



بسم الله وبعد: تم الرفع بحمد الله من طرف

بن عيسى قرمزي متخرج من جامعة المدية

تخصص: إعلام آلي

التخصص الثاني: حفظ التراث بنفس الجامعة

1983/08/28 بالمدية – الجزائر-

الجنسية الجزائر وليس لي وطن فأنا مسلم

للتواصل **وطلب المذكرات** مجاناً وبدون مقابل

هاتف : +213(0)771.08.79.69

بريدي إلكتروني: [benaisa.inf@gmail.com](mailto:benaisa.inf@gmail.com)

MSN : [benaisa.inf@hotmail.com](mailto:benaisa.inf@hotmail.com)

فيس بوك: <http://www.facebook.com/benaisa.inf>

سكايب: benaisa20082

دعوة صالحة بظهر الغيب فر بما يصلك ملفي وأنا في التراب ....

أن يعفو عنا وأن يدخلنا جنته وأن يرزقنا الإخلاص في القول والعمل..

**ملاحظة:** أي طالب أو باحث يضع نسخاً لصق لكامل المذكرة ثم يزعم أنه المذكرة له

فحسبنا الله وسوف يسأل يوم القيامة وما همدنا إلا النفع حيث كان لا أن تنبئ أعمال

الغير والله الموفق وهو نعم المولى ونعم الوكيل....

لا تنسوا الصلاة على النبي صلى الله عليه وسلم

صلى على النبي – سبحانه الله وبحمده سبحانه الله العظيم-

**بن عيسى قرمزي 2013**

# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

## جامعة باتنة



### كلية الهندسة قسم الهندسة المعمارية

رقم التصنيف : .....

الرقم التسلسلي : .....

موضوع مقترح للبحث لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية

تحت عنوان:

البناء المعماري العمودي كخيار للسكن الاجتماعي  
وانعكاساته على استهلاك العقار وتسيير المدينة  
حالة المدينة الجديدة "علي منجلي" - قسنطينة

تحت إشراف الدكتور:

عداد محمد الشريف ✍

من إعداد الطالب :

معنصر عماد ✍

لجنة المناقشة :

رئيسا	جامعة باتنة	أستاذ محاضر	د/ الذيب بلقاسم
مقررا	جامعة أم البواقي	أستاذ محاضر	د/ عداد محمد الشريف
ممتحنا	جامعة باتنة	أستاذ محاضر	د/ عمري ابراهيم
ممتحنا	جامعة أم البواقي	أستاذ محاضر	د/ بن غضبان فؤاد

السنة الجامعية 2012/2011



# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية



جامعة باتنة

كلية الهندسة

قسم الهندسة المعمارية



رقم التصنيف : .....

الرقم التسلسلي : .....

موضوع مقترح للبحث لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية  
تحت عنوان:

البناء المعماري العمودي كخيار للسكن الاجتماعي  
وانعكاساته على استهلاك العقار وتسيير المدينة  
حالة المدينة الجديدة "علي منجلي" - قسنطينة

تحت إشراف الدكتور:

عداد محمد الشريف ✍

من إعداد الطالب :

معنصر عماد ✍

لجنة المناقشة :

- |        |                  |             |                     |
|--------|------------------|-------------|---------------------|
| رئيسا  | جامعة باتنة      | أستاذ محاضر | د/ الذيب بلقاسم     |
| مقررا  | جامعة أم البواقي | أستاذ محاضر | د/ عداد محمد الشريف |
| ممتحنا | جامعة باتنة      | أستاذ محاضر | د/ عمري ابراهيم     |
| ممتحنا | جامعة أم البواقي | أستاذ محاضر | د/ بن غضبان فؤاد    |

السنة الجامعية 2012/2011

## بسم الله الرحمن الرحيم

قال الله تعالى:

"...يرفع الله الذين آمنوا منكم والذين أوتوا  
العلم درجات والله بما تعملون خبير"

صدق الله العظيم

اهداء و تشكرات



# إهداء



إلى من إذا طوقت طرفا .... ياأبي الآخر فببقى يقضا على بال  
إلى من سعى ليوطني إلى عين المرام  
لعمري كيفه أصوغ شكرك .... وقد هجرتني بهجرك الكلمات  
إلى روح الأب - الجد الذي لم يكتب لنا الله أن نعيش فرحة النجاح معا  
إليك يا " سي خليفة "

وإليك شمعة دربي جدي " جميلة "

إلى ساعدي المتين أبي العزيز " حمزة "

إلى نبع العنان أمي الحنون

إلى إخوتي الأعمام " سمير " " الكافي " " عزيز " " إسلام "

إلى العم والصديق " طارق " وكل العمات، إلى جدي " مسعود "  
الأخوال و الخالات وأبنائهم وكل العائلة

إلى رفاق الدرب والأصدقاء

وإلى كل من أحمله في قلبي ويحملني في قلبه

أمدركم هذا العمل المتواضع

شكرا جزيلا لأنكم أذاتكم وتضيقون حياتي

الفقير إلى الله : معنصر عماد

# شكر وعرفان

يا رب شكرك واجب محم  
عد النجوم بعرض السماء مقدر  
ما لي أرى نعم الإله تحيطني  
دعني أحدث بالنعيم فإني  
ها أنا ذا بالشكر أتكلم  
يرضيك أني بعد شكرك مسلم  
من كل نخب ثم لا أتكلم  
من يقر وليست من أكم

الشكر لله أولاً ، ثم للدكتور المشرف السيد : " محمد محمد الشريف " الذي كان نعم العون والسند في انجاز هذا العمل، والذي لم يبخل علي بالذبح والتشجيع، فشكرا له وأنا أعلم ان كل الكلمات لا تكفي لشكره هو وجميع أساتذة معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة أم البواقي .  
ثم أتقدم بالشكر إلى أساتذة قسم الهندسة المعمارية بجامعة باتنة وكل من أشرف علي تكويننا بقسمه ما بعد التدرج وبشكل خاص للدكتور " ذيب بلقاسم " الذي هو بمثابة الأب ، دون أن أنسى مديري المعهد السابق ، الدكتور " سعيداني "، و الدكتور " معروف عبد المالك " والمدير الحالي " سعيد الطاهر " دون أن أنسى زملائي في الماجستير : الأساتذة : " بن حايشة عبد النور"، البشوش: "مدور يحيى"، المشايخ: " بوجدن يوسف" والصديق " حوارة رابع" والأخوات الزميلات .

" فشكرا للجميع "



# الفهارس

## فهرس المحتويات

أ-	فهرس المحتويات
ح-	فهرس الصور
ط-	فهرس الجداول
ي-	فهرس الأشكال
ك-	فهرس الخرائط + فهرس المخططات
<b>الفصل التمهيدي</b>	
I	المقدمة العامة 01
III	الإشكالية 02
VI	الفرضية 03
VI	التحليل المفاهيمي 04
IIV	الهدف من الدراسة 05
IIV	أسباب اختيار الموضوع 06
IVII	المنهجية 07
XI	محتوى المذكرة 08

## الجزء النظري

<b>الفصل الأول :</b> التوسع العمراني العمودي وانعكاساته على المدينة	
01	مقدمة الفصل
02	I- مورفولوجية المدينة
02	1- الشكل الحضري
02	1-1- مؤشرات تحديد الشكل الحضري
03	2- استعمالات الأرض بالمدينة
05	أولا - نظرية النطاقات المركزية
06	ثانيا - نظرية القطاعات
07	ثالثا - الأنموذج متعدد النويات
08	3- وظائف المدينة
08	3-1- الوظيفة السكنية
08	3-2- الوظيفة الصناعية
08	3-3- الوظيفة التجارية
09	3-4- وظيفة النقل

09	3-5- الوظيفة المالية	
09	3-6- الوظيفة السياسية	
09	3-7- الوظيفة الدينية والثقافية	
09	3-8- وظائف أخرى	
09	<b>II- التوسع العمراني للمدن</b>	
10	<b>1- أشكاله</b>	
10	1-1- المخططات الغير منتظمة	
10	1-2- المخططات الإشعاعية	
11	1-3- المخططات المتعامدة	
11	1-4- التوسع العمودي	
12	<b>2- أسبابه</b>	
12	2-1- عامل جذب المدن	
12	2-2- عامل سياسي-اقتصادي	
12	2-3- عامل اجتماعي	
14	<b>III- التوسع العمراني العمودي بالمدن</b>	
14	<b>1- نبذة تاريخية</b>	
15	<b>2- استعمالاته</b>	
18	<b>3- أسباب ظهوره</b>	
18	3-1- تطور مواد البناء	
19	3-2- تطور طرق الإنشاء	
19	3-3- ظهور المصاعد الكهربائية	
20	3-4- الانفجار السكاني والعمراني	
20	3-5- ندرة وغلاء الاحتياجات العقارية	
20	3-6- فسحة للإبداع والشهرة	
20	<b>4- مزاياه</b>	
20	4-1- المزايا الايجابية	
21	4-2- المزايا السلبية	
24	<b>5- انعكاساته على المدينة</b>	
25	5-1- الانعكاسات الاقتصادية والاجتماعية	
27	5-2- الانعكاسات المجالية	
31	5-3- الانعكاسات البيئية	
36	5-4- الانعكاسات على تسيير المدينة	
39	<b>خلاصة الفصل</b>	

الفصل الثاني :  
السياسة العقارية بالجزائر

40	مقدمة الفصل
41	I- الإطار التشريعي المرتبط بالعقار
42	1- النظام العقاري في العهد العثماني
42	1-1- أراضي البايلك
42	1-2- أراضي العزل
42	1-3- أراضي الملك
42	1-4- أراضي العرش
43	1-5- أراضي الوقف أو الحبوس
43	2- النظام العقاري في العهد الفرنسي 1830-1962
43	2-1- المصادرة التعسفية
44	2-2- المصادرة القانونية
46	2-3- التهيئة العقارية
47	3- النظام العقاري بعد الاستقلال
47	3-1- سياسة الاقتصاد الموجه
48	3-2- سياسة الاقتصاد الحر
49	II- الإطار التشريعي المرتبط بالتسيير الحضري للعقار
49	1- أثناء الاحتلال
50	2- بعد الاستقلال
50	2-1- من سنة 1962 إلى 1990
51	2-2- من سنة 1990 إلى غاية 2010
51	2-2-1- القانون رقم 90 - 29 في 1 ديسمبر 1990
52	2-2-2- القانون رقم 04-05
53	2-2-3- القانون التوجيهي للمدينة
53	III- دراسة تحليلية لقانوني السياسة العقارية بعد الاستقلال
53	1- الأمر رقم 74 - 26
53	1-1- محتواه
55	1-2- أهدافه
56	1-3- انعكاساته
57	2- القانون رقم 90-25
57	2-1- محتواه
62	2-2- أهدافه

62	3-2- انعكاساته
64	4-2- علاقته بقانون التهيئة والتعمير
66	<b>خلاصة الفصل</b>
<b>الفصل الثالث :</b> <b>السكن الاجتماعي بالجزائر</b>	
67	<b>مقدمة الفصل</b>
68	<b>I- مفاهيم عامة حول السكن</b>
68	1- تعاريف
68	2- أنماط السكن
69	3- أهمية السكن
69	3-1- الأهمية الاقتصادية
70	3-2- الأهمية الاجتماعية
71	3-3- الأهمية السياسية
71	<b>4- عوامل إنجاز السكنات</b>
71	4-1- العوامل الأساسية لإنجاز السكنات
73	4-2- العوامل المكملة
74	<b>II- السياسة السكنية بالجزائر</b>
74	1- أهداف السياسة السكنية
75	2- أدوات السياسة السكنية
77	3- المشاكل المعيقة للسياسة السكنية
78	<b>4- السكن الحضري الاجتماعي</b>
78	4-1- مفهوم السكن الاجتماعي
79	4-2- أنواع السكن الاجتماعي
80	4-3- المتدخلون في إنجاز السكن الاجتماعي
83	4-4- تسيير السكن الاجتماعي
84	4-5- إيجابيات وسلبيات السكن الاجتماعي
85	<b>III - السكن الاجتماعي بالجزائر</b>
85	<b>1- السكن الاجتماعي من خلال مراحل التنمية الحضرية بالجزائر</b>
85	1-1- غداة الاستقلال من 1962 إلى 1966
87	2-1- مرحلة المخطط الثلاثي 1967-1969
88	3-1- مرحلة المخطط الرباعي الأول 1970-1973
90	4-1- مرحلة المخطط الرباعي الثاني (1974 - 1977)
90	5-1- مرحلة المخططين الخماسيين (1980-1989)

94	2- السكن الاجتماعي خلال مرحلة ما بعد الإصلاح بالجزائر
94	2-1- المرحلة من 1990 إلى 1994
96	2-2- المرحلة من 1995 إلى 2000
98	2-3- مرحلة 2001 - 2003
100	2-4- الوضعية الحالية للسكن الاجتماعي
101	خلاصة الفصل

## الجزء التحليلي

<b>الفصل الرابع:</b> <b>الدراسة التحليلية لمدينة "علي منجلي"</b>	
102	مقدمة الفصل
103	I- المدن الجديدة بالعالم، مدينة "علي منجلي" كمثال بالجزائر
103	1- عموميات حول المدن الجديدة
104	2- المدن الجديدة في الجزائر
104	3- المدينة الجديدة "علي منجلي" بقسنطينة
104	3-1- نشأتها
105	3-2- الهدف من إنجازها
106	II- الدراسة الطبيعية للمدينة الجديدة "علي منجلي"
106	1- موقع المدينة الجديدة "علي منجلي"
106	1-1- الموقع الجغرافي للمدينة الجديدة
106	1-2- موقع المدينة الجديدة ضمن المجمع الحضري القسنطيني
108	1-3- الموقع الإداري للمدينة الجديدة
108	2- موضع المدينة الجديدة "علي منجلي"
109	2-1- الطبوغرافيا
109	2-2- الانحدارات
110	2-3- جيوتقنية الأرض
112	3- الطبيعة القانونية للمدينة الجديدة
113	III- الدراسة العمرانية والسكانية للمدينة الجديدة "علي منجلي"
113	1- التنظيم المجالي للمدينة الجديدة "علي منجلي"
113	1-1- تقسيم المدينة الجديدة إلى وحدات جوار وأحياء
115	1-2- مخططات شغل الأراضي للمدينة الجديدة "علي منجلي"

117	2- شبكة الطرقات والشبكات التقنية
117	2-1- شبكة الطرقات
119	2-2- الشبكات التقنية
120	3- انجازات المدينة الجديدة " علي منجلي "
121	4- السكان بالمدينة الجديدة " علي منجلي "
121	4-1- توزيعهم عبر وحدات الجوار
121	4-2- الكثافة السكانية
122	5- السكن
123	خلاصة الفصل
<b>الفصل الخامس :</b> دراسة تحليلية للسكن الاجتماعي بمدينة " علي منجلي "	
124	مقدمة الفصل
125	I- برامج السكن الاجتماعي – العمودي- بالمدينة الجديدة " علي منجلي "
125	1- برنامج السكن الاجتماعي ذو الطابع الإيجاري
126	1-1- الدراسة التقنية للمسكن الاجتماعي ذو الطابع الإيجاري
127	1-2- واجهات السكنات الاجتماعية ذات الطابع الإيجاري
127	2- برنامج السكن الاجتماعي التساهمي
128	1-2- الدراسة التقنية للمسكن الاجتماعي التساهمي
129	2-2- واجهات السكنات الاجتماعية التساهمية
130	3- برنامج السكن الاجتماعي الموجه للبيع عن طريق الإيجار
131	3-1- الدراسة التقنية للمسكن الاجتماعي الموجه للبيع عن طريق الإيجار
131	3-2- واجهات السكنات الاجتماعية الموجهة للبيع عن طريق الإيجار
132	II- التوزيع والتحديد المجالي لأنواع السكنية بالمدينة الجديدة
132	1- الحي رقم 02-
133	1-1- الوحدة الجوارية رقم (06)
134	1-2- الوحدة الجوارية رقم (08)
135	1-3- الوحدة الجوارية رقم (05)
136	1-4- الوحدة الجوارية رقم (07)
137	2- الحي رقم 01-
139	2-1- الوحدة الجوارية رقم (01)
140	2-2- الوحدة الجوارية رقم (02)
141	2-3- الوحدة الجوارية رقم (04)
142	3- الحي رقم 03-

143	1-3- الوحدة الجوارية رقم (09)
144	2-3- الوحدة الجوارية رقم (10)
145	3-3- الوحدة الجوارية رقم (12)
146	<b>خلاصة الفصل</b>
<b>الفصل السادس:</b>	
<b>تسيير مدينة "علي منجلي" وانعكاسات البناء العمودي عليه</b>	
147	<b>مقدمة الفصل</b>
148	<b>I- تسيير المدينة الجديدة "علي منجلي"</b>
148	1- إشكالية التسيير (الحكم) الحضري بالمدينة الجديدة
149	2- الفاعلون والمتدخلون في تسيير المدينة لجديدة
150	3- التحديات التي تواجهها المدينة الجديدة
150	3-1- التحدي الاجتماعي والمكاني
151	3-2- تحدي دمج الأنشطة المختلفة بالمدينة الجديدة
153	<b>II- انعكاسات البناء العمودي على تسيير المدينة الجديدة</b>
153	1- الانعكاس على استهلاك العقار
153	1-1- على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
153	1-1-1- المناطق المعمرة
154	1-1-2- المناطق المخصصة للتعمير
155	2-1- على الاستيلاء على الأرض
156	3-1- على خطوط الطبيعة عند استهلاك المجال
156	4-1- على المساحات الخضراء
159	<b>2- الانعكاس على شبكة الطرق والشبكات المختلفة</b>
169	2-1- على حركة المرور والنقل
161	2-2- على تسيير شبكات الكهرباء والغاز
163	3-2- على شبكة الصرف الصحي
169	4-2- على شبكة المياه الشروب
164	3- الانعكاس على المرافق العمومية
164	4- الانعكاس على المحيط
166	<b>خلاصة الفصل</b>
168	<b>الخلاصة العامة</b>
<b>المراجع</b>	
<b>الملاحق</b>	
<b>الملخص</b>	



## فهرس الصور

الرقم	عنوان الصورة	الصفحة
01	صورة تخيلية لبرج بابل	14
02	أهرامات الجيزة - مصر	14
03	برج الإدارات بأمريكا في ولاية شيكاغو	16
04	برج المركز المالي في "هونج كونج"	16
05	سكنات اجتماعية ذات طابع إيجاري - علي منجلي - قسنطينة	17
06	مبنى الإدارة المركزية لجامعة العربي بن مهدي - أم البواقي	17
07	مزارع في بيوت زجاجية من عدة طوابق	18
08	تكرار الواجهة في عمارات بمدينة - علي منجلي -	34
09	المحور الرئيسي (A) للمدينة الجديدة بين وج 1 و وج 7	118
10	المحور الرئيسي (B) للمدينة الجديدة بين وج 1 و وج 3	118
11	طريق ثانوي ب : وج 6	119
12	طريق ثالثي ب : وج 6	119
13	المدينة الجديدة - علي منجلي -، الحي رقم 02-	132
14	سكن فردي بالوحدة الجوارية رقم (07)	137
15	سكن بيع بالإيجار بالوحدة الجوارية رقم (07)	137
16	سكن إيجاري بالوحدة الجوارية رقم (05)	137
17	سكن ترقوي بالوحدة الجوارية رقم (05)	137
18	المدينة الجديدة - علي منجلي -، الحي رقم 01-	138
19	المدينة الجديدة - علي منجلي -، القطب الجامعي	138
20	المدينة الجديدة - علي منجلي -، الحي رقم (03)	142
21	المدينة الجديدة - علي منجلي -، المستشفى العسكري	142
22	المدينة الجديدة - علي منجلي -، المنطقة المتعددة الأنشطة	151
23	مساحة ب و ج (06) غير مبينة الوظيفة	158
24	المدخل الرئيسي للحديقة العمومية بالوحدة ج (07)	158
25	موقف سيارات غير مهياً بالوحدة الجوارية (06)	161
26	مناطق ظل شبه دائمة قليلا ما تتعرض لأشعة الشمس	165

## فهرس الجداول

الرقم	عنوان الجدول	الصفحة
01	المسافة المقطوعة للسكان خلال سنة وما تخلفه تنقلاته الميكانيكية من انبعاث لغاز CO2	33
02	الإنجازات الفيزيائية والمالية المسجلة لبرامج السكن الحضري 1967-1969	88
03	البرامج السكنية الحضرية لفترة 1970-1973	89
04	تطور البرامج السكنية خلال المخطط الرباعي الثاني	90
05	معايير تمويل السكن الاجتماعي لفترة الممتدة من 1990-1994	95
06	برنامج السكنات الاجتماعية لفترة 1990 - 1995	96
07	تكلفة إنجاز السكنات الاجتماعية لفترة 1996 - 1999	97
08	برنامج السكنات الاجتماعية المنجزة لفترة 1995 - 2000	98
09	حجم الإعانة المقدمة حسب الدخل	99
10	برنامج السكنات الاجتماعية المنجزة لفترة 2001 - 2002	100
11	الملكية العقارية للأراضي بالمدينة الجديدة	112
12	المساحة العقارية لكل وحدة جوار المدينة الجديدة "علي منجلي"	114
13	المدينة الجديدة "علي منجلي" الأحياء المكونة للمدينة	115
14	خصائص مخططات شغل الأرض بالمدينة الجديدة "علي منجلي"	116
15	الكثافة السكانية عبر وحدات الجوار	122
16	السكنات الاجتماعية ذات الطابع الإيجاري بالمدينة الجديدة "علي منجلي"	125
17	توزيع المساحات على أجزاء السكن الاجتماعي ذو الطابع الإيجاري	126
18	السكنات الاجتماعية التساهمية بالمدينة الجديدة "علي منجلي"	128
19	توزيع المساحات على أجزاء السكن الاجتماعي التساهمي	128
20	السكنات الموجهة للبيع عن طريق الإيجار بالمدينة الجديدة "علي منجلي"	130
21	توزيع المساحات على أجزاء السكن الموجه للبيع عن طريق الإيجار	131
22	قائمة الأنشطة المزمعة بالمنطقة المتعددة النشاطات بالمدينة الجديدة	152
23	التعديلات على مستوى مخطط شغل الأراضي رقم (01)	153
24	البرامج السكنية الاجتماعية لبقية مخططات شغل الأراضي الموافق عليها	154

## فهرس الأشكال

الرقم	عنوان الشكل	الصفحة
01	الأنموذج الحلقى	06
02	أنموذج القطاعات	06
03	الأنموذج متعدد النويات	07
04	مدينة ميلانو : مدينة إشعاعية	11
05	مدينة شيكاغو: مدينة متعامدة	11
06	انتقال الموجات الزلزالية إلى البناء العمودي	22
07	أمثلة عن استيلاء واستخدام للأرض	28
08	العلاقة بين عرض الشارع ، المتلقي وارتفاع المبنى	30
09	علاقة ارتفاعات المباني وشكل وسريان الرياح وكذلك وضع الكتل	32
10	المتدخلون في انجاز السكن الاجتماعي	82
11	تطويرية انجاز السكنات الاجتماعية الايجارية بالمدينة الجديدة	125
12	واجهتا سكن اجتماعي إيجاري بالمدينة الجديدة مكون من غرفتين	127
13	تطويرية انجاز السكنات الاجتماعية التساهمية بالمدينة الجديدة	127
14	واجهة سكن اجتماعي تساهمي بالمدينة الجديدة	129
15	تطويرية انجاز سكنات البيع عن طريق الإيجار بالمدينة الجديدة	130
16	واجهة سكن اجتماعي موجه للبيع عن طريق الإيجار بالمدينة الجديدة	131
17	نسب السكنات المبرمجة بالمدينة الجديدة - الوحدة الجوارية رقم (06)	133
18	نسب السكنات المبرمجة بالمدينة الجديدة - الوحدة الجوارية رقم (08)	134
19	نسب السكنات المبرمجة بالمدينة الجديدة - الوحدة الجوارية رقم (05)	135
20	نسب السكنات المبرمجة بالمدينة الجديدة - الوحدة الجوارية رقم (07)	136
21	نسب السكنات المبرمجة بالمدينة الجديدة - الوحدة الجوارية رقم (01)	139
22	نسب السكنات المبرمجة بالمدينة الجديدة - الوحدة الجوارية رقم (02)	140
23	نسب السكنات المبرمجة بالمدينة الجديدة - الوحدة الجوارية رقم (04)	141
24	نسب السكنات المبرمجة بالمدينة الجديدة - الوحدة الجوارية رقم (09)	143
25	نسب السكنات المبرمجة بالمدينة الجديدة - الوحدة الجوارية رقم (10)	144
26	نسب السكنات المبرمجة بالمدينة الجديدة - الوحدة الجوارية رقم (12)	145
27	مبدأ تسيير المدينة الجديدة	150
28	مقارنة بين شبكتي طرق لنمطي بناء مختلفين	160
29	استهلاك الغاز والكهرباء على مستوى و ج 07	162

## فهرس الخرائط

الرقم	عنوان الخريطة	الصفحة
01	المدينة الجديدة- علي منجلي- ضمن المجمع الحضري القسنطيني	107
02	الطوبوغرافيا، المدينة الجديدة – علي منجلي -	109
03	الانحدارات، المدينة الجديدة – علي منجلي -	110
04	جيوتقنية أراضي المدينة الجديدة – علي منجلي -	111
05	الملكية العقارية، المدينة الجديدة – علي منجلي -	112
06	تقسيم المدينة الجديدة- علي منجلي- إلى وحدات جوار وأحياء	113
07	المدينة الجديدة- علي منجلي-، توزيع مخططات شغل الأراضي	117
08	المدينة الجديدة- علي منجلي-، شبكة الطرقات	117
09	توزيع السكان عبر وحدات الجوار، المدينة الجديدة – علي منجلي -	121
10	توزيع الكثافة السكانية عبر وحدات الجوار، المدينة الجديدة – علي منجلي -	122
11	المدينة الجديدة- علي منجلي-، توزيع المساحات الخضراء	157

## فهرس المخططات

الرقم	عنوان المخطط	الصفحة
01	تعديلات على سكن اجتماعي إيجاري بالمدينة الجديدة	126
02	مخطط سكن اجتماعي تساهمي من نوع F4 بالمدينة الجديدة	129
03	المدينة الجديدة- علي منجلي-، الوحدة الجوارية رقم (06)	133
04	المدينة الجديدة- علي منجلي-، الوحدة الجوارية رقم (08)	134
05	المدينة الجديدة- علي منجلي-، الوحدة الجوارية رقم (05)	135
06	المدينة الجديدة- علي منجلي-، الوحدة الجوارية رقم (07)	136
07	المدينة الجديدة- علي منجلي-، الوحدة الجوارية رقم (01)	139
08	المدينة الجديدة- علي منجلي-، الوحدة الجوارية رقم (02)	140
09	المدينة الجديدة- علي منجلي-، الوحدة الجوارية رقم (04)	141
10	المدينة الجديدة- علي منجلي-، الوحدة الجوارية رقم (09)	143
11	المدينة الجديدة- علي منجلي-، الوحدة الجوارية رقم (10)	144
12	المدينة الجديدة- علي منجلي-، الوحدة الجوارية رقم (12)	145

- ك -

# الفصل التمهيدي

## 1- المقدمة العامة :

عندما نلقي الضوء على تطور فكر العمارة الحديثة في العالم؛ فإنه تتبادر إلى أذهاننا أفكار روادها الأوائل أمثال "لوكوربوزييه" ، "رايت" و"غروبيوس" وغيرهم. فالنظريات التي أوجدوها فتحت الباب لجيل ثان من المعماريين أمثال "ألفار ألتو" و"كانديليس" الذين اعتمدوا عليها في التفكير بطرق تتناسب مع مفاهيم العصر واحتياجاته والتي بدورها أدت إلى ظهور جيل ثالث من معماريي هذا القرن ، ادخلوا للفكر المعماري مدخلا جديدا من خلال الوصول إلى إنشاء عمارة متطورة باستمرار تأخذ على عاتقها التفكير لحل جميع المشاكل وهذا بمعرفة الإمكانيات المتاحة واستغلالها بالشكل الأمثل .

ولأن العمارة هي المرآة التي تنعكس عليها كل الظروف المحيطة الخاصة بالإنسان المشكل لها والبيئة التي تتواجد فيها والزمن الذي يحويها، فكان ولا بد أن ينعكس هذا التطور الهائل على العمارة في شكل مجموعة من المستجدات أحدثت الثورة المعمارية في هذا القرن ومن ثم ساعدت على نشأة وتطور ظاهرة العمران العمودي بالشكل الحالي.

أصبحت المباني العالية مميزة لصيقة وملازمة لكل ما هو معاصر ومتطور، محدثة ثورة إنشائية كبيرة ظهرت مؤخرا وإن كانت تشيد قديما أساسا لأغراض دفاعية بحتة، لتتجاوزها اليوم إلى أغراض أخرى . فيرى أستاذان أمريكيان هما "توماس" "Thomas" و"كوين" "Queen" في كتاب لهما عنوانه : " The City " اتجاها آخر في التمييز بين المدينة والقرية الأمريكية، حيث يريان أن من علامات تمييز المدينة ما : وجود المباني المرتفعة والمتقاربة تظهر بينها هنا وهناك المداخل وخزانات المياه. كثرة السكان وارتفاع كثافتهم بحيث تتراوح هذه الكثافة بين ألف وعشرة آلاف نسمة في الميل وكذا حركة كبيرة وسريعة تجعل الحياة أكثر تعقيدا ، كما أن عادات أهل الريف تختلف عن عادات أقرانهم من سكان المدن كون المدينة مركز إشعاع ثقافي وفني ومهد للحضارة . (د/عبلة عبد الحميد بخاري ، 2010 ، ص 48)

بدأ انتهاج البناء العمودي ثمانينيات القرن التاسع عشر بعد حمى الصعود إلى الأعلى والتربع على عرش العالم لتصبح احد مجالات المنافسة العالمية بين الشركات العقارية المتخصصة ببناء الأبراج وناطحات السحاب مثلما حصل في أمريكا وبالتحديد مدينة "شيكاغو" . رغم أن معماري "مينابولس" وهو "لوري بوفنجتون" " Leroy S. Buffington " يملك حق اختراع أول ناطحة

سحاب عام 1880م ، فقد وصفها في بعض محاضراته وخصوصا النظام الإنشائي لها، غير أن "مبنى شركة التأمين" في " شيكاغو " يعد أول ناطحة سحاب فعلية تم تنفيذها، بارتفاع عشرة أدوار وقام بتصميمها المهندس "William Le Baron Jenney" عام 1883م. (Giedion S, 1980. p 206)

من أهم المعماريين الذين برزوا نجد : " Louis Sullivan"، " Frank Lloyd Wright" فاعتمد الأول على مبدأ "الشكل يتبع الوظيفة" وهذا بتوظيف الاحتياجات الوظيفية والهيكل الإنشائي مع التأكيد على إظهار الاتجاه العمودي في المبنى. بهذا يكون قد هجر التقسيم الأفقي الكلاسيكي للواجهات .

كما أن الثورة الصناعية لعبت دورا هاما من خلال تدفق سكان الريف إلى المدن بحثا عن العمل بشكل كبير أدى إلى انتشار المباني واتساع هذه المدن بسرعة هائلة جعلها تتحول إلى كتل من المباني الشامخة والمصانع الضخمة ووسائل المواصلات السريعة. (د/عبلة عبد الحميد بخاري، مرجع سابق، ص 50)

البنائات العالية والمتعددة الطوابق أصبحت حاليا الحل الأمثل وقد يكون الوحيد لإبقاء المؤسسات التجارية في مراكز المدن قريبة من بعضها قدر الإمكان ، أي وضع أقصى كثافة ممكنة على الأرض المتاحة – التكتيف (Densification) - كما أن المباني العالية كانت تعكس مدى التقدم والازدهار المعماري بكل مدينة لذلك فقد أنشأت لتلبية متطلبات السياحة والفندقة مثل هونغ كونغ ، دبي ونيويورك.

وفي بعض البلدان - كدول الخليج - قد يكون هذا النوع من البناء هو الخيار الوحيد لتلبية احتياجات السكان من السكن بشكل خاص، لغلاء أسعار العقار بها أو ندرته وأحيانا عدم قدرة السكان المادية على البناء الذاتي، مثلما هو حاصل في الجزائر التي بدأت في انتهاجه في الفترة الأخيرة لتحقيق استغلال أقصى للأراضي المتاحة مع توفير أكبر عدد ممكن من السكنات والتجهيزات العمومية أي أكبر كثافة سكنية وسكانية ممكنة على أقل مساحة عقارية ، ترسيخا للاعتقاد السائد بين معظم المخططين بالعالم بأن الاستغلال العمودي للعقار يوفر مساحات كبرى منه ويحررها لاستخدامات أخرى .

يشير المعماري " جيمس واينز" (James Wines) في كتابه "العمارة الخضراء" إلى أن المباني تستهلك سدس إمدادات الماء العذب في العالم، وربع إنتاج الخشب، وخُمسي الوقود والمواد المصنعة. وفي نفس الوقت تنتج نصف الغازات المختلفة المنطلقة بالجو، ويضيف بأن مساحة البيئة المشيدة في العالم ستتضاعف خلال فترة وجيزة جداً تتراوح بين 20-40 سنة قادمة . وهذه الحقائق

تجعل من عمليات تخطيط وتسيير المجالات الحضرية واحدة من أكثر المجالات تعقيدا وصعوبة في العالم خاصة بتوفر عاملي العمودية – حجم المباني- والوزن السكاني المتمثل في الكثافة السكانية –المرافقة- .

ونجد الأمثلة كثيرة و متنوعة سواء داخل المناطق الحضرية أو تلك المنتهجة في إنشاء المدن الجديدة كالمدينة الجديدة " علي منجلي " بقسنطينة التي تعتبر بحق مثالا حيا عن الاستغلال العمودي للعقار، الموجه لتلبية الاحتياجات السكنية لنسبة كبيرة من سكان المدينة الأم ، و الملاحظ على هذا النمط من البناء أثره المحسوس على المظهر العام للمدينة ويمكن أن ينعكس أيضا على طريقة تسييرها التي ستختلف عن نظيرتها بالمدينة الأم وكذا على الظواهر الاجتماعية نتيجة لمحاولة السكان التكيف مع هذا النمط الجديد.

السكن ولأنه يشغل أكبر نسبة ضمن حيز المدينة؛ فتأثيره كبير في المدينة وتسييرها الحضري، ويشير (Rapoport) إلى أن المسكن عبارة عن: " مؤسسة وليس منشأ فقط ، تخلق لكي تحقق مجموعة معقدة من الأغراض تخدم الساكنين ، وكون بناء المسكن ظاهرة حضارية، فهو شكل وتنظيم يؤثر ويتأثر بوساطة عوامل البيئة الثقافية التي ينتمي إليها الساكن ، حيث غرضه الايجابي عملية خلق بيئة أكثر ملاءمة لطريقة عيش الإنسان " . (Rapoport Amos., 1969, P 46)

## 2- الإشكالية :

عرفت المدن الجزائرية نموا ديموغرافيا سريعا وتطورا صناعيا مذهلا خلال فترة السبعينات إضافة إلى عامل الهجرة الداخلية إليها سواء كانت ريفية أو حضرية ؛ ما أدى إلى استهلاك المجال بإفراط –رغم ندرته- لتلبية الاحتياجات السكنية المتزايدة اللازمة وأهمها السكن والتجهيزات ومختلف المرافق الضرورية للحياة في المدينة ، يضاف إليها رغبة السكان الاقتراب ما أمكن من المراكز الكبرى أو الحيوية وكذا من مقرات عملهم , جعلت من التوسع العمودي خيارا مهما لتحقيق كل ذلك لحل أزمة السكن الخانقة وكذا الحفاظ على العقار المتاح .

ندرة العقار بسبب استحالة التوسع العمراني (عوائق طبيعية, صناعية أو ملكية خاصة) أو غلاء سعره - خاصة في المراكز الحضرية الكبرى- قد يجعل من الاستغلال العمودي له (السكنات الجماعية والنصف الجماعية) حتمية تفرض نفسها وبقوة جاعلة جل الاهتمام موجهها لتوفير كل الاحتياجات كما وإهمال معيار الكيف الذي قد يؤدي إلى انعكاسات متفاوتة في تسيير المدينة وكذا العلاقات الاجتماعية بين سكانها أو يكون التوسع على حساب أراض فلاحية خصبة ، طبقا لما ورد



ب: المرسوم التنفيذي رقم 313/03 المؤرخ في 16/09/2003 المحدد لشروط وكيفيات استرجاع

الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المندمجة في القطاع العمراني .

ومن هنا يتبادر إلى رؤوسنا تساؤل حول هذه الوضعية العمرانية الاجتماعية :

\* الاستغلال العمودي الأقصى للعقار هو الحل الناجع لأزمته السكن والعقار الخانقنين أم أنه نتاج

عنهما ؟ و ماهي انعكاسات هذا النمط من البناء على تسيير المدينة ؟

### 3- الفرضية:

للإجابة على التساؤل الرئيسي للبحث الذي نحن بصدد إعداده ارتأينا التركيز على نقطة أو فرضية سيرتكرز عليها البحث :

\* تماشي أزمته العقار والسكن بشكل متواز أجبر السلطات الجزائرية على خيار التوسع

العمودي، الذي يحتمل أن يؤثر تأثيرا محسوسا على طريقة تسيير المدينة ومتطلبات سكانها.

### 4- التحليل المفاهيمي:

قبل التطرق إلى الأهداف والطريقة المنتهجة في البحث ؛ ارتأينا أن نبدأ بتحليل بعض المفاهيم التي يستند عليها هذا البحث من خلال إعطاء أبعادها وبعض مؤشراتها.

### \* البناء العمودي :

يختلف مفهوم المبنى المرتفع طبقا لاعتبارات عديدة، منها مستويات التحضر في البلاد المتقدمة والنامية، والقدرة على صعود المبنى والوصول إلى طوابقه المختلفة، وإمكانية الحفاظ عليه من الناحية الأمنية، وكذلك طبقاً للتشريعات المنظمة لحركة العمران داخل المدينة.

فما يمكن اعتباره في البلاد النامية مبنى مرتفع أو ناطحة سحاب لا يتعدى ارتفاعها 100 متر نجده يعد مبنى منخفضا في البلاد المتقدمة والتي تصل فيها ارتفاعات ناطحات السحاب إلى أكثر من 500 متر . وما يمكن اعتباره مرتفعاً وهو ذو 6 طوابق لعدم وجود مصعد يمكن اعتباره منخفضا بالنسبة لمبنى آخر يبلغ ارتفاعه 30 طابقاً ويتوفر فيه عدد كاف من المصاعد اللازمة ذات السرعات العالية . كما أن ما يمكن اعتباره مرتفعا وهو لا يتعدى ارتفاعه 20 متر ولا يتوفر فيه وسائل الحماية الذاتية اللازمة من الحرائق يمكن اعتباره ذو ارتفاع منخفض مقارنة بمبنى آخر يرتفع 200 متر وتتوفر فيه وسائل الحماية اللازمة . كما أنه قد تلعب قوانين البناء دورا كبيرا في تحديد ارتفاع المبنى داخل نفس المدينة، باختلاف عرض الشارع أو اشتراطات المناطق الخاصة يؤدي إلى اختلاف الارتفاع من مبنى إلى آخر داخل نفس المدينة.

فيرى البعض أن المبنى المرتفع هو : " مبنى يتعدى ارتفاعه 10 طوابق والذي يتعدى ارتفاع سلم فريق مقاومة الحريق". (Yeang, K. 1990, p 114).  
ومن هنا فالعمران العمودي هو كل مبنى اتجه في تكوينه المعماري إلى العمودية في التصميم والإنشاء، وتسبب في إبعاد الإنسان عن الحياة بالقرب من الأرض والبيئة المحيطة به . وبالتالي فالبناء العمودي هو إنشاء مبنى أهم مقاييسه الارتفاع والذي يسيطر على البيئة المحيطة به .  
**\* أزمة السكن:**

إن كثرة الطلب على السكن الحضري بسبب الزيادة الطبيعية بين سكان المدن من جهة وبسبب استمرار الهجرة الريفية المقدرة بحوالي 130.000 نسمة سنويا مع نهاية الثمانينات, جعل الدولة وسلطاتها المحلية غير قادرة على تلبية الطلبات المتزايدة على السكن , ففي مدينة وهران وحدها بلغ عدد الملفات المسجلة لدى ديوان الترقية والتسيير العقاري للحصول على سكن اجتماعي حوالي 30.000 ملف مقبول سنة 1994 كما أصبح من الصعب الوصول إلى تحقيق التوازن بين الاحتياج الحقيقي للسكن الحضري من جهة والطلب المتزايد عليه من جهة ثانية، رغم جهود الدولة المتواصلة في توفير السكن الحضري ودعم السكن الاجتماعي للفئات المحدودة الدخل، وسوف تستمر أزمة السكن الحضري في الجزائر خلال العشرية المقبلة بسبب العجز في السكن الذي قدر بحوالي مليون وحدة سكنية سنة 1994. (د/ بشير التيجاني ، فيفري 2000 )

كما يمكن إدراج بعد آخر لهذه الأزمة ويتمثل في ظهور البيوت القصدية والأحياء العشوائية، والتي تقتقر إلى أبسط مقومات السكن الحضري وتمتاز باكتظاظ كبير يتجاوز 3.29 نسمة/ الغرفة الواحدة حسب تقرير أجرته وزارة السكن والعمران سنة 1977 وهو ما يخالف المؤشرات الدولية التي وضعتها منظمة الصحة الدولية وهي من 1.5 إلى 2.24 نسمة/ الغرفة .

كما أن بعض المدن غير قابلة للتوسع لأسباب متعددة كما هو حال مدينة قسنطينة، حيث عرفت انخفاضا في معدل نموها بلغ 0.74 %، (مريجة صبرينة، 2002، ص 08) والتي سجل بها عجز كبير في مجال السكن، وصل حسب إحصاءات 1998 لمديرية التعمير والبناء المتعلقة بضرورة إنشاء المدينة "علي منجلي" إلى حوالي 40000 وحدة، إضافة إلى 3500 وحدة بالمدينة القديمة في حالة انهيار وحوالي 11000 بيت قصديري عبر أحياء المدينة , 15000 مسكن مهدد بالسقوط جراء الانزلاقات .

## \* أزمة العقار :

استيعاب الاحتياجات السكنية والسكانية السابقة لمدينة قسنطينة يتطلب بالضرورة احتياجات عقارية قدرت حسب إحصاءات السابقة لمديرية التعمير والبناء بـ 4072 هكتارا إلى غاية سنة 2000, في حين أن الإمكانيات المتاحة في المراكز الحضرية ومحيطات توسعها لا تتجاوز 3702 وبالتالي يسجل عجز في الاحتياطات العقارية للتجمع قدره 370 هكتارا , ومن هنا تبرز ضرورة البحث عن مواضع جديدة للتعمير تغطي العجز المسجل وتكون قادرة على استيعاب النمو الحضري للتجمع في الآفاق المستقبلية .

## \* تسيير المدينة :

"المدينة مؤسسة بشرية يتعين تنظيمها وتسييرها لتحقيق الانسجام الاجتماعي وانسجام الظروف الحياتية لسكانها". ( الشريف رحمانى ، 1994، ص 240)

فتسيير المدينة هو السهر على أداء المدينة لوظائفها ضمانا لتنمية تهدف إلى إيجاد التجانس والتوازن في النهوض بالقطاعات الاقتصادية والاجتماعي للتحكم في نمو المدينة من جهة ، وتوفير حاجيات السكان من جهة أخرى ويكون هذا من خلال :

- **تسيير العقار** : وهو عنصر مهم للغاية في هذا البحث حيث يركز أساسا على التنظيم المحكم لمختلف العقارات المتوفرة بالمدينة أو على حدودها وهذا عن طريق الاحتياط في الأراضي الضرورية للمشاريع العمومية ( سكنات اجتماعية ، تجهيزات عمومية ) .

- **التحكم في الأخطار** : تلوث الماء والهواء في تزايد مستمر ما يجعل خطره يتزايد بدوره، لذا وجب ما يعرف بالتسيير الايكولوجي . هذا الأخير الذي من شأنه أيضا التقليل من أخطار الفيضانات والضجيج .

- **تسيير حركة المرور والتنقلات** : حيث تقوم مديرية النقل بإيجاد مخططات للنقل الحضري لتنظيم الحركة وذلك بالتقليل من المسافات بين السكان وأعمالهم واحتياجاتهم وتحقيق توازن بين حركة السيارات والراجلين .

- **تسيير الطاقة** : العمارات هي مكون المدينة الأكثر استهلاكاً للطاقة تستعمل في التسخين، التبريد ، الإضاءة ..... .

- **تسيير المياه الصالحة للشرب والمستعملة** : النمو السكاني بالمدن وتوسع هذه الأخيرة يؤدي إلى زيادة استعمال المياه الشروب وصعوبة توصيله، ما ينتج عنه بالضرورة زيادة في حجم المياه المستعملة التي يتم التخلص منها والتي قد تتسبب في تلويث المحيط الحضري .

- **تسيير المساحات الخضراء** : يكون هذا ضمن التسيير الايكولوجي للمدينة، ويعتمد على التعاون بين المهندسين المختصين، المهنيين والمسيرين . وهذا للدور الهام الذي تلعبه المساحات الخضراء من خلال توفير الراحة والهدوء النفسي لسكان المدينة .

- **تسيير النفايات الحضرية الصلبة** : تفاقمت مشكلة البيئة الحضرية بالجزائر بظهور النفايات باختلاف أنواعها وتراكمها بالوسط الحضري بدون أدنى معالجة، مما يترتب عنها أضرار متعددة الجوانب. و ازدادت إهتمامات الدولة بموضوع البيئة الحضرية لاسيما بعد بروز مفهوم التنمية الحضرية المستدامة كبديل مناسب لمعالجة إشكالية التدهور البيئي من خلال تراكم النفايات الصلبة وذلك بإصدارها العديد من القوانين والمراسيم أهمها: **القانون رقم 19/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها**. ما جعل تسيير النفايات الحضرية الصلبة محل اهتمام ومعالجة منهجية صارمة. لكن أمام التوسع السريع للمدن وتزايد كثافتها وكذا تطور الصناعة في الجزائر و تغير أنماط الحياة الحضرية صار لزاما البحث عن حلول كاملة و جذرية. تزايد كمية النفايات الصلبة الحضرية (المتوسط الوطني للنفايات المنزلية المنتجة مقدرة بـ 0.5 كغ/فرد/يوم) (تقرير حول حالة ومستقبل البيئة في الجزائر لسنة 2000، ص 61)) يتطلب إعادة النظر في تقنيات تسييرها وهذا بالتخلص أو الاستفادة منها بكافة أنواعها وبأقل ضرر على صحة الإنسان .

#### **5- الهدف من الدراسة:**

إن الهدف من الدراسة هو التعرف على السياسات السكنية بالجزائر وكذا التوسع العمودي كخيار إن لم يكن كنتيجة لحل أزمتي السكن والعقار معا ومعرفة مدى نجاعته وتحقيقه للمتطلبات الآنية والمستقبلية للسكان بما يعرف بالاستدامة، مع مراعاة تلبية المتطلبات السكنية دون إحداث أي اختلال بالمدينة .

كما يهدف إلى معرفة انعكاسات هذه السياسة الجديدة على تسيير المدن التي تحوي على كثافة سكنية وسكانية عالية على مساحة صغيرة .

#### **6- أسباب اختيار الموضوع:**

تعود هذه الأسباب أساسا إلى :

- **أسباب اقتصادية** : نظرا للتكاليف الباهظة التي تتكبدها الخزينة العمومية لحل أزمة السكن والاستخدام العقلاني للعقار ؛ الحلول قد تكلفها غالبا وتستنزف موارد طبيعية كبيرة دون تحقيقها للهدف المنشود وكذا صعوبة تسييرها .

- أسباب اجتماعية : التكلفة العالية للسكن تعجز أغلبية الناس على الحصول عليه رغم أنه من أهم الأمور البديهية التي تحافظ على كرامة الإنسان وروابطه الاجتماعية. فالمجتمع الآمن هو الذي يوفر على الأقل أبسط المتطلبات وأهمها السكن إضافة إلى حسن تسييره ، لأنه في حال غياب هذا الأخير وخاصة في التجمعات الكبيرة؛ فإنه يؤدي إلى انتشار الآفات الاجتماعية الفتاكة ثم إن أي سلوك بالمدينة سيكون أثره الأكبر على سكانها وشاغلي مجالها.

## 7- المنهجية:

### \* المنهج :

تم توظيف المنهج الوصفي التحليلي من خلال وصف الجوانب المرتبطة بالظاهرة، إجراء تحليل من أجل فهمها ثم استخلاص وتثبيت النتائج في محاولة لدراسة وفهم لجوء السلطات الجزائرية إلى البناء العمودي في برامجها السكنية لحل أزمة السكن التي تعيشها البلاد، في ظل الظروف التي تعيشها وقلة الاحتياطات العقارية. هذا في الجانب النظري، أما في الجانب الميداني؛ فنقوم بدراسة تحليلية للمدينة المدروسة والسكن الاجتماعي العمودي بها واستنتاج تأثير هذا النوع من التوسعات على تسيير المدينة.

كما تم انتهاج المقارنة بين نظام تسيير المدن بشكل عام وتسيير المدن التي تنتهج البناءات العمودية وكذا بين وحدات المدينة نفسها؛ التي تحوي النمطين الأفقي والعمودي للوصول إلى انعكاسات هذا الأخير على تسيير المدينة.

### \* وسائل جمع وتحليل المعطيات :

بناء على طبيعة النتائج المراد التوصل إليها والأهداف المسطرة، قمت بتحليل التقنيات والوسائل التي تساعدني على استفتاء المعلومات والمعطيات اللازمة للتحليل وتتمثل فيما يلي:

### - الملاحظة :

اعتمدت بشكل كبير في هذا البحث على المعاينة الميدانية والملاحظة المنظمة، خاصة فيما يتعلق بدراسة الإطار المبني كون التوسع العمراني العمودي ظاهر للعيان.

### - المخططات :

نقد وتحليل واقع الوسط الحضري والمعماري ومقارنة هذه المخططات ببعضها.

### - الصور الفوتوغرافية :

لأنها أقرب إلى التشخيص الواقعي للوضعية الحالية.

## - الوثائق المختلفة :

الكتب، المجلات، مراسيم، مذكرات خاصة بموضوع الدراسة، للتزود بالمعلومات النظرية.

## - الاستمارة :

توزيع وثيقة الأسئلة على العينة المختارة من سكان المدينة الجديدة.

## - المقابلة :

استعملت مع الهيئات المشرفة على تسيير المدينة المدروسة .

## 8- محتوى المذكرة :

لمعالجة الموضوع المطروح للدراسة كان محتوى المذكرة بعد المقدمة العامة الذي شملت كل من إشكالية الموضوع ، الفرضيات، التحليل المفاهيمي ، الأهداف ، منهجية البحث، أسباب اختياره وأهمية دراسته. حيث تم تقسيم الدراسة إلى جزأين، الجزء الأول نظري، يحوي ثلاث فصول، أما الثاني وهو تحليلي؛ فيحتوي كذلك على ثلاث فصول. وفي الأخير اختتمت الدراسة بنتائج و خلاصة عامة وملاحق حيث تناولنا في :

## - الجزء الأول – النظري - :

ويشمل ثلاث فصول، حيث أن الفصل الأول عبارة عن دراسة للتوسع العمودي وتأثيره على المدن وتسييرها. الفصل الثاني يتعلق بدراسة نظرية للسياسة العقارية بالجزائر ، أما الفصل الثالث فيحوي دراسة للسكن الاجتماعي ضمن السياسة السكنية بالجزائر.

## - الجزء الثاني – التحليلي - :

وقد قسم إلى ثلاث فصول . حيث أن الفصل الرابع يحتوي دراسة تحليلية لمدينة " علي منجلي" بقسنطينة . أما الفصل الخامس فهو دراسة للسكن الاجتماعي بالمدينة المدروسة . وفي الأخير، الفصل السادس الذي يعنى بتسيير المدينة الجديدة "علي منجلي" وانعكاسات البناء المعماري العمودي على مجالها وكذا التسيير بها.

# الجزء النظري

# الفصل الأول

التوسع العمراني العمودي وانعكاساته على المدينة



## مقدمة الفصل:

لاشك في أن المدينة ليست بظاهرة حديثة بل ترجع في نشأتها إلى عهود بعيدة ارتبطت باستيطان الإنسان في مناطق السهول الفيضية الزراعية في الشرق الأوسط ، ولكن النمو السكاني في المدن وتضخمها هما سمتان الرئيسيتان اللتان تتميز بهما في العصر الحديث. فهي كالكائن الحي كما عرفها "لوكوربوزييه"، وهي أصدق تعبير لانعكاس ثقافة الشعوب وتطور الأمم .

فالمدينة من أبرز الظواهر البشرية، كونها مركز تجمع السكان وإبداعاتهم، فهي تنظيم حيوي وعضوي معقد ، وكذا خليط استعمالات الأرض المختلفة لتأدية وظائف معينة وتلبية متطلبات سكانها. لكن هذه المدينة غير قادرة في كل مرة على تلبية احتياجات سكانها الذين يزداد عددهم ومتطلباتهم كالسكن والمرافق العمومية بشكل يضطرها إلى التطور في كل مرة لتحقيق ذلك ، ولعل أهم هذه التطورات هو نموها على محيطها إذا توفرت مقومات التوسع ، " فقرننا يطلق عليه قرن المدن نظرا للنوم الحضري المرتفع ، والذي يعرف بتزايد عدد سكان المدن، مما يؤدي إلى تنامي عددها وبخاصة المليونية منها ، ففي سنة 1900 بلغ سكان المدن مليارين و 400 مليون نسمة ومع حلول سنة 2025 سوف يتضاعف هذا الحجم ليصل 5 مليارات ونصف المليار نسمة " ( مجلة المدينة العربية، 1998، ص 03 )

لكن في حال استحالة نمط التوسع السابق ؛ يتخذ هذا النمو أنماطا أخرى كتوجهه إلى أعلى لأن جميع المستقرات البشرية – حضرية كانت أم ريفية - تتوسع باتجاهات مختلفة لاستيعاب الزيادة الحجمية السكانية والسكنية بها.

علاوة على كون البناء العمودي المرتفع (متعدد الطوابق ) رمزا للتقدم ؛ فقد اعتمد بالدول النامية - بشكل خاص- في مواجهة أزمة السكن أو ما يعرف بسياسة إسكانية اختزالية أي التوسع إلى أعلى ، فقامت باستيراد هذه التكنولوجيا التي تمكنها من إسكان أكبر عدد ممكن من السكان على أصغر مساحة عقارية متاحة للبناء لاعتبارات عدة ، كقلة الأراضي المخصصة للبناء أو لسياسة معينة؛ ما انعكس على المدينة وتسييرها.

## I- مورفولوجية المدينة :

يقصد بها الشكل العام للمدينة الذي يختلف من فترة إلى أخرى ، حيث أن أي مرحلة مورفولوجية تمر بها المدينة؛ تتميز بخصائص وصفات تضيف إلى شكلها نماذجاً وأشكالاً معمارية تعبر عن ثقافة وحضارة سكان المنطقة في وقت ما ، وبالتالي فإن شكل المدينة ينتج من هذه المتغيرات بالإضافة إلى شكلها الثابت الذي ينتج من التضاريس الطبيعية المكونة لها .

وتعرف أيضاً؛ بأنها تبحث في الحيز الذي تشغله المدينة ونظام مبانيها وتخطيطها وأساس ذلك التخطيط وهذه الطريقة تساعد على معرفة أصل المدينة، تطورها ووظائفها وترتيبها الداخلي، وتدرس استعمالات الأرض بها، وكذا عوامل توزيعها بالطريقة التي هي عليها وعلاقاتها المتبادلة وما ترتب عنها من نتائج .

تعتمد مورفولوجية المدينة على الملاحظة المباشرة ، فالمدينة تختلف في مظهرها البنائي وشكل شوارعها والميادين وحركة المواصلات ، لذلك يمكن التعرف على الشخصية المحلية العمرانية عن طريق الواقع والمظهر العام، والشكل هو الناتج النهائي لتفاعل عناصر عديدة داخل المحلة العمرانية ، فوجود منطقة مركزية تتركز فيها الحياة والنشاط ، تعتبر نواة المدينة ممثلة في المنطقة المركزية. عادة يكون في المدينة ساحات وميادين، وتكون المباني مرتفعة بشوارع واسعة .

### 1- الشكل الحضري :

يعرف الشكل الحضري بأنه " حجم البناءات، وطريقة إنشائها عبر النسيج الحضري، وهو العلاقة بين المجال المبني والمجال الشاغر، أو ما يسمى بالفراغ أو التوابع . والمؤشرات التي يتم اعتمادها لتحديد الشكل الحضري هي نمط البناء ، هيأته ، علوه ، وطريقة توضع. يمكن إعطاء نظرة عن مختلف الجوانب الاجتماعية والاقتصادية للسكان ". (بوراس شهرزاد، 2001، ص 98)

#### 1-1- مؤشرات تحديد الشكل الحضري :

##### أ- الاستمرارية أو اتصالية المباني (La continuité des constructions) :

تعتبر أهم مؤشرات تحديد الشكل الحضري وتكون على ثلاث أنظمة :

- نظام متتابع ومتصل بتراصف محدد ، تتموضع فيها المباني، ابتداء من حد فاصل إلى آخر بواسطة جدران مشتركة أو منفصلة

- نظام شبه مستمر ، تتوضع فيه المباني على حد فاصل

- نظام غير مستمر، يتم تشييد المباني بتراجع بالنسبة للحدود الفاصلة، كالنمط الفردي

يمكن للمباني في الحالات السابقة الاتصال بشكل مباشر بالطرق .

ب- مؤشر الاستيلاء (CES) :

قد يصل إلى 90% في مراكز المدن إن لم يتجاوزها، ولا يعبر هذا المؤشر عن الشكل الحضري إلا إذا قرن بمؤشر "علو البناية" .

ج- مؤشر شغل الأرض (COS) :

لا يتعدى هذا المؤشر في البناء الفردي  $COS = 2$  ، وفي البناء الجماعي  $COS = 3$  ، وهذا المؤشر يعتبر من أحسن المؤشرات تعبيراً عن كثافة استعمال الأرض ، يختلف حسب نمط البناء.

د- الجوار أو المنظور (Le vis-à-vis ou le prospecte) :

مؤشر يحدد الواجهات، وهيأتها في المباني المقابلة للطرق، وهنا يمكن تمييز ثلاث حالات تعبر عن حياة الواجهات :

- الواجهة المطللة على الطريق :

هي الواجهة الرئيسية في البناية، يتم تحديدها بقواعد تربط علو البناية (H) وعرض الطريق (L). والعلاقة بين علو البناية وعرض الطريق تهدف إلى تحسين المنافذ ، مجالات الرؤية وتوفير إمكانية تشميس المباني ، لاجتناب الأمراض الناتجة عن الرطوبة ونقص التهوية . هناك ثلاث حالات :

-  $L = H$  : حالة نادراً ما تحترم في توضع المباني، وتميز في النواة الأوروبية

-  $L < H$  : الوضعية غير المحبذة على الإطلاق ، كونها تطرح مشكل نقص التشميس والتهوية ، ناجمة عن عدم احترام قوانين العمران

-  $L > H$  : وضعية مثالية ونادرة ، تتجسد عندما يكون عرض الطريق واسعاً بشكل كبير دون الوقوع في خطأ تبذير العقار . (براقدي سليم ، 2005، ص 144)

2- استعمالات الأرض بالمدينة :

لمصطلح الأرض معانٍ مختلفة لاختلاف مدى اهتمام الناس بها ، فالمعنى الشائع؛ الأرض عبارة عن الجزء الصلب من سطح الكرة الأرضية، والمعبر عنه أحياناً بالتربة أو السطح الترابي أو سطح الأرض ، أو هي الشيء الذي يمكن أن يكون محلاً لمزاولة مختلف الأنشطة كالمشي وإقامة المباني وإنشاء الحدائق وتأسيس الحقول والمزارع وغير ذلك .

