والاستثمارات المسطرة في مختلف الميادين سواء الاقتصادية، الاجتماعية والثقافية. والتي تهدف أساسا إلى تحسين ظروف العيش للمواطنين وكذا توفير و تلبية حاجات المواطنين في مختلف الميادين كالسكن و الصحة و النشاطات الثقافية و الرياضية و كذا الإعلام و للقيام بذلك تم توفير جميع الإمكانيات المادية و المالية لتحقيق هذا البرنامج الذي تجاوز غلافه المالي 36مليار دينار جزائري.

فيما يخص السكن الحضري تم تسطير برنامج لانجاز 45 ألف وحدة سكنية لكن لم ينجز منها سوى 18 ألف وحدة سكنية فقط. و إضافة إلى هذا النقص في الإنجاز. عرفت المدن الجزائرية خلال هذه الفترة توافد عدد كبير للأسر في الأرياف نتيجة لتركيز النشاطات الصناعة بالمدن نتيجة لخيارات السلطة آنذاك و التي قامت بإطلاق مشاريع وأقطاب صناعية كبرى عبر مختلف مناطق الوطن.

والجدول الآتي يوضح مختلف إنجازات هذه الفترة فيما يخص البرامج السكنية سواء

الحضرية أو الريفية خلال فترة (1970-1973):

*-جدول 01: لأهم البرامج السكنية الحضرية والريفية خلال فترة (1970-1973):

عدد السكنات				البرامج السكنية
المقدرة	المنجزة	الفرق	نسبة الإنجاز	
45000	18000	27000	40%	السكنات الحضرية
40000	24000	16000	60%	السكنات الريفية

المصدر:وزارة التخطيط ، تقرير حول المخطط الرباعي الثاني، ماي 1974 ،ص40.

ومن خلال الجدول يتضح جليا أنه و فيما يخص إنجاز السكنات و توزيعها

بقي بعيدا و غير كاف مقارنة مع الأهداف المسطرة و كذا مقارنة مع حجم الطلب

ويرجع ذلك أساسا إلى النقص و العجز في التمويل لمختلف هذه البرامج السكنية من

أجل كلما في ذلك اتخذت الإدارة مجموعة من التدابير و الإجراءات منها:

1- تحويل ادخار العائلات المستفيدة من السكنات لتحويل هذه الأخيرة وفق ما يعرف ب ادخار العائلات.

2- إصدار تعليمية وزارية تنص على أن عملية تمويل السكنات يقع على عاتق كل من الخزينة العمومية كذا الصندوق الوطني للتوفير وكان ذلك في سنة 1971.

3- تم إصدار تعليمية وزارية أخرى و ذلك في سنة 1973م و التي تم بموجبها تحديد مفهوم جديد للسكن الحضري بحيث أصبح يسمى "السكن الاج"، يتكلف ديوان الترقية و التسيير العقاري مهمة إنجاز و تسييره

3-2- المخطط الرباعي الثاني (1974-1977)

عرف الاقتصاد الجزائري في هذه المرحلة انتعاشا قويا خاصة مع الارتفاع الملحوظ والقفزة النوعية لأسعار المحروقات و التي أعطت له دفعا قويا للاقتصاد الجزائري والقائم أساسا على مداخل هذه الأخيرة.

وبالنسبة لقطاع السكن يمكن القول أنه هو الآخر قد عرف ارتفاعا ملموسا وذلك بفضل مواصلة السلطات سعيها من أجل توفير متطلبات العيش الكريم للمواطن الجزائري خصوصا مع زيادة معدل النمو الديمغرافي للبلاد، هذا الاهتمام يظهر جليا من خلال القيمة المالية المخصصة لسكن و التي ارتفعت إلى 7.5% مقارنة بنسبة 5.5% خلال المخطط الرباعي الأول، و ترجع هذه الحركية و زيادة الاهتمام بالقطاع السكني إلى تدهور معدل شغل السكنات الحضرية خلال المخططات السابقة، نتيجة النمو

الديمغرافي وارتفاع معدل الزيادة الطبيعية و انخفاض معدل الوفيات إضافة الى النمو الديمغرافي السريع للمدن نتيجة النزوح الريفي، ولذلك خصص المخطط الرباعي الثاني نوعين من السكنات هما:

1: برنامج السكن الإجتماعي (الحضري):

وكان الهدف منه الوصول إلى انجاز 100 ألف سكن مع بداية الثمانينات حيث أنه من أجل تحقيق ذلك حددت الحكومة برنامج للسكن الاجتماعي خلال المخطط الرباعي الثاني يتمثل في:

*- انجاز حوالي 100 ألف وحدة سكنية.

*- إضافة إلى ذلك القيام بتوزيع 90.000 وحدة سكنية على الأقل، و التركيز دائما على مراعاة كلفة الإنجاز لكي يكون مبلغ الكراء الذي يقوم بدفعه المستفيد يتماشى مع القدرة الشرائية.

*أما فيما يخص الريف الجزائري فقد حضي باهتمام الفاعلين في مجال السكن قصد الحد من ظاهرة النزوح الريفي نحو المدن و كذا تدعيمها للنشاط الزراعي يتجلى ذلك من خلال ما يسمى ببرامج البناء الذاتي، و إتمام إنجاز 100 ألف قرية فلاحية.

و منه يمكن القول أن قطاع السكن قد شهد استفاقة حقيقية خلال هذا البرنامج كما يبرز ذلك من خلال الجدول التالي:

*-جدول 02: لأهم البرامج السكنية الحضرية والريفية خلال فترة (1974-1977):

(1977):

عدد السكنات				البرامج السكنية
المقدرة	المنجزة	الفرق	نسبة الإنجاز	
100.000	45000	55000	45%	السكنات الاجتماعية
100.000	75000	25000	75%	السكنات الريفية

ومن خلال نسب الإنجازات الموضحة في الجدول أعلاه يظهر لنا جليا

الاهتمام الفعلي للسلطات في هذه المرحلة بقطاع السكن خاصة بالريف و ذلك للحد من ظاهرة النزوح الريفي .

كما أن بداية هذه المرحلة عرفت خطة جديدة في عملية التمويل على النحو التالي:

*الخزينة العمومية تقوم بتمويل بنسبة 75% عن طريق قرض لمدة 40 سنة و

بمعدل فائدة 1 بالمئة .

*الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يقوم بتمويل بنسبة 25% لمدة 20 سنة

وبمعدل فائدة قدره 4.75% .

2-4 مرحلة المخططين الخماسين (1980-1989):

يمكن القول أن كل من المخطط الخماسي الأول و الثاني قد جاء ليعطيان دفعة قوية فيما يخص البرامج السكنية، يمكن اعتبارها مختلفة عن البرامج السابقة كون السكن لم يعد من الاهتمامات الثانوية للسلطة بل أصبحت تولي له اهتماما كبيرا و أصبح قطاع السكن قطاع أولي بداية من البرنامج الخماسي الأول (1980 - 1984) حيث ارتكز هذا المخطط على ثلاث محاور رئيسية هي¹:

*تنظيم المدن القديمة و توسعاتها.

*تطوير الحياة السكنية بالريف و كذا تحديث المراكز الحضرية.

*إنشاء مدن جديدة في منطقتي الهضاب العليا و الصحراء من أجل توزيع ديمغرافي متوازن.

ومن أجل تحقيق هذه المحاور تم رصد مبالغ مالية ضخمة من أجل بناء ما يعرف بالسكن الاجتماعي و إعادة تهيئة الأحياء القديمة و تحديثها، مع عدم تبديد الأراضي الفلاحية، والجدول التالي والذي يوضح لنا أهم البرامج السكنية خلال المخططين الخماسيين.

¹ - محمد بلقاسم حسم بهلوم ، سياسة تخطيط التنمية و إعادة مسارها في الجزائر ، الجزء 2، ديوان المطبوعات

*-جدول 03: لأهم البرامج السكنية خلال فترة (1980-1989):

الفترة	حجم البرنامج	في طور الإنجاز	المبرمجة والمنجزة	والغير	نسبة الإنجاز
من 84/80	217444	171476	45968		78%
من 89/85	353123	231236	121887		68%

من خلال قراءتنا للجدول أعلاه يمكن القول أن الإنجازات خلال المخطط الخماسي الأول كانت مرتفعة حيث قدرت بنسبة 75% .

وعلى العكس من ذلك فإنه خلال المخطط الخماسي الثاني فإن نسبة الانجاز قد عرفت انخفاضا واضحا حيث قدرت نسبة الانجاز بـ 68% و يرجع ذلك التقهقر في نسب الانجاز إلى الأزمة الاقتصادية التي عرفت الجزائر في سنة 1986 والتي كانت نتيجة انخفاض إيرادات البترول الذي يعتبر أهم ممول للخزينة الجزائرية .

إلا أن السلطات الجزائرية قامت بإعطاء نفس قوي لقطاع السكن و ذلك على إثر صدور القانون 07-86 و الصادر في 04مارس 1986 حيث من خلاله تم فتح

الباب للقطاع الخاص للاستثمار بغية مواجهة الطلب المتزايد للسكن. و بعدما عرفت المراحل السابقة نمط واحد من السكنات الحضرية إلى جانب السكنات الريفية . أصبح السكن بالمناطق الحضرية يعرف صيغتين السكن الحضري الذي أصبح يعرف لاحقا بتسمية السكن الاجتماعي اضافة إلى صيغة جديدة أطلق عليها تسمية السكن الترقوي.

و بالنسبة لبرنامج السكنات الحضرية فيمكن القول أنها تركزت في برنامجين أساسيين هما:

***1-برنامج السكن الاجتماعي:**

خصص له غلاف مالي قدر بـ:96.6 مليار دينار جزائري و هذا خلال الفترة الممتدة 1980م إلى 1989م موزعة كما هي موضحة في الجدول التالي:

*-جدول 04: يوضح توزيع السكنات الاجتماعية خلال فترة (1980-1989):

السنوات	عدد السكنات الموزعة
1981-1980	77.258
1982	67.916
1983	81.069
1984	68.606
1985	59.555
1986	83.627
1987	63.847
1988	62.847
1989	49.150
المجموع	613.388

*-المصدر: وزارة السكن وثيقة حول كيفية تمويل السكنات الاجتماعية من 1962-1998.

من خلال قراءتنا للجدول يمكن القول أنه و فيما يخص توزيع السكنات الاجتماعية قد سجلت ارتفاعا سنة 1986 مقارنة مع باقي السنوات، و على العموم يتضح جليا أن هناك تراجع و انخفاض محسوس فيما يخص توزيع السكنات خصوصا بعد هذه السنة، الأمر الذي يرجع أساسا إلى الأزمة الاقتصادية التي عرفتها البلاد خلال تلك الفترة.

*2-برنامج السكن الترقوي:

بداية كان يطلق تسمية السكن الترقوي على ما يعرف بالترقية الخاصة الفردية أين كان المواطن صاحب السكن يقوم ببناء المسكن عبر موارده الخاصة، بعدها ظهرت ما يعرف بالترقية الجماعية من خلال التعليم رقم:76-92 الصادرة بتاريخ:23 أكتوبر 1976م. و التي تسمح للمواطنين من تشكيل تعاونيات عقارية من أجل انجاز سكنات، و فيما يخص تمويل هذا النوع السكنات فكان يقع على عاتق الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط.

*- أما بالنسبة للسكن الريفي : فقد حاولت الدولة الاهتمام بالريف و إعطائه الأولوية في مختلف البرامج المسطرة للسكن و ذلك من أجل تحقيق تنمية و استقرار له و الحد من ظاهرة النزوح الريفي إلا أنها لم تكن كافية أو بالحجم المطلوب لذلك.

* حالة قطاع السكن ما بعد المخططات التنموية :

لقد كانت الدول بأجهزتها الإدارية و التنفيذية هي المسؤول الوحيد في مجال إنتاج السكن منذ الاستقلال إلى غاية 1987 مخصصة أغلفة مالية معتبرة من أجل تلبية الطلب على السكن حيث خصصت ما قيمة 10 ملايين دج في الفترة بين 62 و 79 و أكثر من 71 مليار ما بين 1980 و 1989¹.

¹المجلس الاقتصادي و الاجتماعي، لجنة السكان و الحاجات الاجتماعية، تقرير حول السكن الاجتماعي، دورة أكتوبر 1995، ص4.

و بالنسبة للقطاع الخاص فقد كان ممنوع قانونيا من الاستثمار و إنتاج السكن إلى بعد سنة 1987.

و لعل أهم نتيجة يمكن استخلاصها خلال هذه المرحلة تتمثل في أنه و بالرغم من الجهود المبذولة من طرف الدولة الجزائرية في هذا المجال إلا أنها لم تحقق النتائج المرجوة منها على أرض الواقع، بل على عكس ذلك و كنتيجة حتمية للأزمة الاقتصادية و الضائقة المالية التي شهدتها البلاد أواخر الثمانينات نتيجة انخفاض أسعار المحروقات، أصبح قطاع السكن و الحظائر السكنية بصفة عامة تعرف عجزا في تلبية الطلب و النمو الديمغرافي خصوصا في المدن الأمر الذي فاقم من أزمة السكن و التي بقيت الدولة حريصة على أن تبقى هي الممول الرئيسي لإنتاجه عبر خزينة الدولة و صناديق التوفير و الاحتياط.

يمكن إرجاع أسباب فشل المخططات التنموية في حل أزمة السكن حيث يمكن القول ودون تحفظ أن القطاع قد آل إلى وضعية سيئة مع نهاية سنة 1989م إلى مجموعة من الأسباب يمكن أن نذكرها في النقاط التالية.

***أسباب فشل المخططات في حل أزمة السكن:**

***عدم امتلاك الدولة للوسائل المالية :** العجز المالي التي مرت به الدولة

أصبحت لا تملك الوسائل المالية لتحقيق مشاريعها السكنية و انجازها في وقتها و كلها

* **عدم استقرار نمط تمويل السكنات** : عدم استقرار هذا الأخير لتمويل السكنات العمومية بالإضافة إلى انعدام حيثيات التمويل العام أدى إلى خلق عراقيل في إنجاز المشاريع السكنية مما أدى بالكثير منها إلى التوقف .

* **صعوبة تحصيل مواد البناء** : عدم توفير مواد البناء بسبب الواردات المشكوك في عدم تمويلها كما أن القروض الخارجية و في حالة توفرها لم تحشد في وقتها المحدد .

* **ضعف السوق العقارية الإيجارية** : لا يكاد يوجد اثر للسوق العقارية في بلادنا خلاف على بلدان أخرى وذلك بسبب السياسات التي انتهجت بالتنازل أتملكي للمواطن بأسعار محددة إداريا وحتى أسكنات الوظيفية تلقت مثل هذه العملية وأصبحت المؤسسات العمومية محرومة من ممتلكات إيجارية تسمح لها بإسكان موظفيها مثل ما هو معمول به في الدول الأخرى .

* **النمو الديموغرافي** : بسبب تحسن الظروف المعيشية عرفت الجزائر ارتفاع في عدد سكانها خاصة مع نهاية السبعينيات و بداية الثمانينيات مما أدى إلى ارتفاع في ظاهرة الطلب على السكن لذلك بدأت بوادر الأزمة السكنية بظهور أين تجسدت أزمة خانقة عرفت بها البلاد.

* **ارتفاع نسبة التمدين** : بالموازاة مع النمو السكاني عرفت الجزائر اختلالا في توزيع السكان بين الريف و المدينة بسبب ظاهرة النزوح الريفي نحو المدن نظرا للإغراءات

التي كانت تقدمها المدينة من ظروف معيشية أحسن وفرص عمل أفضل وهو ما خلق طلب متزايد على السكن داخل المدن.

3: المرحلة الثانية لسياسة السكنية (مرحلة التحولات الاقتصادية):

بعد انهيار الإتحاد السوفيتي و سقوط النظام الاشتراكي و الذي كان خيارا اتبعته الدولة الجزائرية في الفترات السابقة، عرفت الجزائر إصلاحات جذرية على مختلف الميادين سواء السياسي أو الاقتصادي، و كنتيجة لهذه الإصلاحات فقد امتد إلى قطاع السكن والذي كان يعرف أزمة خانقة في مواجهة الطلب الكبير عليه ليعرف العديد من التحولات، كما أنه بدأ الاهتمام بالهيئات القائمة على تمويل و إنشاء المشاريع السكنية، وذلك دون إغفال المستوى المعيشي والجانب الاجتماعي للمواطن الجزائري ومستوى الدخل لديه بغية تمكينه من أحد حقوقه الاجتماعية المتمثلة في الحصول على سكن لائق.

1-3- مرحلة 1990-1994

يمكن القول أن الدولة الجزائرية قد اعتمدت في هذه المرحلة على تبني إستراتيجية تقوم على الأسس التالية¹:

- * إعادة النظر في دور الدولة في إنجاز السكنات .
 - * إعادة الاعتبار أو خلق " سوق الرهن" لتمويل السكنات اي عن طريق القروض العقارية مع الأخذ بعين الاعتبار مداخيل و حاجيات العائلات .
 - * تعزيز دور البلديات و إدماجها في عملية توزيع السكنات باعتبارها الأقرب إلى وضعية المواطن و على دراية بحالته .
 - * القضاء على السكنات القصدية و المزرية .
 - * العمل على خلق و تطوير و الدعم التقني لقطاع السكن .
- مع العلم أنه يجب الإشارة إلى أن هذه الإستراتيجية قد جاءت نتيجة تقادم أزمة السكن نتيجة للعديد من العوامل نذكر منها:
- * نمو ديموغرافي كبير و زيادة كبيرة في فئات الشباب المقبل على الزواج .
 - * انخفاض في قيمة الدينار الجزائري.
 - * تدهور القدرة الشرائية للمواطن.

Ministère de l'habitat . plan d'action (2000-2004). Op cit . p7-¹

*ارتفاع في معدلات الفائدة و ندرة القروض البنكية.

* إعادة هيكلة المؤسسات العمومية و ضعف القطاع الخاص.

* تحرير أسعار مواد البناء.

و لعل أبرز ما تميزت به هذه المرحلة يتمثل فيما يلي:

1-1-3: برنامج السكنات الحضرية: عرفت هذه المرحلة نمطين سكنيين موجّهين

للمناطق الحضرية

برنامج السكن الاجتماعي: جاء ليلبي حاجة الأسر الجزائرية المطلوبة تلك الفترة من

خلال الاستفادة من سكن عن طريق الإيجار و قد عرف في بادئ الأمر بمفهوم

السكن الحضري ثم مع صدور المرسوم رقم 93-84 المؤرخ في 23 مارس 1993

حدد بمزيد من الوضوح و تقع مسؤولية تمويله على عاتق الدولة و هو موجه خصيصا

للأسر الجزائرية ضعيفة الدخل.

حيث يقوم ديوان الترقية و التسيير العقاري بانجاز شقق من 3 غرف بمساحة 65 متر

مربع أو شقق من 4 غرف بمساحة 75 متر مربع ويتم إسناد توزيع هذا النوع من

السكنات من قبل هيئة يرأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي ان لم يكن رئيس الدائرة

بالتطابق مع الأجزاء المحددة من قبل الوزارة.

و تتكفل دواوين الترقية و التسيير العقاري بمهمة تسيير الأجزاء المشتركة و كذا

الصيانة و الترميم و كذلك تحصيل الإيجار.

ان كل هذه المهام الملفات على عاتق دواوين الترقية و التسيير العقاري والتي أصبحت
مكلفة بدراسة المشروع و انجازه و كذا عملية تسييره و صيانتة جعلت هذا الأخير يرهق
بالمهام المختلفة المكلف بها مما أدى إلى فشله في القيام بواجباته لينعكس مباشرة على
هذه الحضائر السكنية و التي عرف تراثها العقاري تقهقر واضح و جلي وكذا الى
التلف.

*برنامج السكن الترقوي:

يمكن القول أن هذه الصيغة السكنية لم تحظى بالاهتمام المطلوب رغم أنه تم
الاعتراف بها من خلال المرسوم 89-07 و الذي صدر في 04 مارس 1986 وذلك
راجع إلى الأزمة التي شهدتها البلاد خصوصا مع تراجع أسعار المحروقات وعليه
قامت الدولة بإعادة الاعتبار لهذا النوع من البرامج خصوصا مع ما شهدته البلاد من
تحول في النموذج الاقتصادي بغية تحقيق انسجام و كذلك بما يتماشى واقتصاد السوق
وذلك من خلال المرسوم رقم 93-03 والصادر في 01 مارس 1993 و الذي يهدف
إلى تصحيح النقائص التي جاءت في قانون سنة 1986م. كما أنه تم منح انجاز هذا
النوع من السكنات إلى مجموعة من الترقيين العقاريين و يتكفل الصندوق الوطني
للاحتياط و التوفير CNEP بتمويل هذه الصيغة السكنية.

2-1-3 برنامج السكنات الريفية:

بداية من التسعينات عرفت السياسة السكنية الموجهة للريف تغيرا جذريا، حيث أنه بعد ما كان يحظى الريف بالاهتمام و العناية من خلال انشاء أجهزة الدولة لسكنات موجهة لمن يقطن به، و فشل هذه السياسات في الحد من ظاهرة النزوح الريفي نحو المدن، والأمر الذي جعل الدولة و أجهزتها التنفيذية توجه الاهتمام نحو إنجاز سكنات بالمناطق الحضرية، ومن أجل كل ذلك عمدت السلطات الجزائرية على تقديم للمواطن الريفي إعانة مالية و ذلك للقيام بانجاز سكناتهم بأنفسهم. بغية تشجيع السكان على البقاء في الريف من أجل العمل في الميدان الزراعي و خدمة الاقتصاد الوطني، وتقليل من حدة النزوح الريفي نحو المدن من خلال إستراتيجية دعمو تشجيع سياسة البناء الذاتي، فالمواطن هو في يتحمل مسؤولية بناء مسكنه بنفسه، و الدولة تقوم فقط بتقديم إعانة للمستفيد بعد استقائه الشروط القانونية يتحصل عليها عبر ثلاث دفعات

(شطر 1: 40%، شطر 2: 40%، شطر 3: 20%)

ويجب الإشارة أن هذه القيمة المالية تعتبر مجرد إعانة ولا تمثل القيمة الحقيقية للمسكن.

3-2 مرحلة 1995-2000:

تميزت هذه المرحلة و على غرار مسابقتها بالعديد من التحولات فيما يخص قطاع السكن و لعل أهم ما يميز هذه الفترة ظهور صيغة عمرانية جديدة عرفت بالسكن

التطوري لتتغير التنمية فيما بعد إلى السكنات الترقية ذات الطابع الاجتماعي و السكنات التساهمية، إضافة إلى ذلك تميزت الفترة بسماع للبنوك التجارية من القيام بعملية تمويل السكنات و ذلك عبر القروض العقارية.

1-2-3: برنامج السكنات الحضرية:

تميزت هذه المرحلة بثلاث أنماط سكنية موجهة للمناطق الحضرية هي:

-برنامج السكنات التطورية (التساهمية) :

ظهرت هذه الصيغة السكنية من خلال المرسوم التنفيذي رقم 94-308 و الذي صدر بتاريخ 04 أكتوبر 1994، هذا المرسوم ينص على الشروط التي تسمح بتدخل الصندوق الوطني للسكن بغية تقديم إعانة مالية لفائدة العائلات و التي تسمح لها الحصول على ملكية سكن ، و بالنسبة إلى القيمة المالية للإعانة المقدمة فإنها تحدد على حسب قيمة دخل المستفيد و الذي يكون من فئة الدخل المتوسط.

2-2-3 برنامج السكن الاجتماعي:

تميزت هذه المرحلة في تغيير الجهة ممولة للسكن الاجتماعي، حيث أن عملية تمويل البرامج السكنية أصبحت تقع على عاتق الخزينة العمومية فقط ولم يعد هناك أي دخل للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بعدما كان يتحمل مسؤولية التمويل لمدة 5 سنوات وبناءا على ما سبق تم تحديد وجهتين لهذه الأخيرة:

-الوجهة الأولى : السكنات الاجتماعية في طور الإنجاز أو التي ستتطلق عملية إنجازها تمول من خزينة الدولة .

-الوجهة الثانية : تتعلق بالسكنات المبرمجة ابتداء من سنة 1998 و عليه يتم التمويل كالتالي :

*50 بالمئة من ميزانية الدولة .

*40 بالمئة من القروض البنكية.

*10 بالمئة من مساهمة المستفيد .

3-2-3 برنامج السكن الترقوي:

بعدما تم فتح المجال أمام البنوك و المؤسسات المالية من أجل إمكانية تقديم القروض للمواطنين ، أصبح الحصول على سكن من صيغة الترقوي أسهل و أكثر قابلية للمواطن ،وهذا بفضل القرض الممنوح لتمويل المشروع السكني.

3-2-4: برنامج السكنات الريفية:

واصلت الدولة سياستها المنتهجة سابقا فيم يخص إنتاج السكنات الريفية ، حيث أن الدولة بقيت تقدم الدعم المالي للمواطن متمثلة في إعانة تقدمها الدولة على ثلاثة دفعات شريطة أن يكون المستفيد يحوز قطعة أرض صالحة للبناء و يكون مقيما بالريف و الجدول المقابل يقدم لنا عرض حول ما تم تقديمه من مساعدات خلال هذه الفترة.

*-جدول 05: يوضح توزيع المساعدات المالية خلال فترة (1995-2000):

السنوات	عدد المساعدات		
	المسجلة	المسلمة	
		جزئيا	كلية
الغير مسلمة			
1995	20500	20164	334
1996	28210	27440	662
1997	39485	38060	1333
1998	40400	36982	3203
1999	36942	29692	5995
2000	40616	20900	9959
المجموع	206153	173238	21486

المصدر: وزارة السكن ، تقرير حول حصيلة السكن الريفي لسنة 2002، ص16

3 : أهم إنجازات الفترة:

لقد عرفت هذه المرحلة (1995-2000) تطورات كبيرة سواء في مجال السكنات الريفية الحضرية فبالنسبة لسكنات الحضرية عرفت نمط سكني جديد عرف بسكن التطوري التساهمي وهذا للقضاء على أزمة السكن التي عان منها المجتمع الجزائري

وتغيرات التي عرفها هذا النمط وسوف ندرج اهم الإنجازات التي عرفها قطاع السكن في هذه الفترة:

*-جدول رقم 06: يوضح الفارق بين السكنات المبرمجة و المنجزة خلال الفترة (1999/1995).

السنوات	السكنات المبرمجة	السكنات في طور الإنجاز	السكنات المنجزة	نسبة الإنجاز
1995	25699	19390	9060	35%
1996	21129	23630	21092	99%
1997	33191	9200	184482	55%
1998	40000	43828	22366	55%
1999	40194	31398	32445	80%
2000	42260	24699	23535	55%

المصدر: الموقع الإلكتروني لوزارة السكن و العمران في الجزائر.

نلاحظ في الجدول أن نسبة إنجاز السكنات التساهمية عرفت ارتفاعا من و حتى استقرارا في بعض الاحيان غير ان أقل نسب لاحظناها في سنة 1995 قدرت ب35% ويرجع ذلك إلى فشل السياسة المنتهجة في نفس السمة المذكورة و بعد تدارك زمام

الامور لحظنا ارتفاعا خاصة سنة 1996 التي قدرة بنسبة 99 % ليعرف ذلك استقرارا نسبيا وبعدها بقي متذبذبا بسبب ضعف الموارد المالية .

4- وضعية السكن بعد 2000 في الجزائر:

لعل أهم ما ميز قطاع السكن بعد سنة 2000 هو ظهور صيغة سكنية جديدة عرفت بالبيع عن طريق الإيجار بالإضافة إلى مراسيم تنفيذية جديدة مست القطاع و مس بها بعض الانماط السكنية الأخرى محاولا بذلك تخطي الصعوبات التي عرفها .

4-1 برنامج السكنات الحضرية :

عرفت هذه المرحلة اربع أنماط سكنية جديدة يمكن حصرها فيما يلي :

*4-1-1: برنامج سكنات البيع عن طريق الإيجار :

ظهرت هذه الصيغة كصيغة تمهيدية لسياسة سكانات جديدة بمقتضى المرسوم رقم 105-01 ل 23 أفريل 2001 قد اصبح للمستفيد خلال المساهمة النسبية في عملية التمويل عن طريق دفعات كما أنه يشترط أن يتراوح دخله من 15000 إلى 40000دج شهريا و كذا لا يتعدى سنه 65 سنة.

أما الإشراف و التسيير عن طريق الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره (عدل).

*4-1-2- برنامج السكن التساهمي :

عرفت هذه الاخيرة اتجاها آخر من حيث إعادة النظر في قيمة الإعانة المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن وهذا بفضل التعليمات الوزارية المحددة لكيفية تدخل الصندوق الوطني للسكن في الدعم المالي للعائلات . كما تم تحديد الحد الأعلى لثمن السكن مهما كان يحتوي على عدد من الغرف بقيمة 20.000.000 للسكن .

4-1-3 برنامج السكن الاجتماعي :

عرفت هذه المرحلة تحولات مست برنامج السكنات الاجتماعية ذات الطابع الغير قابل لتنازل ابتداء من سنة 2003 بصدور المرسوم رقم 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003 و المتعلق بشروط الحصول على ملكية عقارية تابعة للدولة أو لدواوين الترقية و التسيير العقاري القابلة للاستغلال قبل 01 جانفي 2004 و ابتداء من هذا التاريخ سمحت الدولة بتنازل على املاكها و بالتالي اصبح السكن الاجتماعي قابل للبيع لفائدة المستفيد الفرد وفق شروط وهي كالتالي :

أن يتحصلوا على سكناتهم مع الأخذ بعين الاعتبار أقساط المدفوعة سابقا في تكلفة السكن الاجتماعي ويمكن دفع المبلغ دفعة واحدة و يتحصل حينها على تخفيض قيمته 10 % من مبلغ الشراء أو على شكل أقساط و تمنح له 20 سنة كأقصى حد لدفع المبلغ و يجب على المستفيد دفع قيمة أولية تقدر ب 5 % من المبلغ .

4-1-4 برنامج السكن الترقوي :

بقيت بنفس الشروط و لم تلاحظ تغييرا في هذه المرحلة حتى في الجانب التشريعي بقين على ما هي عليه حتى تتدارك النقائص التي عانت منها و مقارنة بالمشاريع الأخرى هي الأضعف من بينها من ناحية عدد الطلب عليها الإنجاز .

2-4 برنامج السكنات الريفية

من اجل التكفل الحقيقي بالتنمية الريفية و تدعيم المخطط الوطني للتنمية الفلاحية وترقية الفضاءات الريفية قامت الدولة بإعادة النظر في السياسة السكنية لتنمية الريف الجزائري و هذا ابتداء من 2002 محددة لكيفية إنجاز السكنات في إطار جهاز التنمية الريفية و اهم ما جاء في هذه التعليمية يمكن تلخيصها فيما يلي :

يجب على الدولة في إطار تنمية الريف الجزائري أن تقوم بتحقيق الأهداف التالية :

*إعادة تنمية الفضاءات الفلاحية و الريفية

*تثبيت سكان الريف و ذلك بعودة السكات الذين فروا من المجمعات المعزولة أو المتضررة من جراء الظروف الأمنية .

وفي إطار الدعم المالي فقد تقرر إسناده إلى الصندوق الوطني لسكن بعدما كانت تدعم مباشرة من الخزينة العمومية و لقد تقرر طبقا لنصوص التنظيمية منح إعانة السكن الرفي المحددة كما يلي :

-من 400.000 إلى غاية 500.000دج، حسب الدخل لبناء مسكن جديد .

-250.000دج لتهيئة أو توسعت مسكن موجود .

- توزع الإعانات المقررة في إطار هذا البرنامج حسب كل ولاية بموجب مقرر مشترك بين وزير السكن و العمران ووزير الداخلية و الجماعات المحلية ووزير الفلاحة و التنمية الريفية .

