

دور الفاعلين الخواص في إنتاج السكن و التنظيم المجالي حالة: مدينة سطيف

رابح شنقاري

تسيير المدن- معهد تسيير التقنيات الحضرية جامعة قسنطينة – 3 - الجزائر

تاريخ الإستلام 2013/03/20 – تاريخ القبول 2014/05/12

ملخص

عرفت مدينة سطيف ديناميكية مجالية هامة، خاصة في بداية الألفية الثالثة، تحت تأثير الضغط السكاني الكبير و الطلب المتزايد على السكن و التجهيزات و المرافق التابعة لها. كل هذا زاد من حدة أزمة السكن و الاستهلاك المفرط للعقار. مما أدى بالسلطات إلى إعادة النظر في السياسة ال منتهجة و التي كانت تجعل الدولة تتدخل كليا في ميدان إنتاج السكن، و من ثمة إدخال رؤية جديدة تقوم على مبدأ السلطات المحلية المنظم عوض المتعامل و المحتر، مما فتح المجال للمبادرات الخاصة بالفاعلين الخواص (المرقين العقاريين)، بموجب قانون الترقية العقارية، الذي ينص على المساهمة في إنتاج السكن بمختلف صيغه، كوسيلة جذب و استقطاب داخل المجال الحضري لمدينة سطيف، من أجل دراسة هذه الظاهرة و أثرها على التنظيم المجالي لمدينة سطيف، يمكن تحديد دور مساهمة مختلف الفاعلين الخواص في إنتاج السكن بمدينة سطيف .

الكلمات المفتاحية: إنتاج السكن، مدينة سطيف، التنظيم المجالي، الفاعلين (المرقين) الخواص، العقار. النمو الحضري، الترقية العقارية.

Résumé

La ville de Sétif a connu une importante dynamique spatiale, particulièrement au début du troisième millénaire. Celle ci a été influée par un accroissement démographique appréciable combinée à une forte demande de logements, équipements et services de proximités. Cette situation conjonctuelle a accentué la demande de production du logement, ce qui a contraint les autorités à réviser sa politique en tant que producteur exclusif du logement sous ses diverses formes. C'est ainsi qu'une nouvelle vision a été mise place, elle repose sur le principe « autorités locales organisatrices au lieu de négociatrices et monopolisatrices ». Cette initiative volontariste a impliqué la participation des acteurs privés (promoteurs immobiliers) dans la production du logement à tous types. Cette thématique met en exergue l'apport et le rôle des différents acteurs privés dans la production du logement urbain dans la métropole régionale de Sétif.

Mots clés : production de logements, ville de Sétif, organisation spatiale, acteurs (promoteurs) privés, foncier, croissance urbaine, promotion immobilière.

Summary

The city of Setif experienced a significant spatial dynamics, especially at the beginning of the third millennium. That has been initiated by a significant population growth combined with strong demand for housing, equipment and services nearby. This economic situation has increased the demand of housing production, which has forced authority to revise its policy as an exclusive producer of accommodation in its various forms. This is how a new vision was set up, it is based on the principle of "organizing local authorities instead of negotiators and monopolists." This proactive initiative involved the participation of private actors (real estate developers) in the production of accommodation for all types. This subject highlights the contribution and role of various private actors in the production of urban housing in the metropolitan region of Setif.

Keywords : housing production, city of Setif, spatial organization, private actors (real estate developers), urban growth, real estate development

دور الفاعلين الخواص في إنتاج السكن و التنظيم المجالي حالة: مدينة سطيف

بلغ عدد سكان مدينة سطيف حسب نتائج الإحصاء العام للسكان و السكن 2008 [2] 251676 نسمة مقابل 214842 نسمة في التعداد العام للسكان و السكن لسنة 1998 (أنظر الجدول رقم 01) أي بمعدل نمو بلغ 1.59% للفترة (1998-2008) و هو معدل يقارب المعدل الوطني في نفس الفترة و البالغ 1.72% حسب الديوان الوطني للإحصائيات.

جدول رقم (01) نمو سكان سطيف المركز وسكان

البلدية

2012	2008	1998	1987	1977	سطيف المركز
282189	251676	214842	170182	129754	
1.9	1.59	2.10	2.72		معدل النمو
307901	288641	239195	186642	135700	سطيف البلدية

المصدر: الديوان الوطني لإحصائيات التعدادات العامة للسكان و السكن 1987، 1977، 1998، 2008، ولاية سطيف بالأرقام، ص 18، 2012.

2 - مراحل النمو الحضري بمدينة سطيف :

عرفت مدينة سطيف منذ الإستقلال نموا حضريا سريعا ، و قد مر التعمير في المدينة بمراحل مهمة ، و لعل أكثر هذه المراحل تأثيرا ما تمر به المدينة في السنوات الأخيرة من توسع كبير لمساحة المدينة ، نتج عنه تشوه كبير للنسيج العمراني الذي لم يراع فيه توزيع المساكن، ومناطق النشاطات، و الوظائف ، مما أدى إلى ظهور مناطق سكنية ذات كثافة سكانية عالية إضافة إلى النمو العفوي للعمران، في ظل الطلب الكبير على السكن . بحيث ساهم في انجاز هذه المساكن سواء الفردية أو الجماعية مجموعة من الفاعلين(المركبين) و بدرجة أكبر القطاع الخاص. و يمكن تحديد مناطق التعمير في مدينة سطيف كالتالي :

1-2 المرحلة قبل 1962 : نشأة المدينة الاستعمارية

يعود تاريخ تأسيس مدينة سطيف إلى سنة 1847 حيث أنشأت فرنسا المدينة ذات الوظيفة الإدارية و العسكرية لكنها سرعان ما تحولت إلى سوق هام للمنتجات الزراعية، ما أدى إلى توسعها على الأطراف . كما أدى إنشاء خط السكة الحديدية في 1925 ، و هدم أسوار المدينة إلى حركة تعمير كبيرة، ما