ومن الضروري التمييز بين المعنى العام للأرض ومعناها القانوني والاقتصادي ، حيث يذهب المختصون إلى أن الأرض أو العقار هي عبارة عن " أي جزء من سطح الكرة الأرضية، الذي يمكن أن يكون محلا للحيازة والملكية اللتين لا تنحصران في مساحة الأرض السطحية فقط، بل تتعديانها لتشمل ما عليها من أشجار ونباتات طبيعية ومبان ومنشآت وتحسينات عامة مقامة من قبل الإنسان." أما الاقتصاديون فإنهم يختلفون في الرأي بشأن طبيعة ومفهوم الأرض، وإن كان الكثير منهم يذهب إلى القول بأن الأرض هي هبة من الطبيعة وأنها تشمل جملة الموارد الطبيعية والموارد المصنعة القائمة على سطح الأرض و التي يمكن السيطرة عليها عن طريق بسط حق الحيازة على هذا السطح . هذا التعريف رغم كونه مفهوما؛ إلا أنه لا يساعد كثيرا في تحليل خصائص الأرض وتحديد قيمتها. تعطي دراسة استعمالات الأرض وشكلها معلومات عن الهيكل الطبيعي الذي يحوي سكان المدينة وأنشطتهم المختلفة. وتغطي هذه الدراسة سبع مواضيع تساهم في عمليات التحليل واتخاذ القرارات الخاصة بإعادة تخطيط استعمالات الأرض ، وهذه المواضيع هي:

- استعمال أرض المجال الحضري

- الأرض الفضاء

- حالة المباني ومستوى البيئة العامة

- دراسة العوائد للاستعمالات المختلفة للأرض

- دراسة أسعار الأرض

- دراسة النواحي الجمالية

- دراسة نوع حياة الحضر التي يفضلها السكان.

يتم عرض المعلومات والبيانات لهذه المواضيع بطريقة الخرائط الجغرافية لاستعمالات الأرض بالنسبة للأنشطة المختلفة الغالبة كمكان العمل ،مكان السكن ومكان الترفيه، وبجانب هذه الخرائط الخاصة باستعمال الأرض توجد خرائط لاستعمال أراضي المباني (مساحة الأدوار المتكررة في المباني) وتشمل ملخص عن استعمال هذه الأراضي .

العوامل الاقتصادية التي تؤثر على المجال الحضري عبارة عن قوى محلية أو أخرى إقليمية تتفاعل مع بعضها لتخرج بالشكل الحالي لأرض المدينة وبذلك يكون لها تأثير قوي على سعر هذه الأراضي أي أن القوى الإقليمية تؤثر تأثيرا كبيرا على معدل سير المدينة في عمليات التنمية.

قد يستعمل مصطلح استعمالات الأرض بعدة طرق عند الكتابة عن التخطيط العمراني الحديث، ففي بعض الكتب يقصد به التوزيع الفراغي الوظيفي للمدينة (zoning) كتوزيع مساحات الأراضي للسكان، الصناعة، التجارة، المراكز الإدارية، المعاهد التعليمية وغيرها. وفي بعض الكتب الأخرى يقصد به ثلاثة أجزاء لتحديد المناطق الحضرية:

- الأول و يقصد به أنشطة عمل الأفراد و هي الخاصة بأنشطة العمل اليومية
- الثاني يهتم بالخدمات العامة (اجتماعية، اقتصادية، صحية ... ) واستغلال الأرض في الوضع الحضري لها، بحيث تخدم أنشطة الأفراد المرتبطين بها
- أما الجزء الثالث فيتركز على علاقة استعمال الأنشطة في حدود الجزأين السابقين أي علاقة التوزيع الفراغي مع أنشطة الأفراد وخدماتهم.

ابتكر المتخصصون في الدراسات الحضرية عددا من النماذج والنظريات الخاصة وهذا بتركيب المناطق الحضرية، خاصة استعمالات الأراضي واستخداماتها المختلفة. ومن أمثلة تلك النماذج نتناول

ثلاثة نظريات عالمية وتكوينها وتتلخص كالاتي : (<http://geographyfieldwork.com/UrbanModels.htm>)

#### أولا - نظرية النطاقات المركزية (النمو الحلقي) :

حدد برجس 1924 عدة نطاقات أو حلقات تتألف منها المناطق الحضرية حول مركزها ، وهي :

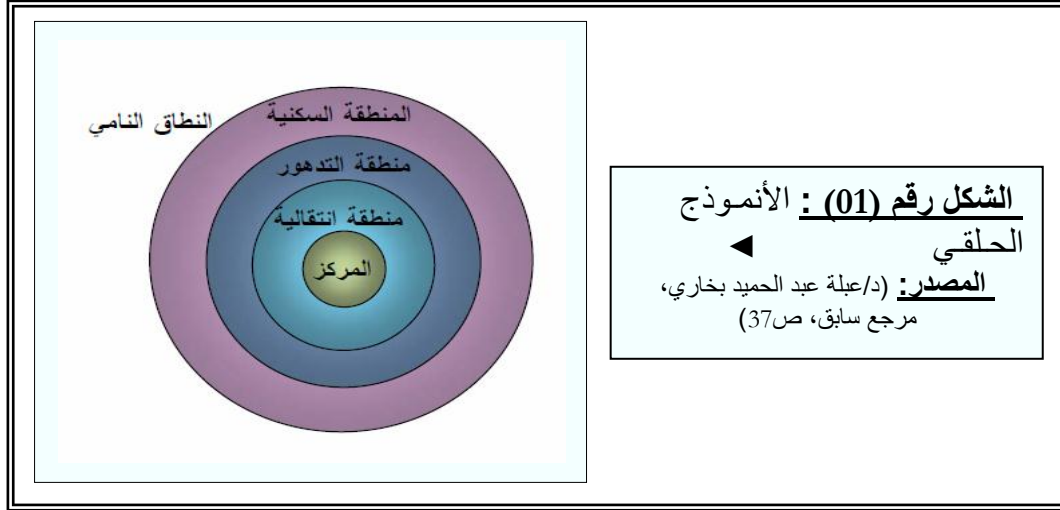
1- المنطقة المركزية أو نطاق الأعمال المركزي والمركز الرئيسي لتجارة التجزئة والخدمات، وأغلب المؤسسات الحكومية والتجارية والمالية وتتميز هذه المنطقة بأنها أقدم مناطق المدينة، وقد أزيلت المباني وحلت محلها مباني جديدة (ناطحات سحاب)، وتقوم في هذه المنطقة الوظائف التجارية والإدارية والثقافية

2- المنطقة الانتقالية وتمثل النطاق التالي والمحيط بنواة المدينة، والذي تختلط فيه الأعمال بالسكن، ويتألف النطاق من المنازل المقسمة (أحياء فقيرة)

3- المنطقة السكنية الخاصة بالطبقة العاملة وهي نطاق سكن العاملين بالصناعة ويطلق عليه منطقة التدهور في المدينة

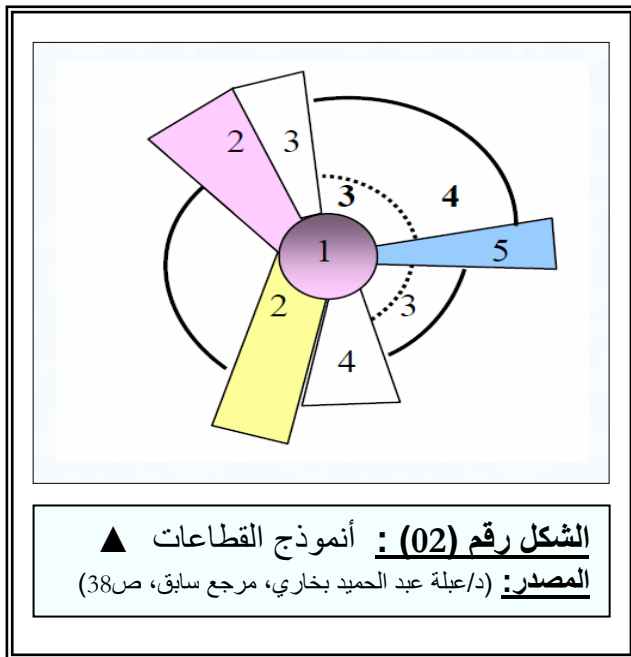
4 - المنطقة السكنية أو نطاق المباني السكنية المتوسطة والعالية الطراز

5 - النطاق النامي وراء حدود المدينة، وهي مناطق أو ضواحي شبه حضرية.



### ثانيا - نظرية القطاعات :

تقوم على تحليل تجريبي واسع النطاق يتضمن 142 مدينة في الولايات المتحدة الأمريكية، قام فيها "هومر هوت" سنة 1939 برسم خرائط لثمانية متغيرات سكنية لتلك المدن . وأهم ما تضمنته تلك المتغيرات القيمة الايجارية للأرض. وتقول النظرية بأنه عندما يحدث وتغير وسيلة استخدام الأرض بالقرب من المركز يتعمق ويمتد ويكون قطاعا له صفاته المميزة . يكون هناك دائما ميل لوجود قطاعات متميزة في المركز حول شرايين المواصلات الرئيسية التي تمتد عبر المدينة يحوي الأنموذج القطاعي القطاعات الخمسة التالية :



- 1- منطقة الأعمال والتجارة، وتتوسط قلب المدينة
- 2- قطاع تجارة الجملة والصناعات الخفيفة
- 3- قطاع السكن منخفض الطراز
- 4- قطاع السكن المتوسط المستوى
- 5- قطاع السكن العالي الطراز والمستوى

### ثالثا - الأنموذج متعدد النويات :

قدم "هاريز" و"أولمان" سنة 1945 أنموذجا مخالفا ، ففي الوقت الذي ساد الاتفاق فيه على مفهوم النمو الحلقي والقطاعات المتغيرة ، فقد رأى كل منهما أن معظم المدن الكبرى تحتوي مراكز ثانوية يحد نموها الذاتي من دور النواة المركزية للمدينة التي تنمو حولها بقية القطاعات .

وعليه فإن هذا الأنموذج لا يتجمع فيه نمط استخدام الأراضي حول مركز واحد، بل حول نويات مركزية منفصلة، وتظل هذه النويات بعيدة عن بعضها البعض لعدة سنوات . ومن أمثلة ذلك أيضا النويات في الضواحي السكنية للمناطق الصناعية والموانئ . وتضمن هذا الأنموذج النطاقات التالية:

#### 1- منطقة الأعمال والتجارة

2- منطقة السكن المنخفض والبيع بالجملة

3- المنطقة السكنية منخفضة الطراز

4- منطقة السكن متوسط الطراز

5- منطقة السكن عالي الطراز

6- منطقة الصناعات الثقيلة

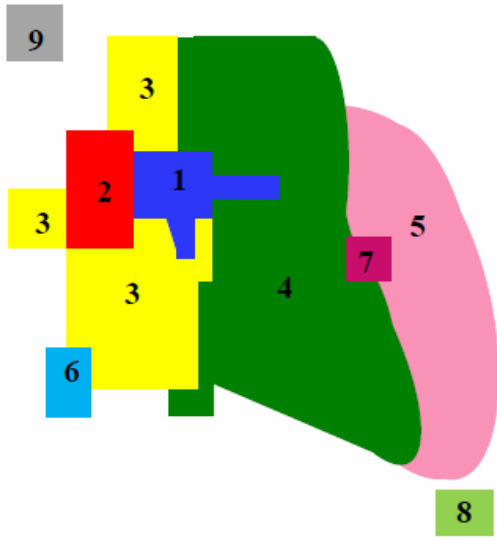
7-منطقة أعمال واقعة على الأطراف

8- ضاحية سكنية

9- ضاحية صناعية

الشكل رقم (03) : الأنموذج متعدد النويات

المصدر: (د/عبلة عبد الحميد بخاري، مرجع سابق، ص40) ▼



### 3- وظائف المدينة :

تختلف المدينة عن الريف بعدة مميزات فيما يخص ما تحويه من نشاطات اقتصادية واجتماعية، ما جعلها موضع اهتمام كثير من العلوم المتخصصة كالإحصاء والسكان ، الإدارة والتخطيط ، علم الاجتماع .

هذا الاهتمام الكبير جعل كل اختصاص يعرف المدينة حسب وجهة نظره واتجاه تفكيره ، ومنها الجغرافيا الحضرية التي اهتمت بالوظائف الحضرية بها فصنفتها حسب الوظيفة السائدة بها، أو التي أقيمت هذه المدينة من أجلها ، كما يقول " جورج بيار " " GEORGE-PIERRE " : " ... تطبيق النشاطات الحضرية في إطار مجالي مرتبط بتأثير مساحة المدينة " . أو كما قال " جورج شابو " " GEORGE CHABOT " : " وظيفة المدينة سبب وجودها " . (MERLIN Pierre , 1991,p18)

من الصعب تحديد كل الوظائف الحضرية العديدة بالمدن، لأن هذه الأخيرة مرت بعدة مراحل بدء من سبب نشأتها ثم نموها وتطورها ، لكن يمكن حصرها بما يلي :

#### 3-1- الوظيفة السكنية :

رغم أن بالضرورة كل مدينة هي بالأساس إسكانية بالدرجة الأولى ، إلا أن بعضها أقيم لأجل هذه الغاية بشكل تام بهدف حل أزمة السكن ، لتتخطاها إلى وظائف أخرى فيما بعد ، و نقصد بها بالخصوص المدن الجديدة مثلما هو حاصل بالجزائر كمدينة " علي منجلي " بقسنطينة .

#### 3-2- الوظيفة الصناعية :

بعد الثورة الصناعية التي عرفتها أوروبا وما تبعه من تطور هائل في شتى المجالات ، ظهرت المدن الصناعية من خلال تركزها حول المصانع والمنشآت المختلفة ، كمدينة " Togliati " بالاتحاد السوفياتي، التي أقيمت حول مصنع للسيارات .

#### 3-3- الوظيفة التجارية :

تعتبر من أقدم وأهم أسباب نشأة المدن ، حيث أقيمت هذه الأخيرة على محاور الطرق التجارية ، ضفاف الأنهار والموانئ أو حول الأسواق . عرفت معظم المدن ما يعرف بتجارة التجزئة إلا أن بعضها عرف بمدن تجارة الجملة كمدينة " Veins " بايطاليا .



### 3-4- وظيفة النقل :

مرتبطة بشكل كبير بالنوع السابق ، أي بالنشاط التجاري ، تخص الموانئ كتلك الموجودة بالشرق الأوسط لنقل البترول ، وموانئ نقل المسافرين بهامبورغ أو برام .

### 3-5- الوظيفة المالية :

هي تلك المدن التي تتمركز بها الهياكل الخاصة بالتجارة العالمية أو ما يعرف بالسلطة المالية، تحوي البنوك والتأمينات كمدن نيويورك ، لندن ، طوكيو .

### 3-6- الوظيفة السياسية ( الإدارية ) :

تكون في الغالب مرتبطة بالوظائف الأخرى ، إلا أن بعض المدن أوجدت لهذا الغرض ، كما هو حاصل بمدينة " برازيليا " عاصمة البرازيل .

### 3-7- الوظيفة الدينية والثقافية :

المدن الدينية هي تلك التي أنشأت حول مكان أو مبنى مقدس كمدينة " مكة المكرمة " بالسعودية أو " القدس " بفلسطين . أما الثقافية فتلك المقامة حول مراكز الإشعاع الثقافي كالأقطاب الجامعية ك : اكسفورد " OXFORD " وكامبريدج " CAMBRIDGE " بانجلترا .

### 3-8- وظائف أخرى :

مدن أقيمت لأسباب أخرى غير تلك المذكورة سابقا، لكنها تكون مرتبطة بها كالمدين ذات الوظيفة المنجمية - أنشأت للاستغلال المنجمي - كمدن جنوب إفريقيا، أو مدن للصيد البحري، وهي مرتبطة بالمدن التجارية خاصة لتصريف انتاجاتها.

## II- التوسع العمراني للمدن :

لقد عرف " هربر " Herper " و"قوتمان" Gottman " عملية التوسع الحضري بالانتشار والامتداد خارج الحدود الموضوعية للمدينة ، أي توسع الهيكل الحضري للمدينة وانتشاره دون التقيد بحدود المناطق التي حدثت فيها تلك العملية .

و عرف (الدكتور عبد الرزاق عباس حسين، 1977، ص 27) مصطلح التوسع الحضري ليشمل ميل السكان للاستقرار في المدن من جهة ، وتوسع حجوم تلك المدن من جهة أخرى ولاسيما المدن الكبيرة ، وقد تكون هذه العملية قد تمت بشكل عشوائي غير منظم أو بشكل علمي ومخطط .

## 1- أشكاله :

تعددت وجهات نظر المختصين في تخطيط المدن حول أشكال التوسع العمراني حيث أكد بعضهم شكلين هما التوسع الأفقي السائد في المدن الواقعة في المناطق السهلية والمحاطة بالمناطق المكشوفة والتي لا توجد بها محددات طبيعية أو بشرية تحد من تلك العملية والتوسع العمودي السائد في المدن الحديثة ذات الكثافة السكانية العالية أو التي توجد فيها محددات طبيعية أو بشرية تحد من توسعها الأفقي . (عطيات عبد القادر حمدي، 1964، ص 101)

### 1-1- المخططات الغير منتظمة :

امتداد عمراني لاستعمالات الأرض الحضرية دون خطة سابقة ، حيث تتموقع هذه الاستعمالات لمجرد وجود عوامل تساعد على وجودها وتتخذ أشكالا عدة.

تخص مدن الحقبة المتوسطة كمدن ما قبل الاستعمار ( القصبه و غرداية بالجزائر ، مدينة فاس بالمغرب ، مدينة تونس ودلهي القديمة بالهند ) و من أشكالها :

#### أ- الشكل التراكمي :

هو ابسط نمو عرفته المدينة، يتم بملأ مساحات داخل المدينة أو البناء عند مشارفها وأطرافه، إذا كان سعر الأرض في مركز المدينة مرتفعا مقارنة بأطرافها، حيث تنمو المدينة بشكل حلقات دائرية الواحدة تلي الأخرى وخير مثال على ذلك التوسع الحلقي الدائري لمدينة "موسكو الكبرى"

#### ب -التوسع المتعدد النوى :

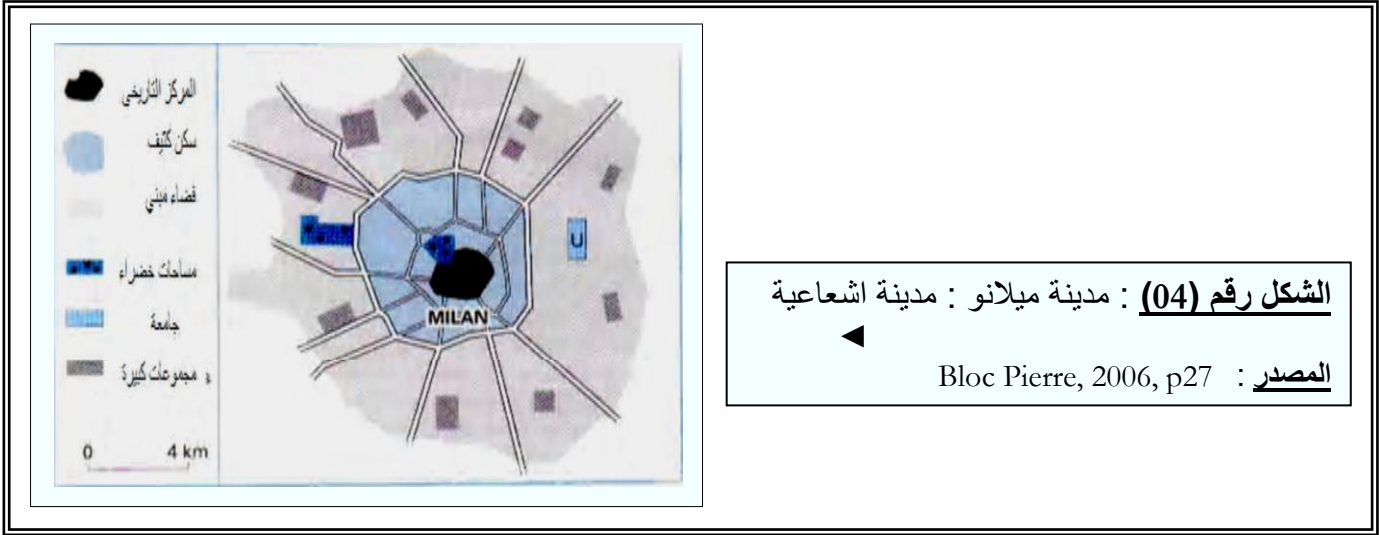
ظهور مدينة حديثة بالقرب من أخرى قديمة لتندمج هذه المدن مكونه مدينة كبيرة (ميتروبولية).

#### ج- التوسع المتدرج :

توسع بشكل قفزات متناثرة هدفها إنشاء مجمعات حضرية غير متصلة عمرانيا بالمدينة المركزية، وإنما هناك مناطق خالية تفصل بينها وبين المدينة المركزية. (عبد الفتاح محمد وهيبه ، 1980، ص 147)

### 1-2- المخططات الإشعاعية:

ويتخذ هذا النواح من التوسع الحضري شكل أشرطة (أشعة) ممتدة من مركز المدينة نحو الخارج مع امتداد طرق المواصلات ، مدينة ميلانو في الشكل الموالي مثال على ذلك .



الشكل رقم (04) : مدينة ميلانو : مدينة اشعاعية

المصدر : Bloc Pierre, 2006, p27

### 1-3- المخططات المتعامدة :

الأكثر انتشارا تعتمد على تخطيط مسبق ومدروس وتوسع حضري موجه مجهز بالمرافق العامة، نجد في هذا النوع؛ المدن الصينية (بيكين) والمدن الرومانية (روما)، شيكاغو وتيمقاد والمدن الحديثة كنيويورك .



الشكل رقم (05) : مدينة شيكاغو : مدينة متعامدة

المصدر : Bloc Pierre, 2006, p 27

### 1-4- التوسع العمودي :

نمط عمراني مستورد ، غريب عن عادات وتقاليد مجتمعات العالم الثالث ، الهدف منه تحسين الظروف الصحية والمعيشية للسواد الأعظم من السكان بأقل تكاليف ممكنة و خاصة بعد الانفجار الحضري وارتفاع معدلات التحضر، ساد هذا النمط من العمران القارتين الأوروبية والأمريكية منذ بداية القرن العشرين للتكفل بالأعداد الهائلة من اليد العاملة بعد الثورة الصناعية ، له عدة إيجابيات وسلبيات سيتم التطرق إليها فيما بعد من هذا البحث.

## 2- أسبابه :

تختلف أسباب التوسع العمراني حسب طبيعة المدينة نفسها ضمن إطارها ، أو حسب عوامل خارجية وتختلف من مدينة لأخرى وهي :

### 2-1- عامل جذب المدن :

المدينة مجال جغرافي مميز للتنمية الصناعية والتكنولوجية ، إضافة لكونها مركزا ثقافيا مهما، كل هذا جعل منها مقصدا لكل باحث عن تحسين مستواه المعيشي والثقافي، ما تسبب في نموها وتطورها واحتلالها لحيز واسع جعل من تنظيم المجال أمرا صعبا ومعقدا .

" فالمدينة التي أخذ دورها كمقر للمعلومات، وبوتقة الابتكارات ومحرك للتنمية يتعاضم شيئا فشيئا، صارت موضوعا لأبحاث متعددة التخصصات و أصبحت الدراسات العمرانية شديدة التشعب لدرجة أن غزت كل شيء. وكان التركيز في ميدان التخطيط بصفة خاصة على المشاكل العمرانية بشكل لم يعد معه مسألة التطور الريفي سوى نتيجة سلبية لصورة التوسع المعمم للتعمير ، فبقدر ما كان عدد سكان الحضر يتضاعف وتنمو نسبتهم من مجموع سكان المعمورة، بقدر ما كان وجه المدن وضواحيها يتغير وأنماطها تتعدد لدرجة ضياع جل عوامل التشابه التي كانت تربطها فيما مضى وكانت أحجامها تكبر والمشاكل الناجمة تزداد تعقيدا وتنوعا ". (جاكلين بوجو قارني ، 1989 ، ص 3)

ومنه فالنشاطات الاجتماعية بالمدن من أهم أسباب جذب السكان إليها ، ما يدفع للبحث عن عقار جديد للتوسع وفي حال ندرته يلجأ إلى أساليب أخرى كالتكثيف والبناء العمودي .

### 2-2- عامل سياسي-اقتصادي :

وهذا بإصدار قرارات سياسية تنظيمية لتوفير السكنات ، التجهيزات ، الطرق والشبكات المختلفة ما يدفع المدينة للتوسع أو قيام مدن جديدة تقام على مناطق منبسطة بهدف التنمية الاقتصادية .

### 2-3- عامل اجتماعي :

حيث يمكن دراسة أثر هذا العامل كما يلي :

#### 2-3-1- تحسين المستوى المعيشي :

تطور المدن صاحبه بالضرورة تطور احتياجات سكانها، وما كان بالأمس القريب من الكماليات؛ أصبح اليوم أكثر من ضروري، أدى إلى فتح المجال على مصراعيه لاستهلاك العقار داخل المدينة بإسراف، ليتجاوز حدودها ويتسبب في توسعها ليعرف ظهور بعض المرافق والتجهيزات الحضرية العمومية كالمساحات الخضراء ، مواقف السيارات والطرق .

## 2-3-2- النمو الديموغرافي :

يتزايد النمو السكاني بالمدن بطريقتين إما بفعل الحركة (الزيادة) الطبيعية وهي الفرق بين المواليد والوفيات، وإما بفعل الهجرة من الريف إلى المدينة ما يعرف بالنزوح الريفي، وهو ما يتسبب في زيادة سريعة للسكان .

### أ- الزيادة الطبيعية :

نظرا للتحسن المعيشي الذي عرفه العالم ، ومقاومة ضد الأمراض الفتاكة والوصول إلى الحد من الوفيات، عرف هذا العالم ازديادا كبيرا في عدد سكانه خاصة بعد سنة 1950 أو ما يعرف النمو الديموغرافي. فكان لهذا الأخير بمعية الثورة الصناعية دورا كبيرا في التغيير الحاصل على التوازن الجيوسياسي بالعالم .

فاق معدل الولادات بدول العالم الثالث 4 % ما بين ( 1965- 1970 ) عدا بعض دول آسيا الشرقية كالصين التي يقل بها هذا المعدل، لتصل إلى 3.1 % بأمريكا الوسطى وتعدتها بالجزائر، كل هذا جعل العالم ينتقل من 2.5 مليار نسمة سنة 1950 إلى 3.7 مليار نسمة سنة 1970 ثم ليقفز سنة 1994 إلى 5.628 مليار نسمة وفي عام 2000 إلى 6.158 مليار نسمة ، وهذا العدد مرشح للزيادة ليبلغ 8.5 مليار نسمة سنة 2025 . (تقرير منظمة الأمم المتحدة حول السكان ، 2000)

### ب- الهجرة نحو المدينة :

ظاهرة قديمة عرفها العالم ، أي أن يترك الإنسان مكانه لينتقل إلى مكان آخر بحثا عن ظروف اجتماعية واقتصادية أفضل ويمكن تقسيمها إلى قسمين :

#### أولا - الهجرة من الريف إلى المدينة :

هناك العديد من الأسباب التي جعلت الإنسان يترك الريف وينتقل إلى المدينة، فبعد أن كان احتياجاته الوحيدة إيجاد القوت له، لعياله ولمواشيه، تطورت هذه الاحتياجات لتشمل مستلزمات الحياة الحضرية كالتعليم والعلاج .

تنقسم أسباب هذه الهجرة حسب رغبة الإنسان نفسه؛ فقد تكون المدينة بظروفها المعيشية هي ما يجذبه كالعامل المريح بأجر مغر، التعليم، أو اكتشافها من خلال الخدمة الوطنية والانبهار بها. أو قد يكون الريف بظروفه الطبيعية القاسية هو ما يطرد سكانه كقلة فرص العمل به لتزايد الطلب عليه في ظل تضائل الأراضي الزراعية مقارنة بعدد السكان أو كحصيلة للعشرية الأخيرة التي عرفت تدهورا أمنيا خطيرا ما أدى إلى هجرة إلى المدينة من الريف منقطعة النظير.

## ثانيا- الهجرة الداخلية :

هي الانتقال من مدينة إلى أخرى أو من ضواحيها وقراها إليها، بحثا عن التنمية وظروف معيشية أحسن ، ينتج عنه أحياء عشوائية في محيطات هذه المدن ؛ ما يولد منتجا معماريا جديدا وبعادات وتقاليد يختلف عن الموجود سابقا وهو ما يؤدي بدوره إلى تعطيل التنمية الطبيعية لهذه المدن.

### III- التوسع العمراني العمودي بالمدن :

ظهرت للوجود العديد من العوامل التي ساعدت على بروز أشكال جديدة من الهندسة المعمارية متأثرة بما قبلها من مبادئ وأسس، وأهمها البناءات العالية.

#### 1- نبذة تاريخية :

منذ القدم سعى الإنسان بشكل غريزي للارتفاع في الإنشاءات، فقام العمال في أوروبا ببناء الكاتدرائيات، إضافة إلى عدد لا يحصى من الأبراج، وذلك من أجل إلهاب المخيلة الإنشائية. وقد كان من الضروري على الإنسان أن يقوم بإنشاء ناطحات السحاب بشكل أساسي لتوفير المساحة التي يمكن بناء عدد من المباني عليها.

كما أن الحضارات القديمة شهدت إنشاء مبان شاهقة الارتفاع ولو كان بدرجة محدودة كأهرامات الفراعنة بمصر بغرض تعظيم موتاهم وقبلها برج بابل بالعراق الذي كان له دور ديني مهم كونه في معتقد بنائيه وسيلة للوصول إلى الإله .



**الصورة رقم (01) :** صورة تخيلية لبرج بابل ،

رسمها الفنان بيتر "برويغيل" سنة 1563

المصدر: <http://alfares-iq.com>, 2009



**الصورة رقم (02) :** أهرامات الجيزة- مصر

المصدر: <http://www.marefa.org>, 2009

حتى فترة ليست بالبعيدة لم يكن بإمكاننا أن بناء إنشآت لا يتوقف ارتفاعها عند حد معين، لكن في أواخر القرن التاسع عشر؛ ظهرت مواد وتقنيات جديدة في البناء أزالت كل الحواجز التي تحول دون الارتفاع في الإنشآت، حيث أصبح بالإمكان إقامة أبراج شاهقة الارتفاع .

إن حمى الصعود إلى الأعلى والتريع على عرش العالم كأكبر برج أو ناطحة سحاب في العالم تشكل أحد مجالات المنافسة العالمية بين الشركات العقارية المتخصصة ببناء الأبراج وناطحات السحاب، التي تسعى إلى التمسك بالسرية التامة لعملياتها التنفيذية لهذه المشاريع الضخمة .

كما أن السبق التاريخي الأول لبناء أول ناطحة سحاب في التاريخ لم يكن لمدينة " شيكاغو " الأمريكية التي بنت أول ناطحة سحاب عام 1885 بل كان لمدينة "شيام" اليمنية التي تعد إحدى التحف التاريخية التي تعكس عراقة التاريخ. وتعد مدينة "شيام" العملاقة في تاريخها الممتد إلى ما قبل القرن الـ: 14 قبل الميلاد أول مدينة لناطحات السحاب في التاريخ فهي متحف مفتوح وكنز تاريخي وتضم حصن "شيام" الذي كان مقرا للملك ( شيام بن الحارث بن حضرموت)، الذي شكل حسب المصادر التاريخية حصنا عسكريا، أمام حروب التوحيد بين مختلف الممالك اليمنية القديمة. جاءت حاجة سكان مدينة "شيام" في تلك الحقبة لبناء هذه المباني المرتفعة ليس لتلبية حاجات عسكرية أمنية تحميها من أطماع الغزاة المحيطين بها فقط؛ ولكن أيضا للحاجة إلى التوسع السكاني بسبب النشاط الاقتصادي في تلك المرحلة إذ أن "شيام" حضرموت أو (مانهاتن الصحراء) على حد وصف احد الرحالة الأوروبيين تعد من أكبر وأقدم مدن حضرموت من الناحية الاقتصادية وكذا السياسية، أي أنها كانت آنذاك وبحق عاصمة اقتصادية للمملكة. (<http://www.t1t.net>) ومن هنا جاءت عملية البناء المعماري العمودي مرتبطة بالنمو الاقتصادي والسكاني، ما يعكس قوة وهيبة المدينة الاقتصادية أو التجارية أمام مثيلاتها ، ففي عصرنا الحالي تبرز بعض الدول التجارية في البناء العمودي كالولايات المتحدة، اليابان، كوريا الجنوبية، ماليزيا، استراليا، هونغ كونغ، سنغافورة وكندا.

## 2- استعمالاته :

حاليا يأتي استخدام البناء العمودي ليس لاعتبارات عسكرية وأمنية كما هي الحال قديما ؛ لكن لتأسيس بنية تحتية قوية تجذب التدفقات المالية والاستثمارات الأجنبية إليها ، وهذا راجع للانتعاش الاقتصادي والنمو السكاني وأيضا يأتي ذلك لضيق مساحات المدن – مقارنة بما تحتويه - التي تجد

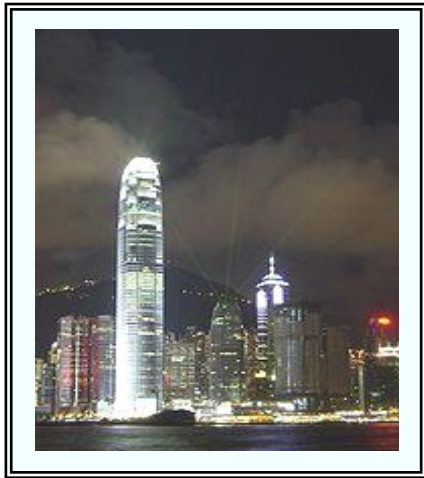
من البناء العمودي حلا لها للاستجابة لمعدلات النمو الاقتصادي والسكاني وكونه مجديا اقتصاديا ويحقق لها عائدا على الاستثمار وفق المنظور الاقتصادي .



**الصورة رقم (03):** برج الإدارات بأمريكا في ولاية شيكاغو يبلغ ارتفاعه 442 م ◀  
**المصدر:** 2009، <http://fe7ayatna.blogspot.com>

فن البناء والعمارة عنصر جمالي مهم يدخل في بناء المدن التجارية ، إحدى المسائل الحيوية الجاذبة لاسيما أن التوسع التجاري يحتاج إلى توفير المراكز التجارية التي تشمل المكاتب التجارية الخاصة للشركات المالية والاستثمارية والبنوك والأسواق الكبيرة والمعارض التجارية التي تعمل على مدار السنة.

ومن هنا، ومحاولة لتزاوج بين الجمال والعمارة الحديثة تم بناء الأبراج الشاهقة وناطحات السحاب العملاقة كما هو حاصل حاليا في بعض المدن التجارية إذ تأتي "هونغ كونغ" في المقدمة من حيث الشكل الجمالي وعدد المباني المرتفعة لتضم 39 ناطحة سحاب يبلغ ارتفاع كل منها أكثر من 200م و(04) مبان من أطول 15 مبنى في العالم .



**الصورة رقم (04):** برج المركز المالي في "هونغ كونغ" يبلغ ارتفاعه 415 م ◀  
**المصدر:** المرجع السابق.

وفي الدول النامية ومن بينها الجزائر نجد أن نمط البناء العمودي يستعمل أساسا للإسكان ، حيث نجده في أطراف المدن القديمة أو في قلب المدن الجديدة التي أنشأت لحل أزمة السكن ، ويعبر عن ذلك بالعمارات ذات الطوابق المتعددة والمباني العالية ، وهي موضوع دراستنا، بالرغم من أن العالم



المتقدم ألقى البناءات العالية في برامج الإسكان المستقبلية وتم تخصيصها فقط للجانب الإداري فقط كالمديريات والجامعات.



صورة رقم (05): سكنات اجتماعية ذات طابع إيجاري



–علي منجلي – قسنطينة ، 2009

المصدر: [www.skyscrapercity.com](http://www.skyscrapercity.com)



صورة رقم (06): مبنى الإدارة المركزية لجامعة



العربي بن مهدي – أم البواقي

المصدر: من طرف الباحث ، 2009

كما أنه يوجد استعمال آخر للبناء العمودي يدخل ضمن ما يعرف بالعمارة الخضراء - نظري- يرمي إلى التزاوج بين الحقول الزراعية والمباني العالية ، فقد " ولدت فكرة المزارع العمودية لدى البروفيسور " ديكسون ديسبومير " في الجامعة التي يدرس فيها في "نيويورك" ، حيث طلب من طلابه قياس مساحات سطوح المباني في حي مانهاتن في المدينة العملاقة والتي يمكن تحويلها إلى حقول زراعية . وجاءت نتيجة أبحاث الطلاب لتولد الصدمة لدى الأستاذ والباحث البيولوجي، حيث أظهرت النتائج أن إجمالي مساحات مباني حي مانهاتن لا يتجاوز 8 هكتارات فقط . وبالتالي فإن هذه المساحة لا تغطي سوى 2 % من احتياجات سكان الحي من المنتجات الزراعية وذلك إذا ما زرعت هذه المساحة بشكل كامل. وللحيلولة دون أن يصاب طلابه بالإحباط عمد البروفيسور إلى طرح فكرة جديدة للبحث تحوم حول سؤال مفاده : لماذا لا نوزع المساحات المطلوبة للزراعة على طوابق

المباني؟" (<http://www.almohandes.org/vb/showthread.php?t=56329>)



الصورة رقم (07) : مزارع في بيوت زجاجية من عدة طوابق

المصدر : www.verticalfarm.com 2009 .

### 3- أسباب ظهوره :

#### 3-1- تطور مواد البناء :

تمثلت أهم مواد البناء التقليدية التي استخدمت في عمارة العصور السابقة في الطوب والحجر والخشب والزجاج ، إلا أنه في العصر الحديث قد تم اكتشاف مواد بناء جديدة أحدثت ثورة معمارية في مجال إنشاء المباني، كان من أهمها الحديد، الألمونيوم والخرسانة المسلحة. وتتصف المواد الجديدة بصفات عملية في مجال الاستعمال والتركيب والبناء والسرعة والسهولة في تشكيلها وتكوينها حسبما تقتضيه طبيعة استعمالها، وكذلك في مجال تكلفتها ونقلها وتسويقها على نحو قضي بشكل كبير على إمكانية الاستمرار في استعمال المواد التقليدية، فاختراع الأسمنت المسلح كمادة بناء عملية طيبة قد سمح بحل مشاكل إنشائية كثيرة، كما ساعد على سهولة وسرعة الإنتاج والتحكم في الأشكال والتكوينات المعمارية ، بشكل يفوق كثيرا ما كانت تقدمه المواد التقليدية والتي قيدت بمواصفاتها المحدودة التصميمات المعمارية .

كما أن الخرسانة المسلحة بإمكانياتها الكامنة في تشكيلها في قطاعات على حسب رغبة المصمم وبطبيعتها كمادة متماسكة مستمرة مادياً باستمرار حديد التسليح من قطاع لآخر، أدخلت إمكانيات جديدة للمنشأ المغلف للفراغ المعماري، وبالتالي في مجال التشكيل المعماري فلأول مرة يتمكن الإنشاء من تحقيق التعاون بين كافة أجزاء المنشأ على المستوى الخطى في المنشآت الهيكلية وعلى المستوى السطحي في المنشآت الفراغية وقد ساهم التطور الكبير لإمكانيات مادة الخرسانة المسلحة في تطور ظاهرة العمران العمودي ، وتعد الخرسانة المسلحة المادة الرئيسية في المباني المرتفعة والعالية التي تغزو المدن، فهي تشكل الهيكل الإنشائي الأساسي للمبنى، غير أنها لا تستخدم كمادة

أساسية في حالة ناطحات السحاب والتي تبلغ ارتفاعاتها مئات الطوابق، وذلك بسبب زيادة قطاعات الأعمدة، ويستخدم بدلا منها الحديد ويقتصر دور الخرسانة في هذه الحالة على تغليف الأعمدة في بعض الأحيان ، أما بالنسبة للحديد فرغم أنه كان من المواد المعروفة قديما كأحد المواد المتميزة في صلابتها وقوتها إلا أن استخدامه في أعمال البناء قد ظل محدودا، حتى تطورت بعض طرق وأساليب التصنيع والإنتاج عامة، وقد ترك هذا تأثير أفضل من حيث سهولة استخدامه وتعدد أشكاله . وفي القرن العشرين - بصفة خاصة - تم التوسع في المباني ذات الهياكل الحديدية حتى وصلت إلى ارتفاعات شاهقة.

### 3-2- تطور طرق الإنشاء :

"أنشئت ناطحات السحاب في البداية بالطرق التقليدية باستخدام طرق الإنشاء بالحجر والطوب والحوائط الحاملة ولكن مشاكل الأساسات وزيادة أسماك الحوائط بسبب الارتفاع الكبير وبالتالي التأثير على سطح الفراغ المستخدم داخل المبنى ، ومع الحاجة إلى مسطحات كبيرة للفراغ يمكن استغلالها داخل المبنى، كل ذلك أدى إلى التحول من طرق الإنشاء بالحوائط الحاملة إلى الهياكل "

(Corley, W.G., 1990, p 1008)

وصاحب اكتشاف مواد جديدة للبناء تطور كبير في أساليب تنفيذ المباني، والتي ساعدت بشكل واضح في تحقيق فكرة المباني المرتفعة والأبراج العالية وناطحات السحاب ، وقد كان الإنشاء الهيكلي والتوحيد القياسي والإنتاج بالجملة أهم الأساليب التي ساعدت بشكل كبير في تطور فكر التصميم المعماري والإنشائي للمباني العالية والوصول بها إلى هذه الارتفاعات الكبيرة.

### 3-3- ظهور المصاعد الكهربائية :

اخترع المهندس " إليشا جرافيس أوتس " " Elisha Graves Otis " أول مصعد في نيويورك عام 1853 م ، وتم تنفيذ أول مصعد كهربائي في مبنى قسم تجاري بنيويورك في نفس السنة ، وثاني

مصعد في مبنى " فندق أفين " عام 1859 م . ( Giedion, S, 1980. p : 209 ,210).

وفر تطور المصاعد الميكانيكية والكهربائية خلال القرن التاسع عشر إمكانية اتجاه العمارة المعاصرة نحو الامتداد العمودي في ناطحات السحاب، وقد ساعد على ذلك وبشكل كبير تطور طرق تشغيل المصاعد وانخفاض ثمنها وتحقيق الأمن في استعمالها، بالإضافة إلى تعدد الأنواع المختلفة والقدرة على الارتفاع إلى مئات الطوابق .

### 3-4- الانفجار السكاني والعمراني :

إن ظاهرة الانفجار السكاني التي تعاني منها جميع الدول المتقدمة والنامية في القرن العشرين على وجه الخصوص، تعتبر من أهم الظواهر التي أثرت بشكل واضح في تحديد مظاهر النمو العمراني داخل المدن سواء في الاتجاه الأفقي أو العمودي، وكذلك لعبت دورا في تحديد أنماط العمران وكذا التنوع في الوظائف التي يحتويها.

### 3-5- ندرة وغلاء الاحتياطات العقارية :

بزيادة حركة التعمير في المدن القديمة والجديدة على حد سواء، قلت قطع الأراضي الصالحة للبناء وبشكل خاص في مراكز المدن القائمة، حيث تمثل سوقا كبيرا للأنشطة الإدارية والتجارية من الناحية الاستثمارية على وجه الخصوص وكذا المضاربات، مما أدى إلى ارتفاع أسعار قطع الأراضي بشكل كبير؛ تجعل من الطبيعي استثمار كل الأرض المتاحة إلى أقصى حدود ممكنة على المستويين الأفقي والعمودي وهذا بالوصول إلى أقصى ارتفاع ممكن .

### 3-6- فسحة للإبداع والشهرة :

الأبراج العالية سواء السكنية أو الإدارية لم تنشأ في كثير من الأحيان بسبب الحاجة الملحة إليها، ولكنها أنشئت إما للتعبير عن إعلان وشهرة لأسماء أصحابها أو رمز لعمل ناجح ، كما قال عنها "لوكوربوزيه"؛ أنها عمليات إعلان وشهرة لأسماء أصحابها وأنها أعمال بهلوانية وألعاب نارية في دنيا المال، ليس على مستوى الأفراد أو الشركات الخاصة فقط؛ ولكن أيضا على مستوى الدول، فقد أصبح المستوى الذي تصل إليه الدولة من تقدم في عملية البناء والتعمير من العلامات التي تعبر عن مدى التقدم الذي وصلت إليه هذه الدولة في كافة مناحي الحياة.

### 4- مزاياه :

تختلف مزاياه حسب نظرة كل مجموعة له، منهم من يعدد ايجابياته ويرى أنها تجاوزت سلبياته، ومنهم من يرى أن هذه الأخيرة غطت على ايجابياته فنجد نظرتين متضادتين :

### 4-1- المزايا الإيجابية :

● إن بناء العمارات السكنية التي تضم عدة طوابق، في حدود 25 طابق أو أكثر، يؤدي إلى تقليص حجم المدينة إلى اقل من النصف أو الثلث ، إذ يمكن أن تضم العمارة الواحدة أكثر من 50 عائلة وعلى مساحة محدودة من الأرض لا تتجاوز ( 600 - 700 ) ستمائة إلى سبعمائة متر مربع مع

الخدمات، في حين أن إسكان نفس العدد من العوائل على طريقة البناء الأفقي يتطلب مساحة أرض مع خدماتها تتجاوز (20000) عشرين ألف متر مربع .

● يوفر التوسع في البناء العمودي أفضل خدمات الأمن والحماية للمواطنين وللدولة عموماً وبأقل عدد ممكن من أفراد الأمن والأموال فضلاً عن إمكانية السيطرة الأمنية – نظرياً .

فما يتضمنه البناء الأفقي من ضرورة وجود أزقة وتقاطعات طرق بأعداد كبيرة جداً ؛ يضعف السيطرة الأمنية على المدينة المتوسعة في كافة الاتجاهات ويتيح إمكانيات الإخفاء والتخفي للمجرمين ما يسهل العمليات الإرهابية والأعمال الخارجة عن القانون عموماً .

● يتيح البناء العمودي واعتماد أسلوب المجمعات السكنية لتقديم أفضل الخدمات الأمنية ، البلدية، الصحية والتعليمية ، ويقص من شبكات إمدادات الكهرباء والماء والاتصالات والغاز والحماية الأمنية وتوفير في الأموال إلى حدود أقل من النصف ، إذ ستكون الإمدادات مشتركة. بينما يتطلب التوسع الأفقي مد شبكات عملاقة من أنابيب المياه والمجاري وخطوط الكهرباء والاتصالات تتوزع على مساحات شاسعة تكلف إمداداتها مبالغ ضخمة كما تصعب عمليات صيانتها .

● يسهل البناء العمودي إنشاء مراكز ترفيهية ثقافية وحدائق عامة للسكان بالنظر لما يوفره من أموال ، فيكون عاملاً من عوامل التحضر والرقى المدني .

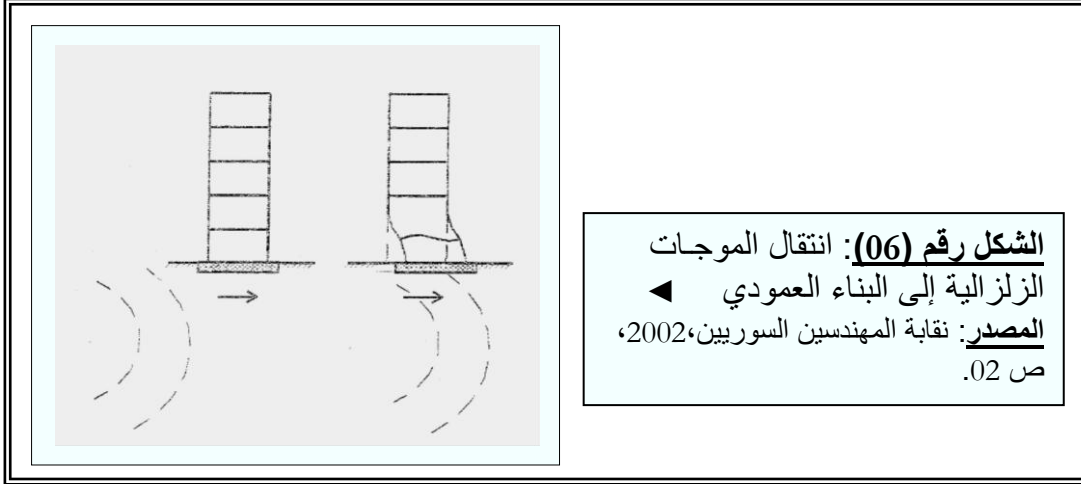
● يتلاءم البناء العمودي مع الخطط الاستثمارية لأنه يوفر داخل المدن أراض واسعة للاستثمار مما يؤدي إلى تطوير المدينة ، في حين أن المدينة المكتظة بمنازل السكن لا تتوفر فيها هذه المزايا .

● بناء مشاريع استثمارية ومصانع خارج المدن الكبرى وفي المحافظات مع بناء مجمعات سكنية مع خدماتها الترفيهية والثقافية يؤدي إلى الهجرة المعاكسة لتخفيف الاختناقات داخل المدن الكبرى .

● فضلاً عن أن التوسع العمودي يتيح إمكانيات واسعة للتنظيم الإداري وتقدم وازدهار المدن وبأقل التكاليف ؛ فيلاحظ أن بناء مدن جديدة إلى جوار المدن القديمة يكون أقل كلفة من إصلاح وإعمار المدن القديمة ويتيح لمخططي الإعمار مجالاً أرحب للإبداع والتطوير .

#### 4-2- المزايا السلبية :

● عدم صموده أمام الظواهر الطبيعية ذات الطابع التدميري كالزلازل ، دون تجاهل بصمة الإنسان وخاصة المقاول ، المهندس المعماري و المدني ثم المسؤول الإداري .



- بلدان متقدمة مثل بريطانيا قد أوقفت الإسكان العمودي لأسباب متعددة بعد تجربة طويلة بدأت منذ الحرب العالمية الثانية وانتهت بانفجار قارورة غاز في عمارة بلندن .
- بطء وتيرة الإنجاز في مواجهة الطلب السريع و المتزايد من جهة أخرى . لقد ثبت أن الاستثمار في الإسكان العمودي يؤدي إلى استهلاك الموارد المالية الشحيحة دون أن يفي بالغرض .
- كما يعتقد البعض أن عملية البناء تكون سريعة بفعل التنميط، التكرار والتصنيع الجاهز، ما يجعل من الاستجابة إلى الحاجة إلى السكن فعالة. فالممارسة الميدانية تبين أن عملية التنفيذ تستغرق زمنا لا يقل عن السنتين و يصل العشر أحيانا بل وأكثر بسبب مشكلات تتعلق بالبيروقراطية والرشوة وعدم وجود المناخ الصناعي الذي نشأت فيها تلك التكنولوجيا .
- نظرا للارتفاعات الكبيرة للمباني العالية ، فإن ذلك يصعب من عملية وصول المياه إلى الأدوار العليا بطريقة الضغط العادي للشبكات داخل المناطق المختلفة من المدن ، ولذا فإنه يتم استخدام خزانات علوية للمياه توضع فوق أسطح العمارات، أو في أدوار متوسطة حسب الارتفاع طبقا لحجم وارتفاع المبنى.
- اعتماد الإنسان بداخل المبنى العالي في جميع أنشطته على الوسائل الميكانيكية والكهربائية، وهو بهذا رهين تواجد التيار الكهربائي والذي يؤدي غيابه إلى توقف معظم هذه الأنشطة.
- " يقوم البناء العمودي على مغالطة كبيرة تتعلق باقتصاد الأرض و البناء. فالكثير يعتقد أنه ببناء العمارة يمكن الاقتصاد في الأرض و ذلك برفع الكثافة السكانية في الهكتار الواحد. لكن الدراسات السكنية بيّنت بشكل لا مجال للشك فيه أنه يمكن بلوغ نفس الكثافة السكانية بالبناء الأفقي المكثف .

فعندما نبني العمارات العمودية علينا دائما أن نتذكر أنه لا بد من ارتدادها عن بعضها بمسافة معينة تتطلبها قوانين الإضاءة و التشميس و الخصوصية. و لذلك نرى الكثير من الأراضي البيضاء أو العاطلة بين العمارات ، حيث تصبح مسرحا لرمي القمامات في الصيف والمستنقعات والبرك في الشتاء " . ( من مقالة للدكتور بن حموش مصطفى تحت عنوان: " الإسكان بعد الزلزال، هل سنعود إلى العمارات ؟" )

رغم أن العمران العمودي المخطط والذي نادى به رواد العمارة في نظريات تخطيط المدن أمثال "فرانك لويد رايت " و"لوكوربوزييه"، يعتمد على الارتفاع بالمباني مع ترك مساحات كبيرة مفتوحة بينها، كما أن الارتفاع قد اقتصر في هذه النظريات على منطقة وسط المدينة، وكذا على استخدام العمران العمودي في المباني المكتبية والخدمات التجارية، وهو ما تم التطرق إليه خلال المؤتمرات الدولية للهندسة الحديثة (C.I.A.M) غير أن المخطط منه قد أوجد نوعا جديدا من طبيعة المباني المرتفعة، وهي مبانٍ متراصة متلاصقة ومكدسة داخل المناطق والأحياء المختلفة بالمدن القديمة، بسبب الرغبة في استغلال قطع الأراضي المخصصة للبناء أقصى استغلال ممكن ، وبسبب البحث عن كل قطعة من الأرض يمكن أن تصلح لإقامة برج سكني أو عمارة مرتفعة وتمليك الشقق التي يتم الحصول عليها من منطلق الرغبة الاستثمارية البحتة.

من أهم المشاكل التي تنتج عن حالة التكديس العمراني ، فقدان المسطحات الخضراء والمفتوحة، وانغلاق الفراغات الداخلية في المباني المرتفعة، وفقدان الخصوصية البصرية وينتج عنها العديد من المشاكل التي تسبب قلقا وأمراضا للإنسان على المستوى العضوي والنفسي والاجتماعي.

● " الاكتظاظ وعدم القدرة على التحكم في تسيير المجال ومراقبته ، فحركة النقل وخاصة الميكانيكية تعرف اكتظاظا وازدحاما كبيرين نظرا للتكديس السكاني والضغط على الطرقات و المرافق العمومية"

● "بينت الأبحاث أن تلاصق الأبراج العالية وعدم وجود مسافات بينها مناسبة لارتفاعاتها في معظم الأحيان مع تراصها على جانبي الطريق الذي تكثر فيه عادة كثافة السيارات التي تطلق أبخرة من عوادمها ... مما يفضي إلى ركود الهواء ، فنشوء جيوب هوائية بسبب الكتل الضخمة للمباني ومن ثم تلوث الهواء ... واحتباسه بين تلك الأبراج ، ويشير الباحثون إلى أن المدن المزدهمة هي الأوفر حظا في هذا التلوث كمدينة "لوس أنجلوس الأمريكية " . ( د/ ذيب بلقاسم ، 2001، ص: 45 ، 224 )

● " مشكلة الأمن تزداد في المدن الكبيرة نظرا لاتساع أحيائها السكنية وزيادة الكثافة السكانية، فضلا عن اتساع نشاطها الاقتصادي ، بما يصحبه عادة من ضعف في العلاقات والمفاهيم الاجتماعية

التقليدية ، وكذا التخطيط الحديث لغالبية الأحياء السكنية المعاصرة بطرق تختلف عن النمط التقليدي . " (مجلة الآفاق ، العدد 06 ، 2002 )

" إن مناقشة العلاقة بين ارتفاع المبنى والجريمة تبدأ مع افتراض أساسي بأن العلاقة بين الاثنين طردية ، بمعنى أنه كلما ارتفع المبنى زادت معدلات الجريمة . مع الأخذ في الاعتبار بأن الارتفاع ليس هو السبب الوحيد، فهناك مجموعة أخرى من العوامل التي يتضمنها مفهوم ارتفاع المبنى، منها العدد الكبير من الشقق السكنية أو الوحدات الإدارية، وكثرة الناس التي تستخدم المبنى ، وكثرة المناطق في المبنى والتي تكون بعيدة عن المراقبة، مثل المداخل، وصلات التوزيع، والطرق، والمصاعد، وسلالم الهروب". (Newman, O , 1972. p27)

قد يكون أمر تكوين العلاقات شيئاً ممكناً في حالة وجود ثلاث أو أربع وحدات سكنية في الدور، لكنه بالطبع سيصعب في حالة تواجد 10 أو 20 وحدة في الدور، وبالتالي فلو حدث أن رأى شخص ما شخصاً آخر يقوم بفتح أحد الشقق فهو لا يدري هل هو صاحب الشقة أم لا ، وحتى وإن أدرك أن هذا الشخص لص فهو لا يتدخل ولا يهتم .

● مقاومة الجاذبية الأرضية، فالعقبة الرئيسية التي تواجه عملية الارتفاع في علو البناء هي مقاومة الجاذبية الأرضية، لأنه على سبيل المثال حمل شخص لآخر خفيف الوزن على كتفيه يكون ممكناً، لكن الأمر سيزداد صعوبة لو تمت إضافة شخص آخر على كتفي الشخص المحمول لأنه سيضاف على كاهل الشخص الأول ، ومن ذلك فإقامة برج مرتفع من الناس ستحتاج إلى عدد أكبر من الأشخاص في الأسفل (القاعدة) لدعم الأشخاص الموجودين في الطبقات العليا. وهو نفس العمل المطبق في البناءات ، فبإضافة أي طابق بالأعلى نزيد الضغط على قاعدته ما يستوجب حلاً من اثنين ؛ أولهما تقوية القاعدة بمواد عالية الجودة – زيادة التكاليف – أو بزيادة مساحة هذه القاعدة وهو ما يؤدي للخروج ولو قليلاً عن الحكمة من هذه النمط من البناء، أي المحافظة على العقارات.

● استحالة هذا النوع من البناء على الأراضي الحساسة التي لا تستطيع رفع كل تلك الحمولات ما قد يسبب غوص المباني أو ميلها في أحسن الأحوال كبرج "بيزا" بإيطاليا .

## 5- انعكاساته على المدينة :

اقترن البناء العمودي الموجه للإسكان في المدن بالكثافة السكانية العالية، و اختزال رقعة العقار الذي تشغله المدينة وهذا الأسلوب في البناء الذي تم التطرق إلى أهدافه ، كغيره من الأساليب له انعكاسات على النظام الحضري قد تسبب اختلاله.



العمران المستدام يتبنى فكرة أن الإنسان هو محور الارتباط بين البيئة - الاقتصاد- الاجتماع ( لأن تأثيرات الأنشطة الإنسانية - نمط البناء من بينها- على البيئة لها أبعاد اقتصادية واجتماعية واضحة، العنصر المتلقي للضرر في النهاية هو الإنسان) ، ولكن القاعدة الاقتصادية في أكثر المدن عاجزة على التعامل مع المشاكل الاجتماعية الناجمة عن هذه التأثيرات .

فمن الناحية الاجتماعية والثقافية، نلاحظ أن المدينة -خاصة العربية- قد فقدت هويتها وشخصيتها بسبب هذا النمط في البناء سواء كان في مظهرها الخارجي أو في عادات السكان ، أو كونهم أنفسهم خليطاً غير متجانس من بدو وحضر يجعل عاداتهم أقرب للبداءة منها للحضر؛ ما يخلق نوعاً من الطبقيّة والتفرقة الاجتماعية التي تؤدي إلى ظهور الآفات الاجتماعية كالسرقة وتعاطي المخدرات . أما اقتصادياً فالمدن لم تعد تعرف الاكتفاء الذاتي وهذا راجع للكثافة العالية للسكان، فمن البديهي أن تحوي المدن التي تعتمد التوسعات العمودية على عدد كبير من سكان ، ما يتسبب في تعدد الأسواق وغياب مفهوم مركز المدينة .

ومن الناحية المجالية فلا يمكن إنكار أن البناء العمودي يستغل اقل مساحة عقارية لإسكان أكبر عدد ممكن من السكان ، لكن لا يمكن من جهة أخرى تجاهل أن هذا التوسع إلى أعلى يرافقه بالضرورة توسع أفقي من خلال مرافق عمومية تابعة للمباني دون أن ننسى احتياجات المبنى نفسه لمجموعة من الشروط كالتشميس ومساحات الظل الكبيرة التي تخلفها ... الخ وأهم ما في الأمر هو البيئة التي تأثرت سلباً نظراً للتلوث الكبير الذي يسببه هذا العدد الكبير من السكان ،والاحتباس الحراري ( الحرارة المنبعثة من الأبنية وأدخنة السيارات ) وأيضاً استنزاف الموارد البيئية بإسراف لتلبية الاحتياجات السكانية ، ما يهدد البيئة بشكل خطراً على حياة الإنسان .

