

الحراك السكني كديناميكية حضرية و دور الوضعية القانونية لإشغال المسكن في تفعيل الظاهرة دراسة نموذج عن السكن الجماعي بمدينة قسنطينة

عايدة جغار² – محمد الهادي لعروق¹

¹ كلية علوم الأرض و الجغرافيا و التهيئة العمرانية جامعة قسنطينة

² كلية علوم الأرض و الجغرافيا و التهيئة العمرانية جامعة باتنة

تاريخ الإستلام 2014/40/20 تاريخ القبول 2015/10/28

ملخص

شهدت قسنطينة، أهم المتروبوليات بالشرق الجزائري، تحولات عديدة على مستوى مجالها الحضري، أشكال التعمير و الوظائفها الحضرية، و يمثل الحراك السكني إحدى هذه الديناميكيات، بشقيه الإرادي أو الموجه. إنتعشت هذه الديناميكية بفعل العديد من العوامل منها المتعلق بتغير الأطر القانونية الخاصة بالسكن و التهيئة العمرانية و التعمير، فساهمت في التمدد الحضري و كذا في تغيير التركيبة الإجتماعية الإقتصادية للأحياء السكنية.

كظاهرة جغرافية و إجتماعية، تختلف نتائج دراسة الحراك السكني من مدينة إلى أخرى و من حي لآخر، من هذا المنطلق نتطرق في هذا المقال إلى ظاهرة الحراك السكني و مسارات الأسر بحظيرة المدينة و التعرف على أهم أسباب تفعيلها خاصة منها دور الوضعية القانونية لإشغال المساكن في تفعيل الظاهرة بأحياء السكن الجماعي بالمدينة.

الكلمات المفتاحية: الديناميكية - الحراك السكني - الملكية - الأسر - السكن الجماعي

Résumé

Constantine, importante métropole de L'Est algérien, a connu de véritables mutations et changements au niveau de son espace, des formes d'urbanisations et de ses fonctions urbaines. La mobilité résidentielle, sous ses différentes formes - volontaires et contraignantes-, est l'une des facettes de cette dynamique. Elle est favorisée par plusieurs facteurs, entre autres le rôle de la législation régissant sur le secteur de l'habitat, de l'aménagement du territoire, et de l'urbanisme.

En tant que fait géographique et social, la mobilité des ménages varie d'un territoire à un autre, d'un quartier à un autre. C'est dans cette perspective que notre contribution s'inscrit : nous nous intéressons à cette dynamique des ménages, notamment celle qui touche les habitants des logements collectifs. Nous nous interrogerons sur les itinéraires résidentiels des ménages dans le parc immobilier de la ville, les facteurs qui sont à l'origine de changement de résidence, en mettant l'accent sur le rôle du statut d'occupation de ces logements comme facteur principale de la mobilité résidentielle.

Mots clés : dynamique, mobilité résidentielle, propriété, ménages, logements collectifs.

Summary

Constantine, one of the most important cities in Algeria, has witnessed real dynamics and numerous transformations on its space, on its urbanization forms and urban functions. Among the several faces of this dynamic, residential mobility with both its forms (voluntary, contraignante) it is caused by several factors, among other the role of any applicable laws in the housing sector, in Spatial Planning and Urban Development. As geographic and social phenomenon, residential mobility changes from one territory to another, from one neighborhood to another.

We try, in this perspective, to explain this dynamic and we'll be interested in studying a case of the collective housing in Constantine focusing on the role of the legal status of occupation as the main factor of residential mobility

Key Word : urban dynamic, residential mobility, property, households, collective housing.

المقدمة

واحد³. كما يُعبر عن تغيير المسكن، بـ" قدرة و إستعداد الفرد أو مجموعة أفراد على التحرك و تغير مكان الإقامة"، قد تخص هذه الظاهرة، تغيير المسكن الأصلي أو الرئيسي المألوف، أو قد تدل على تغيير مجال العيش".

يختلف تصنيف هذه الظاهرة، حسب طبيعة الفاعلين في هذه الديناميكية، من حراك إرادي و حراك غير الإرادي. فيكون هذا التغيير إما إختياريا و إراديا، من خلال رغبة الأسر نفسها، في تغيير مقر الإقامة إلى مسكن آخر أوسع، و بخصائص مجالية أحسن. فتكون هذه الرغبة، مرتبطة بالترقية الإجتماعية لبعض الأسر، نتيجة " الحراك الإجتماعي و المهني للأفراد و تطور حالتهم الإجتماعية و الأسرية و تحسينها". و إما قد يكون إضطراريا أو موجها ، فيكون تحرك الأسر التي غيرت مكان إقامتها، موجها بسبب ظروف خارجية و تدخل الفاعلين العموميين (كحالة القضاء على السكن غير اللائق و حالات التحسين الحضري بالمدن العتيقة).

فالحرّك السكني ظاهرة معقدة، تتطلب دراسته التعرف على حجمه كديناميكية تنقل من مسكن لآخر، و تقييمها كليا على مستوى الأحياء السكنية، من جهة، فهي تتطلب ضرورة فهم تصرف الأسر، و تحليل أسباب التغيير المختلفة (الإجتماعية، الإقتصادية...) و إنعكاساته على مجال المدينة و المجتمع، من جهة أخرى.