المقدمة

تعتبر مدينة سطيف و مجالها نموذجا جيدا لدراسة و تحليل ظاهرة مساهمة الفاعلين(المركبين) الخواص في التقليل من أزمة السكن التي تعاني منها المدينة ،كونها تشهد ديناميكية حضرية غير مسبوقة ، لأنه تم اختراق التوسع العمراني لمجالات واسعة ، و حدث التلاحم مع التجمعات المجاورة .كما زادت عملية برمجة عدد من المشاريع العمرانية المهيكلة في المدينة و التجمعات السكانية المحيطة بأطراف المدينة، منها تلك المتعلقة بانجاز السكن، و التجهيزات خاصة الجامعية و أخرى للمرافق، و التي تم توطينها في الأراضي الزراعية المحيطة بالمدينة [1]. بحيث عملت السلطات على التنوع في المشاريع السكنية بهدف تحقيق العدل و توفير السكن لمختلف شرائح المجتمع في إطار سياسة الترقية العقارية،و التي تهدف إلى مساهمة المواطن في امتلاك مسكن خاص به. مما أدى بالمركبين الخواص سواء المحليين أوالعالميين(الشركات الصينية،الاسبانية،الهندية، للبناء و التعمير... الخ) دخول مجال المنافسة بهدف توفير الربح من جهة و التقليل من أزمة السكن التي تعاني منها المدينة من جهة أخرى. و قد تم اختيارنا لمدينة سطيف كاستقطاب مجالي من أجل فهم ظاهرة إنتاج السكن و الفاعلين بمدينة سطيف .لما يتمتع به المجال من موقع استراتيجي معزز بإمكانيات متنوعة و مؤهلات تنموية واقتصادية هامة، بالإضافة إلى طبيعة العقار، وصيغ السكن مما أدى إلى ظهور أقطاب حضرية جديدة. و هذا ما أقرته مخططات التهيئة و التعمير، كل هذه العوامل و غيرها ساهمت في توفير السكن لمختلف شرائح المجتمع جعلتنا نطرح سؤالا سنحاول الإجابة عليه من خلال الإشكالية التالية:

ما هو دور مساهمة الفاعلين(المركبين)

الخواص في إنتاج السكن و تنظيم المجال؟.

أولا:النمو الحضري في مدينة سطيف:

1- التزايد في النمو السكاني:

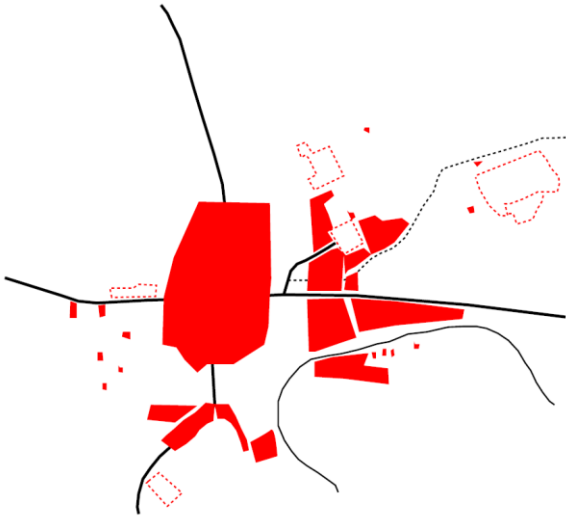
رابع شنقاري

شغل الجيوب الفارغة و تكتيف الأحياء الفوضوية كحي كعبوب و حي بيزار. في غياب أي إشراف من مصالح الدولة . في الفترة (1966- 1977) بلغ عدد سكان المركز 129754 نسمة، بمعدل نمو 2.72%، وتم انجاز 10019 مسكن جيد لتصل الحظيرة السكنية في المدينة سنة 1977 إلى 17607 مسكن و يتقلص بذلك معدل شغل المسكن إلى أقل من 8 أفراد[5]. **خريطة رقم (01)**

أدى إلى تنوع أشكال التوسع العمراني ، من توسع عمودي – مركز المدينة- إلى توسع أفقي - حي ثليجان- ، و ظهور التجمعات السكنية على الأطراف مثل الشيخ العيفة و عين الطريق وغيرها . تميز مركز المدينة بنسيج عمراني منظم . أما الأحياء الشعبية فقد تميزت بكثافة سكنية كبيرة و عمران غير منظم. و قد بلغت مساحة المدينة في نهاية هذه المرحلة 283 هكتار [3]. **خريطة رقم (01)**

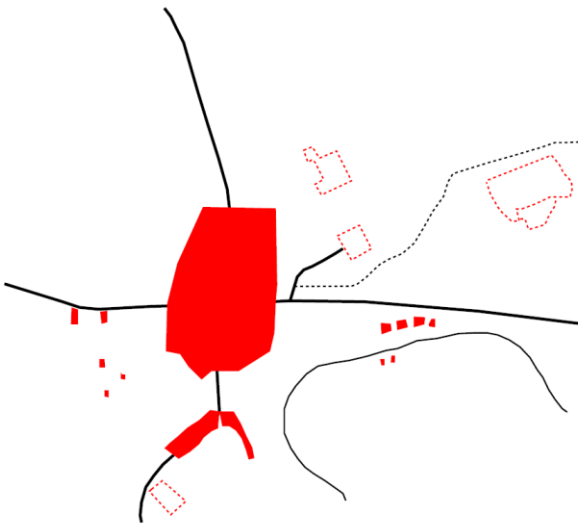
2-2 المرحلة 1970-1962: تكتيف المركز :

1920



عرفت المدينة خلال هذه المرحلة نموًا سكنيًا و سكانيًا كبيرًا و نزوحًا ريفيًا معتبرًا نحو مدينة سطيف ، أدى إلى تكتيف عمراني للمركز . و عرفت هذه المرحلة بداية ظهور أحياء عشوائية – حي كعبوب- دون تهيئة أو توجيه . حيث اقتصر تدخلات الدولة في استكمال بعض المشاريع السكنية ضمن مخطط قسنطينة و المخطط الثلاثي -1967-1970- و إنشاء بعض الهياكل الكبرى كمقر الولاية و المركب الرياضي و بعض التجهيزات التعليمية. بلغ عدد سكان المركز في سنة 1966: 88212 نسمة ، بمعدل نمو قدره 3.6% أما الحظيرة السكنية فقدرت في نفس السنة بـ 7588 مسكن ما يعطي معدل شغل سكني (TOL) وصل 11 فرد/مسكن [4]. **خريطة رقم (01)**