5: أهم إنجازات الفترة:

عرفت هذه الفترة إنجازات هامة و انطلاقة مشاريع سكنية خاصة بالنمط السكني الجديد و المتعلق بصيغة البيع عن طريق الإيجار و يمكن عرض اهم البرامج السكنية الحضرية و الريفية في الجدول الاتي :

*-جدول رقم 07: يوضح توزيع السكنات الحضرية و الريفية خلال الفترة

.(2002/2001)

السكنات الريفية		السكنات الحضرية							البرامج السكنية
		سكنات البيع بالإيجار	السكنات الترقية		السكنات التساهمية		السكنات الإجتماعية		
المنجزة	في طور	في طور	المنجزة	في طور	المنجزة	في طور	المنجزة	في طور	الإنجاز
29933	26989	20000	5989	1610	17099	24680	489	64355	2001
							41		
22283	10941	35000	8634	5199	19048	22774	543	36984	2002
							10		

نلاحظ من خلال الجدول أن نسبة السكنات الاجتماعية أخذت حصة الأسد بالمقارنة
 الأنماط الأخرى و هذا دليل لمتابعة الدولة لدعم هذه السكنات لفائدة الطبقة ذات الدخل
 الضعيف كما نجد ارتفاع في نسبة السكنات التساهمية خاصة في سنة 2002 و يرجع
 السبب إلى رفع قيمة الاعانة المالية أما بالنسبة لسكنات الترقية سجلت اقل نسبة
 لانعدام الموارد المالية الخاصة بها وهي موجهة لطبقة ذات الدخل المرتفع وارتفاع

تكلفتها و عدم مقدرة المستفيد من الحصول على مساعدة مالية أما فيما يخص سكنات البيع بالإيجار لم نلاحظ ولا دفعة جاهزة خلال سنة 2001 إلى 2002 و ذلك بسبب تحديد تسليم أول دفعة في 2003 .

6- وضعية السكن من 2004 إلى غاية 2008:

فيما يخص الوضعية السكن في هذه الفترة فقد تم تنفيذ برنامج السكن الخماسي (2004-2008) الذي يشمل أجمالا أكثر من 1.400.000 وحدة سكنية بما في ذلك كافة البرامج التكميلية وحسب التصريحات الرسمية لمجلس الوزراء المنعقد يوم الأربعاء 23 يوليو 2008 كما هو موضح :

1-مجموع السكنات المجزة مابين 01 جانفي 2004 و 30 جويلية 2008 بلغ أكثر من 700.000سكن.

2-مجموع السكنات المباشر بنائها منذ جانفي 2005 بلغ 1.055.000 وحدة سكنية تم تسليم 583.000 وحدة سكنية .

3-مجموع السكنات المنتظر الشروع في بنائها بلغ 342 وحدة سكنية و تم تسجيل الكثير من هذه السكنات في 2006 و 2007 برسم برامج تكميلية ، علما أن عدم الشروع في بناء هذه السكنات مرده إلى قلة المساحات العقارية و كذا تجاوز طاقة أداة الانجاز .

4-إعطاء أهمية بالغة للقضاء على السكنات الغير لائقة على المستوى الوطني .

5-فيما يخص مجال العمران تمت معاينة ما يلي :

*فيما يخص المخططات التوجيهية للتهيئة العمرانية المتوفرة على مستوى سائر بلديات الوطن قد باشرت 907 بلدية مراجعتها قصد توسع رقعة عمرانها بما يتناسب والحاجيات.

*فيما يخص شغل الأراضي نتم إعداد سوى 4400 مخطط من 12.000 مخطط مطلوب .

*فيما يخص تحسين العمران فقد تم تخصيص 300 مليا دج ما بين 2005 و2008 لمعالجة النقائص المسجلة على مستوى حوالي 7.500 موقع .

*فيما يخص البرنامج الخماسي الذي حدد بناء مليون وحدة سكنية تم رفع العدد تدريجيا بحيث بلغ 1.400.000 وحدة سكنية على اختلاف أشكالها حيث تم رفع قيمة الدعم من 500.000 دج إلى 70.000 دج و كذا رفع الحد الأدنى لمداخل الأسر الجزائرية المستحقة لهذه الإعانات .

***-مرحلة 2008 إلى غاية وقتنا الحالي:**

شهد قطاع السكن والعمران خلال الفترة الأخيرة تطورات هامة في مجال تجسيد البرامج السكنية وتوزيعها، وفقا لمختلف صيغ الاستفادة، مع اقتراح تجسيد مليوني وحدة سكنية في آفاق 2014، حسب البرنامج الحكومي المسطر، فالسلطة أصبحت تولي أهمية كبرى لهذا القطاع. ولتدارك العجز، تم تخصيص 72 بالمائة من السكنات الجديدة

للمدن الكبرى، بهدف القضاء على السكنات الهشة، وهو ما تزامن مع توفير كل الإمكانيات المالية والمادية ما سمح بفتح عدة ورشات للبناء على المستوى الوطني. وللاستفادة من الخبرة العالمية في مجال البناء، تم إسهام شركات أجنبية في تجسيد المشروع، وذلك بنسبة 8 بالمائة مقابل تخصيص 92 بالمائة من المشاريع لشركات جزائرية، ولضمان توفير السكنات لكل فئات المجتمع، تم اقتراح مجموعة من الصيغ على غرار السكن الاجتماعي الإيجاري والسكن الترقوي التساهمي، ولتحديد شروط الاستفادة من السكن، صدر المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008 الذي حدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري. و كلفت الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن "عدل"، بإنجاز 55 ألف وحدة سكنية على التراب الوطني، فيما سيتكفل بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، بتجسيد البرنامج الثاني يتضمن إنجاز 65 ألف وحدة سكنية. وفي هذا الشأن، تم إنجاز أزيد من 44 ألف وحدة سكنية بصيغة البيع بالإيجار. ونظرا لاضطرابات سوق مواد البناء، تأخرت عدة مشاريع على مستوى الوكالة، ليتم مع مطلع سنة 2012 إعادة إطلاق مجموعة من المشاريع المتأخرة، مع دعوة المكتبين لسنتي 2001 و 2002 إلى تحيين ملفاتهم، وهي العملية التي شارفت على الانتهاء.

ويطمح قطاع السكن إلى إنجاز أزيد من مليوني وحدة سكنية ، بعد تجسيد مخطط السكن المندرج في إطار البرنامج الخماسي 2010-2014، و قد خصص لهذا الشأن

أزيد من 4300 مليار دينار جزائري لتمويل هذا البرنامج الضخم، الذي خصص 75 بالمائة منه لتمويل السكن الاجتماعي الإيجاري.

*ج- تجربة سكن البيع بالإيجار AADL بين الرهانات و التحديات:

لقد انطلقت تجربة السكن العمودي أو ما يعرف بالأبراج في مدرسة شيكاغو¹ أواخر القرن التاسع عشر لتنتشر و تشمل باقي العالم لتصبح موضة العصر و مؤشر يعكس التقدم البشري في المجال العمراني. و تركز سياسة الإسكان العمودي على فرضيتين أساسيتين أثبتا فيما بعد نسبتهما خصوصا في بلدنا الجزائر و هما:

1- السرعة في إنجاز البرامج السكنية

2- الاقتصاد في استعمال الأرض بالاعتماد على الارتفاع و تكرار الطوابق (توسع نحو الأعلى).

يعود الظهور الأول لتجربة سكن البيع بالإيجار AADL إلى سنة 2001 مع صدور المرسوم رقم 105-01 لـ 23 أفريل.

و قد أسندت مهمة التكفل و الاشراف و تسيير عملية البيع عن طريق الإيجار للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره AADL . حيث تلقت هذه الأخيرة الآلاف من الطلبات من قبل المستكثبين قصد الحصول على مسكن ضمن هذه الصيغة، الأمر الذي بين الحاجة الماسة للمواطن من أجل الحصول على السكن.

¹ - عبد الرزاق صالح حمود، واقع السكن العمودي في مدينة الوصل 18/06/2012، العراق: دراسات موصلية، العدد 38، 2012، ص 135.

ومن أهم الشروط التي يجب توفرها في المستفيد من أجل الحصول على سكن

ضمن هذه الصيغة نذكر أن صيغة البيع بالإيجار موجهة لكل شخص:

- لا يملك ملكية لسكن أو قطعة أرض و هو ليس في طور الحصول على ملكية سكن.

- لا يكون قد تحصل على إعانة مالية من طرف الدولة من أجل بناء أو شراء مسكن.

- أن يكون دخل المستفيد محصور بين الحد الأدنى للأجر القاعدي و لا يتجاوز 5 مرات هذا الحد.

- أن لا يتعدى سن المستفيد 65 سنة إنطلاقا من تاريخ أول دفعة لحيازة السكن.

و من مميزات هذه الصيغة نذكر: السرعة في انجاز البرامج إضافة إلى النوعية الراقية للسكنات، و يتكون البرنامج من 50% سكنات من نوع ثلاثة غرف "F3" بمساحة قدرها 70م²، و 50% سكنات من نوع أربع غرف "F4" بمساحة قدرها 85م².

بالنسبة للمكتتبين الأوائل (2001-2002) فقد كان الطلب يصاغ و يوضع على مستوى شبك الوكالة الخاص بهذا الغرض، لكن هذا البرنامج عرف تأخرا فاضحا تجاوز العشر سنوات كما يظهر من خلال إجابة المبحوث رقم 01: " ما جاو يعطونا

هذه السكنى حتى قريب هبلنا و قطعنا لياس " الأمل" لقد فاقت مدة الانتظار

العشر سنوات، لكن في الأخير مزيا لي تفكروننا".

لتعود هذه الصيغة من السكن لظهور مع البرنامج السكني AADL2 و هذا بتاريخ 16 سبتمبر 2013، و ذلك بقرار وزاري من طرف وزير السكن و العمران آنذاك السيد:"عبد المجيد تبون، و قد كان لهذا القرار الأثر الحسن و الكبير لدى المواطن الجزائري عامة ، حيث سجل أكثر من 90 ألف طلب و الذي كان عبر البوابة الالكترونية للسكن، و قد كانت الاجابة عن هذه الطلبات في وقت قياسي لا يتجاوز الشهر من تاريخ التسجيل،حيث تم قبول 70 ألف طلب حسب تصريح وزير السكن .

و الملاحظ أن هذه الصيغة من السكن اقتربت من حل المعادلة الصعبة التي كانت تقف أمام طموح الشباب و المتمثلة في الثنائية (زواج ثم سكن / سكن ثم زواج). حيث أن الشاب الجزائري عند ذهابه لخطبة فتاة قصد الزواج كان يطرح عليهم مسألة توفره على مسكن لبناء أسرة(وين غادي تسكنوا)، في حين أنه و عند وضعه لطلب الحصول على سكن خاص يطلب منه عقد الزواج في الملف.

و منه كانت هذه الصيغة و التي لا تطلب ضمن شروطها عقد الزواج هي صيغة الأحلام و كل الآمال بالنسبة للشباب.

و يمكن القول أن السكن المستقل بعد الزواج، أصبح يشكل بؤرة من بؤر الخلاف لدى الأسر الجزائرية بالنظر للمشاكل التي تترتب عن ذلك بين أفراد العائلة، ففيما يطمح الأبناء للاستقلالية و الحصول على الحرية الكافية في تسيير الميزانية الاقتصادية و تربية الأبناء حسب رغبتهم الشخصية بعيدا عن أسرة الإنجاب. وكذلك تقادي الدخول في علاقات التنافس و الصراع مع الآباء و الإخوة، و بين الرغبة في بقاء الأبناء مع الأهل في المسكن و فقا لتصورات و تمثلات الآباء حول الأسرة ، و الرغبة في رؤية الأحفاد يملؤون عليهم البيت بتزويج أولادهم الذكور. و كذا إرجاع الأبناء لشقاء الوالدين بعدما كبروا و أصبحوا قادرين على تحمل المسؤولية المادية، إضافة إلى تحين الأم زواج أبنائها لكي تضطلع بأدوار أسرية جديدة في حياتها، و التي تمنحها لها الثقافة الأبوية لمجتمعنا تدور حول وضع المرأة كحماة، و فكرة تقادي العديد من المشاكل و الصراعات الأسرية من خلال استقلالية الأبناء في السكن بعد الزواج. حيث صار الكثير من الآباء يشجعون أبنائهم و يفضلون انفصالهم عنهم بعد الزواج¹. كما أن إشكالية بقاء الأبناء مع الآباء تختلف حسب الظروف الاقتصادية للأسرة الأم و ثقافة كل رب عائلة.

¹ - LHOUARI ADDI .Les mutations de la famille algérienne .la découverte.Paris.1999.p53.

ومن خلال ملاحظتنا لعملية التملك لهذه السكنات يطرح بشكل جلي مشكل تأقلم السكان مع فضائهم السكني، و ذلك عبر ما يقوم به الساكن من ممارسات داخل المسكن و الحي، و من بين الممارسات التي رافقت تواجد العائلات بالعمارة نجد عمليات التحويل و التغيير في هندسة الفضاء السكني (المطبخ، الحمام والمرحاض، الشرفات والنوافذ، المدخل، الطلاء). و يمكن رد هذا التحويل الى حالة عدم الرضا، ومحاولة الاسرة جعل المسكن مجانس لها و لخصوصيتها و جعل المسكن ذو طابع هوياتي للأسر القاطنة به. خصوصا مع غياب بعض العناصر المعمارية في هذا النمط العمراني "الشقة" كوسط الدار والحوش و التي كانت تلعب دورا اجتماعيا هاما خاصة في المناسبات العائلية.

الخاتمة:

لقد عرف قطاع السكن انتعاشا على غرار القطاعات الأخرى و يتجلى ذلك في مختلف الجهود و الإجراءات التي قامت بها الدولة من الاستقلال إلى يومنا هذا ناهيك عن الصعوبات و العائق التي اعترضتها إلا أنها سعت جاهدة للقضاء على المعوقات و محاولة إيجاد الحلول خاصة ابتداء من سنة 1993 في التنوع في أنماط السكنات الحضرية إلى غاية 1995 و صيغة البيع بالإيجار في سنة 2001 بالإضافة إلى فتح المجال للخوادم و البنوك في انعاش هذا القطاع .

غير أن هاجس مشكل السكن لازال يعاني منه المواطن الجزائري وذلك لظواهر كثيرة منها ارتفاع عدد الأفراد في المسكن الواحد ، انتشار البيوت القصدية...الخ ربما على الدولة التفكير في حلول أخرى كتنظيم النسل ، منع من امتلاك أكثر من مسكنين ، الحصول على الإعانة مرة واحدة و متابعة المخالفين قضائيا...الخ.

الفصل الثاني

مقدمة:

سنحاول خلال هذا الفصل تقديم عرض مفصل حول مدينة مستغانم من خلال ثنائية العمارة و التاريخ و ذلك بالتطرق إلى موقع المدينة وأهميته التاريخية والجغرافية، ثم نتناول بدراسة مختلف مراحل تطور التركيبة السكانية بالمدينة ،لننتقل بعدها إلى مختلف مراحل تطور التركيبة العمرانية للمدينة والتي كانت مصاحبة للتطور السكاني عبر مختلف المراحل التاريخية لنعرج في الأخير إلى مختلف العراقيل التي تواجهها عملية التوسع العمراني بالمدينة.

مستغانم :جوانب من المسار السكاني والمجالي ومؤهلات المدينة:

"تعتبر الدراسة العمرانية من أهم الدراسات التي تساعد المخططين على تشخيص المشاكل التي تعاني المدن على كافة المستويات خاصة في الإسكان، والتي ترتبط ارتباطا وثيقا بمشاكل السكان و خصائصهم و توزيعهم"¹

إن ظاهرة التوسع العمراني لمدينة ما إنما هي نتيجة لتأثير العنصر البشري على المجال، حيث يعتبر العامل الديمغرافي هو المحرك الأساسي لتلك التغيرات لتلبية الاحتياجات والطلبات المتزايدة للسكان لاسيما في مجال السكن.

شهدت مدينة مستغانم تحولات مجالية و توسعات سريعة في العشرية الأخيرة تتعلق أساسا بالتطور الديمغرافي الذي يتطلب إنشاء سكنات لاستقبالهم و ما يرافق ذلك من تجهيزات وهياكل و غيرها، اي يتطلب توسع عمراني.

* 1- المميزات الطبيعية للمدينة:

1- الموقع: مستغانم مدينة جزائرية تطل على البحر الأبيض المتوسط، هي عاصمة الولاية و نواتها الأولى، كما أنها المدينة الوحيدة التي يقطعا خط غرينتش. تتربع على مساحة 2269 كلم² يبلغ عدد سكانها حوالي 158446 نسمة.

¹ - عبد الوهاب فتيحة، جغرافية العمران، الاسكندرية: منشأة المعارف، 1975، ص 14.

1-1- الحدود الإدارية لولاية مستغانم:

مستغانم هي ولاية جزائرية تقع في الجزء الشمالي الغربي من البلد تلقب بجوهرة الغرب الجزائري، حيث يحدها شمالا : البحر الأبيض المتوسط هو ما أكسبها شريط ساحلي طويل و هام جعل المدينة تعتبر قبلة سياحية هامة للمواطنين، في حين نجد أنه يحدها غربا ولاية وهران و التي تعتبر ثاني ولاية من حيث الكثافة السكانية بعد العاصمة وهي عاصمة الغرب الجزائري، أما شرقا فنجد ولاية الشلف، أما جنوبا فيحدها كل من ولايتي غليزان و معسكر.



صورة لموقع ولاية مستغانم و حدودها الإدارية

1-2- الحدود الإدارية لبلدية مستغانم: أما بالنسبة للحدود الإدارية لبلدية مستغانم

فنجذ:

-شمالا البحر الأبيض المتوسط.

-الشمال الشرقي: بلدية بن عبد المالك رمضان، عين بودينار.

-الجنوب الشرقي: بلدية عين بودينار ، بلدية خير الدين ، بلدية صيادة.

-الجنوب: بلدية مزگران ، حاسي ماماش.

-الغرب: بلدية مزگران



صورة توضح الحدود الإدارية لبلدية مستغانم

بالنسبة للمبجوثين فإنه يمكننا القول بأنهم جميعا يملكون دراية كافية حول

موقع المدينة و حدودها الادارية، و هذا ما أظهرته مختلف إجاباتهم حول موقع المدينة

المبحوث رقم:01 " مستغانيم مدينة جاية فالشمال الغربي على شط البحر بين وهران

وشلف و من قدامها كاين البحر و وراها نلقاو معسكر و غيليزان "

أما المبحوث رقم:08 فيقول " مستغانم مدينة ساحلية نجد من جهة الغربية لها

وهران أما من الشرق نجد ولاية شلف في حين نجد غيليزان جنوبا "

و هو الأمر نفسة بالنسبة لموقع المدينة فالغالبية من المبحوثين تملك دراية

حول حدودها الجغرافية المبحوث رقم:17 يقول " بلدية مستغانم هي مقر الولاية تقع

بين كل من بلدية ويليس (بن عبد المالك رمضان) و بلدية مزعران، أما جنوبا بلدية

صيادة و بالنسبة للشمال فكما هو معروف البحر".

ويمكننا إرجاع هذه الدراية بموقع كل من المدينة و الولاية بالنسبة للمستجوبين

الى الطبيعة البشرية التي تسعى إلى تحديد موقعها بالنسبة إلى معالم أخرى محددة و

معلومة

كما أن عملية تحديد الموقع تكمن أهميتها في كونه "يعتبر من أهم الضوابط المؤثرة في

المراكز العمرانية"¹.

¹ - الهادي لعروق، مدينة قسنطينة: دراسة جغرافيا العمران، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1984.

2-العوامل الطبيعية:

2-1- التضاريس: تعتبر مدينة مستغانم من المدن ذات الطبيعة التضاريسية المتنوعة والغير المستوية ،فنجد بها السهول الممتدة والأودية كواد شلف (المصب) و الجبال العالية مثل سلسلة جبال الظهرة ف جبل الديس والذي يمثل فاصلا بين بلدية مستغانم وبلديتي صيادة و خير الدين.

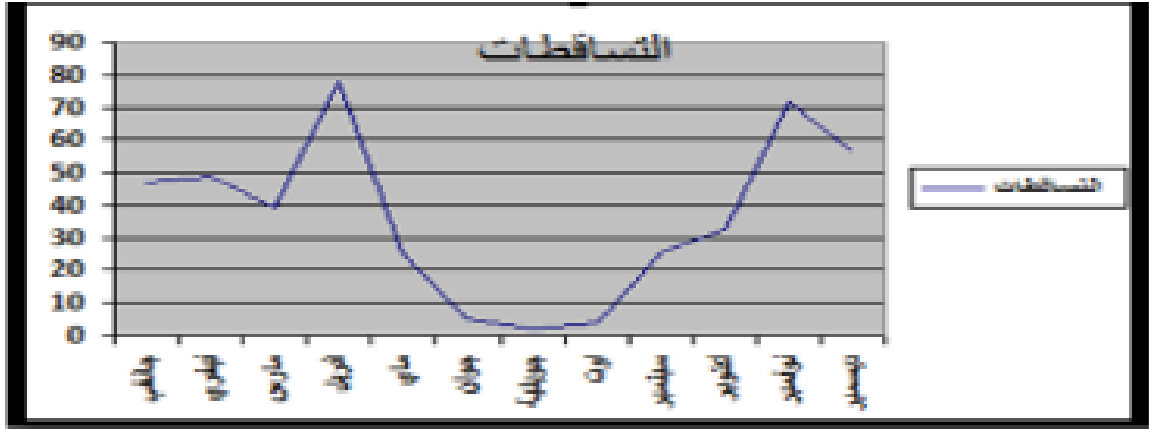
2-2-المناخ: تمثل العناصر المناخية عناصر هامة في نمو المدن و تطورها فهي إما ان تكون عوامل جذب أو عوامل طاردة. و بما أن المدينة تنتمي إلى الشريط الساحلي للجزائر فهي تنتمي إلى مناخ البحر الأبيض المتوسط المعتدل وهو ما سوف نحاول استقراءه من خلال بعض المميزات المناخية للمدينة.

*أ-التساقط: يمكن تتبع عملية التساقط من خلال كمية الامطار المتساقطة خلال السنة كما هو موضح في الجدول الآتي:

الأشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
التساقط	46.65	48.91	39.01	78.18	25.56	04.76	01.94	03.60	25.57	32.57	71.43	56.71

جدول (01): يمثل متوسط التساقط لكل شهر¹

¹-PDEAU MOSTAGANEM



الشكل (01): منحنى بياني لمتوسط تساقط الأمطار بالنسبة لكل شهر¹

من خلال قراءة أولية للجدول يتضح التنوع و الاختلاف في التساقط خلال

السنة ما يجعل المدينة تمتاز بمناخ معتدل يضم الفصول الأربعة.

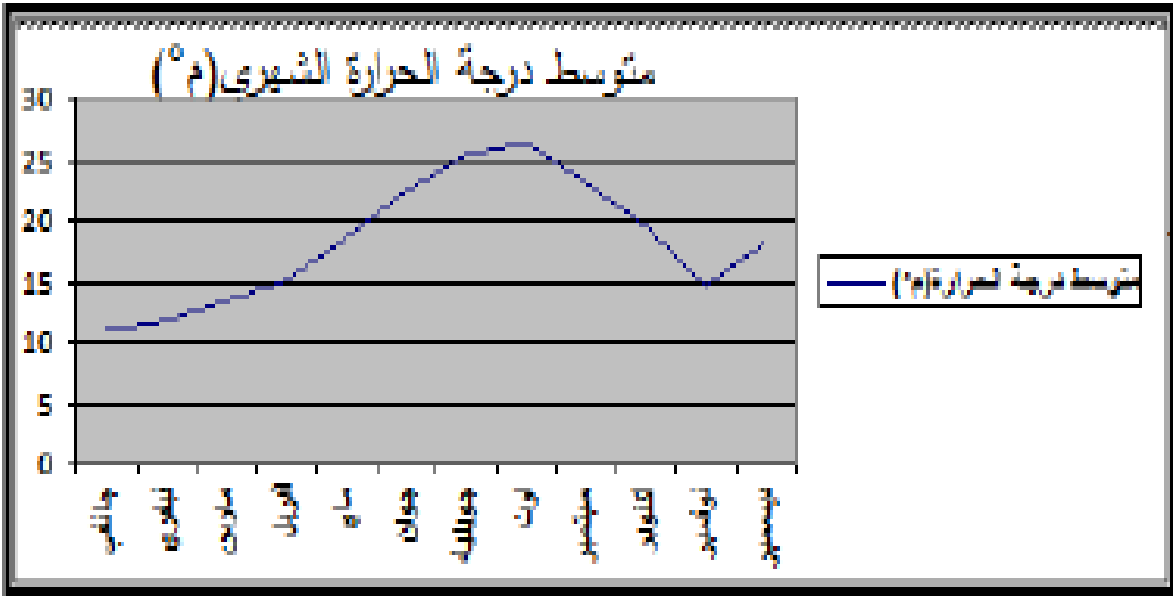
*ب-الحرارة: يمكن تتبع درجات الحرارة خلال أشهر السنة من خلال الجدول الآتي:

الأشهر	الحرارة °
يناير	10.89
فبراير	12.91
مارس	13.97
أبريل	14.87
ماي	20
جوان	24.76
جويلية	25.32
أوت	26.25
سبتمبر	22.57
أكتوبر	19.86
نوفمبر	15
ديسمبر	17.71

جدول 02 : يمثل متوسط درجة الحرارة الشهرية.²

¹-Ibid

² Ibid



الشكل 02: يمثل متوسط درجة الحرارة الشهري.¹

من خلال الجدول أعلاه و المنحنى البياني نلاحظ أن درجات الحرارة تكون مرتفعة نوعا ما خلال أشهر جوان، جويلية، أوت و سبتمبر. لتكون أعلى درجة مسجلة خلال شهر أوت ب 26.22° . وهي درجة حرارة معتدلة و منخفضة مقارنة مع باقي مناطق الوطن خصوصا الداخلية و الجنوبية. كما أن أدنى درجات الحرارة سجلت خلال شهر جانفي بـ 10.89° و هي درجة غير منخفضة كثيرا.

*ج-الرياح: تتأثر المنطقة برياح مختلفة حسب فصول السنة و هي متنوعة:

-فصل الشتاء: يتميز هذا الفصل برياح غربية و شمالية غربية تكون محملة بالرطوبة و مصحوبة بالمطار. فصل الصيف: يتميز هذا الفصل برياح جنوبية غربية جافة.

¹-Ibid



الشكل 03: يمثل تأثير الرياح على المدينة

من خلال ما سبق ذكره حول العوامل المناخية يظهر جليا أن المدينة تقع في منطقة مناخية معتدلة الأمر الذي يساعد على نمو و ازدهار المدينة و كما أن العوامل المناخية تساعد على الاستقرار ما يسمح بتطور المدينة و استمرارها. كما أن كل المبحوثين يدركون الأهمية الإستراتيجية لموقع المدينة و ملائمة الظروف المناخية يقول المبحوث رقم: 05 "المناخ هو مناخ البحر الأبيض المتوسط و الذي يتميز بالاعتدال فالصيف والشتاء" أما المبحوث رقم: 19 فيقول عن الظروف المناخية السائدة بالمدينة "الجو دافئ ما هو بحار جدا في الصيف و لا هو ببارد جدا في الشتاء" و ترجع هذه الدراية بالأحوال المناخية باعتبار أن المبحوثين هم مقيمين بالمدينة و بالتالي يعايشون هذه الأحوال الطبيعية مباشرة ما يسمح بتكوين صورة واضحة عنها.

3- التطور التاريخي للمدينة:

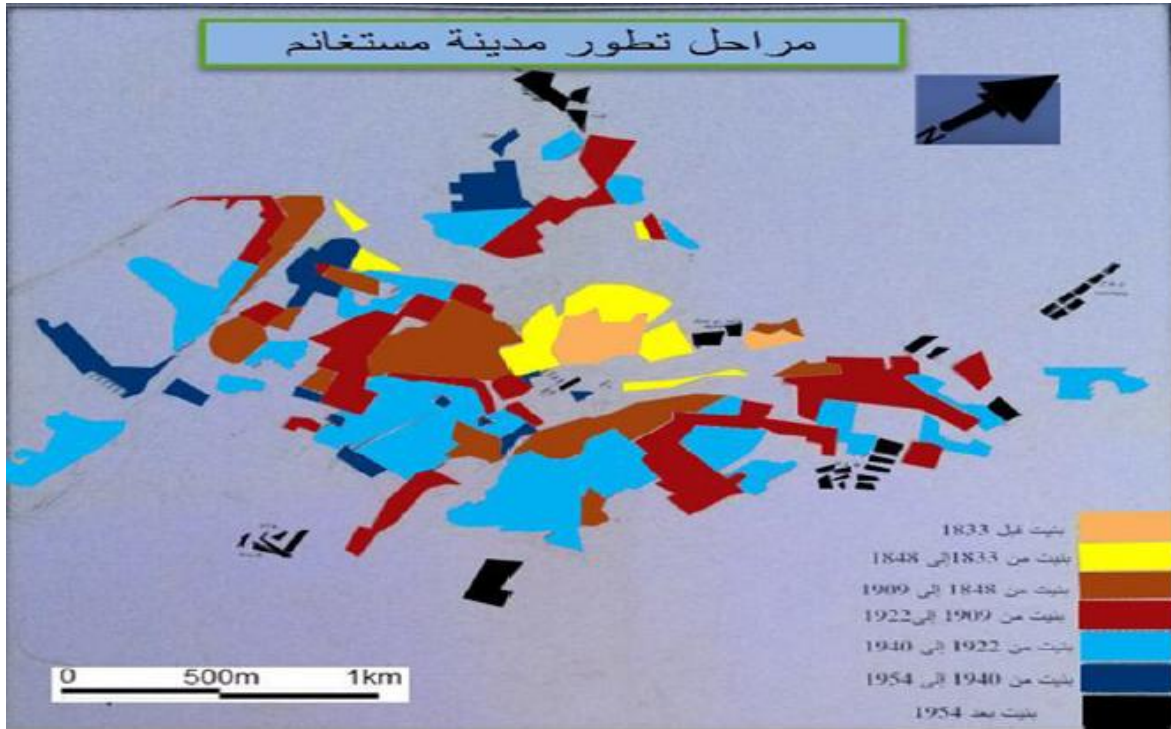
لم يتوصل الباحثون لتحديد دقيق لتاريخ نشأة مدينة مستغانم و هذا راجع إلى نقص الوثائق التاريخية، حيث اختلفت الروايات عنها، إلا أن بعض المؤرخين أكدوا على أنها مدينة قديمة جدا، يعود تاريخها إلى العهد الفينيقي أين كانت عبارة عن نقطة إستراتيجية لسفنهم و أطلقوا عليها اسم "موريستاغة"، ثم دخلها الرومان في فترة ما بين (260م-268م) وذلك بعد الزلزال العنيف الذي ضرب شمال إفريقيا في عهد الإمبراطور "كلود غالبان"، فقاموا بتجديدها و تحصينها و أطلقوا عليها اسم "كارطينا"¹. وقد أصبحت في الفترة (1061-1106م) تحت حكم المرابطين بعد أن فتحها الرستميون حيث اتخذوها كمرسى لسفنهم التجارية، لكن لم تحظ بالأهمية إلا في عهد المرابطين بقيادة "يوسف ابن تاشفين" حيث بنوا بها مركز حربي يدعى "برج المحال" في سنة 1072م على كتلة شمال المدينة الحالية، وهو يعتبر النواة الحقيقية لبداية ظهور مدينة مستغانم ككيان عمراني لتصبح قاعدة إسلامية تحت اسم "مشتى غانم" وقد نمت و ازدهرت في ظل حكم "بنو زيان" ثم "بنو مرين" كما شيد بها السلطان أبو الحسن علي ابن أبي السعد سنة (742-1342) المسجد الكبير بحي "التبانة" الذي لعب دورا كبيرا في نشر الدين الإسلامي بالمدينة و ضواحيها، و في سنة 1505م قد بدأت عملية الاستيطان من طرف الاسبان في المغرب و شرقه و في عام 1511م

¹ - أرشيف الولاية

(25ماي) استسلمت ووقعت مستغانم معاهدة الاستسلام للعدو فجعلوا منها نقطة مراقبة لحماية أنفسهم بمدينة وهران إلى ان طردوا من طرف سكانها بمساعدة العثمانيين بقيادة خير الدين بربروس سنة 1858م بعد معركة ضارية كان قائدها الشاعر الكبير سيد لخضر بن خلوف فبدأ لها تاريخ جديد و عرفت نموها سكانيا و عمرانيا جديدا، خاصة لقربها من عاصمة البايك الغربي آنذاك "مدينة مازونة" حيث شيّدوا بها مباني عديدة كقصر الباي بوشلاغم في المطمر، و كذا هجرة أهل الأندلس إليها واستقرارهم بها وبنائهم للمنطقة الإسلامية "تجديدت" في الضفة اليمنى لواد عين الصفراء.

