

واقع الانتاج السكني في المدينة الجديدة ماسينيسا الخروب، ولاية قسنطينة

بوزنون بدرالدين

تسيير المدن والتعمير جامعة قسنطينة 3 , الجزائر

المخلص

جاء إطلاق مشروع إنشاء المدينة الجديدة ماسينيسا سنة 2000 من خلال المرسوم الرئاسي رقم (244/2000)، وذلك شرق مدينة الخروب، وعلى بعد حوالي 15 كلم جنوب مدينة قسنطينة، وقد تم ذلك من أجل تخفيف الضغط السكاني على مدينة قسنطينة، وكذا لتغطية الطلب المتزايد على السكن بمدينة الخروب، حيث برمجت المدينة لاستيعاب أكثر من 100.000 نسمة، على امتداد حوالي 463 هكتار. جاءت البرامج السكنية بالمدينة الجديدة ماسينيسا مقسمة إلى صنفين أساسيين: السكن الجماعي (سكن اجتماعي، سكن تساهمي، سكن البيع بالإيجار والسكن الترقوي) والسكن الفردي (تخصيصات، سكن تطوري وتعاوني، بالإضافة الى سكنات خاصة بمقاعد الجيش وهي على شكل شاليهات). تميزت عملية الإنتاج السكني في المدينة الجديدة ماسينيسا، بإشراك عدد هام من الفاعلين سواء هيئات عمومية (ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI، الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP، ...) أو مؤسسات خاصة ممثلة في مختلف المقاولين ومؤسسات البناء الخاصة، بالإضافة الى مساهمات الأفراد. حاولنا من خلال اتباعنا للمنهج الوصفي التحليلي معرفة نتائج اعتماد الدولة على عدة فاعلين في عملية الانتاج السكني، حيث افترضنا ان العملية من شأنها أن تعطي نتائج إيجابية على عملية الإنجاز ونوعية السكنات. إن إشراك مختلف الفاعلين في إنجاز المشاريع السكنية بالمدينة الجديدة ماسينيسا انبثق عنه تنوعا وتمازجا ملحوظين من خلال النسيج العمراني وذلك نتيجة لروح التنافس والإبداع السائدة بين مختلف الفاعلين المكلفين بالإنجاز. الكلمات المفتاحية: المدينة الجديدة، ماسينيسا، انتاج السكن، الفاعلين، الأنماط السكنية.

Résumé :

C'est durant l'année 2000 que le projet de la ville nouvelle Massinissa a vu le jour suite au décret présidentiel n° 244/2000. L'assiette recevant ce projet se situe à l'Est de la ville d'El Khroub et à environ 15 Km au sud de la ville de Constantine.

Ce projet était programmé pour accueillir 100.000 habitants, sur une étendue d'environ 463 ha. Il visait le soulagement de la forte pression démographique que subissait Constantine, tout en apportant des réponses aux besoins croissants de la ville d'El-Khroub en matière d'habitations.

Ainsi, à la ville nouvelle Massinissa, les programmes de logements sont conçus selon deux modèles : l'habitat collectif (OPGI, LSP, CNEP...) et l'habitat individuel (lotissements, évolutifs...). La production d'habitations à Massinissa s'est distinguée par l'implication de plusieurs acteurs : le secteur public (OPGI...), le secteur privé (entrepreneurs, promoteurs), ainsi que les individus dans le cadre de l'auto construction

Dans cette perspective, nous avons émis l'hypothèse que l'intervention de plusieurs acteurs donnerait des résultats positifs quant à la cadence de réalisation des projets de construction ainsi que par rapport à la qualité des habitations produites. À travers une approche analytico-descriptive (analytique et descriptive), nous avons tenté de comprendre les conséquences du recours de l'État à faire intervenir plusieurs acteurs dans le processus de production de l'habitat et vérifier notre hypothèse.

Mots clés : Ville nouvelle, Massinissa, la production du logement, les acteurs, types d'habitat.

Summary:

In 2000, the project of the new city Massinissa started through Presidential Decree No. (2000/244), in the East of El-Khroub City and about 15 Km a distance of south of the Constantine City, in order to ease population pressure on the city of Constantine, as well as to meet the growing demand for housing in El-Khroub.

The city is scheduled to accommodate 100 000 habitants, over an area of about 463 hectares.

The residential programs in the new city Massinissa divided into two main components: Collective housing (Social housing, covalently Housing, rental Selling housing, clavicle Housing) and Individual housing (Allocation, Evolutionary housing and cooperative, In addition to a private hostel for army Retirement people which its form as chalets).

The housing production process in the new city Massinissa characterized in involving a significant number of actors, both public bodies (the Office upgrade and real estate management OPGI, the National Endowment for the provision and reserve CNEP, ..) or private institutions represented by the various contractors and private institutions for the construction, in addition to the contributions of individuals.

By following an analytic and descriptive approach, we tried to understand the results of the state's reliance on a number of actors in the housing production process, where we assume that the operation has given very positive results through both the pace of delivery and quality of accommodation.

This plurality of actors was at the origin of creativity and built remarkable diversity throughout the urban fabric.

Keywords: New city, Massinissa, housing's production, actors, residential patterns.

وللتخفيف من الكثافات السكانية التي أصبحت تعرقل النمو الطبيعي للمدن الكبرى وحتى المتوسطة.

جاء إطلاق مشروع إنشاء المدينة الجديدة ماسينيسا سنة 2000 من خلال المرسوم الرئاسي رقم (244/2000)، شرق مدينة الخروب، على بعد حوالي 15 كلم جنوب مدينة قسنطينة، من أجل توفير مجال جديد للإنتاج السكني في ظل أزمة السكن التي عانت منها قسنطينة، وتلبية لحاجات سكان مدينة الخروب، والتي عرفت توسعات عمرانية كبيرة بدأت تقترب من الأراضي الزراعية الموجودة غرب هذه المدينة.