### 1-5- الانعكاسات الاقتصادية والاجتماعية:

عرفت المدينة عدة تغيرات عبر التاريخ ، منها ما مس شكلها العام من حيث تخطيطها من خلال ظهور عدة نظريات ، ومنها ما مس طبيعة مبانيها باعتماد أنماط جديدة لم تعرفها من قبل . من أهم هذه الأنماط الجديدة البناء العمودي الذي يتميز بوحدة الشكل وتعدد الطوابق، فنجد أنه من السهل تخطيط هذه المباني وكذا انجازها وتسييرها، وهو ما يسمح باختزال الوقت والمصاريف. كل هذا أدى إلى الاستعمال المفرط للبناء العمودي، خاصة فيما يتعلق بتخطيط البرامج السكنية، وهو ما يظهر من خلال السكنات الجماعية والهدف منها إسكان أكبر عدد ممكن بأقل التكاليف،

وأيضاً لتقريب التجهيزات العمومية كالمراكز التجارية والإدارية لتسهيل الظروف المعيشية للسكان وقضاء احتياجاتهم.

صحيح أن البناء العمودي يوفر كثيراً من التكاليف الاقتصادية لكن في حدود معينة ، لأنه كلما ارتفع البناء إلى أعلى، كلما زادت تكاليف بنائه من خلال تدعيم القاعدة وهو ما تم الإشارة إليه في عيوب هذا النمط ، حيث يحتاج إلى تقوية الأساسات أو استخدام وسائل ومواد ذات جودة عالية وبتقنيات حديثة مكلفة، كما أن الصيانة والمراقبة تكلف أكثر كلما زاد ارتفاع المبنى .

الكثافة السكانية تلعب دوراً مهماً في تحديد القيمة الاقتصادية للعقار، فحسب نموذج " بول واند " سنة 1956 الذي اقترح أنموذجاً للقيم العقارية ملخصاً في الصيغة التالية :

V : القيمة العقارية.  
R : الدخل الإجمالي للمبنى.  
C : التكاليف المحتملة.  
a : معدل التجديد.

حيث

$$V = \frac{R - C}{a}$$

لكن ما يهمنا هو أن R يتعلق بتطور حجم المدينة وبعدها السكان - ما يبرز العلاقة الطردية بين قيمة العقار والكثافة السكانية الموجودة عليه - . ( بن خالد الحاج ، 2009 ، ص 70 )

وللبناء العمودي انعكاسات سلبية تؤثر على طبيعة حياة السكان وكذا على نفسياتهم ، فرغم أن العمارات العالية توفر السكن لعدد كبير من السكان إلا أنها تصعب من الحياة الاجتماعية من خلال عدة عوامل كانهضار أماكن الالتقاء ، وكثافة سكانية كبيرة تجعل الإنسان بالمدينة مجهولاً معزولاً وإن كان محاطاً بالآلاف من البشر وعدم الاكتفاء من المرافق العمومية ، دون أن ننسى عامل الحرمة أو الحرية البصرية الذي يتم تجاهله عند التخطيط .

إن أي قضية بحث بيئي - سلوكي تتركب من ثلاثة متجهات لا تنفصل وإن اختلف التركيز في الدراسة على أي منها حسب الحالة الدراسية ، وهذه المتجهات هي: " الإنسان ، والمكان ، والظاهرة السلوكية " ، فلأبنية العالية المركزة فقط على الحاجات الضرورية دون المعنوية للسكان تأثير كبير ومحسوس عليهم ، فلا يعد الموقع العام للبناء العالي بعداً مؤثراً في طبيعة النشاط الإنساني، بل يؤثر في حجمه ومدى الكثافة السكانية ، ويوفر عنصر اتساع الممرات الخارجية قدرة أكبر على الإدراك البصري لشكل البناء وارتفاعه، مما يكون مركز جذب نحو الداخل تهدئة لوتيرة النشاط الإنساني.

يأخذ الازدحام والحركة الإنسانية بعدا نفسيا إيجابيا لدى المستخدمين والمشاة، إذ يعد عنصر جذب للأبنية العالية ومشكلا للحركة الإنسانية في آن واحد، أما ازدحام المركبات فقد يهدد أمن مستخدميها وكذا المشاة ، كما أن الأبنية العالية قد تؤثر على الأبنية الأقل ارتفاعا من خلال منع تشميسها.

## 5-2- الانعكاسات المجالية :

لا شك أن للبناءات العمودية الأثر البالغ على المجال، فهو يستهلكه عموديا ويوفر فيه ، لكنه بالمقابل يحتاج إلى توفير تجهيزات ومرافق خاصة بسكان المبني الذي أقيمت عليه كالمساحات الخضراء ، مواقف السيارات ، ممرات للراجلين وطرق للمركبات، كل هذا وأكثر يزيد بازدياد الكثافة السكنية، دون أن ننسى احتياجات المبني نفسه نظرا لمساحات الظل الدائمة الخاصة به وضرورة مراعاة تشميسه، وسماحه للمباني الأخرى بذلك بدورها ، ما يجعل البناء يؤثر ويستهلك المجال وإن لم يكن كالنمط الأفقي .

فحسب المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء بالجزائر، فإن مخططات شغل الأراضي " POS " تحدد بدقة عدد طوابق المباني من خلال معاملات استخدام والاستيلاء على الأراضي " COS , CES " ، فحسب هذه المخططات : مكونات المساحة المبنية مرتبطة بشكل مباشر بمعاملات شغل الأراضي حسب العلاقات التالية التي سنوضح بها تأثير عدد الطوابق على استهلاك المجال :

**حيث :** SB : المساحة المبنية (Surface bâtie)

SFR : المساحة العقارية السكنية (Surface foncière résidentielle)

SP : مساحة السطح (Surface plancher)

SA : المساحة الحرة للملحقات (Surface libre accessoire)

K : معامل المجال الحر للملحقات (Coefficient d'espace libre accessoire)

N : عدد السكنات أو الطوابق (Nombre de logement ou de niveau)

- باعتبار وجود سكن واحد في كل مستوى أي : عدد السكنات = عدد الطوابق -

**فإن :**  $COS = SP/SFR$  ,  $N = SP/SB$  ,  $k = SA/SP$  ,  $CES = SB/SFR$

**بما أن :**

$$SB = SP/N , SFR = SP \left( \frac{1}{N} + K \right) , SFR = SB + SA$$

$$COS = \frac{N}{1 + NK}$$

فإن :

$$CES = \frac{\frac{SP}{N}}{\frac{SP}{N} + K \times SP} = \frac{1}{1 + NK}$$

ومنه :  $CES = COS/N$

المساحة الحرة الكلية  $SL_t$  المعبر عنها بـ :  $SL_t = SFR - SB$  تتوزع على 3 أصناف :

- مساحة الطرق الفرعية  $SVT_c$  التي تمثل 5 % من المساحة العقارية

- مساحة التوقف  $SST_c$  التي تحسب بجداء عدد المساكن أو الطوابق  $N$  ومعدل امتلاك السيارة

المقدر بـ 0.5 ومساحة توقف ومناورة السيارة المقدرة بـ 25 م<sup>2</sup>

$$SST_c = 0.5 \times 25 \times N$$

- المساحة الحرة  $SL_c$  التي تحسب بالعلاقة :  $SL_c = (SVT_c + SST_c) - SFR$

علما أن معامل الاستيلاء على الأراضي (  $CES$  ) بالجزائر هو 0.6 الذي يختلف عن نظيره

بالولايات المتحدة وفرنسا المقدرين بـ : 0.18 و 0.27 على التوالي ، المستعمل في التحكم في حجم

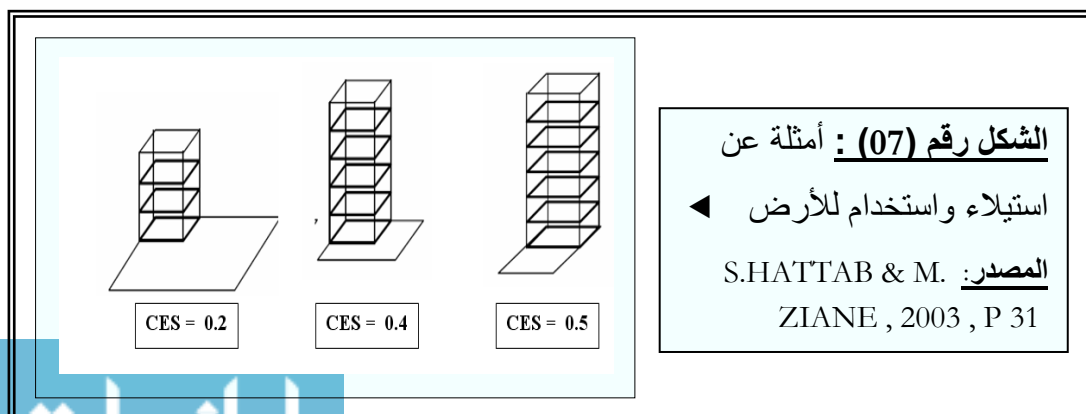
المباني والتهوية والتشميس والمحافظة على خصوصية الجوار .

مما سبق فإن لعدد الطوابق دور بارز في تحديد المساحة المبنية التي تتناقص بزيادته والعكس،

فهناك علاقة عكسية بينهما وهو ما يؤثر على الاستيلاء على الأرض ، لكن بالمقابل نجد أن لعدد

الأدوار أو الطوابق؛ تأثير كبير على المساحة الحرة التي تزيدا طردا بزيادتها، من خلال المساحة

العقارية التي تنعكس على مساحة الطرق ومساحات التوقف .



وهنا تجدر الإشارة إلى أنه لا توجد ثمة علاقة بسيطة و مباشرة بين الكثافة السكنية ( المعبر عنها بعدد السكنات في الهكتار) أو معامل شغل الأرض (COS) ( المعبر عنه بنسبة المساحات المغطاة إلى المساحة الكلية ) من جهة، و بين المساحة الحرة الواجب توفيرها لكل مسكن، لان ذلك مرتبط بنمو ونوعية النسيج العمراني وشكل البناءات والجزء المخصص للحركة و التوقف، لكن التحكم في الكثافة ومعامل شغل الأرض له تأثير ايجابي كبير في قدرة المصممين على توفير مجالات لعب مناسبة، وتعطي القيم التالية لمعامل شغل الأرض ومدى إمكانية انجاز مساحات اللعب حسب كل قيمة :

\* إذا كان  $COS = 0.5$  :

فهذه القيمة لمعامل شغل الأرض تسمح بتوفير جميع الاحتياجات اليومية و الأسبوعية، لأنها توفر مساحات خارجية واسعة .

\* إذا كان  $COS = 01$  ، مع ارتفاع يقارب 15 مترا كحد أقصى :

المجال كاف لتوفير الاحتياجات اليومية إذا تم تنظيمه بشكل جيد، و تم الاستغناء عن جزء من مواقف السيارات، هذه الكثافة تعتبر عتبة ينصح بعدم تجاوزها في إنشاء التوسعات العمرانية .

\* إذا كان  $COS = 02$ ، مع ارتفاع 31 مترا كحد أقصى :

هذه الكثافة معمول بها فقط في المراكز العمرانية المرتفعة الكثافة .

\* إذا كان  $COS = 03$ ، مع ارتفاع 31 مترا كحد أدنى :

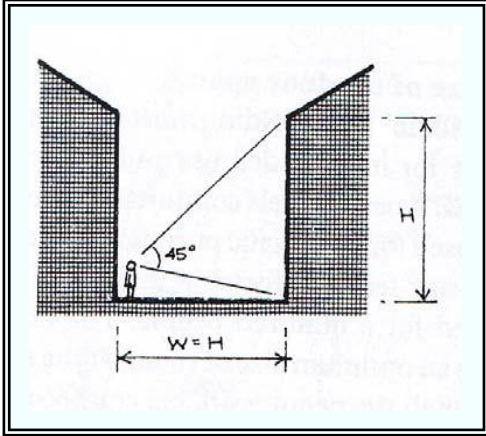
عتبة غير مقبولة، لا ينصح بها ولا توفر المساحات التي تسمح بإنشاء مساحات اللعب الكافية. (بلخير إسماعيل، 2009، ص 81)

تنص المادة (23) من المرسوم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء على أنه : " عند بناء عمارة على حافة الطريق العمومي، فإن علوها لا يمكن أن يتعدى المسافة المحسوبة أفقيا بين كل نقطة منها والأقرب من التصنيف المقابل " .  
لذلك لا يمكن إهمال العلاقة الموجودة بين ارتفاع المبنى وعرض الشارع – سبق التطرق إليه في هذا البحث - بالنسبة للسكان (المتلقي) ، لأن النسبة بينهما تحدد مدى ضيق أو اتساع المجال بالنسبة للمتلقي ولا يمكن الحكم عليه بالاحتوائية ( الراحة والأمان ) أو الضيق من خلال الرجوع فقط إلى أحدهما دون الآخر، وهو ما يوضحه الشكل الموالي :

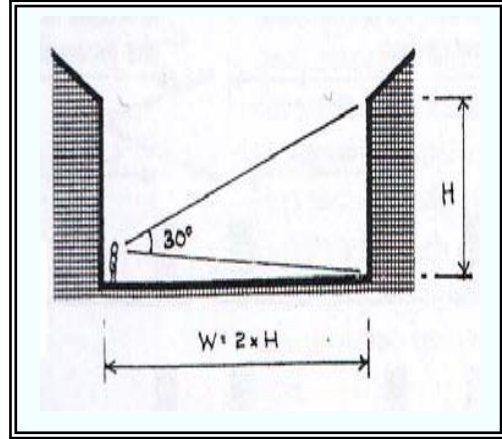
**الشكل الرقم (08) : العلاقة بين عرض الشارع ، المتلقي وارتفاع المبنى**

المصدر: McCluskey , 1979, p 107  
(بتصرف من الباحث)

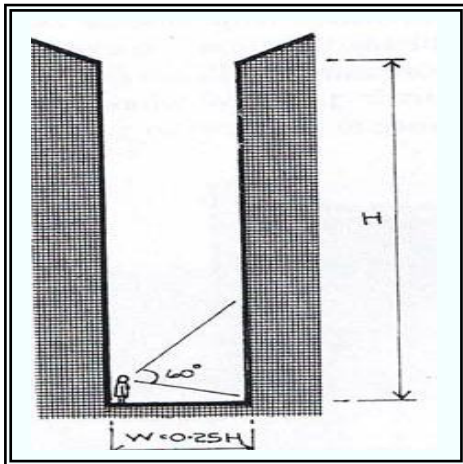
- ▼ شعور تام بالاحتوائية
- رؤية المبنى وتفاصيل الواجهة



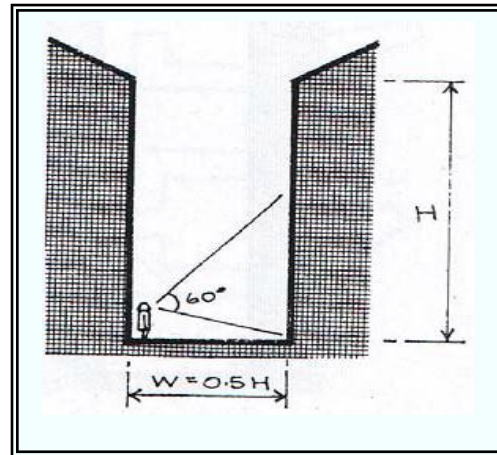
- ▼ شعور بالاحتوائية
- رؤية كلية للمبنى وتفاصيل الواجهة



- ▼ شعور بضيق الفضاء لدرجة الاختناق
- رؤية ربع ارتفاع الواجهة
- استحالة تحديد الشخصية الحضرية



- ▼ شعور بضيق الفضاء
- رؤية نصف ارتفاع الواجهة
- صعوبة تحديد الشخصية الحضرية



### 5-3- الانعكاسات البيئية :

سبق التطرق إلى أن أي قضية بحث بيئي- سلوكي تتركب من ثلاثة متجهات متصلة هي : الإنسان ، المكان والظاهرة السلوكية، فبالضرورة لأي سلوك أو تجربة إنسانية كانت في بيئة ما أثر عليها، سواء كان ايجابيا أم سلبيا. فالمدينة نظام بيئي متكامل، يؤثر ويتأثر بما حوله ، أي البيئة التي تعد مشكلة الحفاظ عليها من القضايا الشائكة التي باتت تؤرق شعوب دول العالم مع إطلالة القرن الواحد والعشرين.

التوسع العمودي - كظاهرة سلوكية - وإن ساهم بقدر المستطاع في المحافظة على المجال - المتجه الثاني : المكان - من خلال التقليل من تذييره ، إلا أن له بعض التأثيرات التي قد تسبب أضرارا للبيئة التي عرفها مؤتمر " ستوكهولم " سنة 1972 ومؤتمر "تيليس" سنة 1987 بأنها : " مجموعة من النظم الطبيعية والاجتماعية والثقافية التي يعيش فيها الإنسان والكائنات الأخرى ". كون المدينة نظام بيئي متكامل كما أسلفت يجعلها تؤثر في محيطها وتتأثر بدورها منه ، ولعل أهم العناصر هو المناخ فنجد الفضاءات الحضرية الحرة بين المباني العالية وخاصة المتقاربة منها تعرف سلوكين حراريين خلال 24 ساعة هما : (باعتبار هذا الفضاء الداخلي يلعب دور الفناء)

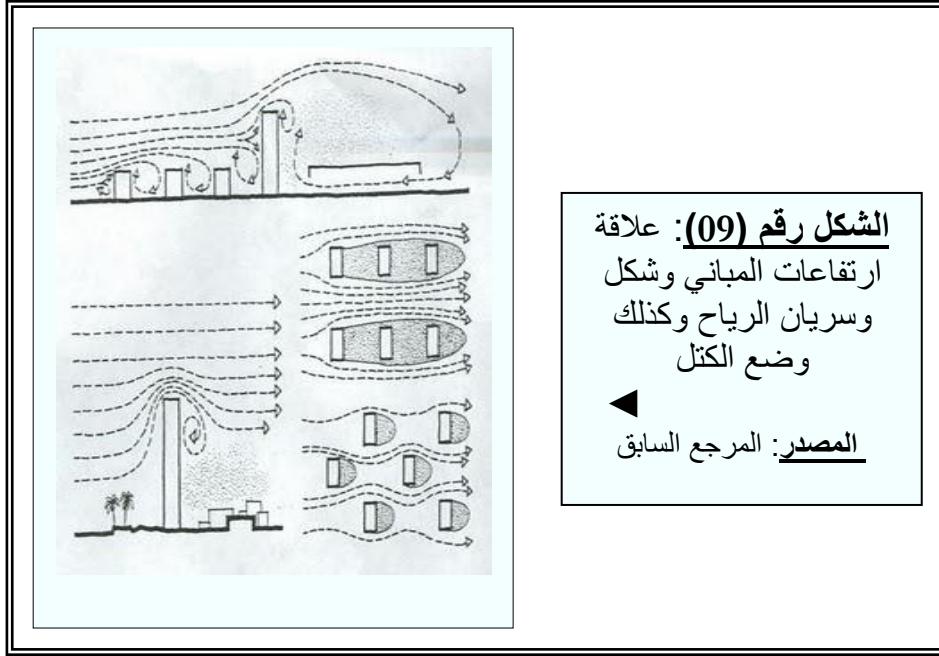
- نهارا : خلال الساعات الصباحية الأولى تكون الحرارة في هذا الفضاء الحضري أقل منها خارجه، وهذا للبرودة التي تم اكتسابها ليلا ليبدأ في فقدانها مع مرور الوقت نتيجة للتبادل الحراري بين الوسطين الداخلي والخارجي .

- ليلا : الحرارة الداخلية تكون أعلى من الخارجية (حدوث عملية عكسية واكتساب للحرارة خلال ساعات النهار).

الاختلاف الحراري يجعل الهواء البارد يتدفق إلى داخل الفضاء الحضري ومنه إلى الطوابق السفلية من المباني طاردا الهواء الساخن -الذي هو أخف وزنا- إلى أعلى أي إلى الطوابق العلوية ومنه فالحرارة تزداد كلما ارتفعنا في البناية إلى غاية العودة إلى السلوك الأول واكتساب الفناء للبرودة وتكرر العملية كونها حلقة مستمرة . (BENLATRECHE Toufik ,2006 , P 105)

كما أنه يوجد عنصر آخر هو حركة الهواء : " تأثير العمارات العالية يجب أن يحلل والذي يجب تذكره هو أنه إذا كانت البناية منخفضة وواقعة في ظل ريح الكتلة العالية؛ يمكن أن يؤدي إلى هواء متدفق خلال المستوى المنخفض للمبنى في الاتجاه المقابل للريح ، أما المباني الموضوعة بطريقة منتظمة ؛ تكون مناطق السكون خلف المبنى معرضة للالتحام وبالتالي منع حركة الهواء بالنسبة

لصفوف المباني الخلفية إذا لم تترك مسافة تساوي ارتفاع المبنى 6 مرات على الأقل ، وفي هذه الحالة يمكن أن تنتج سرعة هواء شديدة ملامسة لكتل المباني يمكن أن تستغل جيدا للتهوية . وذلك بدراسة الفتحات في المبنى وتحقق المباني الموضوعه بطريقة تبادلية انتظاما أكبر في حركة الهواء وتقلل من مناطق السكن " ( http://mirathlibya.blogspot.com , 2009).



حينما تكون الأبنية ( حواجز الرياح ) منخفضة أي ارتفاعها الأقصى 15م فإن الرياح تمر من الأعلى ولا تشكل اضطرابا كبيرا في الطبقات الهوائية . لكن في حال كون المباني عالية فإن الطبقات الهوائية تكون مضطربة على مستوى ملامستها للبنية ، فمثلا يمكن لعمارتين إحداث ما يسمى بأثر " فنثوري " ( ظاهرة مجمع مشكل بواسطة بنايات تمثل إزعاجا وهي التي تتواجد في المضيق ) حيث ترتفع سرعة الرياح عند المضيق ، في حين يمكن لعمارة واحدة إحداث ما يمكن بأثر " الركن " حيث ترتفع سرعة الرياح عند أركان البنية ، ومنه فإن تركيز الرياح عند المضيق في الأثر الأول وانفصال الطبقات الهوائية عن سطح البنية في الأثر الثاني ينتج ضغط معاكس، واضطرابات في الكتل الهوائية . (فايد البشير ، 2009 ، ص 87)

نظرا لضخامة الكتل المعمارية ؛ يصعب توجيه الفراغات الداخلية لاستقبال الهواء والتي قد لا يوجد لها في بعض الأحيان سوى واجهة واحدة فقط مظة على أحد الشوارع ، قد لا تكون المفضلة من ناحية التوجيه لاستقبال الهواء ، كما أنه ولأسباب اقتصادية تتلاصق المباني بجوار بعضها ولا يترك بينها فراغات بينية كافية لمرور الهواء بين الكتل المعمارية .



أي سلوك يضر بالبيئة قد يسبب اختلال توازنها، لذا وجب احترامها ما أمكن، ومحاولة الوصول إلى حلول لمشكلاتها أو التخفيف منها على الأقل للتحكم بأسبابها المتأثرة بنمط البناء العمودي وهي:

### 5-3-1- التلوث :

التزايد الكبير في أعداد سكان الحضر ، قد يشكل ضغطا على مجال المدن بسبب الكثافة العالية للسكان على مساحات صغيرة ، وخاصة تلك التي تصل أو تفوق ما يعرف بالكثافة الحرجة وهي المناطق التي تشهد الكثافة السكانية القصوى والتي يستطيع نظام معين تحملها دون مخاطر على البيئة ونجدها بالمناطق التي تحوي أبنية عالية ، فالبشر لا يتوزعون باعتماد بحيث تشهد مناطق دون أخرى نموا ديموغرافيا يحتاج عدد سكانها الكبير إلى متطلبات قد تفوق حيز التجمع الذي هم به ما يؤدي إلى استنزاف الموارد الطبيعية ؛ ما يتسبب بدوره في تلوث لكل مكونات البيئة كالهواء بأبخرة وأدخنة المركبات الكثيرة التي تتوافق مع احتياجات السكان للتنقل والتي تؤدي إلى ازدحام وضجيج كبيرين وإلى غير ذلك من الأضرار.

**الجدول رقم (01):** المسافة المقطوعة للسكان خلال سنة وما تخلفه تنقلاته الميكانيكية من انبعاث لغاز CO2

المجموع		الحركة لمسافات بعيدة		الحركة اليومية		من طرف الساكن خلال سنة
كغ من CO2	كم	كغ من CO2	كم	كغ من CO2	كم	
2 122	15 470	538	5 371	1 584	10 099	

المصدر: Dominique DUPERRET , 2010, p 02.

الجدول السابق يوضح نتائج تحقيق رسمي قامت به المحافظة العامة للتنمية المستدامة بفرنسا حول التنقلات الميكانيكية المتوسطة للأفراد القاطنين بالمدن وما يصاحبها من انبعاث لغاز ثاني أكسيد الكربون والذي يختلف حسب المسافة المقطوعة وكذا حسب شدة هذه التنقلات . من هنا يتجلى لنا تأثير الكثافة السكانية المتركرة على حيز معين من خلال التنقل اليومي وما يصاحبه من تلوث للهواء .

يضاف إلى ذلك نوع آخر من التلوث وهو التلوث البصري الذي نقصد به تشوه أي منظر تقع عليه عين الإنسان ، فيشعر بعدم الارتياح عند النظر إليه ، ويمكن وصفه بأنه نوع من أنواع عدم التذوق الفني الذي يسبب اختفاء الصورة الجمالية لكل شيء ، ونجده بسبب الإرباك البصري الذي تسببه الأبنية العالية من خلال عامل التكرار الذي يغلب على البنايات السكنية خاصة وأحيانا عدم التجانس البصري في خط السماء وكذا عدم

التجانس بين ارتفاع المبنى ومحيطه كأبعاد الشارع - سبق التطرق إليه- أو البنية المجاورة مثلما يمثله جسر " فيكتوريا " الضخم في محيطه ، لأن هذا اللاتجانس يخلق نوعا من الرهاب النفسي.



**الصورة رقم (08) :** تكرار الواجهة في عمارات بمدينة -علي منجلي- يخلق نوعا من الملل والتشوه البصري

المصدر: [www.skyscrapercity.com](http://www.skyscrapercity.com), 2009

كما أن الكثافة العالية تعني استهلاكا أكبر، الذي يعني بدوره نفايات أكثر وعلى مساحة صغيرة تجعل من الصعوبة بمكان التخلص منها كلها ، مسببا تلوث الفضاء الحضري الذي يضاف إلى سابقه . ما قد يسبب ضغطا على قنوات الصرف الصحي قد يؤدي إلى انفجارها واختلاط المياه المستعملة بالمياه الجوفية .

### 5-3-2- استهلاك الطاقة :

تطور نمو العمران والتخطيط العمراني للمدينة سواء في العالم المتقدم أو في العالم النامي خلال القرن الماضي بصورة تتوافق مع توفر مصادر الطاقة ، هذه الأخيرة تلعب دورا مهما من خلال تزويد المباني بها من جهة وبتنشيط النقل والوظائف المختلفة من جهة أخرى . فقد كان التوسع العمراني للمدينة دوما مرتبط بتطور وسائل النقل و مدى توفر مصادر الطاقة ، فقد انعكس ذلك على المدينة في مختلف الدول الصناعية و التي توسعت في عمرانها بشكل يجاري طبيعة التوسع في مسارات خطوط السكك الحديدية حيث نمت العديد من التجمعات العمرانية على امتداد وجود محطات القطارات حيث تركزت الكثافة البنائية العالية في محيطها و من ثم تنخفض تلك الكثافات كلما ابتعدنا عن نطاق هذه المحطات .

فكما سبق ذكره أن المعماري " جيمس واينز " (James Wines) أشار في كتابه " العمارة الخضراء " إلى أن المباني تستهلك خمسي الوقود والمواد المصنعة من الاستهلاك العالمي، تجعل من عملية تخطيط وتسيير المجالات الحضرية واحدة من أكثر المجالات استهلاكا للطاقة والموارد في

العالم ، التي يعتبر الحفاظ عليها من الاستغلال اللاعقلاني من أهم مبادئ التنمية المستدامة، وخاصة الغير متجددة منها.

كما أن احتياجات الطاقة في المناطق الحضرية تفرض عبء ضخما على الاقتصاد والبيئة، (فالمباني في البلاد الصناعية تبدد نموذجيا من 35% إلى 50% من ميزانيات الطاقة القومية، معظمها لتدفئة وتبريد الأماكن وتسخين المياه والتبريد ....). (مارسياد لاو، 1991، ص 43)

تم العمل على دراسة تأثير شكل المباني ، ارتفاعاتها وكذا مساحة واجهاتها على استهلاك الطاقة بالمخبر (الورشة) الباريسي للتعيمير بفرنسا " APUR "، حيث تم تحليل معطيات كل عينة اتخذت للدراسة لمعرفة وبدقة مقدار الطاقة اللازمة لكل نمط بنائي حسب حجمه ومساحة واجهته التي ستتضاعف بزيادة طوابقه . ( François Loyer, 2003 )

حيث تم قياس مقدار استهلاك الطاقة المتوسط (الأحمال الحرارية المكتسبة) لكل م<sup>2</sup> في السنة من مساحة واجهة المبنى فتم الوصول إلى النتائج التالية مع مراعاة عدم وجود عوازل تمنع تشتت هذه الطاقة ووحودية توجيه واجهات المباني :

- المباني الواقعة على أطراف الشوارع تستهلك طاقة بمقدار 350 واط ساعي/ م<sup>2</sup>
- المباني الغير واقعة على أطراف الشوارع تستهلك طاقة بمقدار 340 واط ساعي/ م<sup>2</sup>
- المقدار يزيد بالنسبة للطوابق العلوية للمباني ، وأنها ترتفع بارتفاع المبنى (إشعاع عمودي )
- نتيجة تجاوز البناءات ؛ الجدران المتلاصقة تحجب 20 % من هذه الطاقة
- كلما زادت المساحة السطحية الخارجية ؛ زاد مجال التبادل الحراري في الاكتساب والفقْدان .
- ومنه فلمباني العالية بالمناطق الحضرية – كلها واقعة على أطراف الشوارع – تستهلك وتشتت كمية طاقة اكبر من تلك المباني ذات الارتفاع المتوسط أو المنخفض أو الواقعة بعيدا عن الشوارع – غير حضرية- ، لأنها ستعمل كألواح كبرى تستهلك وتشتت كمية أكبر من الطاقة .
- نمط المبنى يلعب دورا مهما في مجال استهلاك الطاقة، إما بشكل المبنى نفسه وما ينجم عنه من استخدامات ، وإما من خلال الكثافة السكانية التي يضمنها والتي كلما كانت أعلى كان الاستهلاك أكبر ، وكننتيجة فعلو المبنى ، مساحة واجهته ، موقعه والكثافة السكانية أهم العوامل المحددة لمقدار استهلاك الطاقة .

#### 4-5- الانعكاسات على تسيير المدينة :

بما أن التسيير عبارة عن " طريقة أو عملية إدارة و توجيه وتنظيم شيء، في خلال الفترة التي يتكفل فيها المسير بالإدارة " (Le Petit Larousse Librairies Larosse, CANADA, 2000) ؛ فإنه سيتغير (التسيير) بتغير هذا الشيء وباعتبار هذا الأخير هو "المدينة" ؛ فإن جميع الانعكاسات السابقة للبناء العمودي وخاصة الموجه للإسكان الجماعي على المدينة ؛ سيكون لها بديها تأثير على طريقة تسييرها، وبعبارة أخرى فهو نتيجة الانعكاسات السابقة .

وهناك العديد من المؤثرات على هذا التسيير، سواء في أسلوب المسير ، أو من خلال طبيعة الشيء أو المشروع المراد تسييره . فلنمط البناء تأثير واضح يتجلى من خلال :

#### 5-4-1- على تسيير العقار :

هدف البناء العمودي أساسا هو المحافظة على العقار بالمدن أو على حدودها ، والتسيير يضمن التنظيم المحكم له عن طريق الاحتياط في الأراضي الضرورية للمشاريع العمومية؛ لذا فهناك علاقة قوية تربط بين هذا النمط من البناء ومدى التحكم في استغلال العقارات المبنية والغير مبنية. علو المباني مقنن ويدخل ضمن توجيهات مخططات شغل الأراضي (POS) ويحدد بدقة عدد الطوابق وهذا حسب المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء بالجزائر، وهو ما ينعكس على استخدام الأراضي وتحديد شبكات الهياكل الأساسية (مياه الشرب ، الكهرباء ، الغاز...) وكذا مواصفات شبكات الطرق . بناء عدد كبير من السكنات عموديا يجعل من المدن مؤسسات ناجحة تلبي احتياجات سكانها دون إضرار بمواردها وهذا من خلال :

- تخطيط سليم لاستخدامات الأرض يضمن سهولة تسييرها وكذا استغلالا عقلانيا وأقصى للعقار، ما يوفره للخدمات والمرافق العامة . فكل قطعة أرض لا بد أن تؤدي وظيفة معينة بما يخدم المصلحة العامة وتحقيق أقصى منفعة ممكنة
- استرجاع مساحات كبيرة من الأراضي والمحافظة على الفلاحية منها ودرء التوسعات العشوائية التي تفرط في استهلاك المجال وتشوّهه
- ضيق مساحة المدن يضمن حدود تماس أقل مع الطبيعة وهو ما قد يضعف من بصمتها البيئية
- إتباع سياسات الكثافة الحضرية للتأكد من فعالية استعمال الأرض الحضرية.

#### 5-4-2- على تسيير حركة المرور والتنقلات :

شبكة الطرق كشرابين بجسد هو المدينة ؛ تغذيتها وتضمن تدفق الحركة من ضواحيها إلى مركزها والعكس ، عن طريق مجموعة من الوسائل ، التقنيات والبنى التحتية لتحقيق احتياجات سكان هذه المدينة للحركة. وفي حالة زيادة هذه الاحتياجات عن قدرة الشبكة ووسائلها فإنه سيحصل ما يعرف بالاختناق المروري نتيجة المورفولوجية العامة للمدينة ككثافة سكانية كبيرة بها أو طبيعة وظائفها. الحركة المرورية والتنقلات بشكل عام واستعمالات الأرض مكملا لبعضهما البعض ؛ لذا فمن المهم تحقيق تخطيط متكامل لهما ، إذ أن الشوارع والطرق تعتبر أحد بل وأهم استعمال للأرض . فاستعمال الأرض توزيع فراغي يحدد أنماط ومقياس التنقلات لذا فنمط البناء العمراني يلقي بظله على طبيعة هذه التنقلات بالمدن؛ فيحدد ما إذا كان بإمكان سكانها الانتقال مشيا على أقدامهم لقضاء حوائجهم أو باستخدام المركبات الخاصة أو الجماعية ؛ ما يحدد بدوره مدى الاكتظاظ والازدحام المروري بها وبالتالي طريقة تسييرها وكل ما يترتب عنها (مصاريف واستهلاك للطاقة).

#### 5-4-3- على تسيير المياه الصالحة للشرب والمستعملة :

عدد كبير من السكنات على مساحة صغيرة وارتباطها عموديا يقلص من شبكات إمدادات الماء، سواء للشرب أو الصرف الصحي. ويوفر في الأموال إلى اقل حدود ممكنة، إذ ستكون الإمدادات مشتركة عكس ما يتطلبه التوسع الأفقي من مد شبكات عملاقة من أنابيب المياه والمجاري تتوزع على مساحات شاسعة تكلف مبالغ ضخمة كما تصعب عمليات صيانتها .

من ناحية أخرى فإن الارتفاعات الكبيرة للمباني العالية تصعب عملية وصول المياه إلى الأدوار العليا بطريقة الضغط العادي للشبكات داخل المناطق المختلفة من المدن، ما يضطر سكان هذه المباني إلى استخدام مضخات كهربائية وخزانات علوية للمياه توضع فوق أسطح العمارات، أو في أدوار متوسطة حسب الارتفاع ، تبعا لحجم وارتفاع المبنى.

#### 5-4-4- على تسيير شبكات الكهرباء والغاز :

ينطبق عليها نفس ما ذكر عن إمدادات المياه من توفير مصاريف ؛ لكن بداخل المبنى العالي، الإنسان يضطر إلى الاعتماد المفرط في جميع أنشطته على الوسائل الميكانيكية والكهربائية، ما يرهن تأدية الوظائف بوجود الطاقة وغياب هذه الأخيرة يؤدي إلى توقف معظم هذه الأنشطة. وهو ما يجعل هذه التجمعات السكنية أكبر مستهلك للطاقة؛ ما يولد ضغطا كبيرا قد يتسبب في انقطاعها.

#### 5-4-5- على تسيير النفايات الحضرية الصلبة :

النفايات الصلبة الحضرية شكل من أشكال التلوث، وهي نتاج طبيعي لعملية التنمية الاقتصادية، مصدرها المحيط الحضري ويعتبر تسييرها أهم وأكبر عبء على المسير ومصالح النظافة، بدء بجمعها فتفريغها ثم معالجتها .

وكما سبق ذكره فإن كل فرد بالجزائر ينتج يوميا ما يقارب 0.5 كغ من النفايات المنزلية ؛ ما يجعل الكثافة السكانية العالية التي يضمنها البناء العمودي تضمن بدورها ازديادا في حجم وتنوع النفايات الصلبة الحضرية ، ما يتسبب في تغيير نمط تسييرها للتقليل من أثرها البيئي الذي قد يأخذ أبعادا خطيرة تهدد حياة الإنسان والكائنات الحية . فتسييرها يتأثر بعدة معايير هي : نمط معيشة السكان ، حجم المدينة ، نوعية شبكات الطرق وكذا نوعية النشاطات الموجودة .

#### 5-4-6- على تسيير المساحات العامة :

تعتبر المساحات العمومية أماكن متعددة الأنشطة، جزء من الفضاء الغير المبني الموجه للاستعمالات العمومية، محدودة بالمنشآت المحيطة بها، فهي أماكن للالتقاء والراحة وفضاء محلي للحياة الجماعية للسكان كالشوارع (فضاء للحركة والتنقل في المدينة) ، الساحات ( فضاءات خارجية حرة ، مهياة بطريقة لا تجمد مختلف النشاطات ك: اللعب ، الراحة ، العروض)، الحدائق العامة ( فضاءات ذات منظر طبيعي، مساحاتها محدودة بسياج، موجهة للتنزه أو الترفيه)، والمساحات الخارجية المجاورة للسكن ( مساحات عمومية استعمالها موجه على مستوى الفضاءات السكنية، تتكون أساسا من : طرق، مواقف للسيارات، مساحات خضراء، ومساحات اللعب) .

إن الكثافة السكانية العالية التي يضمنها السكن الجماعي تعني عددا كبيرا من التنقلات وتزايدا في عدد السيارات؛ ما يعني بدوره الرفع من نسبة المساحات الخاصة بشبكة الطرق، فهذه الأخيرة يكون تصميمها خاضعا لطبيعة نمط البناء بطريقة تحقق الفعالية والسلامة والنوعية .

كما أن حتمية تنظيم حركة المرور أدت إلى خلق مساحات لتوقف السيارات تضمن السير الحسن للحركة وسلامة المواطنين ، وكذا تجنب التوقف الفوضوي على الطرقات والأرصفة، والتي - مواقف السيارات- سيزيد عددها وطريقة تصميمها تبعا للطرق الموجودة والمباني المحيطة بها .

في وسط الحي السكني، نجد مساحات اللعب وأخرى خضراء متصلة بالسكنات والإقامات الأخرى بوساطة شبكة طرق بسيطة، والمعايير الأساسية في تصميمها تتكون من معطيات عن المساحة، المسافة بينها وبين المنازل وكلها متعلقة بنمط البناء وكذا الكثافة السكانية التي تحتويها .

## خلاصة الفصل :

انتقال المدينة من الزحف على الأرض إلى الارتقاء والصعود إلى أعلى، صاحبه تأثير واضح على مجالها ، هذا التأثير بدوره صاحبه انعكاس واضح على نمط تسيير هذه المدن. وإن لم نشعر بتأثير تسيير المدن بنمط البناء العمودي بالملاحظة، فإننا نستشعره من خلال دراسة مبنية على معرفة آليات هذا التسيير وكيفية تأثير هذا النمط عليه كنتيجة لتأثيره على المجال العام للمدينة .

أصبح تسيير المدن بعد ظهور هذه الأنماط الجديدة من أكبر تحديات قرننا الذي يعرف بقرن المدن، فقد أصبحت الأساليب التقليدية غير ناجعة وأصبحت بدورها تسبب عجزا استوجب معرفة انعكاسات البناء العمودي على المدن للوصول إلى أنجع السبل لتسيير ناجح .

فالتوسع العمراني العمودي بالمدن له العديد من التأثيرات السلبية؛ حيث تسبب في تكس عمراني وسكاني له آثاره الاجتماعية ، الصحية والنفسية الخطيرة على السكان، وكذا الضغط على المرافق وشبكات البنية الأساسية بالمدينة . هذه الأخيرة التي فقدت بموجبه هويتها وشخصيتها، وتحول الإنسان بها إلى مجرد رقم فقد على إثره خصوصيته البصرية فشعر بالضيق في مجالها. إضافة إلى احتياجات المباني العالية نفسها، " فالمركز التجاري العالمي في نيويورك كان يحتاج إلى كمية من الطاقة الكهربائية قدرها 80 ميغا واط ، وهذه الطاقة تكفي لمدينة تعدادها حوالي 100.000 نسمة بمساكنها ومرافقها وخدماتها اللازمة "

رغم ذلك، لا يمكن إهمال الكثير من الايجابيات التي حملها نمط البناء العمودي، ولعل أهمها هو المحافظة على العقار في ظل ما تعانيه مدن اليوم من نفاذ في الاحتياطات العقارية ولد أزمة رهنت مصير الأجيال القادمة يضاف إليها أزمة سكن خانقة. فالبناء العمودي وخاصة الموجه للإسكان الجماعي أوجد أساسا لاستغلال أقصى للعقارات كون هذه الأخيرة من أهم مقومات أي تنمية بالمدينة وهو ما سنتطرق إليه بالفصل التالي .

# الفصل الثاني

## السياسة العقارية بالجزائر



## مقدمة الفصل :

المدينة الحديثة نسق معقد صعب القراءة ، وإحساس بعدم الانتظام؛ فجاء مفهوم العمران على كل عملية تنظيم للمجال داخل وخارج المدينة ، عن طريق تنظيم العلاقات بين أنواع المتدخلين من خلال القوانين وأدوات التعمير .

" أدوات التعمير في الجزائر تحظى بأهمية بالغة في سلم تسيير وإنشاء المدن كونها الأرضية الرئيسية لها وحجم المخصصات المالية لها، فحسب البرنامج الخماسي 2009/2005 خصص مبلغ 130 مليار دينار لأشغال امتصاص العجز الحضري و189 مليار دينار لعمليات التجديد للأنسجة الحضرية ، حيث تغطي البلديات 12000 مخططا لشغل للأرض وهي المخططات الدقيقة في التعامل مع المساحات الحضرية ، كما تم مراجعة 733 مخططا كونها لا تتماشى مع المعطيات الحالية للفضاءات الحضرية " . (أ/ براقدي سليم، أ/ شواش عبد القادر، 2004)

وقد كانت الأرض بالنسبة للإنسان رهانا للحياة وللأمن في بادئ الأمر، ثم أصبحت مصدرا للقوة والسيادة بعد ذلك، فمنذ عصور ما قبل التاريخ نمت لدى الإنسان فطرة التملك الفعلي للأرض إما بصفة فردية أو قبلية . ولقد تطورت قواعد تملك واستخدام الأرض مع تطور المجتمعات التي وضعت تشريعات خاصة لتسيير الأراضي، هذه الأخيرة التي اكتسبت مصطلحا جديدا في وقتنا ألا وهو: " العقار " "LE FONCIER".

فالأراضي الحضرية القابلة للبناء من أهم مكونات مجال المدينة ؛ بل بدونها لا يمكن للمدينة أن تقوم، فهي الوعاء الذي يحوي كل المشاريع بمختلف أنواعها: سكنية ، تجارية، خدماتية وصناعية . وهي الحاملة لكل الشبكات المختلفة ( شبكة الصرف الصحي، الغاز، الماء ...)، كما أنها تلعب دورا مهما في ربط أجزاء المدينة ببعضها البعض ، وكذا المدينة بمحيطها الخارجي انطلاقا من شبكات الطرق بمختلف أنواعها.

فمنذ الاستقلال، عرفت الجزائر عدة محاولات من أجل إرساء سياسة عقارية قادرة على حل إشكالية العقار كملكية من جهة، ورأس مال اقتصادي من جهة أخرى لتوفير مجال للبناء ، وهذا لحمايتها من الاستغلال اللاعقلاني والمضاربة . هذه السياسة عرفت سن عدة قوانين جاءت في ظروف وفترات إيديولوجية مختلفة تماما من تاريخ الجزائر، تبعها تغيير على جميع الأصعدة .

## I- الإطار التشريعي المرتبط بالعقار :

" لا شك أن للمفاهيم وتعريفاتها أهمية كبيرة في الصياغة النظرية لأي بحث أو دراسة من ناحية، وتوجيه سيرها من ناحية أخرى ، وذلك لأن للمفاهيم دور كبير في تحديد الإطار النظري الذي يوجه الدراسة ويحدد مبادئها ، كما أن له دور في توضيح الرأي بأبعاد الواقع المرتبط بالظروف العامة أين تتواجد الظاهرة المدروسة . وبدون المفاهيم والتعريفات الدقيقة لا نستطيع أن نقدم التعريفات الإجرائية للمفاهيم التي نستخدمها في دراستنا . خاصة أن تلك المفاهيم ما تزال تحتاج لمزيد من الوضوح ، وذلك لتحديد الإطار النظري للموضوع . " (د/ فادية عمر الجولاني، 1993، ص28)

من هذا المنطلق سنتطرق إلى جملة من التعريفات والمفاهيم لها علاقة مباشرة بالظاهرة المدروسة.

\* **العقار** : كلمة عقار "Foncier" مشتقة من كلمة Fond ، وتعني الملك الذي لا يتغير ، ثابت ومستقر ، وهو الأرض المخصصة للاستعمال الحضري بينما يعني المصطلح " Immobilier " العقار المبني أي ( الأرض + الإطار المبني ).(القانون المدني المواد رقم 674)

\* **الملكية العقارية** : الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا تستعمل استعمالا تحرمة القوانين والأنظمة .(حمدي باشا عمر، 2006، ص 13)

وانطلاقا من هذا التعريف فالملكية العقارية هي حق التمتع والتصرف في العقار المملوك وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها .

\* **المضاربة العقارية** : وهي رفع سعر الأرض وبيعها بثمن أكبر من قيمها الحقيقية بسبب وضعيتها الحضرية ( موقعها بقرب مرفق معين مثلا ).(عمار علوي، 2002، ص، 137)

وهي نتيجة حتمية للتناقض الذي يميز مجموعات المتعاملين الثلاثة وهم : ملاك الأراضي، المشترون والوسطاء، ذلك أن كل واحد يسعى إلى تحقيق أقصى ربح ممكن، فهذه المنافسة مع قلة العرض وكثرة الطلب تجعلان أسعار العقارات المطبقة بالسوق مرتفعة بصفة خيالية ، ما يخلق جمودا بالمعاملات العقارية وركودا بالسوق العقاري بسبب إبطال مفعول قانون العرض والطلب ، ما يسبب تعطل المشاريع والاستثمارات .

كما أن الملكية الخاصة تعتبر عنصرا مشجعا لظهور المضاربة لأنها تؤدي إلى تحويل المجال العمراني وتوسيعه على حساب المجال الريفي المجاور .

\* **السوق العقارية** : مكان اجتماعي أين تحول القطع الأرضية التي تعرف تغيرا في الاستعمال. نعني بها الأراضي المخصصة لمختلف الاستعمالات. في هذه الحالة يعتبر سوقا عقارية حيثما تباع مختلف

العقارات ويتم تحويل ملكيتها.. (Barthélemy DENIS, 1985, p 181) بصفة عامة ، فقد عرف العقار مراحل تنظيم ملكيته التالية :

#### 1- النظام العقاري في العهد العثماني : (سماعيل شامة، 2002، ص9)

إن السلطة المركزية التي كان مقرها الجزائر العاصمة تحت قيادة "الباي"، لم تستطع بسط نفوذها على كافة الإقليم إذ انحصرت في الشريط الساحلي وبعض المدن الداخلية بينما تمتعت غالبية الأقاليم الداخلية بالاستقلالية في إطار الحكم القبلي .

كانت القوانين التي تحكم الملكية العقارية هي الشريعة الإسلامية، وعلى العموم كانت الملكية الجماعية الشكل السائد في الإقليم ومن هذا المنطلق نجد عدة أصناف للملكية العقارية :

##### 1-1- أراضي البايلك :

أخصب الأراضي، تتواجد قرب أهم المناطق الحضرية وعلى حافة أهم الطرق والمواصلات، تعود ملكيتها أساسا إلى الباي ومؤسسات الدولة العثمانية أما استغلالها فإلى الفلاحين العاملين بها.

##### 1-2- أراضي العزل :

أراض يصادرها الباي من القبائل الراضية للاعتراف بالسلطة المركزية ثم يتنازل عنها لصالح :  
- كبار موظفي الباي الذين يولكون أمر زراعتها إلى الفلاحين من أجل الانتفاع بها  
- بعض المزارعين الذين يدفعون الضرائب المفروضة عليهم  
لا يوجد فرق كبير بين أراضي البايلك وأراضي العزل لأن المالك الأصلي واحد وهو "الباي".

##### 1-3- أراضي الملك :

كل الأراضي " ملك " في الجزائر أصلها بربري بصفة عامة ، قبائلي بصفة خاصة حيث لم يستطع الغزاة العرب أو العثمانيون التوطن في المرتفعات التي تتضمنهم بالإضافة إلى الأراضي التي تم شراؤها من الباي أو من الخواص بصفة منتظمة ، وهي أراض يملكها أشخاص أو عائلات بصفة فردية أو مشاعة بينهم.

##### 1-4- أراضي العرش : (عمار علوي، مصدر سابق ، ص 37)

العرش يعني القبيلة ، فأراضي العرش هي التي تعود ملكيتها إلى قبيلة معينة، بحيث يتم استغلالها بصفة جماعية فهي لا تقبل القسمة، فكل فرد من أفراد القبيلة له حق الانتفاع من المساحات التي تقدر له، وينتقل حق الانتفاع إلى ورثته الذكور، ولا يسمح له ببيعها أو تبديلها.

إذا أرادت العائلة البيع فيطبق حينئذ قانون الشفعة وهي قاعدة قانونية في الإسلام لإبعاد الغرباء وضمن استمرار الطائفة.

#### 1-5- أراضى الوقف أو الحبوس : (عمار علوي، مصدر سابق ، ص 37)

لقد تميز التشريع العقاري الإسلامي بنظام الحبوس، بحيث يتم إبرام عقد تأسيسي، تمنع من خلاله الملكية للشخص الاعتباري الديني (مدينة مقدسة، مسجد، زاوية،...) ولا يبقى في يد المؤسس إلا الانتفاع، فتصبح الأراضى المحبوسة غير قابلة للتصرف وغير قابلة للتقادم ويتوقف خضوعها لقانون الميراث، هدفه البدائي عمل البر إلا أن من ورائه أهدافا أخرى تتمثل في :

- منع الإناث من الميراث للحفاظ على الملكية ضمن العائلة

- وضع العقارات في مأمن من المصادرة وتسلط الحكام .

#### 2- النظام العقاري في العهد الفرنسي 1830-1962 : (سمايل شامة، مصدر سابق ، ص:12،13،14،15)

حاولت الإدارة الفرنسية الاستيلاء على أكبر قدر من المساحات العقارية من خلال إيجاد سلسلة من النصوص القانونية والتنظيمية، ففي بداية الأمر تمت مصادرة الأراضى بطريقة تعسفية، ثم انتقلت في مرحلة أخرى إلى مصادرة قانونية ثم محاولة تهيئتها.

#### 2-1- المصادرة التعسفية :

أ- القوانين التي تشملها :

\* أمر 1 أكتوبر 1844 :

كانت الإدارة الاستعمارية تهدف من نص هذا الأمر إلى تحقيق هدفين هما :

- إلغاء قاعدة عدم التصرف في أملاك الحبوس لفائدة المشتري الأوروبي

- حصول المستفيد من الأهالي على سند ملكية مكتوب للأرض وإلا أدمجت كأملك الفرنسية .

#### \* الأمر المؤرخ في 21 جويلية 1846 :

نص على مصادرة الأملاك التي هي بدون صاحب ، أو ذات السندات الغير كافية وضمها إلى

الأملاك الفرنسية ، شملت أراض بور وأراضى الرعي التابعة للعرش .

#### \* قانون 16 جوان 1851 :

جاء هذا القانون ليحدد تشكيلة الملكية العقارية في الجزائر وبيان أصنافها القانونية، ويعد أول نص

في النظام القانوني الفرنسي يميز بين "الدومين" العام و"الدومين" الخاص للدولة.

وأوجد التمييز المذكور من أجل خدمة مصالح المعمرين وهذا بوضع قاعدة قابلية التصرف في الأراضي التابعة للأملاك الخاصة بالدولة والتي استطاعت الإدارة الفرنسية أن تدمج ضمنها ثروة معتبرة ، وعليه يكون النص القانوني المذكور وسيلة تسمح للإدارة بإعادة توزيع تلك الثروة المقطعة من الأهالي على المعمرين.

هذا وقد تضمن القانون سلسلة من القواعد التي تهدف إلى:

- حماية الملكية العقارية الخاصة ( وبالتالي إخضاعها للقانون الفرنسي)

- تأكيد حرية المعاملات العقارية

- اختصاص القاضي الفرنسي للنظر في كل معاملة عقارية تتم بين الأهالي والمعمرين

- تحديد قواعد نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة .

وتهدف هذه المصادرة للأملاك الدولة العثمانية إدماج أراضي البايك وأراضي الحبوس لصالح الدولة الفرنسية ، تلتها أراضي العرش بالإضافة إلى أراضي الأوقاف أو الحبوس والأراضي البور كما حددت هذه القوانين مصادرة الأملاك المنقولة وغير المنقولة للسكان المحليين .

**ب- تأثيرها على العقار:** (سليم العمور وعبد الحليم بوشمال، 2005، ص 27)

- المصادرة تعلق بأخصب الأراضي الفلاحية المتمثلة في أراضي العزل والبايك كما حددت هذه القوانين الأراضي المصادرة وكذا تلك المنتزعة ملكيتها فأصبح الاستيطان على حساب القبائل .

- ضمان الحقوق للحائزين الفرنسيين

- بطلان قابلية شراء الأراضي بين الأوروبي والجزائري

- توسيع دائرة المصادرة التعسفية ، ففي الفترة الممتدة ما بين 1842 – 1945 م ، تم توزيع نحو

105000 قطعة مقسمة إلى ملكيات صغيرة على الفرنسيين وبالمجان

- فقدان القبائل لملكيات شاسعة من أراضيهم مقابل اعتراف السلطات الفرنسية بتحويل هذه الملكيات لها .

**2-2- المصادرة القانونية :**

**أ- القوانين التي تشملها :**

**\* قانون 22 أبريل 1863 ( سيناتو كونسلت ) :**

يحدد نص القانون إجراءات الاعتراف بالملكية العقارية وتسليم عقود الملكية وهذا في مرحلتين :

**المرحلة الأولى :** الاعتراف بحق الملكية للقبائل الجزائرية على أراضي العرش التي تستغلها وهذا

عن طريق الاعتراف للقبيلة بملكيتها الجماعية للأرض .

**المرحلة الثانية :** تحويل حق الملكية الجماعية إلى ملكية فردية لكل عائلة أو فرد وهذا عن طريق تسليم سندات ملكية لأصحابها.

وبهذا يكون الهدف الحقيقي ( الغير المعلن عليه) للنص هو البحث عن طريقة قانونية لإدخال أراضي العرش ضمن نظام السوق وهذا عن طريق تسليم عقود ملكية انفرادية تسمح لحائزيها بالتنازل عليها .

### \* قانون 26 جويلية 1873 ( المتمم بقانون 1887 ) :

ويهدف هذا القانون إلى إنشاء مكاتب ( محافظات ) الرهون العقارية بالجزائر، إضافة إلى تسليم سندات الملكية للأهالي وهذا من أجل إخضاع أملاكهم العقارية للقانون الفرنسي ومن ثمة إلى سلطة القاضي الفرنسي للنظر والفصل في النزاعات المتعلقة بها، وهذا في إطار سياسة فرنسة الملكية العقارية التابعة للأهالي.

يهدف المشرع الفرنسي من النصوص القانونية المذكورة أعلاه خدمة سياسة الاستيطان الهادفة إلى استبدال الملاك الأهالي بملاك من أصل أوروبي.

### \* قانون 16 فيفري 1897 :

بدأ المشرع الفرنسي يبتعد شيئاً ما على سياسته القديمة بعد أن حققت له النتائج المنشودة، وأصبح في ظل هذا القانون يعطي الأولوية إلى عمليات التطهير العقاري "APUREMENT FONCIER" وهذا عن طريق استحداث لجان تحقيق حول هوية الملاك تمهيدا لتسليمهم سندات تثبت ملكيتهم.

جاءت هذه القوانين من أجل تشكيل الملكية الفردية الخاصة والخروج من قانون الشيوع، والذي يمنح سيادة الملكية إلا أنه في الحقيقة أدت إلى فقدان الفلاحين لملكيتهم بسبب تحولهم إلى خماسين بعد عجزهم عن تسديد الضرائب بسبب المضاربة بواسطة سندات الديون التي تفقدهم ملكيتهم بقوة القانون، كما يهدف هذا التشريع إلى انتزاع الأرض من المنتجين المباشرين بإدخال استنقصاء داخلي من أجل إنشاء سندات ملكيات فردية داخل القبائل غير أن هذه الأخيرة حكم عليها أنها طويلة جدا وبالتالي تم التصميم على انتزاع ملكية الجزائريين لصالح المعمرين وهذا ما كان معبرا عنه بكل وضوح كما يهدف إلى اكتمال تهديم نظام الجماعية " القبيلة " وخلق رأسمالية في الأرياف وتمركز للملكية البرجوازية الأوروبية وهذا سرع بشدة عملية الفرنسة وخاصة أراضي العرش العائدة إلى القبائل كما أن هذه الأخيرة شكلت هجوما عنيفا ضد الشيوخ وألغت حق الشفعة في كل عملية بيع يكون للأوروبي علاقة بها.

ب- تأثيرها على العقار : (سليم العمور وعبد الحليم بوشمال، مرجع سابق، ص 27)

تم الاستيلاء على 3 ملايين هكتار من أيدي فلاحين و طردهم منها وكانت هذه الأرض؛ إذا لم توزع على المستعمرين تقسم على الشركات الاحتكارية الاستعمارية ومنها :

- شركة "جان فواز" التي تحصلت على 25000 هـ عام 1853م

- الشركة العامة الجزائرية التي تحصلت على 100000 هكتار

تقلص عدد القبائل إذ وصل إلى 118 قبيلة، ونفس الشيء بالنسبة للدواوير، إذ بلغ 167 " دوارا " وأصبحت الحصيلة العقارية كالتالي :

- ملكية خاصة مثبتة بموجب سند فرنسي 414.904 هـ

- ملكية خاصة مشكلة بموجب سند ملكية فرنسي 436.826 هـ

- ملكية خاصة ناتجة عن قرار إداري 283.571 هـ

- تقليص الملكيات الجماعية غير الموثقة حيث أصبحت موضع وعد بالبيع لصالح الأوروبيين

- إمكانية شراء أرض العرش أو الملك بحيث أصبح بإمكان الجزائري أن يطلب تطبيق قرار مجلس الشيوخ من أجل البيع لأوروبي أو لمواطن مثله.

### 2-3- التهيئة العقارية :

\* المرسوم رقم 290/56 المؤرخ في 26 مارس 1956 : المتعلق بالتهيئة العقارية بالجزائر، يهدف أساسا إلى :

- تشجيع عمليات التبادل الودي لتوقيف تجزئة الأراضي

- إعادة تنظيم الملكية العقارية

- إعادة ضم المستثمرات الفلاحية .