في جويلية سنة 1833م احتلت المدينة من طرف الاستعمار الفرنسي على يد الجنرال "دي ميشال" بعد مقاومة عنيفة كان على رأسها الأمير عبد القادر شخصيا و حولت فرنسا برج الترك الحصين إلى ثكنة عسكرية ، فظهرت المدينة الأوروبية الجديدة التي غيرت من النسيج الحضري للمدينة من الطابع الإسلامي إلى الأوروبي المسيطر، وبعد الاستقلال 1962م عرفت المدينة نموها سكانيا و عمرانيا ملحوظ حيث ملئ بها الفراغ و التحمت الأحياء القديمة بالجديدة، لكن كل ذلك لم يمنعها بالاحتفاظ بمعالمها التاريخية كالمسجد الكبير الذي يعود تاريخه إلى القرن الرابع عشر. وحي تجديدت

الذي توجد به أضرحة أقيمت للأولياء الصالحين. و كذا أسوار العهد التركي و الزوايا الدينية التي يرجع تاريخها إلى القرن الثامن عشر¹.



خريطة توضح المراحل التاريخية لتطور المدينة

¹أرشيف الولاية

لقد أبان أغلب المبحوثين عن عدم معرفة أو عن معرفة سطحية حول تاريخ المدينة وأصل تسميتها، و هذه المعرفة السطحية تم اكتسابها عن طريق تلقيها من وسائل الإعلام كما صرح بذلك المبحوث رقم:04 " مرة و أنا أنظف البيت سمعتها فالراديو تاع مستغانيم و قالوا أن اسم مدينة مستغانم جاء من كلمة مشتى الغنم و معناه بكري(قديمًا) سكان المنطقة كانوا معروفين برعي الغنم" ، في حين يقول المبحوث رقم:02 "أصل التسمية هي مسك الغنائم و تعني أن المدينة كانت مشهورة بجمالها وخيراتها الطبيعية" وهذا الجهل بأصل التسمية يمكن ارجاعه إلى التضارب الكبير في أصل تسمية أغلب المدن الجزائرية و أصل الكلمات إن كانت فنيقية أو أمازيغية أو عربية.

*4- التطور الديمغرافي لمدينة مستغانم:

تعود الأصول الأولى لسكان مدينة مستغانم حسب الدراسات التاريخية و الذاكرة الشعبية المتوارثة الى المهاجرين الأندلسيين الذين جاؤوا من الأندلس، لقلت المصادر المتعلقة بتعدادهم قبل 1833م ، سنعالج تطور سكان المدينة حسب المراحل التالية:

*4-1-المرحلة الاستعمارية 1833-1962: عند بداية الاحتلال الفرنسي لمدينة مستغانم سنة 1833م قدر عددهم بحوالي 7000 نسمة يتضاعف في مدة 63 سنة ليصل عام 1896م إلى 13500 نسمة 45% منهم أوروبيين. و الملاحظ هو الزيادة المحدودة لعدد السكان الأصليين للمدينة، ليرتفع عدد السكان إلى 41000 نسمة عام

1940م منهم 19000 اجنبي، و ذلك بسبب الهجرة التي عرفتھا المدينة نحوھا من طرف سكان المناطق المحيطة من أجل العمل بها. و قد رافق هذه الزيادة ظهور الأحياء القصديرية بالمدينة ،و قد سجل عدد سكان المنطقة بصفة رسمية عند أول إحصاء سكاني تقوم به الإدارة الاستعمارية للجزائر سنة 1954م حيث قدر عددهم بـ 60186 نسمة منهم 40000 جزائري ، أي ثلثي سكان المدينة، و ذلك بسبب الزيادة الطبيعية و الهجرة.

*4-2- مرحلة ما بعد الاستعمار 1962-1977: بعد الاستقلال سنة 1962 نظم أول تعداد سكاني في عهد الجزائر المستقلة سنة 1966م ، حيث بلغ عدد السكان 63744 نسمة منهم 1852 أجنبي، ثم ارتفع سنة 1977 الى حوالي 101894 نسمة بمعدل نمو سنوي بلغ 3.4% و هو مرتفع بسبب زيادة وتيرة النزوح الريفي إلى المدينة خاصة من منطقة غليزان التي كانت تابعة إداريا لولاية مستغانم آنذاك، للعمل خاصة بالوحدات الصناعية التي تركزت بالمدينة و الميناء، و مشاريع البناء (ZHUN)، و أيضا الوظائف الإدارية و يضاف إليها الزيادة الطبيعية للسكان. و تعد هذه المرحلة أهم مرحلة للنمو السكاني بالمدينة التي أدت إلى تشبع الحظيرة السكنية و بداية ظهور أزمة السكن.

***4-3-مرحلة 1977-1987:** بلغ عدد سكان في الإحصاء السكاني لسنة 1987م حوالي 116571 نسمة بزيادة تقدر بـ 16 ألف نسمة بمعدل نمو سنوي قدر بـ 2.6% بين (1977-1987) و الملاحظ هو انخفاض وتيرة النمو السكاني و ذلك لعدة عوامل من بينها بروز القطب الصناعي الجديد في مدينة أرزيو، الذي أصبح عامل جذب لسكان المناطق المحيطة بها و هو لا يبعد عن مدينة مستغانم إلا بـ 50 كلم مما أدى إلى انخفاض في معدل الهجرة نحو مستغانم، و ارتقاء بعض المراكز العمرانية بعد التقسيم الإداري لسنة 1985.

***4-4-مرحلة 1987-1998:** قدر سكان مدينة مستغانم بحوالي 128663 في تعداد 1998 بمعدل نمو سنوي لا يتعدى 1% بين 1987/1998م. وهذا المعدل أقل بكثير من معدل النمو الخاص بالولاية و المقدر بـ 02.02% حيث بلغ عدد سكان التجمع الحضري بالمركز البلدية 124673 نسمة بكثافة تقدر بـ 96.8 نسمة في الهكتار، يمثلون 20947 أسرة موزعة على مساحة حضرية تقدر بـ 1287.63 هكتار.

***4-5-مرحلة 1998 إلى غاية وقتنا الحالي:** حافظ النمو السكاني للمدينة على نفس الوتيرة بين الفترة الممتدة بين 1998 و إلى غاية 2008 اين قدر عدد سكان المدينة بـ 145696 نسمة ليقدر في سنة 2015م بحوالي 158446 نسمة و ذلك حسب المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية لسنة 2015م، وعدد السكان المتوقع حتى أفق سنة

2020م يفوق 200 ألف نسمة ،فهذه الزيادة حتما سيرافقها متطلبات السكن المرافق و

الهيكل الضرورية و بالتالي التطور المجالي للمدينة.

ويتوزع سكان مدينة مستغانم كالتالي: 156750 نسمة بمركز المدينة و 1696 نسمة

بمناطق المبعثرة و الجدول التالي يبين توزيع الأسر ببلدية مستغانم.

***-جدول رقم03: توزيع سكان مدينة مستغانم في سنة 2015**

النسبة %	المجموع	عدد الإناث	عدد الذكور	الأسر	
98.93	156750	79817	76933	34263	مركز المدينة ACL
01.07	1696	892	804	270	المناطق المبعثرة ZE
100	158446	80709	77737	34533	المجموع

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية لسنة 2015

ومن خلال الجدول يتضح أن الغالبية الساحقة لسكان بلدية مستغانم هم سكان

حضرية في حين ما نسبته 1% فقط يعيشون بمناطق مبعثرة بالقرب من مصب واد

الشلف.

و يتوزع سكان مدينة مستغانم حسب التركيب العمري و النوعي كالآتي:

الفئات العمرية	الذكور	الإناث	المجموع
04-00	7211	6875	14086
09-04	5899	5806	11705
14-10	6499	6326	12825
19-15	6966	6942	13908
24-20	7236	9135	17965
29-25	7038	7265	17490
34-30	5721	6084	14995
39-35	5035	5291	13514
44-40	4732	4935	9668
49-45	4079	4178	8258
54-50	3399	3470	6869
59-55	2773	2603	5376
64-60	1650	1855	3505
69-65	1331	1593	2925
74-70	1037	1374	2412
79-75	677	936	1614
80 فأكثر	470	822	1293
غير مصرحة	18	23	41
المجموع	78149	80297	158446

المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية لمدينة مستغانم 2015.

جدول 04: توزيع السكان حسب الفئات العمرية

و نلاحظ أن التركيب السكانية للمجتمع المستغانمي هي تركيبة شبانية بنسبة 40.36% ثم يليه فئة المراهقين ب16.87%، ثم الكهول ب15.64%، أما الشيوخ 10.80%، والباقي يمثل فئة الأطفال من 0 إلى 4 سنوات و الفئة الغير مصرحة.

*5-مراحل التوسع العمراني لمدينة مستغانم:

*5-1-المدينة العربية الإسلامية أو مرحلة ما قبل 1833: ترجع أهمية مستغانم

إلى الفترة العثمانية ، و كانت توصف على أنها مدينة صغيرة تحتوي على أسواق،حمامات،حدائق...

و قد أثرت طوبوغرافية المنطقة على التنظيم المجالي لها حيث أسست ثلاثة وحدات على حافتي واد عين الصفراء:

*-الدرب: هو إحدى الوحدات تتضمن أهم البنايات الدينية و الإدارية القديمة لخدمات ومصالح البايك، المسجد الكبير(1341-1342)تحت الحكم المريني، برج

محال،قصر الباي محمد الكبير و زاويتين.

*-المطر: هو حي يقع على الجانب الآخر للواد على أراضي المدينة بحصن الشرق.

*-تجديت: هو حي يقع في شمال المطر على نفس الضفة من الواد، تأخذ نفس

الشكل للواد و للأراضي ذات الانحدارات.

تعتبر هذه المدينة كوحدة مستقلة في المجال الوظيفي، مدعمة بواسطة مناطق روحية مثل المقامات و المساجد الصغيرة،مجل هاته الوحدات متجانسة لتشكل المدينة العربية الإسلامية.

و تمكن معظم المستجوبين من تسمية الأحياء القديمة التي إلى الفترة العثمانية حيث يقول المبحوث رقم:03" الأحياء القديمة فالمدينة معرفة هي الدرب و مطر و

تجددت" ويقول المبحوث رقم: 11 "الأحياء القديمة كمين كيم الدرب و تجددت و العرصة التحتانية" و يمكن إرجاع تعرف معظم المبحوثين لهذه الأحياء و تسميتها لسهولة تمييز نمطها العمراني و كذا لحالته الفيزيقية المتدهورة ما سهل عملية التعرف عليه.



صور للآثار القديمة بمدينة مستغانم

*5-2- المدينة الكولونiale: والتي ظهرت مع دخول الاستعمار الفرنسي للمدينة وقد عرفت دخول نمط البناء الغربي ويمكن تقسيم عمليات التوسع العمراني إلى ثلاث فترات.

1- المرحلة الأولى 1833-1848: هذه المرحلة عرفت نمو عمراني بطيء للمدينة، و ذلك لاهتمام السلطات الاستعمارية بالجانب العسكري لتثبيت السلطة بالمنطقة حيث استعملت المطمر كحامية عسكرية، و قد تأسس مستشفى في شمال المطمر و منطقة المحطة الجديدة جنوب شرق الواد. و عرفت سنة 1847 تهيئة عمودية لرصيف الوادي على محور شمال-جنوب مع بداية إنشاء الميناء الجديد للمدينة سنة 1848م.

2- المرحلة الثانية 1849-1909: عرفت هذه المرحلة تشييد البناء الأوروبي الحديث حيث تم تشييد حي Lamarine في الشمال الغربي، pépinière في الجنوب الغربي ، Beymouth في الجنوب، Saintjules شرق Beymouth. و عرف الميناء تهيئة حقيقية (400 متر) و إنشاء خط السكة الحديدية سنة 1900 مرتبط مع غليزان و تيارت.

3- المرحلة الثالثة 1910-1962: عرفت هذه المرحلة تطور متسارع و توسع الأحياء المشيدة خاصة تجديد الذي عرف توسعا جد قوي نتيجة لتطور الديمغرافي. و عرفت ظهور أحياء عصرية Monplaisir في الشرق و صلامندر و ظهور أحياء فوضوية كحي Raisinville حول الكروم و حي العرصة، مع إكمال أول حوض للميناء (1838-1941)، انشاء مستودعات في حي Lamarine ، بناء ثاني حوض

للميناء ما بين (1953-1959)، وقد بدأ توسع المدينة بطريقة نصف دائرية حول
الميناء يجمع بين الطابع التقليدي و الحديث.

و لقد تمكن كل المستجوبين من تحديد الأحياء ذات الطابع العمراني الفرنسي و ذلك
نظرا لتميزه كما أن أغلب المستجوبين ربطوا بين هذه الأحياء و مركز المدينة ، يقول
المبحوث رقم:09 "البناء الأوروبي تلقاه في وسط المدينة و هو لي مزوقها (مزينها)
الطرق والطروطورات (الأرصفة) واسعين و بنايات شابين (جميلة)" و كذلك فإنه
يمكن إرجاع هذا الإدراك من قبل المبحوثين إلى خصوصية هذا النمط العمراني و
تميزه و كذا احتلاله لمركز المدينة حاليا.



صورة للسوق المغطاة بالمدينة ذات الطابع الأوروبي

*5-3- مدينة ما بعد الاستقلال:نقصد بها التوسعات العمرانية التي عرفتها مدينة مستغانم بعد نيل الجزائر للاستقلال و استرجاع السيادة الوطنية و يمكن تقسيم مراحل هذا التوسع إلى ثلاثة فترات.

*1-مرحلة 1977-1998: تميزت هذه المرحلة بظهور مجمعتين حضريتين جديدتين هما:

-المنطقة الحضرية السكنية الجديدةZHUNIشرق حي تجديت، تتربع على مساحة 60 مكتار تضم 800 مسكن و بعض المرافق الضرورية كالمدارس ، المحلات التجارية و هي تدخل في نطاق التوسعات نحو الجهة الشمالية الشرقية للمدينة وفق مخطط التعمير الموجه (PUD) لسنة 1974م.

-المنطقة الحضرية الجديدة ZHUNII تقع في جنوب المدينة على حساب الأراضي الزراعية الخصبة، و تنتهي حدودها حتى الطريق الوطني رقم 23 قرب المركز الجامعي و المركب الرياضي و تتربع على مساحة 80 هكتار، تضم 1966 مسكن و أهم أحيائها 5 جويلية يضم 900 مسكن به عمارات تضم خمسة طوابق.

يضاف الى هذه المشاريع مشاريع البناء الذاتي خاصة في الجهة الجنوبية الشرقية من المدينة كبناء أحياء جديدة:حي الحرية ،جزء من حي الليمون(سيترولوي)، و توسع حي جبلي محمد و العقيد لطفي (Raisin ville) و هذا على حساب الأراضي الزراعية

بقطع أشجار الكروم و الحمضيات و حتى الغابات المحيطة، مما سبب اعتداء صارخ على البيئة الطبيعية المكمل للبيئة الحضرية.

*2-مرحلة 1998-2008: هذه المرحلة تميزت بتوسع أقل أهمية من المرحلة السابقة بظهور مجمعة حضرية ZHUNIII في الجهة الجنوبية الغربية للمدينة بجانب الطريق الوطني رقم (11) و تضم أكثر من 3330 مسكن. اضافة الى برنامج انجاز 14 ألف سكن داخل النسيج العمراني للمدينة. أغلبها ارتكز بالأحياء المحيطة كحي خروبة و صلامندر و المنطقة الحضرية السكنية الجديدة ZHUNIII.

*3-مرحلة 2008 ألى غاية وقتنا الحالي:

عرفت المدينة نهضة عمرانية سريعة خلال هاته الفترة نظرا للظروف الاقتصادية المريحة التي عرفتها البلاد. و تنوع البرامجو الصيغ السكنية المقررة و قد واجهت هاته العمليات التوسعية مشكل نقص في الوعاء العقاري، ما جعل النسيج العمراني للمدينة يتجه لتوسع على حساب أراضي تابعة للبلديات المجاورة كبلدية مزهران و صيادة و خير الدين و بن عبد المالك رمضان. وهو ما ساهم في رفع الضغط عن الاحتياط العقاري للمدينة.

وقد تضمن البرنامج الخماسي 2010-2014 و البرامج التكميلية للولاية 58863 وحدة سكنية، بلغ عدد السكنات المنتهية 42532 وحدة سكنية ،أما السكنات في طور الانجاز 14020 وحدة سكنية، في حين أن عدد السكنات الغير منطلقة فقدر

ب1027وحدة سكنية،كما توجد 180 وحدة سكنية في حالة توقف بسبب وجود نزاعات وهي على مستوى العدالة. ونجد أن الحصة الأكبر من ذا البرنامج قد خصصت للسكن الحضريبرنامج إجمالي قدر ب30609 وحدة سكنية مقابل 28254وحدة سكنية خصصت لبرنامج السكن الريفي،كما أن بلدية مستغانم قد استفادة من حصة 227وحدة سكنية فيما يتعلق بالسكنات العمومية الايجارية من مجمل حصة الولاية والمقدرة ب2007 وحدة موزعة على 16 بلدية و 772 وحدة سكنية فيما يتعلق بسكنات الترقوي الحر من مجمل حصة الولاية المقدرة ب807وحدة سكنية،أي بنسبة 95.66% من حصة الولاية.

و قد استفاد وسط المدينة من عملية ترميم البنايات القديمة و ذلك في اطار إعادة تأهيل و رد الاعتبار للنسيج العمراني القديم حيث تم تسطير عملية شاملة و ممنهجة تتدخل ضمن عدة مراحل، شملت في المرحلة الأولى 19 عمارة وسط المدينة،04 منتهية بها الأشغال فيما يخص الواجهات و 15 في طور الانجاز، وهذه العملية متابعة من طرف مكتب دراسات ومؤسسة إنجاز متخصصتان في ميدان إعادة التأهيل.و تتوزع أنماط السكن بمدينة مستغانم حسب ما هو موضح في الجدول التالي:

*-جدول رقم05: توزيع أنماط السكن بالمدينة.

النمط	جماعي	فردى	تقليدى	قصدىرى	آخر	غير مصرحة	المجموع
عدد المساكن	11835	10949	2314	509	97	22	25726
النسبة %	46	42.6	9	2	0.3	0.1	100

المصدر: المخطط التوجيهى للتهيئة و التعمير لمدينة مستغانم 2015م.

ومن خلال الجدول يتضح أن النمط العمرانى السائد فى البناء هو النمط الجماعى بنسبة 46% و هذه النسبة مرشحة للارتفاع بسبب تشجيع الدولة واعتمادها على هذا النمط من البناءات فى سياساتها السكنية.

ونلاحظ من خلال اجابات المبحوثين عن إدراك لكيفية توسع المدينة و اعتبار أن المدينة تتوسع بشكل عشوائى دون تخطيط كما يشير المبحوث رقم:19"المدينة تتوسع لوحدها و إنما يصيبوا بلاصة (أيما يجدون مكان ملائم) يبنوا فالمدينة تمشي فى كامل الاتجاهات". و يرى المبحوث رقم:10"لا أعتقد أن هناك رؤية مستقبلية و تخطيط قال جاء مشروع اختاروا بلاصتوا و بنوه" وهو ما يبرز العشوائية فى التسيير و التخطيط الكبير لمؤسسات الدولة خلال تطبيق السياسات السكنية. فى حين يرى المبحوث رقم3عكس ذلك و هو يثمن فكرة انشاء الحى الادارى بمنطقة صلامندر والذي يضم أغلب المقرات والمديريات الادارية إذ يصرح:"أنا معجب بفكرة تجميع الادارات فى مكان واحد هكذا سهلة الدولة(السلطة) الكثير من الأمور على المواطن البسيط".

*5-4-عوائق التوسع العمراني للمدينة:

إن الوضعية الديمغرافية والاقتصادية التي آلت إليها مدينة مستغانم، والتوافد الهائل للنازحين من مختلف المناطق المجاورة فرض عليها مواصلة نموها و توسعها، غير انه توجد عدة عقبات وعراقيل تقف في وجه ذا التوسع الحضري منها : عراقيل طبيعية وأخرى تقنية، و هذا يدفع بالسلطات المحلية الى التفكير في اجاد أساليب و طرق تمكنها من حل هذا المشكل بأقل التكاليف الممكنة.

*-العراقيل الطبيعية: تتمثل في الاراضي الفلاحية ذات المردودية الزراعية في الجهة الجنوبية للمدينة، والمنحدرات التي تميز هضبة مستغانم في الجهة الجنوبية الغربية للمدينة بميل يتعدى 15%، إضافة الى المساحة الغابية الموجودة في الجهة الشرقية للمدينة، و وادي عين الصفراء الذي يشكل عائق لاستغلال المساحات العقارية داخل النسيج الحضري.

*-العراقيل التقنية: هي من صنع الانسان و تمثل بدورها مصاعب إضافية تحد من اتساع المدينة بسبب النفايات التي تفرزها والمخاطر التي تشكلها مثل الخطوط الكهربائية ذات الضغط العالي والمتوسط. وتأخر تسليم العديد من المشاريع المبرمجة كسكنات المتأخرة في تسليم، مشروع المستشفى الجامعي المعطل منذ 10 سنوات ومشروع الترامواي الذي عرف إتمام تأخرها كبيرا.

والى جانب هذه العراقيل هناك مشكل عويص تواجهه عملية التوسع، و يتمثل في الأراضي الخاصة مما يستوجب على السلطات احيانا شراء الأراضي من ملاكها.

وبالرغم من هذا إلا أن المدينة ليست مجرد رقعة جغرافية مجردة أو مجموعة من البنايات الجامدة. المدينة حياة و هي تعيش داخل وجدان السكان كما هم يعيشون داخلها وهو ما يبرز من خلال إجابات المبحوثين إذ نجد أن سكان مستغانم متعلقين و يحبون مدينتهم الحالية كثيرا وهم شديدي الارتباط بها ولا يتمنون مغادرتها خصوصا فئة الكهول بالرغم من المشاكل التي تعاني منها المدينة في شتى المجالات حسب المستجوبين. لكن هذا لم يمنع معظم المستجوبين في التعبير عن عدم رضاهم على البرامج التنموية التي تشهدها المدينة إذ يرون أن السلطات لم تستغل مميزات المدينة خصوصا طابعها السياحي بطريقة الأمثل ما نتج عنه العديد من المشاكل خصوصا خلا فصل الصيف أين تعرف المدينة استقطابا سياحيا من جميع ربوع الوطن وحتى من البلدان الأجنبية. من مشاكل في الطاقة و النظافة والازدحام ونقص في الخدمات. لذلك "نظرنا إلى العمارة يجب أن تبدأ من الخلف، من التاريخ و التقاليد حتى نسير بها إلى الأمام"¹ كما لاحظنا تدمرا كبيرا من قبل المستجوبين نتيجة البطء في انجاز المشاريع التنموية خصوصا مشاريع السكن وحتى من الناحية الهندسية فالعمارات التي تسمح للجميع بولوجها والوصول الى باب المسكن جعل

¹-محمود الزواوي، مرجع سابق، ص3.

الكثير من السكان يرغب ويسعى للرحيل عنها، وهو الأمر الذي "لا يسمح بتكوين علاقات الجيرة و إثراء العلاقات الاجتماعية داخل الأوعية الحضرية"¹ وهو ما يساهم في العزلة الاجتماعية وعدم التواصل والانكفاء على الذات "بسبب غياب التاريخ والانتماء الجماعي"، بمعنى أن عدم الاستقرار يساهم في تلاشي العلاقات الاجتماعية. وبالتالي فقدان الشعور بالانتماء إلى المكان و منه عدم الشعور بالمسؤولية اتجاه ذلك الفضاء. و هو ما استنتجناه من خلال إجابات المبحوثين.

من خلال ما سبق يمكن القول "العمارة ظاهرة الاجتماعية تستجيب لمختلف الحاجات الاجتماعية الروحية والثقافية لأي مجتمع" حسب تعبير الدكتور باشا حاج محمد كما يضيف بأنها تجسيد لتفاعل الفكر والمادة والمعمار إذ لم يستطع الاستجابة لتطلعات المجتمع فإنه يحدث نوعا من التنافر مع ساكنيه لتكون محصلة ذلك انتشار مجموعة من الممارسات التي تعبر عن عدم الاستقرار وتلاشي في العلاقات الاجتماعية عموما خصوصا علاقات الجيرة. أن الواقع الذي لا يخفى داخل التجمعات السكنية أصبح يستدعي دق ناقوس الخطر إذ لا تكون هناك فائدة من سن قوانين وتركها دون تطبيق.

فمجموع الممارسات التي لاحظناها ولمسناها من خلال إجابات المبحوثين والتي لا تعبر عن حالة التحضر التي يجب أن تنتجها المدينة، فالفضاء عندما يظل فيزيقيا ولا يتحول

¹-(باشا حاج محمد، مرجع سابق، ص162).

اجتماعي معناه انه لا ينتج لدى القاطنين إحساسا بالانتماء لأنه عقيم بطبيعته الهندسية وهو فضاء قاهر وضغط وبعيد عن تطلعات المواطنين. ما يؤدي إلى نكران هذا الفضاء وهو ما يسمح للآخر بالتحرك والتعدي عليه فالفضاءات المشتركة والتي تسمح بدخول الجميع إلى الأحياء والعمارات هي فضاءات حرة على حد تعبير " فليب فينيو" خصوصا مع الجهل الكبير لمفهوم التحضر وغياب الشعور بالانتماء إلى المدينة وبالتالي عدم وجود شعور بالمسؤولية اتجاهها وخصوصا اتجاه الفضاءات العامة وداخلها الأمر الذي جعل أجزائها العامة عرضة للتدهور والتشويه. وبالتالي يمكن القول أن سكان مدينة مستغانم غير راضين على الصورة الحالية لمدينتهم وهم لا يملكون صورة واضحة عن تاريخها وتطورها كما أنهم غير راضون عن النمط العمراني المطبق من خلال السياسات السكنية وهو ما يتطلب إعادة النظر في السياسة السكنية المنتهجة فلا يمكن اختزال وظائف الأحياء السكنية في أنها مجرد مرقد للنوم بل هي فضاءات للعيش والقيام العلاقات الاجتماعية كعلاقات الجيرة ومكان لإنتاج التحضر.

خاتمة:

تعود الأصول الأولى لسكان مدينة مستغانم حسب الدراسات التاريخية والذاكرة الشعبية المتوارثة إلى المهاجرين الأندلسيين، وعرفت نموا ديموغرافيا سريعا بعد الاستقلال وخاصة في الفترة (1966-1977)، حيث نظم أول تعداد سكاني في عهد الجزائر المستقلة 1966 م بلغ عدد سكانها 63744 نسمة و ارتفع في سنة 1977 الى حوالي 101894 نسمة بمعدل نمو سنوي بلغ 03.4% و هذا بسبب النزوح الريفي إلى المدينة للعمل بالوحدات الصناعية التي تركزت بالمدينة و الميناء ومشاريع البناء ZHUN، وقد انخفض المعدل في الفترة 1977-1987 الى 2.6% و في الفترة 1987-1998 الى 1%. هذا التطور الديمغرافي نتج عنه تطور مجالي مبني مر بمراحل مختلفة، لكنه كان متسارع في الفترة 1910-1960 بظهور بعض الاحياء و توسيع بعضها الاخر. و بعد الاستقلال تميز بالطابع الصناعي خاصة وبإنجاز المناطق السكنية الحضرية الجديدة ZHUN.

إن معظم التوسعات الأخيرة كانت في الجهة الجنوبية الغربية والجهة الشمالية الشرقية للمدينة. وهناك عراقيل طبيعية و تقنية تواجه التوسع العمراني للمدينة.

الفصل الثالث

مقدمة:

أمام النمو السريع في تركيبة السكانية للمدن الجزائرية والتي تعتبر مدينة مستغانم إحداها والتي هي فئة الدراسة، زاد الطلب على جميع الخدمات التي تقدمها المدينة خصوصا السكن. وبالتالي كان من الضروري تنظيم الوعاء العقاري المخصص لاحتواء البرامج السكنية. ونتيجة لذلك ظهرت فكرة الأبنية المقسمة إلى طوابق وشقق عديدة في طابق واحد. وهو ما يسمح بإسكان عدد كبير من العائلات في مساحة ارض صغيرة (فالتوسع هنا يكون نحو الأعلى) .

لذلك سنحاول خلال هذا الفصل أن نتناول بدراسة موضوع ماهية الملكية المشتركة و مشتملاتها وذلك من خلال التطرق إلى تعريف الملكية المشتركة وخصائصها.

ثم نتناول بالدراسة مزايا و عيوب نظام الملكية المشتركة، وبعدها نتطرق إلى التطور التاريخي للملكية المشتركة و مشتملاتها، إضافة إلى الحقوق التباعية في الملكية المشتركة و كذا الواجبات المترتبة على سكان اتجاه هذه الأجزاء ، وفي الأخير نتطرق إلى الفاعلين في تسيير الأجزاء المشتركة.

* - مفهوم الملكية العقارية المشتركة:

سنحاول بداية أن نقدم تصور لمفهوم الملكية المشتركة من قبل السكان ونظرتهم إلى خصائص التي تميز هذا النظام، حقوقهم وواجباتهم نحو الأجزاء المشتركة ، وكذلك الطبيعة القانونية لنظام الملكية العقارية المشتركة.

1- تعريف نظام الملكية العقارية المشتركة:

- من أجل تقديم تعريف سليم للملكية المشتركة يجب أن نقدم تعريفا لغويا لها قبل تقديم التعريف الاصطلاحي والقانوني ثم نصل إلى التعريف الذي يتصوره السكان لهذا النظام

* 1- التعريف اللغوي للملكية المشتركة:

لندرك المفهوم اللغوي "للملكية المشتركة" لا بد من إدراك المصدر اللغوي لكل من لفظة "الملكية" ثم لفظة "المشتركة".

وقد جاء في لسان العرب لابن منظور: "ملك الله تعالى"، وملكوته سلطانه وعظمته، والملك هو ما ملكت اليد من مال، والمملكة هي سلطان الملك في رعيته،

ويقال: طالت مملكته وساءت مملكته وعظمت مملكته ،كما يقال عظم ملكه أو ملكه،
وكثر ملكه أو ملكه.¹

قال تعالى: " فسبحان الذي بيده ملكوت كل شيء واليه ترجعون"². وفي معنى الآية
تعظيم لله سبحانه وتعالى القادر على كل شيء.

ويقال: ملكه، يملكه، ملكا، وملكا، وتملكا ،والملك، والملك، يعني احتواء الشيء
والاستبداد به³

- والملك هو الله تعالى وهو مالك يوم الدين.

- أما لفظة المشتركة أو لفظة الاشتراك في الملكية فان مصدره الفعل شرك. ويقال
تشاركنا بمعنى تقاسمنا.

*2- التعريف القانوني للملكية المشتركة:

جاء تعريف الملكية المشتركة بصورة قانونية في التشريع الجزائري ضمن نص المادة
743 من القانون المدني والتي تنص على أن: " الملكية المشتركة هي الحالة القانونية
التي يكون عليها العقار المبني أو المجموعة العقارية المبنية وتكون ملكيتها مقسمة
حصصا بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في

¹ - مريم تومي، النظام القانوني للملكية المشتركة. دار الكتاب الحديث. الجزائر، 2015، ص:09.