وعلى ضوء ما سبق فإن الإشكالية الرئيسية لهذا البحث تتمثل فيما يلي:

ما هو واقع السكن في المدينة الجديدة ماسينيسا؟ ومن هم أهم الفاعلين في إنشاء المدينة الجديدة ماسينيسا من خلال عملية الإنتاج السكني؟

ونهدف من وراء هذا البحث إلى معالجة النقاط التالية:

- معرفة المساهمين الأساسيين في عملية الإنتاج السكني بالمدينة الجديدة ماسينيسا.

المقدمة:

حاولت الجزائر مواكبة التطورات الحاصلة في مجال التسيير الحضري من جهة و تلبية حاجيات السكان المتزايدة من جهة أخرى، حيث قامت الدولة و منذ الاستقلال بالبحث عن حلول ناجعة وفعالة للقضاء على مشكل السكن و اكتظاظ المدن من خلال إطلاق عدة مشاريع إسكانية ذات أحجام هامة، فجاء مشروع المناطق السكنية الحضرية الجديدة "ZHUN" بداية السبعينات في إطار المخططات التنموية، والتي كان لها الدور الهام من خلال الإسهام في التخفيف من أزمة السكن، إضافة إلى الاعتماد على سياسة التخصيصات نهاية الثمانينات، لإعطاء تنوع أكبر لأنماط السكنية، والمساهمة في معالجة مشكل العجز في توفير السكن أمام تزايد الطلب عليه.

لكن الزيادات المتواصلة للأحجام السكانية، وكثرة الطلب على السكن أرغم الدولة على البحث عن حلول أخرى أكثر فعالية، فبدأ التفكير في إنشاء مدن جديدة ضمن السياسة الوطنية الرامية إلى تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة من أجل إعادة توازن البنية العمرانية [1] وذلك من خلال امتصاص الضغط السكاني،

المدن الجديدة مركز توازن اجتماعي واقتصادي وبشري بما يوفره من إمكانيات التشغيل والإسكان والتجهيز [2].

ب- أهداف المدن الجديدة [3]:

ب-1- أهداف عمرانية: تتمثل في تخفيض التركيز الحضري على المدن الكبرى، خاصة العواصم وخلق بعض التوازن وتوفير السكن اللائق.

ب-2- أهداف بيئية: تهوية مراكز المدن الكبرى عن طريق تخفيض عدد السكان وزيادة المساحات الخضراء مما يساعد على التقليل من التلوث الهوائي والضجيج.

ب-3- أهداف اجتماعية: تتلخص في الحد من التمايز الاجتماعي السائد في المدن الكبرى وتوفير إطار معيشي مقبول لأغلبية شرائح المجتمع.

ب-4- أهداف اقتصادية: تحقيق فرص عمل جديدة عن طريق تنويع الوظائف والنشاطات الاقتصادية، وبرمجة التجهيزات المختلفة الضرورية للسكن.

تم اقتراح أول مدينة جديدة جزائرية سنة 1986 من خلال مشروع مدينة بوغزول (170 كلم جنوب العاصمة الجزائر) لتتعلق الأشغال بها عام 1987، تلتها عدة مشاريع متعلقة بإنشاء مدن جديدة على غرار: علي منجلي، ماسينيسا (قسنطينة)، حاسي مسعود...

2- تقديم المدينة الجديدة ماسينيسا:

جاءت تسمية المدينة الجديدة ماسينيسا على خلفية وجود ضريح ماسينيسا بالمنطقة، والذي يعتبر واحدا من أشهر ملوك الأمازيغ القدماء، حيث كان ملكا لنوميديا الأمازيغية، التي تمتد من غرب ليبيا إلى شمال الجزائر حتى الحدود الشرقية للمغرب الأقصى، ولد سنة 202 قبل الميلاد، توفي ودفن بنفس المنطقة سنة 148 قبل الميلاد، وهذا ما يمكنه إعطاء صبغة تاريخية للمدينة بالرغم من كونها جديدة.

تقع المدينة الجديدة ماسينيسا شرق مدينة الخروب، يحدها من الجهات الأربع ما يلي [4] (أنظر الخريطة رقم 01).

• أثر تنوع الفاعلين على طبيعة الإنتاج السكني في المدينة الجديدة ماسينيسا.

نفترض - عند بداية البحث- أن تنوع الفاعلين في عملية الإنتاج السكني في المدينة الجديدة ماسينيسا أعطى نتائج إيجابية في عملية الإنجاز ونوعية السكنات.

اتبعنا في هذا البحث المنهج الوصفي التحليلي وذلك من خلال القيام بدراسة تحليلية لآليات الإنتاج السكني في المدينة الجديدة ماسينيسا، لإعطاء صورة واضحة ودقيقة لحالتها الراهنة، ثم قمنا بتحليل أهم الملاحظات والمعلومات المتحصّل عليها من خلال:

- البحث النظري: كتب، رسائل دكتوراه، مذكرات ماجستير، أوراق بحثية، ...
- الدراسة الميدانية: أهم المشاهدات، مقابلات مباشرة مع سكان المدينة والمسؤولين عنها، ...
- الاستبيان: والذي مكّننا من معرفة تفاصيل أكثر حول قاطني المدينة الجديدة ماسينيسا ورأيهم، خاصة في مجال السكن، حيث ورّعنا الاستبيان بطريقة مباشرة على حوالي 1300 ساكنا ما يمثل حوالي 5 % من مجموع قاطني المدينة الجديدة ماسينيسا و ذلك في الفترة الممتدة بين مارس وأفريل 2011 حيث بلغ عدد سكان المدينة حينها حوالي 26000 نسمة، وقد قمنا بالاعتماد على عينة عشوائية بسيطة تتناسب مع عدد السكان وتوزيعهم على مخططات شغل الأرض.

نتائج البحث تعتمد على دراسة نظرية وميدانية حول آليات الإنتاج السكني في المدينة الجديدة ماسينيسا من طرف الباحث نفسه، في الفترة الممتدة ما بين ديسمبر 2010 ومارس 2014.