\* الأمر رقم 41/59 الصادر في 03 جانفي 1959 :

هدفه إنشاء نظام عقاري جديد يقوم على إثبات حقوق الملكية العقارية وتعيين حدودها على أن تسلم سندات الملكية الفردية .

\* الأمر رقم 1190/59 الصادر في 21 أكتوبر 1959 :

المتعلق بالإصلاح العقاري وتوسيع انتشار مكاتب حفظ الرهون العقارية واعتماد الشهر الشخصي لكافة المعاملات العقارية مع تسليم دفاتر عقارية للملاك .

## 3- النظام العقاري بعد الاستقلال :

حافظ المشرع الجزائري على بعض الأصناف العقارية الموروثة عن العهد الاستعماري، وحدث بعض التصنيفات العقارية في إطار الإصلاح الزراعي، كالمستثمرات الفلاحية ( نموذج التسيير الذاتي ) ، وهذا تماشيا مع التوسع العمراني الذي شهدته المدن الجزائرية ؛ ما فرض على الدولة اتخاذ إجراءات للتحكم بهذا التوسع وتسييره من خلال القوانين ، حيث تحوي هذه الأخيرة مجموعة من النصوص التشريعية واللوائح المتعلقة بالتخطيط وتهيئة المدن لتسيير وتنظيم الحياة الحضرية. وعملية التوسع الحضري تستوجب التطرق إلى ثلاث عناصر أو عوامل تقوم عليه هذا التوسع والمتمثلة في : العقار ، العمران ، المتعاملين و المتدخلين.

## 3-1- سياسة الاقتصاد الموجه :

عرفت الجزائر عدة محاولات من أجل إرساء سياسة عقارية بديلة لتلك الموروثة عن الحقبة الاستعمارية، ففي إطار التحرر المطلق، واعتقادا من الساسة الجزائريين ضرورة تبني نظام معاكس تماما لأنظمة السياسة الفرنسية تم انتهاج سياسة التسيير الذاتي في إطار النظام الاشتراكي. اتسمت جل المحاولات بوضع الملكية الخاصة في حالة من الفراغ القانوني وهذا بتهميش دورها في اقتصاد البلاد وفرض القيود عليها لصالح الملكية الجماعية لوسائل الإنتاج ، وكانت هناك أولا تدابير الحماية التي تدخلت إثر المغادرة المكثفة للأوروبيين أرض الوطن ؛ تعلقت أساسا بالأموال الفلاحية الشاغرة والأموال الموضوعة تحت حماية الدولة.

أول نص رسمي في هذا الموضوع هو الأمر رقم 62-020 المؤرخ في 24 أوت 1962، نص على تدابير حماية الأملاك الشاغرة خولت لرئيس المقاطعة سابقا الصلاحيات الضرورية لذلك، ولمنع بيع الأملاك الشاغرة وإقامة مراقبة على المعاملات العقارية المشبوهة التي جرت عادة الاستقلال ، عملت السلطات بموجب مرسوم رقم 62-03 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962 على :

- منع كل المعاملات، بيع، إيجار، محاكمة، مزارعة، في الأملاك الشاغرة المنقولة وغير المنقولة ، حيث تعتبر العقود المبرمة منذ 1 جويلية 1962 كأنها لم تكن . (عمار علوي، مصدر سابق ، ص 75)

- يمكن مراجعة عقود البيع الغير متضمنة أملاكا شاغرة فيما يخص السعر ، ابتداء من 01 جويلية 1962، أو إلغاء لا مشروط من طرف سلطات المقاطعة بهدف تسيير ناجح أو اعتبارات المضاربة.

وفي سنة 1963 صدر مرسوم 388/63 بتاريخ 01 أكتوبر 1963 والذي جعل ملكا للدولة بعض المستثمرات الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية والمعنوية ، ولم تقتصر تلك الإجراءات على



المعمرين بل تعدت إلى المواطنين الجزائريين وهذا بصدور أمر رقم 258/64 بتاريخ 27 أوت 1964 والمتضمن إنشاء لجنة مصادرة أملاك الأشخاص المهنيين لمصالح الاشتراكية ، وهو النص الذي جاء في إطار السلطات الاستثنائية لرئيس الجمهورية تطبيقا للمادة 59 من دستور 1963.

أما بالنسبة للعقار الحضري فأهم مرحلة مر بها تتمثل في تكوين الاحتياطات العقارية لفائدة البلديات في سنة 1974، وذلك طبقا لـ: الأمر رقم 74 - 26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 ، فمشكل العقار لم يكن مطروحا آنذاك فيما يخص التوسعات الحضرية ، لكن رغم الايجابيات التي جسدتها هذه السياسة والمتمثلة في التنطيق على مستوى كبير خص : السكن- الصناعة- التجارة ، غير أنها تسببت في عدة سلبيات سيتم شرحها لاحقا .

في سنة 1981 صدر قانون 01-81 في 07 فيفري 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري والحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات العمومية، حيث حدد هذا القانون أنواع العقارات القابلة للتنازل عنها ، شروط التنازل عنها وكيفيات تقييم هذه الأملاك .

وفي سنة 1983 صدر قانون 18-83 المؤرخ في 13/08/1983 ، يهدف إلى تحديد القواعد المتعلقة بحيازة الملكية العقارية الفلاحية باستصلاحها، وكذا شروط نقل ملكية الأراضي الخاصة الفلاحية والقابلة للفلاحة . أما في سنة 1987 صدر قانون 19-87 المؤرخ في 17 ربيع الثاني سنة 1408هـ الموافق لـ 8 ديسمبر سنة 1987 والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوظيفية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

### 3-2- سياسة الاقتصاد الحر :

شهدت الجزائر سنة 1986 إصلاحات جديدة أتى بها الميثاق الوطني والتي تم فعلا تبني البعض منها، حيث غيرت طريقة الطرح ووضعت حدا لفكرة هيمنة الدولة على الساحة الوطنية فالنتائج السلبية على جميع الأصعدة جعلت لا مفر من تحديد دور الدولة ، ولو أن ذلك تم بطريقة محتشمة في البداية ، إلا أن تبني دستور 1989 كان له أثره العميق على النظام القانوني الوطني الذي انتهج سياسة السوق الحرة والتي تقوم على ركنين أساسيين :

1. لا مركزية القرار القائمة على وجود هيمنة الملكية الخاصة
2. التنظيم عن طريق السوق على أساس حرية المنافسة بين الأسعار الحقيقية للسلع والخدمات .

وعلى أساس الدستور الجديد ولا سيما في نص مادته 49 في الفصل الرابع منه ، جاء القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري ، حيث تم إلغاء قانون الاحتياطات العقارية والعديد من الرخص التي كانت تعقد وتعرقل المعاملات العقارية المختلفة، وخاصة التي تحد من حرية تعامل الأجانب في العقار، كشهادة التعرف ورخصة التعامل في العقار .

## II- الإطار التشريعي المرتبط بالتسيير الحضري للعقار :

هو طابع قانوني، يعطي للسلطات العمومية الوسائل والإمكانيات التي تضمن نموًا عقليا للمدن وحفاظا على المورثات الطبيعية والعمرانية والبيئية، خضع بدوره وبالضرورة للمراحل السابقة .

### 1- أثناء الاحتلال :

كون الجزائر إحدى مستعمرات فرنسا ، فستطبق عليها كل النصوص الصادرة بهذا الشأن لتنظيم المجال لخدمة مصالحها ، فمنذ بداية الاحتلال بدأت تتجسد السياسة الاستعمارية بإدخال النمط الغربي في هيكلية المدن الجزائرية وذلك من خلال تدخل السلطة العسكرية في أمور العمران وهذا إلى غاية بداية القرن العشرين ، لأنه " قبل 1919 كانت لجان الترافف والاحتياطات تضع مخططات تضبط التراففات وعرض الشوارع الجديدة ، الساحات العمومية، الاحتياطات المخصصة للمؤسسات العمومية وخصوصا العوائق العسكرية والمساحات الخضراء ما يسمح بتلاحم المجال الحضري على عدة مراحل " ( MAOUIA Saidouni , 2001, p201).

بعد الحرب العالمية الأولى ، بدأت فرنسا تشهد تخطيطا عمرانيا وبشكل خاص بعد صدور قانون "كوريندي" ( 1919-1929 ) الذي أسس مخططات الترافف والتوسع العمراني ، حيث أصبح مخطط التعمير وسيلة ضرورية من أجل تسيير أي مدينة أو توسع عمراني جديد؛ ما انعكس على مستعمرات فرنسا حيث بدأ العمل بهذه المخططات في الجزائر طبقا للمرسوم المؤرخ في : 1922/01/05، و به استفادت الجزائر العاصمة بمخططها سنة 1931 ثم عرفت الجزائر ما يسمى بـ:

"مخطط قسنطينة" ( 1958-1959 ) وتواصل العمل بها إلى غاية خروج الاحتلال سنة 1962

إضافة إلى مشروع الألف (1000) مجمع ريفي لتحديد تصور جديد للعلاقة بين الريف و المدينة من منظور استعماري في محاولة لتوقيف النزوح الريفي نحو المراكز الحضرية.

## 2- بعد الاستقلال :

## 2-1- من سنة 1962 إلى 1990 :

حافظ المشرع الجزائري على بعض الأصناف العقارية الموروثة عن العهد الاستعماري، وحدث بعض التصنيفات العقارية في إطار الإصلاح الزراعي، كالمستثمرات الفلاحية ( نموذج التسيير الذاتي ) ، وهذا تماشيا مع التوسع العمراني الذي شهدته المدن الجزائرية ؛ ما فرض على الدولة اتخاذ إجراءات للتحكم بهذا التوسع وتسييره من خلال القوانين ، حيث تحوي هذه الأخيرة مجموعة من النصوص التشريعية واللوائح المتعلقة بالتخطيط وتهيئة المدن لتسيير وتنظيم الحياة الحضرية. وعملية التوسع الحضري تستوجب التطرق إلى ثلاث عناصر أو عوامل تقوم عليه هذا التوسع والمتمثلة في : العقار ، العمران ، المتعاملين والمتدخلين.

قامت الدولة بالجوء إلى سياسة جديدة تتمثل في الاحتياطات العقارية ، طبقا لـ: الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974، لتحقيق برامج سكنية أو تجهيزات عمومية ، حولت للجماعات المحلية احتكار كل العقارات الموجودة داخل محيطها العمراني .

## أ- المخطط العمراني التوجيهي ( PUD ) :

أداة قانونية تنظم استخدام المجال داخل النسيج العمراني ، فهو وسيلة تقنية ترسم معالم التهيئة العمرانية داخل المدن وخاصة الكبيرة والمتوسطة منها، حيث يرسم حدودها الآنية ومستقبل التوسعات العمرانية بها على المدى المتوسط ، محددًا استخدامات الأراضي حسب الاحتياجات الضرورية للتجمع الحضري، يخضع لمصادقة الوزارة المعنية .

المخطط العمراني المؤقت ( PUP ) شبيهه بسابقه لكنه خاص بالمناطق الحضرية الصغيرة أو الشبه حضرية ، يخضع للمصادقة المحلية فقط ويتميز بمدته الزمنية القصيرة .

كما أن هناك العديد من المخططات كخطط التحديث العمراني ( PMU ) مخصص للمدن الكبرى والمتوسطة الحجم بهدف ترقيتها ، يقابله المخطط البلدي للتنمية ( PCD ) المخصص للمدن الأقل الأهمية .

عجز الأدوات السابقة عن تطوير المدن لمواكبة النمو الديموغرافي ، وكذا تدهور كبير للتراث المعماري ؛ دفع السلطات إلى انتهاج سياسة مناطق السكن الحضري الجديدة ( ZHUN ) لتلبية الاحتياجات السكنية المستقبلية إلى غاية سنة 1990 .

كما أصدرت عدة قوانين متعلقة بتنظيم وتسيير مختلف المتعاملين والمتدخلين في إنتاج السكن وبالتالي التحكم في التوسع الحضري، وتبيان مهام ودور كل متعامل سواء كان خاص أو عمومي حسب نوعية السكن كديوان الترقية والتسيير العقاري (O.P.G.I) المهتم بإنتاج السكن الاجتماعي، وذلك وفقا لـ: المرسوم 82-502 المؤرخ في 25 ديسمبر 1982 ( سيتم التطرق إليه في الفصل الموالي بالتفصيل) ، و صدر أول قانون في ميدان الترقية العقارية في ظل الأزمة الاقتصادية للبلاد وتدهور الوضعية المالية وعجز الدولة عن تلبية الطلب المتزايد للسكن ، وهو قانون رقم 86-07 المؤرخ في 4 سبتمبر 1986 ، والذي سمح باشتراك القطاع الخاص في عملية إنتاج السكن .

2-2- من سنة 1990 إلى غاية 2010 :

بعد دستور 1989، صدر قانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري ، فألغيت القوانين التي سنت سابقا وجاءت أخرى سيطرت على التوجهات الجديدة في ميدان التعمير، البناء والتهيئة أهمها :

2-2-1- القانون رقم 90 - 29 في 1 ديسمبر 1990 :

هو أول قانون خاص بتعمير المدن وتهيئتها بالجزائر ، بما في ذلك التوسعات الحضرية، يهدف إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتحويل المباني في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن، الفلاحة والصناعة. نص على أن تجرى كل العمليات الحضرية في إطار أدوات التعمير والتهيئة التي جاء بها القانون والمتمثلة في :

أ- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U) :

مخطط توجيهي رئيسي وفي نفس الوقت دليل للتسيير الحضري والتقدير المستقبلي لإقليم بلدية أو عدة بلديات داخل إطارها الطبيعي ، تحديث للمخطط العمراني التوجيهي ( PUD ) كون هذا الأخير غير قادر على مواكبة تسيير المدن الحالية، فهو برنامج للتجهيزات و الهياكل القاعدية. أداة للتخطيط المتوسط و الطويل المدى، يهدف إلى صياغة صورة مجالية تسمح بتطبيق سياسة عامة على إقليم البلدية، وكذلك تشمل تقدير الاحتياطات في شتى المجالات الاقتصادية والاجتماعية لفترة تتراوح مدتها في 20 سنة بعد إعداده، فهو بذلك وثيقة مستقبلية للتنبؤ و توجيه التهيئة، وتوسّع التجمعات السكانية ، كما يحدّد التوجيهات العامة للأراضي، فهو يقسم المنطقة إلى قطاعات محددة كما يلي :

- القطاعات المعمّرة : وتشمل كل الأراضي المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط

- قطاعات التعمير المستقبلية : وهي الأراضي المخصصة للتعمير على الأمد البعيد

- القطاعات غير القابلة للتعمير: كالمواقع الأثرية، المناطق الفلاحية، حماية الثروات الطبيعية .

وتكمن أهمية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كونه الوثيقة المرجعية الملزمة لكل الهيئات المتواجدة في إقليم البلدية وحتى الجهة المُعدّة له وهي البلدية؛ فهو المقسم للعقارات على تراب البلدية وبذلك فإن إنشاء المخطط بمثابة تعريف للأمالك العقارية وطبيعتها، وكذا تعريف بطرق استعمالها تفاديا للنمو العشوائي والاستغلال اللاعقلاني للأمالك العقارية داخل حيز البلدية، وتوفيرا لاحتياجات المواطنين الأساسية داخلها.

### ب- مخطط شغل الأراضي (POS) :

هو أداة قانونية للتعمير والتسيير العقاري الحضري، ينظم استخدام الأرض أو المجال على ضوء التوجيهات التي جاء بها مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ، حيث يأخذ بعين الاعتبار الجانب الوظيفي و الشكلي للمدينة ، ويحدد القوانين التي توجه التوسع العمراني وتطور المدينة دون إحداث تشويه لنسيجها العمراني من خلال القواعد المتعلقة بمظهر الخارجي للمباني.

يحدد الارتفاقات، مخطط شبكة الطرق والمواصلات ويحدد مواصفاتها وكذا باقي شبكات الهياكل الأساسية كالمياه الصالحة للشرب ، الغاز الطبيعي وأماكن التخلص من النفايات الحضرية . وهو وسيلة قانونية في يد الجماعات المحلية تلزم جميع الأطراف باحترام هذا التصور ، ويعتبر الطابع الأخير في منظومة التخطيط الجزائرية ، فهو بذلك يحدد النمو الحضري على المدى القصير من 5 إلى 10 سنوات ،

ويحوي القانون رقم 90-29 الخاص بالتهيئة والتعمير عدة مراسيم تنفيذية من أجل تنظيم

عمليات التهيئة والتعمير و البناء و أهمها :

• المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و

التعمير و البناء والذي يحدد الشروط التي يجب احترامها في عمليات البناء والتحصينات .

• المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لشروط إعداد وتسليم شهادة

التعمير ، رخصة التجزئة ، شهادة التقسيم ، رخصة البناء ، شهادة المطابق ورخصة الهدم .

2-2-2- القانون رقم 04-05 :

القانون المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق لـ 14 أوت 2004، يعدل ويتم القانون

السابق رقم 90-29 . حدد الأراضي القابلة للتعمير وشدد على ضرورة ترشيد استغلالها من خلال

تخصيص أراض موجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات العمومية والسكنات ، كما حدد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.

**2-2-3- القانون التوجيهي للمدينة :**

يندرج مشروع هذا القانون المؤرخ في 20 فيفري 2006 في سياق استكمال المنظومة التشريعية المتعلقة بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة وحماية الفضاءات الحساسة وتثمينها وترقيتها . يقوم على عدد من المبادئ والاعتبارات تتمثل في وضع إطار تشريعي منسجم ، يضمن ترقية المدينة وتجسيد مهام المراقبة ومتابعة كافة النشاطات المتعلقة بسياسة المدينة، من خلال تطبيق القانون ومراقبة توسع المدن .

يحتوي القانون التوجيهي للمدينة على تسع وعشرين (29) مادة مقسمة إلى ستة (6) فصول حيث تحدد المادة التاسعة عشر (19) من الفصل الخامس أدوات التخطيط المجالي والحضري التي أعاد لها مكانتها .

### III- دراسة تحليلية لقانوني السياسة العقارية بعد الاستقلال :

#### 1- الأمر رقم 74 - 26 :

##### 1-1- محتواه :

يتضمن هذا القانون الأحكام الخاصة بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، ويمكن تقسيمه وفق العناصر الآتي ذكرها :

#### 1-1-1- شروط وكيفية تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات : ( المواد 1، 2، 3 )

- تتكون الاحتياطات العقارية للبلدية من أراض من كل نوع أو من أراض تابعة لأمالك الدولة أو الجماعات المحلية أو الأفراد.

- يجب أن تكون هذه الأراضي داخلة في منطقة عمرانية، هذه الأخيرة تحدد بموجب المخطط العمراني الرئيسي ( PUD ) من قبل المجلس الشعبي البلدي.

#### 1-1-2- طبيعة الأراضي المدمجة في الاحتياطات العقارية البلدية : ( المواد 4، 5، 6 )

- العقارات التابعة لأمالك العسكرية وكذا العقارات المثقلة بحقوق الارتفاق العسكرية تبعا لترتيبها ومشتملاتها

- الأراضي التابعة لأمالك الدولة بما فيها الأراضي التي آلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر رقم 66-102 المؤرخ بـ 15 محرم 1386 الموافق لـ 06 مايو سنة 1966 والمتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة إلى الدولة

- الأراضي التابعة للجماعات المحلية

- الأراضي التابعة لمزارع التسيير الذاتي الفلاحي

- الأراضي الممنوحة للتعاونيات الفلاحية لقدماء المجاهدين

- الأراضي الموهوبة للصندوق الوطني للثورة الزراعية

- بالإضافة إلى الأراضي التي يملكها الأفراد والتي تعتبر زائدة على المساحات الضرورية لسد

الحاجات العائلية ، هذه الأخيرة التي يحددها الأمر رقم 76-28 المؤرخ في 7 فيفري 1976

بـ 20 م<sup>2</sup> للفرد بالنسبة للسكن وبين 30 م<sup>2</sup> إلى 50 م<sup>2</sup> بالنسبة للنشاطات .

**1-1-3- التعويضات المقدمة لقاء اكتساب الأراضي المدمجة في الاحتياطات العقارية البلدية :**

إن الأراضي من كل نوع التي تملكها الدولة أو الأفراد والتي ينبغي أن تدرج في الاحتياطات

العقارية البلدية، يتم اكتسابها لقاء عوض من قبل البلدية المعنية على أساس تقدير من مصلحة

أمالك الدولة وذلك رغم الأحكام المخالفة.

**1-1-4- الهيئات المقررة لإدراج الأراضي المسقية ضمن الاحتياطات العقارية البلدية :**

إن الأراضي المسقية الداخلة في المنطقة العمرانية لا تدرج في الاحتياطات العقارية البلدية إلا بعد

موافقة وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي وكاتب الدولة للمياه .

**1-1-5- طبيعة استغلال الاحتياطات العقارية البلدية والمعاملات المتعلقة بها :**

- تخصص الاحتياطات العقارية البلدية لأساس استثمارات الدولة والجماعات العمومية والجماعات

المحلية من كل نوع

- فيما يخص جميع الاستثمارات غير التي تقوم بها البلدية المعنية فان البلدية تتنازل عن الأرض لقاء

عوض على أساس تقدير مصلحة أملاك الدولة مع الأخذ بعين الاعتبار للنفقات من كل نوع التي

تتحملها البلدية

- إن للبلديات الحق في تهيئة قطع الأراضي المخصصة للبناء والقيام ببيعها على أساس تقدير

مصلحة أملاك الدولة

- إن بيع قطع الأراضي يكون علنيا، ويتم البيع بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي على أساس قائمة

تتضمن المترشحين للشراء وتفتح للجمهور قصد الاطلاع عليها.

**1-1-6- شروط الأراضي الفلاحية المنبغي إدراجها في الاحتياطات العقارية البلدية :**

قائمة الأراضي التي هي موضوع استغلال فلاحي والتي ينبغي إدراجها في الاحتياطات العقارية البلدية تحدد في كل سنة بموجب قرار من الوالي بناء على اقتراح المجلس التنفيذي للولاية وذلك قصد الحيابة التدريجية للأراضي الفلاحية .

ومن أجل إرساء قواعد لتطبيق قانون الاحتياطات العقارية جاء مرسوم يدعم هذا المبدأ وهو المرسوم رقم 75-103 المؤرخ في 10 شعبان عام 1395 الموافق لـ 27 أوت 1975 الذي يتضمن تطبيق الأمر رقم 74-26 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات ، وجاء من أجل توضيح التطبيق الخاص بالأمر رقم 74-26 حيث يؤكد على :

- ضرورة تحديد المساحات المتعلقة بالتعمير بموجب مخطط التعمير ( المادة 01 )
- ضرورة تحديد مساحة مؤقتة للتعمير في حالة عدم وجود مخطط للتعمير من طرف المجلس الشعبي البلدي بمساعدة لجنة تقنية يوضح القانون أعضاها، وكيفية المصادقة على تلك المساحة التي يتم حيازتها تدريجيا من طرف المجلس الشعبي البلدي ( المواد 2، 3، 4، 5 )
- يبين المبادئ الأساسية لتحديد المساحة المتعلقة بالتعمير والاستعمال العقلائي للأراضي ( المادة 6 )
- يحدد الأراضي المكونة للاحتياطات العقارية والتعويضات المتعلقة بها ( المواد 7، 8، 9 )
- يوضح الإجراءات المتعلقة بإنشاء المشاريع العمومية والأراضي الضرورية لذلك (المواد 10،11،12)
- مع العلم أن هذا المرسوم ألغي فيما بعد بالمرسوم رقم 90 - 405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المتضمن إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين .

**1-2- أهدافه :**

- حل الأزمة المتعلقة بقلة الأراضي الشاغرة وندرة الأراضي التابعة للبلدية لتحقيق مشاريعها المتمثلة أساسا في التجهيزات والسكن الجماعي، على أن تأخذ الدولة على عاتقها السكن الاجتماعي.
- تلبية حاجيات المواطنين بقطع مهياة للبناء مقابل أسعار خالية من آثار المضاربة
- محاربة الطبقة الاجتماعية والاستهلاك المفرط للعقار من خلال حصر المساحات العقارية المملوكة من طرف الأفراد في حدود حاجياتهم العائلية
- الحد من التعدي على الأراضي الفلاحية من خلال تحديد محيط التعمير عن طريق المخطط العمراني التوجيهي ( PUD ) .



## 1-3-1- انعكاساته :

## 1-3-1-1- انعكاساته الإيجابية :

- تكوين محفظة عقارية خاصة بالبلدية ذات مساحات معتبرة مكنتها من تحقيق مشاريع كبرى ذات منفعة عمومية والتي كان توزيعها أساسا من أجل :
- \* إنشاء المناطق السكنية الحضرية الجديدة ( ZHUN )
- \* إنشاء السكنات الفردية الخاصة بالبناء الذاتي من أجل الاحتياجات العائلية على شكل تخصيصات
- \* تسهيل عملية توقيع برامج التجهيزات والهياكل القاعدية والاستثمارات المختلفة .
- إنشاء أداة جديدة من أدوات التخطيط العمراني والمتمثلة في المخطط العمراني الموجه ( PUD ) الذي تم به تحديد محيط التوسع الحضري والتوجهات المستقبلية لاستخدام الأرض حسب الاحتياجات السكانية .

## 1-3-1-2- انعكاساته السلبية : ( سماعيل شامة، مصدر سابق، ص 22 )

- عدم ظهور نتيجة بارزة على تسيير الأملاك العقارية وعدم تحقيق النتائج المنتظرة
- احتكار البلدية لجميع المعاملات العقارية وغلق السوق العقارية على نفسها
- تبذير الأراضي الفلاحية والحضرية واستهلاك غير عقلاني للمجال حيث تم توزيع أراضي تتجاوز مساحاتها 500 م<sup>2</sup> ( سليم العمور وعبد الحليم بوشمال، مصدر سابق، ص 33 )
- انتشار البناءات الفوضوية وخاصة مع غياب المراقبة
- الصراعات الاجتماعية الناجمة عن عدم التعويض المسبق للأراضي المدمجة
- منازل وديون أثقلت كاهل البلديات وجعلتها عاجزة عن تسديدها
- مشاكل ناجمة عن منح حصص عقارية على أساس عقود إدارية غير مشهورة ، تتطلب الوضعية تسوية كلية
- وضع سعر إداري موحد ( غير قابل للمراجعة حتى قضائيا ) لجميع القطع المعدة للبناء رغم اختلاف موقعها ووضعيتها ، فكثيرا ما سوت الإدارة بين ثمن قطعة أرض تقع على واجهة شارع تجاري رئيسي مع قطعة واقعة في منطقة سكنية ، وأحيانا مع قطعة أرض تحتاج تسويتها وتهيئتها إلى أضعاف سعرها . ( سماعيل شامة، مصدر سابق، ص 22 )

## 2- القانون رقم 90-25 :

## 2-1- محتواه :

هذا القانون جاء من أجل إلغاء كل من قانوني الثورة الزراعية وقانون الاحتياطات العقارية، حيث يمكن تقسيم مضمون هذا القانون إلى 06 عناصر أساسية :

## 2-1-1- تحديد إطار تدخل القانون والتعريف بالأحكام العقارية محل التدخل: (المادتان 1 و 2)

القانون يحدد القوام التقني والنظام القانوني للأحكام العقارية وأدوات تدخل الدولة والجماعات المحلية

2-1-2- القوام التقني في الأحكام العقارية : ( المادة 03 )

يشمل القوام التقني في الأحكام العقارية ، زيادة على الأحكام العمومية الطبيعية على ما يلي :

- الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية

- الأراضي الرعوية والأراضي ذات الوجهة الرعوية

- الأراضي الغابية والأراضي ذات الوجهة الغابية

- الأراضي الحلقائية

- الأراضي الصحراوية

- الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير

- المساحات والمواقع المحمية .

حيث أن القانون يوضح خصائص كل نوع من الأراضي المذكورة . (المواد من 04 إلى 22 )

## 2-1-3- النظام القانوني والقيود الخاصة :

أ- الأصناف القانونية العامة : ( من المادة 23 إلى المادة 32 )

يصنف القانون الأحكام العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية :

أولا : الأحكام الوطنية :

يحددها القانون على أنها الأحكام العقارية والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية، وهي تتكون من :

- الأحكام العمومية والخاصة للدولة

- الأحكام العمومية والخاصة للولاية

- الأحكام العمومية والخاصة للبلدية

الأماك العمومية تتكون من الأماك الوطنية التي لا تتحمل تملك الخواص إياها بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر لها. أما الأماك الوطنية الأخرى فتكون الأماك الخاصة .

تحدد عن طريق تشريع خاص والممثل في القانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 1 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأماك الوطنية ، كما تحدد جميع القواعد المتعلقة بقوام الأماك العقارية التابعة للأماك الوطنية ، تكوينها وتسييرها، وذلك ضمن الإطار العام لأحكام هذا القانون.

### ثانيا : أملاك الملكية الخاصة :

- يعرف القانون على أن الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقارية و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأماك وفق طبيعتها أو غرضها  
- يشترط قانون التوجيه العقاري إثبات الملكية الخاصة للأماك العقارية والحقوق العينية بعقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري، بحيث يجب على كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرز هذه الحيازة أو هذا الشغل.

### ثالثا : الأماك الوقفية :

يعرف القانون الأماك الوقفية على أنها الأماك العقارية التي حبسها مالکها بمحض إرادته يجعل التمتع بها حقا دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عمومية سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصي عن طريق وسطاء يعينهم بنفسه، حيث يخضع تكوين الأماك الوقفية وتسييرها لقانون خاص يتمثل في القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتضمن الأماك الوقفية.

### ب- القيود الخاصة : (من المادة 33 إلى المادة 37)

حدد قانون التوجيه العقاري قيودا وشروطا خاصة باستعمال وتسيير الأراضي الفلاحية كالاتي :  
- يجب أن يساهم كل نشاط ، أو تقنية أو إنجاز في ارتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية المعنية  
- لا يمكن إنجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أراض خصبة أو خصبة جدا، وبعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء  
- البنائيات ذات الاستعمال السكني في الأراضي الخصبة أو الخصبة جدا تبقى خاضعة لرخصة صريحة تسلم وفق الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء  
- لا تسلم هذه الرخصة إلا للملاك الحائزين أو الشاغلين المبادرين بذلك في نطاق الاحتياجات الذاتية

- القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جدا أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير ويحدد القانون القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل حتما
- يجب أن يترتب عن كل تحويل تعويض لفائدة الدولة والجماعات المحلية مقابل نقص القيمة الناجم عن هذا التحويل .

**2-1-4- الجرد العام :** ( من المادة 38 إلى المادة 47 )

#### أ- الفهرس العقاري البلدي :

يوضح قانون التوجيه العقاري ضرورة الجرد العام للأموال العقارية الواقعة على تراب البلدية بما في ذلك الأملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات المحلية حيث يشتمل الجرد على تعيين الأملاك والتعريف بمالكيها أو حائزيها أو شاغليها . ولهذا الغرض يتعين على كل مالك أو حائز أو شاغل أن يصرح للبلدية بوضع الملك العقاري الذي يملكه، يحوزه أو يشغله ، أو الأملاك العقارية التي يملكها، يحوزها أو يشغلها ، كما يوضح القانون كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها .

#### ب- التصفية العقارية :

- بعد إعداد مسح الأراضي العام فان قانون التوجيه العقاري يؤكد على تصفية الوضعية القانونية التي تنطبق على العقارات المعنية بشهادة الحيازة بحيث يتم تكوين سجل عقاري في البلدية المعنية بموجب الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 ديسمبر 1975.

**2-1-5- طرق وأدوات تدخل الدولة والجماعات المحلية :** ( من المادة 48 إلى المادة 74 )

حدد القانون طرق وأدوات تدخل الدولة والجماعات المحلية سواء في الأراضي الفلاحية أو الأراضي العامرة والقابلة للتعمير:

#### أ- أحكام تتعلق بالأراضي الفلاحية :

يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية عملا تعسفيا في استعمال الحق ، نظرا إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي .

وفي هذا الإطار، يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينة عقارية أو حائزها، وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما .

تعد أرضا غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليا مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل .

عدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية ، تعالينه هيئة معتمدة خاصة ، بحيث يحدد تكوينها وإجراء تطبيق المعاينة عن طريق التنظيم .

إذا ثبت عدم استثمار الأرض الفلاحية يذّر المستثمر ليستأنف استثمارها، وإذا بقيت الأرض غير مستثمرة لدى انتهاء أجل جديد مدته ( 01 ) سنة .

### ب- أحكام تتعلق بالأراضي العامرة والقابلة للتعمير:

في هذه الأحكام نجد علاقة قانون التوجيه العقاري بأدوات التهيئة والتعمير كون هذه الأخيرة وسيلة التدخل في الأراضي العامرة والقابلة للتعمير حيث ينص القانون على أنه :

- تحدد أدوات الهيئة والتعمير قوام الأراضي العامرة والقابلة للتعمير
- يجب أن تعبر الأدوات المذكورة عن شغل الأراضي شغلا راشدا وكثيفا في إطار المحافظة على الأراضي الفلاحية وترقية واستصلاح المساحات والمواقع المذكورة أعلاه
- تخضع أدوات التهيئة والتعمير لأوسع إشهار، وتوضع دائما بمتناول المستعملين من الجمهور الذين يحتج بها عليهم مع مراعاة الطرق القانونية المشروعة المنصوص عليها
- تسهر أدوات التهيئة والتعمير على إعداد التوازن بين مختلف وظائف الأراضي وأنماط البناء والأنشطة المتنوعة

- يجب أن تضمن إجراءات إعداد أدوات التهيئة والتعمير التشاور الفعلي بين جميع المتدخلين بما فيهم ممثلي المستعملين

تم التطرق إلى إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية عند الضرورة في هذا القانون حيث تم تعيين هيئة جديدة لتسيير المحفظة العقارية التابعة للجماعات المحلية بحيث تسيير المحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية، هيئات التسيير والتنظيم العقاريين المتميزة والمستقلة الموجودة أو التي ينبغي أنشاؤها، وكل تصرف تباشره الجماعة المحلية مباشرة ولا يكون لفائدة شخصية عمومية يعد باطلا و عديم الأثر.

أما المعاملات العقارية فقد نص القانون 90-25 بأنها لا تخضع في مجال الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير لأي شرط آخر غير الشروط المتعلقة بأهلية الأطراف وإرادتهم وتعيين موضوع الاتفاقية المحررة في شكل عقد رسمي طبقا للتشريع المعمول به ، وتستثنى من ذلك أحكام المادة (71) الخاصة بإجراءات نزع الملكية.

### 2-1-6- تسوية الوضعية العقارية بعد إلغاء قانون الاحتياطات العقارية :

إن قانون التوجيه العقاري ألغى الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر سنة 1971 المتضمن الثورة الزراعية وبالتالي حدد الأحكام التي تخضع لها بقية الأراضي ووضح كيفية تسوية النزاعات

حول الأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية وذلك في الفصل الخاص بالأحكام الختامية. ( من المادة 75 إلى المادة 85 )

كما تستبعد من الصندوق الوطني للثورة الزراعية الأراضي الفلاحية أو تلك ذات الوجهة الفلاحية التي حافظت على طابعها الفلاحي، وتبقى ملكا لملاكها الأصليين ، الأشخاص الطبيعيين حاملي الجنسية الجزائرية .

تقرر المادة (88) من قانون التوجيه العقاري على أنه تلغى أحكام الأمر رقم 74- 26 المؤرخ في 20 فيفري سنة 1974 ابتداء من تاريخ انتهاء عملية تطبيق المادة (86) المتعلقة بتسوية أوضاع الأراضي المدخلة في مساحات التعمير.

وتم وضع مرسوم جديد عرف بـ : المرسوم رقم 16/91 المؤرخ في 17 فيفري 1991 المتضمن تطبيق القانون رقم 90 / 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري.

الهدف من هذا المرسوم هو إبراز التغييرات الجذرية التي جاء بها قانون التوجيه العقاري في المجال العقاري الحضري وتمكين الجماعات المحلية من تسيير أحسن للانتقال من نظام الاحتكار المطلق المنصوص عليه في قانون الاحتياطات العقارية إلى نظام السوق العقارية الجديد ، حيث جاء فيه :

#### أ- المعاملات العقارية :

##### \* الملكية الخاصة :

حيث وضع المرسوم المبادئ المتعلقة بضمان الملكية الخاصة وضرورة إثباتها بعقد رسمي أو بسند مؤقت ( شهادة الحياة ) .

##### \* السوق العقارية :

حيث يتم التأكيد على حرية المعاملات العقارية في إطار القواعد القانونية.

##### ب- تنظيم السوق :

يبين المرسوم كليات تطبيق حق الشفعة ونزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وأكد على الشراء المسبق للأراضي من السوق العقارية، وكذا التعويضات المترتبة عن تحويل الأراضي المدرجة في صنف الأراضي الفلاحية.

##### ج- الوكالات العقارية :

حدد المرسوم ضرورة وكيفية إنشاء الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري ومهامها.

**د- تكوين وتسيير الممتلكات العقارية البلدية :**

تم وضع الوسائل القانونية التي تمكن البلدية من تكوين ممتلكاتها فيما يخص الأراضي اللازمة لاستثماراتها.

وفي الأخير تم إصدار أحكام انتقالية تتضمن عمليات تسيير الأراضي المنصوص عليها في المادة (86) من قانون التوجيه العقاري.

**2-2- أهدافه :**

- تحديد العلاقة القانونية بين المالك (العام، الخاص) والملكية العقارية وكيفية تدخل الدولة الجماعات المحلية، المتعاملون العموميون والخواص وكذل المواطنين في الميدان العقاري

- توضيح مختلف الأصناف التقنية للأرض التي تمكن من ترسيخ قيمتها وتحديد فائض قيمتها التي ترافق نقلها وتحويلها من صنف إلى آخر

- وضع التوجيهات الخاصة بحق استعمال الأرض التي ترمي إلى حماية القدرة الفلاحية للأراضي ومكافحة تبيدها

- تنظيم شروط وكيفيات التصفية العقارية وضمان حق الملكية خاصة بوساطة تسليم شهادة الحيازة

- تحديد شروط وكيفيات تصفية المنازعات التي نشأت من خلال تطبيق أحكام الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية

- تسوية أوضاع الأراضي الدا؛خلة المحيط العمراني والتي لم تدمج بعد في الاحتياطات العقارية .

**2-3- انعكاساته :****أ- انعكاساته الإيجابية :**

- إعادة هيكلة الساحة العقارية وتوضيح أسس وقواعد التسيير العقاري

- إنهاء احتكار البلديات للمعاملات العقارية وتأسيس سوق عقارية حرة ومنتظمة

- منع البلدية من التسيير المباشر للعقار، فيمكن لأي شخص طبيعي أو اعتباري القيام بمعاملة عقارية

قائمة على سعر السوق وإرادة الأطراف المتعاقدة في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها

- إلزام البلديات بإنشاء مؤسسة عمومية لتسيير محفظتها العقارية، وإجراء جرد عام للأملك العقارية

بتأسيس الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين بهذا الشأن ، وتم تنظيم إنشاء وتسيير هذه

الوكالات بقانون خاص (أمر رقم 90-405 المؤرخ في 22-12-1990)

- تكريس حق الملكية العقارية الخاصة من خلال إرجاع الأراضي لملاكها الأصليين ملغيا قانون الثورة الزراعية، وتحديد طرق وسندات إثبات حق الملكية العقارية أو على الأقل حيازتها
- تأسيس شهادة الحيازة في المناطق غير المسموح بها
- تمكين البلدية من ممارسة حق تكوين محفظة عقارية خاصة بها أو ممارسة نزع الملكية عند الضرورة شريطة تقديم مبرر وتعويضات قبلية للأشخاص المنزوعة ملكيتهم
- المحافظة على الأراضي الفلاحية وقرض ضريبة على كل تحويل للأرض الفلاحية ذات صنف أرض قابلة للتعمير

- إنشاء أدوات جديدة من أجل التخطيط العمراني والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأراضي (POS) ، هذه الأدوات كان وما زال لها دور فعال في تنظيم استعمال العقار الحضري والحد من الاستغلال العشوائي لحق الملكية رغم أن هذه الأخيرة يمكن أن تقيد الملكية العقارية إلى حد جعلها غير قابلة للبناء .

**ب- انعكاساته السلبية :** (سمايل شامة ، مصدر سابق ، ص 30)

- فتح المجال أمام المضاربات العقارية الحادة
- انتشار البناءات الفوضوية وخاصة في غياب المراقبة
- مشاكل ناتجة عن إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وفقا للقانون 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، حيث لم تتبع العمليات في معظم الأحيان إجراءات التسوية والتعويض القبلي
- المشاكل التي تعرضت لها عملية إرجاع الأراضي والمتمثلة أساسا في :
  - \* الاكتفاء بفئة المؤمنين وازدياد احتجاج الملاك الآخرين على ملكياتهم
  - \* تجاهل طلبات العروش وعدم الفصل بإرجاعها بل الاكتفاء بإدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة
  - \* اشتراط القانون أن يكون طلب الاسترجاع من طرف الشخص الطبيعي ذو الجنسية الجزائرية ؛ مما أدى إلى إقصاء الأشخاص الاعتبارية ك "الزوايا"، ما أدى بدوره إلى إثارة هؤولاء إلى المطالبة باسترجاع الأراضي الوقفية

\* عدة صعوبات على أرض الواقع فيما يخص عمليات الاسترجاع ، والدليل التعديل الذي جاءه القانون 95-26 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري

- عدم تعويض بعض الملاك نقديا ومحاولة تعويضهم بقطع أراضي مماثلة أدى لعدم قبول بعض الأشخاص المعوضين المواقع وطبيعة الأراضي الممنوحة لهم .



**2-4-4- علاقتة بقانون التهيئة والتعمير :**

كان من بين أهداف القانون التوجيهي للعقار ضمان حق الملكية وقد دعم هذا المبدأ قانون 90-29 المؤرخ في 12 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وربط حق البناء بحق الملكية؛ حيث أصبح عقد الملكية شرطا للحصول على عقود وشهادات التعمير، كما حدد هذا القانون شروط وحدود استغلال الملكية من خلال شغل الأراضي الذي تحدده أدوات التهيئة والتعمير . ووضع هذا القانون أداة لمراقبة توافق استعمال الملكية العقارية مع القواعد القانونية باشتراط شهادة مطابقة الأشغال ( بغض النظر عن عدم تطبيقها في الواقع ) .

**2-4-4-1- تعبئة العقار :**

تطبق السلطات المحلية أدوات التهيئة والتعمير، قصد إشباع حاجتها لأراضي البناء، بإجراء جرد كامل لأملكها العقارية بما فيها الأملاك التابعة للدولة والجماعات المحلية لتحديد هوية العقارات الواقعة فوق ترابها، وأن يشمل الجرد تعيين الأملاك والتعريف بملكها وحائزها أو شاغليها، ثم عليها بعد ذلك أن تعد برامجها الاستثمارية المنصوص عليها في مخططات التهيئة والتعمير، وفي حالة عجز احتياطاتها العقارية تلجأ إلى اقتناء العقارات بما ينص عليه القانون .

ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في حق الشفعة بغية توفير الحاجيات ذات المصلحة العامة والعمومية بصرف النظر عن اللجوء المحتمل لإجراءات نزع الملكية. (القانون 25/90 ، المادة 71)

إلا أنه قيد اللجوء المفرط لإجراءات نزع الملكية ، بأن جعلها طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، لا يمكن أن تتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية وحصرها لصالح التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط، تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشات وأعمال كبرى ذات منفعة عامة، على أن يترتب عن ذلك تعويض قبلي عادل ومنصف تطبيقا للدستور، إما في شكل تعويض نقدي، أو عقار مماثل للملكية المنزوعة إذا أمكن ذلك. (القانون 11/91 المؤرخ في 27/4/91 والقانون 25/90 ، المادة 72)

**2-4-4-2- ترشيد وحماية العقار :**

حرصا على حماية العقار من الاستنزاف، أسند المشرع مهمة تحديد قوام الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير لأدوات التهيئة والتعمير، التي يجب أن تعبر عن شغل الأراضي بشكل راشد وكثيف ، في إطار المحافظة على الأراضي الفلاحية ، وترقية واستصلاح المساحات والمواقع المحمية . (القانون 25/90 ، المادة 66)

حيث أنه لا تكون قابلة للتعمير إلا القطع الأرضية التي تراعي الاقتصاد الحضري ، عندما تكون داخل الأجزاء المعمرة للبلدية، أو تكون متلائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحي عندما تكون موجودة على أراضي فلاحية، أو تكون متلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية ، عندما تتواجد في مواقع طبيعية ، أو في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية ، وأن تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية.(القانون 05/04 ، المادة 02)

### 2-4-3- المراقبة والتحكم في العمران :

تمكين السلطات المحلية من إخضاع كل عمليات التعمير والتهيئة لتدقيق قانوني صارم وردعي ، حيث يتوجب على البلديات التحقق من التزام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها ، مع مراقبة دائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات ، وكذا الحفاظ على التراث العمراني والمعماري، الطابع الجمالي، حماية المواقع الأثرية والطبيعية ومراعاة الأراضي الزراعية والمساحات الخضراء . (قانون 08/90 المواد 91،92،93،94)

احترام المقاييس والتعليمات في مجال العمران بما يضمن تطبيق معايير ومواصفات وضوابط حيز كل استخدام ، ومطابقة العمران مع أهداف مخططات التهيئة والتعمير.

## خلاصة الفصل :

إن العقار يتميز عن بقية العناصر المشكلة للمدينة على أن هذه الأخيرة جزء منها وكل الظواهر والمظاهر العمرانية التي نشاهدها هي نتاج تفاعل عدة جوانب ، أما العقار فهو **حاضن المدينة** . لذا وجب إحاطته بعناية خاصة ونجد حلا مرنا ووسطا بين حاجتنا الماسة لاستخدامه في حل مشاكلنا العويصة كالإسكان وبين كونه موردا ثمينا وجب الحفاظ عليه من خلال الاستغلال العقلاني.

فالملكية العقارية بالجزائر، مرت بعدة مراحل ألفت بظلمها على طرق تسيير هذا العقار وتعميره، ويعد هذا الأخير؛ من العناصر التي تتطلب ضبطا قانونيا ومؤسساتيا وتقنيا لمختلف آلياته التي تتباين بين التنظيم المجالي مرورا بعمليات التأهيل والتحسين الحضريين وانتهاء بإعمار الفضاءات الشاغرة بعمليات التوسع لمختلف الأنشطة والوظائف، والتعمير بمثل هذه الأفكار وهذا المنطق يحتاج إلى تعامل دقيق مع المجال الحضري من مختلف الجوانب الطبيعية، الديموغرافية والاقتصادية ، والتي تتداخل فيما بينها لتخلق نقاط اشتراك وتقاطع تتطلب وعيا وسياسة محكمة تأخذ بعين الاعتبار الأفق المستقبلية لإنشاء وتسيير ومتابعة برامج التعمير ميدانيا، والتي تنتهي بإنشاء المدن وتكوينها ثم تسييرها فيما بعد .

السياسات المتعاقبة التي عرفها العقار بالجزائر تسببت في ندرته، وبالتالي في أزمة رهنت إمكانية تلبية الاحتياجات العقارية للسكان أبرزها السكن ، كأهم مكون للمدينة ؛ كونه يحتل مساحة كبيرة منها وكذا أهمية كبيرة؛ تستدعي تخصيص مساحات كبيرة من العقار لانجازه، وتوفير الخدمات والمرافق التابعة له وبالأخص "**الاجتماعي**" منه الذي أخذ نصيب الأسد من مجمل المشاريع السكنية بهدف تلبية احتياجات أكبر عدد من السكان – أغلبهم لا تسمح قدرتهم المادية على اقتنائها- على أصغر مساحة عقارية ، وهو ما سيتم التطرق إليه بالفصل الموالي .

# الفصل الثالث

## السكن الاجتماعي بالجزائر

## مقدمة الفصل :

يشهد العالم اليوم إقرارا كبيرا لدور وأهمية قطاع السكن في مختلف النشاطات الاقتصادية، لأنه عمليا يعتبر بحق من القطاعات الحساسة التي تستدعي الاهتمام والعناية ، كونه المحرك الرئيسي للاقتصاد الوطني، إذ أنه يمثل الدعامة الأساسية للسير الحسن لجميع القطاعات الأخرى ولو بطريقة غير مباشرة، كقطاع الصناعة ، الزراعة والتشغيل ؛ باعتباره مقياسا لتطور وتقدم الأمم في مجالات مختلفة حيث يتم بمقتضاه تسيير باقي القطاعات في نسق منظم وهادف .

السكن وباعتباره ذلك الغلاف الذي يقف حائلا بين الإنسان وبيئته الخارجية، هو عمل معماري كغيره من الأعمال الأخرى يتأثر بتطور فكر وإنشاء العمارة وكذا والظروف الاجتماعية ؛ أدى إلى ترقية هذا السكن من المغارات والكهوف إلى تجمعات سكنية ، بعضها يحوي كثافة سكانية عالية في مبان شاهقة الارتفاع ، عرفت بالسكنات الجماعية وقد تكون اجتماعية (سنتطرق إليها لاحقا) .

الجزائر على غرار باقي دول العالم، أعطت اهتماما بالغاً لهذا القطاع من خلال توفير أكبر عدد من السكنات والتجهيزات الجماعية لتلبية الطلبات المتزايدة لمختلف شرائح المجتمع ، والتي تزايدت بفعل عدة عوامل . فكثر الطلب على السكن بسبب الزيادة الطبيعية بين سكان المدن من جهة وبسبب استمرار الهجرة الريفية المقدرة بحوالي 130.000 نسمة سنويا مع نهاية الثمانينات ولأسباب أخرى أهمها الأزمة الموازية المتمثلة بندرة العقار أو غلائه في حال وجوده، جعل الدولة وسلطاتها المحلية غير قادرة على تلبية الطلبات المتزايدة على السكن، ففي مدينة وهران وحدها بلغ عدد الملفات المسجلة لدى ديوان التسيير والترقية العقارية للحصول على سكن اجتماعي حوالي 30.000 ملف مقبول سنة 1994. (OPGI, 2000)

فعرفت الجزائر ظاهرة " أزمة السكن " ، وكان لابد عليها اتخاذ جملة من الإجراءات السريعة والملائمة للحد من هذه الأزمة فما كان أمامها إلا الرهان على خيار السكن الاجتماعي وهذا بإسكان أكبر عدد ممكن من السكان على أقل مساحة عقارية ممكنة .

## I- مفاهيم عامة حول السكن :

يتميز السكن بعدة خصائص اقتصادية واجتماعية، فيعتبر البذرة الأساسية لادخار العائلات ذات الدخل المرتفع والمتوسط على السواء، حيث يسمح لهم بحجز مبالغ معتبرة وتخصيصها للاستثمار في مجال السكن الفردي و الجماعي.

فالسكن بهذا المفهوم يعتبر من المجالات الواسعة للاستثمار لأنه يدرى دخلا منتظما، وإذا كان السكن ثابت من حيث الحيز المكاني إلا أن موقعه يجعله بالنسبة للأماكن المكتملة له كشبكة النقل والمواصلات، فالسكن يعد أداة تنمية اقتصادية ينبغي النظر إليه بوصفه مكملا لباقي القطاعات.

## 1- تعاريف:

المفهوم البسيط للسكن (habitat) والذي يتألف عادة من الجدران والسقف، يبقى بعيدا كل البعد عن المفهوم الحقيقي والشامل له . إن مفهوم السكن الذي يتطلع إليه الإنسان حتى يعيش فيه بكل راحة و استقرار هو : " ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد، باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة " . (J.E. HAVEL, 1968, P 10)

وفي هذا الصدد، يرى المفكر " نفيت آدم Nevitt Adam " من خلال كتابه " المشكل الاقتصادي للسكن " على أن السكن عبارة عن : " حق وأحد عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء وجميع متطلبات الحياة " . (Nevitt Adam Adela, 1975, P 189)

وحسب وزارة السكن والعمران فهو كل مشيد قائم بذاته مثبت على اليابسة أو الماء بصفة دائمة أو مؤقتة مكون من أي مادة بناء كانت، يتكون من طابق واحد أو أكثر وله سقف يستخدم للسكن، له مدخل أو أكثر يؤدي من طريق عام أو خاص إلى جميع أو غالبية مشتملاته، ويحتوي في حد ذاته الترابط بين الميدان المبني والمجال المحيط . (BENMATTI Nadir, Abdullah, 1982, p 55)

أما المسكن (logement) فقد عرفه "Robert Leroux" بأنه يستجيب لثلاث وظائف : حماية الفرد من الظروف المناخية، الحماية من المعتدين وحماية العرض والحرمة ضد الفضوليين .

## 2- أنماط السكن : (حسب ديوان الترقية والتسيير العقاري)

## 1-2- السكن الفردي ( L'habitat individual ) :

هو سكن مستقل تماما عن المساكن المجاورة له عموديا له مدخل خاص ويمكن أن نجده بنوعين :

- منعزل : مفتوح على جميع واجهاته (مستقل عموديا وأفقيا )

- مجتمع : له واجهات محدودة(مستقل عموديا فقط ) .

## 2-2- السكن النصف جماعي ( L'habitat semi-collectif ) :

هو سكن جماعي به خصائص السكن الفردي ، عبارة عن خلايا سكنية مركبة ومتصلة ببعضها عن طريق الجدران أو السقف، تشترك في الهيكل وفي بعض المجالات الخارجية(مواقف السيارات، الساحات العامة) ولكنها مستقلة في المدخل .

## 2-3- السكن الجماعي ( L'habitat collectif ) :

عبارة عن بناية عمودية تحتوي على عدة مساكن، لها مدخل مشترك ومجالات خارجية مشتركة ، يعتبر أقل تكلفة اقتصادية من السكن الفردي والنصف جماعي، فهي عمارات (Bâtiments) أي مبنى يتكون من طابق واحد أو أكثر به درج داخلي يخدم جميع الطوابق بالمبنى، أو عبارة عن شقة (Appartement) وهي جزء من مبنى ، تتألف من غرفة واحدة أو أكثر مع وجود المرافق الخاصة بها ولها مدخل واحد أو أكثر يؤدي إلى جميع مشتملاتها.

## 3- أهمية السكن :

للسكن أهمية كبيرة في حياة الفرد باعتباره حاجة ضرورية لا يمكن أن يستغني عنها، غير أنه يمكن حصر هذه الأهمية في ثلاث جوانب أساسية وهي: اقتصادي، اجتماعي وأخيرا سياسي.

### 3-1- الأهمية الاقتصادية:

يعد مشكل السكن من أهم المشاكل التي تواجهها المجتمعات، خاصة المجتمعات الحضرية فعلى الصعيد الاقتصادي، " يمثل السكن في المتوسط نسبة تتراوح بين 60 إلى 70 % من مجموع النشاط الصناعي العمراني، ويشغل في المتوسط عمالة تتراوح ما بين 150000 إلى 170000 عامل (أي يتراوح بين 7 إلى 9 % من الفئة النشطة) ، كما يمثل الاستثمار السنوي في إنجاز السكنات نسبة تتراوح بين 6 إلى 8 % من الناتج الوطني الخام و بين 25 إلى 33 % من مجموع الاستثمارات لفترة زمنية معينة " . ( Peythieu Jean,1991, P 01)

فالسكن لم يعد ينظر إليه كمجرد خدمة تستنزف خيرات مادية ومالية للمجتمع وفقط، لكن على أنه محرك للتنمية الاقتصادية، عن طريق خلق فرص عمل مع إمكانية تدريبها بصفة دورية، وكذا دافع لرفع إنتاجية العمل للمساهمة في تنمية الصناعات المحلية في مختلف حاجيات مواد البناء .

وعليه فإن " أهمية إنجاز السكنات تكمن بمدى تشغيل أكبر عدد ممكن من الأيدي العاملة بنوعيتها المتخصصة والبسيطة والتي تساهم في امتصاص البطالة بالنسبة لكثير من الدول النامية كانت أم المتطورة . وعلى سبيل المثال بلغت نسبة البطالة في المناطق الريفية في الجزائر أكثر من 40 %، بينما تتواجد بنسبة أقل بالمدن لأن فرص العمل متواجدة بنسبة أكبر في المدن وقطاع السكن ينشط بشكل أكبر في مجال السكنات الحضرية " . (عبد اللطيف بن أشنهو، 1986 ، ص 60)

غير أنه لا يمكن حصر الأهمية الاقتصادية للسكن في توفير مناصب الشغل وامتصاص اليد العاملة ومن ثمة القضاء على البطالة، بل تتعداها إلى جوانب أخرى كتنمية السكن الريفي و ترقيته باستخدامه كأداة هامة لخدمة التنمية الشاملة وبالتحديد لخدمة الزراعة والصناعة وفي الوقت ذاته على تحقيق التوازن الجهوي الذي تنشده أي تنمية اقتصادية شاملة، والحد من عملية النزوح الريفي نحو المدن حيث مستوى المعيشة أعلى وفرص العمل متوفرة.

### 3-2- الأهمية الاجتماعية :

يعتبر السكن من أهم وأكثر الضروريات لحياة الفرد، فحرمانه منه يؤدي به إلى الإحباط النفسي والاجتماعي ويجعله يسلك سلوكا غير سوي .

بغض النظر على حصول الفرد على سكن بصفة مجانية أو بسعر رمزية لا تضاهي تكلفة إنجازها من طرف السلطات كالسكن الاجتماعي في الجزائر، فإن الحصول على سكن يأخذ شكلين : إما الحصول على سكن بصفة الملكية أو الحصول على سكن بصفة الكراء .

ففي الشكل الأول، نجد الفرد يتحمل تكلفة عالية نسبيا؛ أي يتحمل ثمن المسكن الذي يريد أن يحصل عليه، ويدفع هذه التكلفة عند شرائه لهذه المسكن ، غير أن ملكية السكن تعطي له جملة من الايجابيات، فمن جهة تعد كأداة استقرار اجتماعي له لأنها توفر له المأوى الدائم والمؤمن، كما أنها تحمي أمواله المدخرة و التي استثمرها في شراء المسكن من ظاهرة الوهم النقدي، من جهة أخرى. أما فيما يخص صفة الحصول على سكن بصفة الكراء تعد كحل للذين ليس لهم موارد مالية كافية من أجل الحصول على ملكية سكن ، وتسمح لهم بحرية تغيير مكان إقامتهم بسهولة أكبر من الحالة الأولى – السكن عن طريق الملكية – غير أن هذه الحالة تبقى كحل مؤقت ولفترة زمنية معينة .

رغم وجود هاتين الطريقتين للحصول على سكن فأزمته لا تزال قائمة، خاصة للطبقات الفقيرة ذات الدخل الضعيف التي لا تستطيع اتخاذ أحدهما كحل للحصول على سكن ، فعدم الحصول على



مسكن لائق يجعل الفرد يقضي معظم وقته في الشارع لأنه لا يجد السكنية في مأواه البائس، إضافة إلى تعرضه لعدة انحرافات ودخوله مجال الآفات الاجتماعية.

### 3-3- الأهمية السياسية :

إن ظهور بوادر الديمقراطية في الحياة السياسية للبلاد كثيرة، وتتمثل في الأحزاب السياسية التي تبنت بقوة مشكل السكن في برامجها التنموية، وأضحى من العناصر الأساسية لأي تنمية وطنية، ولكن بالمقابل يأتي في إطار كسب أصوات الناخبين لأي تجمع سياسي للوصول إلى السلطة؛ إذ يعد هذا الاهتمام بالأوضاع السكنية من الهيئات السياسية أحد مظاهر " الديمقراطية السكنية". فمشكل السكن في الوقت الحاضر قد أصبح في عداد المشاكل العالمية التي يصعب حلها، حتى أن الكثير من المسؤولين الذين تعاقبوا على السلطة أدركوا حقيقة واحدة وهي " حينما يكون قطاع البناء والسكن بخير، فإن كل القطاعات الأخرى تكون كذلك "

### 4- عوامل إنجاز السكنات :

إن عملية إنجاز السكنات ليست بالأمر السهل بل تحتاج إلى جملة من العوامل منها ما هو إلى أساسي والتي لا يمكن الاستغناء عنها، وأخرى مكتملة تكون درجة أهميتها أقل .