2- الحراك السكني بحظيرة السكن الجماعي بمدينة قسنطينة: دراسة نموذج

وكغيرها من المدن الجزائرية، عرفت الحظيرة السكنية بقسنطينة، منذ الإستقلال و على مر مراحل نمو نسيجها العمراني، تطورا مستمرا و معتبرا على المستوى الكمي (الشكل رقم 01)، و شهد المجتمع القسنطيني تغيرات إجتماعية، إقتصادية و ديمغرافية مختلفة، حتى على مستوى تركيبة الأسر و مستوى الفئات الإجتماعية الإقتصادية، حيث أصبحت الفوارق واضحة في كفاءات إشغال المجال الحضري، بين الطبقة الغنية، المتوسطة و الفقيرة. و قد ساهم التفاعل الحاصل، بين تدخل هيئات العمومية في مجال السكن، البناء و التعمير، و بين السكان المستفيدين من المنتج السكني، في نشأة ديناميكية إنتقالات متنوعة، داخل المحيط العمراني و خارجه، من بين هذه الديناميكيات، الحراك السكني بمجال المدينة الذي تختلف وتيرته و آلياته حسب الحظيرة السكنية المدروسة .

1 - الحراك السكني ظاهرة متعددة الأبعاد:

1-1 الحراك السكني مفهوم حديث الإستعمال:

يُعتبر إستعمال مفردة الحراك ، حديثة النشأة في أبحاث الجغرافيين، إنتشرت هذه العبارة بصفة واسعة، خلال العشرينين الأخيرتين، و التي تعني أنها " صفة لكل شيء يمكن أن يتحرك أو يغير المكان"¹. تُستعمل عبارة الحراك السكني، من أجل " تبيان قدرة مجموعة لتغيير مكان الإقامة" في إطار مجالي و زمني معين، حيث يُمكن للفرد الواحد أن يعيش فترات متناوبة، بين الإستقرار و التنقل، على مسافات صغيرة أو كبيرة ، دائمة أو مؤقتة.

و عادة ما يقع الخلط بين الحراك السكني و الهجرة السكانية، فمفردة الحراك، أكثر عموما من مفهوم الهجرة، فهي تُعبر عن " القدرة على التغيير، التي تعني كل أنواع الأشياء المادية أو المعنوية، و التي ليس لها بالضرورة بُعد مجالي، قد تكون مؤسسة أو شركة، مجموعة، مجموعة تصرفات و تصورات ذات بعد ثقافي"² و يلعب العامل الإجتماعي الإقتصادي للأسر، دورا أساسيا في تنقلات السكان و في تغيير معايير و قيمة المجالات. فالفاعلون في الحراك السكني، ليسوا دائما هم الأفراد و الأسر، بل كذلك الجماعات العمومية، التي تتدخل كفاعل مالك للمجال، أدوارها متعددة، منها ترقية المجالات السكنية ، تحسينها و القضاء على السكن غير اللائق، و تؤدي بذلك إلى توجيه إختيارات الأسر.

1-2 الحراك السكني ظاهرة جغرافية و إجتماعية بالمدينة:

يُعتبر المسكن الإحتياج الإجتماعي، الأكثر طلبا بالمدينة، فالنمو الديمغرافي المستمر، و عامل الجذب الذي تمارسه المدينة، يجعلان من هذا الإحتياج في زيادة مستمرة. كما يعتبر السكن المحرك الأساسي لعمليات التعمير، و وسيلة التنمية الإجتماعية ، الإقتصادية و الحضرية، إذا ما إعتمد في إنجازه شروط الإستدامة و الخدمة المثلّي للسكان.

تتفاعل مختلف الأسر مع الحظيرة السكنية القائمة بالمدينة، و بتباين أنواعها، فينتج عن ذلك ديناميكية تنقلات مجالية أو بما يُعرف بالحراك السكني.

تُعبّر هذه الظاهرة عن تنقل الأفراد أو مجموعة أفراد، من مكان لآخر بهدف تغيير المسكن، و يؤدي إلى تحولات عديدة منها المجالية، الإجتماعية و القانونية، لأن الهدف المنتظر هو " تحويل مكان الإقامة (الحي، المدينة، البلدية...)، أو الطبيعة القانونية لإشغال المسكن (إيجار، ملكية)، أو نمط المسكن (شقة ، سكن فردي..)، و عادة ما تكون كل هذه العناصر مجتمعة في أن

³ Pierre MERLIN Pierre MERLIN, François CHOAY, Dictionnaire de l'urbanisme et d'aménagement, QUADRIGE, avril 2005, P 543

¹ La mobilise résidentielle –les cahiers de habitat. p15

² idem p16

بالضرورة وفي كل الحالات التركيبية المتجانسة اجتماعيا،
ديمغرافيا ولا اقتصاديا.
خلال هذه دراسة، قمنا بتوزيع 660 إستمارة ميدانية على الأسر
السكانة بهذه الأحياء، و تمثل 10/1 من المساكن المشغولة سنة
2007، من خلالها إستطعنا تمييز الخصائص الإجتماعية
الإقتصادية التالية.

1-1-2 البنية الإجتماعية الإقتصادية:

بينت عملية فرز الإستمارة و تحليل معطيات العينة المدروسة،
سيادة فئة الأسر التي يتراوح عدد أفرادها، من 6 إلى 8 أفراد،
بنسبة 54.49% و بقيمة أقل في الفئات الأخرى، كما يوضحه
الجدول التالي:
الجدول رقم "01" البنية الأسرية

المجموع	أسر كبيرة الحجم (8+) أفراد	أسر متوسطة الحجم (6 إلى 8 أفراد)	أسر صغيرة (3 إلى 5 أفراد)	حجم الأسر	النسبة %
100	13.59	54.49	31.92		