1- المدن الجديدة الجزائرية:

أ- تعريف المدن الجديدة:

تعد مدنا جديدة كل تجمع بشري نو طابع حضري ينشأ من موقع خال أو يستند إلى نواة أو عدة نوى سكنية موجودة. تشكل

واقع الانتاج السكني في المدينة الجديدة ماسينيسا , الخروب، ولاية قسنطينة

من الشمال: أراضي زراعية شاسعة ذات ملكية خاصة. الاستيعابية لها، كما انّ المصالح التقنية لبلدية الخروب قدّرت عدد سكان المدينة سنة 2014 بحوالي 30000 نسمة. من الشرق: ضريح ماسينيسا وأراضي شاسعة ذات ملكية خاصة. من الغرب: الطريق السريع رقم (03) الذي يفصلها عن مدينة الخروب والرابط بين ولايات: قسنطينة، أم البواقي و باتنة. من الجنوب: الطريق الوطني رقم (20) الرابط بين ولايات: قسنطينة، قالمة، عنابة .

حاولنا من خلال الجدول رقم 01 تلخيص كيفية تقسيم المدينة الى مخططات شغل أرض وأهم المشاريع المبرمجة بها.

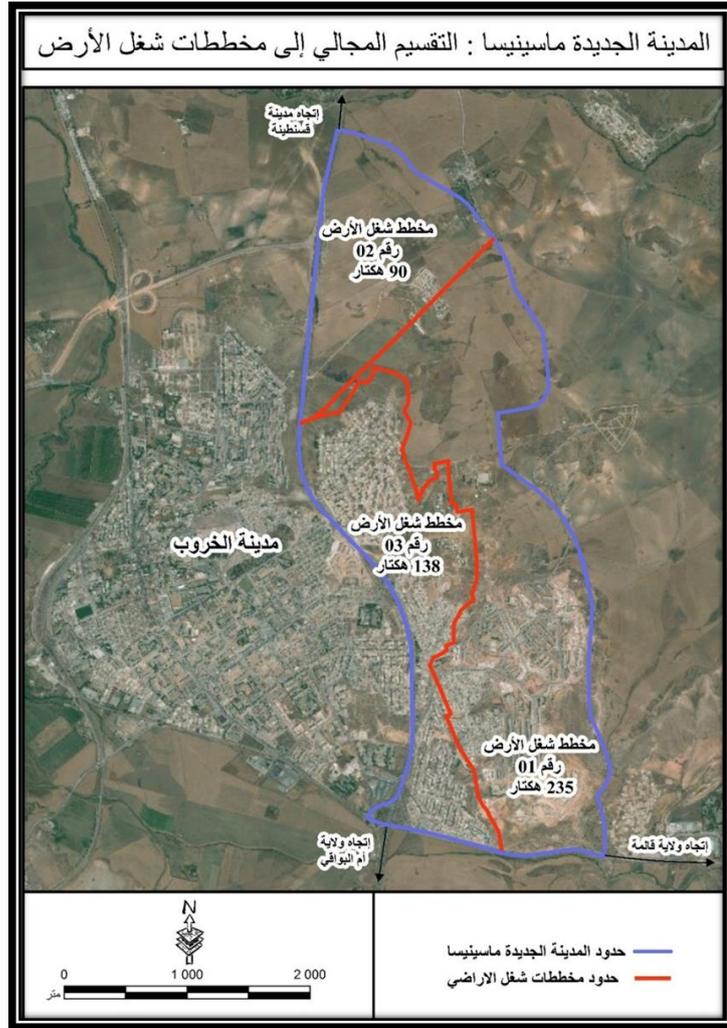
إن قرار إنشاء المدينة الجديدة ماسينيسا أعطى لها مجالا شاسعا للتوسع يصل إلى قرابة 463 هكتار و قد برمجت المدينة الجديدة ماسينيسا لاستيعاب أكثر من 100.000 نسمة ما يؤهلها لتصبح مدينة هامة في المنطقة، لكن وحسب التعداد العام للسكان و السكن سنة 2008 (RGPH)، فقد قدر عدد سكان المدينة بحوالي 23000 نسمة، أي ما يمثل نسبة 20 % فقط من الطاقة

الجدول رقم (01): توزيع البرامج السكنية على مخططات شغل الأرض بالمدينة الجديدة ماسينيسا.

مخططات شغل الارض	الموقع	المساحة (هكتار)	أهم المشاريع المبرمجة	طاقة الاستيعاب (مسكن)	النسبة %
POS 01	جنوب شرق المدينة	235	سكنات جماعية ومرافق	12000	61
POS 02	شمال شرق المدينة	90	سكنات جماعية ومنطقة نشاط تجاري	3000	15
POS 03	غرب المدينة	138	سكنات فردية ومرافق	4797	24
المجموع	-	463	سكنات، مرافق، منطقة نشاط تجاري	19797	100

(مخطط شغل الأرض = POS) المصدر: تقرير تقني حول المدينة الجديدة ماسينيسا جانفي 2009 + معالجة الباحث.

من خلال الجدول رقم (01)، نلاحظ توزيع البرامج السكنية على مخططات شغل الأرض، حيث ان مخطط شغل الأرض رقم 01 برمج لاستيعاب حوالي 61 % من مجموع البرامج السكنية، يليه مخطط شغل الأرض رقم 03 بنسبة 24 %، ثم مخطط شغل الأرض رقم 02 ب 15 %، حيث أنّ هذا الأخير مبرمج لاستقبال منطقة نشاط تجاري بالإضافة الى سكنات جماعية.



