

السكن العفوي و السياسات العمرانية في الجزائر: حالة ولاية المسيلة

تاريخ استلام البحث 06/06/2000 - تاريخ قبوله 14/10/2001

ملخص

عرفت مناطق التعمير العفوي بكثير من المدن الجزائرية منذ السبعينيات تطورا كبيرا و زيادة مذهلة في عدد السكان، بالرغم من المحاولات الكثيرة للتحكم في الظاهرة من طرف المسؤولين عن التسيير الحضري. فقد أصبحت الأحياء السكنية العفوية تشكل جزءا هاما من المكونات الهيكلية للمدينة. ففي مدينة المسيلة و بعد إثبات المخططات العمرانية التوجيهية فشلها في التحكم في التوسع المجالي الغير مخطط، إعتمدت السلطات أداة جديدة من أدوات التهيئة و التعمير قررت على مستوى مركزي تمثلت في ثنائية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي. و قد لاحظنا أن هذه المخططات صممت بحيث تشكل نظرة عقلانية في مواجهة عناصر قدر المخططون بأنها غير معقولة. و لهذا فالسؤال المطروح هو هل يمكن لهذه السياسة القائمة على رسيمات إستراتيجية أن تتحكم في ظاهرة ديناميكية؟
الظاهر و على مستوى الأحياء السكنية العفوية بالمسيلة يبدو الأمر في غاية التعقيد و يتطلب سياسة عمرانية مرنة و محكمة و واقعية.

بوجمعة خلف الله
جامعة المسيلة
الجزائر

الكلمات المفتاحية: السكن العفوي، السياسة العمرانية، مخططات التهيئة و التعمير، العقلانية.

Abstract

In most of the Algerians cities the urban development is accompanied of a proliferation of the spontaneous habitat. To M'Sila today, the districts of spontaneous habitat constitute a henceforth some structural essential components of urban development of the city. After the failure of the urban politics based on the instruments of urbanism and the plan of leading urbanism, the persons responsible adopted a new urban project.

In the present research one has just analyzed the mechanisms of formation and of development of the districts of spontaneous habitat in the city of M'Sila, and the different shapes of intervening of the persons responsible of the urban management. Then we have essayed] of disengaging a new gait for the hold in loads some urban spontaneous districts. This rational and objective vision rests on a larger vision of the intervening on the city.

Keys words: Housing spontaneous, urban politics, Instruments of urbanism, Rationality.

Résumé

Dans la plupart des villes algériennes le développement urbain s'est accompagné d'une prolifération de l'habitat spontané. A M'sila, aujourd'hui, les quartiers d'habitat spontané constituent désormais une des composantes structurelles essentielles du développement urbain de la ville. Après l'échec de la politique urbaine basée sur les instruments d'urbanisme et notamment le plan d'urbanisme directeur, les responsables ont adopté un nouveau projet urbain.

Dans la présente recherche, on analyse les mécanismes de formation et de développement des quartiers d'habitat spontané dans la ville de M'Sila, et les différentes formes d'intervention des responsables de la gestion urbaine. Ensuite nous tenterons de dégager une nouvelle démarche pour la prise en charge des quartiers urbains spontanés. Cette vision rationnelle et objective repose sur une vision plus large de l'intervention sur la ville.

Mots clés: Habitat spontané, politique urbaine, Instruments d'urbanisme, Rationnalité.

B. KHALFALLAH

Institut de Gestion

Technique Urbaine (IGTU)

Centre Universitaire de M'Sila

M'Sila, Algérie

تطورت الأحياء السكنية العفوية بالمدن الجزائرية الكبرى والمتوسطة منذ عدة سنوات. وتتمركز هذه الأحياء في الغالب حول المدن في الأراضي الزراعية. و بالرغم من عمليات الهدم المختلفة التي قامت بها السلطات المختصة في السبعينات و الثمانينات، فإن هذه الأحياء عرفت تجذرا وتطورا داخليا من الناحيتين الاقتصادية و الاجتماعية جعلت منها إحدى المكونات الهيكلية لهذه المدن. و في محاولة للتحكم في استعمال المجال من جهة و الحد من الانتشار المتزايد للسكن العفوي من جهة أخرى، انتهجت الجزائر سياسات عمرانية تعتمد على التخطيط العمراني و التسيير المجالي.

وجود أزمة حضرية مستعصية، إذ أنها لا تتوفر الا على قليل من الرفاهية "confort" وبعض المرافق العامة .
و تقدر السكنات حاليا في مناطق التعمير العفوي بأكثر من 20000 مسكن، أي ما يمثل 20 % تقريبا من عدد المساكن الكلي في المدينة. و هي تحوي 2700 عائلة وحوالي 18 % من عدد السكان الكلي كما يظهره الجدول رقم 1.

1.2- بناء المساكن

تبدأ عملية إنتاج المساكن العفوية بالحصول على قطعة أرضية من السوق العقارية اللاشعرية، فهذه العملية ذات أهمية قصوى في مسار قد يستغرق سنوات تبعا لإمكانات العائلة على التوفير.

وتختلف منظومة تشييد المساكن في هذه المناطق كليا عما هو موجود في كل من مصر والبرتغال والمكسيك (3) و التي يتم فيها بناء المساكن على الترقية العقارية (Promotion immobilière).