المصدر: تحقيق ميداني ديسمبر 2007

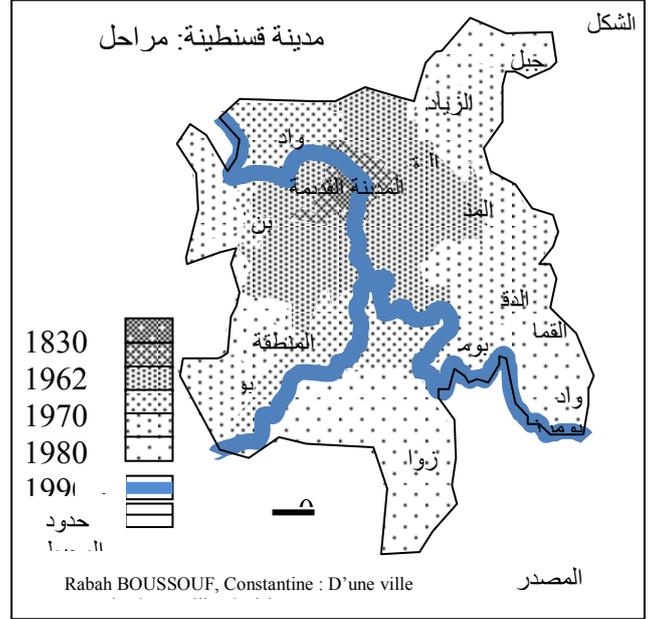
كما تغلب فئة أسرة واحدة بالمسكن، بنسبة 86.60%، مقابل
أسرتين بالمسكن و بقيمة 10.52% ، ثم يأتي بعدها فئة 3 أسر
بالمسكن بنسبة 3.15%. وهو ما يبين وضعياً سكنية غير لائقة في
(13.67%) من الحالات.

من خلال هذه المعطيات، يمكن إستنتاج أن التركيبية الإجتماعية
للأسر، التي تتميز بإرتفاع عدد الأفراد بالأسرة الواحدة، في
13.67% من الحالات، و تعدد الأسر بالمسكن الواحد، تمثل كلها
وضعية غير لائقة لإشغال المساكن بالأحياء الجماعية، تتراوح
عدد الغرف بهذه الأخيرة بين 3 غرف إلى 4 غرف. فإرتفاع
معدلات التزاحم بالمسكن، تمثل مؤشراً كمياً للوجود الرغبة في
الحراك السكني، إذا توفرت الإمكانيات المالية و العرض المناسب
لذلك.

تتميز العينة المدروسة من الأسر، بتوزيع الفئات السيسوي إقتصادية
بنسب متقاربة، تسود فيها فئة الأحرار و التجار بنسبة 25.04%،
ثم بنسب متقاربة بين الإطارات المتوسطة، الإطارات العليا و
العمال و تتراوح بين 15.09% إلى 22.47%.

2-1-2 المسارات السكنية للأسر المدروسة:

تميزت المحطات السكنية التي شغلها الأسر سابقاً، بالتنوع، حيث
شغلت جل هذه الأسر، العديد من الأنماط السكنية، قبل وصولها
الى المسكن الحالي (كمسكن نهائي أو حتى مؤقت). التعرف على
هذه الأنماط السكنية له دلالات متعددة، و دوافع مختلفة للتغيير،
منها المرتبطة بنوع و حالة الحظيرة السابقة، وخصائصها
المختلفة، و منها ما هو مرتبط بخصائص الأسر نفسها، و دور
الفاعلين العموميين و الخواص في سوق البيع و الإيجار.



من هذا المنطلق، سنحاول في هذا المقال التطرق إلى ظاهرة
الحراك السكني، كديناميكية حضرية مزدوجة " جغرافية و
إجتماعية"، من خلال عينة من الأسر السكانة بأحياء السكن
الجماعي بمدينة قسنطينة. هدفنا هو التعرف على المسارات
السكنية، التي مرت بها الأسر قبل مجيئها إلى الأحياء المعنية
بالدراسة، فهم تصرف الأفراد من خلال التعرف على الحظيرة
التي إحتضنت الأسر سابقاً، كما نهدف إلى إلقاء الضوء، على
الوضعية العقارية لإشغال المسكن، و دورها في تفعيل الحراك
المستقبلي لنفس العينة من الأسرة المدروسة.

1-2 خصائص الحظيرة السكنية المدروسة:

ارتبط ظهور الأحياء السكنية، التي وقع عليها إختيارنا في هذه
الدراسة، بنمو مدينة قسنطينة وتطور الحظيرة السكنية بها، حيث
يعود إنجاز المشاريع السكنية إلى سنوات نهاية السبعينات
والثمانينات، الفترة التي تميزت بالحضور الأحادي للمؤسسات
العمومية، في إنجاز المشاريع السكنية، وكان العرض السكني
إجتماعي في عمومها، تتمثل هذه الأحياء في حي بوالصوف،
الدقي، بومرزوق، بالإضافة إلى منطقة عين الباي (حي فراد و
بوعامة).

توسعت هذه الأحياء تدريجياً، بتجسيد العديد من
المشاريع السكنية المتجاورة، على فترات متتالية، لتكون أحياء
سكنية متميزة، مندمجة فعلاً مع النسيج الحضري القائم حالياً،
تمارس فيه عمليات الجذب السكاني و توجيهه حسب خصائص كل
حي. في حين إنها كانت في المراحل الأولى لنمو المدينة، ضواحي
حضرية، تنتهي عندها المدينة و تقتصر فيها الوظائف، على
السكنية و صفة الأحياء المراقدة.

عرفت هذه الأحياء السكنية زيادة سكانية، بفعل عوامل
متعددة، ويعتبر الحراك السكني و تغيير الأسر لمساكنها أحد
الظواهر المميزة لهذه الأحياء، كما أن التركيبية الإجتماعية
والمهنية للأسر، تغيرت من فترة إلى أخرى. فالصيغة المتجانسة
للعمارات السكنية، وحتى شكل السكنات المتجانس لا يعكس

الحراك السكني كديناميكية حضرية و دور الوضعية القانونية لإشغال المسكن في تفعيل الظاهرة دراسة نموذج عن السكن الجماعي بمدينة قسنطينة

السكني، و تتراوح نسبة الأسر التي سبق لها و أن شغلت مسكنين سابقين، قبل إشغالها للمسكن الحالي بين 15 إلى 36 % ، و في حين أن الأسر التي تنقلت 3 مرات بصفة مؤقتة فهي كذلك تمثل نسبة مهمة تتراوح بين 16 و 27 % ، حسب الأحياء السكنية.