الخريطة رقم (01): المصدر: مخطط تهيئة المدينة الجديدة ماسينيسا + معالجة شخصية (مارس 2014)

أ - الفاعلون العموميون:

حيث أن هذا العنصر الهام في السياسة السكنية يتمثل في هيئات عمومية تسهر على تطوير الإنتاج السكني وتوفير الخدمة الضرورية من أجل راحة المواطن وذلك في إطار السياسة العامة للدولة وتحت وصايتها، و قد ساهم الفاعلون العموميون في انجاز حوالي 61% من مجموع السكنات المبرمجة، ومن بين المتدخلين العموميين نجد:

أ- 1 - ديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI):

وهي هيئة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري (EPIC)، مهمتها ترقية السكن ذو الطابع الاجتماعي، وكذلك متابعة انجاز وتسيير المشاريع، وقد كانت للديوان حصة الأسد

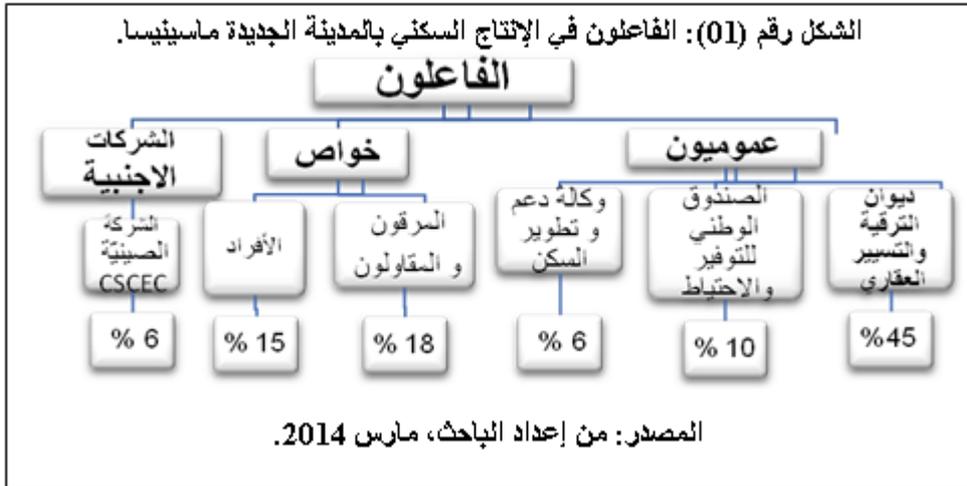
1-2- المتدخلون في عملية الإنتاج السكني بالمدينة الجديدة ماسينيسا:

إن السياسة السكنية المتبعة من طرف الدولة في العشرية الأخيرة والمتركة حول تقليص دورها في مجال الإنتاج السكني وفتح الباب واسعا أمام المستثمرين والمتعاملين الخواص نتج عنه تنوعا ملحوظا في الحظيرة السكنية، وفي إطار هذه السياسة ظهرت عدة أطراف فاعلة في هذا المجال، ويمكن تقسيم هذه الأطراف إلى ثلاثة أقسام أساسية هي: الفاعلون العموميون، الفاعلون الخواص بالإضافة الى الشركات الأجنبية، و قد حاولنا تلخيص أهم الفاعلين في الشكل رقم 01 و جاء التقسيم كالآتي:

شارك الأفراد في عملية الإنتاج السكني في المدينة الجديدة من خلال البناء الذاتي في تحصيلات المدينة، حيث ان عدد الحصص بلغ 1574 حصة موزعة على خمسة تحصيلات (الحياة، ماسينيسا، الرياض، المنى و المنار)، و ذلك بنسبة 15 % من مجموع البرامج السكنية في المدينة الجديدة ماسينيسا.

ج- الشركات الأجنبية: حيث تم تكليف الشركة الصينية (CSCEC) Société Nationale des Travaux de (Constructions de Chine) بإنجاز مشروع بناء 700 مسكن اجتماعي [6] جنوب المدينة أي ما يمثل حوالي 6% من مجموع السكنات المبرمجة، وذلك بعد أن عجز ديوان الترقية والتسيير العقاري عن إتمام المشروع نظرا للمشاكل العديدة التي واجهته في عمليتي الإنجاز والتسيير.

إلى جانب هذه الهيئات لا بد من ذكر الدور الفعال للمتدخلين الآخرين الذين يعملون على المساهمة في إنتاج وتطوير السكن و ذلك من خلال التسيير، المراقبة، و التوزيع، نذكر منهم: **الوالي، المديرية التقنية الخاصة بالبناء (كمديرية التعمير والبناء، مديرية الأشغال العمومية)، رئيس الدائرة، و الجماعات المحلية (المجلس الشعبي الولائي و المجلس الشعبي البلدي).** والشكل الموالي يُلخّص أهم الفاعلين و نسب تدخلهم في عملية الإنتاج السكني بالمدينة الجديدة ماسينيسا :



بالنسبة لإنتاج البرامج السكنية بالمدينة، حيث أسند له مهمة إنشاء 5215 مسكن من أصل 8358 سكن جماعي مبرمج ما يمثل [5] 62 % من مجموع البرامج السكنية الجماعية بالمدينة، بالإضافة الى مساهمتها في انجاز السكنات التطورية والمدعمة، وهذا ما يؤكد القيمة الهامة للديوان في الإنتاج السكني بالمدينة الجديدة ماسينيسا.

أ-2- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP):

أوكل لهذه الهيئة مهمة انجاز 1100 سكن بالمدينة، أي ما يعادل نسبة 13 % من مجموع السكنات الجماعية، لكن وبالرغم من ان 74 % من هذه السكنات قد تم إنجازها الى ان عراقيل إدارية داخلية حالت دون تسليمها لأصحابها. بالإضافة الى فاعلين عموميين آخرين ساهموا بصورة اقل في عملية الإنتاج السكني على غرار وكالة تطوير وتحسين السكن (AADL) والتي أشرفت على مراقبة ودعم بعض السكنات التطورية المندرجة ضمن السكن الاجتماعي التطوري والسكن المدعم بحي سيدي عمر، بالإضافة الى تعاونية الجيش الوطني الشعبي التي قامت بإنجاز 45 سكن فردي لمتقاعدي الجيش و هي على شكل شاليهات.

ب- الفاعلون الخواص:

اوكل للفاعلين الخواص مهمة انجاز حوالي 33 % من مجموع السكنات المبرمجة، و هذا ما يبرز دورهم الهام في عملية الإنتاج السكني ف المدينة الجديدة ماسينيسا، و من بين الفاعلين الخواص:

ب-1- المرقون العقاريون والمقاولون:

يظهر الدور الهام الذي يلعبه المتدخلون الخواص في عملية الإنتاج السكني من خلال عدد السكنات المبرمجة للإنجاز من طرفهم سواء كانوا مرقين عقاريين أو مقاولين، حيث أوكلت لهم مهمة انجاز حوالي 2043 مسكنا تساهمية وترقويا، ما يمثل حوالي 25 % من المجموع العام لعدد المساكن الجماعية المبرمجة والمقدرة بحوالي 8358 مسكن، أي ما يعادل حوالي 18 % من مجموع السكنات المبرمجة.