ففي مناطق السكن العفوي بالمسيلة و حتى في بعض المدن الأخرى كالجزائر العاصمة (4) تركز هذه العملية أساسا على الاقتصاد المنزلي، حيث أن عملية التمويل وتشبيد المساكن تهدف فقط إلى بناء منزل يسكنه أفراد العائلة المعنية فيما بعد، وهذا يظهر أيضا في أشكال بناء المساكن.

و إذا عرفنا البناء الذاتي على انه مشاركة كلية أو جزئية للعائلة في إنشاء مسكنها، فإنه يتسنى لنا القول بأن 2/3 المساكن تنجز بهذه الطريقة (5) .

وبالرغم من عدد عمليات هدم المساكن الفوضوية الذي قامت به المجموعات المحلية منذ 1979، فإن المناطق السكنية العفوية بالمسيلة لم تتوقف عن البروز والمقاومة بل وعرفت ديناميكية عجيبة للتطور السريع داخل المجال الحضري والشبه حضري للمدينة.

وحسب تقرير من مديرية التعمير بالمسيلة فإن هذه الديناميكية ساهمت في النمو السريع لمدينة المسيلة، فقد لوحظ انه ما بين نهاية 1975 و 1984 كانت نسبة 64 % من المساكن المنجزة واقعة في الأحياء السكنية العفوية، و التجزئات الترابية البلدية الفردية، كما هو مبين في الجدول رقم 2.

فحسب الجدول المذكور أعلاه نستطيع ان نلاحظ بان الجهودات المبذولة من طرف المتعاملين بصفة غير شرعية في تشييد المساكن هي تقريبا مساوية لتلك التي تقوم بها الدولة. وهو ما يعكس بجدية أهمية سلسلة التشييد العقاري اللاشعري.

جدول رقم 2: توزع المساكن المنجزة عام 1975-1984 بالمسيلة.

| النسبة المئوية | عدد المساكن للبناء | |
|----------------|--------------------|-------------------------|
| 36.00 | 540 | تشبيد الدولة |
| 08.80 | 132 | الترقية العقارية الخاصة |
| 27.06 | 406 | التحصيلات الفردية |
| 28.14 | 422 | السكن العفوي |

المصدر: الجدول انشأ حسب معلومات لمديرية البناء والتعمير لولاية المسيلة.

انتهجت الجزائر سياسات عمرانية تعتمد على التخطيط العمراني و التسيير المجالي.
و اليوم، و بعد عدة سنوات من بداية استعمال المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يحق لنا أن نتساءل عن جدوى هذه السياسات و مدى تحكمها في الظاهرة.

1- خصائص السكن العفوي

لا نقصد بالسكن العفوي "مجموعة من المساكن اللاشعرية المتناثرة هنا و هناك والمشيدة من طرف السكان أنفسهم و بمواد بناء مجانية" كما عرفها ب.جورج (P.Georges) (1)، و لكن الأمر يتعلق بأحياء سكنية تضم مئات السكان تطورت على وجه الخصوص في المجال شبه الحضري (péri-urbain) للمدن بطرق لا شرعية كما لاحظناه في أحياء سيدي سليمان ببوسعادة و سيدي عمارة و المويلحة بالمسيلة (2). و قد تميزت هذه الأخيرة بوتيرة سريعة في التطور مما ولد شكلا جديدا من أشكال التعمير له ثلاثة مميزات كالتالي:

- أن هذا السكن منتج من طرف سكان قدموا من الأحياء العتيقة والأحياء الشعبية داخل المدن و ليس من طرف نازحين من الأرياف فقط كما هو معروف، مما يعبر عن وجود مسار للتحويلات و التنقلات السكنية، كما أن الشرائح الاجتماعية التي تسكن هذه الأحياء غير متجانسة فإلى جانب الطبقة الشعبية نجد جزءا معتبرا من الطبقة المتوسطة.

- على العكس من الأحياء القصدية المعروفة بمرفولوجية يغلب عليها مظهر الصفيح، فإن الأحياء السكنية العفوية لا تختلف كثيرا في مظهرها الخارجي عن الأحياء السكنية المخططة .

2- إنتاج و تطور المساكن بمناطق التعمير العفوي

جدول رقم 1: مناطق التعمير العفوي بمدينة المسيلة.

| الاحياء | المساحة بالهكتار | عدد السكنات | عدد السكان | عدد العائلات |
|------------|------------------|-------------|------------|--------------|
| سيدي عمارة | 31.80 | 497 | 5012 | 708 |
| لاروكاد | 49.80 | 578 | 6003 | 709 |
| الكوش | 05.6 | 141 | 1817 | 197 |
| المويلحة | 19.80 | 265 | 2663 | 408 |
| اشبيليا | 44.60 | 537 | 5604 | 709 |
| المجموع | 151.60 | 2218 | 21099 | 2721 |