2-2 المحطات السكنية دلالة على حراك مهم بالحظيرة السكنية

تعبر كل هذه التنقلات عن وجود دوافع متعددة للحراك، لدى الأسر، كإفجار البنية الأسرية و تعدد الأسر بالمسكن الواحد، ضيق المسكن و عدم لائقته ، أسباب قانونية و أخرى. كما تعبر هذه التنقلات عن وجود إستراتيجية في حراك الأسر ، و تعكس "إستراتيجيات مقطوعة" للأسر و عدم ثباتها بالمجال، بسبب وجود عوائق مرتبطة بالخصائص الإجتماعية الاقتصادية للأسر، و عدم توافق هذه الخصائص مع العروض السكنية القائمة، من جهة أخرى. كما تبرز هذه التنقلات أهمية عامل الوضعية القانونية في حراك و ثبات الأسر بالمجال السكني.

تبين معاينة تنقلات الأسر، من مسكن لآخر، حالتين:

الحالة الأولى أين معدل التغيرات محدودة في المجال، حيث تبرز هذه الحالة عن تحقيق "إستراتيجية" معينة من خلال هذا الحراك. الحالة الثانية أين تنقلات الأسر متعددة، حيث تبرز حجم العوائق لدى الأسر، في الإستقرار داخل المسكن الواحد و تبرز لنا أن "الإختيارات ليست كلها نهائية و لا تتناسب مع الهدف المرجو" 4 فهي "مؤقتة"، في "محاولة أولى لإستعمال موارد مختلفة، و إستعمال مختلف أجزاء المدينة بمختلف تناقضاتها" 5 لأسباب مختلفة من أجل السكن بصفة مؤقتة.

كما يبرز لنا هذا النوع من الحظيرة التي قدم منها السكان عن وجود تقطع في المجال المدينة و تعدد المنتوج السكني كمصدر أساسي لإعداد الإستراتيجيات⁶ و الحراك. لا تقتصر دوافع الحراك على عامل واحد، فقد تتعدى إلى تقاطع عاملين فأكثر، و هذه الدوافع محدد بـ: بوتيرة أحداث عائلية و أسرية (زواج، طلاق، تقاعد...)، مرتبطة بنمط و حالة المسكن، و موروثه عن نماذج أسرية (منطلق أسري، إعادة مسار سكني سابق أسري...) و غيرها من الدوافع، و من أهم هذه الدوافع هو البحث عن تملك مسكن أسري خاص.

3- دور الوضعية القانونية لإشغال المساكن في تفعيل الحراك السكني:

ترتبط ظاهرة الحراك السكني بالطبيعة القانونية لإشغال المسكن، فعادة ما تكون الملكية شرط للإستقرار و الثبات السكاني و تمثل الوضعيات الأخرى الأكثر هشاشة، عاملا للحراك السكني. حاولنا في هذا العنصر، التعرف على الوضعية القانونية لإشغال الأسر المدروسة لمساكنها الحالية، وهذا من أجل التعرف على حالة هذه الوضعية، نسبتها في المجال من جهة و التعرف

إعتمادا على نتائج عملية فرز الاستمارة الميدانية، توصلنا إلى ما يلي:

55,39% من الأسر المعنية بالدراسة، تنقلت داخل الحظيرة السكنية الجماعية، بمختلف أنواعها، قبل أن تسكن بالأحياء المعنية بالدراسة، حيث حضى السكن الاجتماعي بحصة كبيرة، 46,97% من الأسر شغلت هذه الحظيرة، و بنسب ضعيفة، مقدرة بـ 2,05% شغلت حظيرة السكن الترقوي، و بنسبة تتراوح بين 0,38% إلى 1,47%، من الأسر شغلت بنايات سابقة التجهيز و أخرى إيجارية LSP .

31.9% من الأسر مرت بحظيرة السكن الفردي، لكن بنسب متقاربة، كما يوضحه الجدول التالي:

الجدول رقم 02 الانماط السكنية التي شغلتها الأسر قبل المجيء إلى أحياء المدروسة

نمط المسكن	الفوضوي	التقليدي	بناء ذاتي (تخصيص)	التشاليات	الترقوي الفردي	القصديري
%	9,92	6,65	6,12	5,40	4,22	3,81

المصدر: تحقيق ميداني 2007

7,57% من الأسر المعنية بالدراسة، سبق لها وأن شغلت مساكن بالحظيرة الأوروبية سواء جماعية أو فردية و هي من أقدم المجالات السكنية بالمدينة.

أما عن السكن الريفى، فنسبة الأسر التي شغلت هذا النوع، تمثل 3,27% ، وبأقل نسبة (1,86%) شغلت المساكن الوظيفية، و التي تعتبر في حد ذاتها مؤقتة، مرتبطة بالحياة المهنية لرب الأسرة.

تعكس هذه الأنماط السكنية إختلاف في مجالات وفود الأسر، حيث تأتي حظيرة الأحياء المجاورة للأحياء المدروسة كمجال إنطلاق أساسي للأسر، تتكون هذه الحظيرة من مساكن إجتماعية و أخرى غير لائقة.

و يأتي بعدها مركز المدينة كوحدة عمرانية، متميزة بالنمط الأوروبي و التقليدي بالمدينة العتيقة. بالإضافة إلى فئة الأسر التي أتت من بلديات مجاورة و أخرى من خارج الولاية. جزء من هذه التنقلات هو إختياري من طرف الأسر، نتيجة دوافع خاصة بهم، (كمشاكل عائلية، البحث عن مسكن ملائم، البحث عن إيجار مناسب...)، و منها موجه عن طريق إعادة إسكان بعض سكان المدينة العتيقة، التي شهدت بعض مبانيتها حالات إنهيار، كما أن منها ما هو ناتج عن عمليات القضاء على السكن الهش، و إعادة إسكان سكانه في مساكن لائقة. بالإضافة إلى وجود حالات هجرة، من خارج ولاية قسنطينة لأسباب تُرجعها إلى الحراك المهني.