ب-2- الأفراد:

3- الأنماط السكنية بالمدينة الجديدة ماسينيسا:

سكان الأحياء القصدية في إطار سياسة الدولة القضاء على البيوت القصدية خاصة: حي الأمير عبد القادر بمدينة قسنطينة، أما الصنف الآخر فكان للقاطنين في المناطق المهدة بالانزلاقات الأرضية والأحياء الفوضوية على غرار: حي بن الشريقي.

هناك عدة تقسيمات أعطيت للسكن من خلال الدراسات في المجال الحضري والعمراني، وقد حاولنا من خلال دراستنا تقديم أنواع السكن من خلال التقسيم التالي:

3 - 1 - السكن الجماعي:

إن ما يميز السكنات الجماعية الاجتماعية إضافة إلى امتلاكها لأكثر حصة من مجموع البرامج السكنية بالمدينة الجديدة ماسينيسا هو الفعالية الملاحظة في الانجاز وسرعة تنفيذ الأشغال حيث تم تنفيذ إلى غاية انجاز هذا البحث (مارس 2014) حوالي 95 % من مجموع السكنات المبرمجة بينما 05 % منها في طور الانجاز.

إن الهدف الأساسي من إنشاء المدينة الجديدة ماسينيسا هو تشكيل قاعدة هامة من السكنات قصد المساهمة في القضاء على مشكل السكن والمحافظة على الأراضي الزراعية بمدينة الخروب والتي بدأت التوسعات العمرانية تقترب منها، وكان المبدأ الأساسي لإنشاء هذه المدينة هو إعطاء الأولوية للسكنات الجماعية حيث مثلت هذه الأخيرة نسبة 78% من مجموع السكنات المبرمجة، مع الأخذ بعين الاعتبار التنوع والتمازج بين مختلف أنواع السكن الجماعي. وقد جاءت المشاريع السكنية الجماعية في المدينة الجديدة ماسينيسا مقسمة حسب البيان التالي:

ب - السكن الجماعي التساهمي LSP:

وهو مسكن يتم انجازه مع الاستفادة من إعانة مالية (غير قابلة للتسديد) تصل إلى حدود 70000 دج، حيث يجب أن يتوفر المستفيد على الشروط التالية:

✓ لم يسبق له الحصول على مسكن ولم يستفيد من إعانة الدولة الخاصة بالسكن.

✓ يثبت دخلا شهريا أقل من خمس مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

✓ لا يتعدى تكلفة إنجاز مسكن أربع مرات المبلغ الأقصى للإعانة المالية.

برمجت الدولة في إنشاء المدينة الجديدة ماسينيسا بالإضافة إلى السكنات الجماعية الاجتماعية، السكنات الاجتماعية التساهمية (LSP)، قصد إحداث نوع من التنوع والمشاركة في الإنتاج السكني، حيث أدرج في البرنامج السكني 1235 مسكن ما يمثل نسبة 15 % من مجموع السكنات الجماعية المبرمجة.

أوكل انجاز المشاريع السكنية التساهمية لعدد من المقاولين والمؤسسات الخاصة في إطار سياسة الدولة الرامية إلى فتح المجال أمام القطاع الخاص للمساهمة في عملية الإنتاج السكني.

الجدول رقم (02): نسب توزيع البرامج السكنية الجماعية				
الترقوي	البيع بالإيجار	التساهمي	الاجتماعي	نسبة السكن %
10	13	15	62	

المصدر: مديرية السكن والأشغال العمومية (قسنطينة) 2011 + معالجة الباحث.

أ - السكن الجماعي الاجتماعي OPGI:

يعتبر السكن اجتماعيا إذا كان ممولا كليا من طرف الخزينة العمومية أو من ميزانية الدولة، حيث يوجه إلى الطبقات الاجتماعية التي تعيش في ظروف جد صعبة والتي لا تسمح لهم مواردهم المالية من اقتناء مسكن، يضاف إلى ذلك المستفيدون الذين كانوا يقطنون في أماكن مهدة بخطر الانزلاق أو الفيضانات، إضافة إلى ساكني البيوت القصدية والذين استفادوا من السكنات الاجتماعية في إطار سياسية الدولة القضاء على الأحياء الفوضوية القصدية.

كانت حصة الأسد للسكنات الاجتماعية الاجتماعية و المقدرّة ب 5215 مسكنا، ما يمثل حوالي 62 % أغلبها سكنات استعجالية موجهة خاصة لسكان المدينة القديمة بقسنطينة في سعي من الدولة للتخلص من السكن الهش، كما استفاد منه

ج - سكن البيع بالإيجار CNEP:

تتمثل السكنات الجماعية المدرجة ضمن صنف البيع بالإيجار على المشروع المعتمد من طرف السلطات المعنية والذي أسندت مهمة تنفيذه للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP)، عبر فرعها (CNEP-IMMO) حيث بلغ عدد السكنات المبرمجة 1100 سكن، بنسبة 13 % من مجموع السكنات الجماعية الاجتماعية المبرمجة، 600 سكن منها فقط في طور الإنجاز منذ حوالي من 10 سنوات لعدة أسباب تقنية وإدارية، حيث أنّ مساحة الشقق لا تفوق 62 متر مربع وهذا عكس ما أدرج في العقود الأولية للسكنات.

د -السكن الجماعي الترقوي:

تهدف الترقية العقارية إلى تطوير الحضيرة العقارية الوطنية وتتمثل في بناء عمارات أو مجمعات عقارية للاستعمال السكني موجهة لأصحاب الدخل المرتفع مقارنة بالأصناف السابقة.

لم يعطى هذا النوع من السكنات جانبا هاما في عملية الإنتاج السكني في المدينة الجديدة ماسينيسا حيث لم يبرمج سوى 808 مسكن جماعي ترقوي أي ما يمثل حوالي 10 % من مجموع السكنات الجماعية المبرمجة.