² - سورة يس، الآية 83

³ - المذكرة ص6.

الأجزاء المشتركة"¹ ومنه يمكن القول انه من خلال نص هذه المادة القانونية فإن الملكية المشتركة هي الحالة التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية ذات ملكية مقسمة إلى حصص بين عدة أشخاص لكن بشرط أن يكون لكل شخص منهم ملكية خاصة إضافة إلى نصيب في الملك المشترك.

• أما بالنسبة للتصور العام للمبجوثين حول الملكية المشتركة فنجد أن كل المستجوبين يملكون معرفة سطحية لمفهوم نظام الملكية المشتركة بحكم رصيدهم اللغوي وتفسيراتهم البسيطة لمكونات الجملة (ملكية المشتركة) إذ عرفها اغلبهم على أنها ملك يشترك فيه عدة شركاء كما أشار إلى ذلك المبحوث رقم 06: "يظهر لي الملكية المشتركة هي أي حاجة الملكية تاعها تكون مقسمة بين عدة شركاء. كما نقول اشخاص تشاركوا من اجل أن يمتلكوا شيء معين".

وهو تعريف سطحي وبسيط ومبهم إذ أن اغلبهم لم يشير إلى النظام العقاري للملكية المشتركة في العمارة إلا بعد توجيهه منا ، وافر جميع المبحوثين إلى أنهم لا يملكون فكرة حول هذا النظام ولم يسبق لأي هيئة كانت رسمية (أجهزة ومؤسسات الدولة) أو غير رسمية كالجمعيات .. الخ، أن قدمت لهم تعريف لهذا النظام أو خصائصه . (يقول المبحوث رقم 09: " أنا الحمد لله ربي عطاوني سكنة بعد معاناة كبيرة من الكرية

¹ - الامر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني (الجريدة الرسمية العدد 178 المؤرخة 1975/09/30 .
بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/19 .

(الإيجار) وما حوست نفهم والو المهم ندخل راسي أنا وعائلي فقط. وما يهمني

نتعرف على خصائص هذا النظام أنا المهم سكنت وتهنيت ياك السكنة قبر الدنيا"

• ومن خلال هذا يتضح أن حجم الأزمة التي يعاني منها السكان من اجل الحصول على سكن جعلت من الأفراد لا يعيرون اهتماما إلى طبيعة السكن وخصائصه ويركزون اهتمامهم من اجل الحصول على سكن يأويهم وعائلاتهم فقط. إضافة إلى غياب الفكر التوعوي لدى مؤسسات المجتمع المدني وثقافة التحوار وإيضاح أمور سكان هذا النظام.

* - أين نجد نظام الملكية العقارية المشتركة:

- نظام الملكية العقارية المشتركة هو نظام تسري قوانينه على البنائيات أو العمارات المكونة من عدة طوابق، مجال لسريان تلك القوانين والقواعد على الأراضي الغير مبنية، أو المباني المكونة من طابق واحد.

وهذه الميزة نجدها غائبة وغير واضحة لدى السكان إذ يعتقد الجميع انه بمجرد أن يكون هناك شركاء فإن بالإمكان أن نقول هذا الملك يخضع لنظام الملكية المشتركة وهي فكرة شائعة خاطئة فالأراضي الغير المبنية أو حتى البنائيات ذات طابق واحد لا تخضع إلى نظام الملكية المشتركة كون انه يمكن تقسيم الملك بين الأفراد المالكين

ويصبح ملك خاص. في حين أن الأجزاء المشتركة هي أجزاء غير قابلة للتجزئة أو التملك الخاص بأي حال من الأحوال.

- كما أن ملكية المبنى تكون متعددة بين عدة أشخاص لكل منهم طابق أو شقة داخل البناية بمعنى تعدد الملاك بحيث بتعدددهم، تتعدد الشقق والطبقات ويكون لكل شخص منهم جزء خاص به. وهذه الميزة نجدها مدركة لدى المبحوثين إذ أن إجاباتهم اتفقت أن من يملك أو يكون مستأجر لشقة داخل العمارة له الحق على الأجزاء المشتركة. يقول المبحوث رقم 04: "جميع من يسكن داخل العمارة له الحق في استخدام الأجزاء المشتركة داخلها حسب موقع الشقة." فالساكن يرى أن ما يقع داخل العمارة هو ملك لسكان العمارة جميعا وكل شخص مسؤول على ما يقع أمامه.

- ضرورة وجود أجزاء مشتركة في المبنى يستعملها مختلف الملاك أو شاغلي الشقق والطبقات كون أنهم يملكون هذه الأجزاء ملكية شائعة أو لأن لديهم حق الارتفاق عليها. فلا يمكن أن نمنع مستأجر من استخدام هذه الأجزاء بل جميع الشاغلين لهم الاستفادة لكن هذا لا يظهر في ثقافة السكان كون إجابات المبحوثين تشير أن الشخص الذي يستأجر شقة من شخص آخر يعتبر غير معني ومسؤول اتجاه هاته الأجزاء المشتركة. إنما هو شاغل للمكان لمدة معينة تنتهي برحيله عن هذا الفضاء وبالتالي لا يوجد شعور بالانتماء الكلي للمكان والمسؤولية عنه. إلا أن هذا الأمر

يختلف حسب ثقافة العيش المشترك لدى السكان فهناك من هو مستأجر وتجده حريص على محافظة على هاته الأجزاء ونظافتها... .

ومن خلال ما سبق يمكننا استخراج مجموعة من الخصائص التي تميز نظام الملكية المشتركة.

1- الملكية المشتركة هي نظام من الأنظمة العقارية حيث يكون المالك مجموعة من الأفراد.

2- الملكية المشتركة تحتوي على أجزاء خاصة بكل فرد، بحيث يتمتع المالك بها بشكل خاص وكذا بنصيبه في الأجزاء المشتركة التي يتمتع بها كل المالكين.

3- الملكية المشتركة تعتبر ملك من نوع خاص فلا يمكن طلب قسمتها ولا تجزئتها بالرغم من ان ملكيتها تعتبر شائعة بين الملاك وهذا بحكم المادة: 747 من الأمر: 58/75، وهناك اجتهادات قضائية كثيرة أكدت عدم إمكانية قسمة الأجزاء المشتركة.¹

4- لا تكون الملكية المشتركة إلا في العقارات المبنية وهذا وفقا لنص المادة: 743 من القانون المدني، بالرغم من انه يمكن أن تكون عقارات غير مبنية، فتكون هنا

¹- قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 1950/05/03 تحت رقم 5093 والذي جاء فيه " من المقرر قانونا الاسطح والمحلات المستعملة للمصالح المشتركة تعد اجزاء مشتركة في العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها كافة الملاك المشتركين، ومن ثم فان القضاء بما يخالف ذلك يعد خطأ في تطبيق القانون.. " الى القرار 76988 الذي جاء فيه " السبب في ذلك ان ملكية الاجزاء في الشبوع الاجباري فرض على اصحابها بدون ارادتهم نتيجة لطبيعة العقار في حد ذاته والذي هو مخصص لغرض معين يقتضي بقاء الملكية فيه لهذه الاجزاء شائعة وعليه لايجوز قسمتها... " القضاء، 1991، العدد 2، ص 34/32

عبارة عن أجزاء مشتركة مملوكة ملكية مشتركة لجميع الملاك كل حسب قيمة حصته في الأجزاء الخاصة.¹

5- المالك في نظام الملكية المشتركة له حق الاستعمال والاستغلال في ملكيته وفق للقواعد العامة بينما يكون حقه في التصرف مقيدا بالنظر للقواعد العامة فليس له حق الهدم أو التعلية ولا يمكنه أن يتصرف في بيع حقه في الأجزاء المشتركة أو الخاصة بمعزل عن بعضها البعض.²

*3- مزايا وعيوب الملكية المشتركة:

يتميز هذا النظام المتعلق بالملكية كغيره من الأنظمة الأخرى بمزايا وعيوب، حاولنا تسليط الضوء على الجوانب التي لها علاقة بهذا النظام خاصة: الاجتماعية، والاقتصادية، والبيئية، والأمنية، التي قد تمثل مزايا أو عيوب لهذا النظام.

اولا مزايا نظام الملكية المشتركة:

1-انخفاض كلفة السكن:

تعتبر التكلفة المنخفضة ميزة أساسية لهذا النوع من المباني، إذ نحتاج لبناء عدد كبير من المباني إلى مساحة صغيرة مقارنة بالمباني الفردية، مما يؤدي إلى التخفيض من تكلفة الأرض، بالإضافة إلى أن هذا نوع من الأنظمة مناسب للمدن الضيقة

¹ 746 من الامر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
² - تنص المادة 747 من الامر 85/75 على ان لايجوز ان تكون الاجزاء المشتركة ، او الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم، او بيعها بالمزايدة بمعزل عن الاجزاء الخاصة وتنص كذلك 09 الفقرة الثانية من المرسوم 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 المحدد للقواعد المتعلقة وتسيير العمارات الجماعية المعدد والمتمم على:"...ومن ناحية اخرى وعملا بالمادة 747 من قانون المدني ، لايمكن اي شريك في الملكية ان يطلب شراء الاجزاء المشتركة بالمزاد.

المحصورة بين البحر والأراضي الزراعية، لأنه يوفر السكن دون إنقاص من المساحة الزراعية.¹ وقد اتفق كل المستجوبين على هاته الميزة فالسكن الجماعي أقل تكلفة من البناء الفردي كونه يقتصد المساحة العقارية كما يشير إلى ذلك المبحوث رقم 02: "الدولة تبني السكنات بهذه الطريقة من أجل أن تريح الأرض لأن الطلب على السكن راه كثير و الأراضي المخصصة للبناء قليلة و هذا style يريح الدولة فالأرض".

2-مدة البناء :

بالإضافة للمزية المتعلقة بإنتاج السكن بإعداد معتبرة وفي حيز ضيق فإن مدة البناء الجماعي مقارنة بالبناءات الفردية وبنفس العدد تكون قصيرة²، لكن جل المستجوبين لا يتفقون على هذه الخاصية بل يرون أن مدة إنجاز السكنات تدوم لفترة طويلة ويرجعون ذلك إلى ضعف إمكانيات المقاولين والمحسوبية في توزيع المشاريع إضافة إلى البيروقراطية و غياب المتابعة من طرف الدولة للمقاول كما يشير المبحوث رقم 07: "حقيقة الشعب راه يعاني باه يدي مسكن نتاعوا بالرغم من كامل التطور إلا أن الإنسان يوصل لمحال باه يتحصل على المفتاح تاع داره (مفاتيح السكن) و كاين لخلص و مات و مدخلش لسكنته"

¹ - Patrice Jourdain, L es biens ,daloz delta, paris,1995,p292

² Patrice Jourdain, op.cit,p292

3- وفرة الفضاءات الخارجية:

المزايا التي يمكن ذكرها بالنسبة للمباني الجماعية الخاضعة للملكية المشتركة وفرة الفضاء الخارجي المتكون من المساحات الخضراء ومساحات اللعب والترفيه التي تعتبر متنفس للمالكين قد تؤدي إلى تطور العلاقات الاجتماعية بينهم وبالتالي إلى راحة نفسية،¹ ولكن هذه الميزة قد تتحول إلى عيب إذ لم تتوفر الثقافة اللازمة للمحافظة على هذه المساحات. وهو ما يحدث في المجمعات السكنية كما يشير المبحوثين و ذلك لغياب ثقافة الحفاظ على الملك العام يصرح المبحوث رقم 01: "للأسف هذه الفضاءات الخاصة بالأطفال سرعان ما تصبح في حالة كارثية بسبب سوء الاستغلال و اللامبالاة و عدم تربية اطفال بعض الجيران الذين يعرفوا غي التهراس (التحطيم).

ثانيا: عيوب نظام الملكية المشتركة:

1-التسيير والإدارة:

ميزة توفير السكن بشكل كبير في المباني الجماعية تقابلها صعوبة تسيير وإدارة هذه الملكية على عكس الملكية الفردية، الشيء الذي يعد عيبا يمس بهذا النظام لاسيما وان عدم القيام بتسيير وإدارة هذه المباني يؤدي إلى تدهورها، وبالتالي تدهور العلاقات

¹ - براقدي سليم، أهمية تسيير المساحات المشتركة في السكنات الجماعية في تحقيق الامن والسلامة، مداخلة القية بملتقى الدولي للتسيير العقاري المنعقد بالجزائر في 11/10 جوان 2008 .

بين المالكين كذلك،¹ في حالة توقف التجهيزات ومنها المصاعد². و هو ما لمسناه فعليا من خال إجابات المبحوثين فتقافة التسيير غائبة كليا لدى الشركاء يقول المبحوث رقم 01: "هذه الفضاءات متروكة و مهملة أحيانا يقوم الجيران بعملية تنظيفها لكن أغلبها عرضة للإهمال بسبب اللامسؤولية عند جميع السكان إلا من رحم ربك".

2- الجانب الأمني :

يمثل هذا النظام حالة مستعصية من الجانب الأمني بحيث أن ذلك يؤثر على عدة جوانب قد تمس بالبناء في حد ذاته، وقد تمس بالمالكين كذلك، فالبناء الجماعي الذي يحوي عددا اكبر من السكان يمثل خطرا كبيرا عند حدوث الكوارث الطبيعية كالزلازل³، حيث تكون نسبة الوفيات مرتفعة بالإضافة للحريق وكذا الحروب، و التهديدات الإرهابية.

كما أن خاصية هذه الفضاءات التي تقع داخل العمارة والتي هي شبه مفتوحة على الفضاء الخارجي تسمح بدخول الغرباء إليها، كما أنها تكون فضاء لممارسة سلوكات محظورة أو ممنوعة اجتماعيا كما صرح العديد من المبحوثين أنهم صادفوا داخل سلاالم العمارات أشخاص غرباء يتوافدون لشراء المخدرات والمشروبات الكحولية، وحتى

1- نور الدين موسى ، "التحضر والحفاظ على التراث الحضري" مقال منشور في مجلة السكن، العدد 2، نوفمبر 2008، ص74.

2- احمد ناصري، "عماراتنا تعاني من نقص في حس المواطنة"، منشور في مجلة السكن، العدد2، نوفمبر2008، ص64.

3- تعتبر الجزائر من الدول الأكثر تعرضا للزلازل خاصة في الشريط الساحلي ومن بين المدن التي مستها الزلازل مدينة شلف وكان ذلك سنة1980 بالإضافة الى مدينة عين تموشنت اما اخر زلزال ضرب الجزائر كان في 2003/05/23 ،حيث من منطقة بومرداس وادي الى وفاة العديد من الاشخاص وخسائر مادية معتبرة خاصة في البنايات الجماعية.

مصادفتهم لأشخاص يمارسون علاقات حميمية وجنسية فيما بينهم سواء في السلام أو داخل الأقبية، و غالبا ما يكون أحد هؤلاء من سكان العمارة أو الحي السكني.

3- الكثافة السكانية:

ارتفاع نسبة الكثافة السكانية، قد تؤثر على سلوك الفرد النفسي، والاجتماعي والأسري مما يؤدي إلى ظهور بعض السلوكيات على رأسها ارتفاع نسبة الجريمة، حيث أن البناء العمودي يخلق في الشاب حالة الخطورة ويؤدي إلى اضطراب وقلق في المزاج كلما كان البناء مرتفعا وقد شبه علماء الاجتماع السكن في البنايات العالية كالإقامة في السجن¹، إذ ما يميز المجتمعات العربية وخاصة الجزائر كثرة الأبناء مما يؤدي إلى نشوب نزاعات قد تصل إلى القضاء بين الأولياء لمجرد صراع بين الأبناء، إضافة إلى كثرة الانحرافات داخل الأحياء التي تكون فيها المباني بالشكل الجماعي² لاسيما تعاطي المخدرات التي تعرف تزايد مقلقا في الجزائر لذلك نجد أن المديرية العامة للأمن الوطني قامت بإنشاء مراكز للشرطة الجوية بالإضافة لمحافظات الأمن الحضري³. و يشير المبحوث رقم 15 إلى غياب الحرمة و الخصوصية في هذا النمط المعماري حيث يقول: "مرات تكون في بيتكم تسمع جار أمام العمارة يسب في كامل العمارة لسبب تافه تخرج تحاول تهدئته يقولك مانيش معاك، ولينا نسمعوا و نغمضوا

¹- مكي دركوس، الموجز في علم الاجرام، الجزائر، 2006، ص 199.

²- جيلالي بن عمران، أزمة السكن، افاق التنمية الاشتراكية في الجزائر " ترجمت عبد الغني بن منصور"، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، ص197.

³- بوقطاية حيدر، توافاف جهيد، توفير الامن في الاحياء السكنية، مداخلة القيت في الملتقى الدولي لتسيير العقاري

عينينا و نغلقوا وذنينا ،الواحد أصبح يقول تخطي راسي و تفوت" وهو ما يثبت النزعة الفردية لدى سكان المدينة والتي تكون عائقا في حماية وتسيير الاجزاء المشتركة في كثير من الأحيان.

4-مدة حياة المباني:

ان المباني الجماعية تعاني من قصر مدة استهلاكها وهذا عائد الى الكثافة السكانية، ونقص الصيانة، الأمر الذي يؤثر سلبا على المواطن والدولة على حد سواء ، لان المواطن عندما يسعى للحصول على السكن فانه يرى بان ذلك سيأويه مدى حياته، وسينتقل الى عقبه لسنوات عديدة، وعلى عكس المباني الفردية التي تدوم فترة أطول بكثير من المباني الجماعية فهي لا تستدعي صيانة خاصة ودائمة كما هو الحال في المباني الجماعية، وهذه الأخيرة تقدر مدة حياتها المتوسطة ب50 سنة.¹ و هو ما وقفنا عليه من خلال زيارتنا لحى السكني المعني بالدراسة حيث وقفنا على الحالة الكارثية للمباني و التي تصل لدرجة الخطورة رغم حداثة البناء.

5-التلوث البيئي:

ان اجتماع الناس بشكل كبير في مساحة ضيقة يؤدي بالضرورة إلى التلوث هذه المساحة لاسيما ان كان السكان غير مبالين بالتلوث، والتلوث أنواع عديدة قد يكون جراء تجمع القمامة وتكديسها في مكان واحد، مما يؤدي إلى انتشار الأمراض عن

¹ - rachid hamidou ; le logement un défi, opu,alger, 1989,p217

طريق الحيوانات والحشرات، وقد يكون بصريا أو سمعيا¹ وقد وضع المشرع احتياطات مسبقة لتفادي ذلك، حيث نص في مادته الثامنة على ما يلي: "تصمم البناءات ذات الاستعمال السكني او المهني وتتجز اعتبارا لقدرت جدرانها وأرضيتها على كتم الصوت.."² لكن عدم مبالاة السكان في استعمال بعض الآلات التي تصدر ضجيجا في أي وقت كان حتى في الأوقات التي يمنع فيها ذلك. وعدم احترام مواعيد إخراج القمامة المنزلية و رميها في الأماكن المخصصة لها ساهم بشكل كبير في تدهور صورة المدينة الجزائرية وهو ما توضحه العديد من الصور الفوتوغرافية التي تم التقاطها من داخل الحي.

*3- الطبيعة القانونية للملكية المشتركة

إن حق الملكية بصفة عامة من الحقوق الأساسية التي بها التشريعات منذ القدم ، وحق الملكية العقارية الذي كان منذ القديم الزمان محصورا على فئة معينة من المجتمع، ولكن وبعد التطور الذي عرفته البشرية، لاسيما بعد ظهور الإسلام الذي ساوى بين الناس ، أصبحت الملكية العقارية في متناول الجميع، وقد حذت التشريعات الحديثة حذو الإسلام في عدم التفريق بين الناس في التملك مع القيود التي وضعتها تشريعات بعض الدول ، كعدم إمكانية تملك الأجانب للعقارات. و كذلك بعض القيود

¹ سليم، مرجع سابق.

² المرسوم 184/93 المؤرخ في 1993/07/27 المنظم لاثارة الضجيج

التي فرضها الأنظمة السياسية كالنظام الاشتراكي الذي لا يعترف بالملكية الفردية بل يجسد الملكية الجماعية.

إن المشرع الجزائري قد اعترف بالملكية الخاصة منذ وضع القانون المدني سنة 1975، بعد أن كان إبان الاستعمار معظم الأراضي والمباني ملك للفرنسيين والأقدام السوداء ، حيث أن الاستعمار الفرنسي حاول جاهدا امتلاك العقارات ، لاسيما الأراضي الفلاحية الخصبة، فوضع لذلك عدة قوانين تجعل من اكتساب العقار عبئا على الجزائريين لإجبارهم على بيع ممتلكاتهم أو الاستيلاء عليها مباشرة.¹

ويظهر من إجابات المبحوثين أنه لا يوجد إدراك للطبيعة القانونية بالنسبة للأجزاء المشتركة. وإنما تملك هذه الأجزاء و تعامل معها على أساس مجموع ما يحمله كل ساكن من أفكار وتصورات حول السكن وذلك يتضح من عبارات المستجوبين المبحوث19: "...والله ما علابالي"، المبحوث12:"ربي يعلم"، المبحوث 08: "كل واحد يتصرف في الجزء القريب له"، المبحوث رقم 05: "والله ما علابالي إلا كايين قانون خاص بيها ولا علاش يتحدث هذا القانون" في حين المبحوث رقم11: يقول نعرف بعض الأمور حول كيفية التعامل مع هاته الأجزاء فهي ملك للجميع لكن ماشي حاجة كبيرة (لا اعرف كثير عنها) .

¹- عبد الحفيظ بن عبيدة، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2004، ص9-11.

هذه الإجابات وغيرها تظهر جهل و نقص وعي بالطبيعة القانونية للأجزاء المشتركة لأن السكان لا يملكون فكرة او يملكون فكرة سطحية حول القانون المسير للأجزاء المشتركة ، و بالتالي يكون هناك خلل في آلية التملك و الاستغلال لهاته الأجزاء .

*4- تطور الملكية المشتركة ومشتملاتها:

اولا : التطور التاريخي للملكية المشتركة:

"هذا النوع من أنواع الملكية العقارية ليس جديدا، حيث أن المؤرخين قد وجدوا بعض الآثار لدى قانون الكلدانيين وكذلك الرومان"¹، كما عرفته كثير من الشعوب القديمة حيث ذكر في التاريخ بابل الحديث ان رجلا من المدينة "سبار" كان يملك دار من طابقين فقام ببيع السفلى منها واستبقى لنفسه العلو²، ما يدل على أن ملكية الطبقات قد ظهر منذ قديم الزمان ، والراجح أن هذا النوع من الملكية كان يخضع لقواعد العامة المطبقة على الجوار ، كونه كان يمثل الاستثناء على الملكية الخاصة، التي كانت تتسم بتجاور المباني، وكذا تباعدها أي وجود الجوار الأفقي وليس العمودي الذي نراه في ملكية العلو والسفل³، وبالتالي لا وجود لقواعد تنظم بصفة خاصة هذا النوع من الملكية .

¹ -Patrice Jourdain,op,cit,p291

² عفيف شمس الدين، ملكية الشقق والطوابق والابنية المفترزة، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، ط1، 2007. ص7.

³ - عبد الرزاق احمد السنهور ، المجلد الثامن، المرجع السابق، ص1009-1017.

وقد وجد في معظم مناطق البحر الأبيض المتوسط، وظهرت بعض القواعد العرفية التي تنظمه، ما ساعد على ظهور مباني عديدة في المدن المحدودة المساحة وقد ساهم من جهة أخرى في إعادة إعمار المدن التي دمرت مثل مدينة "ران" بفرنسا التي أصابها حريق عام 1720.¹

ولما تم تقنين القانون الفرنسي لم يخصص لهذا نوع من الملكية سوى مادة واحدة تمثلت في نص المادة 644، الأمر الذي يوحى بتراجع هذا النوع من الملكية مقارنة مع القواعد العرفية التي كانت سائدة قبل ظهور التقنين و ذلك راجع إلى عدم انتشار سياسة امتلاك شقق في جميع أنحاء فرنسا ما عدا مدينتي "ران وقرنوبل" ، ولكن بعد الحربين العالميتين ، عرفت الملكية المشتركة تطورا ملحوظا بفعل التأثيرات الاقتصادية والاجتماعية.²

فالتأثيرات الاقتصادية تمثلت في غلاء الأراضي المخصصة للبناء ، وهو ما ساعد في ظهور مجموعات من الناس تسعى إلى تملك الشقق بأثمان معقولة، وبالتالي ظهور ما يعرف بالشراكة العقارية، الهدف منها منح شقق من مباني جماعية للشركاء على سبيل الانتفاع ثم التملك بعد إتمام الأقساط التي كانوا يستفيدون منها.³

¹ - patrice jourdain,op,cit,p291

² -ibid, p 293

³ -ibidem

بالإضافة إلى أن المالك يكون بعيدا عما يتعرض له المستأجر من عدم الاستقرار والمضايقات، بحيث انه مقيد بعقد الإيجار وبالتالي المستأجر ليس حرا على عكس المالك الذي يستطيع أن يفعل ما يشاء ولا يخضع إلا لقيود التي يقرها القانون.¹ ويمكن تحديد التأثيرات الاجتماعية التي ساهمت في ظهور هذا النوع من الملكية العقارية إلى طبيعة الإنسان الاجتماعية .

و بعد أن أصبح هذا النوع من الملكية ضرورة اقتصادية واجتماعية لا مفر منها تحتم على المشرع الفرنسي التماشي مع الظاهرة لاسيما بعد ان ثبت عجز المادة 644 من القانون المدني الفرنسي وهو ما أدى إلى ظهور قانون 28 جوان 1965 ، وتم تعديله عدة مرات وكان آخرها بتاريخ 2007/12/22.²

ثانيا: تطور الملكية المشتركة في التشريع الجزائري:

بعد خروج المستعمر الفرنسي وجدت الجزائر نفسها بدون تشريعات في كل المجالات، مما اجبر المسؤولين آنذاك على إيجاد حل مؤقت، حيث جاء ذلك وفق القانون 157/62 المؤرخ في 1962/12/31³، هذا القانون الذي حدد الأسباب المؤدية لإقراره، كون أن الدورة الأولى للمجلس الوطني التأسيسي انتهت والظروف لم تسمح

¹ - عفيف شمس الدين، مرجع السابق، ص6

² www.copropriete.com

³ - تم الغاء قانون 157/62 بموجب الامر 29-73 المؤرخ في 1973/07/05

بعد بسن التشريعات الملائمة لاحتياجات الوطن وطموحاته لذا كان من غير الممكن ترك البلد من غير قانون.

وقد وضع المشرع شرطا أساسيا عندما سن قانون 157/62 في استبعاد كل القوانين الفرنسية المخالفة لسيادة الوطنية.

نجد أن المشرع الجزائري قام بتطبيق القانون الفرنسي المنظم للعلاقات بين الملاك المشتركين الصادر سنة 1938 ، وهو قانون ينظم العلاقة بين الملاك ولا يمس بالسيادة الوطنية ، وبقيت الجزائر تعمل به نظريا بالموازاة مع بعض التشريعات الصادرة من مجلس التأسيسي، خاصة الأمر 020/62 المؤرخ في 1962/08/02 والمتعلق بحماية الأملاك الشاغرة. و الأمر الذي كلف الولاية بإدارة هذه الأملاك وتوزيعها على المحتاجين وفق نص المادة 04 من الأمر المذكور وكان ذلك وفق صيغة الإيجار المخفض.

ظهر أول تشريع في الجزائر يتكلم عن الملكية المشتركة في مرسوم 82/73 المؤرخ في 05 جويلية 1973 المحدد لشروط بيع المساكن الجديدة من طرف المؤسسات العمومية وفق ترقية المباني الجماعية، بحيث ذكر في نص المادة الخامسة منه على ضرورة تطبيق نظام الملكية العقارية المشتركة.

جاء أول تشريع جزائري ينظم قواعد الملكية العقارية المشتركة سنة 1975 وكان ذلك بصدور الأمر 58/75 بتاريخ 1975/29/26 ، والمتضمن القانون المدني حيث

تناول فيه الملكية المشتركة من المادة 743 إلى غاية المادة 772 والذي وضع الإطار العام لهذا نوع من الملكية مما اجبر المشرع على سن مرسوم 146/76 المؤرخ في 1976/10/23 الذي يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة العقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، هذا الأخير لم يدم سوى لما يقارب سبع سنوات، حيث ظهر مرسوم 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 وهو التشريع ساري المفعول لغاية اليوم وبكل أحكامه.

وبالنسبة لظهور هذا المعمار في مدينة مستغانم نجد ان اغلب المبحوثين يعرفون بوادر ظهوره إذ أجاب الغالبية أو أشاروا إلى حي « HLM » في إجاباتهم حول بداية ظهور المعمار العمودي للسكن فيقول المبحوث رقم 03: "من خلال حالة العمارات ونمط البناء نقدر نقولك هذا النوع من السكن ظهر في بزازات السياما (عمارات) في حي

. "Les Hlm"

*5- مشتملات الملكية المشتركة:

من خلال تطرقنا لتعريف الملكية العقارية المشتركة ومعرفتنا لخصائصها وجدنا أنها تحتوي على أجزاء خاصة لكل مالك تتمثل في الأجزاء المانعة التي له هو وحده الحق في التمتع بها، وأجزاء مشتركة بين كل المالكين، وفيما يلي نحدد كلا من الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة:

اولا: الاجزاء الخاصة:

لقد قام المشرع بتحديد الأجزاء الخاصة بداية وفق نص المادة 03 من المرسوم 666/83 وكذا المادة 744 من القانون المدني وقد ذكرها على سبيل المثال وليس الحصر وعرفها بنص 02 من المرسوم المذكور على أنها هي التي يملكها مقسمة كل شريك والمخصصة له دون غيره، أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة له.

أطلق عليها كذلك الأجزاء المانعة بحيث تتضمن هذه الأجزاء بالنسبة إلى كل محل من المحلات المانعة المشمولة في جسم من البناية الجماعية ، لكن بشرط وجود الأشياء المذكورة أدناه فيما يلي خاصة:

1-البلاطات والأرضيات الخشبية وجميع التلبسات بصورة عامة.

2- سقوف البيوت، أي الألواح الخشبية وما يغطيها من جبس والمقولات الناتئة والزخارف التي يمكن تزيين بها السقوف وقطع النجارة التي يمكن ان تجمل بها.

- 3- الجدران الداخلية بأبوابها.
- 4- الأبواب المسطحة والمداخل الخاصة والنوافذ التي على شكل أبواب ومغالق الشبائيك المتحركة، ودعامات وحواجز النوافذ والشرفات والزجاج الشرفات والمقصورات وهيكلها.
- 5- الطلاء الداخلي للجدران السميكة والجدران الفاصلة.
- 6- الأنابيب والقنوات أو الخطوط الداخلية المخصصة للاستعمال في المحل دون غيره لتوزيع الماء والغاز والكهرباء ولصرف المياه المستعملة والنفايات.
- 7- الأجهزة والصنابير والأقفال واللواحق التابعة لها.
- 8- التجهيزات الصحية لبيوت الاستحمام وبيوت النظافة والمراحيض.
- 9- المطابخ بمختلف تجهيزاتها وأحواضها.
- 10- التجهيزات الفردية الخاصة بالتسخين والماء الساخن الموجودة داخل المحل الخاص.
- 11- الخزانات الحائطية وحافظات الثياب.
- 12- كل ما يهم الزخرفة الداخلية والتأطير ، ورفوف المداخن والمرايا، والطلاء والخشبيات والصناديق.
- 13- وبشكل عام كل ما مندرج داخل المحلات مما هو مخصص لاستعمال ساكنها لا غير تعد ملكا مشتركا بين الشركاء المتجاورين والحيطان او الجدران الفاصلة بين المحلات الخاصة وغير المندرجة في الحيطان الرئيسية.