### 4-1- العوامل الأساسية لإنجاز السكنات :

ترتكز العوامل الأساسية على : ( Hervé Autin et Phillipe Auverny Bemetot , 2000, p : 36, 37, 38 )

### 4-1-1- توفير الأراضي السكنية :

تعتبر الأراضي من عناصر الإنتاج التي تقوم عليها مواقع ورشات إنتاج السكنات، وعليه أن يتوفر في هذه الأخيرة المعايير التي تحتاج إليها عملية إنجاز السكنات على اختلاف أنواعها. هنا يظهر دور مجالس البلديات في تحضير الأراضي لعمليات الإنجاز، ومن الملاحظ أن الدولة في كثير من الأحيان، ونظرا لعدة اعتبارات سياسية بالدرجة الأولى؛ وافقت على استعمال أراض مخصصة للبناء بطريقة غير منطقية وبإسراف، واستغلت أراض شاسعة فلاحية في الوقت الذي لم تشغل الأراضي الصالحة فعلا للبناء، وعليه تضاءلت الأراضي المخصصة للبناء ما أدى إلى ازدياد قيمتها الاقتصادية مع مرور الزمن.

### 4-1-2- تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن:

يعتبر تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن جانبا هاما في عملية توفير الأراضي السكنية إذ تتوقف عملية التنظيم على طبيعة نظام الملكية السائد في الدولة، فمن البديهي انتقال الأراضي إلى

الآخرين بواسطة عمليات البيع والشراء كأى سلعة أخرى، وتتدخل الدولة غالبا بإيجاد الأجهزة الإدارية التي تتولى إثبات انتقال الملكية من البائع إلى المشتري وفقا لما يتم إصداره من القواعد للمحافظة على حقوق الملكية وتسهيل عمليات تحويلها.

#### 4-1-3- إعداد التصاميم الهندسية :

إعداد التصاميم الهندسية والمعمارية يعتبر من الركائز الأساسية التي تساعد في توجيه وزيادة الإنتاج في مجال السكن، وهي من المجالات الحيوية التي يتولاها المهندسون والمعماريون على اختلاف تخصصاتهم ومن خلال مكاتب الدراسات المتعددة في المجالات المدنية التطبيقية لحاجات الأفراد المقررة لإقامة المشروعات السكنية لهم .

ومن الضروري أن تراعي التصاميم الهندسية المنجزة من جملة من المبادئ أهمها :

- متطلبات المستفيدين ، طريقة معيشتهم ووضعهم الاجتماعي
- التصميم يراعي الجانب الاقتصادي والذي ينعكس على كلفة التنفيذ
- الأخذ بمجموعة المعطيات الخاصة بفترة الصيانة والمواد التي تدخل في عملية التنفيذ أثناء قيام مشاريع السكن

- الاستفادة من الموارد الاقتصادية المتاحة مع تقليل الاعتماد على استيراد بعض المواد المكلفة .

#### 4-1-4- توفير مواد البناء :

توفير مواد البناء بالنسبة لقطاع السكن من أهم العوامل الأساسية لإنجاز السكنات، غير أن إيجاد هذه المواد وبالمقادير المطلوبة وبالأسعار المناسبة، يعتبر من المهام التي تركز عليها أي سياسة حكومية في عملية الإنجاز والبناء التي تعرفها مختلف ورشات البناء.

#### 4-1-5- تنفيذ مشاريع البناء :

يتضمن نشاط إنجاز مشاريع البناء، مجموع المؤسسات التي تتكفل بالإنجاز سواء كانت عمومية أو خاصة، وهذا بعد الموافقة على جميع المواد التي تدخل في عملية الإنجاز ومطابقتها للمعطيات التقنية والهندسية في فترات زمنية محددة.

#### 4-1-6- القوى العاملة :

الدارسات الاقتصادية الحديثة تعتبر الموارد البشرية عنصرا أساسيا ومهما في الاقتصاد الوطني، حيث تعتبر بمثابة رأس المال الحقيقي الذي يتجدد من فترة زمنية لأخرى، خاصة إذا تعلق الأمر بأصحاب الكفاءات بالكم والنوعية المطلوبة.

#### 4-1-6- التمويل :

قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية؛ يحتاج إلى المبالغ التي تستخدم في تمويل العملية السكنية، والتي تزداد من نسبة إلى أخرى مع زيادة الاحتياجات السكنية والارتفاع في تكلفة المباني.

إن تطرقنا إلى التمويل السكني يقودنا إلى الحديث عن مختلف المنظمات والهيئات التي تقوم بذلك وهذا ما سيشار إليه فيما بعد .

#### 4-2- العوامل المكملة :

المرافق العامة كقنوات صرف المياه الصالحة للشرب والمياه القذرة ؛ من عوامل الإنتاج المكملة التي تدخل في عمليات إنجاز المساكن، ذلك لما لها من آثار على مقومات السكنات. إن قيام أحياء جديدة أصبح يلفت الاهتمام لقيام مثل هذه الخدمات العامة من قبل هيئات متخصصة توكل لمختلف وكالات التسيير العقاري مهمة التكفل بها من خلال مشاريع مختلفة لتضاف إلى تكلفة القطع الأرضية التي ستمنح لأصحابها.

فمختلف برامج الأمم المتحدة للبيئة، قد أكدت على وجود مثل هذه المرافق واعتبرتها من الأمور الضرورية التي يجب أن لا يخلو منها أي مشروع معد للبناء . و يجب أن تستند إلى تخطيط مسبق قبل إسنادها لمختلف الإدارات والهيئات المشرفة على القيام بها، ما يسمح بتكامل الجهود المبذولة أثناء عمليات الإنجاز وبالتالي يقلل من التكاليف في نهاية المطاف .

**II- السياسة السكنية بالجزائر :**

السياسة السكنية مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة والموضوعة من طرف الدولة بهدف وضع الوسائل وآليات التدخل في السوق السكني ، وضمان التوازن العام بين العرض والطلب في ظل احترام معايير السعر والكمية المحددة .

فالسياسة السكنية تكتسي طابعا استراتيجيا لنمو وتطوير بلد ما ومحاربة الفروق الاجتماعية، حيث أنها تترجم في الواقع مبدأ حق الحصول على السكن عن طريق تصحيح الاختلافات في مستويات دخول الأفراد من أجل تحقيق عدالة اجتماعية والحد من سوء توزيع السكان على مستوى قطر البلد عن طريق تشجيع السكنات الريفية، آخذة بعين الاعتبار مشكل الندرة الاقتصادية نتيجة نقص الموارد الاقتصادية من جهة، وزيادة الحاجات من جهة أخرى، بمحاربة ظواهر عدة ك : سوء استغلال الأراضي، سوء استغلال مواد البناء وطرق استعمالها وسوء استغلال الموارد المالية.

**1- أهداف السياسة السكنية :**

تكتسي السياسة السكنية صفتها الأساسية من خلال أهدافها المسطرة، إذ أنها تهدف في الأساس إلى تلبية الحاجات مع رفع النشاط الخاص بمجال السكن من جهة، والقضاء على ظاهرة البطالة من جهة أخرى. والملاحظ أن هذه الأهداف تندرج في الأهمية التي يكتسبها قطاع السكن وآثاره على الحياة الاقتصادية والاجتماعية.

يمكن تمييز ثلاث أهداف رئيسية للسياسة السكنية تتمثل في: (Ait AMMAR Karim, 2001, P 15)

**1-1- الأهداف الأساسية للسياسة السكنية :**

يعتبر السكن حاجة أساسية وملكا مفيدا نظرا للشروط التي يفترض أن تتوفر فيه، سواء أكانت تتعلق بجودته أو تكلفته (ثمنه) اللذان من الممكن أن يساء تقديرهما من طرف المستهلك، وعليه فإن من بين الأهداف الأساسية للسياسة السكنية هو أن توفر لكل فرد (أو عائلة) مسكن، وبعبارة أدق هو القضاء على أزمة السكن مع مراعاة القدرة الشرائية للفرد ووضوح شروط الحيازة على ملكية السكن .

فعلى السياسة السكنية تحديد جميع المعايير والمقاييس المتعلقة بالسكن وأن تأخذ بعين الاعتبار مستوى نمو البلد المعني ومدى توفره للإمكانيات المتعلقة بإنجاز السكنات، كما أنها تأخذ بالحسبان طبيعة النظام المتبع من طرف الدولة سواء أكان نظاما اشتراكيا أم نظام اقتصاد السوق.

**1-2- الأهداف الاقتصادية للسياسة السكنية :**

قطاع السكن مرتبط ارتباطا وثيقا بالنشاطات الاقتصادية الأخرى بوساطة ميكانزمات مالية، ضريبية واقتصادية، وأن أثر هذا الارتباط على النشاط الاقتصادي يتمثل في تمويل نشاطات البناء، شراء السكن وتجهيزاته، والنسب الضريبية المفروضة والإعفاءات المقدمة.

السياسة السكنية تراعي هذا الترابط من خلال أدواتها وآلياتها ( القوانين والمراسيم التنفيذية، خلق مؤسسات متخصصة، الضرائب والإعانات)، والتي تنبثق عنها أسعار الفائدة وتأطير القروض وفرض الضرائب والرسوم الجمركية وكذا تشجيع الاستثمارات العمومية وإقرار حقوق الملكية .

**1-3- الأهداف الاجتماعية للسياسة السكنية :**

نظرا للأهمية الاجتماعية الكبيرة التي يكتسبها السكن والتي سبق الإشارة إليها؛ فحرمان الفرد منه يجعله يسلك سلوكا يوميا يؤثر سلبا على كل الأعمال التي يقوم بها، فعلى السياسة السكنية مراعاة الجانب الاجتماعي للفرد وأن تأخذه بالحسبان من خلال الوسائل والآليات المتعلقة بها والتي أخذت بعين الاعتبار المستوى الاجتماعي للفرد و مدى توفره على إمكانات مادية ومالية من أجل الحصول على ملكية سكن، كإعانات المباشرة وغير المباشرة التي تدعم المستهلك ( الفرد) في تكلفة السكن، أو عن طريق تمويل الدولة لمشاريع السكنات الاجتماعية وتقديمها بصفة مجانية للطبقات الفقيرة ذات الدخل الضعيف أو المنعدم والتي يصعب عليها ملكية سكن.

فالسياسة السكنية تهدف إلى الحد من الفوارق الاجتماعية وعلى تحقيق الرفاهية للجميع حتى وإن لم يكن بنسبة مطلقة، غير أنها تأخذ بعين الاعتبار هذا الجانب في الحسبان .

**2- أدوات السياسة السكنية :**

تعتمد الدولة في رسم سياستها السكنية على جملة من الأدوات أو وسائل للتدخل في السوق السكني، غير أن هذه الوسائل تختلف من دولة لأخرى حسب طبيعة النظام المتبع من جهة، وإلى درجة تطور أو نمو الدولة (متطورة أو متخلفة) من جهة أخرى، بالإضافة إلى سبب هام ويكمن في مدى تحكم وتوجيه لسياستها السكنية على حسب الأهداف المسطرة، يمكن أن نميز بين ثلاثة آليات أو وسائل رئيسية للتحكم في السياسة السكنية و هي: (Paul LACAZE, 1997, p : 28, 29)

**1-2- القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن:**

تحدد القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن جميع القواعد المتعلقة به من حيث الملكية، التمويل، التوزيع، الحيازة وتنظيم سوق السكن. فالقوانين والمراسيم المتعلقة بالسكن أداة توجيه هامة

للسياسة السكنية خاصة إذا أخذت بعين الاعتبار الوضعية الاقتصادية والاجتماعية للبلد المعني، وكذا مدى تطوره وتوفره على الإمكانيات اللازمة لإنجاز السكنات، من أجل القضاء - وإن لم يكن بصفة مطلقة - على أزمة السكن.

## 2-2- مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي:

المؤسسات المتخصصة ذات الطابع الاجتماعي طريقة أخرى ترسم تستعملها سياسة الدولة السكنية، حيث تتكفل كل مؤسسة بمجموعة من الإجراءات المتعلقة بإنجاز السكنات، توزيعها، بيعها وتمويلها. فتخفف العبء على الدولة من جهة وتنظم سوق السكن من جهة أخرى. وكأمثلة، نجد في الجزائر هذا النوع من المؤسسات المتخصصة مثل :

- ديوان الترقية و التسيير العقاري (OPGI) \*
- وكالة تطوير و تحسين السكن (AADL) \*\*
- مؤسسة ترقية السكن العائلي (EPLF) \*\*\*

## 2-3- الضرائب المفروضة والإعانات المقدمة من طرف الدولة :

### 2-3-1- الضرائب :

تستعمل الدولة الضرائب كأداة للتحكم وتوجيه الاقتصاد من جهة، ومورد لخزينتها من جهة أخرى، إضافة إلى أدوار أخرى تقوم بها الضريبة. تستعمل هذه الأخيرة كأداة من أدوات السياسة السكنية. التخفيض في نسبة الضرائب على العقارات وكل ما يتعلق بإنجاز السكنات مثلا، من شأنه أن يقلل من تكلفة إنجاز هذه الأخيرة ومن ثمة زيادة عرض السكنات في السوق السكني.

### 2-3-2- الإعانات :

تعد الإعانات والمساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل الحيازة على السكنات من إحدى الطرق أو وسائل السياسة السكنية للتدخل في السوق السكني وذلك بما يتماشى مع متطلبات الأفراد، والمخطط أن هذه الإعانات تأخذ شكلين: مباشرة وغير مباشرة .

(\* ) OPGI: Office de promotion et de gestion immobilière.

(\*\* ) AADL: Agence d'amélioration et de développement de logement.

(\*\*\*) EPLF: Entreprise de promotion de logement familial.

## 3- المشاكل المعيقة للسياسة السكنية :

السياسة السكنية عرضة لمجموعة من المشاكل والعوائق تحول دون تحقيق أهدافها، ولعل أهم هذه

المشاكل : (M.C BENARBIA, M. ATMANI et autres, 1976, P : 69, 70, 71)

## 3-1- مشكل الاحتياطات العقارية :

تواجه مجمل أو مختلف المؤسسات أو الهيئات المشرفة على إنجاز السكنات مشكل الاحتياطات

العقارية، حيث أنها تجد نفسها أمام جملة من العوائق من بينها :

\* النزاع القائم والمنافسة حول المحيط المخصص للتهيئة العمرانية ( أو إنجاز السكنات بعبارة

أبسط) بين وزارة السكن ومختلف الوزارات الأخرى كوزارة الفلاحة

\* عائق تحديد" قواعد نزع الملكية"، من حيث عدم إيضاح قواعد التعويض للملاك من جهة ،

وإجراءات التحكم من جهة أخرى. والملاحظ أن هذه الأراضي المتحصل عليها أو المسترجعة من

طرف الدولة يتم استغلالها لإنجاز السكنات وإعطاء الأولوية لـ:

- البنايات العمومية الموجهة للكراء

- البنايات العمومية الموجهة للبيع

- البنايات الفردية المجمع تحت شكل عمارات.

\* مشكل ندرة أو قلة الأراضي يطرح نفسه بحدّة في مختلف المناطق خاصة الحضرية منها، وتزايد

عدد السكان والاحتفاظ وتمركزهم في المناطق الصناعية الكبرى يزيد من الأمر تعقيدا.

## 3-2- مشكل التمويل :

تمويل السكنات يخضع لجملة من المبادئ والمعايير نظرا للأهمية الكبيرة والدور الفعال الذي

يلعبه في إنجاز السكنات، غير أنه بطرح نفسه كمشكل يعيق مسار السياسة السكنية؛ فانعدام أو قلة

المصادر التمويلية المختلفة يؤدي إلى نقص الموارد المالية الضرورية لإنجاز السكنات .

## 3-3- ندرة مواد البناء :

توفير مواد البناء من العوامل الأساسية لإنجاز السكنات، غير أن إيجاد هذه المواد وبالمقادير

المطلوبة وبالأسعار الملائمة يعتبر من المهام الأساسية التي تركز عليها السياسة السكنية، غير أن

مشكل ندرة هذه المواد مقارنة بتزايد الطلب عليها يبقى عائقا في وجه تحقيق الأهداف المرجوة .

## 3-4- مشكل الإجراءات الإدارية :

الحاجة الملحة للسكن وزيادة الطلب عليه تستلزم الحاجة إلى البناء وإنجازه بكثرة، ما يستوجب تفادي المعرقلات الإدارية وتسهيل الإجراءات، كتحصيل الأراضي وتوفير الموارد المالية . وكذا وضع مراقبة صارمة (لتفادي المضاربة) على المقاولين أو المتعاملين العقاريين، لأن عمليات إنجاز السكنات صعبة وتخضع للمضاربة، وعليه يجب سن قوانين لتجنب مثل هذه التجاوزات. رغم صعوبة مراقبة الهيئات المشرفة على المشاريع وكذا لضخامة حجم هذه الأخيرة. كلما اتسعت السياسة السكنية، كلما كان ذلك أفضل من أجل تخطي جل العواقب والمشاكل التي تعيق مسارها، وكلما كان تجاوبها مع المستجدات الاقتصادية ممكنا ومرغوبا فيه.

## 4- السكن الحضري الاجتماعي :

رغم أنه كان معروفا سابقا باسم السكن الحضري المخطط " Logement urbain planifié " إلا أنه ظهر مفهوم السكن الاجتماعي واستعمل أول مرة سنة 1973، وهذا من خلال التعلّيمية الوزارية المشتركة المتعلقة بالسكن وميكانيزمات تمويله .

يختلف المستفيدون من السكن الاجتماعي باختلاف السياسات السكنية التي أسست لها الحكومات المختلفة بالجزائر، كما تقرررت بدائله إلى السكن الإيجاري ذي الطابع الاجتماعي المنجز طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري مع ظهور هيئات أخرى تشرف على إنجاز الأنواع الجديدة من السكن الاجتماعي .

## 4-1- مفهوم السكن الاجتماعي :

اختلف مفهوم السكن الاجتماعي في الجزائر باختلاف السياسات التي مر بها إنتاج السكن، حيث عرف في البداية بكونه " المسكن الوحيد الذي تقوم الدولة بتمويله عن طريق الخزينة العمومية، إنجازته وتوزيعه على كل طالب سكن " حيث أنه لا يقتصر على ذوي الدخل الضعيف، بل كان موجها لكل الفئات والطبقات الاجتماعية دون شروط مقابل سعر رمزي .(ديوان الترقية والتسيير العقاري) وهذا من أجل تحقيق المساواة بين جميع أفراد المجتمع الواحد التي كانت من أولى أولويات الدولة بعد الاستقلال في ظل نظام اشتراكي يسعى إلى تطبيق العدالة الاجتماعية .

أما بعد تغير نظام الحكم في التسعينات وتبني الدولة سياسة الاقتصاد الحر أو ما يعرف باقتصاد السوق وفتح المجال أمام الاستثمارات الداخلية و الخارجية، أصبح السكن الاجتماعي يقتصر على فئة من المواطنين، حيث أن المرسوم التنفيذي رقم 42/98 المؤرخ في 01أفريل 1998 المحدد



لشروط إجراءات الاستفادة من المساكن العمومية ذات الطابع الاجتماعي المعروضة للانجاز عرفه بأنه " كل مسكن ممول من طرف الخزينة العمومية أو من ميزانية الدولة ، وهو ما نصت عليه المادة (02) من نفس المرسوم، وهذا النوع من المساكن موجه لكل شخص مقيم منذ سنة على الأقل في البلدية التي توجد فيها مشاريع المساكن الاجتماعية المقرر توزيعها، على أن يكون هذا الشخص من الطبقات الاجتماعية المحرومة ذات الدخل الضعيف وهذا قصد القضاء على مراكز العبور، المساكن القصديرية، المساكن المعرضة للأخطار الطبيعية أو الآيلة للسقوط".

كما أنه لا يمكن لأي شخص أن يتحصل على مسكن اجتماعي إذا كان :  
- مالكا لسكن تتوفر فيه الشروط الخاصة بالنظافة والأمن الضروريين  
- مالكا لقطعة أرض صالحة للبناء

- مستفيدا من مسكن اجتماعي ذي طابع إيجاري

- مستفيدا من إعانة مالية من الدولة قصد بناء أو شراء مسكن

- المساعدة للحصول على مسكن اجتماعي تكون لمرة واحدة فقط.

يعرف السكن الاجتماعي بأنه مجموعة من السكنات الموضوعة تحت تصرف العائلات من طرف السلطات العمومية على شكل إعانات يمكن أن تأخذ عدة أشكال مختلفة كالإعانات الاستثمارية التي تسمح بزيادة العرض وتخفيض الإيجار في القطاع، كما تسمح بتخفيض دفعات السداد للحائزين ، وكذلك إعانات الأشخاص الممنوحة تحت شروط الدخل التي تسمح بالحيازة .

#### 4-2- أنواع السكن الاجتماعي:

تختلف أنواع السكن الاجتماعي حسب نسبة دعم الدولة له ، فنجد :

#### 4-2-1- السكن ذو الطابع الإيجاري \* L.S.L \*

سكن موجه إلى الطبقات المحرومة، التي لا تسمح لها ظروفها المادية امتلاك أي سكن مهما كانت طبيعته، منجز من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري حسب المرسوم التنفيذي رقم 42-98 المؤرخ في 1 فيفري 1998 ، وهو النوع الأكثر انتشارا بالمدينة المدروسة.

#### 4-2-2- السكن التساهمي \* L.S.P \*

أحد برامج السكنات الموجهة للفئات ذات الدخل المتوسط من أجل الحيازة على ملكية وهذا بتنوع المصادر التمويلية ويرتكز أساسا على تركيبة مالية مشتركة بين المستفيد وإعانة الدولة، يستهدف غرض التمليك للطبقات المتوسطة التي لا يمكنها الحصول على ملكية المسكن دون هذه الإعانة من

الدولة. ظهر بموجب المرسوم التنفيذي: 94-308 المؤرخ في 4 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن ( CNL ) .

4-2-3- السكن المدعم \* L.S.E \* :

سكن تقوم بانجازه الوكالة الوطنية لتطوير وتحسين السكن ( AADL ) على شكل تخصيص اجتماعي وفقا للقرارات الوزارية التالية :

- التعلية الوزارية رقم SPM /1 المؤرخة في 8 أفريل 1997

- المنشور الوزاري رقم SPM/340 المؤرخ في 7 أكتوبر 1997

- القرار الوزاري رقم 27 المؤرخ في 18 ديسمبر 1997 المحدد لكيفية استفادة الأسر من ملكية المساكن- لن يشملها البحث كونه غير عمودي- .

4-2-4- السكن الموجه للبيع عن طريق الإيجار \* L.S.V.L \* :

صيغ جديدة استحدثتها الدولة في إنتاج السكن ، تسمح بالحصول على مسكن بعد قرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة انجازه المحددة في إطار عقد مكتوب . وهو عبارة عن سكن جماعي تقوم بانجازه الوكالة الوطنية لتطوير وتحسين السكن، من أهدافه :

- رفع مستوى العرض السكني وهذا بزيادة الإنتاج وتخفيض مدة الانجاز

- تحسين نوعية السكنات المنجزة وترقيتها

- توفير سكنات للطبقات المتوسطة الدخل .

ظهر بمقتضى المرسوم رقم: 01-105 المؤرخ في 23 أفريل 2001 المحدد لشروط وكيفيات الشراء في إطار بيع السكنات المنجزة من الأموال العمومية عن طريق تأجيرها ويتميز بعلو مبانيه مقارنة ببقية الأنواع الأخرى. .

4-3- المتدخلون في انجاز السكن الاجتماعي :

إن المتدخلين في انجاز السكن باختلاف مهامهم يشكلون فريقا متكاملًا ، وهم :

4-3-1- صاحب المشروع :

شخص معنوي عادة ما يكون ديوان الترقية والتسيير العقاري الذي يكون تحت وصاية وزارة السكن والعمران، والذي يلعب دور الرابط بين مختلف المتدخلين ومن مهامه :

- تحديد عدد السكنات المنجزة تحت صيغة البرنامج المسطر

- الحصول على أرضية البناء

- اختيار مكتب الدراسات بعد صفقة الدراسة
- تحديد الاحتياجات المتعلقة بمدة الانجاز، النوعية والتمن
- مراقبة الانجاز وما يسبقها من عمليات ومدى انسجامها مع الشروط التعاقدية
- ضمان استلام الدراسة، التصميم والأشغال المنجزة
- تسيير والمحافظة على السكن وهو في طور الانجاز
- دفتر شروط يضمن عملا جيدا من خلال إعطاء معلومات صحيحة .

#### 4-3-2- المستشار التقني :

غالبا ما يكون مكتب دراسات - عمومي أو خاص- يقتصر على مهندس معماري وبعض المساعدين الأساسيين، لا يحتاج بالضرورة العودة إلى مكاتب متخصصة (الكهرباء، التدفئة ...)، يؤمن مسؤولية التصميم وانجازه ومراقبة تنفيذ الأشغال مع ضمان الجانب القانوني .

#### 4-3-3-3-4- مقابولة الانجاز :

تتحمل مسؤولية انجاز الأشغال حسب القواعد والوسائل الممكنة من أجل احترام شروط العقد، يمكن أن تكون مؤسسة عمومية أو خاصة، محلية أو أجنبية، تضمن مسؤولية مباشرة العمل بتوفير الوسائل الضرورية مع احترام الأجل المحددة ، وهذا من خلال يد عاملة مؤهلة ووسائل حديثة . كما أنه يوجد العديد من الهيئات التي يكون لها دور في انجاز السكن الاجتماعي أو مراقبة انجازه نختصرها في الشكل الموالي :



## 4-4- تسيير السكن الاجتماعي :

تعتبر التركة من السكنات التي خلفها الاستعمار الفرنسي؛ النواة الأولى لأملاك الدولة، ومن أجل تسييرها استحدث التشريع الجزائري :

- إنشاء مؤسسات للقطاع العام
- مؤسسات منها ما هو على شكل تعاونيات
- دواوين لتسيير السكن كديوان السكنات ذات الإيجار المتوسط (HLM) والمؤسسة العقارية.
- ولغرض تسيير أحسن، تم خلق 32 ديوانا للترقية والتسيير العقاري (OPGI) من خلال المرسوم التنفيذي رقم 76-143 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المسمى سابقا ديوان السكنات ذات الإيجار المتوسط، وليليه **التعليمية الوزارية رقم 76-93** لتشرح بشكل أوضح عمل هذه الدواوين كما يلي :
- تتكفل دواوين الترقية والتسيير العقاري بكل العمليات المتعلقة بتسيير البرامج السكنية المنجزة من طرفها، إضافة إلى أنها تستطيع تسيير السكنات التابعة للدولة
- انجاز السكنات و المحلات التجارية
- التكفل بعائدات الانجاز
- إحصاء سنوي للسكن المسير من طرفها، إضافة إلى مراقبة لحالة المستأجرين القانونية بالنسبة للمحلات التجارية والسكنات .

بظهور المرسوم التنفيذي رقم 82-502 الصادر في 25 ديسمبر 1982 المغير والمعدل للتعليمية رقم 79-93 المذكورة سابقا تم إحداث تغييرات في مسؤولية الدواوين كالتالي :

- الديوان مكلف أساسا بتنمية البرامج السكنية، كما يمكن أن يكون صاحب المشروع السكني
- للديوان حق الحصول على الأراضي اللازمة للمشاريع السكنية في إطار القانون المعمول به
- له صلاحيات التسيير الإداري أي الإشراف على تمرير العقود والصفقات لانجاز المشاريع .
- كان لدواوين الترقية والتسيير العقاري خلال المرحلة بين (1976-1990) الطابع الاجتماعي الاقتصادي، لتكفلها بتهيئة مشاريع السكن الاجتماعي، لكن بعد 1990 دخلت الجزائر مرحلة جديدة وهي الاقتصاد الحر أو ما يعرف باقتصاد السوق ( تم تناوله في الفصل السابق )، فعرفت استقلالية المؤسسات سنة 1991 ما أدى إلى تحويل الطبيعة العقارية القانونية وتحديد كيفية تنظيمها .
- كل هذه التحولات مست بالضرورة طابع الدواوين الذي أصبح تجاريا صناعيا مع إلزامية دفعها لثمن العقار.

4-5- ايجابيات وسلبيات السكن الاجتماعي : (عموما هي انعكاس لتلك التي للبناء العمودي)

تم اعتماد هذا النوع من السكنات من أجل تحقيق أهداف معينة، وإن استطاع تحقيق نسبة معتبرة منها إلا انه لم يسلم من الانتقاد، ويمكن أن نختصر كل من ايجابياته وسلبياته في :

4-5-1- ايجابياته :

أ - الاستغلال الأمثل للمجال (العقار) :

يعتبر سعر الأرض في الكثير من البلدان من العوامل الأساسية والمهمة في اتخاذ القرار بخصوص تبني نمط العمران الذي يجب اتخاذه (إتباعه)، ومن ثم تصبح المساحة القليلة التي تضمن أقصى قدر من الاستعمالات ( شقق، محلات، وغير ذلك من الوظائف ) أفضل من المساحة الكبيرة المكلفة التي لا تحتضن سوى القليل من الوظائف . (د/ ذيب بلقاسم ، مرجع سابق، ص 45)

ب- الفائدة الاقتصادية :

وحدة القياس والإنتاج بالجملة تحقق أرباح اقتصادية مهمة ومرتبطة أساسا بتكاليف الإنشاء وكذا والمرافق المختلفة (كما تم التطرق إلى ايجابيات البناء العمودي)، كما أن الفائدة الاقتصادية تكون أكبر بازدياد عدد الطوابق لأنها أسهل تخطيطا وتنفيذا .

4-5-2- سلبياته :

أ- الكثافة السكانية عالية على مساحة محدودة :

إسكان أعداد كبيرة من السكان على مساحة صغيرة يؤدي إلى كثافة سكانية كبيرة تؤدي بدورها إلى آثار سلبية على كل من الفرد والمجتمع ككل ، لعدم القدرة على تسيير المجال بالطريقة المثلى.

ب- آفات اجتماعية وتصدع العلاقات الاجتماعية :

بتقلص مساحة الالتقاء تنقلص العلاقات الاجتماعية، وإحساس سكان الأدوار العليا بالانعزال، ما يجعل ما يسمى بالحياة الاجتماعية صعبة ما لم تكن مستحيلة، إضافة لتأثيرات نفسية عديدة كوحدة نمط البناء التي تقضي على شخصية الفرد وميوله ما يقتل الإبداع فيه ، وكذا افتقار نمط البناء العمودي الجماعي لعناصر إنشائية مناخية واجتماعية كالفناء والسطوح تجمع بين الواسطين الداخلي والخارجي. إضافة إلى شعور المرأة بنوع من الكبت لأن هذا السكن لم يراعى في تصميمه طبيعتها واحتياجاتها، كما أن هذه السكنات مكان خصب لانتشار مختلف أنواع الجريمة والآفات الاجتماعية.

## III - السكن الاجتماعي بالجزائر :

## 1- السكن الاجتماعي من خلال مراحل التنمية الحضرية بالجزائر :

## 1-1- غداة الاستقلال من 1962 إلى 1966 :

غداة الاستقلال، عرف الاقتصاد الجزائري نوعا من التذبذب، مس كذلك الصعيد الاجتماعي والسياسي، فكان على السلطات الجزائرية تدارك الأمر واتخاذ الإجراءات اللازمة لخلق نوع من الاستقرار، فقامت بتسليط اهتمامها على الفروع والقطاعات الإنتاجية النشطة كالزراعة، الصناعة، قطاع البنوك والتأمينات، النقل، الخدمات والتجارة الداخلية والخارجية.

كما مس هذا الاهتمام كذلك الجهاز المالي وبالخصوص الجهاز البنكي ومجال منح القروض، للدور الذي يلعبه هذا الأخير كوسيط تنجز من خلاله الأشغال العمومية الكبرى خاصة عندما يتعلق الأمر بوتيرة البناء والإنجاز السريعة التي تتطلبها ظروف البلاد لتدارك النقص الملحوظ .

يذكر أن عملية إنجاز السكنات في الجزائر توقفت خلال سنة 1962 لاستقلالها واستقرار معظم الجزائريين في السكنات الفارغة التي تركها المعمرين الفرنسيين بعد رحيلهم، فلم تهتم السلطات الجزائرية آنذاك بقطاع السكن على غرار القطاعات الأخرى لتقديرها أن السكنات الفارغة قادرة على استيعاب السكان الجزائريين، لكن ومن خلال ميثاق طرابلس لسنة 1964، لوحظ عجز هذه السكنات الفارغة على استيعاب العدد الهائل من الجزائريين خاصة الذين تدفقوا من الأرياف نحو المدن، فكان على السلطات الجزائرية إنجاز أكثر من 75000 سكن جديد في المدن وأكثر من 35000 سكن في الأرياف لخلق توازن بين الريف والمدينة . (RACHID HAMIDOU, 1988, P 30)

ومن هنا، أخذت الدولة الجزائرية على عاتقها مسؤولية إنجاز السكنات، فاتجهت السياسة البنكية في بادئ الأمر إلى عملية إتمام البرامج السكنية التي تركتها السلطات الفرنسية قيد الإنجاز.

## 1-1-1- البرامج السكنية : (وزارة السكن، تقرير حول أهم البرامج السكنية من 1962 إلى 1988، 2000، ص 20)

## أ - برامج سكنات من نوع الهياكل " Les carcasses " :

بعد الاستقلال، من أوائل عمليات تدخل الدولة في قطاع السكن تمثلت في إتمام إنجاز السكنات التي لم يتم بعد إتمام عملية إنجازها أي السكنات قيد التنفيذ الذي يطلق اسم "هياكل"، هذه البرامج مثلت 16661 سكنا وحدد تاريخ إتمامها سنة 1977.

## ب - برامج سكنات " نظام الرهن العقاري " "FDH" : ( Le fond de dotation de l'habitat )

تتمثل هذه البرامج في السكنات ذات الطابع الاقتصادي التي يتم تمويلها من طرف " نظام

الرهن العقاري " فأصبح تمويل هذا النمط من السكنات يقع على عاتق الخزينة الجزائرية. مثلت هذه البرامج 9985 سكنا وحدد تاريخ إتمامها سنة 1970.

### ج - برامج سكنات " ذات الإيجار المتوسط " HLM : (Habitat à loyer modéré)

مس تدخل الدولة في مجال السكن برامج السكنات " ذات الإيجار المتوسط "، التي لم تكتمل من طرف السلطات الفرنسية، ونظرا لمراعاة الدولة الجزائرية للظروف المعيشية للمواطن الجزائري؛ حددت أن تكون الإيجارات المدفوعة من طرف المواطنين رمزية ومدعمة كون الإيجار الحقيقي لا يتناسب مع القدرة المعيشية للمواطن الجزائري. قدر حجم هذه البرامج بـ 8303 سكن، ويتم توزيعها كليا إلى غاية سنة 1975.

### \* أهم إنجازات فترة 1962-1966 :

لوحظ أن فترة 1962-1966 أو بعبارة أخرى فترة التي سبقت المخططات التنموية بعد الاستقلال،

أسفرت عن إنجازات التالية : (M.C. BENARBIA, M. ATMANI et autres, OP Cit, P 29)

- القضاء على 1200 بيت قصديري

- إنجاز 2000 مسكن من نوع " سكنات نظام الرهن العقاري "

- إنجاز 1400 سكن من نوع " سكنات ذات الإيجار المتوسط " .

### 1-1-2- مصادر تمويل البرامج :

منذ 1962، توقف نظام تمويل السكنات، ولم يعد يعمل كما كان سابقا بمختلف المصادر التمويلية السابقة الذكر. فمن جهة توقف " القرض العقاري الفرنسي " عن ممارسة نشاطه منذ سنة 1962 ولم تعد تمنح القروض الخاصة بإنجاز السكنات، كما لوحظ أن جميع الإعانات التي سطر لها لسنوات 1963 و1964 توقفت عند سنة 1962 من جهة أخرى. (HAMIDOU Rachid, OP Cit, P 91)

وجدت الجزائر نفسها عاجزة عن إكمال البرامج السكنية السابقة الذكر وبالتالي وصلت في الأخير إلى تحقيق إنجازات خلال فترة " 1962-1966 " غير التي سطرت. وأوكلت مهمة تمويل السكنات في هذه الفترة على كاهل الخزينة العمومية، أما بالنسبة لصندوق التوفير والاحتياط ، فلقد اقتصر نشاطه على منح القروض الفردية ابتداء من سنة 1966، حيث توجه هذه الأخيرة لإنجاز السكنات الجديدة أو إتمام التي لم يتم بعد إتمام عملية إنجازها وفق شروط تتوفر في المستقبل، وبالموازاة مع



القروض الفردية؛ يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بمنح الجماعات المحلية - في إطار عملية تمويل السكنات - أموالا في شكل إعانات أو قروض.

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

أعطى المخطط الثلاثي انطلاقة جديدة لبعض الاستثمارات الصغيرة، في سبيل خلق مؤسسات عمومية تنشط في مجالات متعددة، غير أنه أعطيت الأولوية للنشاطات الصناعية بصفة خاصة.

كما أعطى المخطط أهمية لمجال السكن من خلال .: (HAMIDOU Rachid, OP Cit, P 3)

- إنهاء إنجاز السكنات التي في طور الإنجاز المقدر عددها بـ 38000 سكن

- تسطير برنامج سكني تقدر تكلفته بـ 100 مليون دج ينجز على مدى 3 سنوات (عمر المخطط) ويخص إنجاز 10500 سكن

- تخصيص برنامج سكني خاص للمجاهدين وذوي الحقوق بإنجاز من 500 إلى 1500 سكن .

تبنى سياسة سكنية جديدة -من خلال المخطط الثلاثي- على أساس تحقيق متطلبات الريف والمدن؛ واجه عوائقا كثيرة ، وخاصة في المرحلة الأولوية ترجع إلى عدة أسباب : مالية لانعدام المصادر التمويلية البنكية السابقة وتوقفها ، إضافة إلى مشكل انطلاق المؤسسات الجديدة في ممارستها التي عرفت بدورها عجزا فيما يخص تقنين القطاع.

وكننتيجة لهذه الوضعية الحرجة؛ تم تأسيس لجنة وزارية عن طريق المرسوم الصادر بيوم 1965/12/30، يترأسها وزير مكلف بالإنجاز والبناء إلى جانب جماعة من رؤساء مختلف الوزارات (المالية، الداخلية، الأشغال العمومية )، وكان على عاتق هذه اللجنة دراسة الوضعية التي يعيشها الاقتصاد وخاصة قطاع البناء للوصول إلى الحلول والإجراءات الواجب اتخاذها، وكننتيجة لهذه الإجراءات؛ تم الانطلاق في إنجاز 16686 سكن ما بين فترة 1966-1968، وذلك بفضل الموارد المالية المضمونة من طرف الخزينة الجزائرية لتمويل هذه المشاريع.

لقد شمل المخطط الثلاثي انطلاقة برنامج إنجاز سكنات حضرية بغلاف مالي قدر بـ 160 مليون دج، وهذا من أجل إنجاز 9548 سكن طيلة سنوات المخطط .

**الجدول رقم (02):** الإنجازات الفيزيائية والمالية المسجلة لبرامج السكن الحضري 1967-1969 :

السكنات المنجزة		السكنات في طور الإنجاز (حتى 1969/12/31)				
1967	1968	1969	مجموع القروض المستهلكة	السكن في طور الإنجاز	السكنات التي لم ينطلق في إنجازها	
عدد السكنات	عدد السكنات	عدد السكنات	مجموع السكنات	العدد	العدد	
2.292	2.201	5.055	9.548	10.608	13.943	
			10 <sup>6</sup> دج			

**المصدر:** Pre-plan-(67-69),Minister des Travaux publiques et de construction

من خلال الجدول السابق نلاحظ أن السلطات الجزائرية لم تستطع أن تنجز ما سطر من خلال المخطط، وتبقى نسبة إنجاز السكنات مقارنة بالسكنات في طور الإنجاز أو غير المنجزة ضعيفة.

### 1-3-1- مرحلة المخطط الرباعي الأول 1970-1973 :

#### 1-3-1-1 برنامج السكنات الاجتماعية :

تعتبر الخطة الرباعية ؛ الخطوة الأولى والفعالية للتنمية في الجزائر من خلال برامج الاستثمارات الاجتماعية والثقافية. يرمي أساسا إرساء سياسة وطنية تهدف إلى تحسين ظروف الحياة للمواطن وتلبية الحاجيات الأساسية للمجتمع في جميع الميادين كالسكن بشكل خاص.

المرحلة التي مرت بها البلاد، تطلبت إعادة بناء صرح الاقتصاد الوطني عن طريق تخصيص جميع الإمكانيات المالية والمادية المتاحة لديها لتطوير وزيادة الإنجاز، فجندت الدولة الجزائرية جميع الوسائل اللازمة للوصول إلى تحقيق سياسة استثمارية تتجاوب مع أهمية هذا البرنامج .

تم تسطير برنامج إنجاز السكنات بغلاف مالي قدره 1200 مليون دج، خاصة أن جل المدن الجزائرية آنذاك عرفت تمركزا صناعيا جعل الفئات الاجتماعية تتمركز حولها وبالتالي خلقت ظاهرة النزوح الريفي .

غير أنه وفي حقيقة الأمر، لم ينجز سوى 18000 سكن بغلاف مالي قدر بـ 1500 مليون دج، كما أنه رغم زيادة الطلبات على السكن خاصة في المدن، إلا أن التجهيزات الاجتماعية المرافقة لهذه السكنات أصبحت تظهر بالقدر الكاف وبنوعية مقبولة .

## الجدول رقم (03) : البرامج السكنية الحضرية لفترة 1970-1973 :

القروض المستهلكة			عدد السكنات			البرامج السكنية
نسبة المستهلكة	المبرمجة	نسبة الإنجاز	الفرق بينهما	المنجزة	المقدرة	
125%	1500	1200	40%	27000	18000	45000
السكنات الحضرية						

المصدر: وزارة التخطيط، تقرير عام حول المخطط الرباعي الثاني، ماي 1974، ص 40.

## 1-3-2- مصادر تمويل البرامج :

لم تستطع السلطات العمومية تحمل عبء تمويل السكنات كما كان سابقا، وعليه فقد اتخذت إجراءات من بينها: (وثيقة من وزارة السكن حول كيفية تمويل السكنات الاجتماعية من 1962-1998)

\* تحويل ادخار العائلات المستفيدة من السكنات لتمويل هذه الأخيرة وفق نمط جديد يسمى " ادخار- سكنات ".

\* صدور تعليمة وزارية سنة 1971 بموجبها أصبح نظام تمويل السكنات يقع على عاتق الخزينة العمومية والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على النحو التالي :

- الخزينة العمومية: بنسبة 50 % على مدة 30 سنة و بمعدل 1 % كفائدة

- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط : بنسبة 50 % على مدة 20 سنة و بمعدل فائدة 4,75%.

مع نهاية مرحلة المخطط الرباعي الأول، صدرت تعليمة وزارية أخرى مع نهاية سنة 1973، حددت مفهوم جديد للسكن الحضري المخطط وأصبح تحت اسم " السكن الاجتماعي المخطط وهذه السكنات تنجز من طرف "ديوان الترقية والتسيير العقاري" • ابتداء من سنة 1974.

• ديوان الترقية والتسيير العقاري: أنشأ هذا الديوان سنة 1974 مكان "الديوان العمومي للسكنات ذات الإيجار المتوسط OPHLM، تحت وصاية وزارة السكن والقطاع الحضري، فهو هيئة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وبعد وطني، مكلف بتشغيل السياسة الاجتماعية للدولة في مجال السكن دون أن تكون هذه العلاقة مقننة بدفتر النفقات، وهو مسير من قبل مجلس إداري ويديرها مدير عام و توجد على مستوى كل ولاية وكالة عقارية باستثناء الجزائر العاصمة التي توجد فيها ثلاث وكالات أي توجد 51 وكالة على مستوى الوطن، وتكمن مهامها الأساسية في:

- 1- الترقية العقارية عن طريق تنفيذ برامج السكن بالإيجار، برامج السكن الاجتماعي وبرامج السكن الاشتراكي والترقية العقارية التجارية
- 2- التحكم في العمل لحساب مسيرين آخرين
- 3- الحفاظ على التراث العقاري
- 4- التسيير العقاري: إيجار، تحديد الإيجار.

#### 1-4-4-1 مرحلة المخطط الرباعي الثاني (1974 - 1977) :

تعتبر من المراحل التي أعطت دفعا قويا للاقتصاد الوطني، حيث أعطت مجالات واسعة للاستثمار خاصة الثقيلة منها، خلق مجالا واسعا للتصدير وذلك لضمان الاستقلالية المالية للبلاد.

1-4-4-1 برنامج السكنات الاجتماعية : (Rachid HAMIDOU, OP Cit, P: 40, 41)

للوصول إلى إنجاز 100.000 سكن مع بداية الثمانيات، حددت السلطات العمومية برنامج للسكن الاجتماعي من خلال المخطط الرباعي الثاني على النحو التالي :

\* الانطلاق في إنجاز 100.000 سكن بما فيها السكنات قيد التنفيذ

\* توزيع 90.000 سكن خلال هذه المرحلة كحد أدنى مع مراعاة تكلفة إنجاز هذه السكنات ليراعي مبلغ الكراء الذي يدفعه المستفيد من السكن قدرته الشرائية.

**جدول رقم (04) :** تطور البرامج السكنية خلال المخطط الرباعي الثاني :  
الوحدة : عدد السكنات

البرامج السكنية	عدد السكنات		الفرق بينهما	نسبة الإنجاز	تصاريحات بمصاريف الإنجاز	استهلاك المصاريف	الفرق بينهما	نسبة الاستهلاك
	المنجزة	المقدرة						
السكن الاجتماعي المخطط	45000	100000	55000	45%	5670	5200	470	91%

المصدر: Rachid Hamidou, OP Cit, P 42

#### 1-4-4-2 مصادر تمويل البرامج :

عرفت بداية مرحلة المخطط تغييرا في نمط تمويل السكنات تبعا للتعليمية الوزارية التي أشرنا إليها (الصادرة سنة 1973)، حيث أصبح تمويل السكنات على النحو التالي : (وثيقة وزارة السكن السابقة الذكر)

\* الخزينة العمومية: نسبة 75 % لمدة 40 سنة و بمعدل فائدة 1 %

\* الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط : نسبة 25 % لمدة 20 سنة و بمعدل 4.75 % .

#### 1-5-1-5-1 مرحلة المخططين الخماسيين (1980-1989) :

##### 1-5-1-1 برامج السكنات الاجتماعية :

جاء المخططان الخماسي الأول والثاني لإعطاء دفع قوي ورسم سياسة سكنية مختلفة من حيث خلق لظروف أكثر تطورا ملاءمة من أجل تطوير وتشجيع إنجاز السكنات الاجتماعية .

حيث تمحورت تصورات المخطط الخماسي الأول لتنمية السكن حول ثلاثة محاور أساسية وهي:

1- تنظيم المدن القديمة وتوسيعها

2- تطوير الحياة السكنية في الريف وتحديث مراكزه الحضرية في الولايات والدوائر والبلديات

3- بعث مدن جديدة في مناطق الهضاب العليا والصحراء.

مسار السياسة السكنية في مرحلة المخطط الخماسي الثاني لم تختلف كثيرا عن الأهداف التي سطرت ضمن المخطط الخماسي الأول، حيث حظي قطاع السكن بالأولوية الكبيرة في توزيع البرامج الاستثمارية الاجتماعية، إذ بلغت حصته نحو 42 % ومعظمها موجهة للسكن الاجتماعي. أما فيما يخص جانب توزيع السكنات فلقد سجل ارتفاع سنة 1986 و ذلك عن طريق الانتقال من 59555 سكا سنة 1985 إلى 83627 سكن سنة 1986.

وبالموازاة مع حجم الاستهلاك الأموال لسنة 1987، فلقد عرف توزيع السكنات بدوره انخفاضا محسوس وهذا راجع إلى الأزمة الاقتصادية التي عرفتها الجزائر في تلك الفترة بسبب انخفاض العائدات البترولية، حيث سجل توزيع السكنات مقدار 63360 سكا بعدما كان 83627 سكا سنة 1986، أما استهلاك القروض؛ فسجل 7800 مليون دج بعدما كان 9058 مليون دج سنة 1986، وتم تخصيص غطاء مالي قدره 96,6 مليار دج لإنجاز برامج سكنية اجتماعية خلال سنوات المخططين.

1-5-2- مصادر تمويل البرامج :

عرف نمط تمويل السكنات الاجتماعية في هذه الفترة تغييرا، فبعدما كان عبء تمويل السكنات يقع على الخزينة العمومية إلى جانب الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط؛ صدرت تعليمة وزارية رقم 1 في 23 ديسمبر 1979 وأوكلت مرة أخرى مسؤولية تمويل السكن الاجتماعي على عاتق الخزينة العمومية ولوحدها ( أي نسبة 100 % ) بمعدل فائدة 1 % وعلى مدة 40 سنة، ويرجع ذلك إلى التمهيد إلى تبني سياسة جديدة عن طريق ظهور نمط سكني جديد هو " السكن الترقوي " الذي يقع عبء تمويله على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط . (وزارة السكن، وثيقة حول السكن الترقوي) ويتكفل بإنشاء هذه السكنات عدة أطراف مثل : مؤسسة ترقية السكن العائلي، ديوان الترقية والتسيير العقاري، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، المؤسسات والخواص، البلديات .

## ●- مدى نجاح مخططات التنمية في معالجة إشكالية السكن :

بعد تعرضنا لأهم ما حققته مخططات التنمية الخمس (المخطط الثلاثي، المخطط الرباعي الأول، المخطط الرباعي الثاني، المخطط الخماسي الأول والمخطط الخماسي الثاني) في قطاع السكن خلال ما يقارب عشرين من الزمن عرفتها الجزائر إبان تبنيتها نهج الاقتصاد المخطط أو قبل قيامها بالإصلاحات الكافية على حل قطاعاتها؛ يقودنا الأمر إلى معرفة مدى نجاح السياسة السكنية المتبناة من خلال كل مخطط على حدا في حل أزمة سكن خانقة عانت منها الجزائر في هذه الفترة.

## أولا- حالة قطاع السكن ما بعد المخططات التنموية :

تميزت فترة المخططات التنموية بسيطرة الهيئات العمومية على السوق السكنية باعتبارها صاحبة العرض الوحيد في هذا المجال، وكانت الدولة المتعهد الوحيد عمليا في بناء السكن، وقد خصصت 10 ملايين دج لقطاع السكن فيما بين 1962 و 1979 و أكثر من 71 مليار دج ما بين 1980 و 1989. ( المجلس الاقتصادي والاجتماعي، 1995، ص 4 )

منع قانونيا للقطاع الخاص من الدخول إلى السوق العقارية ( حتى سنة 1987)، حيث كانت الوسيلة الوحيدة لاقتناء مسكن هي الإيجار من طرف الهيئات العمومية، فرغم وجود ميزات خاصة لتمويل المشاريع السكنية إلا أن كل العوامل السابقة الذكر أدت إلى تقليص العرض.

جهود الدولة في هذا المجال، حيث حضي قطاع السكن بالاهتمام والازدهار في فترة المخططات ما بين 1973 و 1986، لم يسفر عن النتائج المرجوة؛ بل على العكس، سجل عجز في مجال السكن مع تراجع النمو الذي أعقب أزمة الإيرادات البترولية سنة 1986 علامة على إخفاق نسبي للسلطات العمومية في قطاع السكن رغم تحرير المبادرة الفردية في الثابتات وما أعقبه من ازدهار عقاري.

سياسة غير واضحة المعالم في ميدان تمويل السكن، إضافة إلى غياب إستراتيجية على المدى المتوسط والطويل بالنسبة لحل مشكلة السكن في الجزائر. فقد كانت أغلب السياسات المتبعة في هذه الفترة فيما يتعلق بتمويل السكنات يتسم أغلبها بالغموض والجدل.

فمنذ سنة 1989 لجأت أغلب الحكومات المتعاقبة على إدارة شؤون البلاد إلى الحلول الانتقالية فيما يخص مشكلة تمويل السكن. حتى وإن تم تسجيل أكثر من مليون سكن في هذه الفترة كزيادة في الحضيرة السكنية؛ إلا أن هذا لم يساهم ولو بقليل في تقليص العجز الشامل الذي شهده قطاع السكن خاصة مع نهاية سنوات الثمانينات والدليل على ذلك ارتفاع معدل شغل السكن عبر سنوات التي تلت

الاستقلال، إذ ارتفع -حسب وزارة السكن- من 6,15 سنة 1966 إلى 7,75 سنة 1987، علما أن المعدل المقبول دوليا هو 6، ما يبين العجز الكبير الذي عرفه قطاع السكن في هذه الفترة.

لوحظ كذلك تدهور في رفاهية السكن سنة بعد سنة، حيث أنه لم تتوفر المتطلبات اللازمة للإقامة، ما جعل بعض السكنات تبقى شاغرة لانعدام الشروط الضرورية للرفاهية اللازمة بها.

### ثانيا- أسباب فشل المخططات في حل أزمة السكن :

الوضعية السيئة التي آل إليها قطاع السكن في نهاية سنة 1989 دليل على عدم نجاح السياسة السكنية المتبعة من خلال المخططات التنموية ، ولعل أهم الأسباب التي جعلت قطاع السكن يصل إلى هذه الوضعية الحرجة تعود إلى : (المجلس الاقتصادي والاجتماعي، مرجع سابق، ص 7 و8)

#### أ- عدم امتلاك الدولة للوسائل المالية :

الموارد العامة محدودة بسبب ركود الإيرادات المالية والقيود الذي تفرضه العودة إلى التوازن المالي لميزانية الدولة حسب ما يتطلب التصحيح الهيكلي.

#### ب- عدم استقرار نمط تمويل السكنات :

عدم استقرار طريقة لتمويل السكنات العمومية، وانعدام ميكانيزمات التمويل الخاص؛ خلق عوائق في عملية إنجاز المشاريع السكنية وأوقف إنجاز العديد من السكنات في طور الإنجاز .

#### ج- صعوبة تحصيل مواد البناء :

إن توفر مواد البناء رهن في جانبه الأكبر بالواردات المشكوك في تمويلها، والقروض الخارجية - في حالة توفرها- لا تحشد في الوقت اللازم.

#### د- ضعف السوق العقارية الإيجارية :

حيث لا يكاد يوجد أثر للسوق العقارية في بلادنا خلافا للما يمكن ملاحظته في معظم البلدان الأخرى ويرجع ذلك إلى عدة أسباب، ككون الجزء الأكبر من المساكن التي أنجزتها الدولة، بيعت بفضل نظام التنازل التملكي للمستفيد وبأسعار محددة إداريا تتيح إمكانية إعادة بيعها في السوق العقارية الحرة وينطبق الأمر على المساكن الوظيفية؛ جعل معظم الإدارات والمؤسسات العمومية محرومة من ممتلكات إيجارية لإسكان موظفيها و ضياع المساكن العمومية في فخ المضاربة.

#### هـ- الثقل الديموغرافي :

بعد استقلال الجزائر، عرفت ازديادا في عدد سكانها من سنة لأخرى، يرجع إلى تحسن ظروف المعيشة للمواطن، غير أن هذه الزيادة عرفت وتيرة سريعة مع نهاية السبعينات وبداية الثمانينات،

جعلت ظاهرة الطلب على السكنات ترتفع، ما جعل الجزائر تعرف أزمة سكن لعدم قدرة الدولة آنذاك أن تستجيب لهذا الطلب بتوفير العرض اللازم نظرا لظروف تم الإشارة إليها سابقا.  
**و- ارتفاع نسبة التمدن :**

عرفت الجزائر اختلالا في توزيع سكانها بين المدن والأرياف، هذا الاختلال عرف بدوره تطورا ملحوظا خاصة مع بداية السبعينات خلق ظاهرة عرفت بالنزوح الريفي نحو المدن، والسبب تحسن الظروف المعيشية في المدن خاصة مع توفر فرص العمل والمرافق الضرورية للعيش باعتبار أن جل المصانع الكبرى تمركزت في المدن آنذاك؛ ما خلق طلبا متزايدا على السكنات في المدن وجعل الدولة الجزائرية تقف عاجزة على تلبية هذه الحاجيات المتزايدة.

## 2- السكن الاجتماعي خلال مرحلة ما بعد الإصلاح بالجزائر :

شهدت الجزائر في هذه المرحلة عدة إصلاحات مست معظم القطاعات وبالأخص قطاع السكن، الذي ظهرت فيه أنماط سكنية بعدما كانت تعتمد على نمطين فقط، هما السكن الحضري المخطط والسكن الريفي. كما تم خلق هيئات تمويلية أخرى تتعلق بالنشاط السكني لكبح زمام أزمة السكن .

### 1-2- المرحلة من 1990 إلى 1994 :

قامت الدولة في بداية هذه المرحلة أي بداية التسعينات بتبني إستراتيجية جديدة في مجال بناء السكنات، حيث أصبحت الدولة تحمل على عاتقها مسؤولية تهيئة المحيط الخاص بعملية الإنجاز، المعمار، والتحسين الحضري. كما تم خلق سوق عقارية منتظمة أين يكون بمقدور الدولة التدخل من أجل مساعدة الطبقات الفقيرة من المجتمع قصد الحيازة على ملكية سكن ، وكل هذا في إطار الشفافية خاصة في مجال تقديم المساعدات. من أجل الحد من أزمة سكن خانقة وذلك منذ بداية السبعينات وازدادت حدتها مع نهاية الثمانينات خاصة وأن الجزائر عرفت :

\* انخفاض في قيمة الدينار الجزائري

\* تدهور في القدرة الشرائية للمواطن

\* ارتفاع في معدلات الفائدة و ندرة القروض البنكية

\* تحرير أسعار مواد البناء .



## 2-1-1- برنامج السكن الاجتماعي :

استخدم السكن الاجتماعي رغم التسمية التي أخذها ضمن نظام اقتصاد موجه مشوش عرفته الجزائر سابقا، حيث عرف أولا بالسكن الحضري ولم يلبي الاحتياجات المرجوة في تلك الفترة. غير أنه ومع صدور المرسوم رقم 93-84 المؤرخ في 23 مارس 1993 حدد بمزيد من الوضوح مفهوم السكن الاجتماعي انطلاقا من طريقة تمويله وطابعه الإيجاري غير القابل للتنازل. يتم إنجاز السكن الاجتماعي من طرف وكالات الترقية والتسيير العقاري "OPGI"، ويمول من قبل ميزانية الدولة ويوجه أساسا للفئات الاجتماعية الضعيفة الدخل، يسند هذا النوع من السكنات "غرف بمساحة 65 م<sup>2</sup> ، 4 غرف بمساحة 75 م<sup>2</sup> " من قبل هيئة يرأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي - إن لم يكن رئيس الدائرة - بالتطابق مع الإجراءات المحددة من قبل الوزارة .

تحدد برامج السكن الاجتماعي إيجارا سنويا من قبل الدولة لا يضاهاي التكلفة الحقيقية له؛ مراعاة للقدرة الشرائية للمواطن كمساعدة له من جهة، ولطبيعة السكن الاجتماعي من جهة أخرى .

## 2-1-2- مصادر التمويل :

يقع تمويل السكن الاجتماعي كله على عاتق الدولة ( أو الجماعات المحلية )، وبالتالي على عاتق الخزينة العمومية بمساهمات نهائية فيما يخص نفقات تهيئة الأرضية ، ومساهمات مؤقتة فيما يتعلق بتمويل برامج الإنجاز المسجلة بعنوان ديوان الترقية والتسيير العقاري، وفي هذه الحالة الأخيرة تكون موارد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ( ادخار العائلات ) هي التي تحشد الخزينة في شكل قروض . (المجلس الاقتصادي والاجتماعي، مرجع سابق، ص 7)

انطلاقا من التاريخ ( 1990 ) عرفت المعطيات السابقة تغيرات سنوية على النحو التالي :

**جدول رقم (05):** معايير تمويل السكن الاجتماعي للفترة الممتدة من 1990-1994:

السنوات	معدل الفائدة	نسبة تغطية الخزينة	معدل الفائدة المتبقي	مدة القرض
1990	6 %	2 %	4 %	25 سنة
1991	9 %	8 %	1 %	30 سنة
1992	9 %	8 %	1 %	30 سنة
1993	13.5 %	12.5 %	1 %	30 سنة
1994	15 %	12.5 %	2.5 %	30 سنة

المصدر : وزارة السكن، 1996.