1872



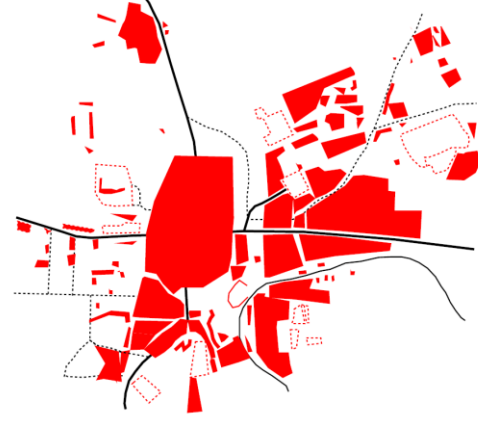
2-3 المرحلة 1970-1985: مشاريع المجمعات السكنية الكبرى :

تميزت هذه المرحلة، برغبة الدولة في توجيه حركة التعمير، و بناء قاعدة صناعية على أطراف المدينة، في ظل المخططات الرباعية الأولى و الثاني. و تحت الضغط السكاني الكبير ، تم الانطلاق في مشاريع المجمعات السكنية الكبرى (ZHUN) ذات الطابع الاجتماعي التي كانت حلا أنيا لمشكل السكن المتفاقم ، حيث افتقدت إلى المرافق و المستلزمات الضرورية من جهة، كما أن اختيار المناطق التي أنجزت عليها لم تكن مدروسة من جهة أخرى ، ما أدى إلى تقطع و تشوه النسيج العمراني للمدينة . كما شهدت هذه المرحلة عملية

دور الفاعلين الخواص في إنتاج السكن و التنظيم المجالي حالة: مدينة سطيف

1962

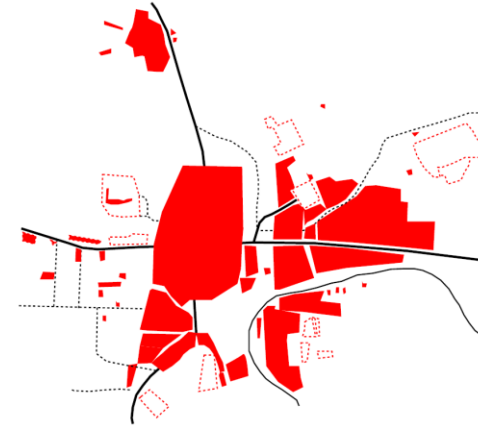
2002



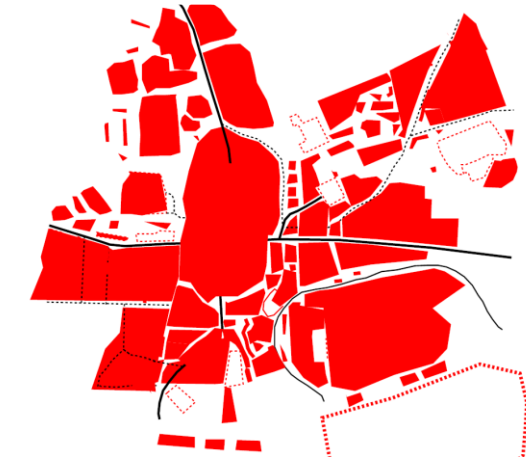
المصدر: من انجاز الباحث انطلاقا من مجموعة من الخرائط أهمها:

- APC de Sétif, Planche n°3, 4, 5 et 6
- A PRENANT, Sétif, les extensions périphériques, 1977.
- Google earth, Images satellites, 2008

1933



1980



4- المرحلة 1986-2000 تحرير السوق العقاري وظهور الفاعلون الخواص:

تميزت هذه المرحلة باللجوء إلى عملية التخصيص *lotissement* و بقوة ، و هذا النوع من السكن أدى إلى تشجيع البناء الفردي في المدينة و ظهور أحياء جديدة كحي حشمي و حي 1 نوفمبر . كما عرف البناء في صيغته الترقوي في منتصف الثمانينات نموا معتبرا، بعد تحرير السوق العقارية و تراجع دور الدولة في تسيير و توجيه العمران بشكل عام . و كانت النتائج واضحة على الواقع العمراني الذي اتسم بالفوضى و العشوائية ، و ظهور أقطاب سكنية جديدة تفتقر إلى التجهيزات و المرافق الضرورية ، و تشكل نقاط سوداء في النسيج الحضري كحي شوف لكداد.

منذ 1986: و في ظل الأزمة الاقتصادية و تراجع أسعار النفط جعل الدولة تعيد النظر في الإستراتيجية الاقتصادية و الاجتماعية و إعادة تقييم تدخلها. تم في هذه المرحلة اتخاذ مجموعة من الإجراءات كتحريم العقار الذي شجع استمرار السياسة السكنية في صيغة الترقية العقارية مما أدى إلى نمو كبير للحظيرة السكنية . و في ظل التحول إلى