ثانيا: الأجزاء المشتركة وتكوينها:

لقد قام المشرع بتقسيمها إلى ثلاثة أصناف وفق استعمالها من طرف المالكين الشركاء، وهنا كذلك نجد أنه قد ذكرها على سبيل المثال وليس الحصر¹، وعرفها على أنها الأجزاء التي يملكها على الشيوع جميع الشركاء في الملك، كل حسب الحصة العائدة إلى كل سهم والمخصصة لاستعمال أو لانتفاع جميع الشركاء أو كثير منهم، والأجزاء مقسمة حسب الحالات إلى ثلاثة أصناف.

1-الأجزاء المشتركة من صنف الأول:

الأجزاء المشتركة من الصنف الأول هي الأجزاء المخصصة لاستعمال جميع

الشركاء في الملك وتشتمل ما يلي :

- كل الأراضي المشيدة العقار عليها والأرض التابعة له لاسيما القطع الارضية المستعملة حظيرة او حديقة.
- الساحات وطرق المرور.
- شبكات المواسير وقنوات صرف وأنابيب الماء والغاز والكهرباء المؤدية إلى مجموع المباني المعنية.
- مسكن او مساكن البوابين الموجودة في احد المباني اوفي كثير منها.

¹ - لقد نص المشرع على ذلك صراحة بنص المادة 07 من مرسوم 666/83 الفقرة الاخيرة

- المحلات الموجودة في احد المباني او في كثير منها والمستعملة مكاتب معدة للمصالح التابعة لإدارة المجموع العقاري.
- وعلى العموم جميع المرافق ذات المصلحة العامة والاستعمال المشترك بين جميع المباني.

2-الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني:

- الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني هي الأجزاء المخصصة لاستعمال الذين يشغلون بناية واحدة بعينها وتشمل ما يلي:
- الأسس والجدران الضخمة الخاصة بالواجهة او بواجهة السقف. الفاصل والجدران الضخمة للأرضيات (السقائف، العوارض، الروافد) والجزء الأعلى من العمارة الذي يشكل سقفاها، وبكل ما يتكون منه الهيكل الأساسي للمبنى على العموم.
 - زخارف الواجهات وكذلك الشرفات والمقويات والسطوح ولو كانت مخصصة كلها او جزء منها لمنفعة احد الشركاء باستثناء الدرابزين والأعمدة الداعمة للنوافذ والشرفات، والأطر المزججة ومغالق الشبابيك بأنواعها التي هي جميعها ملك خاص.
 - المحلات والمساحات والارتفاقات المشتركة ، والأبواب والأبهاء وممرات الدخول، والأدراج ، وأروقة الإفساح والمحلات أو أماكن الخدمات العامة مثل أماكن العدادات

وصناديق وأقفاص السلالم وكذلك الأبواب التي على شكل نوافذ، والأطر المزججة التي توجد في الأماكن المشتركة.

- محلات الإفصاح والممرات والمحلات غير المخصصة لاستعمال احد الشركاء وحده وغير المشمولة الأجزاء المشتركة العامة.

- القنوات والأنابيب وفتحات مثاقب المواسير، وكذلك أنابيب مساقط مياه الأمطار، والسرداب وقنوات تفرغ النفايات وكذلك أجهزة تنظيفها.

- قنوات مساقط وصرف المياه المستعملة، ومصارف المراحيض، والمجاري، ومآخذ الهواء والقنوات والأعمدة الصاعدة والنازلة الخاصة بالماء والغاز والكهرباء (عدا أجزاء هذه الأنابيب والقنوات التي توجد داخل المحلات الخاصة والمخصصة لاستعمال مالكي هذه المحلات دون غيرهم).

- سراديب هذه القنوات المبنية.

- التفرعات الثانوية المؤدية إلى عمارة المعنية والتي تصلها إن اقتضى الحال، بمنشآت الهاتف العامة وبالقنوات الرئيسية الخاصة بالماء والغاز وكهرباء والتطور.

- جميع الأجهزة والمكائن وتوابعها المعدة للخدمة المشتركة بالعمارة، وكذلك جميع

الأشياء المنقولة والمواعين الموجودة لسد حاجات العمارة، في الأجزاء المشتركة مثل تجهيزات الإنارة وصناديق الرسائل وممسحة مدخل العمارة وصناديق القمامة.

- جميع الأشياء أو الأجزاء على العموم غير المعدة للاستعمال في جزء خاص بعينه من أجزاء الملك المقسوم، أو الأشياء والأجزاء التي ينص القانون أو العرف على أنها مشترك.

3- الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث:

- تقتصر الاجزاء المشتركة من الصنف الثالث على المصاعد خاصة وآلاتها وأقفاص المصاعد الموجودة في العمارات¹.

*-إلا أنه ومن خلال إجابات المبحوثين يمكن أن نعيد تصنيف هذه الأجزاء المشتركة إلى ثلاث أصناف: أجزاء تقع داخل المسكن، أجزاء تقع داخل العمارة، أجزاء تقع داخل الحي السكني. وتوزع من الأكثر تملكا إلى الأقل تملكا حيث صرح جميع المستجوبين بان كل ما يقع داخل المسكن هو ملك خاص يحق التصرف فيه .

في حين أن العديد من السكان اعتبروا أن الأجزاء التي تقع داخل العمارات هي ملك عام لجميع السكان. أما الأجزاء التي تقع خارج العمارة فهي من أملاك الدولة و من خلال إجابات المبحوثين يمكن اعتبار نظرتهم إلى الأجزاء المشتركة تكون على أساس دائري فمسكنهم الذين يعيشون داخله يمثل المركز و كلما ابتعدنا عن المسكن الذي يمثل المركز نحو محيط الدائرة التي تمثل الحي السكني قلت درجت التملك و أصبح

¹- لقد نص المشروع في المادة 03 من المرسوم 146/76 على ذلك وحصرها باستعماله كلمة فقط بينما في المادة المذكورة نجد ان المشروع وكأنه لم يرد حصر الاجزاء المشتركة التابعة للصنف الثالث حيث استعمل كلمة خاصة مما قد يوحي بوجود اجزاء مشتركة اخرى.

ينظر إليه على انه ملك عام. ويبرز ذلك بشكل جلي لأي شخص يزور الحي من خلال ملاحظة شرفات العمارات التي يشوه منظرها الهوائيات المقعرة و أجهزة التبريد وحتى خزانات المياه، الحالة السيئة للمداخل و السلام ودهان الجدران، تدهور حضائر اللعب وتحطمها وبقائها دون صيانة، استغلال الرصيف من قبل أصحاب أكشاك فضوية أغلبهم من سكان الحي، و استغلال أماكن توقف السيارات من قبل أشخاص يعملون كحراس مقابل أجر مادي. كل هذا يبين عدم توافق و انسجام بين الساكن والمعمار، إضافة لعدم وعي بأهمية الأجزاء المشتركة في حياة المباني، و عدم الاهتمام أيضا بالجانب الجمالي للحي و المدينة.

4-الحقوق التبعية في الملكية المشتركة:

- لقد نص المشرع الجزائري على وجود حقوق تبعية في الاجزاء المشتركة يتمتع بها الملاك الشركاء وفق نص المادة 745 من الامر 75- 58 وهو الحكم الذي اخذه عن المشرع الفرنسي بحيث اقر بوجود حقوق تبعية للاجزاء المشتركة وفق نص المادة 03 من القانون 557/65 الصادر في 10/07/1965¹ ويتمثل ذلك في
- حق تعليية العمارة المعدة لاستعمال المشترك او المحتوية على عدة محلات تكون اجزاء خاصة مختلفة .
- الحق في بناء عمارات جديدة بالأفنية والبساتين أو الجنائن التي تكون اجزاء مشتركة.

¹ Pqtrice Jourdqin,op.cit,p.306-307

لكن المبحوثين اظهروا جهل وعدم دراية بهذه الحقوق التبعية وهذا مرده الجهل بالقانون وعدم الاكتراث له في تملكهم للفضاء السكني.

*-حقوق الشركاء في الملكية وواجباتهم

إن الملكية العقارية المشتركة التي رأينا بأنها نوع خاص يترتب عليها كغيرها من أنواع الملكية حقوق وواجبات على الملاك الشركاء، ونظرا لكونها تحتوي على مجموعة من الملاك المتجاورين جوارا جانبيا وفي الأسفل وكذا في الأعلى فإنها قد تستقرد بحقوق وواجبات تميزها عن غيرها نظرا لاحتوائها على تركيبة من الأجزاء الخاصة، وأخرى من الأجزاء المشتركة.

1- الحقوق على الأجزاء المشتركة:

*- الحق في الاستعمال: يسمح هذا الحق لكل شريك في الملك أو كل شاغل له أن يستعمل بحرية حال الانتفاع بالمحلات التي يملكها، الأجزاء المشتركة حسب ما هي معدة له دون أن يعيق حقوق الشركاء و المستعملين الآخرين. فلا يجوز لأي شريك في الملك و/أو شاغل له استعمال الأجزاء المشتركة خارج وجوه استعمالها المألوف و لا يترك أي شيء لمدة ما، كما لا يجوز إدخال أي تغيير على الأجزاء المشتركة إلا بموافقة باقي الشركاء. لكن الواقع يثبت سوء استعمال هذا الحق فالمالك أو الشاغل للأجزاء المشتركة إما تجده يتصرف بهذه الأجزاء بكل حرية كأنها جزء خاص به وحده، كإحداث تغييرات في الحوامل و الدعائم الرئيسية للبناء، الاستحواذ على الفضاء

المتاخم لمسكنه الخاص، و الفراغات أسفل السلم،التعديل بشكل فردي في شبكة
المواسير و الصرف الصحي. أو يتركها عرضة للإهمال و التلف إذا ما اعتبرها لا تقع
تحت مسؤوليته كالأقبية و فضاءات اللعب، حظائر السياراتالخ. فالساكن يسعى
الى تملك كل ما يعتبره خاص به وإهمال ما لا يقع تحت ملكه الخاص.

***-الحق في الاستغلال:** للمالك الشريك الحق في استغلال شقته و تأجيرها لشخص
آخر مقابل قيمة معينة، و الأجزاء المشتركة يمكن للمستأجر له الحق في استعمال
الأجزاء المشتركة مع الملاك الآخرين دون الإخلال بالأحكام العامة، وهذا الحق بديهي
و يعمل به كل السكان حيث لا يعقل أن يتم منع مستأجر لسكن من شخص آخر من
استعمال مدخل العمارة أو السلم أو حظيرة السيارات ...الخ من فضاءات مشتركة.

***- الحق في التصرف:** للمالك الحق في التصرف في ملكه أو شقته كيف ما شاء
من بيع أو هبة أو رهن شرط أن يشمل هذا التصرف ما يخصه من الأجزاء المشتركة
و هذا الحق واضح و معمول به لدى الملاك إلا في بعض الحالات الشاذة و التي
تصل أحيانا إلى المنازعات القضائية بسبب الجهل بالقوانين.

2-الوجبات المترتبة عن الملكية لمشاركة:

كما للمالك أو المستأجر حقوق في الأجزاء المشتركة فإن عليه واجبات للحفاظ
عليها و يمكن تصنيف هاته الأعباء إلى صنفين:

*-أعباء من الصنف الأول: و هي خاصة بمبالغ المخصصة للتسيير العادي والترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة و يجب أن يتحملها جميع الشاغلين مثل: الراتب الخاص بالمتصرف، مصاريف الإصلاح الصيانة الصغيرة للأجزاء المشتركة لكن المعمول به في العمارة و الحي لا يكون إلا حسب المصلحة الخاصة فتجد المعني بالأمر هو فقط من يتحمل المصاريف في حالة تلف قنوات الصرف الصحي و ما شابه ذلك .يقول المبحوث رقم 07:"لا يوجد من يتحمل الأعباء معك كل واحد يشوف لمصلحته ولي يمسه الضرر باه يتحرك، و أنت تتحمل الإصلاح وحدك لأنك إذا تقارع للسكان يعاونوك تبقى مدة طويلة و أنت تعاني من مشكل التسريب ... " ومنه يظهر جليا أن هناك خلل في تحصيل الأعباء من طرف الشاغلين ما يفتح المجال للتصرف الفردي للأشخاص على هاته الأجزاء .

*-أعباء من الصنف الثاني: تتعلق بالشركاء في الملك و تخص الأشغال الكبرى من عمليات ترميم و تزيين لواجهات العمارة و هاته الأعباء يتحملها إما ديوان الترقية العقارية في حالة ما لم يكن قد تنازل على الملكية للمستفيدين،أو السلطات المحلية كما تطرقنا له في حالة ترميم عمارات وسط المدينة.

*6- الفاعلين في تسيير الأجزاء المشتركة:

*1- جمعية الحي:

"تمثل جمعية الحي مؤسسة يجتمع في إطارها أشخاص طبيعيون"¹ ينتمون إلى الحي تخضع إلى القوانين المعمول بها يشتركون في تسخير معارفهم ووسائلهم من أجل ترقية حيهم السكني. ويقول "طوكفيل" حول الجمعيات أنها تمثل " أداة هامة وفعالة فهي بنية أساسية لتأسيس مجتمع ديمقراطي تسوده قيم العدل والحرية والمساواة"² فالجمعيات التي تتوج فكرة التساند وتكامل من أجل تحقيق ديناميكية اجتماعية فعالة. لذا يجب أن تكون أداة هامة من أجل ترقية حيها الذي تنشط فيه من خلال مجموع النشاطات التي تقوم بها ذلك إذا ما كانت تقوم بدورها الذي وجدت من أجله وقد جاءت إجابات المبحوثين لتعبر عن نقص في نشاط هذه الأخيرة خصوصا فيما يخص تسيير الأجزاء المشتركة. حيث لمسنا أن هناك حالة من عدم الرضا من طرفهم حول نشاط جمعية حييهم، إذ يعتبرون أن النشاطات الخاصة بجمعية الحي ناقصة وهذه الأخيرة مقصرة في كثير من الأدوار وهذا راجع إلى قلة الإمكانيات بالنسبة للجمعية والموارد المالية وكذا طابع الجمعية والتي تعتبر هيئة استشارية تقوم بنشاطاتها في إطار ما يسمح به القانون لها حيث أنها تقدم اقتراحات للسلطات لمعالجة مشكلات الحي مثلا الجانب الأمني، وبالرغم من أن جمعية الحي تسعى إلى قيام بنشاطات لخدمة الحي

¹ - اطلع على القانون 12-06، سبق ذكره.

² - الكس دي طوكفيل، الديمقراطية في أمريكا، (تر: امين مرسي قنديل)، إصدارات محسن المهدي، ج3، 1991، ص467

وترقيته في إطار ما يسمح به القانون وفي مجال اختصاصها خصوصا في تلبية متطلبات الحي وكذا الجانب الاستشاري إلا انه يجب أن يكون لها دور أكثر فعالية وارتباط وثيق بالسكان وذلك ما ذهب إليه ابن خلدون عندما تحدث عن أن المجتمعات الإنسانية لا تتحرك إلا بوازع وعلى جمعية الحي ان تكون ذلك الوازع أو الدافع الذي من خلاله يتم دفع السكان إلى تنمية وترقية حيهم السكني.

*2- شرطة العمران و حماية البيئة:

هي جهاز تابع للشرطة الجزائرية أو جهاز الدرك الوطني ، و يتلخص دور مصالح شرطة العمران وحماية البيئة في مساعدة المصالح التقنية ومعاينة المخالفات وتحرير المحاضر من جهة ويعتمد كذلك على الجانب التحسيبي والتوعية سواء أثناء دوريات المراقبة التي يقوم بها عناصرها عبر الأحياء السكنية أو خلال استقبال المواطنين في المصلحة وبالتالي السعي لتحقيق علاقة تقارب بين جهاز الشرطة والمواطن وإشعار هذا الأخير بالراحة والطمأنينة كما نضيف أن مسؤولية الأخطار الناجمة عن العمران والبيئة ليس حكرا على جهاز الشرطة والمصالح التقنية فقط بل هي مسؤولية الجميع. تتمثل مهام مصلحة شرطة العمران وحماية البيئة حسب تصريحات ضابط الشرطة السيد: "لكحل.د" في السهر على تطبيق القوانين والتنظيمات في مجال العمران وحماية البيئة، بالتنسيق مع المصالح التقنية والعمرانية للبلديات والدوائر، تحت طائلة القانون واللوائح التنظيمية وتتلخص فيما يلي:

- للأعوان المكلفين (المفوضين) في كل وقت زيارة البنايات الجاري تشييدها وإجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة، وطلب إبلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء وهذا للسهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التطور العمراني وحماية البيئة.
- المعاينة الميدانية للمخالفات.
- تحرير محاضر للمخالفات بعد المعاينة الميدانية والأمر بإجراء المطابقة أو توقيف الأشغال.
- فرض رخص البناء لكل أشكال البناءات.
- السهر على احترام الأحكام المتعلقة بالاحتياطات العقارية.
- السهر على المحافظة على جمال المدن والتجمعات والأحياء.
- محاربة كل أشكال البناءات الفوضوية والاحتلال اللاشعري للأراضي أو الهيئة، أو التحويل العقار للاستعمال السكني أو التجاري خاصة الطرق العمومية والأرصفة.
- إخطار السلطات القضائية بتلك الجرائم.
- إخطار السلطات الإدارية في حالة عدم إجراء المطابقة.
- مد يد المساعدة لتنفيذ قرارات السلطة الإدارية وهذا بناء على تسخيره محررة من طرف السلطات المحلية المؤهلة قانونا في هذا الميدان كالوالي، رئيس

المجلس الشعبي البلدي، في عمليات الهدم في حالة انتهاك الأمر بالوقف الأشغال أو الإجراءات الإدارية التي تتخذ بعد النطق بالحكم من طرف السلطات القضائية التي أخطرت من رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة عدم إجراء المطابقة (والتي تأمر بالمطابقة لرخصة البناء أي لهدم أو إعادة الأراضي إلى حالتها الأولى).

- تشرف على ضمان تنفيذ قرارات الوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي، رئيس الدائرة، والمحكمة الصادرة بشأن المخالفات الخاصة بالبيئة العمران وهذا إلى جانب عملها الوقائي المبني على أساس المبادرة في معاينة المخالفات وإحصائها وإعداد محاضر خاصة بها ترسل إلى السلطات المعنية.
- إجراء تحقيقات بخصوص شكاوي المواطنين المقدمة لدى مصالح شرطة العمران وكذا تبليغات المواطنين بخصوص ملاحظاتهم لمختلف المخالفات التي تمس العمران والبيئة.

- الاستعانة بالمختصين في الأمور التقنية .

من خلال إجابات المبحوثين نستشف أن هناك دراية و إطلاع بوجود هذا الجهاز وكذلك يملك المبحوثين فكرة بسيطة حول الدور الذي يقوم به هذا الجهاز حيث يقول المبحوث رقم 17: "نعم أعرف هذا الجهاز و دوره في التدخل للحفاظ على العمران بصح (لكن) القليل لي يلجأ ليه من أجل التدخل باه ميخصرش و يربح العيب مع

الجيران" و منه نلاحظ عدم اللجوء للإبلاغ عن المخالفات من طرف السكان من أجل الحفاظ على علاقة الجيرة رغم سطحيتها و تفضيل الحل الودي بدلا من الدخول في النزاعات الأمر الراجع إلى الثقافة الإسلامية القائمة على التسامح و التماس الأعذار للآخرين، في حين هناك من يؤكد على اللجوء لهذا الجهاز مثلما يصرح المبحوث رقم 09: "نعم أنا على علم بوجود هذا الجهاز و دوره و مرة الجار كان يعاود في تهيئة مسكنه و رمى (les déchets) بقايا مواد البناء في السلالم الأمر الذي شكل خطر على الأطفال فطلبت منه إما أن يحولها أو التبليغ عنه و بالفعل استجابة لطلبي و لو لم يفعل لكنت اشتكيت بيه" الأمر الذي يدل على أن السكان على دراية بوجود وعمل هذا الجهاز .

*3- مكتب التسيير (المتصرف):

المتصرف هو الممثل القانوني للملاك بالاشتراك و بالتالي هو من يتولى مهام تسيير و حماية الأجزاء المشتركة بالنسبة للقانون الجزائري فإنه ينص على أن المتصرف ينتخب من طرف جمعية الشركاء وفقا للمادة رقم: 756 مكرر 3 كما يمكن أيضا للجمعية أن تقوم بفصله أو إنهاء مهامه عند الاقتضاء. و في حالة تقصير جمعية الشركاء فإنه من صلاحيات رئيس المجلس البلدي تعيين المتصرف تلقائيا . لك هذا الأمر يبقى مجرد قوانين و تنظيمات صادرة في الجرائد الرسمية و غير مطبقة على أرض الواقع.

بالنسبة لسكنات عدل فإننا نجد أن الوكالة قد تعاقدت مع مؤسسة "جاست إيمو" من أجل السهر على تسيير و حماية الأجزاء المشتركة بعقد محدد زمنيا، حيث أننا نجد داخل التجمع الحضري مكتب خاص بالتسيير يضم عدد محدود من العمال (القابض، منظفات و عددهم 3، حراس الحظائر وعمال مهنيين وعددهم 5) هدفهم السهر على تسيير وخدمة وحماية التجمع الحضري و كذا التدخل لمعالجة الأعطال التي تقع داخل المحيط العمراني للحي السكني.

ويمكن القول أنه و انطلاقا من بحثنا الميداني أن نحدد أهم اختصاصات المتصرف كالتالي:

- 1- يتولى المتصرف تنفيذ أحكام تنظيم الملكية المشتركة
- 2- فرض احترام بنود التنظيم الخاص بالملكية المشتركة، وتطبيق العقوبات في هذا المجال.
- 3- مكلف بإدارة العمارة حراستها وكذا صيانتها
- 4- السهر على ضمان الهدوء و الحفاظ على النظام الداخلي .
- 5- تقع تحت مسؤوليته إدارة أعمال الحراس والبوابين والمستخدمين المهنيين والبوابين، وتحديد شروط عملهم حسب النصوص و التنظيمات المعمول بها.
- 6- توزيع وصولات الإيجار والمتضمنة أعباء الإدارة والتسيير الخاصة بالأجزاء المشتركة.

7- تلقي انشغالات السكان الخاصة بالأجزاء المشتركة والسهر على حلها وفق

الأطر القانونية و حسب الإمكانيات المتاحة من أجل ذلك.

للإشارة فإن هناك امتعاض من طرف سكان الحي لعمل المتصرف و الأعباء المترتبة

عن ذلك و التي يتم تحصيلها ضمن وصل الإيجار،حيث يقول المبحوث رقم 01:"

أعباء الإدارة و التسيير هي سرقة و نهب لأموال المواطنين" أما المبحوث رقم

09:"إن تحصيل هذه الأعباء أمر مرفوض و الكل رافض له ، راهم يدونا في دراهمنا

باطل دون تقديم أي حاجة فيها الفائدة لينا"، الأمر الذي أدى إلى إطلاق حملات

للمقاطعة عملية دفع هذه الأعباء و دخول جمعيات الأحياء لبرنامج عدل في نزاع

قضائي مع الجهات الإدارية معتبرين أنهم الفئة الوحيدة المجبرة على دفع هذه الأعباء

دون المستفيدين الآخرين من الصيغ السكنية الأخرى،كما أنهم يعتبرون أن المبلغ

المطلوب لذلك لا يعكس حجم الخدمة المقدمة و بالتالي السكان يعتبرون هذا بمثابة

سرقة لأموالهم.

خاتمة:

لقد قامت مؤسسات الدولة بسن العديد من القوانين ووضع العديد من المراسيم والأنظمة والتي تهدف من خلالها إلى تحديد دقيق لماهية الأجزاء المشتركة وكذا تحديد الطبيعة القانونية لهذه الملكية والأجهزة التي تقوم بإدارة وتسيير هذه الأجزاء، ذلك بالنظر إلى الأهمية البالغة لهاته الأجزاء ودورها، وكذا تقادي الإشكالات والعراقيل التي قد تؤثر على نمط الحياة داخل التجمعات السكنية، إلا أنه ومن خلال النزول إلى الميدان يظهر جليا أن كل تلك القوانين والتشريعات لم تسر بين السكان ولم تقدر مؤسسات وأجهزة الدولة على تطبيقها ما خلق العديد من المشاكل وأثر على صورة وجمالية وبنية الأجزاء المشتركة وكيفية استغلالها، إضافة إلى أن عدم تحلي المواطنين بثقافة تسيير وحماية هذه الأجزاء أدى إلى خلق العديد من النزاعات والمشاكل القانونية والتي تنتهي بنزوع مؤسسات وأجهزة الدولة لشراء السلم الاجتماعي على حساب حماية والحفاظ على هذه الأجزاء المشتركة.

الفصل الرابع

مقدمة:

إن العيش داخل التجمعات الحضرية يعتبر تجربة فريدة وثرية تحمل الكثير من التنوع و التجارب، كما أن قطاع السكن يعتبر قطاع حساس و ذو حساسية جد بالغة باعتبار أنه يسعى إلى تحسين الإطار المعيشي للمواطن على اختلاف مستواه وأصله الاجتماعي.

هذا الأخير يعتبر تحديا كبيرا و من أجل تحقيقه جندت الدولة طاقات مادية وبشرية ضخمة بهدف انجاز أحد أكبر البرامج السكنية منذ الاستقلال لكن لا يخفى على أحد أن العيش داخل التجمعات الحضرية السكنية لا يقتصر على المنتج المادي المتمثل في المسكن فقط، إنما يعد أيضا منتوجا اجتماعيا و ثقافيا و الذي يمكن من خلاله منح الشعور بالاستمرارية عبر الزمن كما يخلق لنا بيئة حضرية تعكس صورة حضرية وجمالية للحى السكني و منه للمدينة بصورة عامة.

*-واقع العيش داخل التجمعات الحضرية

1- *التجمع الحضري موضوع الدراسة:

يقع التجمع السكني الحضري موضوع الدراسة بأعلى هضبة الظهره و هو ضمن مشروع انشاء 1000 وحدة سكنية من صيغة عدل بمستغانم ، المشروع عبارة عن ست تجمعات سكنية موزعة حسب الحروف الأبجدية اللاتينية حيث يرمز لكل تجمع بحرف (A.B.C.D.E.F) .

كل تجمع يضم خمسة عمارات مرتبة بالأرقام من 1 إلى 5 على هذه الشاكلة (A1.A2.A3.A4.A5) ، هذه العمارات متصلة فيما بينها على شكل خط منحنى يتوسطها فضاء خارجي يضم حضيرة للسيارات و فضاء للراحة و اللعب و مساحة خضراء. و هي محاطة بسياج أما الجهة الخلفية من التجمع في تحتوي على محلات تجارية لم يتم استغلالها بعد.



صورة توضح موقع أحد التجمعات العمرانية



صورة علوية للتجمع السكني موضوع الدراسة

كل عمارة تتوفر على مدخل رئيسي يتميز أن له قفل مشترك متصل بكل مسكن من مساكن العمارة يسمح بفتحه الكترونيا ، كما أن سلالم العمارة و ممراتها مبنية من رخام من النوع الجيد و هي ذات مساحة كافية تسمح بتنقل و نقل الممتلكات عبرها، كل طابق من طوابق العمارة الست يضم أربعة مساكن ، هذه المساكن هي من فئة الأربعة غرف F4 أو من فئة الثلاثة غرف F3 .



صورة توضح شكل أحد العمارات

بالنسبة للنقل من و الى الحي السكني فقد خصصت مديرية النقل أربع حافلات عمومية تحت رقم الخط 08. بالإضافة الى الحافلات الخواص وكذا سيارات الأجرة الخاصة.

لا يحتوي الحي على أية مرافق ادارية أو تجارية عدا مكتب المتصرف الخاص بوكالة عدل الذي يضم المتصرف وعمال مهنيين و منظفات ، ومرفقين تربويين مستغلين يتمثلان في مدرسة ابتدائية ومتوسطة.

أما لقضاء السكان حاجياتهم اليومية فهم بحاجة الى التنقل خارج التجمع لجلبها من الأحياء المجاورة أو مركز المدينة.

مكب النفايات يوجد خارج التجمع وهو عبارة عن مجموعة من الحاويات الموضوعة على جانب الطريق تجمع فيها القمامة وترفع يوميا من طرف عمال النظافة التابعين للبلدية.



صورة توضح المكان المخصص لجمع القمامات المنزلية



صورة توضح الجهة الخلفية للتجمع موضوع الدراسة

2- *خصائص و مميزات سكان التجمعات الحضرية:

انطلاقاً من نتائج الدراسة الميدانية يمكن القول أن مجتمع البحث أو الدراسة (القاطنين بالتجمعات السكنية الحضرية) يتميز بمجموعة من الخصائص يمكن حصرها فيما يلي:

أ-متكامل: باعتبار الأسر المكونة لهذا التجمع تأتي من بيئات و مناطق مختلفة "مناطق حضرية، ريف، مناطق من مدن مجاورة... الخ" اي انه مزيج من التركيبات العصبية، متكامل من حيث المهن حيث نجد داخل الحي الواحد تنوع في الفئات المهنية التي ينتمي إليها رب الأسرة (تعليم، تجارة، حرفيين، إدارة... الخ). و منه وبناء

على ما سبق ذكره يمكن القول أن التجمعات السكنية تتدرج من وحدات متجانسة الى أخرى متعددة أو فسيفسائية حسب درجة الاختلاف و تنوع الأسر المشكلة للحي السكني.

ب- متعدد: باعتباره تجمع يتألف من العديد من الأسر المختلفة والتي لكل منها ثقافتها الخاصة نوعا ما و يمكن القول أن العلاقة بين هذه الأسر تتراوح بين عمليتي التعايش والنزاع، التوافق أحيانا وعدم القدرة على التوافق والاتفاق في مواضيع أخرى الأمر الذي يؤدي الى نشوب خلافات وهذا ما ظهر من خلال اجابات المبحوث حول العلاقة الودية الغالبة بين السكان إلا أن هذا لا يمنع وجود شجارات ومشاحنات بسبب شجار بين الأطفال أو الإزعاج من طرف الجيران هذا المشكل ظهر بأنه هاجس يؤرق الكثير من السكان حيث أن هناك من لا يراعي حق الجوار ويقوم بأعمال ويصدر أصوات عالية تسبب الإزعاج للجيران خصوصا أثناء لعب أطفال الجيران داخل منزلهم، كذلك التلغظ بخطاب وألفاظ نابية يسمعاها الجيران بسبب الهندسة المعمارية للحي السكني ويمكن رد ذلك نتيجة الفروقات الاجتماعية والاقتصادية والثقافية بين مكونات التجمع السكني الواحد. كما أن طبيعة من يشغل السكنات داخل التجمعات متعددة من مالكين، مستأجرين، أو مستأجرين موسميين.

ت- قوة اقتصادية و سياسية: يعتبر التجمع السكني الحضري قوة اقتصادية و سياسية جد هامة و ذلك راجع إلى ما يضمه في تركيبته المتنوعة من قدرات و طاقات مهنية

وهو كتلة انتخابية هامة في حالة توحيدها واتفاقها في القضايا السياسية كالعلمية الانتخابية المحلية و الاقليمية مثلاً.

ث- متحرك وغير مستقر نسبياً: التجمع السكاني يعتبر مركز انقالي أو محطة عبور للكثير من الأسر المكونة له و ذلك من خلال الحركية التي تعرفها الأسر الوافدة والنازحة منه أو إليه نتيجة عدم رضا الكثير من السكان به لهذه الصيغة السكنية إضافة إلى المستأجرين الذين يقطنون بالحي لوقت معين نتيجة أزمة السكن التي تجعلهم مجبرين على استئجار شقق سكنية من أصحابها الأصليين. أو بصفة موسمية (خلال فترة الصيف نظراً لطابع المنطقة السياحي).