## 2-1-2- أهم إنجازات المرحلة :

أهم البرامج السكنية لمختلف الأنماط وأهم الإنجازات المحققة، نلخصها في الجدول التالي :

**الجدول رقم (06) : برنامج السكنات الاجتماعية لفترة 1990 – 1995:**

السنوات	المبرمج إنجازاه	المنجز	نسبة الإنجاز
1990	45731	18955	41 %
1991	32102	11893	37 %
1992	23381	23105	99 %
1993	31823	15761	50 %
1994	27368	17268	63 %

المصدر : وزارة السكن، 1996.

نسبة إنجاز السكنات الاجتماعية عرفت تزايدا من سنة إلى أخرى حسب ما برمج وما أنجز،

حيث يتم تقدير حجم هذه السكنات المبرمجة حسب حجم طلبات الأفراد أو العائلات.

## 2-2- المرحلة من 1995 إلى 2000 :

### 2-2-1- برنامج السكن الاجتماعي :

أهم ما ميز بداية هذه المرحلة هو تبني صيغة سكنية جديدة عرفت بداية بصيغة السكنات التطورية لتعرف فيما بعد تسميات أخرى كالسكنات الترقية ذات الطابع الاجتماعي والسكنات التساهمية والأكثر استعمالا هي السكنات المساعدة.

كما عرفت هذه المرحلة فتح مجال المبادرة أمام البنوك التجارية في عملية تمويل السكنات عن طريق القروض العقارية، وظهور هيئات تمويلية جديدة متخصصة في تمويل السكنات.

عرف السكن التطوري ابتداء من سنة 1995 بناء على المرسوم التنفيذي رقم 94-308 الصادر في 4 أكتوبر 1994 المتعلق بشروط تدخل الصندوق الوطني للسكن لتقديم الإعانة المالية للحصول على

ملكية سكن. (Ministère de l'habitat ,recueil de textes législatives , octobre1999 , p7)

لم يحدث تغيير كبير في مجال إنجاز السكنات الاجتماعية، غير أن التغيير مس مرة أخرى مجال

تمويل السكنات الاجتماعية ابتداء من سنة 1996 حيث أصبح – حسب وزارة السكن ، 2000-

يقع على عاتق الخزينة العمومية لوحدها دون تدخل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ، ويرجع

سبب انسحابه إلى عجزه عن مواصلة عملية التمويل إلى حجم القروض التي تم منحها في إطار

تمويل السكنات التطورية ما جعل موارد الصندوق بما فيها المبالغ المحصلة من بيع سندات الخزينة

تبلغ قيمتها 23 مليار دج في مارس 1995، كل ذلك لا يكفي لسد حاجيات تمويل السكن الاجتماعي والسكنات التطورية المبرمجة لسنة 1995 و 1996، مما جعل عبء تمويل السكنات الاجتماعية يقع على عبء الخزينة العمومية .

مع حلول سنة 1998، عرف السكن الاجتماعي تغييرا آخر في نمط تمويله، حيث تمول السكنات الاجتماعية في طور الإنجاز عن طريق الخزينة العمومية، أما بالنسبة للسكنات الاجتماعية التي سوف تنطلق عملية إنجازها فتمول بموارد خاصة من الميزانية.

السكنات الاجتماعية المبرمجة ابتداء من سنة 1998 وعليه، فلقد قرر أن كل سكن اجتماعي مبرمج يتم تمويله على النحو التالي :

50 % من ميزانية الدولة - 40 % من القروض البنكية - 10 % من مساهمة المستفيد .

أخذت الدولة على عاتقها عدة إجراءات من بينها تكفل الصندوق الوطني للسكن (CNL) بتسيير هذا النوع من السكنات وتسطير برنامج خاص من أجل الحد من المشاكل التمويلية عن طريق تخصيص دعم مالي .

**الجدول رقم (07):** تكلفة إنجاز السكنات الاجتماعية لفترة 1996 – 1999 :

السنوات	1996	1997	1998	1999
تكلفة بـ م <sup>2</sup>	22000	16000	15000	15000

المصدر: p1 (Ministère de l'habitat , plan d'action ( 2000- 2004 ),

## 2-2-2- أهم إنجازات المرحلة :

عرفت هذه المرحلة تحولات كبيرة في مجال برامج السكنات الحضرية، قد عرفت هذه الأخيرة نمطا سكنيا جديدا عرف بالسكن التطوري، ولعل التغييرات التشريعية الكبيرة التي أولت هذا النمط السكني اهتماما، جعلت مجال إنجاز هذه السكنات يعرف بدوره تطورات .  
يمكن اختصار أهم الانجازات بالجدول التالي :

الجدول رقم(08) : برنامج السكنات الاجتماعية المنجزة للفترة 1995 – 2000:

السنوات	السكنات الاجتماعية		
	ذات الطابع الإيجاري	التطويرية	التساهمية
1995	42208	5896	9060
1996	39819	3127	21092
1997	46513	3892	18482
1998	51588	4176	22366
1999	41984	3181	32445
2000	60484	1999	23535
المجموع	282596	22271	127180

وزارة السكن، 2006. \_ المصدر :

### 2-3- مرحلة 2001 – 2003 :

أهم ما ميز هذه المرحلة الحديثة (2001-2003) في قطاع السكن هو ظهور صيغة سكنية جديدة، عرفت بصيغة البيع عن طريق الإيجار. بالإضافة إلى تحولات سكنية أخرى ومراسيم تنفيذية جديدة عرفها قطاع السكن .

#### 2-3-1- برنامج السكن الاجتماعي :

عرفت هذه المرحلة عدة أنماط سكنية حضرية هي :

#### أ - سكنات البيع عن طريق الإيجار

لم تعد الدولة العنصر المطلق في إنجاز وتمويل المشاريع السكنية، وبفضل هذه الصيغة الجديدة أصبح للمستفيد دور هام وكبير من خلال المساهمة النسبية في تمويل هذا المشروع، ونالت العملية إعجاب المواطنين كونها تسهل لهم الاستفادة من سكنات في آجال قصيرة وبمبالغ مالية معقولة.

مساهمة المواطنين في تمويل هذه العملية رغم بساطتها، تجعلهم يلعبون دورا هاما في إنشاء مشروع سكني جديد يهدف إلى معالجة أزمة السكن في المجتمع.

أسندت مهمة التكفل، الإشراف وتسيير عملية البيع عن طريق الإيجار للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL)، حيث أنها تلقت آلاف الطلبات منذ فتح هذه الصيغة الجديدة ، ومن هنا تبينت الحاجة الماسة للمواطنين للحصول على سكن وظهر الجانب الاجتماعي لهذه الصيغة .

ب- السكن التساهمي :

لقد عرفت السكنات التساهمية في هذه المرحلة؛ اتجاها آخرًا وذلك من حيث إعادة النظر مرة أخرى في حجم الإعانة المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن، وهذا بفضل التعليمات الوزارية لـ 15 نوفمبر 2000 المتعلقة بتعديل المرسوم رقم 94 - 308 المؤرخ في 14 أكتوبر 1994 والمحدد لكيفية تدخل الصندوق الوطني للسكن للدعم المالي للعائلات .

حددت هذه التعليمات شروط، ظروف وطرق منح الإعانة المالية لصالح المقاولين العقاريين لتحقيق برامج السكنات التساهمية (المدعمة)، بالإضافة إلى إعادة النظر في قيمة الإعانة المقدمة حيث أصبحت على النحو التالي :

**الجدول رقم (09) : حجم الإعانة المقدمة حسب الدخل :**

الفئة	الدخل	حجم الإعانة
1	الدخل $\geq 2.5$ مرة الحد الأدنى للأجور	500000 دج
2	2.5 مرة الحد الأدنى للأجور $\geq$ الدخل > 4 مرة الحد الأدنى للأجور	450000 دج
3	4 مرة الحد الأدنى للأجور $\geq$ الدخل > 5 مرة الحد الأدنى للأجور	400000 دج

ج- السكن ذو الطابع الإيجاري :

هذه السكنات ذات الطابع الغير قابل للتنازل عن ملكيتها من قبل الدولة، عرفت تغييرا ابتداء من سنة 2003 بصدور المرسوم رقم 03-269 المؤرخ في 7 أوت 2003 المتعلق بشروط الحصول على ملكية عقارية تابعة للدولة أو لدواوين الترقية والتسيير العقاري القابلة للاستغلال قبل 1 جانفي 2004 ، فابتداء من هذا التاريخ؛ سمحت الدولة بالتنازل عن أملاكها وبالتالي أصبح هذا السكن الاجتماعي قابلا للبيع لفائدة المستفيد منه وذلك وفق شروط معينة .

2-3-2- أهم إنجازات المرحلة :

عرفت هذه الفترة إنجازات هامة وانطلاقة في مشاريع سكنية خاصة بالنمط السكني الجديد المتعلق بصيغة البيع عن طريق الإيجار . ويمكن عرض أهم البرامج السكنية الحضرية من خلال الجدول الموالي :

**الجدول رقم (10): برنامج السكنات الاجتماعية المنجزة لفترة 2001 – 2002 :**

السكنات السنوات	السكنات ذات الطابع الإيجاري		السكنات التساهمية		سكنات البيع عن طريق الإيجار	
	في طور الإنجاز	المنجزة	في طور الإنجاز	المنجزة	في طور الإنجاز	المنجزة
2001	64355	48941	24680	17099	20000	0
2002	36984	54310	22774	19048	35000	0

**المصدر:** وزارة السكن ، مجلة الصندوق الوطني للسكن CNL ، 2003 ، ص 6 .

نسبة السكنات الاجتماعية ذات الطابع الإيجاري مقارنة بباقي الأنماط السكنية أخذت حصة الأسد ككل مرة ، وهذا دليل على مواصلة الدولة دعم هذه السكنات لفائدة الطبقات ذات الدخل الضعيف والتي لا تسمح لها مواردها بالحصول على ملكية سكن، وبالموازاة نجد ارتفاع في نسبة السكنات التساهمية خاصة سنة 2002 بسبب رفع قيمة الإعانة المالية المقدمة في إطار الحصول على هذا النمط السكني وهذا ما يتماشى مع قدرة المواطن للحصول على سكن .

سكنات الصيغة الجديدة المتمثلة في صيغة البيع عن طريق الإيجار لم تسجل أي سكنات جاهزة وهذا خلال سنة 2001 و 2002 كون البرنامج حدد أول تسليم انطلاقا من مارس 2003، غير أنه رغم انطلاق إنجاز هذه السكنات كما برمج له؛ إلا أنه واجهت وكالة تحسين السكن وتطويره جملة من الصعوبات والمشاكل أعاققت مشاريعها.

**2-4- الوضعية الحالية للسكن الاجتماعي :**

نسبة السكنات الاجتماعية وخاصة ذات الطابع الإيجاري تأخذ بشكل دائم حصة الأسد من جميع برامج السكن ، وهذا دليل حرص الدولة على إسكان ولم لا تمليك السكان من الطبقات ذات الدخل الضعيف، وجهوزية نسبة كبيرة من السكنات البيع عن طريق الإيجار المتأخر إتمام إنجازها.

كما عرفت المرحلة؛ برنامج رئيس الجمهورية الخماسي (2009/2005) لانجاز السكنات الريفية والاجتماعية، بلغت حصة مدينة قسنطينة 17000 سكنا، منها 8500 سكنا تساهميا و42700 سكنا تكلف به ديوان الترقية والتسيير العقاري بغلاف مالي قدر بـ 565 مليار دينار. (OPGI, 2009)

برغم التحولات والإجراءات التي عرفها قطاع السكن والتي سبق للإلمام بها خلال فترة ما بعد الإصلاحات؛ إلا أن الواقع حال دون وصول السياسة السكنية في كل مرحلة إلى أهدافها المسطرة، فمشكل السكن مازال الهاجس الذي طالما عانى ومازال يعاني منه المواطن الجزائري.

## خلاصة الفصل :

يعتبر السكن حاجة أساسية للفرد نظرا للأهمية التي يكتسبها، إضافة لكونه حاجة اجتماعية لا غنى عنها؛ فقد تخطاها إلى حاجات اقتصادية وسياسية، لهذا سعت كل الدول في العالم إلى توفيره لتتجاوز ذلك اليوم إلى تطويره كي يتلاءم مع ظروف العيش الجديدة .

بدورها قامت الدولة الجزائرية منذ بداية التسعينات بعدة إصلاحات على قطاع السكن، فاتخذت الحكومة إجراءات مختلفة لإنعاشه كتنويع الأنماط السكنية الحضرية والآليات المختلفة في تمويلها، وأهمها السكن الاجتماعي، خاصة ذو الطابع الإيجاري والموجه للبيع عن طريق الإيجار الذي يمتاز - مقارنة بباقي أنواعه - بتعدد طوابقه والكثافة العالية التي يحويها والذي يهدف إلى إسكان عدد كبير من السكان .

كل هذا كان بهدف حل أزمة السكن التي بدأت تتعقد مع بداية السبعينات أثناء تنفيذ خطط التنمية الشاملة للبلاد في مجالات مختلفة، فرغم الجهود التي بذلتها الدولة في هذه الفترة بإعطاء أهمية لقطاع السكن؛ إلا أن هذا الأخير لم يحظ بالحظ الأوفر في مجال التنمية مقارنة بباقي القطاعات الأخرى كالصناعة، يضاف إليها أزمة العقار التي سبق التطرق إليها.

إن تفاقم أزمة السكن في الجزائر أصبح يشكل الشغل الشاغل للمواطن البسيط وللدولة على حد سواء ، حيث أصبح من السهل تحديد مستوى هذا العجز خصوصا عندما يتعلق الأمر بربط الطلب على السكن بالقدرة الشرائية للمواطن، فقد أصبح من الصعب بمكان الوصول إلى تحقيق التوازن بين الاحتياج الحقيقي السكن الحضري من جهة والطلب المتزايد عليه من جهة ثانية .

التفكير في أفضل الصيغ والأشكال الكفيلة بالتخفيف من أزمة السكن في ضوء أزمة العقار؛ قاد الدولة الجزائرية إلى انتهاج سياسة جديدة تتمثل في المدن الجديدة، وهي نتاج قرارات سياسية لتلبية احتياجات السكنية للمواطنين وما يتعلق بها من تجهيزات وكذا فك الخناق عن المدن الكبرى .

الملاحظ على هذه المدن غلبة السكن الاجتماعي -عمودي- ، هذا لتوفير أكبر عدد ممكن من السكنات الحضرية وعلى أصغر مساحة عقارية ممكنة وهو ما نجده في مدينة : "علي منجلي" التي سيتم التطرق إلى تحليلها في الفصل الموالي، وما تحويه من أنماط سكنية في الفصول اللاحقة.

الجزء التحليلي



# الفصل الرابع

## الدراسة التحليلية لمدينة "علي منجلي"

## مقدمة الفصل :

للتحليل أهمية كبيرة في جميع الدراسات والأبحاث العلمية، وخاصة بالنسبة للدراسات العمرانية، كونها محور ارتكاز للباحثين في هذا المجال للوصول إلى تفسيرات منطقية وواقعية للظواهر المدروسة، لذا يتعين علينا إجراء دراسة تحليلية لمدينة " علي منجلي " ، لإعطاء صورة واضحة حول استعمال المدن الجديدة كحل للقضاء على أزمة السكن من خلال البناءات العمودية. أنشأت المدن الجديدة نتيجة ضغط الكثافات السكانية، والحاجة الملحة للحد من التوسع العمراني السريع، لأجل تطوير هذه المدن وتأهيلها كي تلعب دورها كاملا في التنمية وإعادة توزيع السكان وتخفيف الضغط على المدن الكبرى.

يرجع أصل المدن الجديدة إلى أقدم العصور ومع تطور الإنسان تطورت المدن الجديدة وأصبحت هناك عدة تجارب في العالم الغربي والعربي بما فيها الجزائر وقد برمج مشروع المدينة الجديدة "علي منجلي" بالجهة الغربية من هضبة - عين الباي -، انطلقت الأشغال بها في بداية 1995 وتميزت بسرعتها إلى يومنا الحالي وأنجزت أكبر عدد من السكنات بحكم الأزمة التي تعاني منها المدينة الأم حيث تم تحويل عدد لا بأس به من سكانها إلى هذه المدينة الجديدة، إضافة إلى الوافدين من البلديات الأخرى للمجمع القسنطيني .

## I- المدن الجديدة بالعالم، مدينة "علي منجلي" كمثال بالجزائر :

### 1- عموميات حول المدن الجديدة :

رددت فكرة المدن الجديدة منذ أقدم العصور، خاصة في المستعمرات الرومانية، حيث أنشأت مدن عديدة، من بينها " سر من رأى " بالعراق لتخلف بغداد كعاصمة للحكم، ومدينة " فرساي " من قبل "Louis 14"، ومدينة " نابولي "، وكلها قامت على أساس إداري لتلبية أغراض معينة.

بلغ مفهوم المدينة الجديدة ذروة تطوره في القرن العشرين، وأصبح يمثل سياسة تخطيطية قائمة بذاتها. كما تعتبر المدن الجديدة البريطانية مرجعا لمصممي المدن الجديدة، أين ظهرت أول مدينة جديدة في ضواحي مدينة لندن وهي مدينة "ليتشورث" (Letchourth) سنة 1903، وبعدها مدينة " ولين " (Weluyn) عام 1920، وكان هدف هاتين المدينتين تطبيق فكرة المدن الحداثيّة، وكانتا بداية لتجربة جديدة. وبعد الدراسة التطبيقية لهذه التجربة، تم اقتراح مخطط عمراني إجمالي لحضيرة لندن سنة 1944، حيث أحيطت المدينة بثمانية مدن جديدة، دورها الرئيسي تخفيف الضغط عنها، وانتشرت هذه التجربة في أنحاء العالم، بداية بفرنسا وهولندا والولايات المتحدة الأمريكية. (د/ خلف الله بوجمعة، 2005، ص 122)

يرى مهندس المناظر "بيار مارلان" " Pierre Merlin "، أنه يمكن تمييز أربع أصناف من

المدن الجديدة : (د/ خلف الله بوجمعة، المرجع السابق، ص: 126، 127)

\* المدن الجديدة المخطط لها خارج المجالات الحضرية، لها نهايات صناعية (مثل الإتحاد السوفياتي سابقا)، أو توازن للشبكة الحضرية مثل ( المجر )، أو موارد منجمية (كندا)  
\* العواصم الجديدة المنشأة بعيدا عن التجمعات الحضرية الكبرى من أجل دوافع سياسية داخلية، أو تحقيق النمو في هذه المناطق مثل " واشنطن " (نهاية القرن 18) و" كانبيرا " (1920).

\* المدن الجديدة الموجودة حول محيط متروبولي دون تواصل، يكمن المشكل في عدم إدماجها وهيكلية المنطقة الحضرية على نطاق واسع من المدينة الأم مثل: المدن الجديدة المحيطة بلندن، ومدينة ( Lisle d'Abeaux ) شرق مدينة (Lyon)

\* المدن الجديدة في تواصل فضائي مع تجمعات حضرية كبيرة، فهي تقوم بتوجيه وهيكلية التنمية في الضواحي.

## 2- المدن الجديدة في الجزائر:

تتضح سياسة الجزائر في إنجاز المدن الجديدة من خلال الإستراتيجية العامة الموضحة في مشروع -الجزائر غدا-، والمخطط الوطني للتهيئة العمرانية ( SNAT )، الذي أنجز بموجب القانون رقم -03/87- المؤرخ في 1987/01/27 المتعلق بالتهيئة العمرانية، الذي يتضمن برنامج إنجاز المدن الجديدة، بهدف توزيع عقلائي للسكان في الهضاب العليا والجنوب، وخلق نوع من التوازن والتقليل من ظاهرة التسحل، إذ تم برمجة 17 مدينة جديدة :

- 11 مدينة جديدة في الهضاب العليا
- 6 مدن جديدة في الجنوب.

كما جاء قانون -08/02- المؤرخ في 2002/05/08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، والذي يتضمن إنشاء المدن الجديدة ضمن السياسة الوطنية الرامية إلى تهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، من أجل إعادة توازن البنية العمرانية التي تهدف إليها أدوات تهيئة الإقليم، وكذا لا يمكن إنشاء مدن جديدة إلا في الهضاب العليا والجنوب، وبصفة استثنائية وتخفيفا للضغط على المدن الكبرى ( وهران، قسنطينة، الجزائر، عنابة)، يمكن إنشاء مدن جديدة في المناطق الشمالية للبلاد، فمن المهم بالنسبة للدولة قيادة سياسة حضرية جديدة تمثل قطعية مع الممارسات الحالية الظرفية، وتستجيب للاحتياجات الهائلة للسكان الجدد في المدن الذي سيبلغ عددهم 15 مليون نسمة في أفق سنة 2010 . (الشريف رحمانى ، مرجع سابق، ص 251)

## 3- المدينة الجديدة " علي منجلي " بقسنطينة :

### 3-1- نشأتها :

ماضي مدينة قسنطينة، موقعها الجغرافي ووزنها الديموغرافي؛ جعلوا منها عاصمة للشرق الجزائري وأحد أهم الأقاليم الاقتصادية في الوطن، وتمارس بذلك قوة جذب كفيلة بمدينة ميتروبولية، وتتوسط هذه المدينة التجمع القسنطيني الذي يتكون من (05) بلديات متجاورة، تقع ضمن مجال تأثيرها المباشر. شهد التجمع الحضري القسنطيني توسعا عمرانيا ضخما وسريعا؛ أدى إلى تقليص مساحة الأراضي الصالحة للتعمير؛ ما أدى بدوره إلى التفكير في ضرورة إيجاد مواضع أخرى قادرة على استيعاب النمو الحضري، وقد كلف مكتب الدراسات (CADAT) بتلك المهمة وقام بالدراسات فريق من التقنيين الأجانب ( التشيكيين ) سنة 1974، وقد خلص إلى اختيار موضع هضبة -عين الباي-

في بداية الثمانينات جاءت فكرة المدينة الجديدة ضمن اقتراحات المخطط التوجيهي للتعمير (PUD) الخاص بالتجمع المنتهية دراسته في ديسمبر سنة 1982، وتمت المصادقة عليه بـ:القرار الوزاري المشترك رقم 16 المؤرخ في 18 جانفي 1988، وفي بداية التسعينات لم يكن في يد السلطات المحلية سوى اللجوء إلى الشروع في إنجازها بعد استحالة إيجاد الأراضي الضرورية في المحيطات الحضرية داخل التجمع سنة 1990 لدفع أشغال 43 عملية بناء بمجموع 7.716 مسكن، تقدم والي ولاية قسنطينة في ديسمبر من نفس السنة بطلب استعجالي إلى مكتب الدراسات (URBA.CO) لإنجاز دراسات حول المدينة الجديدة. وعند مجيء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U) الخاص بالتجمع الذي تمت المصادقة عليه بالمرسوم التنفيذي رقم 98/83 المؤرخ في 25 فيفري 1998؛ أكد على ضرورة بناء المدينة الجديدة "علي منجلي".

هيكل مجال المدينة وفقا لتوجيهات مخططات التهيئة والتعمير، الذي تناولتها بالدراسة (PDAU) سنة 1998 ومخططات شغل الأراضي: (POS1 - POS2 - POS3 - POS4 - POS5). (مريجة صبرينة، مرجع سابق، ص 77)

### 3-2- الهدف من إنجازها :

الهدف من المدينة الجديدة " علي منجلي "؛ هو تخفيض الضغط على المدينة الأم قسنطينة، والتي وصلت إلى حد الأزمة في جميع المجالات بسبب تشعب موضعها، زيادة حجمها ونقص في الأراضي القابلة للتعمير، وذلك عن طريق استقبالها للفائض السكاني القسنطيني المحول إليها. كما أن برمجتها بحجم يتعدى 300.000 نسمة بالجهة الغربية من هضبة - عين الباي -، يضمن توزيعا عادلا ومتوازنا للسكان ضمن المجمع الحضري القسنطيني، في إطار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 1998.

ومن جهة أخرى فهي تهدف كذلك إلى خلق توازن بين السكن والعمل نظرا لاحتوائها على منطقة النشاطات والتجهيزات الكبرى، ذات بعد محلي وجهوي. كما تعد المدينة الجديدة " علي منجلي " مجالا خصبا للاستثمار سواء أثناء مرحلة الإنجاز أو بعدها.

## II- الدراسة الطبيعية للمدينة الجديدة "علي منجلي" :

### 1- موقع المدينة الجديدة "علي منجلي" :

للتعرف الدقيق على موقع المدينة الجديدة، يمكننا تمييز مستويين للتحليل :

#### 1-1- الموقع الجغرافي للمدينة الجديدة :

تقع المدينة في الجهة الغربية من هضبة -عين الباي-، على محور الطريق رقم (101) الرابط بين مدينتي الخروب وعين السمارة، تتربع على مساحة 1500 هكتار، يحدها :

◀ من الجهة الشمالية الطريق السريع- شرق غرب -

◀ من الشمال الشرقي مطار- محمد بوضياف -

◀ من الشرق الطريق الوطني رقم (79)

◀ ومن الغرب سفوح الهضبة (سفح- العيفور- الذي مازال محافظا على طابعه الفلاحي).

#### 1-2- موقع المدينة الجديدة ضمن المجمع الحضري القسنطيني :

بلديات الخروب، عين السمارة، ديدوش مراد، حامة بوزيان المسماة بالمدن التوابع، تشكل مع مدينة قسنطينة ما يعرف بقسنطينة الكبرى، حسب توجيهات المخطط العمراني التوجيهي (PUD) لسنة 1973-1974، ودعم هذا المفهوم من خلال المخطط العمراني التوجيهي لسنة 1982 وسياسة التخطيط الجديدة التي اعتمدت على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) واتخذ مجالا أوسع هو المجمع الحضري القسنطيني (Groupement de Constantine) ، المؤسس من خمس بلديات " قسنطينة، الخروب، عين السمارة، ديدوش مراد، حامة بوزيان " .

من خلال الخريطة رقم (01)؛ نلاحظ أن المدن التوابع تشكل مثلثا ديناميكية قمته ديدوش مراد التي تبعد عنها حامة بوزيان بـ 7 كم، في حين نجد القاعدة تتشكل من مدينتي الخروب على اليمين وعين السمارة على اليسار، أما المدينة الجديدة "علي منجلي" تحتل موقعا ممتازا بالنسبة لمدينة قسنطينة، ويتدعم هذا الموقع بعدة مميزات :

- القرب النسبي من مدينة قسنطينة؛ حيث تقع إلى جنوبها على بعد 13 كم

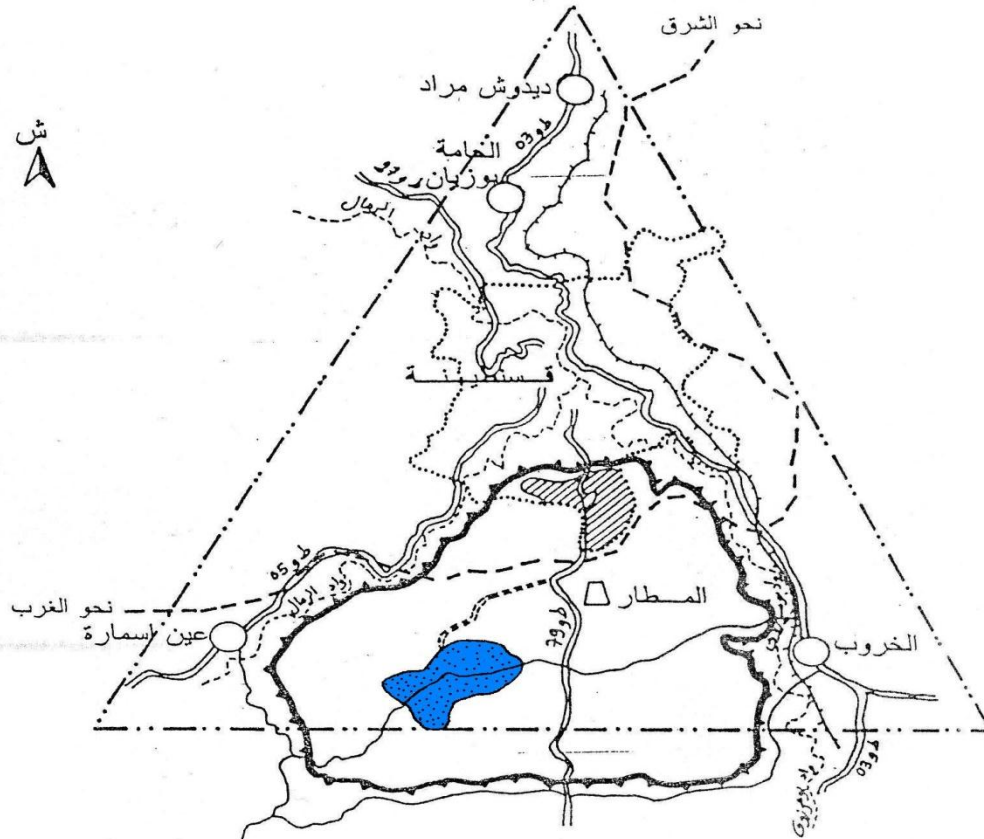
- وقوعها على محاور الطرق :

\* الطريق الولائي رقم (101) الذي يقطعها ويجزئها إلى قسمين شمالي وجنوبي، ويشكل المحور

الأساسي المهيكل لها

**الخريطة رقم (01): المدينة الجديدة- علي منجلي- ضمن المجمع الحضري القسنطيني**

**المصدر:** الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية، 1996.



**المفتاح:**

- المدينة الجديدة - علي منجلي -
- المنطقة السكنية الحضرية الجديدة -زواغي-
- حدود المحيط العمراني لمدينة قسنطينة
- حدود هضبة عين الباي
- طريق وطني (طو)
- طريق ولائي
- طريق ربط مقترح للإنشاء
- سكة حديدية
- واد
- المثلث الحيوي

\* الطريق الوطني رقم ( 79 ) الذي يمر بالقرب منها

\* الطريق السريع شرق غرب الذي يمر بشمالها بـ 04 كم، ترتبط به بطريق موصلة، بحيث يتم

الارتباط في محول يسمى محول كوسيدار، الذي يقع على محور الطريق السريع شرق - غرب.

- المطار الدولي - محمد بوضياف- الذي يقع في شرقها

- سهولة موضعها وتوفرها على أراض قابلة للتعمير، أين يسمح بتوفير كل المتطلبات لمدينة جديدة خارج الأودية ومناطق الأخطار الطبيعية، وكذا حماية الأراضي الفلاحية الخصبة.

- احتواء المدينة الجديدة على منطقة النشاطات المتعددة، يعطي لها أهمية اقتصادية على المستوى المحلي والوطني لاسيما أنها ستنتقل من العدم، على موضع فارغ غير مشغول بأية منشآت.

### 1-3- الموقع الإداري للمدينة الجديدة :

من الناحية الإدارية هضبة عين الباي تقع ضمن تراب ثلاث بلديات " قسنطينة، الخروب، عين السمارة"، وما يهمنا في دراستنا هو الموقع الإداري للمدينة الجديدة " علي منجلي"، حيث أن المساحة المبرمجة لإنجاز هذا المشروع تقع بين حدود بلديتي - الخروب وعين السمارة- لذا نجد مساحة المدينة الجديدة "علي منجلي" 1500 هكتار موزعة كالآتي : (مريجة صبرينة، مرجع سابق، ص 21)

\* 1002 هكتار فيما يشكل 2/3 من المساحة الكلية توجد ببلدية الخروب

\* 498 هكتار أي ما يقدر بـ: 1/3 من المساحة الكلية توجد ببلدية عين السمارة.

وعند ملاحظة التسيير الإداري للمدينة الجديدة " علي منجلي" نجدها قد أدرجت ضمن التجمعات الثانوية لمدينة الخروب.

### 2- موضع المدينة الجديدة " علي منجلي" :

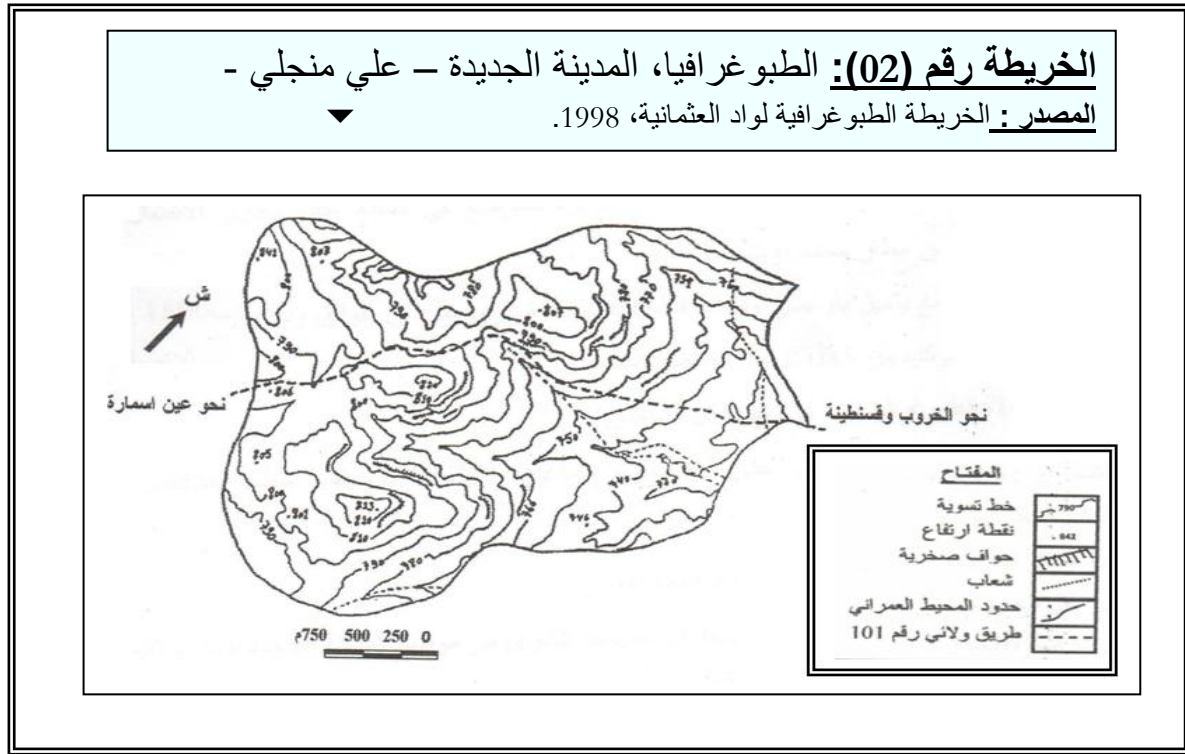
تتموضع المدينة "علي منجلي" على هضبة -عين الباي- بمساحة عقارية تقدر بـ 1500 هكتار - تسمح باستقبال عدة مشاريع سكنية وتجهيزات كبرى-، في تقاطع أكبر محاور الاتصال (الطرق) وبالقرب من مطار -محمد بوضياف - .

حيث تعد هضبة عين الباي أهم الوحدات الطبوغرافية بجنوب التجمع الحضري القسنطيني الممتدة على مساحة تقدر بـ: 6000 هكتار وتقع على ارتفاع متوسط يبلغ 800 متر، ولديها ميزة عدم وجود انقطاعات طبوغرافية " وحدة مجالية متكاملة"، وسطحها المنبسط نظرا للخصائص التركيبية، متجهة من الشرق إلى الغرب لتنتهي بحواف صخرية شديدة الانحدار، وما يؤكد ذلك :



## 2-1- الطبوغرافيا :

تتموضع المدينة الجديدة -علي منجلي- على موقع يتراوح ارتفاعه بين 750م- 800 م، كما يتميز سطحه بمنخفض قليل التضاريس، وهو ما توضحه الخريطة التالية :

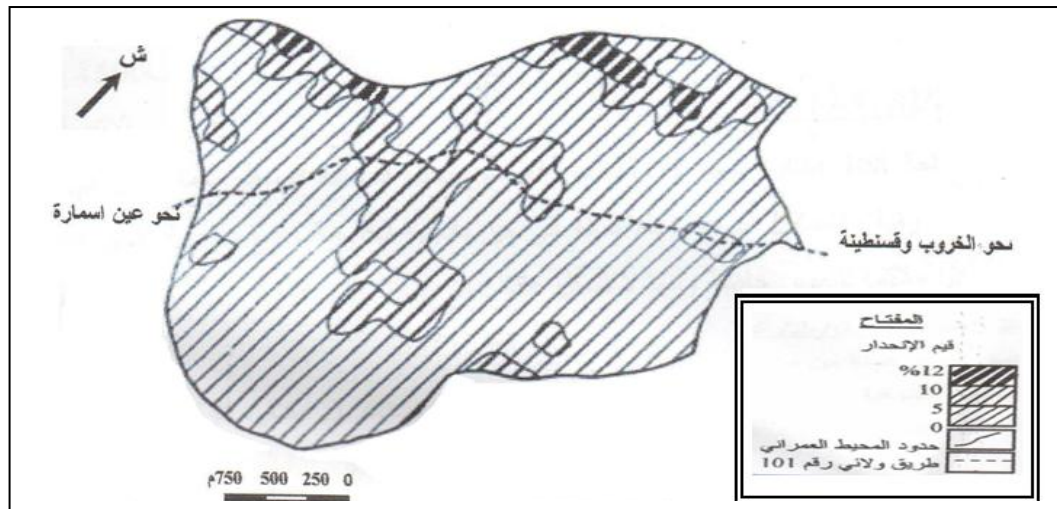


## 2-2- الانحدارات :

نلاحظ أن المساحة الكبرى من موضع المدينة الجديدة تمتاز بالانبساط ، مع وجود بعض النتوءات الأكثر ارتفاعا، نجد أيضا أن موقع المدينة الجديدة يمتاز بانحدارات ضعيفة إلى متوسطة، يتم ترتيبها كما يلي :

- أقل من 5 % : تغطي هذه الفئة مساحة كبيرة من الموضع تقدر بـ 1311.6 هكتار بنسبة 87.44 % وهي أراضٍ منبسطة تسهل عمليات التهيئة بها وتقلل من تكاليف التسوية
- 5- 10 % : هي منطقة ملائمة للتعمير تشغل 168 هكتار بنسبة 11.2 % من الموضع، وتحتل المنطقة الوسطى، ولا تشكل عائقا أمام مد الشبكات التقنية
- 10 - 12 % تشغل مساحة تقدر بـ 20.40 % هكتار بنسبة 1.36 % من الموضع، وهي أدنى نسبة تتراكم في جهتين هما الشمالية الشرقية 14.10 هكتار والشمالية الغربية 6.30 هكتار، وهو ما يثبت أن أغلب أراضي الموضع منبسطة ( خريطة الانحدارات )

**الخريطة رقم (03): الانحدارات، المدينة الجديدة – علي منجلي -**  
**المصدر:** الخريطة الطبوغرافية لواد العثمانية، 1998.



**3-2- جيوتقنية الأرض :** (URBACO, POS, première tranche de la ville nouvelle, 1994, p 160)

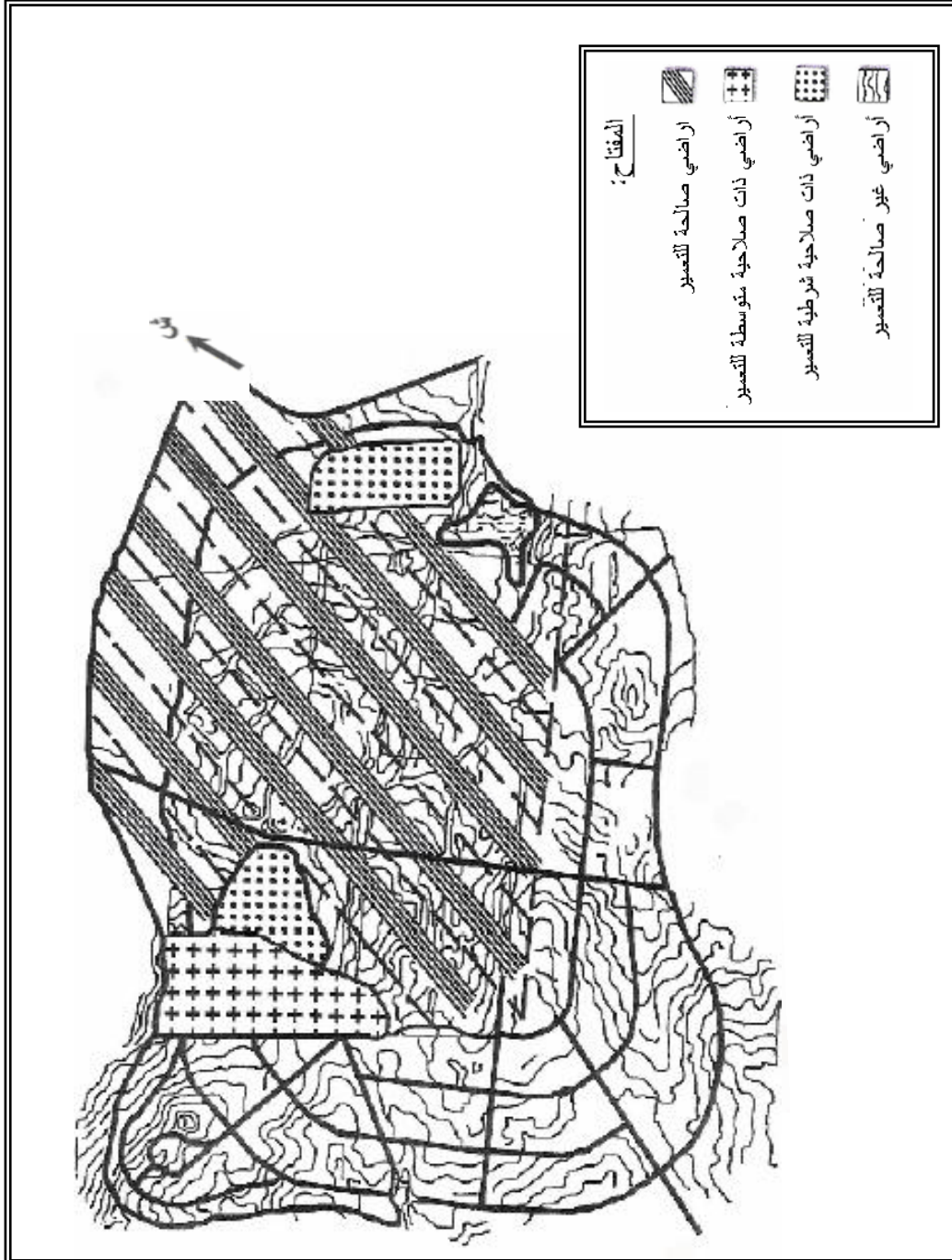
بدراسة التركيب الصخري لأرض المدينة الجديدة، ولغاية عمق 600 نجد :

- من 0 إلى 23 م : الغطاء يتكون بشكل متناوب من الحجر الكهفي الكلسي الأبيض والوردي، والصلصال الأحمر والرمادي
  - من 23 إلى 150 م : طبقة معقدة من الكلس ومستويات من الصلصال
  - من 150 إلى 420 م : سلسلة كبيرة من الحجر الكلسي، يكون اغلبه مشبعا بالماء
  - من 420 إلى 600 م : طبقة من الحجر المارني والكلسي اللوميني
- ومن خلال الخريطة الجيوتقنية للمدينة الجديدة؛ فالأراضي تصنف إلى :
- أراض صالحة للتعجير: تشغل أكبر مساحة من مجال المدينة، تتكون من طبقات بسمك يتراوح من الحجر الكلسي الصلب، صالحة لكل أنواع البناءات.
  - أراض متوسطة الصلاحية للتعجير: تتواجد بالجهة الشمالية الغربية للمجال، تتشكل من الكلس الرمادي الصلب، مناطق متصدعة تصعب عملية الحفر ومد الشبكات المختلفة ويمكن البناء عليها مع خطر تسوس الأساسات .
  - أراض ذات صلاحية شرطية للتعجير: تتشكل من المارن الأحمر، تحوي على مياه جوفية يتوجب إخراجها قبل البناء عليها، صالحة للمباني الخفيفة واستعمال إسمنت مضاد للماء للأساسات.

- كما يلاحظ تموقع الأراضي الغير صالحة للتعمير جنوب المدينة الجديدة، وعرة وغير صالحة للبناء، يفضل استغلالها كمساحات خضراء .

**الخريطة رقم (04):** جيوتقنية أراضي المدينة الجديدة – علي منجلي -

**المصدر:** URBACO , POS, Op cit , 1994



### 3- الطبيعة القانونية للمدينة الجديدة :

أمام ندرة الأراضي المخصصة للتعمير، وأمام تعاقب السياسات العقارية الواحدة تلو الأخرى تجد المدينة الجديدة الجزائرية اليوم نفسها أمام تحدي كبير، وهي إمكانية التوسع والنمو؛ لذا لا بد من معرفة ملكية الأرض التي ستقام عليها المدينة الجديدة " علي منجلي "، وهي كما هو موضح في الجدول الآتي :

**جدول رقم (11):** الملكية العقارية للأراضي بالمدينة الجديدة :

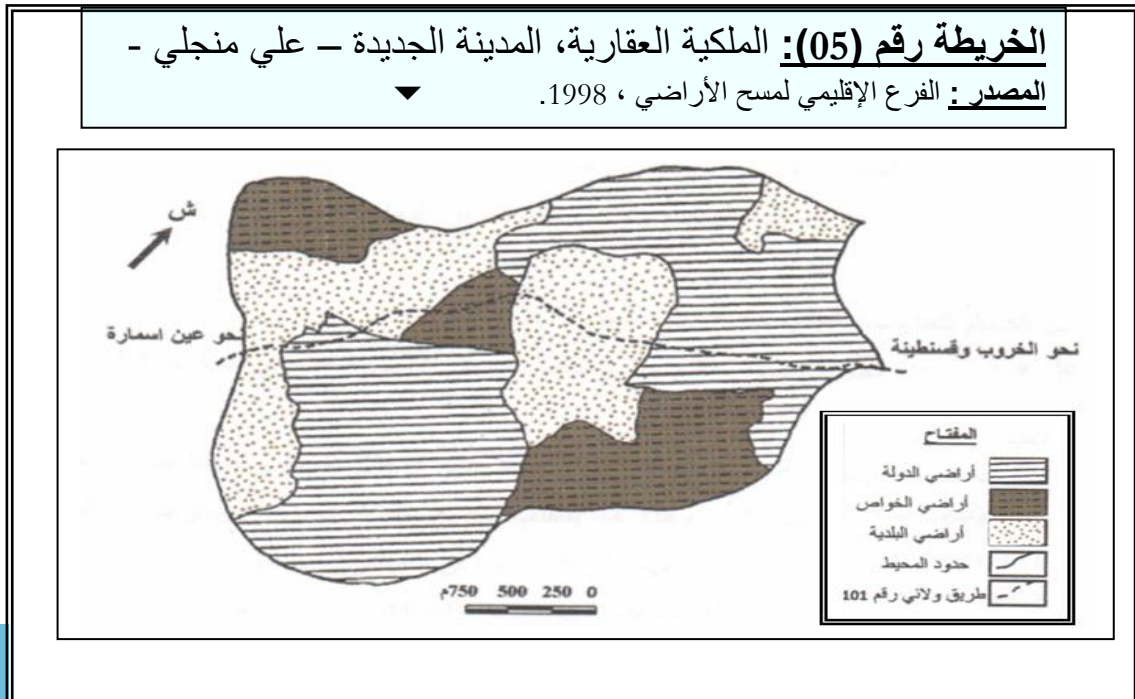
المجموع	الخواص	البلدية	الدولة	طبيعة الملكية
1500	322.50	206.40	971.10	المساحة هـ
100	21.50	13.76	64.74	النسبة %

المصدر: الفرع الإقليمي لمسح الأراضي ، 1998 .

من الجدول نلاحظ أن أكبر نسبة من أراضي الموضع هي أملاك للدولة تقدر بـ 64.74 %، أما ملكية البلدية فنسبتها منخفضة تقدر بـ 13.76 %، وقد سيطرت السلطات المحلية (البلدية) وتحكمت في عملية الإنجاز وذلك بتطبيق القوانين كالقانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري على مزرعة - قادري بوشعبة- ، أما الأراضي المتبقية فهي تابعة لبعض الخواص والمقدرة بنسبة 21.50 % . وبمقتضى قرار السيد الوالي رقم (557) المؤرخ في 25 ماي 2000؛ تم إنشاء لجنة ولائية مكلفة بإجراء مفاوضات مع الممثلين الشرعيين لأراضي الخواص، قصد اكتساب أراضيهم المتواجدة ضمن المحيط العمراني للمدينة الجديدة .

### الخريطة رقم (05): الملكية العقارية، المدينة الجديدة - علي منجلي -

المصدر: الفرع الإقليمي لمسح الأراضي ، 1998 .

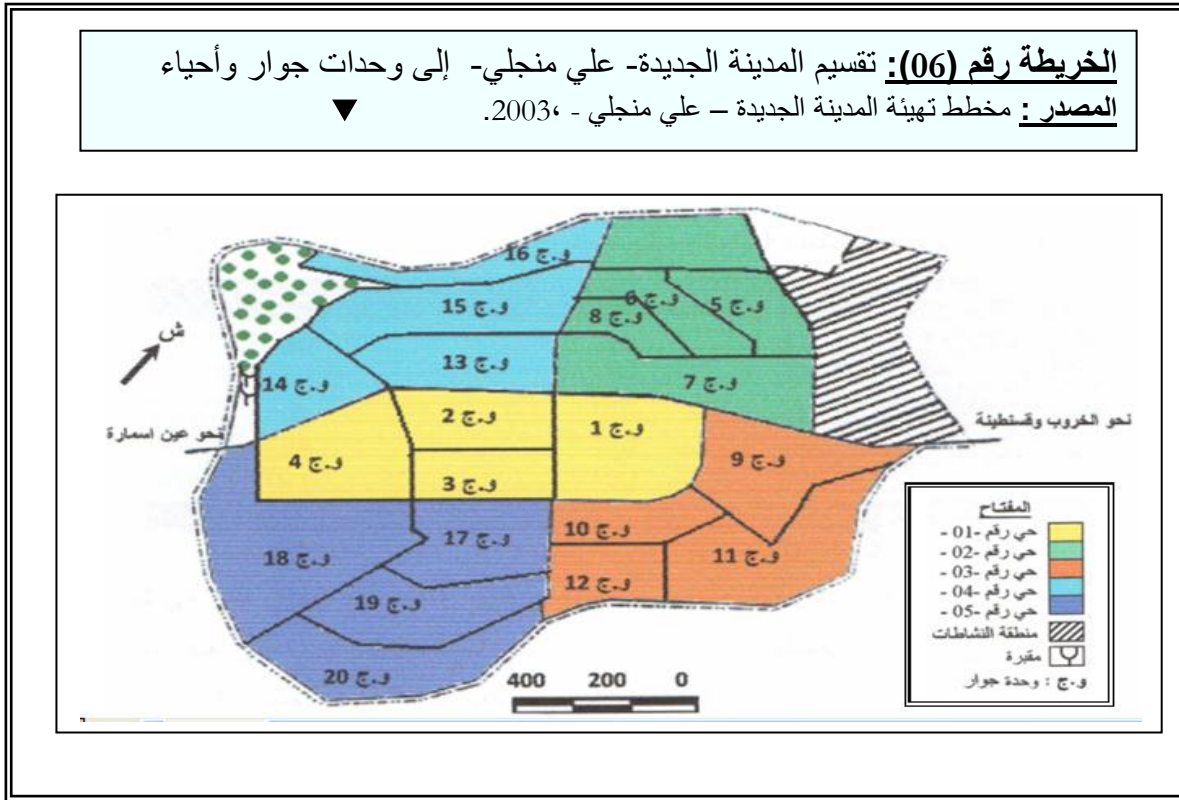


### III- الدراسة العمرانية والسكانية للمدينة الجديدة "علي منجلي" :

#### 1- التنظيم المجالي للمدينة الجديدة "علي منجلي" :

##### 1-1- تقسيم المدينة الجديدة إلى وحدات جوار وأحياء :

للتحكم الأمثل في توزيع التجهيزات والمرافق عبر كل المساحة الموضعية والتنسيير الجيد؛ قسمت المدينة الجديدة "علي منجلي" إلى وحدات جوار.



من الخريطة السابقة؛ نلاحظ أن المدينة قسمت إلى 20 وحدة جوارية، ونقصد بوحدة جوار (unité de voisinage)؛ مجموعة سكنية مبرمجة، مخططة ومنظمة مجالياً، تضمن لسكانها الراحة والترفيه والسير الحسن لمختلف النشاطات المرافقة للوظيفة السكنية، وكما أسلفنا الذكر، قسمت المدينة الجديدة إلى 20 وحدة جوارية وهي موزعة كالتالي:

\* ثمانية (08) وحدات جوار تقع شمال الطريق الولائي رقم ( 101 ) وهي: 05- 06- 07- 08- 13- 14- 15- 16.

\* إثني عشرة (12) وحدة جوار تقع جنوب الطريق الولائي رقم ( 101 ) وهي: 01- 02- 03- 04- 09- 10- 11- 12- 17- 18- 19- 20.

تختلف كل وحدة عن الأخرى في المساحة، وقدرة استيعاب موضعها للسكن والسكان والتجهيزات المبرمجة فوق أراضيها، وهذا ما يوضحه الجدول التالي :

**جدول رقم (12) : المساحة العقارية لكل وحدة جوار المدينة الجديدة "علي منجلي" :**

وحدة جوار	المساحة العقارية هـ	عدد المساكن	عدد السكان
01	75.04	4070	24020
02	45.43	2991	17949
03	34.04	مخصصة للقرب الجامعي	
04	72.67	2612	15672
05	86.32	2808	14924
06	40.38	3101	18636
07	73.09	3680	22080
08	19.96	1500	9000
09	69.54	3009	23434
10	39.10	1914	11484
11	85.56	مخصصة للمستشفى العسكري	
12	33.02	1139	6834
13	58.45	3546	21276
14	48.51	2649	15894
15	60.31	2715	16290
16	16.04	118	702
17	82.03	4059	24354
18	87.08	4029	24174
19	63.98	2680	16080
20	68.19	2393	14354

المصدر : URBA.CO : ville nouvelle Ain El Bey, Rapport d'Orientation 1999

يوضح الجدول السابق وجود تباين في المساحة، يرجع إلى كيفية توزيع المشاريع السكنية والتجهيزات على وحدات الجوار، وذلك من أجل ضمان نوع من الانسجام والتوازن المجالي للمدينة الجديدة "علي منجلي"، ولقد سجلت أكبر المساحات في الوحدات : 1-4-5-7-9-11-18-19-20. أغلب هذه الوحدات تقع جنوب الطريق الولائي رقم ( 101 ) ، أما أصغر المساحات، فقد عرفتها الوحدات الجوارية التالية: 8 و16، وتقع شمال الطريق الولائي.

كما أن الخريطة رقم (06) توضح تقسيم المدينة الجديدة "علي منجلي" إلى أحياء، كل حي يحوي 04 وحدات جوار، كما هي موضحة في الجدول رقم (13).

**الجدول رقم (13):** المدينة الجديدة "علي منجلي" الأحياء المكونة للمدينة :

رقم الحي	وحدات الجوار بالحي	المساحة (هـ)	النسبة (%)
01	4 - 3 - 2 - 1	227.18	19.61
02	8 - 7 - 6 - 5	219.74	18.96
03	12 - 11 - 10 - 9	227.22	19.61
04	16 - 15 - 14 - 13	183.31	15.82
05	20 - 19 - 18 - 17	301.28	26.00

المصدر: U.R.B.A.CO : ville nouvelle Ain El Bey , Rapport d'Orientation 1999

من الخريطة رقم (06) نجد :

**الحي رقم 01 :** يحتل موقعا مركزيا من المدينة، ومساحته 227.18 هكتار .

**الحي رقم 02 :** يقع شمال الحي رقم 01، ومساحته 219.74 هكتار.

**الحي رقم 03 :** يقع في الجهة الشرقية من المدينة الجديدة، يحده شمالا منطقة النشاطات والحي رقم

02 وغربا الحيين رقم -1- و -2-، ومساحته قدرها 227.22 هكتار.

**الحي رقم 04 :** يقع في الجهة الشمالية الغربية من المدينة الجديدة يحده الحي رقم -02- من الشمال

والحي رقم -01- من الشرق والجنوب وهو يتربع على مساحة 183.31 هكتار.

**الحي رقم 05 :** يقع إلى الجنوب، يحده كلا من الحيين رقم -01- و -03- شمالا تبلغ مساحته 301.28

هكتار.

أما بالنسبة لمنطقة النشاطات والمقبرة تبقى بمعزل عن الوحدات الجوارية وغير مدمجة في أي

حي، وتبلغ مساحتها 341.27 هكتار.

**2-1- مخططات شغل الأراضي للمدينة الجديدة "علي منجلي" :**

ظهرت المدينة الجديدة "علي منجلي" في إطار التوجيهات العامة للمخطط التوجيهي للتعمير

(PUD) لسنة 1982، والصادر بقرار ما بين الوزارات رقم 06 المؤرخ في 1988/01/28، والذي

أكده المرسوم التنفيذي رقم 98/83 المؤرخ في 1998/02/25 والمصادق على المخطط التوجيهي

للتهيئة والتعمير (PDAU) ، ورغم حداثة؛ لم يعطي التفاصيل الدقيقة للتنظيم المجالي الداخلي لها، لذلك كانت هناك ضرورة لوجود مخطط شغل الأرض ، لأنه يحدد بالتفصيل، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي للبناء ، وضمن هذا الإطار؛ غطيت أرضية المدينة الجديدة "علي منجلي" بتسع مخططات شغل الأرض، حيث أن المخططان (08) و(09) لا يزالان في طور الدراسة، علما أن المكتب الوحيد الذي كلف بهذه الدراسة هو مكتب الدراسات والإنجاز العمراني بقسنطينة (U.R.B.A.CO) .

**الجدول رقم(14) : خصائص مخططات شغل الأرض المدينة الجديدة "علي منجلي" :**

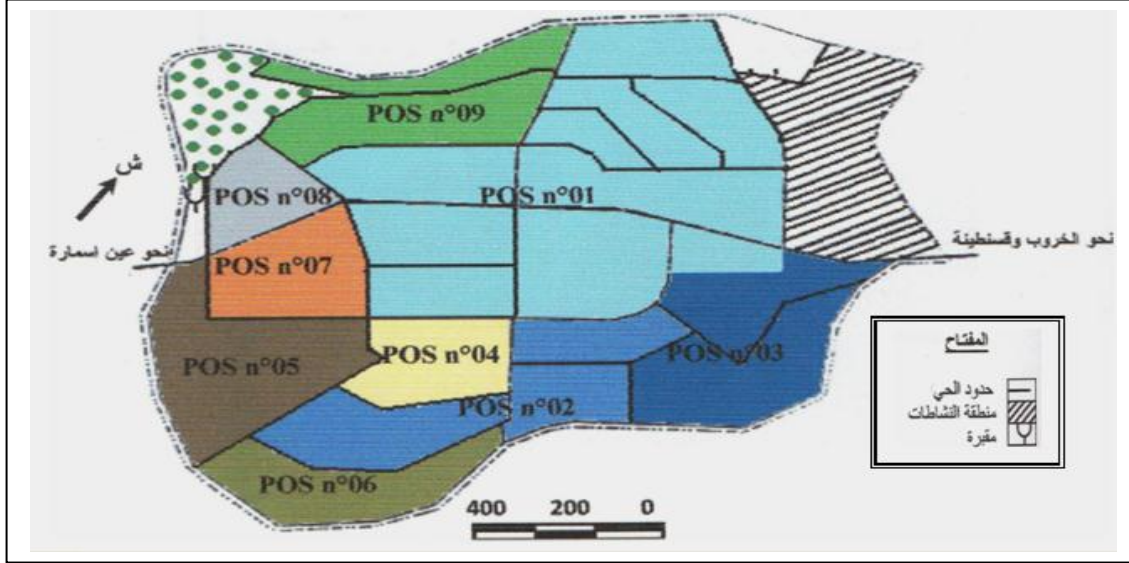
رقم المخطط	المساحة (هـ)	النسبة (%)	وحدات الجوار المكونة له	الملاحظات
01	540	43.83	13-8-6-5-3-2-1	/
02	136	11.04	19-12-10	/
03	140	11.36	11-9	/
04	70	5.68	17	/
05	92	7.47	18	/
06	40	3.25	20	/
07	55	4.46	4	/
08	45	3.65	14	قيد الدراسة
09	114	9.25	16-15	قيد الدراسة
المجموع	1232	100	/	/

المصدر: مديرية التعمير والبناء، قسنطينة، 2005.