لاحظنا تأخر كبير في انجاز السكنات الترقوية في المدينة الجديدة ماسينيسا، رغم انطلاق الأشغال منذ أكثر من 10 سنوات، حيث انه لم يتم تسليم أي سكن ترقوي إلى غاية انجاز هذا البحث.

إن للسكنات الجماعية في المدينة الجديدة ماسينيسا أهمية بالغة في الهيكلة العمرانية للمجال بشكل العام حيث تمثل حوالي 78% من مجموع السكنات المبرمجة، كما لوحظ ارتفاع وتيرة الانجاز بالنسبة لهذا النوع، وما زاد من قيمتها هو التنوع الموجود بين أصناف السكنات الجماعية سواء من حيث الإطار العقاري أو التمويلي وهذا ما أضفى على المجال الحضري بالمدينة تمازجا ملحوظا بين السكن الجماعي والفردى.

3- 2 -السكن الفردي:

تم البدء في انشاء هذا النوع من السكنات منذ بداية التسعينات أي قبل إطلاق مشروع المدينة الجديدة ماسينيسا سنة 2000، وقد ادمجت هذه السكنات في المدينة من خلال مخطط شغل الأرض رقم 03، وقد جاءت السكنات الفردية في المدينة الجديدة ماسينيسا مقسمة الى ثلاثة أنواع، وهي:

أ - التحصيلات :

في إطار سعي الدولة لإشراك الأفراد في عملية الإنتاج السكني، جاءت التحصيلات كنوع جديد من أنواع السكن الفردي، وقد قسّمت تحصيلات المدينة الجديدة ماسينيسا حسب مساحة كل تحصيل، كما يمثله الشكل رقم 02 :

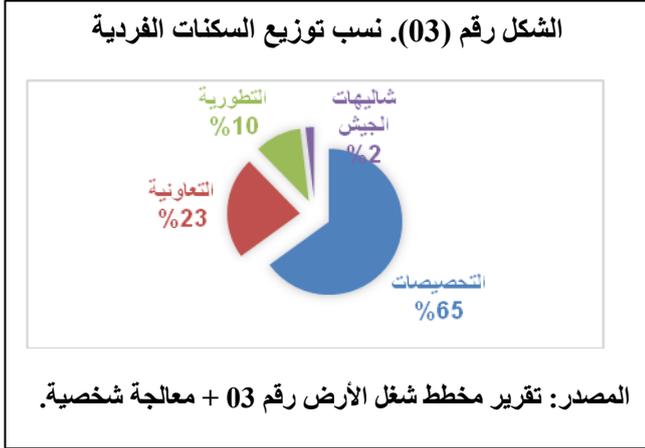


تختلف التحصيلات من حيث عدد الحصص ومتوسط مساحة الحصة الواحدة، وذلك يرجع لاختلاف المساحة الكلية من تحصيل إلى آخر، حيث أكبر تحصيل في المنطقة هو تحصيل الحياة بمساحة إجمالية تقدر ب 15.41 هكتار، أي بنسبة 26 % من المساحة الكلية للتحصيلات، بينما أصغر تحصيل هو تحصيل الرياض بمساحة قدرها 7.5 هكتار بنسبة 13 % من المساحة الإجمالية للتحصيلات.

يقدر متوسط نسبة تقدم الأشغال في تحصيلات المدينة الجديدة ماسينيسا بحوالي 85 %، حيث من مجموع 1574 حصة، نجد 1338 حصة قد تم البناء فيها، حسب الجدول التالي:

انجزت من طرف التعاونية العسكرية، ذات طابق ارضي، وتعاني هذه السكنات من عدة مشاكل منها انعدام أي نوع من النشاط التجاري أو الخدمي بها، وعدم توفرها على شبكة الطرقات.

والشكل الموالي يمثل نسبة توزيع السكنات الفردية بالمدينة الجديدة ماسينيسا:



تعتبر التحصيلات من اهم مقومات السكن الفردي في المدينة الجديدة ماسينيسا بنسبة 65 %، ثم تأتي السكنات التعاونية والتطويرية بنسبة 33 %، إضافة إلى شاليهات التعاونية العسكرية وهي 45 مسكن بنسبة 02 %.

ساهم الأفراد في عملية الإنتاج السكني من خلال عملية البناء الذاتي للسكنات الفردية بالتحصيلات، وقد كانت مشاركتهم جد فعالة نظرا للنسب المتقدمة في الإنجاز وكذلك نوعية البناءات، وهذا ما لاحظناه من خلال معاينتنا الميدانية للسكنات المتواجدة بالتحصيلات المدينة.

4- دراسة حالة السكنات في المدينة الجديدة ماسينيسا:

4-1- حالة السكنات من خلال الدراسة الميدانية:

من خلال المعاينة الميدانية للسكنات المنجزة او تلك التي لا تزال في طور الانجاز، نلاحظ تفاوتاً في نوعية السكنات والواجهات خاصة فيما يخص: حالة الطلاب، مدخل العمارات، نوعية الواجهات،.. وذلك حسب: نمط السكن، الفاعلون، وتاريخ الإنجاز.

الجدول رقم (03): نسبة تقدم الأشغال في تحصيلات المدينة الجديدة ماسينيسا.

المتوسط	الحياة	ماسينيسا	الرياض	المنى	المنار	نسبة التقدم في البناء %
85	70	76	91	92	95	

المصدر: تحقيق شخصي (مارس 2014).

لقد كانت أكبر نسب الانجاز في تحصيلات: المنار، المنى والرياض، بينما كانت أقل نسب انجاز في تحصيلات الحياة وذلك هذا للأسباب التالية:

✓ الطريق الوطني رقم 20 كعامل أساسي في نشاط تحصيلات المنار، المنى، وكذلك الطريق السريع رقم 03 المجاور لتحصيلات المنار، المنى والرياض، ما أعطى حيوية بها وشجّع ملاك الأراضي على بناء سكناتهم وحتى الاستثمار بها من خلال النشاطات التجارية الممارسة بها.