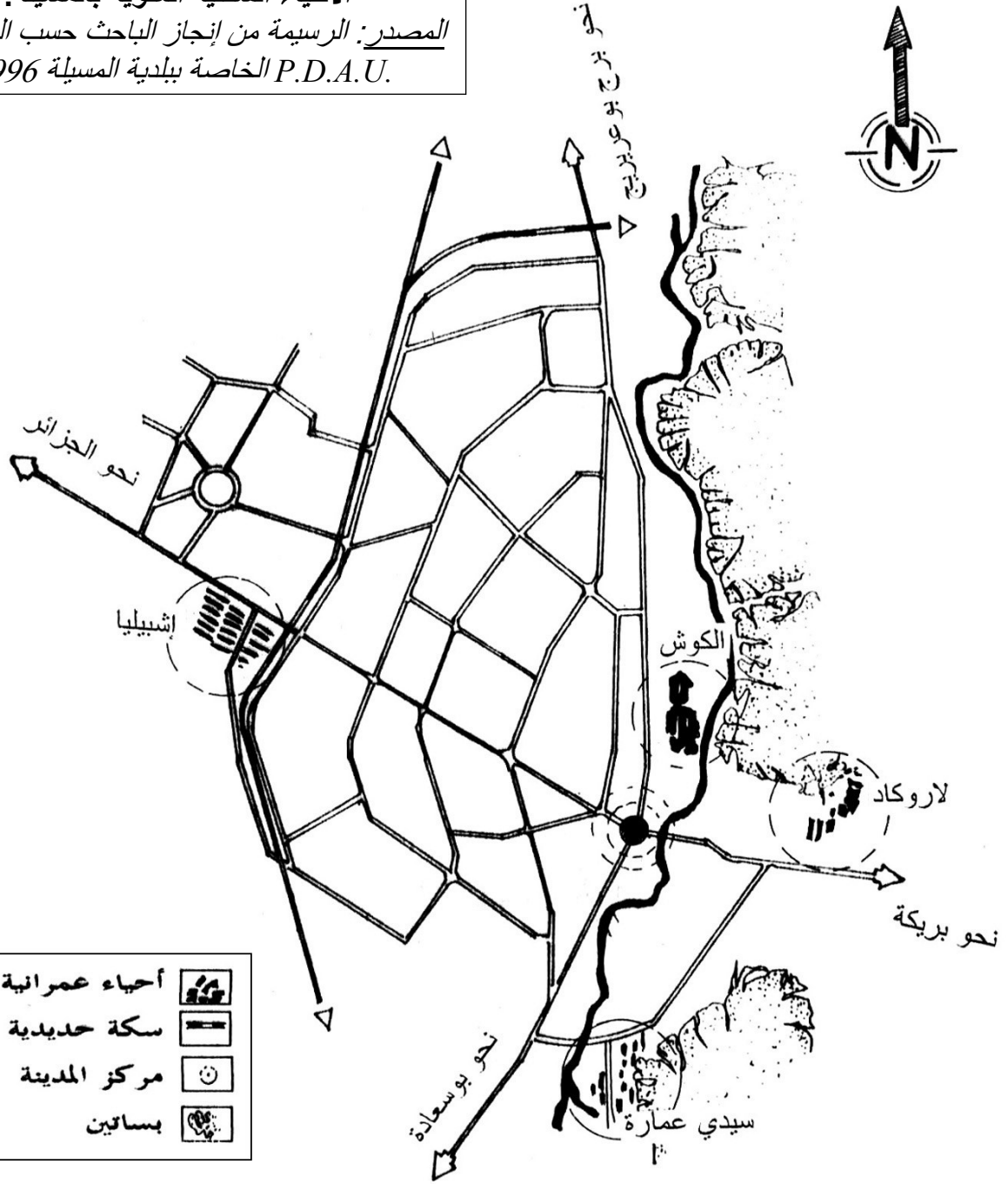
المصدر: الجدول المنشأ من طرف الباحث حسب المعلومات مسلمة من طرف مصلحة السكن بمديرية التعمير والسكن لولاية المسيلة 1996.

عمرانيين، و المتميز بسرعة تطوره و بسهولة الوصول اليه إجرائيا وماليا أصبح يمثل مشروعا موازيا للمدينة المخططة. وقد أخذت الظاهرة أبعادا كبيرة وباتت تتم عن

حي لاروكاد وحي اشبيليا القديم كانا واقعين خارج المحيط العمراني قبل نهاية سنة 1979، وهما الآن يقعان على حافة المحيط العمراني الحالي أي كهزمة وصل بين المحيطين

الأحياء السكنية العفوية بالمسيلة.

المصدر: الرسمة من إنجاز الباحث حسب المعطيات P.D.A.U الخاصة ببلدية المسيلة 1996.



2.2- تموضع الأحياء العفوية

و نسجل بان ما ذكرناه عن حي "لاروكاد" وحي "اشبيلية" يعطي انطباعا بان الأحياء السكنية العفوية دفعت إلى خارج المدينة أي على الارياض "périphéries" نظرا للتكلفة المنخفضة نسبيا للأراضي و للمراقبة غير الصارمة على عملية تشييد المساكن.

والجدير بالملاحظة، هو أن حي (الكوش) يعتبر الوحيد من بين الأحياء المبنية بطريقة عفوية الواقع في وسط

تطورت المناطق السكنية العفوية بالمسيلة على الأراضي الزراعية و تشكل طوقا حول المدينة من جميع الجوانب تقريبا. فمن بين خمسة أحياء، نجد اثنين منها فقط مازالت واقعة خارج المحيط العمراني "périphérie". و نقصد هنا حي "سيدي عمارة" وحي "مويلحة". فكل من

بتحويل 20 عائلة في سنة 1992 من الجهة الشرقية للحي نظرا للأشغال الخاصة بالسكة الحديدية. كما برمج الحي لاعادة الهيكلة ضمن المخطط التوجيهي العمراني في 1984، و لكنه إلى غاية اليوم (1996) لا يزال على حاله.