والخريطة الموالية توضح وتشرح توزيع مخططات شغل الأراضي بالمدينة الجديدة :



**الخريطة رقم (07):** المدينة الجديدة- علي منجلي-، توزيع مخططات شغل الأراضي  
**المصدر:** مخطط تهيئة المدينة الجديدة - علي منجلي - ،2003.

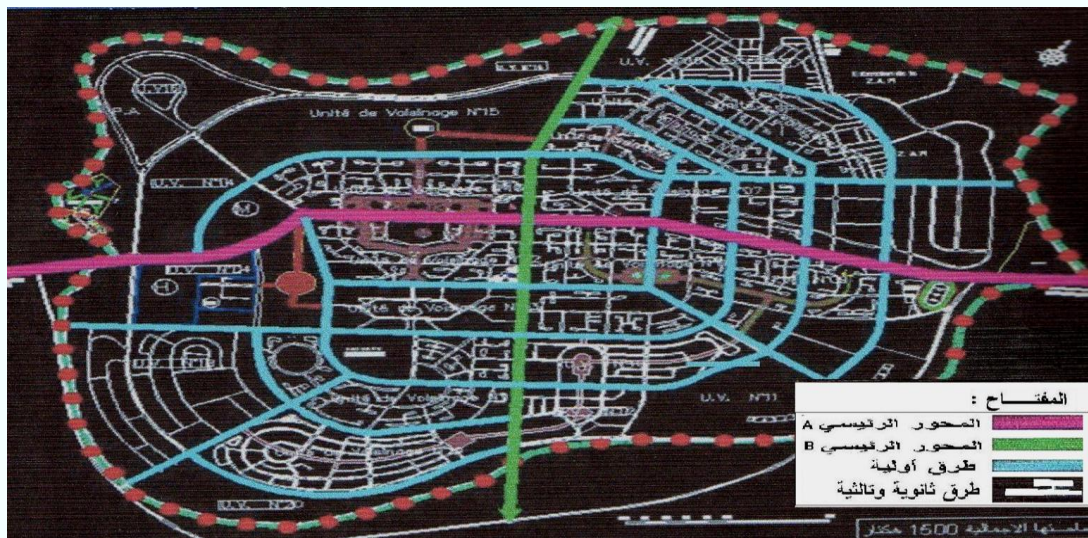


2- شبكة الطرقات والشبكات التقنية :

2-1- شبكة الطرقات :

تعد الطرق أساس العلاقات الاقتصادية والاجتماعية داخل المدينة والتي تشمل 420 هكتار من مساحة المدينة (حسب 2003, DUC) وتوضح تنظيم مجالها وهيكلتها، والخريطة التالية تبرز ذلك :

**الخريطة رقم (08):** المدينة الجديدة- علي منجلي-، شبكة الطرقات  
**المصدر:** مديرية التعمير والبناء ، 2008.



## 2-1-1- الطرق الأولية :

هي الطرق الرئيسية، وتعتبر المحاور الأساسية المهيكلة للمدينة الجديدة، حيث نجد في المدينة الجديدة أهم محورين هما:

**الأول:** الطريق الولائي رقم (101)، يربط الخروب بمدينة عين اسمارة وهو المحور الأساسي الذي من شأنه هيكل المدينة الجديدة وتنظيم مركزها الحضري، يقسمها إلى قسمين (شمالي وجنوبي)، أين نجد على جانبيه مختلف التجهيزات.



**الصورة رقم (09):** المحور الرئيسي (A) للمدينة الجديدة  
بين وج 1 و وج 7  
المصدر: <http://www.lanouvelleville.com>, 2009

**الثاني:** هو محور عمودي على الأول، ويتقاطع معه تقريبا في المركز الجغرافي للمدينة الجديدة "علي منجلي"، كما أنه يتميز باصطفاف بعض التجهيزات المهيكلة كالكثب الجامعي . يبلغ طوله 2345 م وعرضه 50 م (حسب 2003, DUC) ليوصل المدينة بالطريق السريع شرق-غرب. وهو مؤهل لاستقبال المباني ذات الارتفاع المتوسط كالتساهمية أو الموجهة للبيع بالإيجار.



**الصورة رقم (10):** المحور الرئيسي (B) للمدينة الجديدة  
بين وج 1 و وج 3  
المصدر: [www.skyscrapercity.com](http://www.skyscrapercity.com), 2009

## 2-1-2- الطرق الثانوية:

دورها توزيع وتسهيل التنقلات داخل المدينة الجديدة "علي منجلي"، ولها دور في ربط الأحياء الخمسة بالطرق الأولية، لا تقل أهمية عن الطريق الرئيسي.



**الصورة رقم (11):** طريق ثانوي ب : وج 6  
 المصدر: من طرف الباحث، 2009.

### 2-1-3- الطرق الثالثية:

هي طرق ضيقة، بحيث تختص لسير عدد ضعيف من السيارات، وهي أكثر كثافة من الطرق السابقة، تكثر بها حركة المشاة كونها تخدم مجموعة من المساكن.



**الصورة رقم (12):** طريق ثالثي ب : وج 6  
 المصدر: من طرف الباحث، 2009.

### 2-2- الشبكات التقنية :

هي الهياكل الضرورية الواجب توفرها، تختلف حسب درجة أهميتها، تؤخذ بعين الاعتبار عند تخطيط استخدامات الأرض ؛ للتحكم في تحديد التكاليف المرتبطة بمشاكل التضاريس والتركيب الصخري، حيث تساهم هذه العوامل في ارتفاع أو انخفاض تكاليف الإنجاز، ونجد :

#### 2-2-1- شبكة مياه الشرب :

من خلال احتياجات سكان المدينة الجديدة "علي منجلي" للماء الشروب، بالإضافة إلى احتياجات النشاطات الأخرى، لا بد من التركيز على العناصر التالية:

- الوضعية الحالية لمصادر المياه الموجودة
- إمكانية وجود مصادر مياه جديدة
- الحساب النظري لاحتياجات السكان من الماء
- توزيع الماء على السكان، بأخذ بعين الاعتبار الحجم الموزع، عدد وحجم خزانات التموين.

إن احتياجات المدينة من الماء يتضمن :

- احتياجات السكان = عدد السكان x نصيب الفرد من الماء في اليوم
- احتياجات النشاطات المتعددة.
- احتياجات التجهيزات ( م3 / اليوم ).

لتموين المدينة الجديدة "علي منجلي" بمياه الشرب؛ تم تقسيم المدينة الجديدة إلى 10 مناطق، بما فيها منطقة النشاطات المتعددة، حيث نجد أن كل منطقة تضم عددا من وحدات الجوار، وعلى أساس التقدم في إنجاز المساكن في كل وحدة جوار؛ يتم تموين المناطق على أفاق مختلفة، حتى يكتمل إنجاز المدينة الجديدة، ومن ثم استكمال كل المناطق بالتموين بمياه الشرب.

### 2-2-2- شبكة الصرف الصحي :

مجموعة قنوات للتخلص من الماء المستعمل وماء الأمطار الجاري، ونجد أن المدينة الجديدة "علي منجلي" قد مدت بشبكة صرف كثيفة، تستفيد منها كل المساكن في كل الوحدات الجوارية؛ قطر القنوات يتراوح من 400 إلى 1000م، وتتبع في مسارها الطرق لتصب بطريقة مباشرة عبر مخرجين، وبقتاتين ذات قطر 1400 مم. (مديرية الري، قسنطينة، 2003)

( سيتم دراسة الشبكات التقنية للمدينة الجديدة "علي منجلي" مفصلة خلال الفصل الأخير).

### 3- إنجازات المدينة الجديدة "علي منجلي" :

كانت انطلاقة الانجاز في فيفري 1993 في وحدة الجوار رقم 06 بتنفيذ برنامج 1501 سكنا في إطار البرنامج الاقتصادي التكميلي الذي استفادت منه مدينة قسنطينة، بالإضافة إلى 1000 سكن في إطار برنامج «CNEP/APC»، من انجاز كل من مديرية التعمير والبناء وديوان الترقية والتسيير العقاري، كما استفادت الولاية من برامج سكنية أخرى، إضافة إلى تجهيزات عمومية : القطب الجامعي، مسجد، مستشفى عسكري، مستشفى 70 سرير، تجهيزات تعليمية ورياضية. (DUC, 2003)

ومن خلال التقرير الذي أعدته مديرية التعمير والبناء حول البرامج بالمدينة الجديدة "علي

منجلي": ( Fiche technique de la ville nouvelle -Ali Mendjeli- 2009 )

- عدد السكنات المتوقعة : 50 000 وحدة - عدد السكنات المبرمجة : 47 366 وحدة
- عدد السكنات المنجزة : 16 158 وحدة - عدد السكنات في طور الانجاز : 19 303 وحدة
- عدد السكنات في طور الانطلاق : 11 905 وحدة.

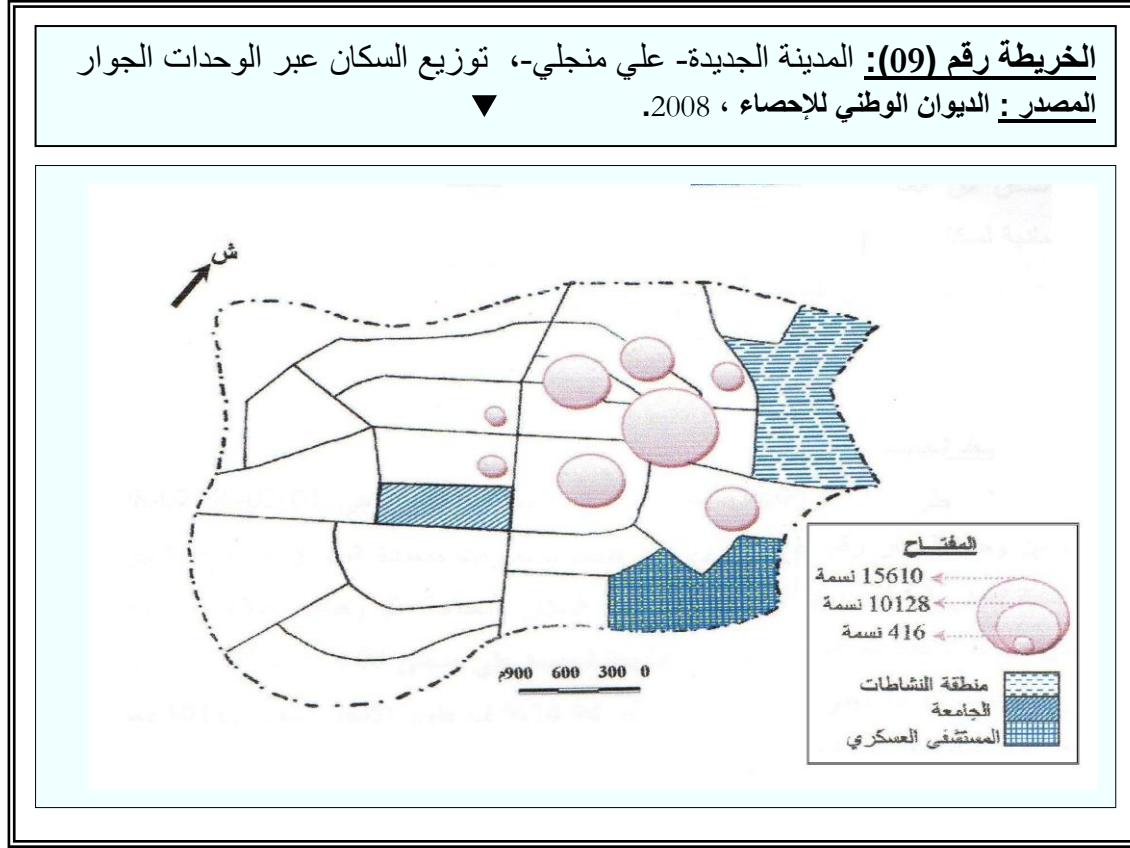
#### 4- السكان بالمدينة الجديدة "علي منجلي" :

المجتمع الإنساني ككائن حي؛ ينمو وبالتالي تتزايد متطلباته، فالدراسة السكانية منطلق أساسي لدراسة أي إشكالية بالمدينة كونهم (السكان) أول من يتأثر بها.

#### 4-1- توزيعهم عبر وحدات الجوار :

حسب إحصائيات 2008 فقد بلغ عدد سكان المدينة لوحدها 57 746 نسمة، و 62 655 نسمة

بإضافة تجمع "قايدي".



من خلال الخريطة السابقة نلاحظ تباينا في توزيع السكان بالمدينة الجديدة من وحدة جوارية لأخرى، وانعدامها في أخرى لعدم انطلاق أشغال الانجاز بها. ويعود هذا التباين إلى : وحدات جوارية لا تزال في طور الانجاز (02 و 13)، انتشار النمط الفردي بالوحدة الجوارية (05) ووحدات جوارية ينتشر بها السكن الجماعي المتعدد الطوابق والتي سيتم التركيز عليها (01-06-07-08-09).

#### 4-2- الكثافة السكانية :

كنتيجة لتباين توزيع السكان عبر وحدات الجوار؛ فالكثافة السكانية تعرف تمايزا يوضحه الجدول

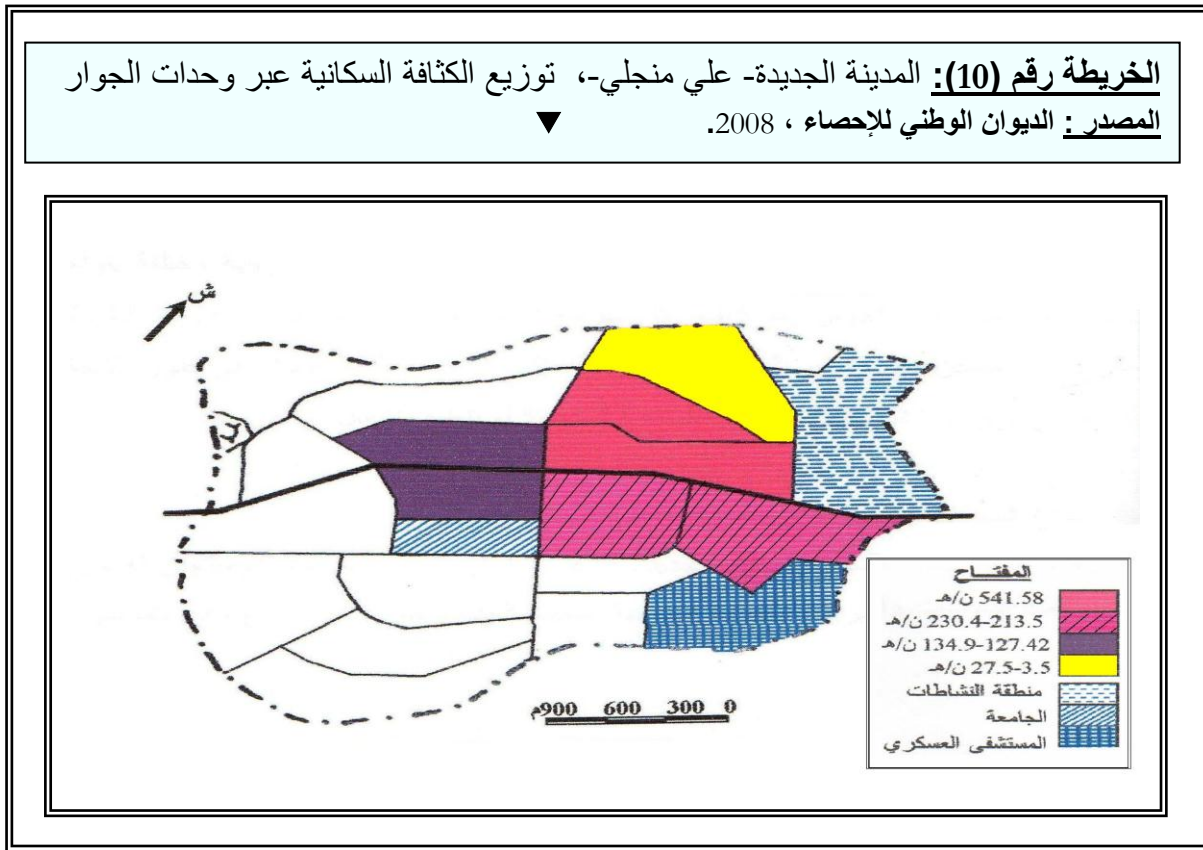
الموالي:

الجدول رقم (15) : الكثافة السكانية عبر وحدات الجوار :

وحدة الجوار	01	02	05	06	07	08	09	13	المجموع
عدد السكان (ن)	10128	416	2413	9303	15610	10810	8861	205	57746
المساحة (هـ)	75.04	45.43	86.32	40.37	73.09	19.96	69.54	58.45	468.2
الكثافة (ن/هـ)	134.9	9.11	27.95	230.4	213.57	541.58	127.42	3.5	123.33

المصدر : الديوان الوطني للإحصاء، 2008.

والخريطة الموالية توضح توزيع هذه الكثافة عبر وحدات الجوار :



## 5- السكن :

من خلال ملاحظتنا للمدينة الجديدة -علي منجلي-، نجد أن بها نمطين سائدين من السكن، هما النمط الجماعي بكل أنواعه والنمط الفردي.

- **النمط الجماعي:** يحتل هذا النمط أكبر نسبة، وهو ما سيتم دراسته في الفصل الموالي.

- **النمط الفردي:** هذا النمط يختلف عن سابقه في الشكل الخارجي، بالإضافة إلى التقسيمات الداخلية المختلفة، وكذا أحجامها تحوي مجالا خاص، والمتمثل في الحديقة. كما لا يتعدى عدد الطوابق فيها ثلاث طوابق، والمتوسط طابقين (R+2)، نجده بشكل كبير بالوحدة الجوارية رقم 05.

## خلاصة الفصل:

تجسدت فكرة المدينة الجديدة "علي منجلي"، على هضبة -عين الباي-، بمساحة 1500 هكتار على موقع يتراوح ارتفاعه بين 750م- 800 م، سطحه منخفض قليل التضاريس؛ فالمساحة الكبرى من موضع المدينة الجديدة تمتاز بانبساط وانحدارات ضعيفة لا تتجاوز 12 %، وكلها عوامل تساعد على إقامة تجمعات حضرية سكنية كبرى لإمكانية مد الشبكات المختلفة يضاف إليها كون أكبر نسبة من أراضي الموضع هي أملاك للدولة.

تحتل الطرق -لأهميتها- 420 هكتارا من مساحة المدينة، نجد بها محورين أساسيين، اعتمد في تنظيم المدينة الداخلي على تقسيم مجالها الموضعي إلى وحدات جوار، تتباين في ما بينها من حيث المساحة، حجم السكان، عدد ونوع التجهيزات.

يعود هذا التباين إلى عدم انطلاق انجاز الأشغال في بعض الوحدات الجوارية، وحدات لا تزال في طور الانجاز أو نمط البناء (فردى، جماعى)؛ ما سيؤثر على توزيع الكثافة السكنية والسكانية بالمدينة التي ينتشر بها النمط الجماعى المتمثل في السكن الاجتماعى وهو ما سيكون موضوع الفصل التالى .

# الفصل الخامس

دراسة تحليلية للسكن الاجتماعي بمدينة "علي  
منجلي"



## مقدمة الفصل:

يعتبر السكن من الملامح الرئيسية في مورفولوجية المدينة، وأحد الأسس التي تحدد الحالة الاجتماعية والاقتصادية لسكانها ، خاصة بالدول النامية كالجزائر التي تعاني من انفجار ديموغرافي وحضري كبيرين؛ جعل من توفير السكن أحد أكبر التحديات في ظل فشل السياسات السكنية وكذا انتشار الأحياء الفوضوية (Les bidonvilles) التي نمت على أطراف المدن .

مدينة قسنطينة؛ صورة لبقية المدن الجزائرية التي عرفت هذا النوع من العمران الغير مراقب، الذي يبرز المدى الذي وصلت إليه أزمة السكن؛ ما أثر على تنظيم ووظيفية المدينة، وهو ما دفع إلى بناء المدينة الجديدة القائمة على بناء اكبر عدد من السكنات، معظمها على شكل عمارات عالية، كحل من طرف السلطات للقضاء على الأحياء القصديرية في ظل نفاذ الاحتياطات العقارية للمدينة.

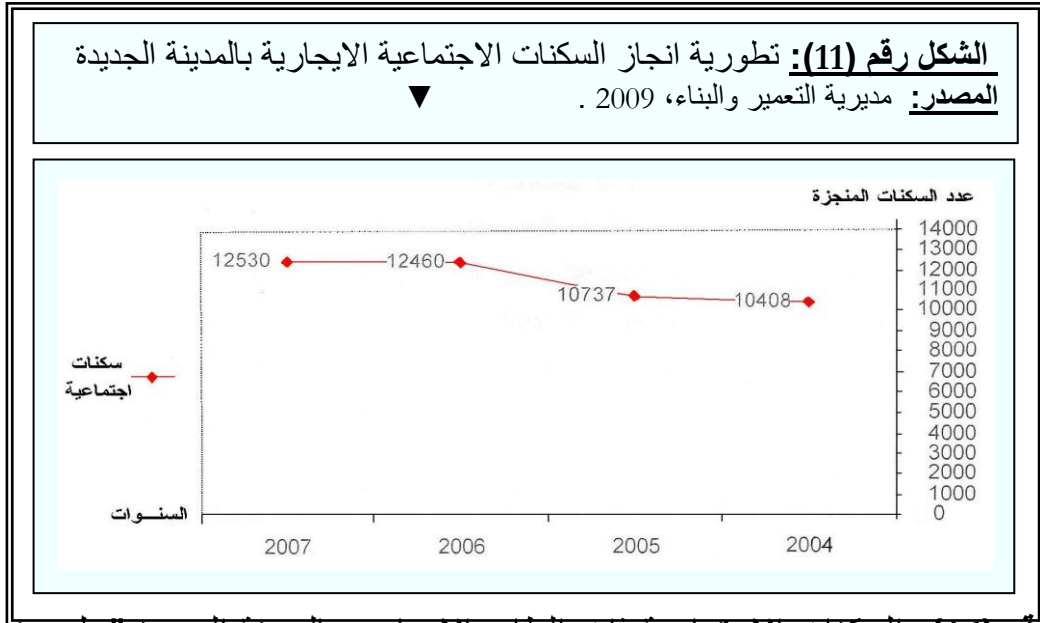
يلاحظ على المدينة الجديدة، غلبة السكن الاجتماعي بها ومن خلال هذا الفصل؛ سنتطرق إلى دراسة تقنية للسكنات الاجتماعية بالمدينة الجديدة "علي منجلي"، عدد وموقع كل نوع منها، وبالتحديد العمودي منها وهو موضوع الدراسة، المتمثلة في الايجارية والتساهمية وكذا الموجهة للبيع عن طريق الإيجار، حيث سنتعلق دراستنا بالأحياء -01- ، -2- و-3- ؛ كون الأشغال بها اكتملت أو شارف انجازها على الانتهاء، وكونها تحتوي على عدد كبير من السكنات الاجتماعية العمودية.

I- برامج السكن الاجتماعي - العمودي - بالمدينة الجديدة "علي منجلي" :

1- برنامج السكن الاجتماعي ذو الطابع الإيجاري :

تجاوز عدد السكنات الاجتماعية المنتهية الانجاز بالمدينة الجديدة عتبة 10 000 سكونا إلى غاية سنة

2008، والشكل التالي يوضح ذلك :



**الجدول رقم (16):** السكنات الاجتماعية ذات الطابع الإيجاري بالمدينة الجديدة "علي منجلي" :

**المصدر:** مديرية التعمير والبناء، قسنطينة، 2009.

المؤسسة	عدد السكنات	المنتهية الانجاز	في طور الانجاز	غير المنطلق انجازها
OPGI	3107	2247	860	00
DAS	65	00	65	00
FNPOS	70	70	00	00
OPGI	600	320	280	00
FNPOS	200	200	00	00
OPGI	1701	1701	00	00
OPGI	3020	2934	86	00
OPGI	2689	2689	00	00
OPGI	2383	2153	230	00
OPGI	750	216	384	150
OPGI	1100	00	1030	70
FNPOS	50	00	50	00
OPGI	1430	00	1430	00
OPGI	16780	12260	4300	220
FNPOS+ DAS	385	270	115	00

### 1-1- الدراسة التقنية للسكن الاجتماعي ذو الطابع الإيجاري :

نلخص ما يحتويه السكن الاجتماعي ومساحات أجزائه في الجدول الموالي :

**الجدول رقم (17) :** توزيع المساحات على أجزاء السكن الاجتماعي ذو الطابع الإيجاري :

مسكن من نوع F3 ( م <sup>2</sup> )	مسكن من نوع F2 ( م <sup>2</sup> )	أجزاء المسكن
16.50	14.27	غرفة الاستقبال
12.04	10.23	غرفة 1
12.42	/	غرفة 2
8.24	8.23	مطبخ
3.46	2.24	حمام
1.60	1.36	مرحاض
3.42	2.10	مجال أوسط
3.60	3.60	شرفة
3.50	3.50	غرفة تجفيف
64.78	45.53	المجموع

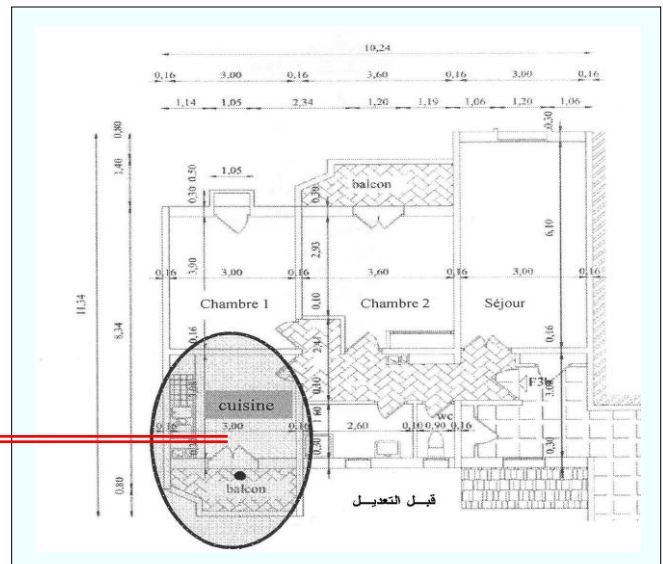
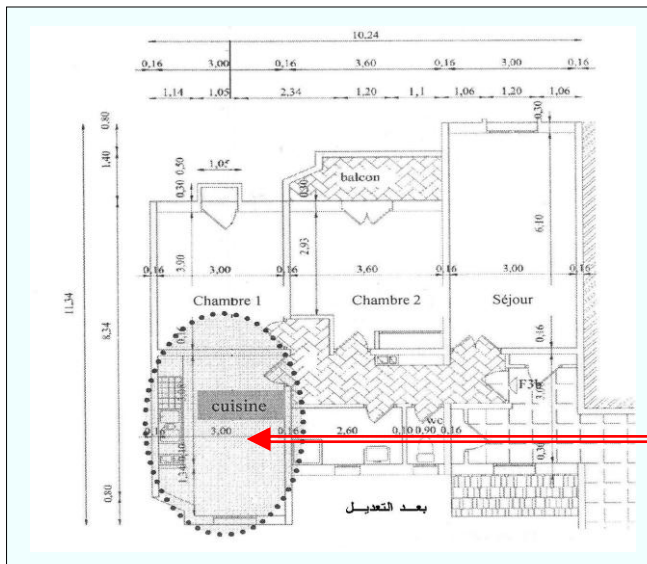
المصدر: OPGI، فرع المدينة الجديدة ، 2003.

نلاحظ من الجدول ضيق مساحة أجزاء المسكن، لا تلبى احتياجات الأسرة الجزائرية ما يضطر

الفرد إلى القيام بتعديلات على مستوى مسكنه لتوسيعه .

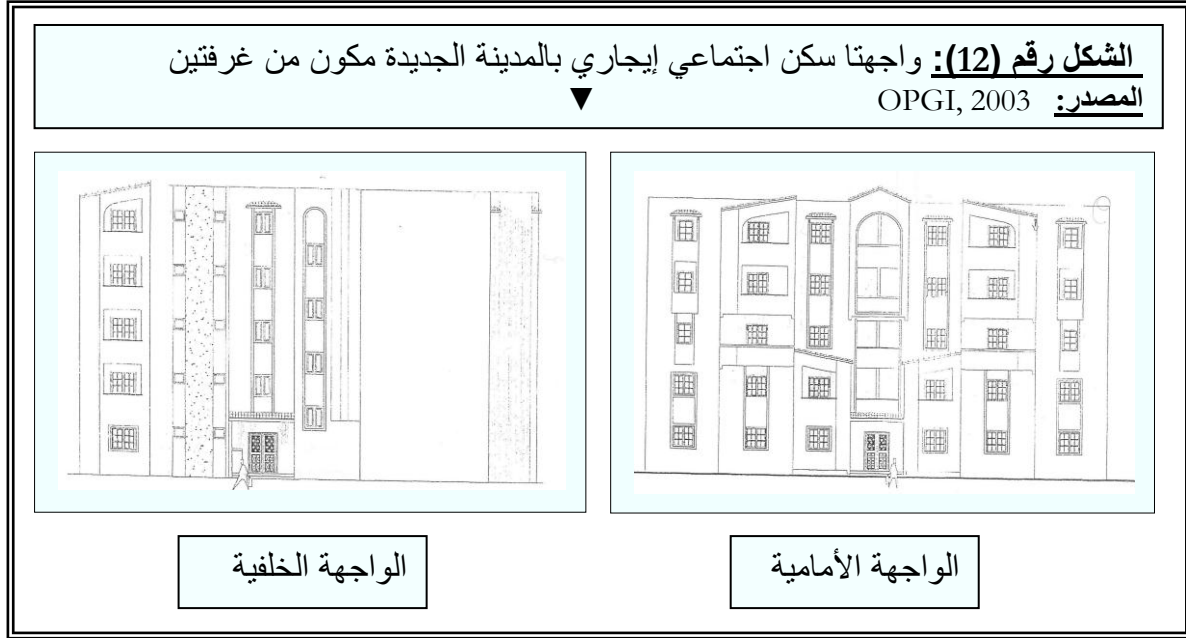
#### المخطط رقم (01): تعديلات على سكن اجتماعي إيجاري بالمدينة الجديدة

المصدر: OPGI, 2003



## 2-1- واجهات السكنات الاجتماعية ذات الطابع الإيجاري :

تتميز بالبساطة، ليس بسبب نقص الكفاءة ؛ ولكن بسبب نقص التمويل كون الواجهات الجميلة تتطلب قيمة مالية إضافية، فالهدف من السكن الاجتماعي انجاز اكبر عدد ممكن من السكنات وبأقل التكاليف ما يجعل الجانب الجمالي مهملا، ارتفاعاتها معتبرة تصل إلى (R+8).  
تتمثل البساطة في ضيق شرفاتها، نوافذها الصغيرة مع التكرار المستمر للواجهات تقريبا لكل العمارات؛ ما يجعل المشهد الحضري متشابها بالمدينة الجديدة.



## 2- برنامج السكن الاجتماعي التساهمي :

كان مجرد برنامج هامشي بـ 605 سكن منجز سنة 2004 و 621 سنة 2005، وتم تسجيل أكثر من 1 190 سكن منجز سنة 2007، والشكل الموالي يبرز مدى تطور انجاز هذا النوع من السكن :



الجدول رقم (18) : السكنات الاجتماعية التساهمية بالمدينة الجديدة "علي منجلي" :

المؤسسة	عدد السكنات	المنتهية الانجاز	في طور الانجاز	غير المنطلق انجازها	
Promo-Admi	1385	183	932	270	وج 01
مجموعة مرقين	1376	250	1126	00	وج 02
مجموعة مرقين	550	00	00	550	وج 04
مجموعة مرقين	745	405	322	18	وج 05
EPLF-OEB	864	162	702	00	وج 06
Pomot/Dambri	100	100	00	00	
Dar-el-Achgh	30	00	30	00	وج 07
Naceri	300	00	300	00	وج 09
مجموعة مرقين	1705	90	1615	00	وج 13
مجموعة مرقين	2534	00	1634	900	وج 17
مجموعة مرقين	1870	00	00	1870	وج 18
/	10909	1190	6661	3058	المجموع

المصدر: مديرية التعمير والبناء، قسنطينة، 2009.

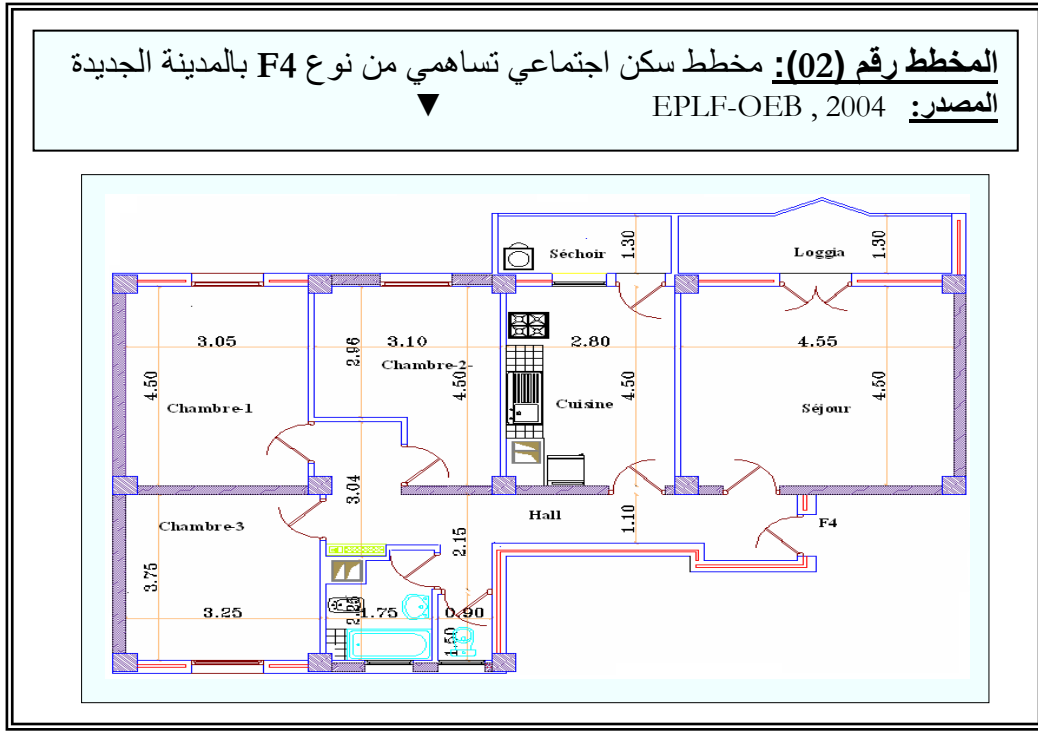
1-2- الدراسة التقنية للسكن الاجتماعي التساهمي :

الجدول رقم (19) : توزيع المساحات على أجزاء السكن الاجتماعي التساهمي :

توزيع المساحة حسب حجم المسكن (م <sup>2</sup> )			أجزاء المسكن
F5	F4	F3	
19.09	17.80	16.80	غرفة الاستقبال
11.59	11.08	11.45	غرفة 1
11.34	13.12	11.60	غرفة 2
10.95	10.80	/	غرفة 3
11.06	/	/	غرفة 4
10.06	9.85	9.3	مطبخ
4.16	3.54	3.75	حمام
1.50	1.30	1.20	مرحاض
15.34	11.60	10.02	الرواق
/	1.10	1.5	خزان حائطية
8.94	5.09	3.85	شرفة
3.37	3.74	5.45	غرفة تجفيف
107.40	88.85	74.32	المجموع

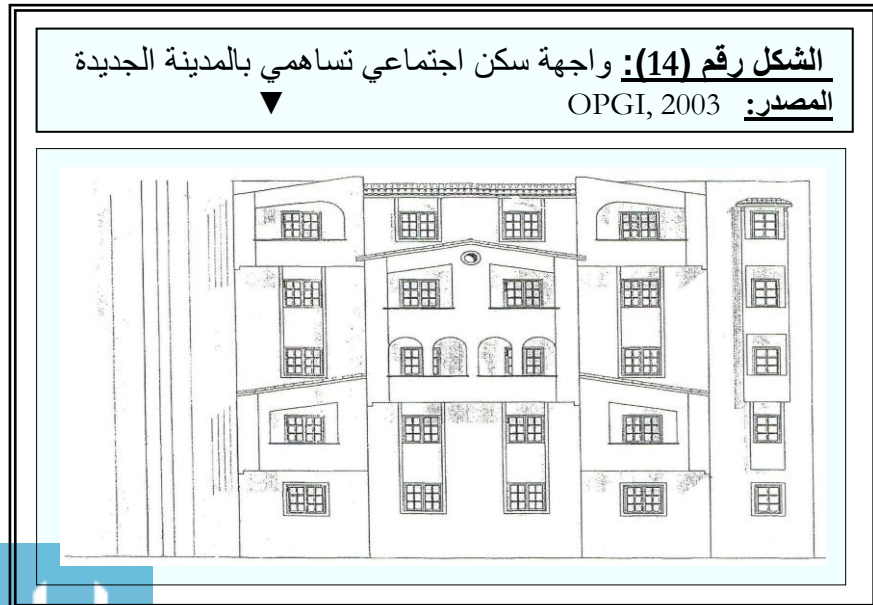
المصدر : EPLF-OEB, 2004

من الجدول السابق نلاحظ أن المجالات بهذا السكن تخدم شاغليه لاتساعها مقارنة بالنوع السابق.



## 2-2- واجهات السكنات الاجتماعية التساهمية :

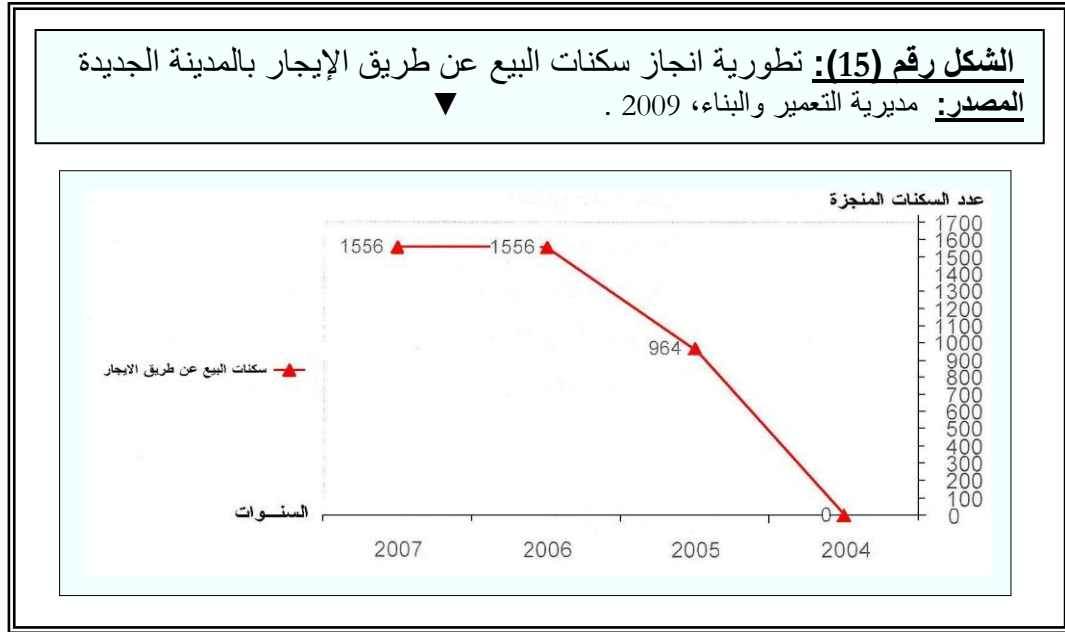
تختلف واجهات السكنات الاجتماعية التساهمية عن بعضها البعض داخل النسيج الحضري للمدينة الجديدة "علي منجلي"، وهذا راجع إلى تنافس المقاولين لترغيب زبائنهم بمنتوجهم المقدم وهذا بإضفاء جمالية على الواجهات والتصميم، وهو ما نجده بالوحدتين الجواريتين (02) و(13) في البرنامج الجديد عكس البرنامج القديم الذي لا يعنى بجمالية الواجهات بالوحدة رقم (05).  
تعتمد الدراسات على كبر الشرفات وتوفير إن أمكن؛ شرفة لكل غرفة، وكذا تحسين الواجهات وتنويعها لتفادي التكرار، لا تتميز بالارتفاع الكبير.



### 3- برنامج السكن الاجتماعي الموجه للبيع عن طريق الإيجار :

سجل لهذا النوع حصة معتبرة ، بلغت 2500 سكن لبرنامج 2001 و1000 سكن لبرنامج 2002

بمجموع 3500 سكن، والشكل التالي يوضح تطور انجاز هذا النوع من السكن :



**الجدول رقم (20) :** السكنات الموجهة للبيع عن طريق الإيجار بالمدينة الجديدة "علي منجلي" :

المؤسسة	عدد السكنات	المنتھية الانجاز	في طور الانجاز	غير المنطلق انجازها
AADL	1008	364	644	00
CNEP-IMMO	900	00	00	900
AADL	1192	992	200	00
AADL	1300	200	1100	00
CNEP-IMMO	500	00	00	500
CNEP-IMMO	300	00	00	300
CNEP-IMMO	1200	00	00	1200
CNEP-IMMO	1000	00	00	1000
AADL	3500	1556	1944	00
CNEP-IMMO	3900	00	00	3900

**المصدر:** مديرية التعمير والبناء، قسنطينة ، 2009.

### 3-1- الدراسة التقنية للسكن الاجتماعي الموجه للبيع عن طريق الإيجار:

**الجدول رقم (21):** توزيع المساحات على أجزاء السكن الموجه للبيع عن طريق الإيجار:

أجزاء المسكن	مسكن من نوع F3 (م <sup>2</sup> )	مسكن من نوع F4 (م <sup>2</sup> )
غرفة الاستقبال	19	21
غرفة 1	13	13
غرفة 2	13	12
غرفة 3	/	12
مطبخ	11	11
حمام	3	3
مرحاض	1	1
خزائن حائطية	2	2
رواق	8	10
شرفة	4	4
غرفة تجفيف	3	3
المجموع	77	92

المصدر: AADL, 2003

من الجدول السابق نلاحظ أن توزيع المساحات على مختلف المجالات تتقارب مع نظيرتها الاجتماعية التساهمية؛ ما يكسب شاغلها الراحة - بإهمال ارتفاعاتها الشاهقة -.

### 3-2- واجهات السكنات الاجتماعية الموجهة للبيع عن طريق الإيجار:

ذات مظهر لائق، تمتاز بالعلو الذي قد يصل إلى (R+16) والذي ينعكس بدوره على جمال المدينة، فكما سبق ذكره؛ المباني العالية علامة على الرقي والتطور.





## II- التوزيع والتحديد المجالي لأنواع السكنية بالمدينة الجديدة :

يجدر بالذكر أن من بين أحياء المدينة الخمسة؛ نجد أن الحي رقم 02- هو الذي انتهت به أشغال انجاز السكنات بشكل كامل، في حين أن كل من الحيين رقم 01- و-03- في طور الانجاز ولم تكتمل بهما الأشغال إلى غاية اليوم (جوان 2010)؛ ما يجعل من الطبيعي أن نستهل دراستنا بالحي رقم 02- الذي من تم تخصيص معظم مجاله لمبان سكنية عالية لاستيعاب كثافة سكنية وسكانية عالية.

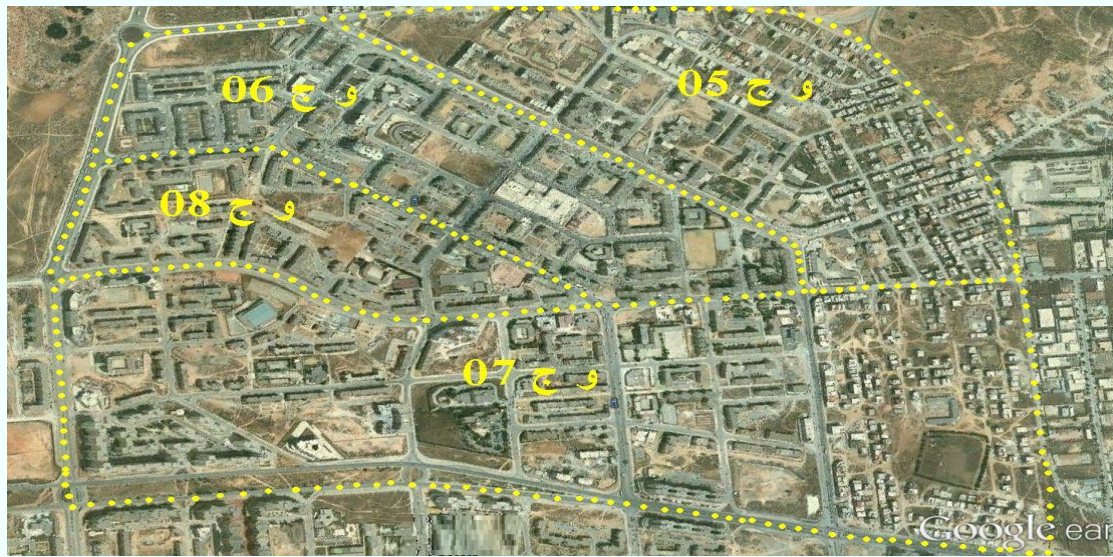
### 1- الحي رقم 02- :

من خلال التحقيق الميداني، فإن التجمع السكني مكون من عمارات عالية لا تقل عن (05) طوابق، ويتجاوز بعضها (08) طوابق، والتي نجدها على طول المحور الرئيسي (A) بالوحدة الجوارية رقم (07) ، وتعتبر كل من الوحدتين الجواريتين (06) و(08) أول من شهد عمليات الانجاز على مستوى المدينة الجديدة.

نلاحظ كذلك هيمنة السكن الاجتماعي بمعظم الوحدات المكونة لهذا الحين مع وجود النمط الفردي بالوحدة الجوارية رقم (05) وأيضا السكنات الترقية.

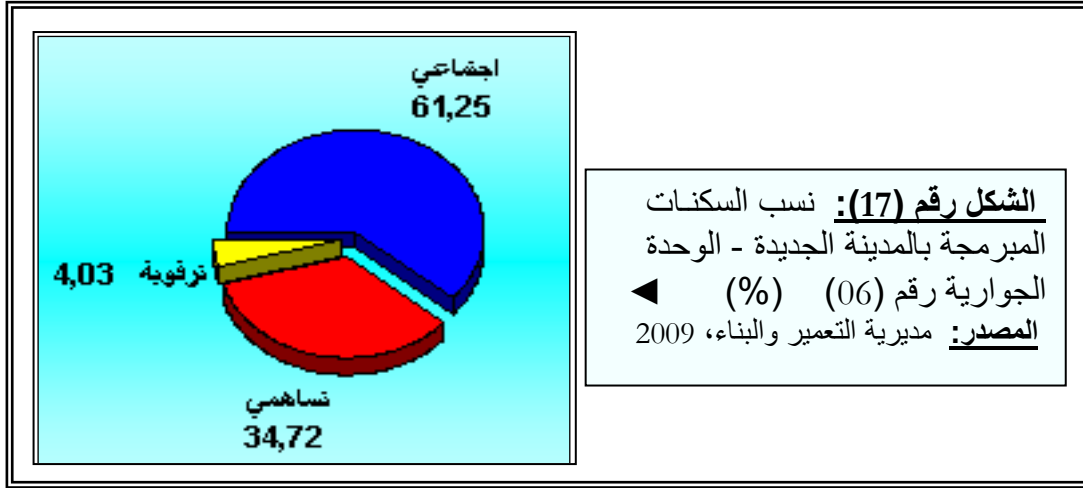
**الصورة رقم (13):** المدينة الجديدة- علي منجلي-، الحي رقم 02-

المصدر : google earth , 2010



1-1- الوحدة الجوارية رقم (06) :

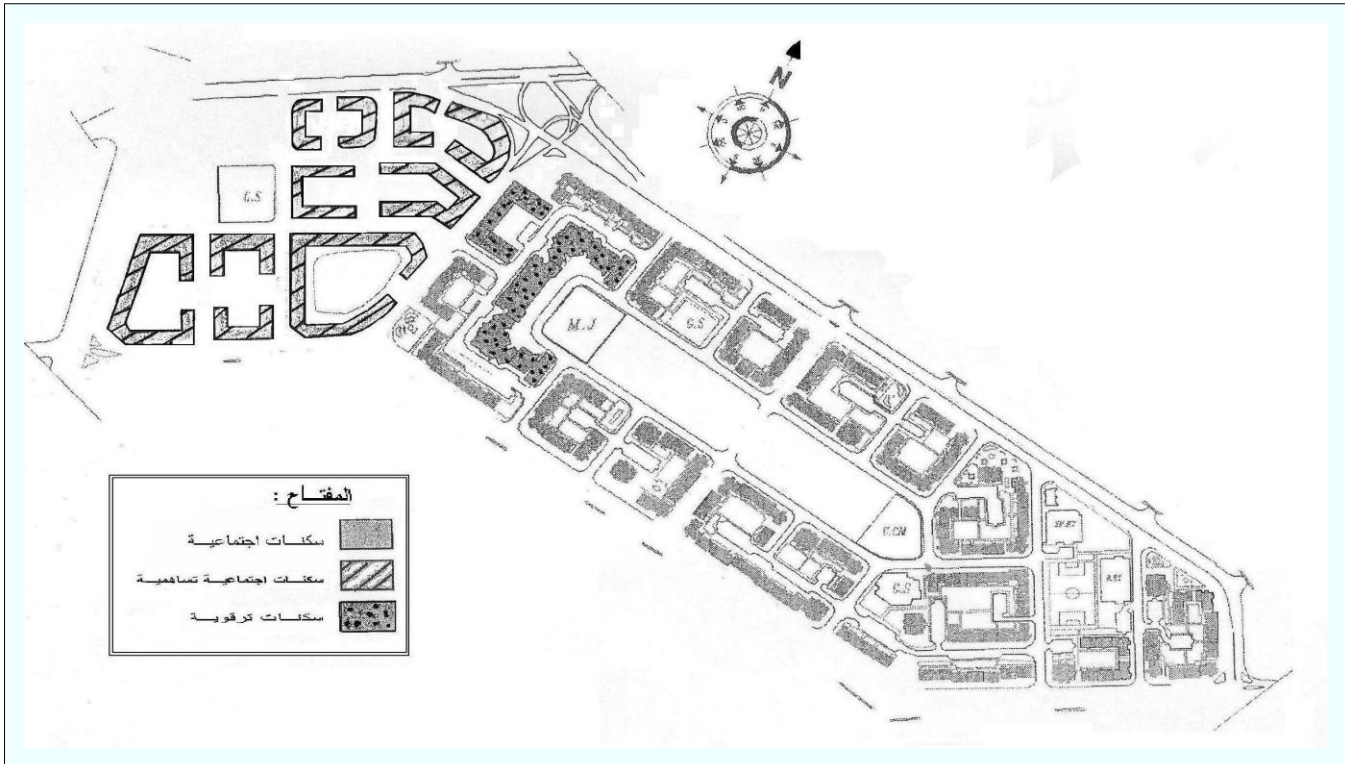
مساحتها تبلغ 40.38 هـ ، تقع بالجهة الشمالية للمدينة، تعتبر كما أسلفنا الوحدة التي شهدت أولى عمليات انجاز البرامج السكنية وكذا اكتمالها. تحتضن 3101 سكنا موزعة على الشكل التالي:



المخطط الموالي يوضح توزيع الأنواع السكنية السابقة في مجال الوحدة الجوارية :

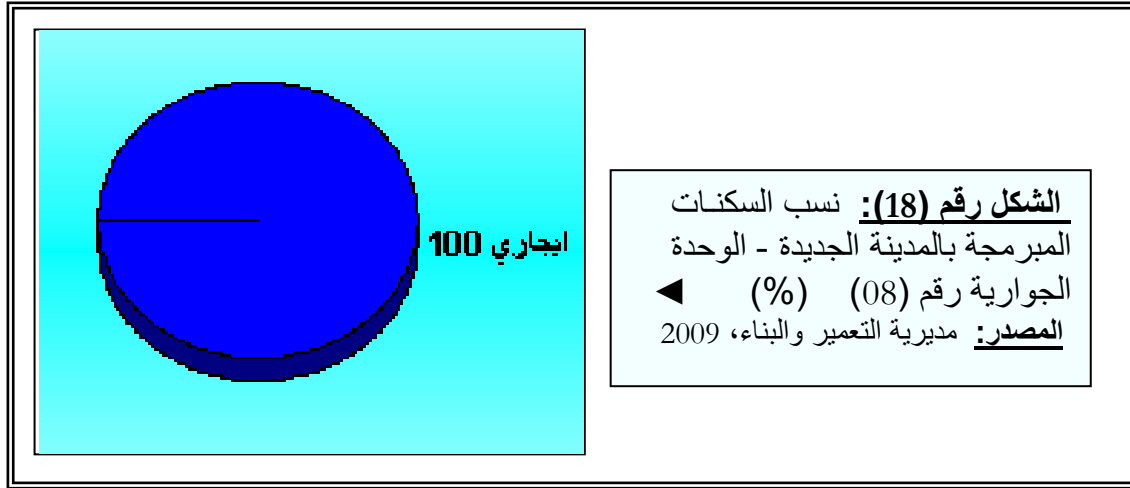
**المخطط رقم (03):** المدينة الجديدة- علي منجلي-، الوحدة الجوارية رقم (06)

المصدر: Lilia Makhloufi, 2009, p 219



2-1- الوحدة الجوارية رقم (08) :

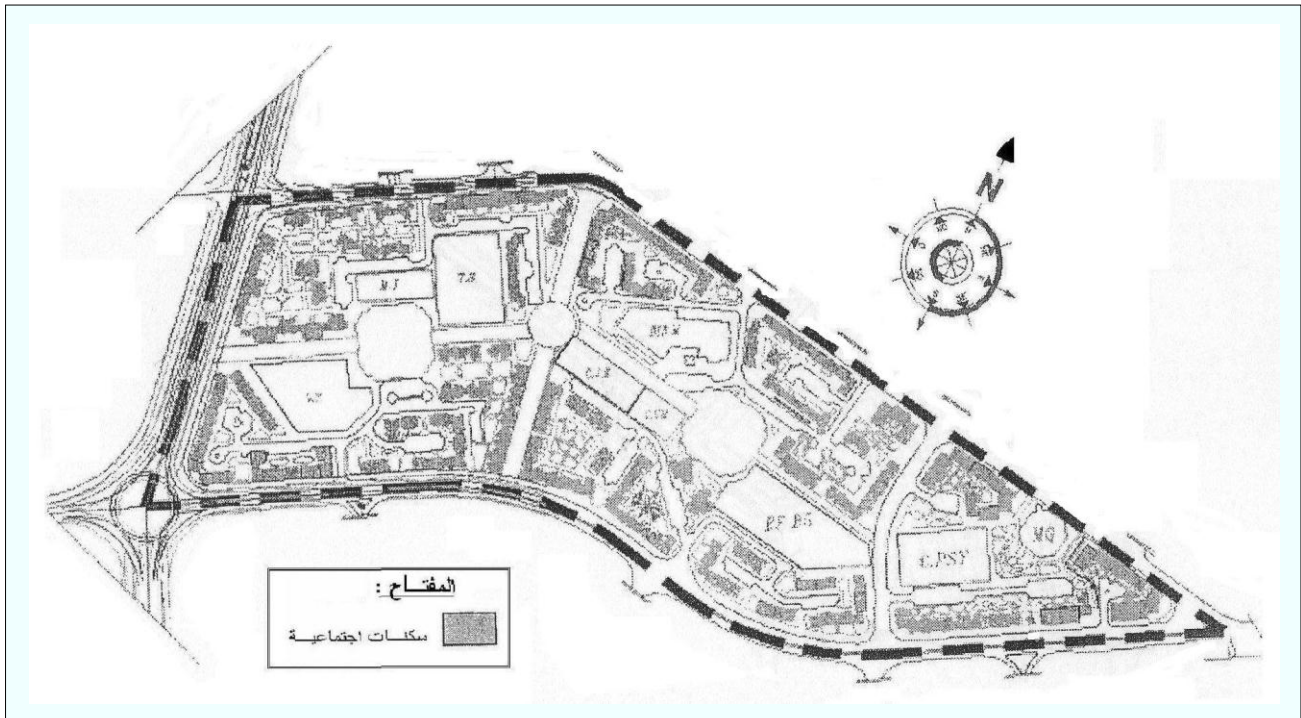
تقع جنوب الوحدة الجوارية (06) بمساحة 19.96 هـ، بدأت الدراسات بها سنة 1990 بمعية الوحدة الجوارية رقم (06) بقرار من بلدية قسنطينة لتحتضن 1500 سكنا، لكن في سنة 2003 تم تسجيل زيادة في عدد السكنات المبرمجة بلغت 1189 سكنا لتصبح الحصيلة 2689 سكنا اجتماعيا ايجاريا منجزا حسب الشكل التالي :



المخطط الموالي يوضح توزيع النوع السكني السابق في مجال الوحدة الجوارية :

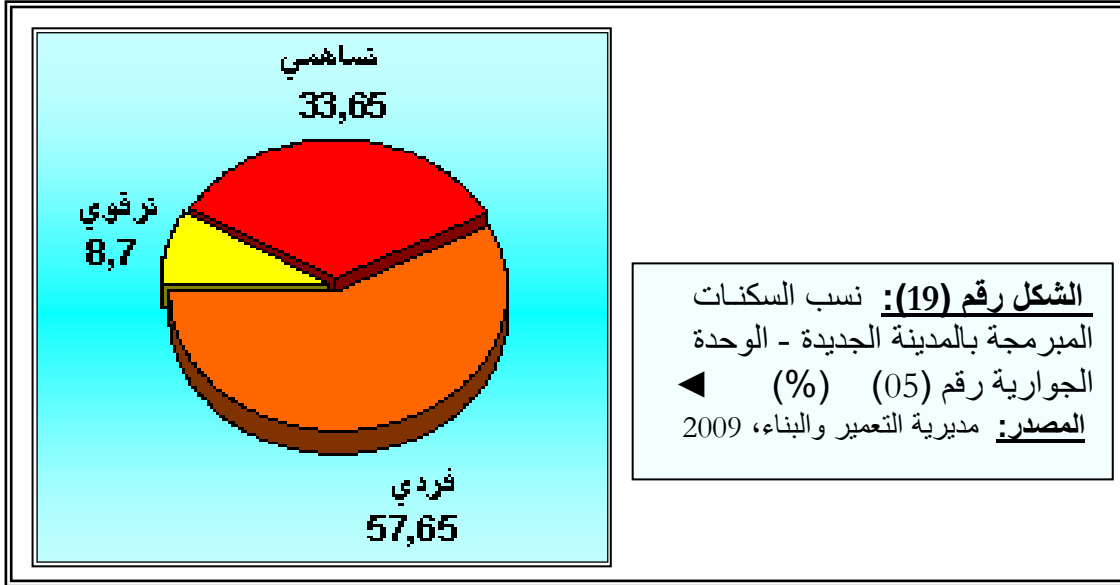
**المخطط رقم (04):** المدينة الجديدة- علي منجلي-، الوحدة الجوارية رقم (08)

**المصدر:** Lilia Makhloufi, op cit , p 220



3-1- الوحدة الجوارية رقم (05) :