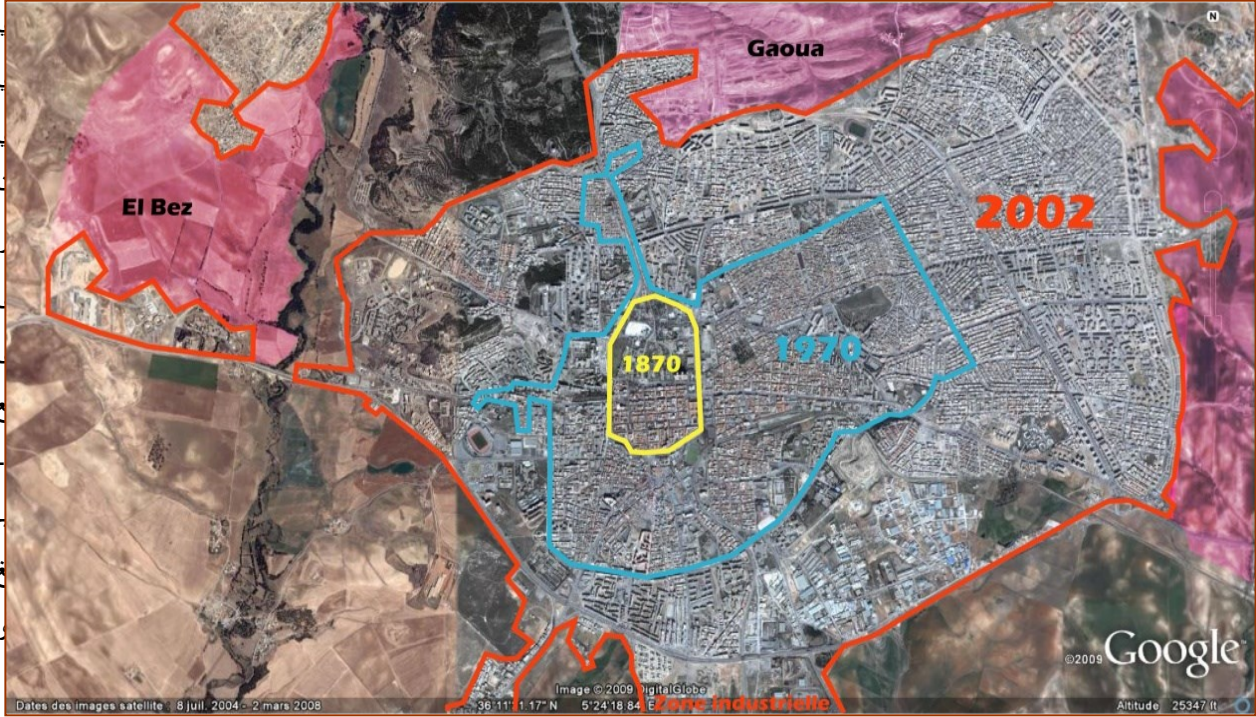
رابع شنقاري

هذه المرحلة انطلاق عمليات التحسين الحضري ، و كذا إنجاز العديد من المشاريع السكنية خاصة في "منطقة الهضاب" في الجهة الشمالية الشرقية و كان للمرقين العقاريين الخواص دور فعال، في عملية إنجاز المشاريع السكنية.

أما في سنة 2006 بلغ عدد السكنات في طور الانجاز 4588 سكن- [7]كلها تنطوي تحت صيغة البناء الاجتماعي التساهمي logement social participatif (LSP) موزعة على ثلاثة عشرة (13) موقعا داخل المحيط العمراني . و هذه المشاريع الضخمة التي استفادت منها المدينة في مجال السكن ، و مشاريع التجهيزات الكبرى التي دعمت بأغلفة مالية إضافية، أقرها رئيس الدولة ، في إطار زيارته الميدانية للمدينة ، و كان آخرها المخصص المالي مليار دينار [8]لدعم هذه المشاريع ،

نظام اقتصاد السوق تحولت قضية السكن من حق يكفله الدستور لكل مواطن ، باعتباره حاجة اجتماعية ، على الدولة تلبينها إلى منتج اقتصادي يخضع لآليات العرض و الطلب [6]. في ظل هذا التحرر العقاري عرفت المدينة توسعا عمرانيا كبيرا ساهم فيه مختلف الفاعلين العموميين و الخواص. و في المرحلة (1987-1998) بلغ عدد السكان 214842 نسمة بمعدل نمو قدر بـ 2.10% . و قدر عدد المساكن في سنة 1998 بـ 38554 مسكن، حيث بلغت مساحة المدينة في نهاية هذه المرحلة 2073 هكتار.

خريطة رقم (02): النمو المجالي لمدينة سطيف



و قد حددت مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الاحتياجات المستقبلية للمدينة من حيث العقار بحوالي 1500 هكتار. كما هو مبين في الخريطة رقم (03)

3 - آفاق التوسع المستقبلي للمدينة:

يحدد القانون 90-29 [11] المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المعدل و المتمم بالقانون 09-02 و المتعلق بالتهيئة و التعمير القواعد العامة، الرامية إلى إنتاج الأراضي القابلة للتعمير من خلال أدوات التهيئة و التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير، و مخططات شغل الأراضي التي

الكبير للمدينة، حيث تم اختراق المدينة لحدودها الجنوبية، إلى ما وراء الطريق الوطني رقم 05 الذي شكل و لفترة طويلة خطا أحمر أمام التوسع على حساب الأراضي الزراعية. و قد نتج عنه تلاحم المحيط العمراني للمدينة بتجمع "عين السفيهة". أما في الجهة الغربية فالتوسع الحضري للمدينة قد تجاوز "وادي بوسلام" ليعم "هضبة الباز" . أما على الجهة الشرقية ، فالمدينة توسعت باتجاه "منطقة الحاسي". و نسجل خلال

دور الفاعلين الخواص في إنتاج السكن و التنظيم المجالي حالة: مدينة سطيف

جديدة ، عادة ما تعجز السلطة المحلية على توفيرها و تهيئتها مما يؤدي إلى تحويل التدفقات نحو التجمعات السكانية القريبة التي استفادت من مشاريع التهيئة و الدعم، و إعادة مراجعة مخططات التهيئة و التعمير، التي يتم إعدادها نظريا، لتنظيم و توجيه نمو المدينة ، و تحديد احتياجاته المستقبلية للمدينة ، من تجهيزات و مرافق، و تضمن الاحتياطات العقارية التي يتم عليها التوسع المستقبلي للمدينة .