✓ توفر العديد من التجهيزات والمرافق في هذه التحصيلات.

✓ ضعف نسبة تقدم الأشغال بتحصيص الحياة وبنسبة أقل بتحصيص ماسينيسا مقارنة بباقي التحصيلات راجع لتأخر انجاز شبكة الطرقات بهما وكونهما اخر تحصيلين توفر بهما مختلف الشبكات (كهرباء، غاز، ماء وهاتف) وكذلك انعدام المرافق الضرورية فيهما، هذا ما أدى إلى تأخر عملية البناء والتعمير بالتحصيلين.

ب- السكن التطوري والسكن المدعم (التعاوني):

أسند إلى ديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI) مسؤولية الإشراف على هذا البرنامج [7]، و ذلك في إطار سياسة دعم الدولة للسكن التطوري للقضاء على السكن القصديري و استكمالاً لمجهوداتها من أجل مساعدة الأسر ذات الدخل الضعيف من داخل المنطقة (حي سيدي عمر) [8]، حيث استفادت المنطقة من سنة 1995 الى سنة 1998 من 802 مسكن، منها 251 مسكناً تطورياً و 551 مسكناً ومدعماً [9].

ج- شاليهات متقاعدتي الجيش:

الترقية 30 % بالرغم أنّها في طور الإنشاء منذ حوالي 10 سنوات.

ب- السكن الفردي:

من خلال المعاينة المباشرة للسكنات الفردية، نلاحظ أنّ هناك ارتباطا شديدا بين الجهة المنجزة للسكن، نوعيته، و نسبة إنجازه، حيث ان التخصيصات تتميز بالجودة و سرعة الإنجاز، في حين أنّ السكنات التطورية و المدعّمة المنجزة من طرف ديوان الترقية و التسيير العقاري أنجزت بالكامل و منذ أكثر من عشرين سنة (قبل إطلاق مشروع المدينة الجديدة ماسينيسا)، لكن حالتها سيئة حيث ان الكثير منها قديمة و لم تتلقّى أي نوع من عمليات الترميم، خاصة أنّ قاطنيها ينتمون لطبقة اجتماعية تحت المتوسطة، و اغلبهم لا يستطيعون التحسين من حالة مساكنهم .

حاولنا تلخيص نتائج المعاينة المباشرة للسكنات بالمدينة الجديدة ماسينيسا في الجدول رقم 04 ، و ذلك حسب نمط السكن والفاعلين و تاريخ بداية الأشغال (انظر الجدول رقم 04).

أ- السكن الجماعي:

نلاحظ أنّ السكنات الجماعية الاجتماعية المنجزة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري تتميز بسرعة الانجاز وحالتها حسنة مقارنة بتلك المندرجة ضمن سكنات الاجتماعية التساهمية (LSP) التي تتميز بالجودة وسرعة وتيرة الإنجاز، في حين أنّ سكنات البيع بالإيجار (CNEP) بلغت نسبة الإنجاز بها حوالي 74 %، ولم تتعدى نسبة انجاز السكنات

الجدول رقم: (04): حالة السكنات حسب النمط والفاعلون وسنة الإنجاز.

حالة السكنات	نسبة تقدم البناء	بداية الأشغال	الفاعلون (المكلفون بالإنجاز)	نمط السكن	
حسنة	95	سنة 2002	ديوان الترقية والتسيير العقاري	جماعي اجتماعي (OPGI)	الجماعي
جيدة	85	سنة 2002	مقاولين خواص	اجتماعي تساهمي (LSP)	
غير منتهية	47	سنة 2004	الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط	البيع بالإيجار (CNEP)	
غير منتهية	30	سنة 2003	مركبين عقاريين	الترقوي	الفردية
جيدة	85	منذ سنة 1989	بناء ذاتي (الأفراد)	التخصيصات	
سيئة	100	سنة 1995	ديوان الترقية والتسيير العقاري	التطوري / المدعم	
متوسطة	100	1982	التعاونية الوطنية لمتقاعدي الجيش	شاليهات متقاعدية الجيش	

من انجاز الباحث: مارس 2014

فهي في حالة متوسطة، في حين أنّ 07 % من السكنات فهي في حالة سيئة وتتمثل خاصّة في سكنات حي سيدي عمر (تطويرية ومدعمة) حيث لم يتمكن قاطنوها من اتمامها لظروفهم الاقتصادية الصعبة، كما يمثله الجدول الموالي:

الجدول رقم: (06): رأي قاطني النمط الفردي في سكناتهم.

السكن الفردي	جيدة	حسنة	متوسطة	سيئة	المجموع
النسبة (%)	53	18	22	7	100

المصدر: بحث ميداني، مارس 2014

من خلال نتائج الاستبيان نلاحظ ان حوالي 70 % من السكان المستجوبين أكدوا ان حالة سكناتهم تتراوح بين الجيدة والحسنة، وهذا ما يدفعنا للقول ان نوعية السكنات في المدينة الجديدة ماسينيسا تتميز بالجودة عموما سواء تلك المندرجة ضمن النمط الفردي او الجماعي، اما حوالي 20 % من السكان المستجوبين يرون ان حالة سكناتهم متوسطة في حين ان حوالي 10 % منهم أكدوا ان سكناتهم في حالة سيئة، والجدول رقم (07) يلخص نماذجاً للمساكن المتواجدة بالمدينة الجديدة ماسينيسا حسب: النمط، الحالة والجهة المكلفة بالإنجاز.

يمكننا ملاحظة تطابقاً بين ما وجدناه من خلال المعاينة الميدانية للسكنات و بين نتائج الاستبيان الموزع على قاطني المدينة الجديدة ماسينيسا، حيث وبالرغم من تأخر الاشغال في بعض المشاريع خاصة الترقية و سكنات البيع بالإيجار، وتدهور حالة عدد من السكنات التطويرية و المدعمة، الى ان هناك ارتياحاً ملاحظاً لدى قاطني المدينة الجديدة ماسينيسا، بالرغم من بعض النقائص المذكورة آنفاً، و بذلك يمكن القول ان تنوع الفاعلين في عملية الإنتاج السكني في المدينة الجديدة ماسينيسا أعطت نتائج حسنة فيما يخص نوعية السكن و وتيرة الأشغال.