ج) الطبيعة القانونية للعقار

نظرا لملكية البلدية للأراضي التي يقوم عليها حي "اشبيليا"، فقد أعلنت هذه الأخيرة سنة 1986 على برنامج لتسوية وضعية السكان عن طريق تحويل الملكيات العقارية لفائدتهم طبقا للمرسوم 212/85 المؤرخ في 13-08-1985 والمتعلق بتسوية وضعية السكنات اللاشعرية. لقيت هذه العملية تأخرا نظرا لان قسم كبير من أصحاب السكنات إما غير قادرين على إتمام عملية الشراء طبقا لوضعياتهم الاجتماعية المتردية او لوجود حالات عديدة من المنازعات الصعبة والمعقدة. و ما يزال الحي اليوم يعتبر من الاحياء السكنية العفوية التي تتطلب تدخلات عمرانية من قبل المختصين من اجل التكفل بها.

د) حي الكوش

يعتبر حي الكوش العفوي امتداد للحي العتيق الذي يحمل نفس الاسم. ففي سنة 1976 بادرت عدة عائلات إلى شغل الأراضي الشاغرة لإنشاء سكنات تتكون من 2 الى 3 غرف بطريقة غير قانونية.

و بعد عدة شهور، فقط بدأ مالكو بساتين الفواكه التي كانت تحيط بالحي العتيق في تغيير الطبيعة القانونية لأراضيهم وذلك ببنية بيعها كتجزئات ترابية. وبهذا حولت البساتين المحاذية مباشرة للحي العتيق في بداية الامر بعد تقسيمها إلى حصص تتراوح بين 05 و 12 حصة بيعت بطريقة غير شرعية وبدون عقد إداري أو توثيقي. فتحول بذلك أصحاب البساتين إلى متعاملين عقاريين نستطيع ان نطلق عليهم اسم المتعاملين اللاشعريين (lotisseurs clandestins) بحيث خلقوا بذلك سوق عقارية موازية لتلك التي تتحكم فيها الدولة.

وساعد موقع للحي في وسط المدينة (centre ville)، وعلى بعد عشرات الأمتار فقط من تقاطع الطريقين الرئيسيين الهامين رقم 40 ورقم 45 في التطور السريع للنسيج العمراني بصفة عفوية. و إنتقل عدد السكنات من 39 سكن سنة 1976 إلى 107 سكن سنة 1978 إلى ان أصبح مساويا لـ 141 مسكنا في آخر احصاء للسكن والمساكن سنة 1987.

أ) مورفولوجية الحي

يرتبط الحي السكني العفوي للكوش ارتباطا وثيقا بالنواة المركزية للمدينة العتيقة، وهو يكون نسيجا عمرانية مترابطة جدا (très compacte). ويتميز خاصة بغياب الفراغات ومساحات اللعب والمساحات الخضراء. أما شوارعه فضيقة جدا تنتهي في بعض الأحيان بردوب ضيقة (impasses) ومحدودة المساحة. وهو خال من كل أنواع

المدينة، و بالضبط بمحاذات المركز العتيق على الضفة الغربية لوادي القصب وذلك لعدة أسباب لا يسع المجال لذكرها. تنقسم الأحياء السكنية العفوية إلى أحياء داخل المحيط العمراني و أخرى خارجه كما يلي:

1.2.2- الاحياء السكنية الحضرية (Urbains)

- حي إشبيليا

أ) تاريخ تكوين الحي

في بادئ الامر شيد حي إشبيليا من طرف مسؤولي التعمير لبلدية المسيلة ليعوض حي المحتشد المسمى (GMS)، والذي كان يضم 86 عائلة مقسمة على 62 مسكن سنة 1976، وقد اختير الموقع في غرب المدينة على حافة الطريق الوطني رقم 45 والرابط بين مدينة الجزائر ومدينة باتنة والذي يسمح بالانتقال إلى مركز المدينة بكل سهولة. و نظرا لسرعة العملية فقد أنجزت الأشغال بدون مخطط للتهيئة، ولا مخطط كلي معد مسبقا. كما كان للطبيعة العقارية للأراضي بحيث كانت ملكا للبلدية، و الموقع من وسط المدينة والطبيعة الطبوغرافية للأراضي (ميل ضعيف او معدوم)، دور في توسع الحي بسرعة عن طريق التعمير العفوي. و هكذا فبعد شهور فقط من انتهاء عملية البناء المقررة من طرف السلطات، بدأت عدة عائلات في استغلال الأراضي المتبقية لإنشاء سكنات عفوية مبنية بطرق غير قانونية على أراضي ملك للمصالح البلدية. و كان بعض سكان الحي القصديري المسمى "بالطريقي" أول من سارع الى الاستغلال الغير شرعي لأراضي اشبيليا، فانتقل هكذا عدد المساكن من 86 مسكن سنة 1976 إلى 113 مسكن سنة 1977 حتى وصل إلى 537 مسكنا سنة 1996، تضم في مجملها 5604 ساكن.