جدول رقم (03): توزيع مساحات التوسع المستقبلي التي أقرها PDAU (2010-2014)

مناطق التوسع		المساحات المحددة للتوسع المستقبلي
904.93 %68	المنطقة الشرقية	354.70
	المنطقة الغربية	264.04
	الباز	53.10
	عين السفيهة	145.60
	الشمال الغربي	54.82
	الجنوب الغربي	90.78
	الحاسي	38.70
	عين الطريق	30.79
	فرماتو	18.00
417.20 32%	توسيع المنطقة الصناعية	139.70
	المنطقة الجنوبية الغربية	92.54
	المنطقة الجنوبية الشرقية	185.94
المجموع		1323

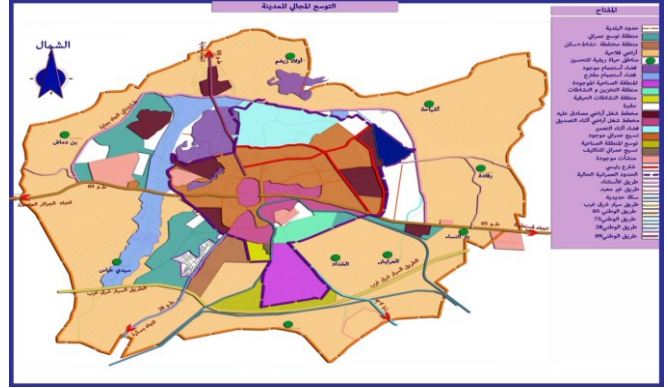
Source. Wilaya de Sétif. Révision du PDAU de la commune de Sétif .phase finale, 2010
ثانيا: الإنتاج السكني بمدينة سطيف: الآليات و الفاعلون

1 أولوية توفير السكن و نتائجها على المجال:

يعتبر قطاع السكن من الأولويات الكبرى في السياسة الاقتصادية والاجتماعية للدولة الجزائرية، ففي سنة 1996 أعيد النظر في سياسة احتكار الدولة الكلي للقطاع من خلال إدخال رؤية جديدة تقوم على مبدأ الدولة المنظم عوض الدولة المتعامل و المحنكر. فقد تعددت صيغ عروض السكن كما تنوعت طرق دعم الدولة التي حضرت القطاع بميزانيات ضخمة لمشاريع طموحة كان آخرها برنامج انجاز مليون سكن في الجزائر، و الذي تدعم بمشروع مماثل للفترة 2010-2014 . و كان وراء نجاح هذه البرامج القطاع الخاص(المرقون الخواص) الذي

تحدد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي و تضبط توقعات التعمير، كما تحدد التخصيص العام للأراضي و مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية. خريطة رقم (03)

الخريطة رقم(03):التوسع المجالي لمدينة سطيف (2001- 2013)



المصدر: من انجاز الباحث

بالاعتماد على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU)

جدول رقم (02): بلدية سطيف تقييم

الأوعية العقارية المتوفرة للتعمير التي

أقرتها مخططات التهيئة و التعمير PDAU

المصادق عليها .

المساحة الكلية - هكتار - السنة	القطاعات المبنية(هـ) secteurs urbanisés	القطاعات المؤهلة للتعمير Secteurs à urbaniser	قطاعات التعمير المستقبلية Secteurs d'urbanisation future
-12-31 2005	2210.70	350	0
-12-31 2007	2210.70	838.2	394
-12-31 2009	2443.7	989.5	0
-2010 2013	2743.7	1323	0
المجموع	9608.8	3500.7	394

المصدر: مديرية التعمير، ولاية سطيف 2010

4- مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

أدى توسع المناطق السكنية ، التي تستدعي هي الأخرى توسعا في المساحات المخصصة للمرافق و التجهيزات إلى زيادة الطلب على إحتياجات عقارية

رابح شنقاري

إنجازها و تسليمها، علما أن 1780 وحدة سكنية ذات طابع سكني اجتماعي أشرف على إنجازها ديوان الترقية و التسيير العقاري (OPGI)، و 5291 وحدة سكنية أشرف على إنجازها القطاع الخاص و 2620 وحدة سكنية ذات طابع بيع بالإيجار، أشرف على إنجازها مرقبين عقاريين (AADL،AFW).

و منه نجد أن مساهمة القطاع الخاص يتمثل في إنجاز السكنات ذات الطابع التجاري و يتمثل في 5291 وحدة سكنية ذات طابع ترقوي، أي مساهمته خلال هذا المخطط قدرت بـ 55% مقارنة بالقطاع العام 45% من إجمالي البرنامج، و منه نجد أن دور القطاع الخاص (المرقبن الخواص)، مهم و فعال في إنجاز مختلف صيغ المشاريع السكنية على مستوى مخطط شغل الاراضي الهضاب شرق و الهضاب غرب، نتيجة لترك المبادرة للخواص من خلال السياسة السكنية المنتهجة من طرف السلطات المحلية، التي تؤدي دور الممول و المنظم، و ترك المبادرة أمام القطاع الخاص للمساهمة في التقليل من أزمة السكن و ذلك في إطار سياسة الترقية العقارية.

1-2- البرامج السكنية 2010-2014

أ- في السكن الاجتماعي التساهمي و السكن الترقوي

المدعم :

من مجموع 15384 [12] وحدة سكنية من هذا النمط خلال البرنامج الجاري، استحوذت بلدية سطيف لوحدها على أكثر من 7400 وحدة، أي ما يقارب 50% و الباقي موزع على مختلف دوائر الولاية، و يبقى التخوف قائما من استفحال ظاهرة المضاربة في سوق العقار الذي يستهلك برامج مدعمة و يداولها في السوق الموازية، بدليل أن 1 من كل 4 سكن شاغر [13]، علما أن سكان مراكز البلديات هم الأحسن حالا من حيث شغل السكن الواحد.

ب- في امتصاص السكن الهش:

إلى غاية 31 ديسمبر 2011 تم إحصاء 10638 وحدة سكنية حضرية هشة و 6830 وحدة سكنية ريفية و قد تضمن البرنامج الجاري 11438 وحدة سكنية بنمط السكن الاجتماعي الإيجاري، ما يعني أن البرنامج من شأنه القضاء على السكنات الهشة المحصاة في مراكز البلديات و التجمعات الثانوية

يهدف دائما إلى إنجاز المشاريع في وقتها بهدف كسب مصداقية أكبر لدى السلطات المكلفة بتوزيع المشاريع .

فولاية سطيف الثانية على مستوى الوطن من حيث السكان، استفاد مركزها (مدينة سطيف) على غرار البلديات الأخرى من مختلف البرامج السكنية مما جعلها تعرف حركة تعمير و بناء كبيرة أدت إلى توسع المساحات المبنية، و تطور المرافق العمومية، و تمدد الفضاءات الحضرية، نتج عنه استهلاك العقار الفلاحي بهدف تجسيد المشاريع السكنية المبرمجة من أجل حل أزمة السكن التي يعاني منها المجتمع السطايفي .