تختلف الأسر المدروسة حسب معدل حراكها ، أو ثباتها في المجال السابق، ف 50% من العينة سبق لها أن إستقلت مسكن بصفة مؤقتة (بصفة فردية أو من خلال إشغال مشترك للمسكن السابق)، حيث يمثل لها المسكن الحالي المحطة الثانية في مسارها

⁴Françoise NAVEZ BOUCHANINE et Francine DANSEREAU, 2002, les stratégies résidentielles dans la ville fragmentée, le cas de la ville marocaine, L'Harmattan, p25

⁵Idem, p26

⁶ibidem, p36

الجيد بالنسبة للمدينة و الاستفادة من المرافق التجهيز القائمة به و بمختلف مستوياتها (حالة بوالصوف و الدقسي).

إذا أخذنا عامل الملكية في كلتا الحالتين، كمؤشر للثبات بالمجال أو الحراك، فاعتبر الأسر ثابتة في 67,20 % من الحالات، بالمجال الحالي لكن باستراتيجيات متباينة. 15,89- % من العينة هي أسر مستأجرة لدى الخواص، لها إستعداد للحراك بدافع وضعية الإشغال الحالي، فقيمة الكراء مرتفع بين 10.000 دج إلى 20.000 دج للشهر، ولفترات محدودة (عام إلى عامين) و الوضعية القانونية للإشغال "الهشة"، هي في حد ذاتها دافع للحراك. بالإضافة إلى فئة الأسر ذات الوضعية القانونية المشتركة، والتي هي في حد ذاتها غير مستقرة، التي تمثل نسبة 16,89 %.

في كلتا الحالتين، 32,78 % من العينة هي أسر غير مستقرة وغير ثابتة، لها قابلية لتغيير مسكنها إلى حي آخر، بالنظر إلى الطبيعة القانونية للإشغال المسكن، و تمثل هذه الفئة فاعل أساسي في الحراك الحالي، والمستقبلي بسبب وضعيات إشغال غير مستقلة وغير مستقرة. فرغم تجانس الوحدات السكنية بالخطيرة السكنية المدروسة، إلا أن هذا التجانس يخفي تفاوتات إجتماعية و في الطبيعة القانونية للإشغال المسكن، و تؤثر كل هذه العوامل في درجة الحراك وكذا في خاصية الأحياء، المستقطبة أو الطاردة لفئات سكانية على حساب أخرى.

3-2 محفزات الحصول على الملكية والحراك السكني

يمكن تفسير حالات التباين في إشغال العمارات السكنية، و بوضعية إشغال مختلفة، إلى مجموعة من العوامل، منها المرتبط بالخصائص السسيواقتصادية للأسر، ومنها مرتبط باختيارات التوقع بالحي، ومنها ما هو مرتبط بتطور الملكية العقارية. فزيادة فرص الحصول على مسكن مملك و إتساع دائرة العرض السكني و إنتعاشها، من خلال تناوب سياسات سكنية و عمرانية مختلفة، كسياسة التخصيصات، سياسة تنازل الدولة عن أملاكها العقارية بداية الثمانينات، و فسخ المبادرة لمختلف الفاعلين في البناء و السكن، و تنوع العرض السكني بداية التسعينات، ساهمت كلها في إنعاش حركة تنقلات الأسر من مسكن لآخر و من حي لآخر، و باستراتيجيات سكنية مختلفة.

3-2-1 سياسة التخصيصات السكنية:

شهد البناء الفردي نوعا من الديناميكية، بعد إنتهاج سياسة التخصيصات السكنية، و بعد صدور الأمر 26/74 المتعلق بالإحتياجات العقارية. من خلال هذا الأمر أصبح للبلديات صلاحيات في مجال المعاملات العقارية، و إقتناء الأراضي لصالحها، تجزئتها وبيعها مرة أخرى للتعمير بقيم بيع رمزية، بعيدة عن قيمتها الاقتصادية الحقيقية. وقد حددت قيم التنازل عن

على أثر هذا العنصر كعامل في الحراك و الثبات السكني و كعنصر محدد للاستراتيجيات السكانية المستقبلية.

3-1 الملكية و خصائص الإشغال

عند التدقيق في الوضعيات القانونية للإشغال المساكن من طرف الأسر، و بكل حي نجدها متباينة، تظهر حالات متجاوزة لوضعية إشغال مختلفة، فعدى 36.73 % من المساكن التي بقي أصحابها مستأجرين لدى ديوان الترقية و التسيير العقاري OPGI، باقي المساكن فهي ملكيات خاصة لكن تختلف في إشغالها كالاتي:

30.47- % من المساكن مشغولة بمالكها.
16.89- % مشغولة بمالكها لكن بوضعية مشتركة و تعدد ذوي الحقوق.