3- البيئة و السكان و التفاعل بينهما:

البيئة: يقصد بها الموقع الذي يقع عليه التجمع الحضري حيث يتواجد هذا الأخير في بيئة طبيعية ممتدة تتميز بالاتساع، أرضية البناء تتميز بطابعها الرملي الخصب والتي كانت تتوفر على غطاء نباتي قبل غزو العمران والاسمنت المسلح لها. يقع الحي تحديدا في أعلى هضبة الظهر في أقصى الجهة الشرقية لمدينة مستغانم خلف حي الوئام المعروف بحي الرادار ، مقابل لشاطئ البحر أسفله يوجد حي خروبة، أما جنوبا تحده اراضي زراعية تمتد الى بلدية صيادة ومن الجهة الشرقية تنتشر سكنات فردية يقوم أصحابها بشراء الأراضي و البناء عليها. الحي موصول بخدمات الكهرباء والماء والغاز الطبيعي، كما أن كل عمارة تتكون من طابق أرضي إضافة الى خمس طوابق سكنية في كل طابق 4 شقق سكنية من نوع (F 3) أو (F4) ، و كل 5 عمارات متصلة مع بعضها في مجمع صغير، أمام كل تجمع مساحة مخصصة كحضيرة للسيارات وأيضا مساحة مخصصة للعب و الترفيه خاصة بالأطفال الا أنها تعتبر مساحة جد صغيرة ما يجبر الأطفال على اللعب في حضيرة السيارات أو سلاالم العمارات. نجد أمام مدخل العمارة قفل هاتفي خاص لفتح البوابة حسب رقم المسكن، ومباشرة عند ولوج العمارة نجد صندوق الرسائل البريدية مرقمة حسب عدد مساكن كل عمارة و البالغ عددها 24 مسكنا.



صورة توضح صناديق البريد الخاصة بكل عمارة

السكان: يزيد مجموع عدد السكان داخل الحي السكني عن 6 آلاف نسمة حسب
تصريح المتصرف المكلف بتسيير الأجزاء المشتركة وهو عدد مرشح للارتفاع نظرا

لمعدل الزيادة الطبيعية والمتوسط العمري للأسر القاطنة به (القادرة على الانجاب ، كما نلاحظ من خلال اجابات المبحوثين أن سكان هذا التجمع الحضري هم قادمون من بيئات اجتماعية مختلفة هناك من كان يسكن بمركز المدينة وهناك من كان يسكن سابقا في البلديات المجاورة لمدينة مستغانم و هناك من كان يسكن في ولايات أخرى بسبب ظروف العمل أو النسب ويرجع هذا التنوع الى طريقة الحصول على السكن بهذا المجمع الحضري والتي كانت عن طريق التسجيل الالكتروني في البوابة الوطنية للسكن و العمران.

أما فيما يخص التفاعل بين البيئة والسكان أي العلاقة بين البيئة العمرانية والسكان القاطنين بها (تأثير و تأثير).

نجد أن المحيط البيئي للمجمع السكني يتميز بالنظافة نسبيا كما أن الحالة الفيزيائية لهيكل العمارات هي في حالة جيدة و سليمة و هذا راجع الى وجود جهاز مسؤول عن تسيير الاجزاء المشتركة للمجمع الحضري يسهر على تصليح الأعطاب الخارجية ونظافة السلام والمحيط ، الا أنه هناك غياب لآلية يتم عبرها تجميع النفايات ما يجعل السكان ينتقلون الى مسافة بعيدة لرمي الأوساخ. ويقوم سكان الحي بدفع الأعباء المترتبة عن هذه الخدمات المقدمة كما هو موضح في الوصل المرفق.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة السكن والعمران
1249
AADL / DGI
DIR. GESTION IMMO
وكالة عدل AADL

Valable Jusqu'au 24/02/2021
الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره
(شركة أسهم على التسيير العقاري)
643366
بالدفع رقم:
01/02/2021

Il est important de déposer le reçu de versement délivré par la banque au niveau du gardien de l'immeuble de votre adresse AADL (Dernier délai du dépôt le 24 de chaque mois -12h00), faute de quoi vous serez exposés à une pénalité de retard

رمز الملف : 270003415
اللقب :
الاسم :
الموقع :
عمارة : 1000 Logts Sayada
عدد الغرف : E4
F4

Veuillez reporter ce Code sur le bordereau de versement S.V.P.

Sayada : البلدة :
4 : طابق : 18

المؤخرات		الشهر الحالي		العدد	التعريف
السنة	الشهر	السنة	الشهر		
		2021	Janvier	6 760,00	الإيجار الشهري
				2 496,70	الأعباء بدون ضريبة
				1 687,50	أعباء الإدارة والتسيير
				297,50	الأعباء المشتركة
				511,70	تكاليف حراسة الأجزاء المشتركة
				474,37	الضريبة عن القيمة المضافة (المستحقات + الأعباء)
				9 721,07	المبلغ الإجمالي المستحق للشهر الحالي
				0,00	المؤخرات
				0	المبلغ الإجمالي المستحق
				9.721,07	

يتم التسديد على مستوى الوكالات CPA
حيد مبلغ الفاتورة الحالية لدى الحساب الجاري AADL رقم: 00400405401003147134
وإيداع وصل التسديد لدى مكتب AADL

صورة توضح وصل الكراء للمسكن

بالنسبة للخدمات الادارية و التجارية حتى الدينية (المسجد) فهي منعدمة داخل الحي ويضطر السكان الى التنقل الى الأحياء المجاورة لتلبية حاجاتهم وتقتصر المرافق الموجودة بالقرب من التجمع على المرافق التعليمية متمثلة في مدرستين ابتدائيتين ومتوسطة أما الثانوية فهي جاهزة لكن ليست مستغلة. أما فيما يخص النقل من وإلى

مركز المدينة فهو متوفر بالنسبة للحي سواء عبر الحافلات العمومية والخاصة أو سيارات الأجرة.



صورة توضح الأرضية المخصصة لبناء مسجد و التي تحولت الى مكب للنفايات

بالنسبة للعيش داخل الحي يمكن القول أننا نلمس لدى العديد من السكان رضا وقبول وشعور بالانتماء لهذه البيئة المتواجدين بها وذلك باعتبار أن هذا الفضاء هو مكان استقرارهم و فيه سيقضون بقية حياتهم، و هو لا يلغي بعض حالات النفور ورفض وعدم تقبل للوضع ووجود حالة من الاغتراب والرفض لدى السكان لمعيشهم داخل هذا المجمع السكني وذلك على حسب موقفهم من العيش والاستقرار بهذا التجمع فمنهم من

يفضل السكن الفردي ولا يجد راحته في السكن بشقة وإنما هو مجبر على العيش داخلها لعدم وجود خيار آخر بل هو مستعد للرحيل وتغيير المسكن في حال توفر فرصة لذلك، اضافة الى من هو مستأجر من صاحب المسكن الأصلي وليس مالكا للسكن وبالتالي يعتبر تواجد هذه البيئة هو مجرد حل مؤقت وهوما ينعكس على شخصية وسلوك كل ساكن داخل الحي. ومن خلال هذا التفاعل بين السكان و البيئة العمرانية يمكننا تسجيل مجموعة من النقاط كالتالي:

أ- التجمع السكني الحضري يعتبر مجموعة اجتماعية قائمة بذاتها

ب- التجمع السكني الحضري هو عبارة عن تجمع ديناميكي كونه في حالة سيرورة وهو في حالة تغير مستمر نتيجة عوامل وقوى داخلية وخارجية وهي في حالة تطور وتحول في مكوناته الفيزيائية (تغييرات في هندسة وشكل المسكن)، أو الإنسانية ما يغير في هوية الحي والثقافة السائدة، أوضاع وظروف العيش، التواصل داخله.

ت- الانسان وطبيعته حيث أنه هو المكون الأساسي داخل التجمع وهو محور الدراسة يعتبر كائن اجتماعي بطبعه. ينشأ و يتكون من خلال التفاعل الاجتماعي وليس بالعزلة عن الآخرين، كما أنه لا يولد كائنا جاهزا تماما و لكن شخصيته وهويته ونفسيته تتكون بفعل التفاعل الاجتماعي.

ث- الحي السكني بيئة تضم متناقضات (عدم الرضا او الرضا ،الشعور

بالانتماء أو عدمه الى الحي).

ج- الأفراد والجماعات المشكلة للحي في حالة كفاح مستمر لتأمين معيشتهم

والاعتناء بحاجياتهم و تحقيق ما ترسمه لنفسها من أهداف و غايات.

4-التجمع الحضري بين التنوع و التجانس:سنحاول خلال هذا المحور التطرق الى

جانب مهم من جوانب العيش المشترك داخل الحي السكني وهو الصراع بين عوامل

الوحدة و عوامل الفرقة داخل الحي من خلال:

أ-الانتماء الى الحي السكني: ان الشعور بالانتماء الى الحي السكني هو شعور بأن

هذا السكن الذي أعيش به هو قطعة من الروح أو القلب و ليس عبارة عن سكن أنام

فيه و فقط.

الشعور بالانتماء الى الحي يجعل من القاطن به يعتبر الحي بمثابة الحاضنة أو الام

- ان ارتباط الجزائري بأرضه ارتباط اصيل فهي تمثل عنده العرض و الجسد على

أساس فرد من الأهل فأصبح مفرد السكن أو الدار بالعامية ملازما للزوجة التي هي

شرف و عرض الرجل.

- ان الشعور بالانتماء الى مكان ما يجعل من الشخص يرغب في قضاء وقت

كبير فيه لا يهرب منه يسعى لحمايته و المحافظة عليه، في حين أن العكس

يجعل من الفرد يرغب في الهروب و الانصراف عنه و عدم الرغبة في البقاء فيه و أن يعتبر نفسه غريب عن هذا الفضاء، و نلاحظ أن أغلب المبحوثين يعتبرون تواجههم بالحي هو من أجل الراحة و النوم و الهروب من زخم الحياة و هذا راجع الى الفقر الكبير في المرافق داخل الحي.

- الانتماء الى الحي ليس هو فقط انتماء الى مجال فيزيقي و انما هو شعور بالانتماء الى جماعة وبيئة اجتماعية أحمل همومها و أذافع عنها و أتبنى خطابها و أتحدث لغتها و ما استنتجناه من اجابات المبحوثين ان الشعور بالانتماء الى جماعة الحي هو ضعيف و قيد التشكل و يمكن ارجاع ذلك لحدثة هذا التجمع الحضري.

- و حتى الشعور بالانتماء هل هو حالة من الرضا و القبول او نتيجة لظروف معينة، ما يترك حالة من الشعور بالقهر و الاغتراب و لا انتماء، و ما لمسناه من خلال اجابات المبحوثين أن هناك اختلاف في الرضا عن السكن فهناك من هو مقتنع بهذا النمط العمراني و يشعر بالرضا لتواجهه داخل هذا المحيط في حين هناك من يتمنى الانتقال من هذا النمط المعماري و هو غير راض عن تواجهه بهذه البيئة و هو يفضل سكن فردي أو سكن أوسع.

ب-الثقافة المشتركة : يمكن قياس مدى التجانس و التناسق داخل الحي من عدمه من خلال مدى وجود ثقافة مشتركة، فالثقافة التي تشير في معناها الانثروبولوجي الى مجمل أساليب المعيشة و طرق الحياة اليومية، و تشمل بين عناصرها رؤية عامة للواقع ومبادئ ومفاهيم و قيم و تقاليد و معتقدات و معايير و مهارات و قوانين و مواقف تحدد السلوك اليومي. منه يمكن القول و الاشارة الى وجود ثقافة مشتركة داخل الحي تتكون اتجاه التحديات التي تواجه الجماعة و اضافة الى ضرورة تلبية بعض الحاجيات مثل: شراء خيم لاستخدامها في حالة وفاة. ضرورة وجود مسجد داخل الحي الذي يعتبر أمر ملح وضروري في ثقافة المجتمعات الاسلامية يحتم على سكان الحي التحلي بقيم العمل التشاركي و الفكر التطوعي من أجل تحقيق تلك الغاية.

نظافة الحي و العيش في بيئة سليمة و نظيفة يحتم على أفراد الجماعة التحلي بقيم النظافة و السلوكات السليمة كرمي القاذورات في أماكنها المخصصة و كذلك اخراجها في أوقات مخصصة، فالفرد داخل الجماعة هو مجبر على قبول ما تفرضه من شروط للبقاء داخلها.

جمالية البيئة المحيطة ايضا تفرض على أفراد و سكان الحي التحلي بقيم و سلوكات التي تعنى بجمال الفضاءات الخارجية،تزيين المحيط و حمايته اذا نستنتج أن العيش داخل هذه الفضاءات يكسب السكان ثقافة اجتماعية مشتركة تكون نتيجة لما تواجه الجماعة ككل من تحديات. و منه يمكن اعتبار أن الثقافة التي تنتج داخل التجمع

الحضري هي نتاج أوضاع و مصادر متنوعة يكون التفاعل معها معقد دائم متكرر و مستمر، كذلك يجب التذكير بأن نمط السكن العمودي يتطلب ثقافة عيش خاصة به تختلف عن نمط السكن الأفقي و بالتالي لتفادي التصادم بين السكان لابد من وجود ثقافة عيش خاصة بهذا النمط العمراني، ويجب على السكان التحلي بها.

ت-التواصل و الاتصال بين سكان الحي: إن التواصل بين الأسر داخل التجمع الحضري هزيل و ضعيف للغاية الأمر الذي يحد من امكانية التوحد و تجاوز المسافات النفسية و الاجتماعية بين الاسرة القادمة من أقطار مختلفة لتكوين بنية موحدة، فلكل أسرة توجهاتها، و نظامها و ارتباطاتها المنفردة. تصل لدرجة اننا نجد اسرا داخل الحي تعيش عزلة عن وسطها المحلي أو المتاخم و ما يزيد من هذه العزلة الظروف المهنية لأرباب الاسرة و مواقيت العمل تزيد من التباعد. و رغم هذا الواقع إلا أننا نلمس لدى السكان رغبة في التقارب و التعارف و هناك تشوق لاكتشاف الآخر، فكثيرا ما يكون اللقاء وديا إلا انه غالبا ما يكون محدودا (التقاء في محل تجاري، امام باب المدرسة، داخل سلالم العمارة...).

*-وصف للمعيش داخل الحي السكني:

حي 1000 مسكن عدل هو حي سكني حديث النشأة تابع لمدينة مستغانم بني فوق أرض فلاحية مرتفعة عن سطح الأرض و هي شديدة البرودة شتاء و ساخن في الصيف، يوجد اضافة الى الحي حوالي ألفين شقة من برامج السكن الاجتماعي للإيجار والسكن الهش أغلب سكانها هم من الطبقة الوسطى أو ذوي الدخل الضعيف. يمكن القول أن هذه السكنات عبارة عن محتشدات قام ببنائها الأتراك و الصينيون، بدون مصاعد كهربائية، صالحة للنوم فقط منعزلة عن العالم، لا يوجد فيها متعامل للهاتف النقال أو الانترنت ما يجعل عملية التواصل و الاتصال بها في غاية الصعوبة. و الذبذبات ضعيفة جدا، المار بين أزقتها يسمع كل ما يجري داخل البيوت، يمكن سماع ما يجري عند الجيران بكل سهولة.

معظم النساء تتكلم في شرف المنازل كون أنها المكان المخصص للغسيل و اتصالها المباشر بالمطبخ. أماكن العبادة غير متوفرة عدا قطعة أرض جرداء مخصصة لبناء مسجد لم تباشر فيها الأشغال بعد و أصبحت مكبا للنفايات. في شهر رمضان يتم فرش أرضية حظيرة السيارات و جعل جزء منها مصلى لأداء صلاة التراويح في الهواء الطلق أما باقي الصلوات فهي تؤدي اما داخل البيت أو في مساجد الأحياء المجاورة. لا يوجد بها محلات نشيطة والتي تم انجازها لم تبدأ الخدمة فيها رغم مرور أكثر من ثلاث سنوات على استغلال مساكنها. لا توجد أماكن للراحة أو مراحيض عمومية،

مرافق التسلية هي شبه منعدمة عدا بعض ألعاب المخصصة للأطفال الصغار والتي سرعان ما تداعت أجزائها في مساحة ضيقة مقارنة بحجم السكان ما جعل الأطفال يتخذون من سلالم العمارات و حضائر السيارات و الطرق فضاءات للعب. النقل فيها ناقص و ينتهي باكرا مساء ما يحتم على السكان الدخول باكرا لمنازلهم أو أخذ سيارات الأجر للوصول الى مسكنهم.

المرافق الادارية و الصحية منعدمة، والحي يتوفر فقط على مرفقين تربويين يتمثلان في مدرسة ابتدائية و متوسطة اضافة الى أخرى لم يتم استغلالها بعد. لا وجود لمركز أمن بالحي ويمكن القول أن المرفق الاداري الوحيد الموجود بالحي هو مكتب المتصرف الاداري لووكالة "عدل".

*-الواجهة العمرانية للحي السكني:

اللواقط أو (لي بارابول) بالتعبير العامي و رغم الجانب الجيد الذي فيها، الا أنها تبقى من جملة الأشياء والتي تعكر جمالية العمارة أو البناء والحي، أي أنك تكون مقيم في عمارة شكلها الخارجي ذو هندسة جميلة، لكن بسبب اللواقط يتبدل ويصبح المنظر عبارة عن دوائر بيضاء و سوداء أو صدأة.



صورة لانتشار اللواقط على واجهة العمارات

و لابد من ايجاد حل لذلك باعتبار أن هذا المشكل يعطي طابع بشع لمظهر العمارة ثم الحي السكني ككل ويجعل الحي يبدو على شكل فوضى عمرانية، و يمكن تلافي ذلك من خلال استغلال سطح العمارة عبر اصعاد اللواقط و تركيبها فوق أسطح العمارات وهو ما يسهم في القضاء على ذلك المنظر البشع الذي يمكن القول أنه علامة مميزة لكل العمارات في المدن الجزائرية. حيث أنه وبسلوكيات بسيطة يمكن أن نجعل من صور مدننا أجمل و أفضل.

*استخدام الفضاءات المشتركة داخل الحي السكني:

من خلال نزولنا الى الميدان وملاحظتنا للحي السكني موضوع الدراسة ومختلف مشتملاته يمكن تصنيف الفضاءات المشتركة داخلة الى ثلاثة فضاءات حسب آلية تعامل السكان مع كل فضاء و هنا يبرز جليا موقع الفضاء الذي يخضع لمبدأ الملكية المشتركة و التعامل معه فكلما كان الفضاء قريب من المستعملين و فضائهم الخاص كلما زاد درجة التملك و التأثير فيه. و منه يمن تصنيف الأجزاء المشتركة الى ثلاثة فضاءات.

أ-الفضاءات المغلقة : هي الأجزاء المشتركة التي تقع داخل المحيط أو المجال السكني تضم الجدران الأساسية الحاملة للعمارة الدعائم الأساسية ،شبكة الصرف الصحي، و الشرفات ...الخ . نجد أن تعامل السكان مع هذه الفضاءات يكون على أساس أنها ملك خاص و له الحرية في فعل ما يرغبون بها كالهدم و اجراء فتحات أو الغلق، وضع ما يرغبون فيها و هذا راجع لعدم تقبل لنمط العيش داخل مجال دون أن يكون للمالك أو صاحب المسكن كامل الحرية في التصرف بمسكنه الخاص. وهو ما يظهر من خلال مجموعة من السلوكيات مثل تغيير مدخل المرحاض و الحمام الى جهة الشرفة، كونه كان مقابلا لمدخل الغرف في التخطيط الأصلي. غلق الشرف بالنوافذ الزجاجية أو السياجات الحديدية كونها تعتبر مفتوحة على المجال الخارجي وهو الأمر الذي يتنافى مع خصوصية العائلة الجزائرية. و ضع النباتات

ونشر الغسيل على السياج الخارجي للشرفات دون مراعاة الخطورة المحتملة لذلك و تبرير ذلك بضيق المسكن و عدم تواجد الفضاءات التي تسمح بتوفير تلك الخدمات ما يحتم اللجوء الى مثل هذه السلوكيات. و منه نستنتج أن السكان يتعاملون مع كل ما يتواجد داخل المسكن على أنه ملكية خاصة و لهم كامل الحرية في التصرف بها.



صورة توضح مدخل المسكن

ب-فضاءات شبه مغلقة: وهي تلك الفضاءات التي تكون متاخمة للمسكن وتلعب دور الناقل من الفضاء الداخلي الخاص الى الفضاء الخارجي المفتوح و تبدأ من الباب الرئيسي للمسكن و تنتهي عند مدخل العمارة.تضم الممرات و السلالم و

خزائن العدادات وصندوق الرسائل البريدية و الانارة المشتركة لسلام العمارة و الاقبية.
هنا تختلف درجة التملك باختلاف ثقافة السكان فهناك من يعتبر ان هذه الفضاءات ليست تحت ملكيته وأن حدوده تنتهي عند باب مسكنه ويظهر ذلك من تعامله معها حيث لا يبدي أي سلوكيات لتملك هذه الفضاءات أو التصرف فيها فهي حسبهم مجرد أماكن للمرور والوصول الى مسكنه الخاص، بل هناك من يحاول حماية فضاءه الخاص من خلال تركيب أبواب حديدية تحد من حرية التنقل عبر ممرات العمارة فقط لحماية مسكنه الخاص، هذه الممرات تتحول الى مكان للالتقاء لدى بعض النسوة المتجاورات وتبادل أطراف الحديث خصوصا من يسكنون في الطوابق العلوية من العمارة ، كما أن السلام هي أخرى تلعب دور فضاءات للعب الأطفال لقربها من المساكن الخاصة وعدم كفاءة المجال المخصص لذلك في الحي السكني الأمر الذ يسبب إزعاج للجيران و يكون سبب في نشوء الصراعات و المشاجرات بينهم أحيانا كثيرة. الفسحة التي أمام المدخل الرئيسي للعمارة تستخدم كموقف للدراجات النارية التي يملكها أصحاب العمارة.



صورة توضح شكل سلاالم العمارة

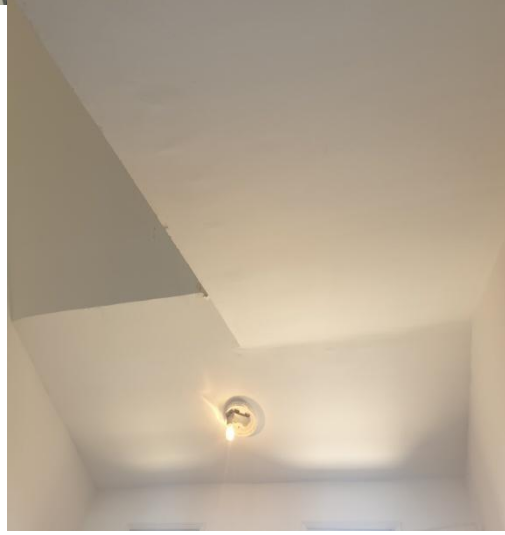


صورة توضح استغلال السلاالم كفضاء للعب للأطفال

بالرغم من ان المدخل الرئيسي يحتوي على قفل آلي متصل بالمساكن الا أن ذلك لا يمنع من دخول الغرباء الى العمارة بسبب أن المتنقلين بالدخول أو الخروج من العمارة كثر، حيث صرح أحد المبحوثين أن فضاءات العمارة تحولت لمكان لالتقاء العشاق من فئة المراهقين أو مجموعة اصدقاء لممارسة افعال مخلة كالتدخين داخلها. مع العلم ان الحي يتوفر على منظمة تقوم بتنظيف العمارة مرة واحدة في الاسبوع كما يوجد حارس للتجمع السكني. كما تتوفر العمارة على اناقة مشتركة لكن هذه الأخيرة كثيرة التعطل لكثرة استعمالها خصوصا ان الاطفال مساء يستخدمونها للإنارة واللعب وهو ما يكون سببا في تعطلها باعتبار انها تعمل بآلية زمنية اي تنطفأ آليا بعد مدة من انارتها.



صورة توضح المدخل الرئيسي للعمارة



صور توضح طبيعة الانارة داخل العمارة

ج-فضاءات مفتوحة: هي الفضاءات التي تقع خارج العمارة السكنية و داخل المحيط السكني تضم حضية السيارات و فضاءات اللعب،و المساحات الخضراء
الخ...

لكل مجمع سكني فضاء خاص به محاط بسياج و له مدخل رئيسي، الجزء الكبير من هذا الفضاء مخصص لحظيرة السيارات و التي و رغم أنها تحوز على أكبر مساحة إلا أنها تعتبر غير كافية لنجد أن العديد من السكان يقومون بركن سياراتهم على جوانب الطرقات، كما أن الحظيرة تستخدم لأغراض أخرى في فضاء للأطفال للعب كرة القدم وألعاب أخرى، و ذلك راجع لصغر حجم المساحة المخصصة للعب الأطفال. كما استعمل جزء من الأرضية المخصصة لحظيرة السيارات كفضاء لتأدية صلاة التراويح خلال شهر رمضان الكريم.



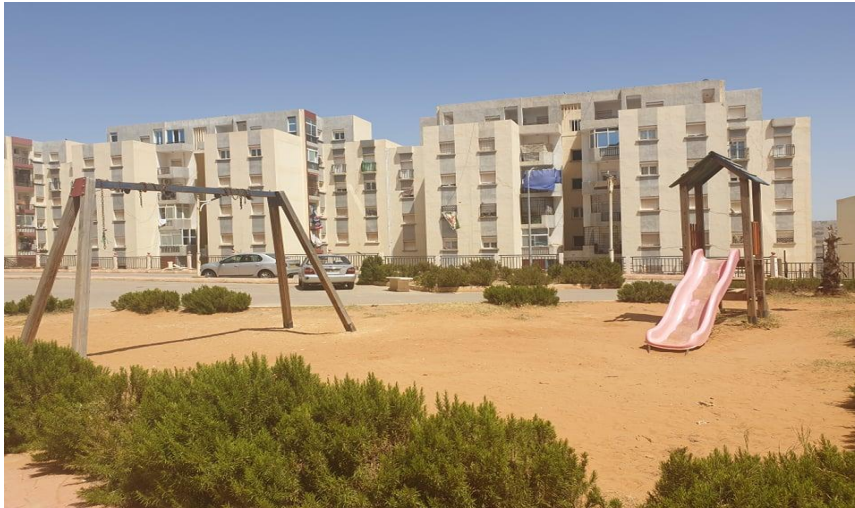
صورة توضح الشكل العام خارج العمارة

أما المساحات الخضراء في شبه منعدمة و لا وجود لأشجار تمنح الظل طوال فترة النهار و الجزء الصغير المخصص تم تملكه من طرف سكان الطابق الأرضي و ذلك من خلال غلقه لإبعاد الأشخاص عن مسكنهم و بالتالي تقادي الازعاج.

و بالنسبة للمساحة المخصصة للعب فهي فضاء صغير جدا لا يكفي حجم سكان التجمع الحضري، كما ان الألعاب الموضوعة داخلها سرعان ما تداعت اجزائها و تحطمت كون أن الطلب كان كبير عليها ممثلة في أرجوحة و مزلجة.



صورة توضح تداعي فضاءات الراحة



صورة توضح مساحة فضاء اللعب

8-القطيعة التاريخية للمعمار وعملية البناء في الجزائر:

انه من النادر القدرة على بناء منازل جميلة و منظمة دون اعتناق لهوية البلاد و تاريخها و هو الأمر الذي لم يحدث في السيرورة التاريخية للمعمار في الجزائر، بمعنى أن نوعية المدن التي أنتجت في الجزائر منذ الاستقلال هي تعكس فقط تجاهلنا لهويتنا و تاريخنا واعتناقنا لنمط عيش الآخر، فالمدينة يجب أن تكون صورة عن ذاتها و يستحيل أ توجد من خلال نسخ ما يتم بناؤه في مدن أخرى خصوصا اذا كان هذا النسخ مجتزأ و غير كاملا، اضافة الى ذلك فانه من الضروري الجمع بين مختلف أساليب البناء التي عرفتها المدينة عبر سيرورتها التاريخية بغية المحافظة عليها و تطويرها لمواكبة التقدم العلمي والتكنولوجي.

بعبارة أخرى ان فكرة ما يأتيها من الآخر هو الجميل و الصحيح و هو ما يجب علينا تطبيقه في نمط حياتنا فكرة أثبتت فشلها، بل يجب أخذ ما يمكننا الاستفادة منه و الذي يتماشى مع ثقافتنا و هويتنا و اضافته الى معمارنا الخاص و المميز لنا.

ان عملية انتاج المسكن منذ الاستقلال في وطننا جعلت من السكان يعيشون في مساكنهم كأجانبين، فالمدينة هي مرآة تعكس وعي مواطنه.



صورة توضح هيكل و آلية بناء الشقق بالتجمعات السكنية



صورة توضح شغل السكنات دون اتمام تهيئة الكاملة للعمارات

في الأخير يجب الإشارة الى ان محاولة الفهم لواقع العيش المشترك داخل التجمعات السكنية الحضرية يجعلنا نندارك الأخطاء التي تحدث من جراء انجاز برامج شاملة في البلاد من أجل الاسكان و التعمير، حيث أنه يجب دائما الأخذ بالاعتبار بنية و ميزة المجتمع قبل اتخاذ اجراءات ذات طابع اقتصادي محض فيما يخص السكن، ففكرة أن المسكن هو آلة لسكن قد أثبت فشلها و عدم فاعليتها فالمسكن هو فضاء للعيش و الحياة و ليس مجرد مرقد أو مكان للنوم.

ان العيش داخل تجمعات سكنية تضم عدد كبير من السكنات في مساحة جغرافية محدودة نسبيا قدم حلول جغرافية من خلال ربح أوعية عقارية لكنه في نفس الوقت أثر على العلاقات الاجتماعية بين الناس هذا التغيير ناتج عن التأثر بالفضاء العمراني. كما أن عدم تقبل السكان لهذا النمط العمراني يجعل منه فضاء فقير دون روح و سريع التداعي و الانهيار فقلة المساحات الخضراء، و صدر مساحات و فضاءات اللعب وعدم ملائمتها جعلها تفشل في تحقيق غاياتها.

ومنه لا يجب الاهتمام بالكم فقط فيما يخص السكن بل من الضروري الاهتمام بنوعية الحياة التي تقدمها هذه التجمعات السكنية من أجل تحقيق درجة عالية من رضا لدى السكان و تحقيق أيضا قدر عالي من الجمالية و النشاط داخل المحيط الحضري.

• العيش داخل التجمعات الحضرية بين رغبتين:

في البدء "لابد من التسليم بقدرة الأفراد على تمييز مصالحهم من خلال ملكة التفكير، والتي تجعلنا نعتبر سلوكياتهم كاستراتيجيات ذات منطق و أهداف بعيدا عن أي تناقض، لأن تسليط الضوء حول تعابير التذمر وعدم الرضى الذي أبداه السكان"¹ لا يمثل الحقيقة الوحيدة لتملك الفضاء السكني بالتجمعات السكنية الحضرية، فالتواجد بالحي يوفر مسكنا أفضل من حيث مواد البناء، جزء من التجهيزات، الوضعية السكنية "رسمية" و محيط يقدم مظهرا متقبلا نوعا ما،المقابلة رقم02 : "هنا رحمة ربي مقارنة مع وين كنت كاريا مقبل"، مما يجعلنا ننقهم ازدواجية التعبير عن الحي الجديد" رانا في رحمة مقارنة.... ، رانا خير....." و التي تدل على التواجد بوضع أفضل من سابقه مراعاة لبعض النواحي الحياتية، و في نفس الوقت وجود الرغبة في تحقيق المسكن النموذجي التي لا تعبر عنه الشقق بالتجمعات السكنية، المبحوث رقم06:"هي الوضعية الحالية أفضل من وين كنت ساكن مقبل خاطرش مكانش كيما حجا ملكك لكن أنا و عائلتي مقدرش نوالف هذه المعيشة مع الناس بزاف و الحرمة قليلة متمني كون نقد نشري قطعة أرض و نبني فيها مسكني الخاص بيا وحدي ليا و

¹- طيب علي ابراهيم ،"عملية اعادة الاسكان من حي رأس العين إلى حي الصباح تملك الفضاء السكني لسكان و ممارساته"، مرجع سبق ذكره،ص160.