1-1. المشاريع المنجزة خلال المخطط الخماسي 2005-2009 :

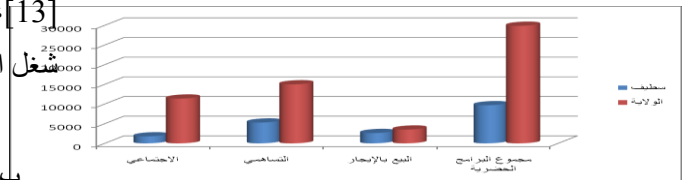
تسجل مدينة سطيف وتيرة سريعة في عملية انتاج السكن بمختلف الأنماط و الجدول الآتي يبين ذلك.

الجدول رقم (04): توزيع برامج السكن المنجزة خلال المخطط الخماسي (2005-2009) في مدينة سطيف.

البلدية	السكن الاجتماعي	السكن التساهمي	سكن البيع بالإيجار	مجموع البرامج الحضرية
سطيف	1780	5291	2620	9691
الولاية	11378	15000	3500	29878

لمصدر: مديرية البناء و التعمير 2008

الشكل البياني رقم (01) توزيع برامج السكن المنجزة بمختلف الصيغ للخماسي (2005-2009) بمدينة سطيف .



المصدر: مديرية البناء و التعمير 2008

من خلال قراءة الجدول رقم 04 و الشكل البياني رقم 01 يمكن الخروج بالاستنتاجات التالية:

مدينة سطيف استفادت من 9691 وحدة سكنية في إطار البرنامج الخماسي (2005-2009)، حيث تم

دور الفاعلين الخواص في إنتاج السكن و التنظيم المجالي حالة: مدينة سطيف

جدول رقم(05) يوضح الاستهلاك المجالي بمدينة سطيف من (1966 إلى 2013)

السنة	المساحة المبنية	استهلاك المجال هـ	الاستهلاك المتوسط السنوي هكتار/سنة
1966	338	-	-
1977	839.8	5	50.
1987	1335.1	01.8	18
1998	2285	495.8	49.
2008	3377	950	58
2013	4700	1	95
		092	109.2
		1323	132.3

SOURCE : URBA – SETIF, Révision PDAU,

:159 P•Rapport D'orientation

ثالثا: التوزيع المجالي لمشاريع السكن بمدينة سطيف:

عرفت مدينة سطيف في الأونة الأخيرة نموا عمرانيا سريعا نتج عنه الزيادة في الطلب على السكن بمختلف الأنماط (الاجتماعي،التساهمي،البيع بالإيجار و الترقوي)،كل هذا أدى إلى البحث على العقار الخاص بالدولة بهدف استعماله في مشاريع البناء ،نتج عنه التوسع في الجهة الشرقية الشمالية لحي الهضاب بمساحة تقدر بـ 85 هكتار و الجهة الشمالية للهضاب بمساحة تقدر بـ 36 هكتار،(عين شقة، وشوف لكداد بمساحة تقدر بـ 300 هكتار)، و لإنجاح هذه البرامج سخرت السلطات كامل الإمكانيات الاقتصادية،الاجتماعية،البنى التحتية و مختلف الشبكات.

و توزيع المشاريع جاء وفق خطة منهجية مرتبطة بأدوات التهيئة و التعمير و التنسيق بين مختلف الفاعلين في المدينة ،بالإضافة إلى استعمال الاحتياطات العقارية الخاصة بالبلدية لسد الاحتياجات العمرانية .حيث أن هذه الظاهرة أدت إلى ظهور ما يعرف بالأقطاب العمرانية على مستوى مدينة سطيف، نظرا للبرامج الضخمة التي وجهت إليها بهدف توفير السكن لمختلف شرائح المجتمع السطايفي.

أما فيما يخص برنامج السكن التساهمي التكميلي :

فقد استفادت مدينة سطيف في إطار البرنامج التكميلي من 3400 وحدة سكنية مقسمة على بلديتي سطيف و العلمة

[14]. أما السكنات الهشة في المناطق الريفية المبعثرة فلا يستساغ امتصاصها بنمط السكن الاجتماعي الايجاري، لأن ذلك يشكل تشجيعا على النزوح نحو مراكز البلديات والتجمعات الثانوية.

لذلك يستحسن امتصاص السكن الهش، في المناطق الريفية المبعثرة من خلال برامج تدعيم السكن الريفي سواء الفردي أو الجماعي.

2- العوامل التي أدت إلى استهلاك المجال:

تشكل العوامل الطبيعية، الطبوغرافية حواجز طبيعية في وجه توسع العمران، كما تؤثر عوامل أخرى اقتصادية و اجتماعية و إدارية إيجابا أو سلبا في استهلاك المجالات المحيطة بالمدن و الحواضر من أهمها الوضعية القانونية للعقار ، فملكية الدولة للعقار شجع كثيرا التوسع الحضري في التجمعات الثانوية(عين الطريق، شوف لكداد ، و فرماتو(شيخ العيفة)، الهضاب)، من خلال ذلك استفاد الفاعلون الخواص من التخفيض في سعر الأوعية العقارية الحضرية بنسب متفاوتة حسب المنطقة من (80% إلى 100%) عندما تكون تلك الأوعية العقارية مخصصة للسكن الترقوي المدعم ومن جهة أخرى تعتبر الملكية الخاصة للأراضي عامل كبح للتوسع العمراني مثل أحياء قاوة، عين السفينة الخ.

كما يشكل سعر العقار- اضافة الى أنه يعكس درجة الطلب على مساحات البناء- عاملا مهما في تشجيع عملية التوسع، مما أدى إلى الارتفاع الخيالي لسعر المتر المربع في السوق الموازية بمدينة سطيف و أطرافها، و هذا ما أدى إلى نزوح السكان إلى التجمعات السكانية الريفية، بحثا عن حصص أرضية صالحة لبناء سكناتهم ، أو حتى توطين أنشطتهم ومؤسساتهم ما انعكس على سعر العقار الذي عرف ارتفاعا غير مسبوق في المجال الحضري للمدينة خاصة في السنوات الأخيرة ،التي عرفت حركة تعمير غير مسبوقه سواء على مستوى الولاية، أو على مستوى مدينة سطيف بصفة خاصة.