15.89- % مشغولة بمستأجرين لدى الخواص.
تعدد هذه الوضعيات يؤثر بصفة مباشرة في وضع الأسر لإستراتيجياتها السكنية التي تكون " مختلفة و معقدة في طبيعتها و تصرفها، لأنها متعلقة بمختلف تركيبات الأسر و خصائص إشغالها و مختلف مراحل الحياة التي مرت بها"⁷. تبرز هذه النسب أن الخطيرة السكنية الإيجارية، التابعة للخواص، لها دورا أساسيا في إستقطاب فئات سكانية ذات الدخل المرتفع من أجل الإيجار، قدرت قيمة الإيجار كمتوسط بـ 12000 دج / الشهر (في ديسمبر 2007) بحي بوالصوف و الدقسي و بين 6000 دج و 10000 دج بحي فراد، بوعمامة و بومرزوق، و هي معتبرة بالمقارنة مع أحياء أخرى بالمدينة.
من هذا المنطق يمكن ملاحظة ما يلي:

30,47 % من العينة تستفيد من ملكية المسكن، وبالتالي يمكن إعتبارها عينة مستقرة بالمجال الحالي، أمام مكسب الملكية. فتغير الوضعية القانونية للإشغال المسكن، لم يعد عامل محفزا لتحويل مقر الإقامة، إلا في حالة البحث عن تحقيق إستراتيجيات أخرى، كتملك مسكن فردي و تطوير عليه نشاطات تجارية، مهنية أو حرفية. و تعتبر كل هذه الطموحات دافع جديد للحراك السكني، سرعة تحقيق هذه الإستراتيجية، مرتبط بالادخار و الموارد المسخرة في ذلك.

36,73 % من العينة المدروسة هي كذلك أكثر ثباتا، و تمثل الفئة المستأجرة لدى ديوان الترقية و التسيير العقاري حيث تتراوح النسب بين 30 و 59 % في كل الأحياء، عدا حي الدقسي بـ 5 % . الثبات السكاني مرتبط بقيمة الكراء المقبولة التي يفرضها الديوان OPGI من جهة، أمام العائق المادي لهذه الأسر. الإستراتيجية المطروحة لهذه الفئة من العينة، هو البحث عن إمكانية تملك هذا المسكن والبقاء بالحي، للإستفادة من تموقعه

⁷Madani SAFAR-ZITOUN, 2002, p136

الحراك السكني كديناميكية حضرية و دور الوضعية القانونية لإشغال المسكن في تفعيل الظاهرة دراسة نموذج عن السكن الجماعي بمدينة قسنطينة

كما يستفيد الشاري إلى إعفائه من الرسم العقاري على الاملاك المبنية لمدة 25 سنة ابتداء من توقيع عقد البيع.¹¹ إستقادات العديد من الأسر، وبمختلف فئاتها الاجتماعية، من إمكانية تغيير وضعيتها القانونية الإيجارية "الهشة"، إلى وضعية قانونية ثابتة، أي يعقود ملكية بالمقابل انتعشت سوق التبادلات، بصفة غير قانونية من خلال دور بعض المستفيدين، من بيع مساكنهم الإيجارية، وحقوق إشغالهم للمسكن بقيم مرتفعة تفوق 3 أضعاف السعر، الذي حددته الدولة أثناء الشراء، إلى أسر أخرى بدون تسوية قانونية للعملية. كلا الأليتين ساهمتا في "إعادة التعريف بالإستراتيجيات السكنية للأسر"¹² في ضوء انتشار ظاهرة التخصيصات غير القانونية، في ضواحي المدن الجزائرية¹³ وتفعيل سياسات الحصول على مسكن فردي¹³. وما ميز هذه الفترة، هو حالات الحراك السكني الفعلي، داخل الحظيرة السكنية بالإيجار المتنازل عنها، والتي لا يمكن قياسها، بسبب سوق التبادلات الموازي.

بينت عملية التنازل عن الأملاك الدولة في هذه الفترة، التي تعتبر من أبرز التحولات القانونية، في تسيير الحظيرة السكنية بالإيجار، حالات مختلفة في وضعيات إشغال العمارات الجماعية، من مستأجر لدى ديوان ترقية والتسيير العقاري، إلى ملكية خاصة قانونية، وأخرى تم فيها انتقال حقوق الإشغال والإيجار، إلى مشتغلين آخرين للمسكن بطريقة غير رسمية. انتعاش مثل هذه التبادلات كان انعكاساً واضحاً " لانخفاض محسوس لتوزيع السكنات العمومية، الموجهة للإيجار بسبب الأزمة الاقتصادية التي، شهدتها البلاد منذ 1985"¹⁴.

3-2-3 تنوع العرض السكني:

ساهمت التخصيصات السكنية التي إنجزتها البلدية خلال الثمانينات و التسعينات بالإضافة إلى المساكن الفردية في إطار الترقية العقارية، و أحياء السكن التطوري و المدعم، ساهمت كلها في إستقطاب عديد الأسر، الباحثة عن مجالات سكنية بخصوصية معينة، وبعيدا عن الحياة الجماعية بالعمارات السكنية. ظهرت في فترات التسعينات العديد من الأنواع السكنية الجديدة (السكن الحضري و الريفي و الترقوي و البيع بالإيجار، تساهمي، تطوري و مدعم). تختلف هذه الأنواع باختلاف الفئات السوسيو إقتصادية للسكان، هذا التنوع هو ناتج أساسا إلى مشاركة مختلف الفاعلين في التعمير و بالبناء، و من أجل إمتصاص العجز المسجل في السكن المقدر بـ 120000 مسكن سنة 1995 و محاولة

العقارات سابقا، لصالح البلدية بقيم 24 إلى 40 دج/م²، حسب المنطقة الواقعة عليها الأرضية، كما حددت قيم البيع لصالح العموم بـ 60 إلى 100 دج/م² وقد تم إعتداد هذه القيم سنة 1982، قبل أن تكون هناك قيم أخرى للتنازل و البيع⁸. من خلال هذا الإجراء، إنتعشت حركة التعمير بواسطة البناء الفردي، و التي واكبها حراك سكني، للعديد من الأسر نحو المساكن الفردية المنجزة حديثا.