4-2- حالة السكنات من خلال رأي السكان :

من اجل معرفة رأي السكان في مدينتهم، وخاصة حالة سكناتهم، حاولنا التقرب منهم، من خلال المقابلات المباشرة، واستعملنا لذلك استبياناً، حيث وزعنا الاستبيان بطريقة مباشرة على حوالي 1300 ساكناً ما يمثل حوالي 5 % من مجموع قاطني المدينة الجديدة ماسينيسا وذلك في الفترة الممتدة بين مارس و أبريل 2011 حيث بلغ عدد سكان المدينة حينها حوالي 26000 نسمة، وقد قمنا بالاعتماد على عينة عشوائية بسيطة تتناسب مع عدد السكان وتوزيعهم على مخططات شغل الأرض، و جاءت النتائج كما يمثله الجدول رقم 05:

الجدول رقم: (05): رأي قاطني النمط الجماعي في سكناتهم.

السكن الجماعي	جيدة	حسنة	متوسطة	سيئة	المجموع
النسبة (%)	42	24	23	11	100

المصدر: بحث ميداني، مارس 2014

4-2-أ- السكن الجماعي:

من خلال إجابات قاطني السكنات الجماعية نجد ان 66 % من السكنات الجماعية حالتها بين الجيدة و الحسنة، حيث ان العمارات تم تشطيبها بالكامل و بنوعية جيدة، و هذا ما أثبتته المعاينة الميدانية لتلك السكنات، خاصة تلك المندرجة ضمن السكنات الاجتماعية التساهمية، اما 23 % من السكنات فيرى قاطنوها انها في حالة متوسطة، في حين ان 11 % فهي في حالة سيئة خاصة السكنات الاجتماعية المنجزة من طرف ديوان الترقية و التسيير العقاري في المنطقة -أ- و -ب- و التي تعتبر أولى السكنات المسلمة سنة 2003 ضمن برنامج السكن الاستعجالي، كما هو ممثل في الجدول رقم (05).

4-2-ب- السكن الفردي:

حسب إجابات قاطني السكنات الفردية فإن حوالي 71 % من السكنات الفردية سواء جيدة او حسنة، أما 22 % منها

الخاتمة:

[2] قانون رقم 02 - 08 مصدر سابق، المادة (02):
الصفحة 57.

[3] بوجمعة خلف الله(2005)، العمران والمدينة، دار الهدى
للطباعة والنشر، عين مليلة، الجزائر. صفحة 124.

[4] تقرير تقني حول المدينة الجديدة ماسينيسا(جانفي2009)،
مديرية التعمير والبناء -قسنطينة.

[5] بدرالدين بوزنون (2009) المدينة الجديدة ماسينيسا -
الخروب - إنشاء وتسيير في ظل انتهاج سياسة الحكم الراشد
الحضري، مذكرة لنيل شهادة ماستر2 في تسيير المدن، كلية
علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة منتوري
قسنطينة.

[6] ديوان الترقية والتسيير العقاري، قسنطينة، ملف خاص
بمشروع دراسة وانجاز 700 مسكن اجتماعي بالمدينة الجديدة
ماسينيسا من طرف الشركة الوطنية الصينية لأشغال البناء
(CSCEC).

[7] مديرية السكن والتجهيزات العمومية - قسنطينة - .

[8] عريب دليلة وقرزیز ابتسام(2006)، واقع الاندماج
الحضري في مدينة الخروب، مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة
في التهيئة الحضرية، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة
العمرانية، جامعة منتوري قسنطينة، صفحة 20.

[9] المصالح التقنية لبلدية الخروب، فرع ماسينيسا.

إن قرار إنشاء المدينة الجديدة ماسينيسا كان بالدرجة الأولى
لتغطية الحاجات المتزايدة على السكن والقضاء على النتائج
السلبية لهذه الظاهرة، حيث جاءت نسبة هامة من المشاريع
السكنية لصالح قاطني الأحياء القصديرية سواء في مدينة
قسنطينة أو الخروب، وذلك في إطار سعي الدولة للقضاء
على المساكن القصديرية والبيوت الهشة.

تميزت عملية الإنتاج السكني في المدينة الجديدة ماسينيسا
بإشراك عدد هام من الفاعلين سواء هيئات عمومية أو
مؤسسات خاصة ممثلة في مختلف المقاولين ومؤسسات البناء
الخاصة، بالإضافة إلى الأفراد.

اختلفت نسب انجاز السكنات في المدينة الجديدة ماسينيسا
حسب اختلاف نمط السكن، نوعيته، والفاعلين في عملية
الإنتاج، حيث كانت النسب جد عالية في السكن الفردي،
وقاربت ال 85 % في التخصيصات، اما في السكن الجماعي
فكانت النسب متفاوتة حيث وصلت الى حوالي 95 % في
السكنات الاجتماعية ولم تتعدى 30 % في السكنات الترقية،
كما أنّ نوعية السكنات في المدينة الجديدة ماسينيسا تعتبر
جيدة خاصة تلك التي تم إنجازها من طرف مؤسسات خاصة
ومن طرف الافراد.

إن تعدد الفاعلين في عملية الإنتاج السكني اعطى تمازجا
وتنوعا في طبيعة السكنات، وساهم بشكل إيجابي في رفع وتيرة
الإشغال، خاصة بمشاركة فاعلين عموميين وخواص في عملية
الإنتاج، وكذلك تدخل شركات اجنبية، ما اعطى صورة إيجابية
على سكنات المدينة الجديدة ماسينيسا وساهم بشكل ملحوظ
في هيكلتها العمرانية.

الهوامش:

[1] قانون رقم 02 - 08 مؤرخ في 25 صفر عام 1423
الموافق ل 8 مايو سنة 2002، المتعلق بشروط إنشاء المدن
الجديدة وتهيئتها، المادة 03، صفحة 57