رابع شنقاري

موقع قاوة من 150 وحدة سكنية أي ما يمثل نسبة 5.55%.
و لقد اعتمد في توزيع هذا البرنامج بالدرجة الأولى
على الملكية العقارية لأنها تعتبر عامل كبح و تقدم أي مشروع
بالإضافة إلى أن الملكية العقارية بحي الهضاب تابعة لأملك
الدولة، لذا هي تعتبر منطقة التوسع الخاصة بمدينة سطيف
نظرا لكثافة تموضع المشاريع بها و تعتبر المساحة الموجهة
للتعمير بـ 116.5 هكتار [15]. كما حددته مخططات التهيئة و
التعمير، أما فيما يخص موقع قاوة استفاد من 150 وحدة سكنية
كان على حساب استهلاك الاحتياطات العقارية التابعة للبلدية.
كما هو موضح في الجدول الآتي.

الجدول رقم(07) التوزيع المجالي للمرقين الخواص على مستوى كل موقع (2010-2014).

عدد المرقين الخواص	عدد السكات	الموقع
2	400	الهضاب شرق
26	1750	الهضاب غرب
4	400	ملعب 500 مسكن
3	150	قاوة
35	2700	المجموع

المصدر: من انجاز الباحث بالاعتماد على مجموعة من
الإحصاءات لمخطط شغل الأراضي.

من خلال الجدول رقم (07) يتضح لنا أن توزيع المرقين
على المجال جاء تبعا للمشاريع المتوسطة في مجال التوسع
، بحيث نجد أن حي قاوة استفاد من 150 وحدة سكنية أشرف
على انجازها 3 مرقين ،حي 500 مسكن استفاد من 350 وحدة
سكنية أشرف على انجازها 3 مرقين ،حي الهضاب 400
مسكن أشرف على انجازها 3 مرقين أما أعلى نسبة فكانت حي
الهضاب غرب 1750 وحدة سكنية أشرف على انجازها 27
مرقي، كلهم من الخواص .

1- المخطط الخماسي الثالث: 2010-2014:

جاء هذا البرنامج تكميلي للمخططين الأول و الثاني،و
ذلك بعد صدور قانون الخاص بالترقية العقارية، 06 مارس

و قدر نصيب مدينة سطيف من هذا البرنامج بـ 2700
وحدة سكنية، أشرف على انجازها خمسة وثلاثين (35)
مرق عقاري كما هو موضح في الجدول الآتي:

الجدول رقم (06): نصيب مدينة سطيف من برنامج السكن التساهمي التكميلي المنجزة (2010- 2014)

الموقع	عدد السكات	النسبة %
الهضاب شرق	400	14.81
الهضاب غرب	1750	64.81
ملعب 500 مسكن	400	14.81
قاوة	150	5.55
المجموع	2700	100

المصدر: من انجاز الباحث بالاعتماد على مجموعة من
الإحصاءات لمخطط شغل الأراضي الهضاب 2010 .

من خلال الجدول أعلاه يتبين لنا أن غالبية
البرنامج وجه إلى منطقة التوسع بحي الهضاب ، و هذا
راجع إلى سياسة التعمير المنتهجة من طرف السلطات
المحلية الخاصة ببلدية سطيف ، بالتشاور مع جميع
المصالح المعنية (مديرية البناء و التعمير، مكتب
الدراسات، مديرية أملاك الدولة). و هذا في إطار خلق
سياسة عمرانية مجالية تهدف إلى التوازن في المجال
السطايفي ، مع الأخذ بعين الاعتبار الخدمات التي تتوزع
على مستوى هذه العمارات ، لتوفير مختلف الخدمات
الخاصة بالسكان على مستوى الحي. حيث أشرف على
انجازها القطاع الخاص و تم توزيع هذه المشاريع على
المواقع التالية: الهضاب شرق استفادت من 400 وحدة
سكنية، أي ما يمثل نسبة 14.81% من البرنامج و
يشرف على إنجازها مرقين اثنين، أما موقع الهضاب
غرب استفاد من غالبية البرنامج و كان نصيبه من
السكنات التساهمية 1750 وحدة سكنية أي ما يمثل
نسبة 64.81% من إجمالي البرنامج أما موقع 500
سكن استفاد من 400 وحدة سكنية أي ما يمثل نسبة
14.81% من إجمالي البرنامج، وفي الأخير استفاد

دور الفاعلين الخواص في إنتاج السكن و التنظيم المجالي حالة: مدينة سطيف

النسبة(%)	عدد السكنات	اسم المرقى
49.27	1292	AADL
50.72	1330	AFW
100	2622	المجموع

المصدر: مديرية البناء والتعمير + معالجة الباحث

من خلال الجدول رقم(06) يتبين لنا أن هذا البرنامج يشرف على انجازه كل من الوكالة العقارية الولائية (AFW) و وكالة عدل لتطوير و ترقية السكن (AADL)، بحيث نجد مشاريع AADL متموضعة في مخطط شغل الأراضي هضاب شرق (85 هكتار) [17] و سكنات الترقية العقارية الولائية، موزعة كما يلي :

1030 مسكن في مخطط شغل الأراضي هضاب شرق.

300 مسكن في حي شوف لكداد موجهة للدرك الوطني

كما يمكن القول أن السكن الترقوي المدعم يشرف على إنجازه

المرقون العموميون .

أما فيما يخص 7500 وحدة سكنية المتبقية فقد تم طرح

دعوة للمشاركة من أجل اختيار و تعيين المرقين لانجاز هذا

البرنامج، علما أن عملية سحب دفاتر الشروط متواصلة على

مستوى مديرية السكن و التجهيزات العمومية.