و شهدت منطقة سركنية، بوالصوف، هضبة عين الباي، جبل الوحش بقسنطينة، إنشاء العديد من التجزئات السكنية، تتميز هذه الأحياء السكنية ببنائات مطابقة للرخص المسلمة من طرف مديرية التعمير و المصالح التقنية للبلدية، و تتميز أخرى بعدم مطابقتها لشروط البناء و التعمير. وشهدت التخصيصات القانونية بقسنطينة، استقبالا لمختلف الفئات السكانية، لكن بنوع من التمايز، كالتي شهدتها هضبة عين الباي سنة 1989، حيث استقادت "فئة الإطارات العليا من أطباء، محامين، إطارات وآخرون كالتجار من الترقية العقارية الخاصة. قدر حجم القطع الأرضية المهينة للبيع بـ 300 م² و بثمان يتراوح بين 700 - 800 دج/م². أما فئة الموظفين وصغار التجار والحرفيين، فقد استفادوا من قطع أرضية، بمساحة تتراوح بين 200 - 350 م² بثمان زهيد 350 دج/م² على تخصيصات عمومية، للوكالة العقارية المحلية للبلدية⁹.

بالإضافة إلى التخصيصات القانونية، عرفت التخصيصات غير الشرعية، انتشاراً واسعاً بالمدينة، إذ قدر عدد مواقع البناء الفوضوي الصلب، بحوالي 31 موقعاً داخل النسيج الحضري، وعلى أطراف مدينة قسنطينة سنة 1987¹⁰. وإتشرت هذه الأحياء الفوضوية على بعض المجالات غير القابلة للتعمير كحي بن الشرقي، الأمير عبد القادر، سيباوي، الكم الرابع، و تميز بانتشار ظهرت التعمير التجاري داخل هذه التخصيصات

3-2-3 التنازل عن املاك الدولة:

انتعش الحراك السكني، بحظيرة السكن الإيجاري، و حظيرة السكن الأوروبي، في إطار تنازل الدولة على أملاكها، و إعتداد القانون 01/ 81 المتعلق بتنازل الدولة عن الأملاكها العقارية لصالح شاعليها، و ما واكب العملية، من تحفيظات مغرية لاقتناء المساكن من طرف شاعليها، و بقيم رمزية، وقد تم تحديد السعر المرجعي بين 1200 دج/م² و 1400 دج/م². "كما ضبظت قيم التنازل بقيم بيع أخرى سنة 1986، تشمل الأملاك العقارية من بنايات سكنية جماعية حديثة الإنجاز، التي بنيت بعد 1981، بقيم مرجعية بين 1500 دج/ م² و 1800 دج/م²". "حيث يخضع ثمن البيع إلى التخفيض بـ 10% إذا إختار الشاري الصيغة الدفع نقدا، يؤخذ بعين الإعتبار مبالغ الكراء الرئيسية التي دفعت مسبقا.

¹¹ المرسوم التنفيذي رقم 88-70 المؤرخ في 22 ماي 1981. يتم و يعدل المرسوم التنفيذي رقم 81-97 المؤرخ في 16 ماي 1981 يحدد كليات ضبط أسعار بيع المحلات ذات الإستعمال السكني القابلة للتنازل في إطار القانون رقم 81-01 المؤرخ في 7 فيفري

¹² Madani SAFAR-ZITOUN, 2002, « les stratégies des Algérois dans un contexte de transition vers l'économie de marché la relance de la mobilité et de la promotion résidentielles par l'accès à la propriété des biens de l'Etat », L'Harmattan, p134

¹³ Idem, p132

¹⁴ Ibidem, p139

⁸ لصادق مزهود، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دراسة تطبيقية على مدينة قسنطينة، دار النور هادف، الجزائر 1995 ص200

⁹ Salah Eddine CHERRAD, 1998, Constantine :de la ville sur le roché à la ville sur le plateau, RHUMEL, Université de Constantine, n°6, p52

¹⁰ Ghénima MESKALDJI, 1993, l'habitat spontané en Algérie, réorption et reconnaissance. le cas de Constantine, travaux de l'institut de géographie de Reims, n° 8-85, p87

فاطمة الزهراء بيدي، الاتجاهات الجديدة للهجرة الداخلية في الجزائر، *المجلة الجغرافية العربية*، العدد 55، ص 375-399 .
محمد الهادي لعروق، 1998، أبعاد التنمية العمرانية لمدينة قسنطينة و آليات تحضر التوابع، *حوليات و ب إ ع المجلد 02*، جامعة منتوري قسنطينة ، 1998 .

النصوص القانونية:

المرسوم التنفيذي رقم 81-44 المؤرخ في 21 مارس 1981 يحدد شروط وكيفية التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي، التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية والتسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية.

المرسوم التنفيذي رقم 81-97 المؤرخ في 16 ماي 1981 يحدد كيفية ضبط أسعار بيع المحلات ذات الاستعمال السكني القابلة للتنازل في إطار القانون رقم 81-01 المؤرخ في 7 فيفري 1981.

المرسوم التنفيذي رقم 88-70 المؤرخ في 22 ماي 1981. يتم و يعدل المرسوم التنفيذي رقم 81-97 المؤرخ في 16 ماي 1981 يحدد كيفية ضبط أسعار بيع المحلات ذات الاستعمال السكني القابلة للتنازل في إطار القانون رقم 81-01 المؤرخ في 7 فيفري 1981.

المرسوم رقم 86/56 المؤرخ في 18 مارس 1986 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 81-44 المؤرخ في 21 مارس 1981 المتضمن شروط بيع المساكن.

المراجع باللغة الفرنسية:

Contribution à un ouvrage:
Ballif F, 2001. "mobilité résidentielle et mobilité quotidienne à Belfast, les contraintes d'un espace cloisonné", in Mobilités spatiales, une question de société, L'Harmattan, Paris, (sous la direction Pierre Lassave et Antoine Haumont), pp163-174.