ب) مورفولوجية الحي

يشكل حي اشبيليا اليوم أحد اكبر الاحياء العمرانية في مدينة المسيلة، و يهيكله الطريق الوطني رقم 45 (الجزائر/باتنة) و التجزئات الترابية المبنية والمركز الجامعي بالمسيلة، مما يبين انه تعميره تم بطريقة عفوية ودون مشاركة لمصالح التخطيط والتسيير العمراني. لكنه اليوم اصبح يبدو مدمجا بصفة جيدة في المحيط العمراني القريب منه.

كان الحي في الأصل يتربع على مساحة 06 هكتارات، اما اليوم وبعد ثمانية عشرة سنة من انشائه تقريبا، فانه يتربع على مساحة قدرها 44.6 هكتار تقريبا، و هو مزود بالمياه الصالحة للشرب والكهرباء وفي بعض الحالات بقتوات الصرف. كما به مدرسة ابتدائية ومسجد ومستوصف وبعض المحلات التجارية الصغيرة.

وجدير بالملاحظة انه زود في سنة 1981 بالطاقة الكهربائية بنسبة 40% والى غاية 1993 لم تبق سوى 07 سكنات غير موصلة بالتيار الكهربائي. كما قامت السلطات

التوجيهي لسنة 1984، مما جعله يواجه ضغطا كبيرا من حيث المراقبة العمرانية، ولكن وبالرغم من ذلك فإن حركة التعمير العفوي وتشبيد التجزئات الترابية الغير قانونية بقيت مستمرة. كما زادت وتيرة الإنجاز منذ سنة 1988 بالموافقة الضمنية للسلطات المعنية نظرا لازمة السكن الحادة.

و قد سمحت لنا الملاحظات بعين المكان باكتشاف سوق عقارية حقيقية موازية. فعلى سبيل المثال فإن قطعة أرضية في موضع جيد بالنسبة للطريق يمكن ان يباع عدة مرات من طرف متعاملين في العقار بصفة لا شرعية.

اخذت ظاهرة التعمير العفوي حجما يتنافى تماما مع منطوق التخطيط الهادف للتحكم في العمران الذي تتبناه الدولة منذ عدة سنوات في اطار المخططات التوجيهية العمرانية سابقا وفي اطار مخطط التهيئة والتعمير حاليا.

أ) مورفولوجية الحي

يضم حي "لاروكاد" شرائح سكانية مختلفة، ومظهره العام لا يكاد يختلف كثيرا عن التجزئات الترابية الفردية التي قامت بتخطيطها الدولة. فهي، و ان بنيت بطريقة غير قانونية، تراعي كثير من عناصر التعمير والبناء المطلوبة ولا تشبه ابدا الاحياء القصدية الفوضوية.

و في ما يتعلق بالهيكل القاعدية، فإن الحي موصول بشبكة الطاقة الكهربائية منذ سنة 1976 وبشبكة المياه الصالحة للشرب منذ 1978، و بقنوات الصرف خاصة تلك التي تقع بالشارع الرئيسي على الطريق الوطني رقم 40 بنسبة تقدر بحوالي 60%. أما بالنسبة للتجهيزات الاخرى، فهناك مسجدين صغيرين ومدرسة وثانوية في طريق الإنجاز، على الخط الفاصل بين هذا الحي وحي الجعافرة وهو ما يعتبر في نظرنا محاولة لدمج الحي (intégration) في المحيط الحضري.

ب) الطبيعة القانونية للعقار

تتنتمي الأراضي في حي "لاروكاد" إلى الاحتياطات العقارية البلدية بنسبة 58% والى الملكية الجماعية (اراضي عرش) بنسبة 39% والباقي(3%) يملكها بعض الخواص. لا يتوفر أصحاب السكنات التي بنيت على اراض البلدية على أية وثيقة تثبت ملكيتهم للعقار، فلا عقد ملكية ولا حق استغلال مساحة (droit de superficie). اما مالكو أراضي العرش، فانهم يتوفرون على فقط على عقود عرفية تسمى "عقد جماعة".

2.2.2- الاحياء السكنية الشبه حضرية (Péri-urbains)

- حي المويحة

أ) تاريخ تكوين الحي

في البداية كانت المويحة عبارة عن قرية صغيرة بها بعض المنازل المتناثرة هنا وهناك. ومع بداية سنة 1975 أي بعد عام من ترقية مدينة المسيلة إلى مقر ولاية - ونتيجة

المرافق العمومية. فلا الطرق معبدة ولا المياه الصالحة للشرب متوفرة ولا قنوات الصرف منجزة. وهناك بعض المساكن فقط تستفيد من الكهرباء بطريقة غير قانونية عن طريق أسلاك موصولة بمساكن تقع بالحي العتيق. وشيدت غالبية المساكن العفوية لحي الكوش بطابق واحد هو الطابق الأرضي حسب نفس الأسس العمرانية للحي العتيق مع فروق واضحة فيما يتعلق بمواد البناء المستعملة و كذا في معالجة الواجهات.

يضم الحي حاليا (1996) حوالي 1387 ساكن. ولا يزال مبرمجا ضمن النسخ العمرانية المقرر هدمها في إطار المخطط العمراني التوجيهي من طرف مديرية التعمير والبناء بولاية المسيلة .

ب) الطبيعة القانونية للعقار

باستثناء بعض السكنات المبنية على اراضي شاغرة و ملك للدولة فإن المنطقة السكنية العفوية بحي "الكوش" بنيت على اراضي زراعية يملكها اساسا تسعة أشخاص. و قد كانت سابقا بساتين للمشماش تتراوح مساحة كل منها بين 1.1 هكتار و 3.9 هكتار.