لولا دي فالمستقبل". عندئذ يتواجد الرضا المؤقت و النسبي عن الوضعية للسكان في

مقابل التمني وضع أفضل يحققون من خلاله رغباتهم

مقابلة رقم:04 "راني ساكن هنا حتى ربي يفتح عليا و نقد نبدل" ، مقابلة رقم

:13"ربي كتبلي نعيش هنا و راني صابر حتى ربي كاش ما يفتح عليا"، و في بعض

الأحيان يصبح ذلك الرضا بمثابة الاستسلام و ذلك تيقننا من عدم القدرة على تغيير

الواقع المفروض على البعض، المقابلة رقم:16 "ربي كتبلي هاذ السكنة والحمد لله رغم

المشاكل".

الخاتمة:

يمكن القول من خلال تطرقنا بالدراسة الى المعيش داخل التجمعات الحضرية السكنية بأن هذه الأخيرة ليست مجرد فضاء فيزيقي عالي مشيد يستقطب العديد من الأسر داخله، إنما هي ثقافة حياة و روح تنشأ بين المعمار من جهة و الشاغلين له من جهة أخرى. الأمر الذي أثبتته تلك الحالة من الانفصال بين السكان من جهة والمعمار من جهة أخرى و ما نتج عن ذلك من تدهور للفضاء العمراني و أجزائه وكذلك تدهور العلاقات الاجتماعية وعدم القدرة على تحقيق التوافق و الانسجام بين السكان و الأسر القاطنة داخل هذه التجمعات العمرانية. الأمر الذي يستدعي الملحة لمعالجة هذه الإشكالات و الاختلالات وهو ما لا يمكن تحقيقه إلا من خلال تقاطع و تشارك العلوم الهندسية و العلوم الاجتماعية بغية تقديم صورة حضرية لكل من الساكن و المسكن عبر آليات و ممارسات السكنى.

الختامة

الخاتمة:

إن تحقيق التنمية لا يتم إلا من خلال توحيد و تكاتف الجهود لكل الفاعلين سواء كانوا ينتمون إلى القطاع العام أو إلى القطاع الخاص.

يعتبر قطاع السكن أحد أهم القطاعات والذي يحض باهتمام الدولة، هذا الأخير عرف العديد من التغيرات على مر المراحل التاريخية، كما أن الدولة لم تعد المتدخل الوحيد في العملية الإنتاجية للسكن¹.

وبالرغم من كل تلك الجهود المبذولة في هذا المجال إلا أنه لا يخفى على أحد المعانات التي تعرفها المدن الجزائرية من مشكل السكن و ما يصاحبه من مشاكل في آلية التملك و التسيير لهذه الفضاءات العمرانية و هو ما خلق صورة مشوهة للمدينة بصفة عامة كما أنه يعتبر عائق لعملية التنمية.

ان مدينة مستغانم و على غرار باقي المدن الجزائرية عرفت ارتفاعا كبيرا في تعدادها السكاني و يرجع ذلك بطبيعة الحال إلى تحسن الظروف الصحية للمواطنين وانخفاض معدل الوفيات في مقابل الزيادة في معدل الولادات و هو الأمر الذي أثر على الموارد الاقتصادية و الاجتماعية داخل المدينة . وذلك بغية تلبية متطلبات السكان المتزايدة من سلع و خدمات،فرص للعمل، و خصوصا السكن.

¹ -بشير ربيوح،المدينة الجزائرية : العوامل و الفاعلون،الجزائر:دار بهاء الدين لنشر و التوزيع،2017.ص239.

حيث يقول في هذا الباب الباحث **V.Derudder** "...ان المدينة مدينة الجميع، ليست مدينة كل أحد، و أن مواردها ليس سهل الاستفاة منها"¹. و يعتبر هذا الطرح موازي ل طرح **H.Lefebre** من خلال مفهوم "الحق في المدينة"و الذي يتجلى من خلال العيش والسكن بها باعتبارها حق للجميع. الأمر الذي يتأتى من خلال تلاقي السلطة والمجتمع بمناسبة المدينة، إذ أن السلطة هي المخططة والقائمة على تصميم وبناء المدينة وهي التي تملك القوة الشرعية من خلال تحكها في القوانين وآليات التسيير. بينما المجتمع هو من يسكن ويعيش داخل المدينة و ذلك من خلال الطلبات المقدمة للاستفاة من العروض السكنية المقترحة من طرف الدولة عبر البرامج والسياسات لإنتاج السكن.

ان تتبع سياسة السكن و انتاجه في الجزائر برز بشكل واضح الفشل في السياسات العمومية التي لا تستمد أو تعتمد على الواقع في انجازها. الأمر الذي خلق أزمة سكنية حادة تعاني منها الجزائر الى وقتنا الراهن.

ان فكرة ديمقراطية السكن التي انتهجتها الدولة رغم ايجابيتها الكبرى الا أنها لم تحقق ما هو مرجو منها بسبب عدة عوامل أبرزها: عدم الشفافية والديمقراطية...الخ.

¹- باشا حاج محمد، اشكالية العمارة، دراسة ميدانية لثنائية العمارة و الممارسة الحضارية، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم في علم الاجتماع، جامعة وهران، 2013.

ان الأزمة الحادة التي عرفتها البلاد في مجال السكن و الذي جعل الدولة تحرك آلتها من أجل تدارك النقص، جعل الأخير تهمل الرؤية الفلسفية والاجتماعية للسكن الأمر الذي سبب العديد من الآفات والمشاكل إذ لا يمكن القول أن الخلل هو في سكان المدن والحضر ونحن لم نوفر لهم المناخ المناسب لكي يكسبوا السلوك الحضري.

إن عملية تملك الفضاءات السكنية هي عملية تخضع الى الثقافة الاجتماعية لسكان هذه الأخيرة القائمة على قيم الخصوصية والحرمة والحشمة، أصبح في خطر نتيجة وجود السكن كما هو مخطط له في التجمعات الحضرية الأمر الذي يستدعي سلوكيات من أجل إعادة التملك والحماية والتعبير داخل الفضاء العمراني لسكن وكل الفضاءات المجاورة له.

كما نستنتج أيضا من خلال دراستنا هذه حول واقع الملكية المشتركة و طرق تسييرها داخل التجمع السكني الحضري 1000 مسكن بمدينة مستغانم بأن السكان لا يملكون ثقافة التعامل القانوني مع ظروف ومتطلبات العيش داخل التجمعات الحضرية، وكذلك فإنهم يفتقدون لآليات وشروط استعمال أو استغلال الأجزاء المشتركة داخل هذه التجمعات السكنية ، وهم لا يدركون لكافة حقوقهم فيها و كذا الواجبات المترتبة عليهم نحوها. بل هم يرفضون تلك الأعباء المترتبة عن عملية تسيير تلك الأجزاء ويعتبرون أنها مفروضة عليهم، وهذا الأمر نتيجة لكون أن السكان الذين يقطنون بالتجمعات السكنية يتعاملون مع الفضاءات العمرانية سواء للمسكن أو الحي حسب ثقافتهم

الشخصية وفكرتهم السائدة حول العمران وليس الى الثقافة القانونية الموجودة في
المراسيم والقوانين الصادرة عن الهيئات الإدارية المسؤولة على الحظية العمرانية.

إن النمط العمراني السائد و كي يلقي قبول و رضا يجب أولاً معالجته على
مستوى الفكر من خلال تهيئة السكان و جعلهم يدركون آليات و نمط العيش داخل هذا
النمط العمراني.

كما أنه لزاماً على المخطط العمراني عدم إغفال الخصوصية الثقافية والاجتماعية لمن
يستخدم السكن كي لا يكون هناك تصادم بين ما يحمله الساكن من أفكار وما يفرضه
الواقع عليه من نمط العيش.

إضافة إلى ضرورة تحرك الآلة الإدارية من أجل ضبط دقيق لملفات طالبي السكن
والشاغلين الحقيقيين له.

إن ثقافة تسيير الأجزاء المشتركة يجب غرسها لدى السكان لكي تبقى راسخة
مع الزمن وليس تقديم وجه جمالي مغلف يبدو أننا متحكمون فيه استناداً الى التقليد في
حين من خلال نظرة بسيطة نكتشف العكس.

الحي هو مرآة عاكسة للمجتمع و المدينة، و صورته هي من تصنع الصورة العامة
للمدينة. وبالتالي كلما تم ترقية وتنمية الحي السكني زاد من جمالية المدينة وأكسبها
صورة التحضر الذي تمثله.

قائمة المصادر والمراجع

المراجع:

القرآن الكريم

1- الكتب:

- ✚ أي الحسن علي بن موسى سعيد المغربي: تحقيق اسماعيل العربي "كتاب الجغرافيا". ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 1982.
- ✚ أي عبد الله الشريف الادريسي: تحقيق اسماعيل العربي "القارة الافريقية و جزيرة الأندلس"، مقتبس من كتاب: زهرة المشتاق في اختراق الآفاق، تحقيق اسماعيل العربي، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائرية، 1983.
- ✚ بشير ريوح، "المدينة الجزائرية:العوامل والفاعلون"، الجزائر: دار بهاء الدين لنشر والتوزيع، 2017.
- ✚ البكري أبي عبيد "المسالك و الممالك"، تحقيق أدريان فان ليوفن وأندري فيري، الدار العربية للكتاب، تونس 1992.
- ✚ البكري أبي عبيد "المغرب في ذكر البلاد الافريقية و المغرب"، مُحمَّد جابر عبد العالي الحسيني: مراجعة مثفيق مُحمَّد شفيق غربال، وزارة الثقافة و الارشاد القومي، القاهرة، 1381هـ/1961م.
- ✚ البكري أبي عبيد: "الحلل الموشية في ذكر الأخبار المراكشية"، دار الرشاد الحديثة، الدار البيضاء.
- ✚ جيلالي بن عمران، أزمة السكن، افاق التنمية الاشتراكية في الجزائر" ترجمت عبد الغني بن منصور"، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر.
- ✚ حسن السعاني: "ابن خلدون مؤسس علم الاجتماع"، دار السلام بيروت لبنان 2011.
- ✚ رفعت الجادجي: "في سببية و جدلية العمارة"، مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت لبنان 2006.
- ✚ عبد الحفيظ بن عبيدة، "اثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري"، دار هومة، الجزائر، 2004.
- ✚ عبد الرحمان بن مُحمَّد بن خلدون: "مقدمة ابن خلدون"، دار الجيل، بيروت لبنان.
- ✚ عبد الوهاب فتيحة، "جغرافية العمران"، الاسكندرية: منشأة المعارف، 1975.
- ✚ عجة الجليلي: "أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص الى خوصصة الملك العام"، الدار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- ✚ عزيز القطمة: "ابن خلدون و تاريخه"، دار الطليعة بيروت لبنان 1987.
- ✚ عفيف شمس الدين، "ملكية الش والطوايق والشقق والابنية المفترزة"، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ط1، 2007.
- ✚ عمر حمدي باشا: "المنازعات العقارية"، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر 2010.
- ✚ كارل بروكلمان: "تاريخ الشعوب الاسلامية" ترجمة نبيه أمين فارس و منير البعلبكي، دار العلم للملايين بيروت، لبنان، 1981.
- ✚ ليلى طلبة: "الملكية العقارية الخاصة"، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر 2010.

مُجَّد بلقاسم حسم بهلوم، "سياسة تخطيط التنمية و إعادة مسارها في الجزائر"، الجزء 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999.

مُجَّد بن عبد المنعم الحميري: تحقيق احسان عباس "الروض المعطار في خبر الأقطار"، مكتبة لبنان.

مُجَّد جاسم مُجَّد العاني: "دراسات تطبيقية لبعض جوانب التخطيط الحضري و الإقليمي". دار صفاء للنشر و التوزيع، عمان 2009.

مريم تومي، النظام القانوني للملكية المشتركة. دار الكتاب الحديث. الجزائر، 2015.

مكي دركوس، الموجز في علم الاجرام، الجزائر، 2006.

محمدي زوليف، تحسين الطروانة، منهجية البحث العلمي، دار الفكر، عمان، 1998.

الهادي لعروق، مدينة قسنطينة: "دراسة جغرافيا العمران"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1984.

اليكس دي طوكفيل، "الديمقراطية في امريكا"، (تر:امين مرسي قنديل)، اصدارات محسن المهدي، ج 3، 1991.

2- الأطروحات:

باشا حاج مُجَّد، "اشكالية العمارة، دراسة ميدانية لثنائية العمارة و الممارسة الحضارية"، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم في علم الاجتماع، جامعة وهران، 2013.

جبار فرحات: "اعادة التهيئة الحضرية و سياسة المدينة"، أطروحة ماجستير تحت اشراف بيزارو جوان 1997.

دريس نوري، "استعمال المجال العام بالمدينة الجزائرية": دراسة ميدانية على حديقة التسلية في مدينة سطيف، وساحة طاموس عمروش في مدينة بجاية، دراسة لنيل شهادة الماجستير تخصص علم الاجتماع الحضري، جامعة قسنطينة، كلية العلوم الاجتماعية، 2007.

سلمية قارب، "رهانات انتاج السكن الاجتماعي التساهمي بمدينة مستغانم و استراتيجيات الاستفادة منه"، دراسة ماجستير في الجغرافيا و التهيئة العمرانية، جامعة وهران، كلية علوم الأرض و الجغرافيا و التهيئة العمرانية، 2006.

سوالمة نورية، "السكان السكن و المحيط"، الممارسات و التمثلات. رسالة تخرج لنيل شهادة الماجستير في الأنثروبولوجية، جامعة وهران، السانيا، 2003.

صلاح الدين عمراوي، "السياسة السكنية في الجزائر": دراسة لنيل شهادة الماجستير، تخصص ديمغرافيا، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية العلوم الاجتماعية، 2009.

طيب علي ابراهيم، "عملية اعادة الاسكان من حي رأس العين إلى حي الصباح تملك الفضاء السكني لسكان و ممارساته"، رسالة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، جامعة وهران، كلية العلوم الاجتماعية، 2006.

فريد مرحوم، "السكن الجماعي في الجزائر: سكان حي الصباح (وهران) بين الاجتماع و الصراع"، رسالة دكتوراه في علم الاجتماع الحضري، جامعة وهران، كلية العلوم الاجتماعية، 2015.

3- المجلات و المداخلات:

- احمد ناصري، "عماراتنا تعاني من نقص في حس المواطنة"، منشور في مجلة السكن، العدد2، نوفمبر2008.
- براقدي سليم، اهمية تسيير المساحات المشتركة في السكنات الجماعية في تحقيق الامن والسلامة"، مداخلة القيت بملتقى الدولي للتسيير العقاري المنعقد بالجزائر في 11/10 جوان 2008 .
- بلعوج العيد: " معوقات الاستثمار في الجزائر"- اقتصاديات شمال افريقيا" ،العدد الرابع جوان مخبر العولمة واقتصاديات شمال افريقيا، 2006.
- بودماغ حمزة: "العمارة و منهجية الابداع"-المستقبل العربي العدد 263 مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت لبنان. جانفي 2001.
- بوقطاية حيدر، توافاف حميد، توفير الامن في الاحياء السكنية ،مداخلة القيت في الملتقى الدولي لتسيير العقاري.
- جويده عمرة: " انعكاسات النمو الديمغرافي على الوضعية الاجتماعية و الاقتصادية في الجزائر"-دراسات اقتصادية. العدد الخامس -مركز البصيرة للبحوث و الدراسات الانسانية- الجزائر، مارس 2005.
- حازم النجدي: " الفكر المعماري و التوجهات المعاصرة" -المستقبل العربي العدد 263، مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت لبنان، جانفي 2001.
- رفعة الجادرجي: "اشكالية العمارة، و التنظير البنيوي"- عالم الفكر، العدد الثاني، أكتوبر-ديسمبر 1998 الكويت.
- صالح صالح: " الأهداف الأساسية لصندوق النقد الدولي و هيكله التنظيمي " ، مجلة دراسات اقتصادية، مركز البحوث و الدراسات النسائية، العدد الأول السداسي الأول 1999.
- عبد الغني داود: "حسن فتحي و فن العمارة من أجل الانسانية" - عالم الفكر، العدد الثاني، أكتوبر- ديسمبر 1998 الكويت.
- عفيف الهنسي: " ما بعد الحداثة و التراث في العمارة العربية الاسلامية"- عالم الفكر العدد الثاني، أكتوبر-ديسمبر 1998 الكويت.
- المجلس الاقتصادي و الاجتماعي، لجنة السكان و الحاجات الاجتماعية، تقرير حول السكن الاجتماعي، دورة أكتوبر 1995.
- مشاري النعيم: "تحولات الهوية العمرانية"- المستقبل العربي العدد 263، مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت لبنان، جانفي 2001.
- نور الدين موسى ، "التحضر والحفاظ على التراث الحضري" مقال منشور في مجلة السكن، العدد 2، نوفمبر 2008.
- وزارة السكن ، وثيقة رسمية حول تطور السكن قبل 1962.
- وزارة السكن و العمران: مجلة السكن الجزائر - العدد 06 جانفي 2011.
- أرشيف الولاية.
- 4- النصوص القانونية:

الأمير رقم 102-66 الصادر بتاريخ 06 ماي 1966 بمقتضاه الحاق ملكية الأملاك الشاغرة الى املاك الدولة.

قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 1950/05/03 تحت رقم 5093

الامر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني (الجريدة الرسمية العدد 178 المؤرخة 1975/09/30).

المادة 746 من الامر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني.

المرسوم رقم 147-76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر محل معد للسكن و تابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري.

المرسوم 184/93 المؤرخ في 1993/07/27 المنظم لاثارة الضجيج.

المرسوم التنفيذي رقم 43-98 المؤرخ في 01 فبراير سنة 1998 يحرر شروط نقل حق الايجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري.

5- المعاجم:

لسان العرب، دار الصادر، بيروت لبنان، الطبعة الثانية 1992- المجلد الرابع، و المجلد الثاني عشر.

معجم العارة و الفن -عربي فرنسي -فرنسي عربي - مع مسرد فرنسي انجليزي مكتبة لبنان ناشرون 1995.

Références bibliographiques :

1- Ouvrages :

A.ALALOUÏ : les grandes étapes de l histoire du Maghreb central des origines jusqu'en 1830. In Oran AU PLURIEL. ED.EL RACHED. Novembre 2006.

Alexis de Tocqueville ; sur l'Algérie. Ed Flammarion, Paris, 2003.

ARBORO AM – FOURNIER P, L'enquête et ses méthodes, l'observation directe, Nathan Université, Paris 1999.

ARRIERES Paul : « ralentir la ville : pour une ville solidaire », Ed Golias. Paris. 2010.

ARTHEN Judith Carmel : « le Bauhaus » ; Ed succès du livres.maxi livre. Dubayy. 2004.

AUGYARD Jean François : « Pas à pas » ; Essai sur le Cheminement Quotidien en milieu Urbain, Ed du seuil. Paris. 1979.

AVENEL Cyprien ; « sociologie des quartiers sensibles » ; Ed Armand Colin Paris 2007.

B. HAMMONET. et A. MOREL. Les sociétés des voisins « partager un habitat collectif .Paris. Ed de la M.S.H 2005.

- ✚ BACHELARDS Gaston, « la poétique de l'espace », Ed Puf, Paris 2010.
- ✚ BENACHENHOU Abderrahmane : l'exode rural en Algérie Alger, SNED 1981.
- ✚ BENCOURA Mehdi : « Oran sagesse et noblesse », Ed Dar el Adib Oran 2007.
- ✚ BENMAATI N.A : « L'habitat du tiers monde ; le cas de l'Algérie ». Alger, SNED 1982.
- ✚ BLANCHET A-GOTMAN, L'enquête et ses méthodes: l'entretien, Nathan Université, Paris, 1996.
- ✚ BOUCHANINE Françoise Novez : Modèles d'habiter. Usage et appropriation de l'espace ; habitat état. Société au Maghreb. Ed CNRS_1996.
- ✚ BOURDIEU Pierre : « Sociologie de l'Algérie », Ed presses universitaires de France juin 2010.
- ✚ BOURDIEU Pierre, SAYAD Abdelmalek : « le déracinement », Ed de minuit, Paris 1964.
- ✚ CARRIE J.B : « ou vont les villes ». Paris. Ed Armand Colin. 1970.
- ✚ Chambard DE LAUWE : " des hommes et des villes" Ed Payot. Paris 1965.
- ✚ CHARLOT Michel Pinçon : « les ghettos du gotha, au cœur de la grande bourgeoisie » Edition du seuil, Paris. Septembre 2007.
- ✚ CHOAY Françoise : « L'urbanisme, Utopies et réalités », Ed du seuil, Paris 1965.
- ✚ DAMONS Julien : « questions sociales et questions urbaines. Paris Puf Coll quadrige, 2010.
- ✚ Darling Elizabeth : « le Corbusier », Edition Dubayy. 2000.
- ✚ DECERTEAU Michel : « l'invention du Quotidien ; l'art de faire » Folio Gallimard. Paris. 1994.
- ✚ DELUZ Jean. Jacques : « L'urbanisme et l'architecture d'Alger ». office des publications Alger, 2008.
- ✚ ERNY P , CULTURES et Habitats, douze contribution a une ethnologie de la maison, l Harmattan, Paris, 1999.
- ✚ GRAWITZ M, Méthode des sciences sociales, Dalloz, Paris, 1996
- ✚ ICHBOUDENE Larbi : « ALGER histoire d'une capitale » Ed CASBAH 2006.

- ✚ Kebir. M Ammi : « Abd El Kader » Ed Presses de la renaissance. Paris 2004.
- ✚ Koch Wilfried, « comment reconnaître les styles en architecture de la grèse antique au siècle » Ed Solar. Paris.1997.
- ✚ KOKOREFF Michel : « sociologie des émeutes ». Ed Payot février. Paris.2008.
- ✚ LABOUSSINE Qasmi .Cise de l'habitat et perspective de co-dveloppement avec les pays de Maghreb .édition Punblised,Paris,France,1987.
- ✚ LACAZE Jean Paul : « la ville et l'urbanisme », Ed Flammarion.Paris.1995.
- ✚ LECROIX Renaud : « villes et mondialisation : le défi majeur du XXI siècle » Ed ellipses Paris.2005.
- ✚ LEDENT David : « NORBERT Elias : vie, œuvres, concepts ». Ed ellipses, Paris 2009.
- ✚ LEFEBVRE Henri : « la production de l'espace ». Paris , Ed Anthropos 2000.
- ✚ LEFEBVRE Henri : « le droit à la ville ». nouvelle édition Anthropos 2009
- ✚ LEFEBVRE Henri : « la révolution urbaine », Paris, Ed Gallimard 1970
- ✚ LETHIERRY Hugues : « sauve qui peut la ville » études lefebvriennes. Ed L harmattan, Paris 2011.
- ✚ LIONEL Arnaud : Réinventer la ville. Presses universitaire de rennes2008.
- ✚ MEGHRAOUI Chouaguiat Nacera MEGHRAOUI : Quel Habitat pour l'Algérie. Ed Média Constantine 2006.
- ✚ Michel : « la ville aux limites de la mobilité », Ed presses universitaires de France 2006.
- ✚ MONGIN Olivier : « la condition urbaine, la ville à l heure de la mondialisation » Edition du seuil. Paris.2005.
- ✚ OBLET Thierry : « gouverner la ville » Ed PUF. Paris.2005.
- ✚ PAQUOT Thierry : « des corps urbains, sensibilité entre béton et bitume » Ed autrement, Paris 2006.
- ✚ PAQUOT Thierry : « Homo urbanus » Ed FELIN ? Paris.1990.
- ✚ PAQUOT Thierry : « terre urbaine, cinq défis pour le devenir urbain de la planète » Ed la découverte Paris 2006.
- ✚ Patrice Jourdain, Les biens ,daloz delta, paris,1995

- ✚ PAUL LEVY Françoise : « Anthropologie de l'espace », collection alors 1983.
- ✚ PAUL LEVY Françoise : « La ville en croix ». collection alors 1984.
- ✚ PEISER Gustave : « droit administratif des biens », Edition Dalloz, Paris,2005.
- ✚ QUIVY R. CAMPENHOUDT LC, Manuel de recherche en sciences sociales, DUNOD, France, 1995.
- ✚ rachid hamidou ; le logement un défi, opu,alger, 1989
- ✚ REZIG Abdelouahab : « ALGERIE, BREZIL, COREE DU SUD, trois expériences de développement. Ed OPU. Alger 2006.
- ✚ ROUX J. Michel : « des villes sans politiques », Guff Stream. Ed Nantes 2006.
- ✚ Schubert Eva. Musée Sans Frontières ; les omeyyades : naissance de l'art islamique Ed Jordanie 2000.
- ✚ SID Boubekour : « l habitat en Algérie, stratégies d'acteurs et logiques industrielles ». Office de publications universitaires. Alger.1986.
- ✚ STEBE Jean. Marc, MARCHOL Hervé : sociologie urbaine. Ed Armand Colin Paris. 2010.
- ✚ SUEUR Jean Pierre : « demain la ville » ; rapport présenté au ministère de l'emploi et de la solidarité, Tome 1 Ed : la documentation, Paris. 1998.
- ✚ VINGNAUD Philippe : « la ville ou le chaos ». Ed Armand Colin, Paris, 2005.
- ✚ ZERBST Rainer : « Antoni Gaudi ; toute l'architecture », Ed TASCHEN, Paris. 2003.

2- REVUES :

- ✚ -BENDJELID Abed : « Armature urbaine et population en Algérie » Insaniyat N° :13 Janvier-Avril 2001(VOL.1). centre de recherche en anthropologie et culturelle ORAN.
- ✚ -BENDJELID Abed : « la ville et les géographes Oranais ; 1992_2001 » Insaniyat N° :13 Janvier-Avril 2001 (VOL.1). centre de recherche en antropologie sociale et culturelle ORAN.
- ✚ -BENKADA Saddek : « un demi-siècle d'extension de l'espace périphérique Oranais à travers quelques exemples de politique d'urbanisation (1948-1998) » Insaniyat N° :13

- ✚ -CANQUELIN Anne : « vers une association européenne des cités jardin »- urbanisme. Novembre-décembre 2000 N° :315.
- ✚ -DRIS N , Le sens des formes urbaines, espace et sociétés.PARIS. 122.N°3/2005.
- ✚ -HUBERT Cécile : « intégration, nationalité, citoyenneté, les stratégies D'actions au sein de l'immigration aujourd'hui en Belgique ». recherches sociologique N° :04 tome XXXVII (1999/1) Belgique. 4ème trimestre (1999/1).
- ✚ - HADJIJ E , Enquêter sur son propre terrain, Anthropophages, terrains vécus, terrains revécus , Edition Ici et Ailleurs – GREA, N°5-6, Mars2006
- ✚ -COUDRDY Laurent : « Cerdo et l'urbanisme » -urbanisme N°312.
- ✚ -JOSSI FORT Sabine : « les villes nouvelles d'Algérie » - urbanisme N°311.
- ✚ -LELOUP Xavier : « distance et différence entre nationalités » ; la ségrégation résidentielle des populations étrangères dans un contexte Urbain.
- ✚ -Ministère de la communication- « les méga projets en Algérie » ; le secteur de l'habitat et de l'urbanisme. N°1 centre national de documentation de presse et d'information Algérie. 2010
- ✚ -PIERART Julien : « quartier Léopold ; temporalité et action urbaine, Modeste contribution à la recherche du sens de la ville ».
- ✚ -SEMMOUD Bouziane : « politique d'habitat et accès au logement en Algérie l'exemple de l'Oranie » ; habitat Etat. Société au Maghreb. Ed CNRS.1996.
- ✚ -VIEILLARD Baron Hervé : » les attributions de logement sociaux ; des contraintes technique ou bricolage local.

3- Thèse ,mémoires :

- ✚ ABDELKRIM Fodil : « croissance urbaine et crise du logement en Algérie ; le cas de la ville d'Oran ». Mémoire de DEA (démographie) présenté sous la direction du Pr : Louis Roussel juin 1983-84 université Paris V Sorbonne.
- ✚ DJEBBAR Ferhat : « réhabilitation urbaine et politique de la ville ; la réhabilitation des logements cédés aux locataires ». Mémoire de fin d'études. Sous la direction du Pr. PIZZARO juin 1997. Ecole supérieure de commerce. Marseille France.

- ✚ GHARBI Djamel : « Eléments pour une approche spatiale à travers la crise de logement à Oran ». Mémoire de licence présenté sous la direction de Nadir Marouf juin 1981.
- ✚ HADJIDJ Djounid : « Urbanification de l'espace, le cas de la ville d'Oran ». Thèse pour l'obtention du doctorat d'Etat. Présenté sous la direction du Pr : Ahmed Lalaoui. Université d'Oran juin 2001.
- ✚ LAKJAA. A : « la longue marche des ouvriers agricoles ; de la résistance à la prolétarianisation, à la conquête de l'identité » thèse de doctorat 3eme cycle présenté sous la direction de Daniel CHAVE.
- ✚ MADKOUR Mustapha : « dynamiques urbaines et évolution sociale. Enjeux et stratégies des acteurs ». Thèse présentée sous la direction du Pr A. Lalaoui juin 2008.
- ✚ Messahel, Les Mécanismes de production foncières et immobilières en Algérie ,Thèse Doctorat en sciences urbanisme ,Université d Oran, usto , 2010.
- ✚ MOUSSAOUI Abderrahmane : « Logiques du sacré et modes d'organisation de l'espace dans le sud-ouest algérien ». Thèse de doctorat nouveau régime présentée sous la direction du Pr : Bernard le petit.
- ✚ R.Gharbi-Abdelillah, Ville, Acteurs sociaux et rapports a l'espace urbain ,Thèse de doctorat en sociologie urbaine, Université d Oran , Faculté des sciences Sociales,2012.

4 – Colloques, séminaires, rapports...etc.

- ✚ BAIROCH Paul : « croissance démographique et urbanisation : politique de peuplement et aménagement du territoire » - séminaire international de rabat (15.17mai1990).
- ✚ BONACORSI Guisepe : « les théories urbaines et leur application » colloque international ORAN 1.2.3 décembre 1987.
- ✚ LAKJAA Aek et MADANI. M : « les modes d'appropriation de l'espace résidentiel en milieu urbain » . Bilan final de recherche. Département de recherche en anthropologie culturelle Ed 1996.
- ✚ MADANI.M et GHOMARIA : « banlieue d'Oran ; Mémoires d'habiter et sociabilité périphériques ». CRASC 1998.

- ✚ Ministère de l'habitat : proposition de stratégie nationale de l'habitat 1996-2000.
- ✚ Ministère de l'habitat : « le loyer des logements sociaux : situation actuelle et perspective » mai 1995
- ✚ Office de promotion et de gestion immobilier : « rapports sur l'état du patrimoine immobilier à Oran ». Aout 2012
- ✚ Office de promotion et de gestion immobilier : canevas 2011-2012
- ✚ SEMMOUD. B : « industrialisation, espace et société en Oranie in cahiers du cerdro » n°01 Oran 1983
- ✚ Unité de recherche en anthropologie sociale et culturelle : « Rapport à l'espace résidentiel ». Acte de journée d'étude. 29 juin 1988.

5 – Sources statistiques :

- ✚ Collection statistique N°80 recensement général de la population et de l'habitat 1998. Office national des statistiques. Alger-juin 1999. (direction de gestion immobilière).
- ✚ Collection statistique, 5^{ème} recensement général de la population et de l'habitat série 5 : statistiques sociales N°163. Office nationale des statistiques Alger-sep 2011.
- ✚ Données statistiques. 5^{ème} recensement général de la population et de l'habitat N°527/31. Direction technique chargée des statistiques, de la population et de l'emploi O.N.S Alger-juillet 2009.
- ✚ Ministère de l'habitat.
- ✚ Office de promotion et de gestion immobilière de la wilaya d'Oran
- ✚ Rétrospective statistique 1970-1996. Office national des statistiques. Ed 1999.