Safar-Zitoun, M. 2002, "les stratégies des Algérois dans un contexte de transition vers l'économie de marché la relance de la mobilité et de la promotion résidentielles par l'accès à la propriété des biens de l'Etat", in Gestion du développement urbain et stratégies résidentielles des habitants, villes et entreprises, L'Harmattan, Paris, (sous la direction de Dansereau F , Navez Bouchanine,F). pp 129-150.

Navez Bouchanine F et Dansereau F, 2002, "les stratégies résidentielles dans la ville fragmentée, le cas de la ville marocaine", in Gestion du développement urbain et stratégies résidentielles des habitants, villes et entreprises, L'Harmattan, Paris, (sous la direction de Dansereau F , Navez Bouchanine,F).pp 19- 65

Reuves :

Meskaldji G, 1993, l'habitat spontané en Algérie, résorption et reconnaissance, le cas de Constantine, in *travaux de l'institut de géographie de Reims, n° 8-85*.pp 83- 91

Safar- Zitoun M, 2005, les pratiques habitantes dans le logement social collectif ou problématique de la transgression de la norme : quelques leçons de l'expérience

تحقيق وتيرة إنجاز بـ300000 مسكن/السنة¹⁵ موزعة على كامل التراب الوطني.

بالإضافة إلى ذلك فقد واصلت الدولة في إنجاز المساكن الاجتماعية، هذه الأخيرة خُصت بها الفئات السكانية المحدودة الدخل، التي لايسمح لها مدخولها تسديد إيجار مرتفع، أو الحصول على مسكن مملك، بالإضافة إلى عدم إستفادتها من دعم الدولة و تعيش ظروف غير لائقة.

ساهمت كل هذه الأنواع السكنية في تفعيل ديناميكية "خصوصية المدينة"¹⁶ أي انتقال ملكية الأملاك العقارية والمبنية بالمدينة، من الملاك العموميين إلى الخواص، عن طريق معاملات شراء العقارات ومساهمة هذه العملية في حركة السكان، داخل الحظيرة السكنية بقسنطينة، بمختلف أنواعها. حتى بمدنها التوابع و المدينة الجديدة على منجلي، إستقطبت هذه الأخيرة جل البرامج السكنية الموجهة، لسكان مدينة قسنطينة بسبب إنحصار إمكاناتها المجالي القابلة للتعمير.

خلاصة:

لعبت الحظيرة الإيجارية للسكن الجماعي، التي أنجزت في سنوات السبعينات و الثمانينات دورا أساسيا في إحتضان فئات إجتماعية مختلفة و بإستراتيجيات كذلك، وقد شهدت هذه الحظيرة تحولات قانونية في إشغالها و تغييرها في مضمونها الإجتماعي، خاصة بعد مرحلة تنازل الدولة عن أملاكها ابتداء من سنة 1981 و إنتعاش سوق البناء الفردي (المقنن و الفوضوي)، كما ساهم تحرير المعاملات العقارية و تنوع العرض السكني ابتداء من سنوات التسعينات في تطوير الأسر لإستراتيجيات جديدة.

إعتبرت هذه الحظيرة من طرف شاغليها، مجال مرور و إنتقالي إلى وضعية قانونية أكثر استقرار بعد إقتناء المسكن بوضعية ملك، و تحقيق إستراتيجية إنشاء أو إقتناء مسكن فردي بأطراف المدينة أو خارجها بالمدن التوابع. كما تمثل نفس الحظيرة بالنسبة لأسر أخرى، مجالا بدون أفاق وبدون منفذ، خاصة لدى الأسر كبيرة الحجم أمام عائق تعدد مصاريفها الأسرية أو حتى بالنسبة للأسر صغيرة الحجم التي تفضل تموقع بالنسبة للمدينة على الإنتقال إلى مجال آخر.

فالحراك السكني القائم هو ناتج عن التحولات في الأطر القانونية المسيرة للحظيرة السكنية للإيجارية و تعدد سياسات السكنية و العقارية التي تفاعلت معها الأسر حسب إستراتيجية سكنية معينة، مختلفة في تصوراتها و في إمكانيات تحقيقها.

المراجع باللغة العربية:

الصادق مزهود، 1995 ، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دراسة تطبيقية على مدينة قسنطينة، دار النور هادف، 1995، الجزائر.

¹⁵ CNES , Contribution au projet de stratégie nationale de l'habitat, rapport n 2, octobre 1995.

¹⁶Madani SAFAR-ZITOUN, 2002, p 135

الحراك السكني كديناميكية حضرية و دور الوضعية القانونية لإشغال المسكن في تفعيل الظاهرة دراسة نموذج عن السكن الجماعي
بمدينة قسنطينة

algérienne, in *LAT, université de Constantine*, n°3-2005/1.pp
7-31

Rhein C, 1990, sens et rôle des localisations dans les
stratégies résidentielles, in « *stratégies résidentielles* »,
actes du séminaire, Ed INED – plan construction et
architecture, MELTM, Paris, pp 313-331.

Cherrad S, 1998, Constantine :de la ville sur le roché à la
ville sur le plateau, in *RHUMEL*, n°6, *Université de*
Constantine. pp 49-55

La mobilité résidentielle, cahiers de l'habitat, 1995

Rapports :

CNES,1995, groupe AD HOC, habitat, Contribution au
projet de stratégie nationale de l'habitat, rapport n 2, octobre
1995.

Dictionnaires :

Segaud M, Brun J, Driant J C, 2002, Dictionnaire de
l'habitat et du logement, ARMAND COLIN, 2002, 451P.

Merlin P, Choay F,2005, Dictionnaire de l'urbanisme et
d'aménagement, QUADRIGE, avril 2005, 963P.

Site web :

<http://eso-gregum.univ-lemans.fr/IMG/pdf/boussouf-2.pdf>

Boussouf R,2005, Constantine d'une ville attractive à une
ville répulsive, 11 pages.