- حي "لاروكاد"

كان حي "لاروكاد" أول حي سكني بنى عفويا في مدينة المسيلة سنة 1974 وعلى أراضي فلاحية قسم منها ملك للدولة والقسم الآخر ملك جماعي خاص(عرش).

ففي بداية الامر- ونظرا للجفاف الذي ضرب منطقة الحضنة. جاءت عائلات من القرى والبلديات الشرقية للمدينة لتستقر بهذه الأراضي على حافة الطريق الذي اشتق منه اسم الحي فيما بعد. وبعد عدة شهور استقدم هؤلاء السكان أقاربهم وشكلوا مناطق للسكن الفوضوي مقسمة تقسيما تأخذ بعين الاعتبار التقسيم العشائري السائد في المنطقة، حتى اصبح هذا الحي القصديري في ظرف قصير أي في بداية 1975 يضم 41 بيتا قصديريا.

و بعد عدة سنوات بدأ أصحاب الأراضي المحدودة المساحة وذات المردودية الزراعية الضعيفة يحولون أراضيهم وبطريقة غير قانونية إلى تجزئات ترابية تباع في السوق الموازية كحصى لبناء السكن تتراوح مساحة كل حصة من 130 إلى 270 م².

وفي غياب رقابة فعالة، ازدادت وتيرة البناء فحتى القسم القصديري من الحي ترك مكانه إلى مساكن مبنية بطريقة عفوية وفق حركة للتعمير لا تأخذ بعين الاعتبار منطوق التخطيط المسطر من طرف الدولة التي تشرف على التخطيط والتسيير العمراني.

أما اليوم وبعد عشرين سنة فإن عدد السكنات يقارب 600 مسكن مبنية كلها بطريقة عفوية وتتربع على مساحة قدرها 49.80 هكتار وتضم اكثر من 6000 ساكن.

في البداية كان الحي خارج المحيط العمراني للمدينة، ولكنه أصبح ضمن هذا المحيط في المخطط العمراني

و لا يتوفر الحي لحد الان الا على مدرسة ابتدائية ومستوصف مغلق في كثير من الاحيان، والطرق تعتبر شبه معدومة ما عدا تلك التي قام السكان بفرشها بالحصى لتفادي التربة الطينية اثناء فصل الامطار لتسهيل مرور سياراتهم.

ج) الطبيعة القانونية للعقار

لا تطرح الطبيعة القانونية للعقارات بالمويلحة مشاكل كبيرة. فالاراضي كلها ملك للبلدية، وهو ما يساعد على امكانية برمجة تدخل عمراني من قبل السلطات المختصة بغية التحكم في ظاهرة تكاثر السكن العشوي اللاشرعي بكل انعكاساته السلبية المتعددة.

-حي سيدي عمارة

أ) تاريخ تكوين الحي:

ظهرت اولى البنائيات في منطقة "سيدي عمارة" الواقعة على الشرق من المنطقة الصناعية لمدينة المسيلة في مجال شبه حضري سنة 1979. ففي البداية شرع اثنين من مالكي العقارات بتحويل الأراضى بصفة غير قانونية من اراضي زراعية إلى تجزئات ترابية قابلة للبناء بعد تقسيمها الى حصص. وقد تمت العملية بدون عقود توثيق.

فالى غاية 1976 لم يكن على الموقع سوى 28 عائلة موزعة على عشرين مسكن مبنية بصفة عفوية دون مخطط للتهيئة أو رخصة للتجزئة (permis de lotir). واليوم وبعد 15 مرور سنة، فان الحي اصبح يمثل كتلة مترافقة ومتراصة من المساكن تضم 347 بناية واقعة على مساحة قدرها 31.8 هكتار وتضم 608 عائلة. والحي يمتاز بالنقص الكبير في التجهيزات والمرافق الضرورية.

ب) مورفولوجية الحي

يبرز اليوم "سيدي عمارة" كحي من احياء ضواحي مدينة المسيلة، ويأخذ اهميته بالخصوص من موقعه على حافة الطريق الرابط بين شرق الجزائر وغربها. وتشكل السكنات في مجملها نسيجا عمرانيا غير متجانس، وهو ما يعكس بصفة جلية البنية الاجتماعية الغير متجانسة للسكان. ولا يزال الحي مصنفا ضمن النسيج العمرانية المبرمجة للهدم لدى السلطات المسؤولة على التسيير العمراني بالرغم من استحالة تحقيق العملية من الناحية الواقعية.

والجدير بالملاحظة انه بالرغم من عمليات المراقبة الدائمة والمستمرة، فان عدد السكنات العفوية لا تتوقف عن التزايد. كما ان تجديد بعض المباني القصدية واستغلال الفراغات الواقعة بينها قد اعطى مخططا كليا (un plan d'ensemble) يمتاز بالانتظام وباحترام بعض المقاييس العمرانية المحددة من طرف المختصين كالتراصف (alignement) مثلا.

لعدة عوامل - نرح كثير من سكان بلدية اولاد منصور خاصة الى هذا الموضع و بدأوا في تشييد منازل غير شرعية وقصدية على اراضي قاحلة وبعض الأراضى الفلاحية.