2- الأوعية العقارية الخاصة بالسكنات الترقوية : من خلال

المنحنى البياني رقم (02) نستنتج أن مدينة سطيف استفادت من

2200 وحدة سكنية ذات طابع ترقوي أي ما يمثل نسبة

46.80% من إجمالي البرنامج، بحيث يتوزع المشروع بحي

شوف لكداد، ويشرف على إنجازه شركة هندية ، و يليه في

مدينة العلمة بنسبة 34.04%. أما باقي البلديات فهي ذات نسب

متقاربة. هذا التوزيع المجالي للمشاريع كان على حساب الملكية

العقارية الخاصة بالدولة و التي تلعب دورا مهما في سيرورة

الإنجاز .

المنحنى البياني رقم(01):الأوعية

العقارية للسكنات الترقوية (2010-1014) بمدينة سطيف

2011 و الذي أعطى تسمية جديدة لصيغة السكن التساهمي (السكن الترقوي المدعم) .

السكن الترقوي المدعم صيغة جديدة تعوض

السكن التساهمي ، و تم استحداث هذه الصيغة من أجل

التحكم الأفضل في كل مراحل تسيير العملية ،ابتداء من

تعيين المرقين مرورا بعملية الانجاز، و الانتهاء بتعيين

المستفيدين، و من مجمل التدابير الجديدة المستحدثة:

تدابير من شأنها تقليص تكلفة المسكن عن طريق

التخفيض في سعر العقار بالنسبة لولايات الجنوب و

الهضاب العليا) و قدر نسبة التخفيض بـ 95% (95% إلى

80%) .

كذلك تخفيض نسبة الفائدة للقرض البنكي الذي

يمكن منحه للمرقى العقاري قصد انجاز أشغال المشروع

رفع الإعانة المالية من 400.000 دج إلى 700.000 دج

حسب مستوى الدخل، مرفقة بقرض رهني ذو نسبة فائدة

مخفضة من طرف الخزينة العمومية بنسبة 01% على

عائق المستفيد. [16]

يتم تعيين المرقين على أساس ملف تقني ،

يتضمن دفتر الشروط المتعلق بالمشروع يحمل كافة

المعلومات و ممضى عليه من طرف المرقى، أضاف إلى

ذلك تم وضع معايير جديدة خاصة باختيار أو الاقتناء

الأولي للمرقين العقاريين لانجاز هذا البرنامج منها على

سبيل المثال (رأس مال الشركة، رقم أعمال الشركة

،المراجع و السوابق المهنية للمرقى العقاري، سعر

التنازل و آجال الانجاز.....الخ).

استفادة ولاية سطيف من 3500 وحدة سكنية من

إجمالي البرنامج ، و قسم هذا البرنامج على 3 بلديات ، و

أشرف على انجازه 3 مرقين (AFW،AADL) ،

(OPGI)، بحيث استفادت بلدية سطيف من 2622 وحدة

سكنية أي ما يمثل 76% من إجمالي البرنامج الذي

استفادت منه الولاية .

جدول رقم(08): نصيب كل مرقى من البرنامج(2010-

2014)الخاص بالسكن الترقوي المدعم بمدينة سطيف.

دور الفاعلين الخواص في إنتاج السكن و التنظيم المجالي حالة: مدينة سطيف

9 Situations des Programmes Logements et Equipements Publics à Travers la Commune de Sétif 2010, p 1

10 الجريدة الرسمية العدد 52، ديسمبر 1990، ص 1652.

مختلفة منها نطاق التعمير: بإنتاج المخططات العمرانية المحددة للتنظيم الحضري و المجالي متمثلة في طرق استغلال الأراضي للنشاطات و التجهيزات و المنشآت التحتية و فق التقدير المستقبلي لتطوير القطاعات المكونة للمدينة أو التجمع السكاني.

نطاق التدخل العمراني: إستجابة للضرورات الوظيفية لمخططات إنجاز البرامج يتم عن طريق تدخل و تكاتف دور مختلف الفاعلين الخواص و العموميين، ومن هذا المنطلق يجب عمل دراسات دقيقة لإنجاح هذه المشاريع الحضرية بمدننا الجزائرية، لإصلاح ما يمكن إصلاحه من تبعات و عيوب السياسة الحضرية المنتهجة، التي رسمت مجالا حضريا هجينا يعاني من عدة اختلالات و توازنات ظاهرة للعيان.

الهوامش:

1- كبيش عبد الحكيم: التمدد الحضري و الحراك التنقلي حالة مدينة سطيف، أطروحة دكتورا دولة في الجغرافيا و التهيئة العمرانية، جامعة منتوري - قسنطينة، ص 35

2 DPAT sétif.annuaire

statistiques,2006,page 16.

3URBASE-SETIF. Révision (Plan d'Urbanisme Directeur), juin 1991, p68

4 URBASE-SETIF. Révision (Plan d'Urbanisme Directeur), juin 1991,op.cit. p36

5URBASE-SETIF. Révision (Plan d'Urbanisme Directeur), juin 1991,op.cit. p37

6 لعروق م. السكن التطوري آلية للقضاء على السكن الهش: المشروع، الفاعلون و الحوكمة مجلة التهيئة، العدد 6 فيفري 2006، ص 40

7 WILIYA DE SÉTIF, cellule de communication et de l'information, 2008

8 Revue de Presse

Article 28/06/2007 www.vitamedz.com

11 La revue de l'habitat, révision des regèles parasismiques algeriennes.N06 janvier 2011,p82.

12 ولاية سطيف، المجلس الشعبي الولائي، الدورة العادية لشهر ديسمبر 2011، ص 10 .

13 ولاية سطيف، المجلس الشعبي الولائي، الدورة العادية لشهر ديسمبر 2011، ص 09

14 ولاية سطيف، مديرية السكن و التجهيزات العمومية، قطاع السكن 2011 ص 31

15 la commune de Sétif, PDAU inter communal, 2012

16 ولاية سطيف، مديرية السكن و التجهيزات العمومية، قطاع السكن 2011، ص 31 .

17 Plan d'aménagement nouvelle N° 3, SETIF : Secteur d'urbanisation nouvelle de la grande extension

D'EL HIDHAB/NORD – EST. PROJET : concrétisation d'une urbanisation nouvelle ; 2012 ,p1.

رابح شنقاري

18 la commune de Sétif ; service technique, fiche technique des projets d'habitat promotionnels ,2012.