6 – Sources juridiques :

- ✚ Arrêté interministériel du 27 janvier 2004 fixant la valeur vénale dans le cadre de la cession des biens immobiliers appartenant à l'Etat et aux offices de promotion et de gestion immobilière (OPGI) mis en exploitation après janvier 2004.

- ✚ Arrêté interministériel du 27 janvier 2004 fixant les paramètres de détermination de la valeur vénale dans le cadre de la cession des biens immobiliers appartenant à l'Etat et aux offices de promotion et de gestion immobilière (OPGI).
- ✚ Décret exécutif N° :43-98 du 01 février 1998.
- ✚ Décret exécutif n°94-59 modifiant et complétant le décret n°83-666 du 12 novembre 1983 fixant les règles relative à la copropriété et à la gestion des immeubles collectifs.
- ✚ Décret exécutif n°06-208 du 13 juin 2006 fixant les modalités de transfert du droit au bail des logements a caractère social affectés au administrations, institutions et organismes publics.
- ✚ Décret exécutif n°89-98 du 20 juin 1989 fixant les règles régissant les loyers applicables aux logements et locaux appartenant à l'Etat, aux collectivités locales, et aux établissements et organismes en dépendant.
- ✚ Décret exécutif n°97-506 du 29 décembre 1997 fixant les règles régissant les loyers applicables aux logements relevant du patrimoine locatif des offices de promotion et de gestion immobilières (OPGI) mis en exploitation à compter du 1^{er} janvier 1998.
- ✚ Décret législatif n°93-03 du 1^{er} mars 1993 relatif à l'activité immobilière.
- ✚ Recueil : Textes juridiques et réglementaires concernant la cession la cession des biens immobiliers du secteur public. Office de promotion et de gestion immobilière.
- ✚ Recueil : Textes législatifs et réglementaires concernant la cession des biens immobiliers du secteur public mis en exploitation avant le 1^{er} janvier 1981. Office de promotion et de gestion immobilière.

7 – Documents administratifs :

- ✚ Ministère de l habitat . plant d action (2000-2004).
- ✚ Plan d'aménagement de la wilaya de Mostaganem - rapport de commencement Tome I ; Agence nationale pour l'aménagement du territoire. Alger.

 Plan d'aménagement de la wilaya de Mostaganem - rapport de commencement Tome
II A.N.A.T-Alger.

الملاحق

ملحق:

دليل المقابلة

دليل المقابلة

*سمات و معلومات عامة حول المستجوبين:

* - السن.....* - الحالة العائلية* - عدد الأولاد.....

* - منذ متى تسكن بهذا الحي؟.....

*- كيف تم حصولكم على المسكن؟ أين كنت تسكن من قبل؟

*- هل تسكن رفقة جيرانك القدماء؟

*- هل أنت مستأجر أم مالك للسكن؟

*- من كم غرفة يتكون مسكنك؟ و في أي طابق تسكن؟

*- هل قمتم بتعديلات داخل مسكنكم؟ ماهي؟ و لماذا؟

*- هل تملكون جمعية حي؟ هل أنت منخرط بها؟ في رأيك ما هو دورها؟

1- نظرة السكان إلى السياسة السكنية بالجزائر:

*- هل يمكنك أن تقدم لنا تصورك أو تعريفك لمفهوم السكن؟

*- هل أنت راض عن المسكن الذي تعيش فيه؟ و ماهي درجة الرضا عنه؟

*- ما هو تقييمك لسياسة الدولة الجزائرية من أجل توفير السكن لأفراد المجتمع؟

*- هل نمط المسكن يؤثر على العلاقات القرابية والاجتماعية كعلاقة الجوار؟ وكيف

ذلك؟

2- التصورات التي يحملها السكان حول مدينة مستغانم؟

*- هل يمكن أن تقدم لنا تحديد لموقع ولاية مستغانم؟ و بلدية مستغانم؟

*- هل يمكن أن تحاول تقديم لنا المراحل التاريخية لتطور العمراني لمدينة مستغانم

حسب نظرتكم؟

*- ما رأيك في وتيرة انجاز المشاريع خصوصا السكنية بمدينة مستغانم؟

*- هل أنت راض على الآلية التخطيط التي تتم من خلالها عملية توسع المدينة؟

*- في رأيك ما هي العوائق التي تحد من التوسع العمراني للمدينة؟ ولا تسمح بتقديم

مدينة في أجمل صورة؟

3- التصورات التي يحملها السكان حول الأجزاء المشتركة :

*- يضم الحي السكني الذي تعيشون فيه أجزاء مشتركة هل يمكن لكم تعريفها؟

- * - في رأيك من له الحق في الاستفادة منها و استغلالها؟
- * - هل يمكن لك أن تعدد لنا مزايا و عيوب العيش داخل العمارة؟
- * - هل تملك فكرة حول الطبيعة القانونية للأجزاء المشتركة ؟
- * - هل يمكن أن تعدد لنا الحقوق والواجبات المترتبة عنكم اتجاه هذه الأجزاء؟
- * - حسب رأيك من هي الهيئات المسؤولة عن حماية و تسيير هذه الأجزاء داخل العمارة أو الحي؟
- * - في رأيك ماهي الفضاءات المشتركة التي يكون تملكها ذكوري، وما هي الفضاءات التي تملكها يكون انثوي؟(اقصد استعمالها).

4- علاقات السكان داخل التجمعات الحضرية السكنية وآليات تملك وتسيير الأجزاء

المشتركة:

- * - كيف يتم التعامل مع الاعطاب التي تصيب الأجزاء المشتركة؟
- * - في حالة حدوث عطب أو تدهور في حالة الأجزاء المشتركة من يبادر لإصلاحها؟ و كيف يتم ذلك؟
- * - هل هناك نشاط تجاري او صناعي داخل حيكم؟
- * - هل توجد منظمة بالعمارة التي تسكنها؟ العمارة؟
- * - هل هناك تواصل بين الساكنة يتم داخل هاته الفضاءات المشتركة؟
- * - كيف هي العلاقات بين الجيران؟ هل يحدث أحيانا خصومات في رأيك لماذا؟ وكيف يتم حلها؟
- * - هل هناك من غادر الحي الذي تسكن به؟ لماذا في رأيك؟

معطيات المقابلة الميدانية

عدد الغرف	الطبق	السكن السابق	عدد المقيمين بالسكن	طبيعة السكن	الحالة العائلية	المهنة	الجنس	السن	رقم المقابلة
4	03	صيادة	05	مالك	متزوج	شرطي	ذ	58	01
3	02	مستغانم	04	مالك	مطلقة	محاسبة	أ	30	02
3	03	مزغان	06	مستأجر	متزوج	سائق أجرة	ذ	42	03
3	01	ينارو	05	مستأجر	متزوج	أستاذ	ذ	46	04
3	05	مستغانم	03	مستأجر	متزوج	رجل إطفاء	ذ	36	05
3	04	سيدي علي	04	مالك	متزوجة	شرطية	أ	36	06
3	06	مستغانم	03	مالك	متزوج	موظف بنك	ذ	52	07
4	05	الحرية	05	مالك	متزوج	أستاذ	ذ	50	08
4	01	خروبة	07	مالك	متزوج	متقاعد	ذ	64	09
3	02	سيدي لخضر	04	مستأجر	متزوج	عسكري متقاعد	ذ	41	10
4	04	C I A	08	مالك	متزوج	موظف بالبريد	ذ	57	11
4	04	العرصة	06	مالك	متزوج	أستاذ متقاعد	ذ	68	12
4	03	أرزو	05	مالك	متزوج	عامل بسونطراك	ذ	46	13
3	05	ع م رمضان	04	مالك	متزوج	مشرف تربوي	ذ	39	14
3	03	ماسرة	03	مالك	متزوج	متصرف	ذ	41	15
3	01	5 جويلية	03	مالك	أرملة	مديرة	أ	49	16
3	02	شمومة	05	مالك	متزوج	مسير بلدي	ذ	42	17
3	06	سلامندر	03	مستأجر	متزوج	مستشار توجيه	ذ	38	18
3	06	صيادة	02	مستأجر	متزوج	عامل بسونطراك	ذ	33	19
4	04	حجاج	06	مالك	متزوج	نائب مقتصد	ذ	54	20

إلغاء القرار الوزاري غير المؤسس لا للأعباء نعم للكراء
ونعم لتطبيق أحكام القضاء و الوفاء بالعهود و العقود و
احترام قواعد النزاع المتعلقة بالالتزامات التعاقدية

إلغاء القرار الوزاري الظالم مطلب وطني
الوارد في العدد 73 من الجريدة الرسمية

لبن نسكنا
عن حقنا

قواعد النزاع المتعلقة
بالإلتزامات التعاقدية؟!
أين العقود؟ أين العهود؟

أوقفوا الزيادات ...
للزيادات في
أسعار سكنات عدل 2

هولمة مكتبتي عدل 2 للمطالبة بإلغاء
الزيادات في أسعار سكنات عدل 2



أوقفوا الزيادات ...

للزيادة في أسعار سكنات عدل 2

هوية مكتسبي عدل 2 للمطالبة بإلغاء الزيادات في أسعار سكنات عدل 2013





معا اليد في اليد

قاطع أنت الرابع

المقاطعة

ثقافة شعب



الوطنية

إخماد 51 حريق بالعمامة وتسجيل ضحايا عبر الوطن

رقم ورع الحبر لكيا عن 25 ولاية المتنازعة توقع موجة رابعة ما بين شهر نوفمبر وديسمبر

Journal.Ehstani.info@gmail.com | ج.س.ن. 015 | 3648 - الأريضاء 13 ربيع الأول 1443 هـ الموافق لـ 20 أكتوبر 2021 | ج.س.ن. 015

رفضوا العقد الجديد للبيع بالإيجار

مستفيدو سكنات عدل يقررون مراسلة السلطات العليا

العقد المقترح ينطوي على بنود لم يقبلها المستفيدون





الأربعاء 20/10/2021

اليوم الحدث

بخصوص إلغاء الأعباء الوهمية لـ «جاست إيمو»

بن خلاف يطالب وزير السكن بتطبيق قرارات العدالة

مطلبهم الأساسي ألا وهو إلغاء الأعباء الوهمية من الفواتير المفروضة مدى الحياة دون أن تنصب عليها في بعض الأحيان العقود التي تربط الوكالة بالمكتب، ليبقى المكتب ليس له حق التصرف في مسكنه إلى غاية دفع الأعباء.

ولفت بن خلاف إلى أن المستفيدين من سكنات «عدل» تفاجئوا بمجرد استلامهم لمفاتيح الشقق بدفع مستحقات الكراء وأعباء غير مجسدة على أرض الواقع ولما رفضوا تسديدها تم تهديدهم بإرسال إعدارات عن طريق محضر قضائي بسبب تخلفهم في تسديد الأوامر بالدفع. موضحاً أن «القانون واضح فهو يشترط في جل الخدمات والمعاملات رضا الطرفين وليس فرض أعباء من طرف واحد لا تقابلها خدمات وهو ما ينافي والقوانين السارية المفعول».

وواصل قائلاً «المكتبتين يربطهم عقد مع وكالة عدل وليس مع شركة جاست إيمو التي لم تقدم أي خدمة ملموسة في الميدان خاصة بالنسبة لبرامج عدل الجديدة ناهيك عن التأخر في الاستلام للسكنات المتبقية وجودة الأشغال على جل السكنات وعدم اتمامها خاصة ما تعلق منها بربط الأحياء السكنية بشبكة الغاز والكهرباء، والتهئية الخارجية وتوفير النقل والجو الملائم للعيش الكريم لهؤلاء المكتبتين الذين أفنوا حياتهم من أجل الحصول بشرف على سكن يمكنه من حياة كريمة».

كما سأل بن خلاف الوزير بلعربي عن الإستراتيجية المقرر وضعها لإنهاء المشاريع المتبقية لتسليمها لأصحابها وفق ما هو متفق عليه مع مكتبتي «عدل».

رفع عبد الكريم بن خلاف النائب بالمجلس الشعبي الوطني انشغال المستفيدين من سكنات «عدل» والمتعلقة بالأعباء والتكاليف المالية الوهمية المفروضة عليهم دون خدمات ملموسة يفترض أن تقدمها شركة «جاست إيمو» إلى وزير السكن والعمران.

وجه النائب عن جبهة العدالة والتنمية بالغرفة السفلى للبرلمان سؤالاً كتابياً إلى وزير السكن والعمران والمدينة طارق بلعربي حول الأعباء والتكاليف المالية الوهمية المفروضة على مكتبتي «عدل» دون خدمات ملموسة.

وتساءل بن خلاف عن الإجراءات التي تنوي وزارة السكن اتخاذها من أجل تطبيق قرارات العدالة القاضية بإلغاء الأعباء الوهمية الملقاة على عاتق المستفيدين من سكنات «عدل» مقابل خدمات لا تجسد على أرض الواقع وهي تلك المسندة إلى شركة «جاست إيمو».

وأوضح النائب البرلماني في سؤال نشره على صفحته على «فيسبوك» أنه تلقى العديد من مكاتبي «عدل» من مختلف ربوع الوطن، حيث قام المكتبتون في العديد من ولايات الوطن برفع دعاوى قضائية ضد وكالة «عدل» من أجل إلغاء الأعباء، وأصدرت محاكم تلك الولايات أحكاماً تقضي بإلغاء تلك الأعباء وأغلبها قرارات نهائية صادرة عن المجالس القضائية ولكن لم تنفذ إلى اليوم».

وأضاف ذات النائب أنه «في المقابل نجد أن مسؤولي الوكالة رفضوا تطبيق الأحكام والقرارات وهو ما جعل أغلب المكتبتين على المستوى الوطني يقاطعون دفع الإيجار إلى غاية تحقيق

عبرت عن رفض التعسف واستغلال السكان ماديا جمعيات أحياء عدل 2 بقسنطينة تحتج أمام ديوان الوالي بسبب القرار الوزاري الجديد



قامت جمعيات
أحياء عدل 2 بقسنطينة
يوم أمس بالاحتجاج
أمام ديوان الوالي "مسعود
جاري" تعبيرا عن رفضها
التام للمرسوم الوزاري
الجديد الخاص بتحديد
شروط معالجة طلبات شراء
سكنات البيع بالإيجار،
والذي اعتبروه تكريسا
لاستغلال السكان مدى
الحياة بتكريس الأعباء
التي يحاول المعنيون جاهدا

بالتخلص منها كونها مجرد سرقة مقننة حسب تعبيرهم، ناهيك عن
البند الخطير المتعلق بحق وكالة عدل في مراجعة قيمة السكن.

وتم يوم أمس تنظيم وقفة احتجاجية من طرف
جمعيات أحياء عدل 2 بقسنطينة أمام ديوان الوالي "مسعود جاري"،
وذلك للمطالبة بتدخل رئيس الجمهورية في مشكلتهم المتعلقة
بالتطور الخطير في قضيتهم بعد المرسوم الوزاري الخاص بتحديد
شروط معالجة طلبات شراء سكنات البيع بالإيجار، والذي اعتبروه
ابتزازا واضحا واستغلالا كبيرا لهم، سواء تعلق الأمر باستمرار
مسلسل الأعباء مدى الحياة، أو فيما يتعلق بالبند الخاص بحق
الترقية العقارية الممثلة في عدل في هذه الحالة في مراجعة قيمة
السكن ما يجعل مستقبل المستفيد مرهونا بالكامل لعدل حتى بعد
الانتهاء من سداد ثمن سكنه كاملا.

وقال المحتجون عبر بيان الوقفة الذي تحصلت "الرأي" على
نسخة منه أن وزير السكن خرج بقرار وزاري نهاية الشهر الماضي أقل ما
يقال عليه أنه تعسفي استفزازي للمستفيدين من صيغة البيع بالإيجار،
ما سبب حالة من القلق وعدم الاستقرار للمواطنين الذين أبدوا رفضهم
القاطع لمثل هذه القرارات التي يكون فيها المواطن البسيط الحلقة
الأضعف، فيما أن نموذج العقد المرفق بهذا القرار أعطى صلاحيات
وامتيازات للترقيات العقارية وبالأخص وكالة عدل ليست من
حقها ومنها على سبيل المثال لا الحصر إمكانية مراجعة ثمن السكنات
وكذلك فرض تكاليف وأعباء مدى الحياة تثقل كاهل الموظف البسيط،
في ظل الانخفاض الرهيب للقدرة الشرائية مقابل خدمات غير موجودة
في الواقع وبأليات وكيفية تخالف قوانين الدولة الجزائرية.

حيث وتماشيا مع ما تم ذكره وحرصا على تحقيق مبادئ
الديمقراطية التشاركية تقرر تنظيم الوقفة الاحتجاجية أمام ديوان
والي بمشاركة كل سكان عدل قسنطينة لتأكيد رفضهم الكلي للأعداء
والتكاليف المفروضة، مطالبين من رئيس الجمهورية التدخل لإلغاء

فهرس الموضوعات

فهرس الموضوعات:

- * - المقدمة.....01
- * - الإشكالية.....05
- * - أسباب الدراسة.....11
- * - الدراسات السابقة.....13
- * - منهجية البحث.....23
- * - مفاهيم الدراسة.....28
- 31 الفصل الأول: السياسة السكنية في الجزائر.....**
- * -مقدمة32
- * 1- مفهوم السكن.....33
- * 2-تطور السياسة السكنية.....37
- * 1-وضعية السكن في عهد الاستعمار الفرنسي.....37
- * 2- قطاع السكن غداة الاستقلال.....38
- المرحلة الأولى للسياسة السكنية (مرحلة مخططات التنمية).....41
- *أ- المخطط الثلاثي 1967 - 196942
- *ب- المخطط الرباعي الأول 1970 - 197343
- *ج- المخطط الرباعي الثاني 1974 -197745
- * 2- مرحلة المخططين الخماسيين 1980 -198948
- * - المرحلة الثانية للسياسة السكنية "مرحلة التحولات الاقتصادية".....56
- * 1-مرحلة 1990 - 1994.....57
- * 2-مرحلة 1995 - 200061
- * - وضعية السكن بعد 2000 في الجزائر66

71.....	*1- وضعية السكن من 2004 -2008
73.....	*2-مرحلة 2008 إلى وقتنا الحالي
75.....	*- تجربة سكن البيع بالايجار عدل بين الرهانات و التحديات
80.....	*- خاتمة
81.....	الفصل الثاني: مستغانم ثنائية العمارة و التاريخ
82.....	*-مقدمة
83.....	*- مستغانم: جوانب من المسار السكاني والمجالي ومؤهلات المدينة
83.....	*-المميزات الطبيعية للمدينة
91.....	*- التطور التاريخي لمدينة مستغانم
94.....	*- التطور الديمغرافي لمدينة مستغانم
94.....	*1- المرحلة الاستعمارية
95.....	*2- مرحلة ما بعد الاستعمار
99.....	*- مراحل التوسع العمراني لمدينة مستغانم
99.....	*1- المدينة الإسلامية
101.....	*2-المدينة الكولونيالية
103.....	*3- مدينة ما بعد الاستقلال
107.....	*- عوائق التوسع العمراني لمدينة مستغانم
111.....	*-الخاتمة
112.....	الفصل الثالث: ماهية الملكية المشتركة ومشتقاتها
113.....	*-مقدمة
114.....	*-تعريف الملكية المشتركة و خصائصها
120.....	*-مزايا و عيوب نظام الملكية المشتركة

- *1- المزايا.....120
- *2- العيوب.....122
- *-الطبيعة القانونية للملكية المشتركة.....126
- *-تطور الملكية المشتركة و مشتملاتها.....128
- *1- التطور التاريخي للملكية المشتركة.....128
- *2-تطور الملكية المشتركة في التشريع الجزائري.....130
- *- مشتملات الملكية المشتركة.....133
- *1- الأجزاء الخاصة.....133
- *2-الأجزاء المشتركة135
- *- حقوق الشركاء في الملكية المشتركة و واجباتهم.....139
- *- الفاعلين في تسيير الأجزاء المشتركة.....144
- *- الخاتمة151
- الفصل الرابع: العيش داخل التجمعات الحضرية.....152**
- *- مقدمة.....153
- *- واقع المعيش داخل التجمعات الحضرية.....154
- *1- التجمع الحضري موضوع الدراسة.....154
- *2- خصائص و مميزات سكان التجمعات الحضرية.....158
- *3- البيئة و السكان و التفاعل بينهما.....161
- *4- التجمع الحضري بين التنوع و التجانس.....167
- *- وصف للمعيش داخل الحي السكني.....171
- *1- الواجهة العمرانية للحي السكني.....173
- *2- استخدام الفضاءات المشتركة داخل الحي السكني.....174

- * - القطيعة التاريخية للمعمار و عملية البناء في الجزائر.....182
- * - العيش داخل التجمعات الحضرية بين رغبتين.....186
- * -الخاتمة.....188
- * - **الخاتمة**.....189
- * - قائمة المصادر والمراجع.....195
- * - **الملاحق**.....209
- * - فهرس الموضوعات219

قائمة الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	الرقم
41	أهم البرامج السكنية الحضرية والريفية خلال فترة (1970-1973)	01
44	أهم البرامج السكنية الحضرية والريفية خلال فترة (1974-1977)	02
46	أهم البرامج السكنية خلال فترة (1980-1989)	03
48	يوضح توزيع السكنات الاجتماعية خلال فترة (1980-1989)	04
59	يوضح توزيع المساعدات المالية خلال فترة (1995-2000)	05
60	يوضح الفارق بين السكنات المبرمجة و المنجزة خلال الفترة (1995/1999)	06
65	يوضح توزيع السكنات الحضرية و الريفية خلال الفترة (2001/2002)	07
81	يمثل متوسط التساقط لكل شهر	08
82	يمثل متوسط درجة الحرارة الشهرية.	09
91	توزيع سكان مدينة مستغانم في سنة 2015	10
92	توزيع السكان حسب الفئات العمرية	11
100	توزيع أنماط السكن بالمدينة	12

قائمة الأشكال و الصور:

الرقم	عنوان الشكل أو الصورة	الصفحة
01	صورة لموقع ولاية مستغانم و حدودها الادارية	78
02	صورة توضح الحدود الادارية لبلدية مستغانم	79
03	منحنى بياني لمتوسط تساقط الأمطار بالنسبة لكل شهر	82
04	متوسط درجة الحرارة الشهري.	83
05	تأثير الرياح على المدينة.	84
06	خريطة توضح المراحل التاريخية لتطور المدينة	87
07	صور لآثار القديمة بمدينة مستغانم	94
08	صورة للسوق المغطاة بالمدينة ذات الطابع الأوروبي	96
09	صورة توضح موقع أحد التجمعات العمرانية	147
10	صورة علوية للتجمع السكني موضوع الدراسة	148
11	صورة توضح شكل أحد العمارات	149
12	صورة توضح المكان المخصص لجمع القمامات المنزلية	150
13	صورة توضح الجهة الخلفية للتجمع موضوع الدراسة	151
14	صورة توضح صناديق البريد الخاصة بكل عمارة	155
15	صورة توضح وصل الكراء للمسكن	157
16	صورة توضح الأرضية المخصصة لبناء مسجد و التي تحولت الى مكب للنفايات	158
17	صورة لانتشار اللواقط على واجهة العمارات	166
18	صورة توضح مدخل المسكن	168
19	صورة توضح شكل سلالم العمارة	170
20	صورة توضح استغلال السلالم كفضاء للعب للأطفال	170
21	صورة توضح المدخل الرئيسي للعمارة	171

172	صور توضح طبيعة الانارة داخل العمارة	22
173	صورة توضح الشكل العام خارج العمارة	23
174	صورة توضح تداعي فضاءات الراحة	24
174	صورة توضح مساحة فضاء اللعب	25
176	صورة توضح هيكل و آلية بناء الشقق بالتجمعات السكنية	26
177	صورة توضح شغل السكنات دون اتمام تهيئة الكاملة للعمارات	27

الملخص:

المدينة تشبه إلى حد كبير الكائن الحي، فهي تولد تنمو و تتطور تمرض و تموت. و لعل أهم سبب يقف وراء ازدهار المدن أو مرضها و تخلفها هو العلاقة القائمة بين من يسكن المدينة و المعمار داخل هذه الأخيرة. حيث أنه إذا كان هناك توافق و انسجام بين المعمار و الفئات الساكنة به، فإن ذلك يؤدي إلى تطور و جمالية للمعمار من جهة، و كذا إثراء عناصر الهوية الاجتماعية و الثقافية للسكان من جهة أخرى ، أو أنها تظهر تناقرا يعكس عدم قدرة المعمار على تلبية تطلعات المجتمع، فنلاحظ كمحصلة لذلك انتشار ممارسات مختلفة تعبر عن عدم الاستقرار، تسببت في تدهور الحضائر السكنية، كما تسببت هذه الأخيرة في تلاشي و ضعف العلاقات الاجتماعية. كونها لم تكن قادرة (الحضائر السكنية) على اختزال الموروث الثقافي للفئات الاجتماعية التي تعيش داخلها.

لقد تحملت الدولة الجزائرية منذ الاستقلال مشكلة السكن على عاتقها محاولة عبر مجمل السياسات السكنية توفيره للمجتمع. و لكن بالرغم من كل تلك الجهود المبذولة بقي مشكل السكن و ندرة العرض مقابل الطلب يميز مختلف المراحل التاريخية للسياسات السكنية.

إن تحرك آلة البناء من أجل تلبية الطلب الكبير على السكن جعل الدولة تتجه نحو النمط العمراني العمودي خصوصا مع ما صاحب التوسع العمراني من عراقيل من أجل توفير الأوعية العقارية.

هذا النمط العمراني يتميز بأنه يضم إضافة إلى الأجزاء الخاصة أجزاء مشتركة تكون ملكيتها مشتركة بين جميع سكان العمارة أو الحي السكني و التي تتطلب إجراءات خاصة من أجل الحماية و التسيير. و هو الأمر الذي حرصت الدولة عليه من خلال سن مجموعة من القوانين التي ترمي إلى تسيير و تنظيم الأجزاء المشتركة. و لكن لا يخفى على أي شخص يتمتع بحس الملاحظة الحالة السيئة بل الكارثية التي تعرفها أغلب مكونات الأجزاء المشتركة في الكثير من العمارات كون ان مختلف التنظيمات و القوانين لم تسر بين الفاعلين الاجتماعيين و بقيت حبيسة الجرائد الرسمية التي صدرت بها. و منه جاءت دراستنا للإجابة عن التساؤل حول كيفية تملك سكان التجمعات الحضرية للأجزاء المشتركة و ما هي طرق تسييرها من قبلهم؟

و تهدف الدراسة إلى إدراك مفهوم الملكية المشتركة من وجهة نظر سكان التجمعات الحضرية و الكيفية التي يتم بها تملك هذه الفضاءات و آليات تسييرها في الواقع من خلال أربعة فصول رئيسية:

الفصل الأول نتحدث فيه حول السياسة السكنية في الجزائر عبر مختلف المراحل التاريخية التي عرفتها الدولة. في حين نتناول في الفصل الثاني الدراسة

بمدينة مستغانم و التي تعتبر موضوع الدراسة عبر التطرق إلى ثنائية العمارة و التاريخ. أما الفصل الثالث فقد تطرقنا فيه إلى ماهية الملكية المشتركة و مشتقاتها في حين أن الفصل الرابع تحدثنا فيه عن العيش المشترك داخل التجمعات الحضرية. لتخلص الدراسة في الأخير إلى أن عملية تملك الفضاءات السكنية تخضع الى الثقافة الاجتماعية للسكان أكثر من خضوعها لقانون العمارة. و منه على المخطط العمراني عدم إغفال الخصوصية الثقافية و الاجتماعية لمن سوف يعيش داخل هذه السكنات. إضافة إلى أنه يجب غرس ثقافة تسيير و حماية و صيانة الاجزاء المشتركة داخل العقارات المبنية لدى السكان.

الكلمات المفتاحية:

*-المدينة، *-السياسة السكنية، *-السكن، *-التجمعات السكنية الحضرية،
*-العيش المشترك ، *-الأجزاء المشتركة.

Abstract:

The city looks like exactly like a human being, it is born, it grows, it develops, it becomes sick then it dies, may be the most important cause of the development or the deterioration or decline is the relation which exists between the inhabitants that is the citizens inside the cities. That is if there is a harmony and comparability between the inhabitants and the social communities that live in, this will probably to the development of the housing and its beauty, and also the enrichment of the elements in their own personality social, cultural of the inhabitants and in another case the appearance of the opposite not being able to fulfill the willingness of the society. So, we notice, as a result, the spread of the exercising of various activities which expresses the not being well-adapted. And this lead to decline of the civilizations of habit and housing. So as the social relations because it couldn't (the civil housing) keep the cultural in hevilance of the social groups that live in.

From the independence, the Algerian government suffers of the problem of housing. It tries its best using all their possibilities to offer all the people a house. During the historical era, and in spite of the government efforts, the problem of housing exists, and this pushed the government to go to the horizontal building in order to overcome the demands of the people. This kind of housing and buildings belongs to the groups of inhabitants but in condition keeping in mind the security and going on. But we see the bad situation that the common parts had arrived to Unfortunately all the laws that solve these problems remains just in the official papers.

The purpose of the study and research is the knowledge the owning common from the housing point of view, how to co-inhabite all these various social communities in four steps:

The first step we deal with the housing policy in Algeria through the historical periods which the county knew, In step two, we go to study the city of Mostaganem which is the subject of our research, It deals with both housing and history, the tird step we deal with the origine of the owning of communities, and the last step, we speak about the social living through the civic communities. The ending of our research is the owning of the housing especially the Coraline goes with the socio-cultural of the inhabitants. So, as a conclusion we must give a great importance to the level of the cultural and civilization to protect the urbanhousing.

Keywords:

The city- the inhabitants politics- habit- housing- the civic social housing- the community- the common parts.

*- Résumé :

La ville où la cité ressemble à un être humain, elle est née, elle grandit, elle se développe, elle tombe malade et finalement elle meurt. La plus importante cause du déclin et la faillite c'est la relation qui existe entre les citoyens qui habitent dans le même cercle de l'habitat, si une harmonie et compatibilité existait entre les citoyens et les groupes sociaux, il y'aurait une amélioration et l'enrichissement du niveau de vie dans les cités. Le niveau socio-culturel du citoyen est vital si on veut garder une civilisation saine. En cas contraire, il est vraiment impossible d'arriver à une société saine et civilisée. De là on peut voir l'émergence de plusieurs activités au sein de la société, ces activités prouvent que ces citoyens ne sont pas adaptés. Tout ça nous mène à la calamité et la faiblesse de l'apparition des habitants. La cité de nos jours a bien failli à garder une vraie harmonie entre les habitants et les aspects socio-culturel.

Depuis l'indépendance, le gouvernement Algérien souffre avec le problème de l'habitat. Ils ont utilisé tous les moyens possibles pour résoudre ce problème vital. Le fait que le gouvernement vit toujours ce problème, ils étaient obligés de partir vers les logements de la façon horizontale pour subvenir aux besoins et demandes des citoyens. Ça appartient aux groupes de citoyens tout en respectant la sécurité de l'individu. Certes qu'on entend parler de plusieurs perspectives juridiques pour résoudre ce phénomène mais ça reste juste dans les journaux officiels.

Le but de cette étude ou recherche c'est la profonde connaissance de dilemme qui a toujours existé avec le logement /l'habitat, et pour bien le découvrir on divise notre étude sur quatre étapes.

La première étape la politique de l'habitat en Algérie a travers les étapes historiques. La deuxième étape, on a viré vers l'étude de la ville de

Mostaganem. Ça concerne et l'habitat. La troisième étape l'origine des citadins et la dernière étape concerne le mode de vie chez les citadins.

Finalement, on vient à la fin de notre recherche qui est la vraie relation entre les citadins et leur niveau socio-culturel, Donc on doit donner une grande importance au niveau de la culture et la civilisation pour protéger l'urbanisme en Algérie.

Les mots clés:

La cité (la ville) - la politique de l'habitat -logement/l'habitat -les logements civils - la communauté - les parties communes.