في بداية الثمانينيات شهدت القرية امتدادا عمرانيا هائلا، اذ أن التوسع تم من الجنوب نحو الشمال باتجاه الطريق الوطني رقم 45 الرابط بين مسيلة والجزائر العاصمة. كما عرفت تطورا نوعيا تحولت فيه المساكن القصدية شيئا فشيئا إلى مساكن بنيت جماعيا بعد تخصيصات عفوية خاضعة في الأغلب لاعتبارات عائلية في اختبار الجوار والتباعد بين المجموعات السكنية (Ilots).

و قد تطور عدد سكان المويلحة - التي تحولت الى حي شبه حضري (Péri-urbain) تابع لمدينة المسيلة - من اقل من 100 ساكن سنة 1975 إلى 2663 ساكن سنة 1996 أي بعد عشرين سنة. كما تطور عدد المساكن من 12 مسكن سنة 1975 الى 265 مسكن سنة 1996 مقسمة كما هو مبين في الجدول رقم 3.

جدول رقم 3: توزع المساكن حسب النوع.

| نوع المساكن | عدد المساكن | النسبة |
|-------------|-------------|--------|
| مساكن عفوية | 148 | 55.84 |
| مساكن قصدية | 42 | 15.84 |
| مساكن طينية | 25 | 09.83 |
| مساكن اخرى | 50 | 18.46 |

الجدول من إنشاء الباحث بناء على معطيات مكتب السكن الريفي بمديرية التعمير بالمسيلة 1996.

يلاحظ حسب الجدول المذكور أعلاه أكثر من 70 % من المساكن مبنية بصفة غير قانونية بالرغم من حاربه هذه الظاهرة منذ أكثر من عقد من الزمن على الأقل.

و تشهد المويلحة حاليا حركة تعمير نشيطة لتشبيد مساكن عفوية جديدة نظرا لازدياد الحاجيات من جهة ولقدوم بعض الوافدين من القرى الأخرى كالجساسية من جهة أخرى.

ب) مورفولوجية الحي

وتعطي المويلحة منظرا عمرانيا لحي متوسط الكثافة. كما تبدو المساكن غير متجانسة الواجهات (Non homogène)، وهو ما يوحي بعدم تجانس الفئات السكانية المتواجدة بعين المكان.

اما من ناحية المرافق العمومية والشبكات المختلفة، فان الحي لا يتوفر على قنوات لصرف المياه القذرة و المياه المستعملة و مياه الامطار. وهو غير مزود بالمياه الصالحة للشرب الا بنسبة قليلة تم انجازها في نهاية عام 1994. اما عن الطاقة الكهربائية فان المنازل الموصولة بالتيار الكهربائي تفوق نسبتها 90 %.

ج) الطبيعة القانونية للعقار

تضم منطقة "سيدي عمارة" خمسة عقارات يملكها خواص وتتربع على مساحة اجمالية قدرها 05.80 هكتار، و اراضي عرش تتربع على مساحة 51 هكتار.

و يرتكز تشييد المساكن في هذه المناطق على التحويل اللاشرعي للأراضي الزراعية بحيث يقوم المالك بخلق تجزئات ترايبية بها من 06 إلى 14 حصة، ثم بيعها على طريقة التعاقد العرفي بطريقة غير قانونية. وتتراوح مساحة كل حصة من 130م² إلى 250 م². وهذا التنوع في المساحة يعود أساسا إلى تسهيل هذه العملية بحيث تكون في متناول جميع شرائح المجتمع.

أما عن تحديد التجزئة الترايبية باربعة عشرة حصة على الاكثر، فيرجع اساسا الى خلق وثيرة سريعة للبيع تمكن المالك من بيع الارض بسرعة معينة وذلك للتخلص من الرقابة التي تقوم بها الهيئات بصفة مستمرة.

3. تطور الاحياء السكنية العفوية

1.3- التطور الديمغرافي

عرفت الاحياء السكنية العفوية منذ إنشائها تزايدا سريعا في عدد السكان. وشهدت هذه الزيادة تسارعا على مرحلتين الاولى مع بداية 1976 إلى غاية سنة 1980، والثانية بدأت مع سنة 1987 بعد مرحلة بطيئة دامت اكثر من سبع سنوات.

جاءت المرحلة الأولى بعد أن أصبحت مقر ولأية، حيث صاحب ذلك إنشاء نشاطات اقتصادية هامة. أما المرحلة الثانية فتدل على بداية الأزمة الاقتصادية و تراجع الدولة عن تمويل السكن مما زاد من طلب هذه المادة النادرة و دفع ببعض الفئات إلى خلق حلول عاجلة بطريقة خاصة.

إذا اجرينا مقارنة في عدد السكان ما بين سنتي 1977 و 1996 نلاحظ ان تطورا هائلا خلال هذه الفترة. فقد تضاعف سكان إشبيلية خمس مرات تقريبا. و بما ان معامل النمو الطبيعي هو 03.05 %، يمكننا الجزم بان ضعف عدد السكان كان نتيجة توافد السكان من مناطق أخرى كما هو مبين في الجدول رقم 4.

جدول رقم 4: التطور الديمغرافي لسكان الاحياء العفوية بالمسيلة 1977/1996.

| الحي/السنة | 1977 | 1996 |
|------------|------|-------|
| اشبيلية | 1319 | 5010 |
| لاروكاد | 1076 | 5103 |
| الكوش | 409 | 1317 |
| المويلحة | 608 | 2663 |
| سيدي عمارة | 395 | 4212 |
| المجموع | 3807 | 18305 |

المصدر: الجدول من انشاء الباحث، حسب معلومات من مديرية التعمير ومصحة البناء والتعمير بولاية المسيلة.

2.3- التوسع المجالي

توحي الاحياء السكنية العفوية لمدينة المسيلة بأنها "احياء ورشة". كما أنها تتشكل من عدة مراكز تبين انها غير متجانسة البنية. و هي مشكلة أساسا من مباني ذات طابقين على الأكثر تتموقع أساسا على حافة الطرق الرئيسية بالمدينة. وللدلالة على التوسع المجالي المتسارع نورد الجدول 5 الذي يبين التوسع الحاصل في مجال هذه الأحياء. ونلاحظ أن الاحياء السكنية العفوية لمدينة المسيلة قد تزايدت بنسبة 409.76 % أي ان المساحة تضاعفت اكثر

جدول رقم 5: التوسع المجالي للاحياء السكنية العفوية بالمسيلة.

| الحي/السنة | 1977 | 1996 | نسبة الزيادة |
|------------|-------|--------|--------------|
| اشبيلية | 11.00 | 44.60 | 40.55 % |
| لاروكاد | 11.00 | 49.80 | 452.72 % |
| الكوش | 1.40 | 04.60 | 328.57 % |
| المويلحة | 2.60 | 19.80 | 761.53 % |
| سيدي عمارة | 07.80 | 31.80 | 412.82 % |
| المجموع | 33.80 | 151.80 | 409.72 % |

المصدر: الجدول من انشاء الباحث، حسب معلومات من عدة من المراكز الجغرافية الخمسة عشر سنة، مما بعد ظاهرة جديدة متجانسة البنية والتعمير والخطوط العفوية... بالدراسة والتحليل خصوصا اذا عرفنا ان مساحة مدينة المسيلة المبنية بصفة شرعية قد ازدادت بنسبة 98 % فقط.

4. السكن العفوي و السياسات العمرانية

من خلال التزايد الكبير في السكن العفوي من حيث العدد و المساحة التي تحتلها مناطق التعمير العفوي داخل المدينة، يمكننا إستنتاج أن ذلك مؤشر واضح على عدم قدرة السياسات العمرانية المختلفة التي تم إنتهاجها على التحكم في الظاهرة أو الحد منها على الأقل.

فبعد الفشل الواضح للمخطط العمراني التوجيهي الذي أعتمد في السبعينيات و الثمانينيات و الذي أكدته أبحاث عديدة (6-7)، جاء المشروع العمراني الحالي القائم على ثنائية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ومخطط شغل الأراضي فتعامل مع مناطق السكن العفوي بنفس المنطق التخطيطي المتجاهل تماما لحقيقتها.

و من هنا فإن الصورة العقلانية الجميلة التي يرسمها المخطط للمدينة المستقبلية تبقى حبيسة الأدرج. و لهذا فمن الضروري البحث عن مقاربة جديدة للمعالجة.

الخلاصة

تعتمد المقاربة الجديدة للسكن العفوي على منهجية تنتقل "من العمران الوقائي إلى العمران العلاجي" القائم

مراجع البحث

- [1]-P. Georges, "L'habitat spontané parasite de l'urbanisation dans les pays sous-développés" in *Cahiers internationaux de sociologie*, juin 1967.
- [2]-تمت هذه الملاحظة أثناء دراستنا الميدانية لإعداد أطروحة حول التعمير العفوي بولاية المسيلة سنة 2001.
- [3]-القاضي، "التعمير العفوي بالقاهرة"، دكتوراه في العمران، جامعة باريس، 1984.12.
- [4]-ف. إبراهيم، "السكن العفوي الشبه حضري بالجزائر العاصمة"، ماجستير في العمران، المدرسة الوطنية للتعمير بالحرش، 1993.
- [5]-ب. خلف الله، "مقاربة للتحكم في النسيج العمرانية العفوية"، دكتوراه دولة في العمران، خاقي 2001.
- [6]-م. كاتب، "Dynamique urbaine et instruments d'urbanisme"، Magister en urbanisme, EPAU, 1989.
- [7]-ف. إبراهيمي، "L'habitat spontané, cas d'Alger", Magister, EPAU, 1993.

على فهم طبيعة الظاهرة و أبعادها الاجتماعية و الاقتصادية. و بعد ذلك يقوم بالاعتماد على أسلوب المفاهمة و التشارور (Concertation) لضمان مشاركة السكان مشاركة فعلية في جميع مراحل المشروع. و بمعنى آخر يكتفي مسير المدينة بدور الموجه للحلول التي يقترحها السكان لتصبح **حلولهم**، و بالتالي يسعون لإنجاحها بالتزام أكبر. و في الختام، فإننا نرى بأن بناء المشروع يعتمد على الشراكة بين الذين يعلمون و هم الهيئة التقنية لتسيير المدينة و الذين لا يعلمون و هم سكان مناطق السكن العفوي. و يتحقق ذلك باعتماد صيغ مختلفة و مرنة للمشاركة تسهل مساهمة الأغلبية من السكان و ترفع من حظوظ نجاح المشروع العمراني المقترح.