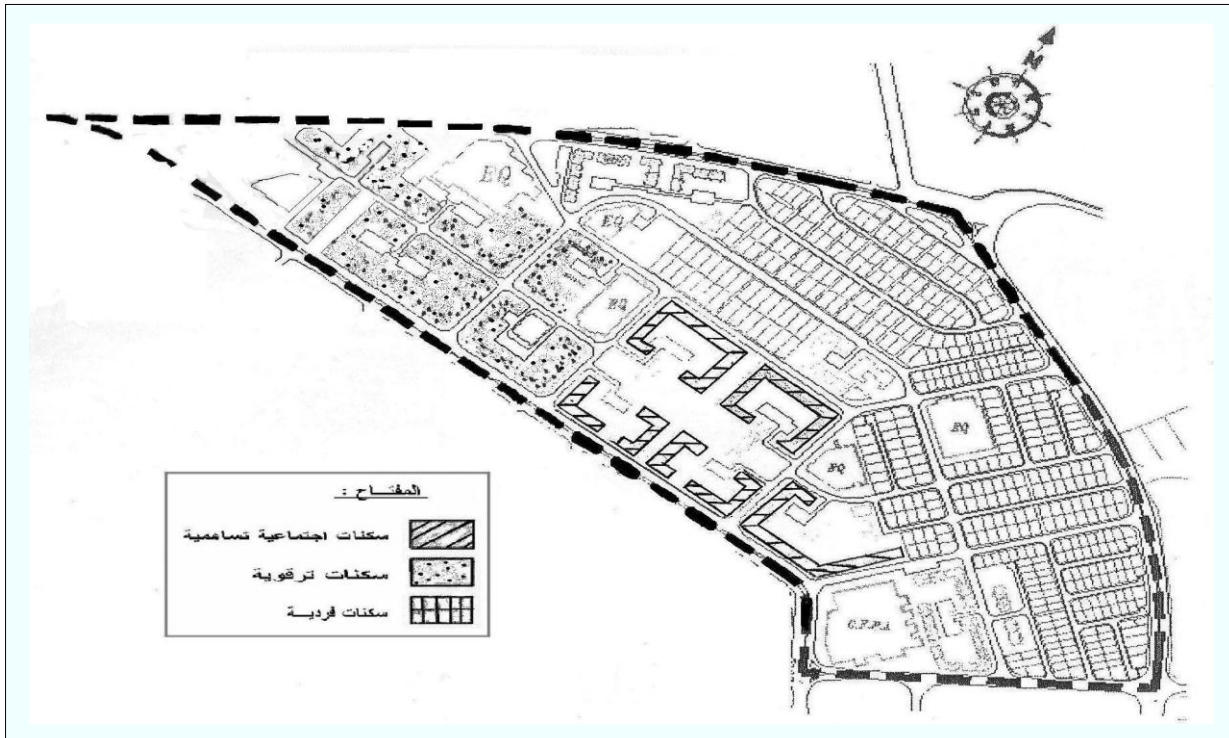
تقع بشمال المدينة، شرق الوحدة الجوارية رقم (06)، بمساحة 86.32 هـ، تحتضن 2777 سكناً، يغلب عليها السكن الفردي وانطلاق برنامج السكن المدعم، تنتوزع على الشكل التالي:



المخطط الموالي يوضح توزيع الأنواع السكنية السابقة في مجال الوحدة الجوارية :

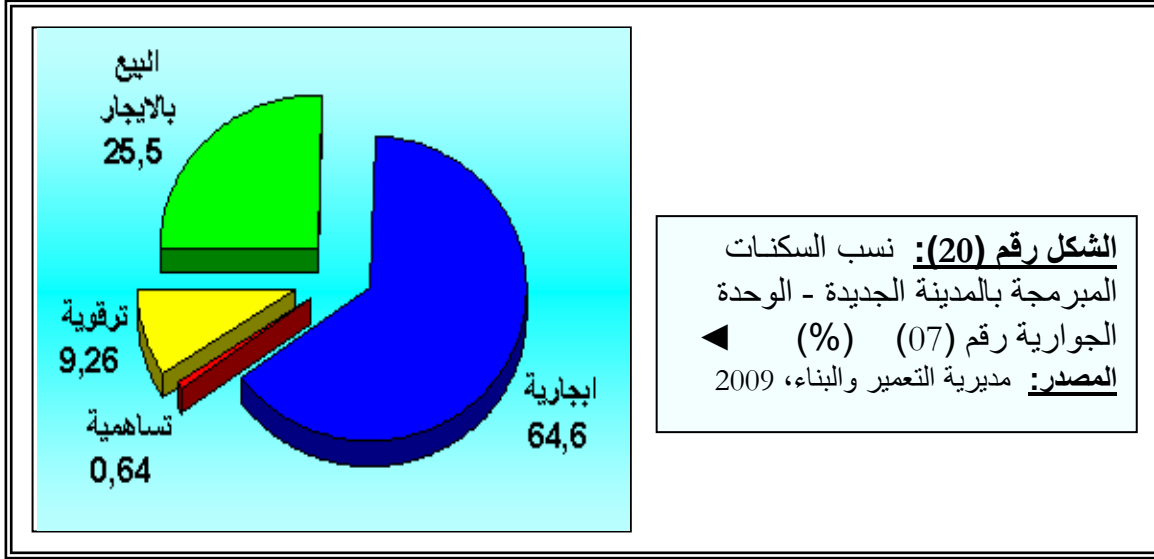
**المخطط رقم (05):** المدينة الجديدة- علي منجلي-، الوحدة الجوارية رقم (05)

المصدر: Lilia Makhloufi, op cit , p 221



4-1- الوحدة الجوارية رقم (07) :

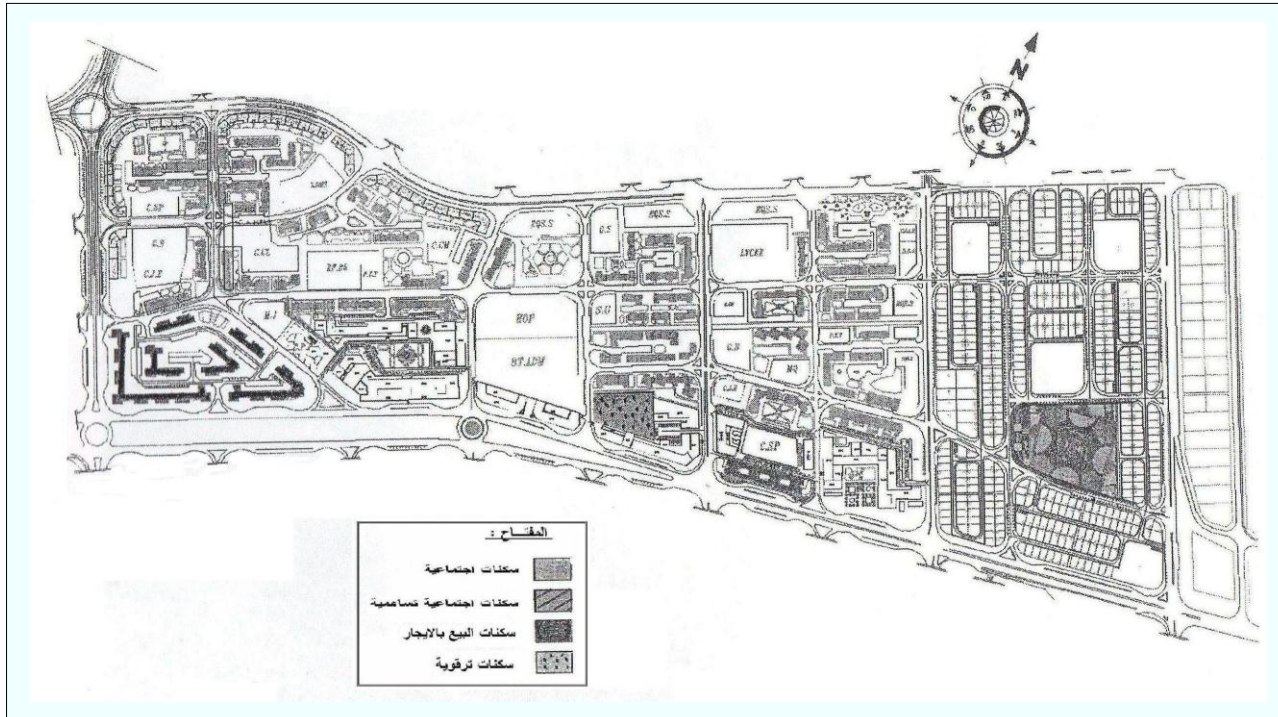
بمساحة 73.09 هـ ؛ تقع على شمال المحور الرئيسي (A)، تحتضن 4676 سكنا بعد أن تم برمجة 3680 سكنا، يغلب عليها الطابع الاجتماعي الإيجاري ، يليه السكن الموجه للبيع عن طريق الإيجاري وتتوزع على الشكل التالي :



المخطط الموالي يوضح توزيع الأنواع السكنية السابقة في مجال الوحدة الجوارية :

**المخطط رقم (06):** المدينة الجديدة- علي منجلي-، الوحدة الجوارية رقم (07)

المصدر: Lilia Makhloufi, op cit , p 222





**صورة رقم (15):** سكن بيع بالإيجار  
▲ بالوحدة الجوارية رقم (07)



**صورة رقم (14):** سكن فردي بالوحدة  
▲ الجوارية رقم (07)



**صورة رقم (17):** سكن ترقوي  
▲ بالوحدة الجوارية رقم (05)



**صورة رقم (16):** سكن ايجاري  
▲ بالوحدة الجوارية رقم (05)

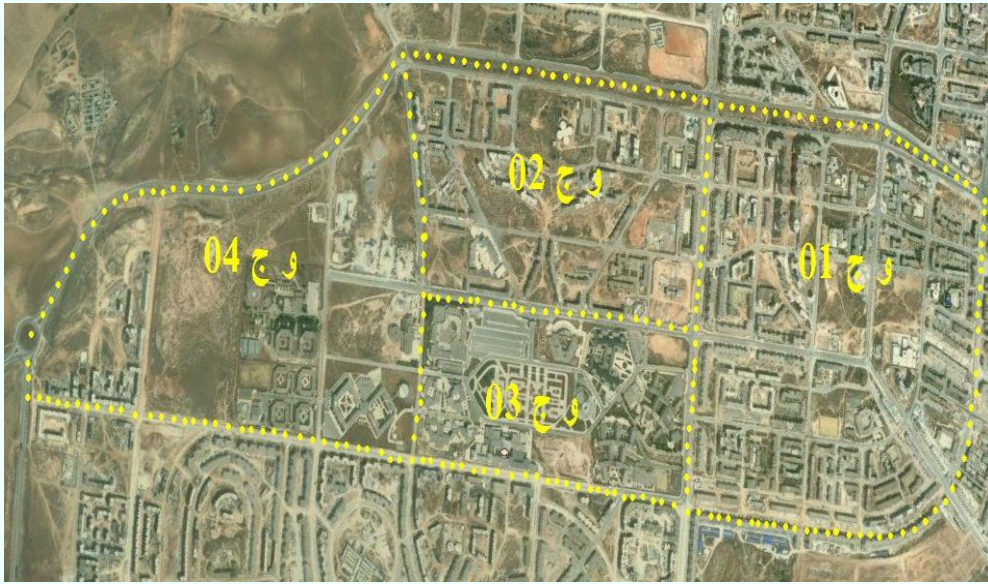
**المصدر:** <http://www.lanouvelleville.com>, 2009,

## 2- الحي رقم -01- :

القطب الجامعي يشغل الوحدة الجوارية رقم (03) وجزء من الوحدة الجوارية رقم (04) ووجود بنايات عالية الارتفاع من نوع سكنات البيع بالإيجار بالوحدة الجوارية رقم (01) على طول المحورين الأساسيين من (R+14) أو (R+16) .  
تركز كبير للسكنات الاجتماعية التساهمية بالوحدة الجوارية رقم (02) مع وجود فقط عدد بسيط من هذا النوع من السكنات بالوحدة الجوارية رقم (04) وغياب باقي الأنواع بها.

**الصورة رقم (18):** المدينة الجديدة- علي منجلي-، الحي رقم -01-

المصدر : google earth , 2010



**الصورة رقم (19):** المدينة الجديدة- علي منجلي-، القطب الجامعي

المصدر : google earth , 2010



## 2-1- الوحدة الجوارية رقم (01) :

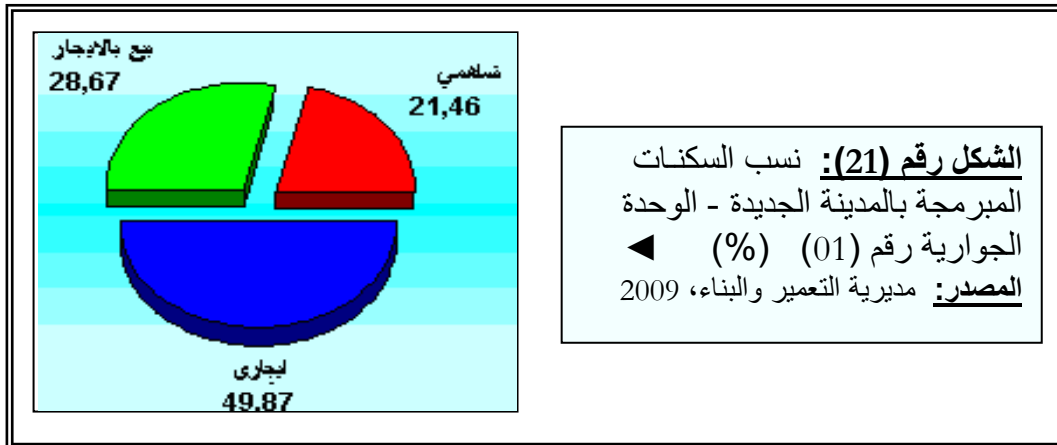
بمساحة 75.04 هـ تتمركز في وسط المدينة، بدأت أشغال بها انجاز السكنات سنة 2000 وعرفت الحضيرة السكنية بها تطورا كبيرا يرجع إلى :

- الانطلاق المختلط لأربع برامج سكنية : البرنامج الجديد 1999، البرنامج التكميلي 1999، البرنامجين الاستعجالي والجديد لسنة 2000

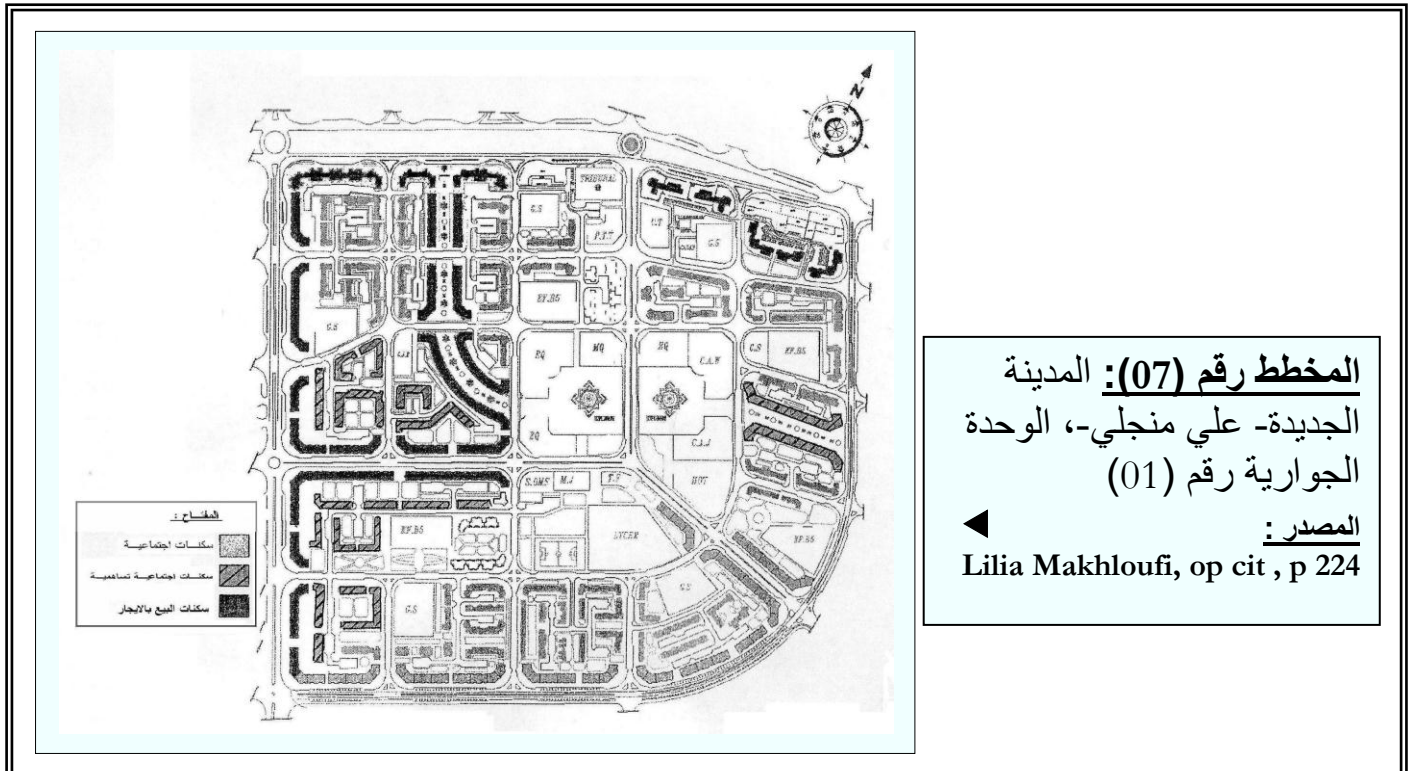
- انطلاق برنامج السكن الاجتماعي الموجه للبيع عن طريق الإيجار في 2001

- انطلاق برنامج السكن الاجتماعي التساهمي .

ويمكن تمثيل نسب السكنات المبرمجة للوحدة الجوارية رقم (01) في الشكل التالي :



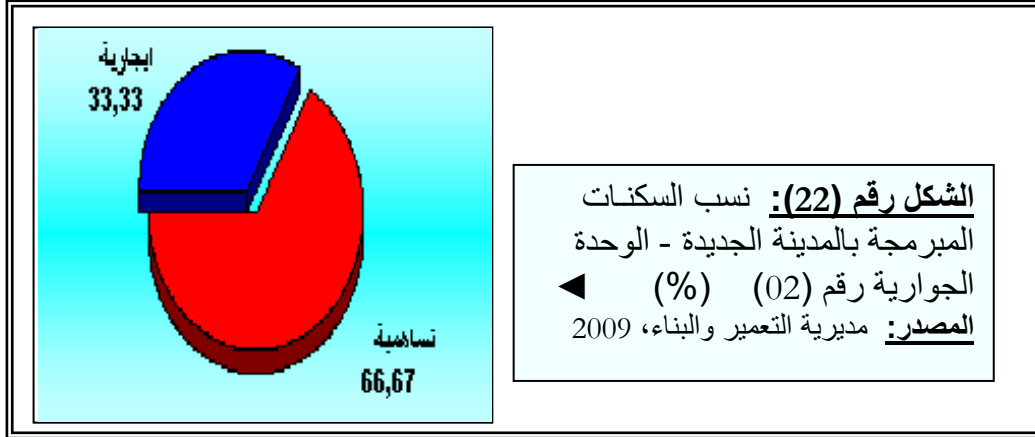
المخطط الموالي يوضح توزيع الأنواع السكنية السابقة في مجال الوحدة الجوارية :





2-2- الوحدة الجوارية رقم (02) :

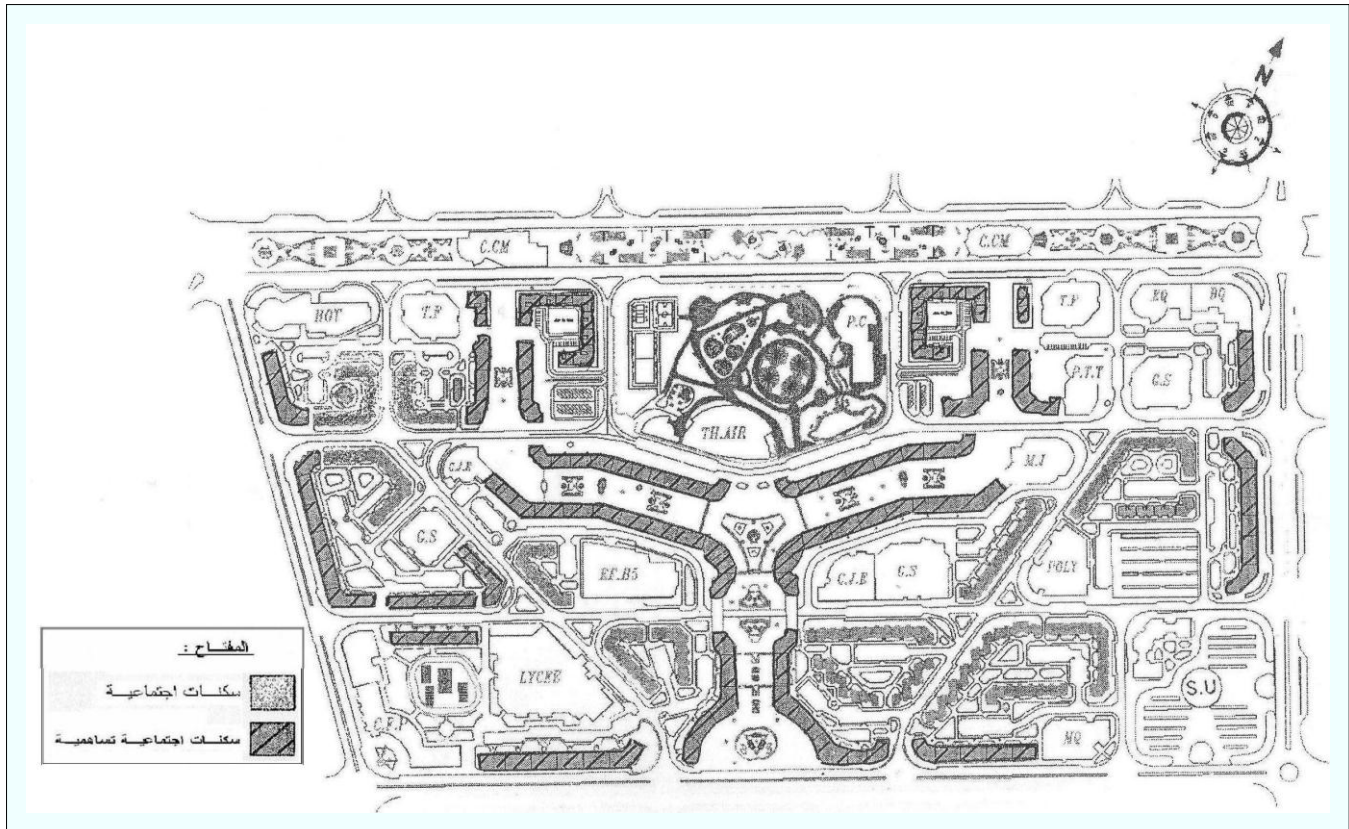
تبلغ مساحتها 45.43 هـ ، تقع في الجهة الجنوبية للمحور الرئيسي (A) ، غرب الوحدة الجوارية رقم (01) ، خصصت مجالها لاستقبال 2991 سكناً ؛ يغلب عليها الطابع الاجتماعي التساهمي حسب الشكل التالي :



المخطط الموالي يوضح توزيع الأنواع السكنية السابقة في مجال الوحدة الجوارية :

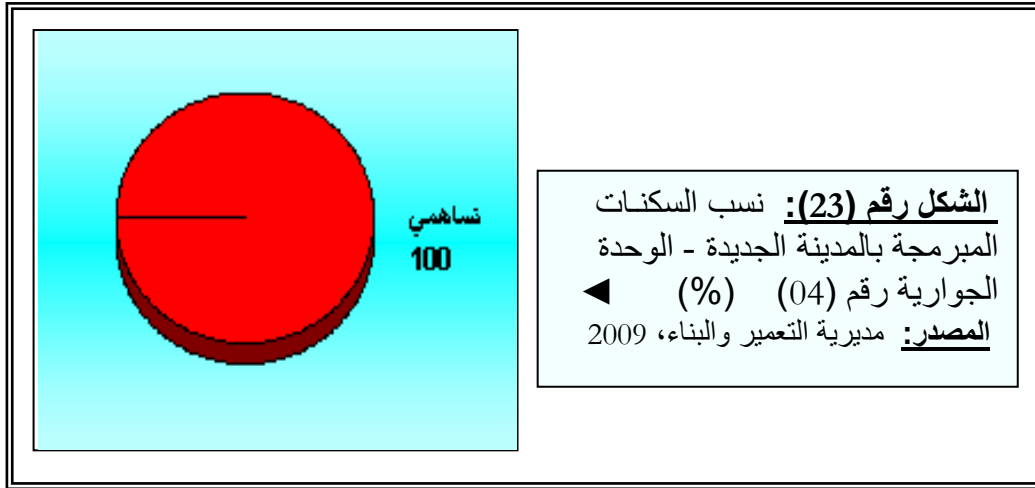
**المخطط رقم (08):** المدينة الجديدة- علي منجلي-، الوحدة الجوارية رقم (02)

**المصدر:** Lilia Makhloufi, op cit , p 219



### 2-3- الوحدة الجوارية رقم (04) :

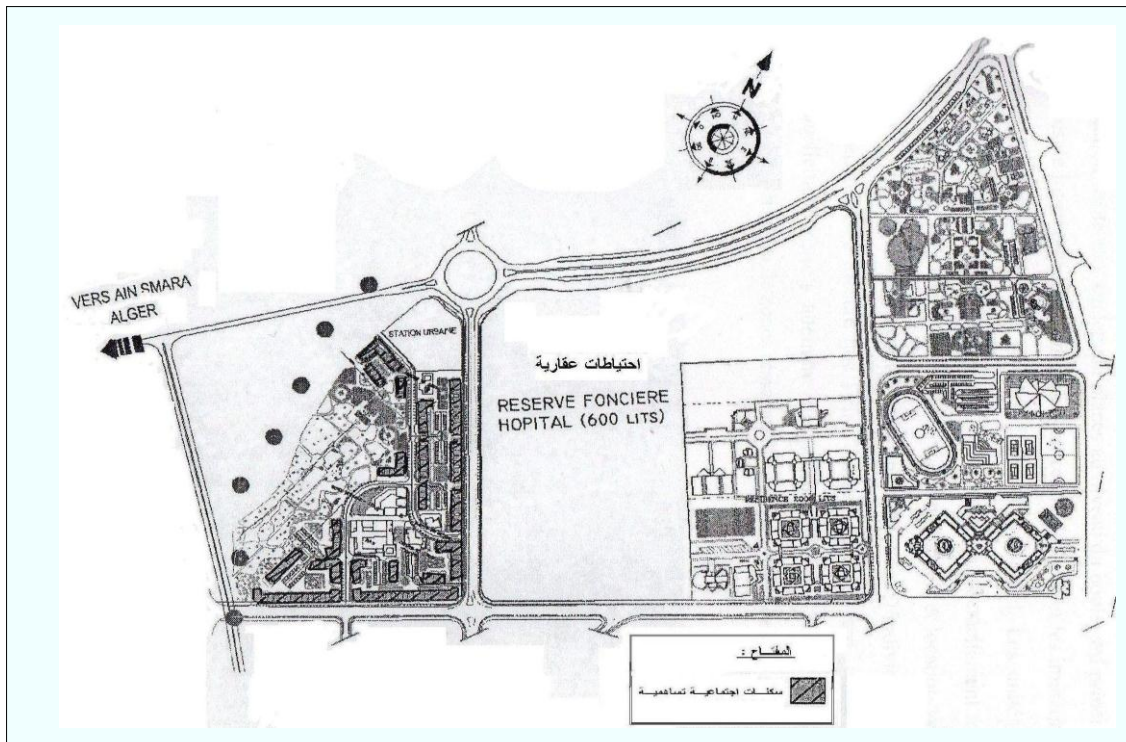
مساحتها 72.67 هـ ، تقع غرب الوحدة الجوارية رقم (03) – القطب الجامعي -، خضعت لعدة تعديلات كنتيجة لتحويل الوحدة الجوارية رقم (03) المزمع احتضانها لـ 1708 سكن إلى قطب جامعي سنة 2001، فكان لزاما اقتطاع 4.21 هـ منها – و ج 04 – لإنشاء إقامة جامعية من 2000 سرير. تحتوي على برنامج من 2612 سكنا، بنسبة 100 % اجتماعية تساهمية.



المخطط الموالي يوضح توزيع النوع السكني السابق في مجال الوحدة الجوارية :

### المخطط رقم (09): المدينة الجديدة- علي منجلي-، الوحدة الجوارية رقم (04)

المصدر: Lilia Makhloufi, op cit , p 227

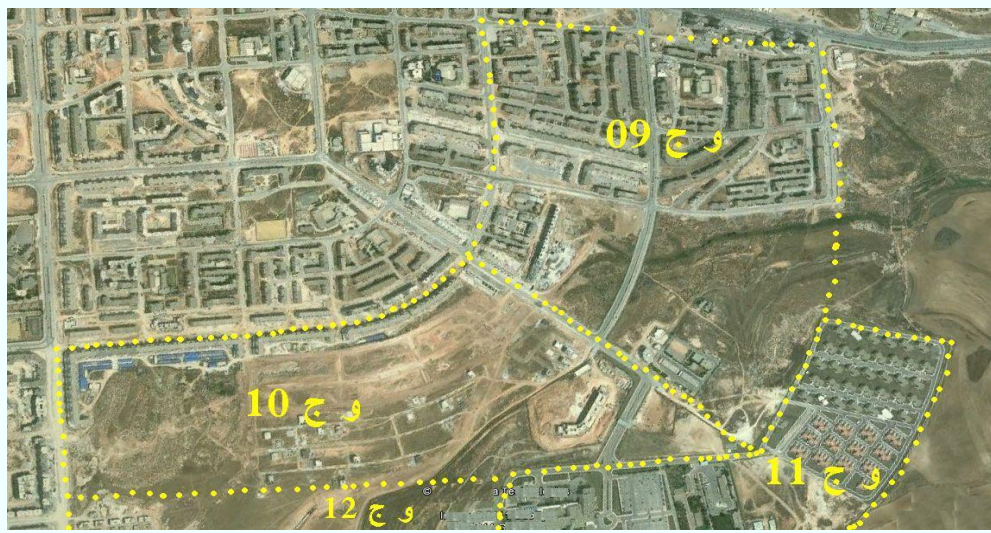


3- الحي رقم 03- :

المستشفى العسكري يشغل الوحدة الجوارية رقم (11)، أما الوحدة الجوارية رقم (09) فالبنائيات العالية من نوع سكنات البيع بالإيجار تتوضع على طول المحور الرئيسي، فيما تتمركز السكنات التساهمية في وسط الوحدة الجوارية، وتبقى كل من الوحدتين الجواريتين رقم (10) و (12) في طور الانجاز مع حصة كبيرة للسكن الترقوي بالوحدة الجوارية رقم (10) وغلبته في الوحدة الأخرى (12) بشكل كامل .

**الصورة رقم (20) : المدينة الجديدة- علي منجلي-، الحي رقم (03)**

المصدر : google earth , 2010



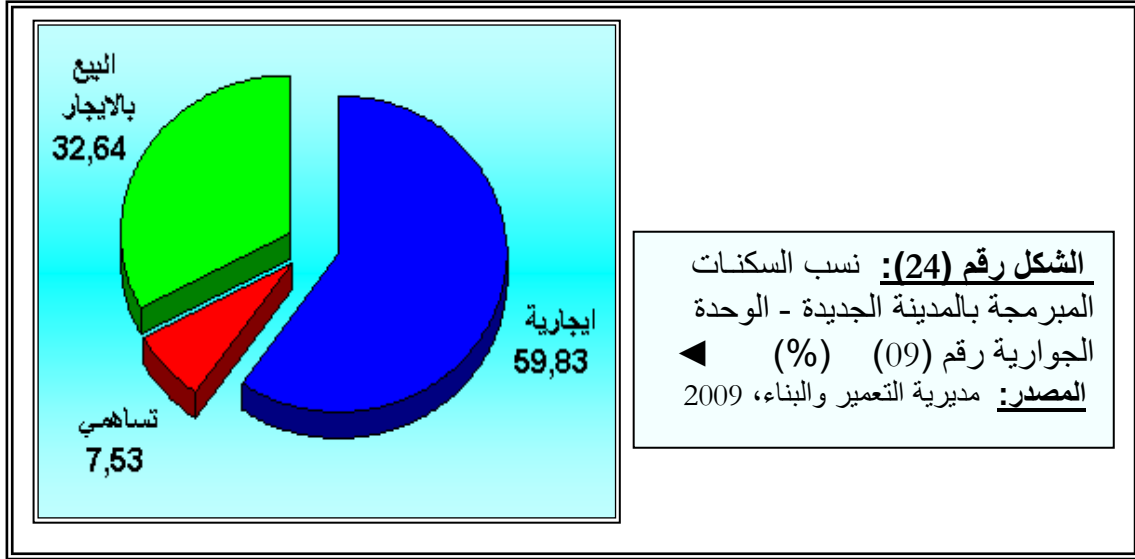
**الصورة رقم (21) : المدينة الجديدة- علي منجلي-، المستشفى العسكري**

المصدر : google earth , 2010



### 3-1- الوحدة الجوارية رقم (09) :

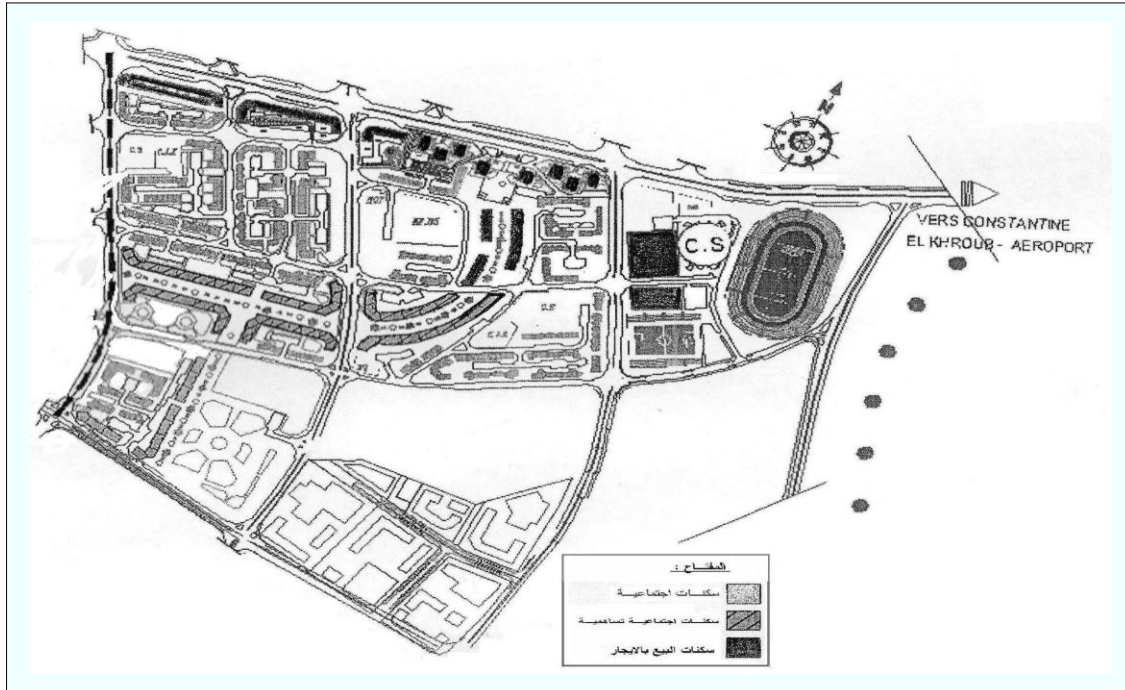
تقع جنوب المحور الرئيسي (A)، شرق الوحدة الجوارية رقم (01)، بمساحة 69.54 هـ، تحتضن 3983 سكنا بعد أن تم برمجة 3009 سكنا، إيجارية، موجهة للبيع عن طريق الإيجار وتساهمية، تتوزع على الشكل التالي:



المخطط الموالي يوضح توزيع الأنواع السكنية السابقة في مجال الوحدة الجوارية :

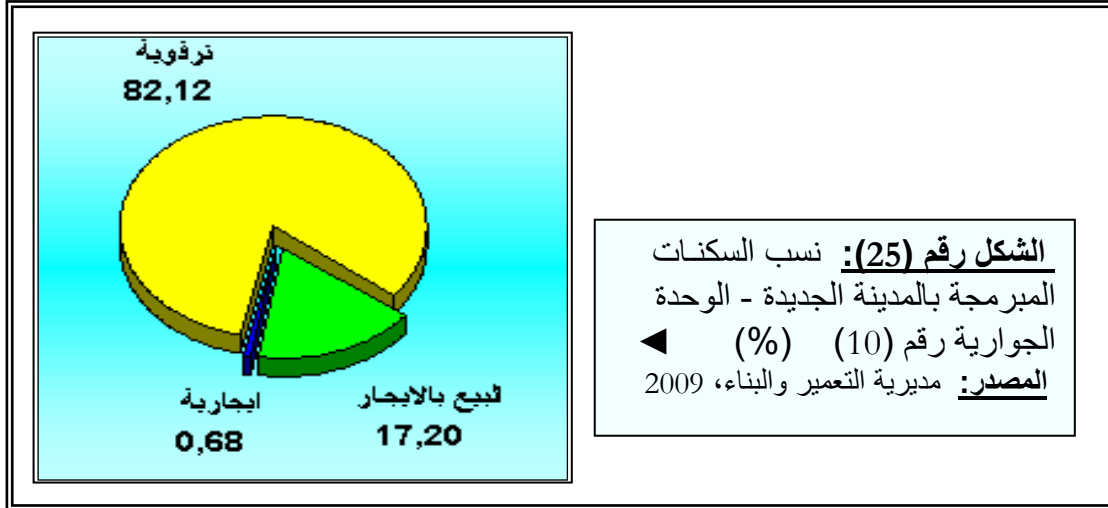
### المخطط رقم (10): المدينة الجديدة- علي منجلي-، الوحدة الجوارية رقم (09)

المصدر: Lilia Makhloufi, op cit , p 229



3-2- الوحدة الجوارية رقم (10) :

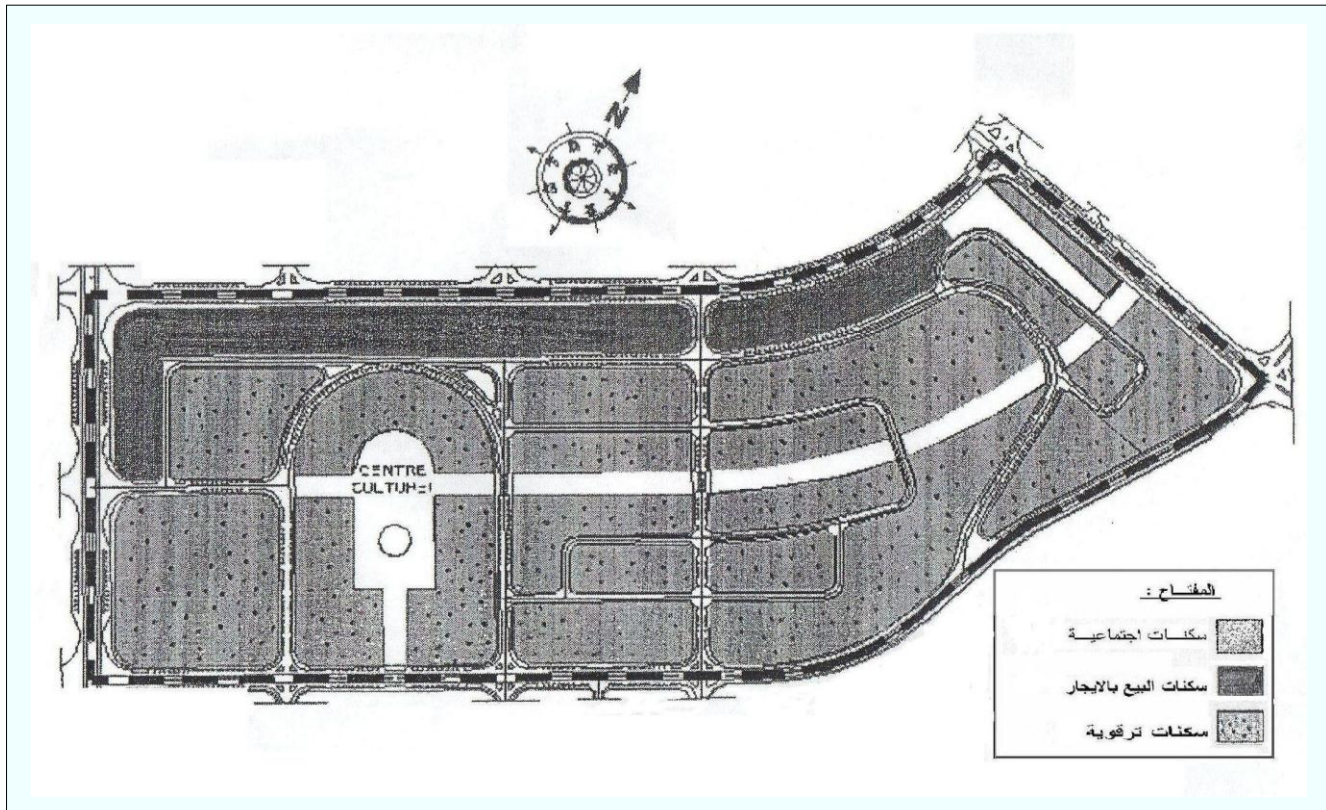
تقع شرق المحور الرئيسي (B)، جنوب الوحدة الجوارية رقم (01) ، بمساحة 39.10 هـ، تحتضن 1914 سكناً، إيجارية، موجهة للبيع عن طريق الإيجار لكن النوع الغالب ترقوي، تتوزع على الشكل التالي:



المخطط الموالي يوضح توزيع الأنواع السكنية السابقة في مجال الوحدة الجوارية :

**المخطط رقم (11):** المدينة الجديدة- علي منجلي-، الوحدة الجوارية رقم (10)

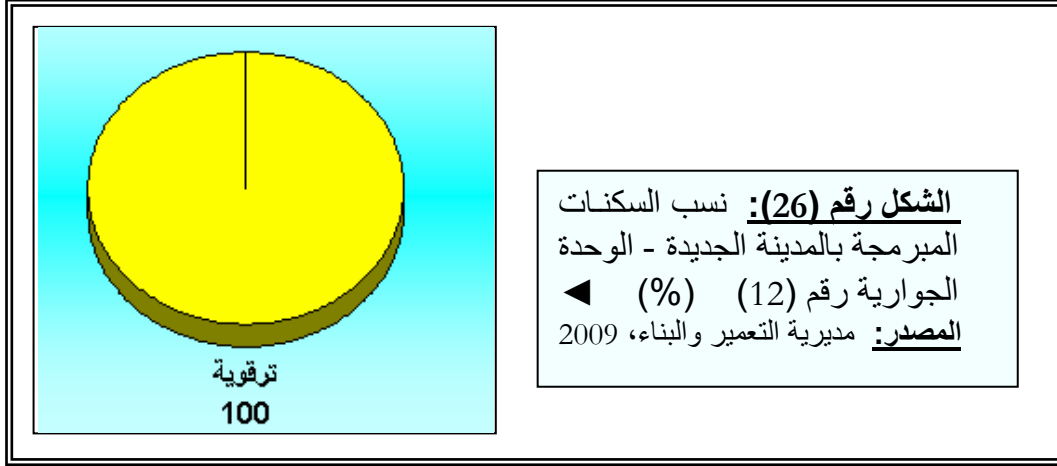
**المصدر:** Lilia Makhloufi, op cit , p 231



3-3- الوحدة الجوارية رقم (12) :

تقع شرق المحور الرئيسي (B)، جنوب المدينة والوحدة الجوارية رقم (10) ، بمساحة 33.02

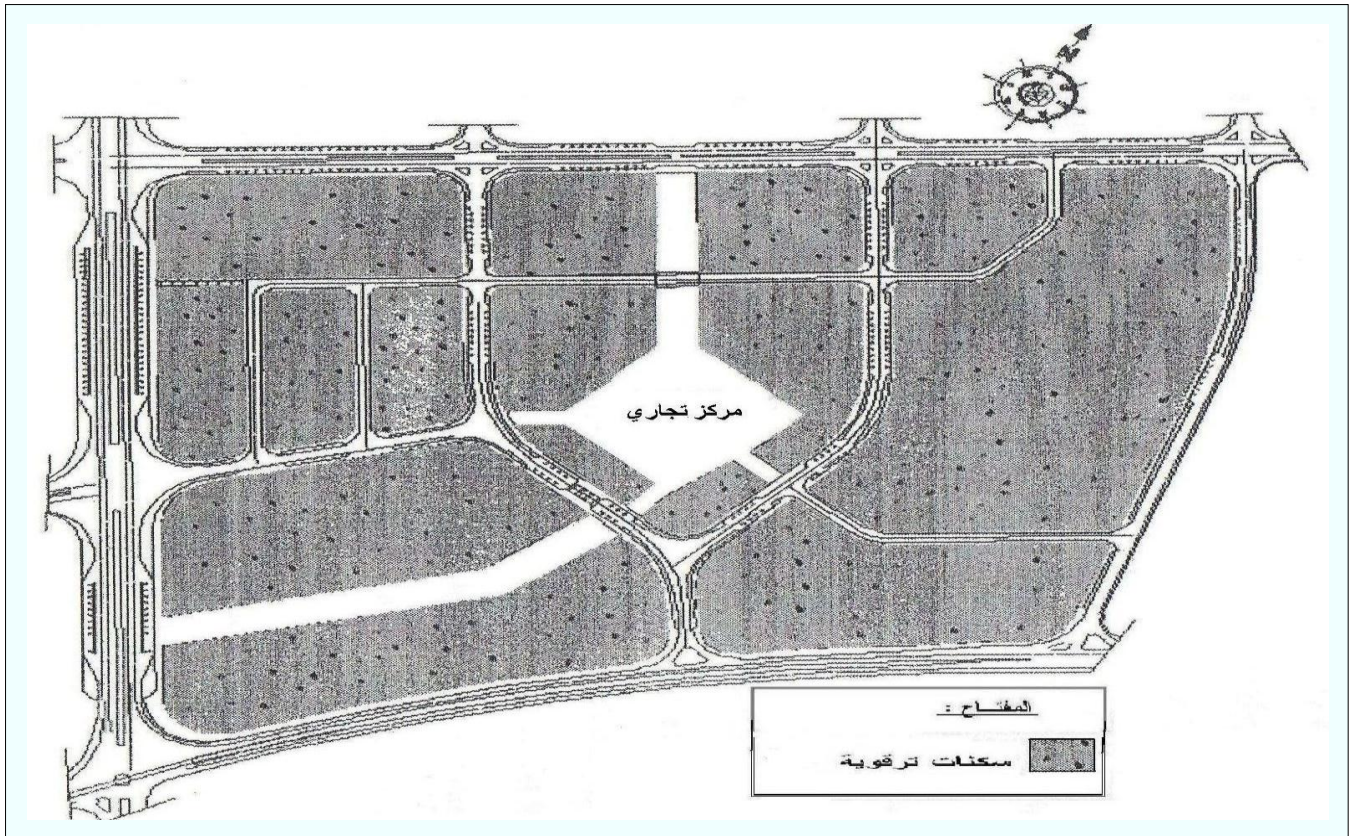
هـ، تحتضن 1139 سكناً، ترقوية في مجملها، تتوزع على الشكل التالي :



المخطط الموالي يوضح توزيع النوع السكني السابق في مجال الوحدة الجوارية :

**المخطط رقم (12):** المدينة الجديدة- علي منجلي-، الوحدة الجوارية رقم (12)

**المصدر:** Lilia Makhloufi, op cit , p 232



## خلاصة الفصل:

المدينة الجديدة "علي منجلي"، فضاء حيوي-إداري تم تجهيزه لاستيعاب عدد كبير من البرامج السكنية، بدأت بها أولى عمليات انجاز هذه البرامج على مستوى كل من الوحدتين الجواريتين رقم (06) و(08) بالحي رقم -2-، حيث تم التركيز في برامجها السكنية على الاجتماعية منها.

تتوزع السكنات الاجتماعية على مختلف وحدات الجوار بالمدينة الجديدة وبنسب متفاوتة، رغبة في عدم خلق أي نوع من التمايز الاجتماعي من خلال دمج لعدة أنواع سكنية بالوحدة الجوارية الواحدة باستثناء بعضها الذي يغطي معظم أو كل مجالها نوع سكني واحد مثلما هو حاصل بالوحدات الجوارية رقم (04)، (08) و (12) .

يغلب على المدينة الجديدة "علي منجلي" ؛ السكن الاجتماعي الموجه للإيجار حيث تجاوز عدد السكنات المنجزة منه عتبة 10 000 سكنا، يمتاز بضيق مساحة أجزائه وواجهات بسيطة ومتكررة، ارتفاعاته معتبرة تصل إلى (R+8)، ونجده بمعظم وحدات المدينة لكن بشكل كلي بالوحدة الجوارية رقم (08). ونجد السكن الاجتماعي التساهمي الذي سجل أكثر من 1190 سكنا منجزا، يمتاز باتساع مساحة أجزائه، جمال واجهاته وخصوصيتها وكذا ارتفاع يصل إلى (R+5) يغطي الوحدة الجوارية رقم (08) بشكل كامل وأجزاء بعض الوحدات الأخرى.

كما نجد برنامج السكن الاجتماعي الموجه للبيع عن طريق الإيجار، الذي نال حصة كبيرة في عملية الانجاز تجاوزت 1500 سكنا منجزا، يتميز بشكل خاص بارتفاعه الشاهق الذي قد يتجاوز (R+16)؛ ما يمثل مبدأ العمارة العمودية الموجهة للإسكان ، نجده بشكل كبير على طول المحورين الرئيسيين بالمدينة الجديدة.

وكما تطرقنا بالفصل الأول إلى انعكاسات البناء المعماري العمودي على المدينة؛ فإنه لمن البديهي أن الطابع العمودي لمعظم البرامج السكنية بالمدينة الجديدة " علي منجلي " وخاصة الاجتماعية منها – الايجارية والموجهة للبيع عن طريق الإيجار-؛ سيلقي بظلاله على مجالها وهو ما سينعكس على كيفية تسييرها، وهذا ما سنتطرق إليه بالفصل الموالي.

# الفصل السادس

تسيير مدينة "علي منجلي" وانعكاسات البناء  
العمودي عليه



## مقدمة الفصل :

إن من أهم التحديات التي تواجه المدن الجزائرية؛ تلك المتعلقة بتسيير الإدارة المحلية وإشكالية توفير الخدمات والمرافق العمومية وطرق أداء المتوفر منها، فالمدينة تشكل مركز الثقل بالكتلة الحضرية (Agglomération)، والمدينة المدروسة هي قطب سكاني وإداري بتعداد سكانها 57746 نسمة حسب إحصاء 2008، وقدرة على احتضان 48 000 سكا و300 000 ساكن، لها وزن في التجمع القسنطيني؛ ما ينعكس بشكل جلي على زيادة الطلب على السكن والعقارات بكافة أنواعها والتجهيزات الحضرية وعلى نوعية الأداء الوظيفي للمدينة، الذي تتجلى مظاهره في نوعية الخدمات والمرافق العمومية المقدمة للسكان.

"ويبدو أنه أمام إلحاحية المشاكل المطروحة، لاسيما أزمة السكن وما نتج عن ذلك من تزايد للبناء الفوضوي والسكن العشوائي، ومشاكل النقل والمنشآت القاعدية، والاحتياجات العقارية، كان من شأنه تراجع مسألة توفير الخدمات والمرافق العمومية بما يتناسب وحجم الطلب إلى المقام الثاني؛ الأمر الذي فاقم من حدة تردي إطار ونوعية الحياة (Qualité de vie) لاسيما في العشرية الأخيرة، بينما شروط نمو وتطوير المدن الكبرى تتطلب مخططات عمرانية متكاملة ومنسجمة ومتزامنة الترتيبات لمختلف عناصر المنظومة الحضرية، بحيث تستند هذه المخططات إلى فكر عمراني يقوم على أسس

علمية." (د/ فوزي بودقة، مقالة بعنوان : تسيير الإدارة المحلية، جامعة العلوم والتكنولوجيا "هوارى بومدين" ، وهران)

كون السكن يحتل مساحة كبيرة من مجال المدينة؛ هذا يستوجب الإشارة إلى علاقة أسلوب الإدارة المحلية في مواجهة المشكلات المتعلقة بتسيير الخدمات والمرافق العمومية ؛ بالنمط المعماري السكني بالمدينة الجديدة وانعكاسات ذلك على أنماط التسيير التنظيمي، التطويري، الخدمي والمالي.

## I- تسيير المدينة الجديدة "علي منجلي" :

### 1- إشكالية التسيير (الحكم) الحضري بالمدينة الجديدة :

أصبح من الشائع أن مصطلح "الحكم" يشير إلى العلاقات بين الحكام والمحكومين، ولا سيما بين الدولة والمجتمع المدني، وهو يغطي ويحوي العلاقة بين السلطات المحلية والمجتمع المدني، ويحدد شروط الشراكة بين القطاعين العام والخاص ومشاركة المواطنين في السياسة العامة من خلال التشاور.

في السنوات الأخيرة، برز مفهوم "الحكم الحضري" من خلال الوعي بالحاجة لإعادة تأهيل دور المواطن في إدارة المدن من جهة، وتعبئة كافية للحفاظ على التراث وتركه لأجيال المستقبل من جهة أخرى. فحسب (Georges Cavallier) : "الحكم الحضري ليس في نظري أكثر من القدرة على تنفيذ شراكات فعالة بين مختلف الجهات الفاعلة، وبمعنى آخر هو القدرة على الربط بين المتدخلين الرئيسيين على مستوى القرار السياسي، من خلال تحديد الإطار الذي يعطي معنى للعمل في المناطق الحضرية". (CAVALLIER, 1999)

في الواقع، عملية التسيير تتجاوز إنشاء المباني وإدارة المنجز منها، فهي تشمل جميع المشاكل المتعلقة بمجالها والمسائل المالية وكذا مجموع المتدخلين في تفعيل جميع الخدمات والعمل على :

- إعطاء بيئة صحية للسكان تضمن رفاهيتهم

- تجنب التفرقة الاجتماعية

- ضمان ظروف معيشية أفضل للأنشطة المختلفة

- توفير وسائل الراحة والخدمات لضمان تنظيم محكم للحياة الجماعية للسكان.

كما ورد في تقرير السياسة العامة للمدينة الجديدة (Urbaco.bet,1994) : التسيير الفعال لعملية تنفيذ المدينة الجديدة [...] تمر عبر خلق وكالة متخصصة في إدارتها [...] للوصول إلى إنشاء بنية تسييرية مناسبة تنسق، تتخذ قرارات سريعة وتضم مجموعة موسعة من المهن والتخصصات المختلفة، تسهم جميعها في تحقيق نفس الهدف . وتكون هذه الوكالة مسؤولة عن :

- التخطيط العام : معالجة نظم التخطيط لمجموع العمليات، لضمان رقابة جداولها الزمنية

- الدراسات : تحدد الاحتياجات الاجتماعية-الاقتصادية، التقنية، العمرانية والمعمارية، من خلال

تكليف مكاتب دراسات لها خبرة لضمان سير ومراقبة التنفيذ.

- الأشغال : ضمان إدارة للمشاريع والاستثمارات

- العقار : شراء الأراضي، تأجيرها أو بيعها .

حسب القانون -08/02- المؤرخ في 2002/05/08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، أي مدينة جديدة تنشأ بموجبه؛ فموجب أمر تنفيذي تنشأ منظمة أو هيئة للمدينة الجديدة، تتمثل مسؤوليتها في :

- بدء ومباشرة أعمال دراسة وتنفيذ هذه المدينة الجديدة بالتعاون مع السلطات المحلية المعنية  
- تقوم - لحساب الدولة - بعمليات انجاز البنى التحتية والمرافق الضرورية بالمدينة الجديدة،  
وتحرص على جودة التنفيذ

- تحقيق جميع التعاملات العقارية وعمليات التنسيق بين التسيير وتطوير الأعمال التجارية اللازمة لتحقيق المدينة الجديدة.

على الرغم من أن القانون السابق لا ينص على صفة رسمية لخلية الرصد والتنسيق؛ إلا أنها لا تزال مسؤولة عن تخطيط مجموع عمليات العمران، الدراسات الاجتماعية-الاقتصادية، التقنية، المعمارية والعمرانية، وتضمن ربطا وتنسيقا بين مختلف المتدخلين، إدارة ومراقبة للمشاريع والاستثمارات وكذا الإشهار بهدف جذب مستثمرين من القطاعين العام والخاص .

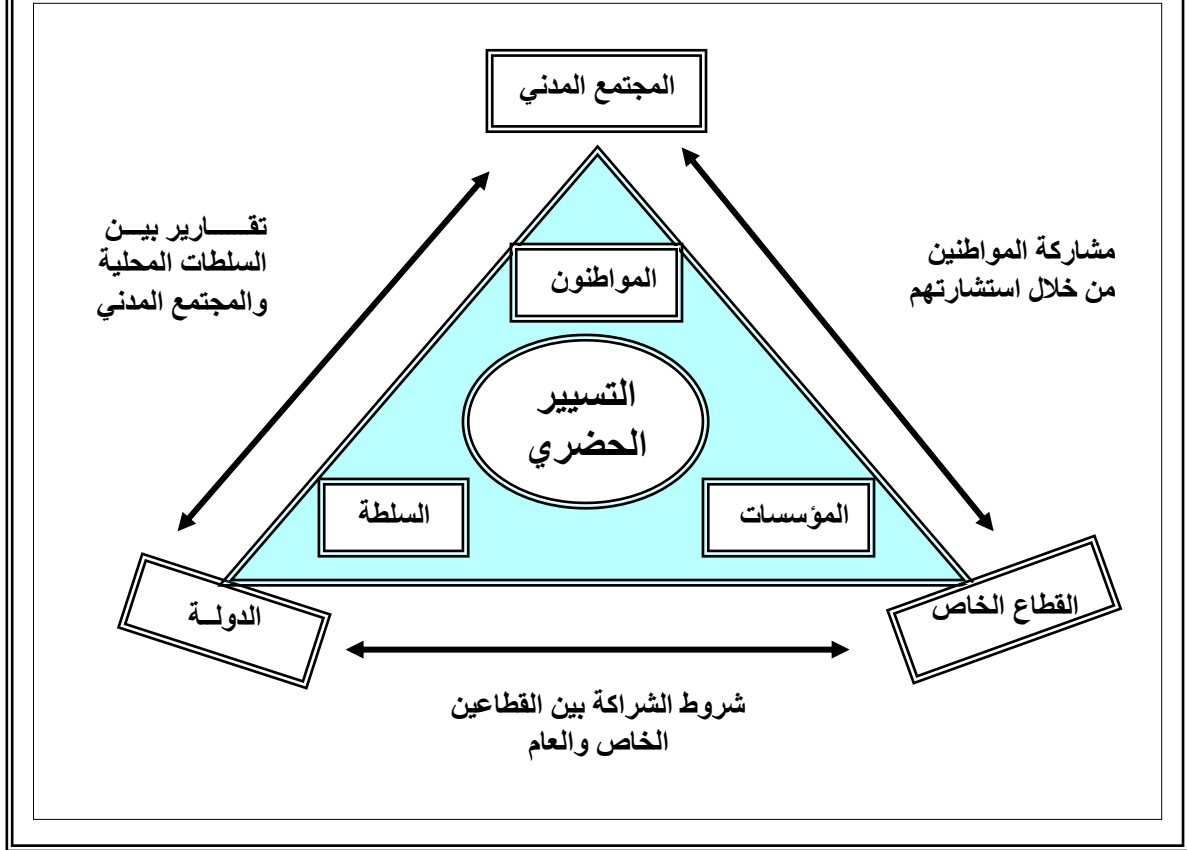
تم تنفيذ عمليات انجاز المدينة الجديدة "علي منجلي" تحت إشراف هذه الخلية التي تعمل بشكل وثيق مع الهياكل الإدارية لمدينة قسنطينة. فالصت هذه الخلية من حجم العمليات بالمدينة من أجل تقديم مجموعة متنوعة منها قادرة على إثراء نوعية حياة السكان الجدد، تغيير مظهر الشوارع والمباني، محدودية حجم العمليات، خلق نوع من المنافسة بين مختلف مكاتب الدراسات للرفع من جودة طريقة الانجاز.

## 2- الفاعلون والمتدخلون في تسيير المدينة لجديدة :

حسب (Goffman) و(Buléon) فإنه لفهم جيد لتسيير أي مدينة؛ يجب أن يؤخذ بعين الاعتبار كل المتدخلين في ذلك، تنوع الأدوار التي يلعبونها، مناصبهم، منطق تفكيرهم واستراتيجياتهم. يكون هؤلاء المتدخلون بشكل دائم في زمكانية الإقليم لأن أي متدخل يمكن أن يكون ساكنا له، مستخدما لأحد المرافق به ودافعا للضرائب. ( Di Méo. G, & Buléon P, 2005, p 33 )

. المدينة الجديدة "علي منجلي" نتاج استراتيجيات الفاعلين والمتدخلين، طريقة استخدامهم لمجالها. يمكننا تحديد ثلاث فئات من الجهات الفاعلة هي : الدولة، القطاع الخاص والمجتمع المدني.

الشكل رقم (27): مبدأ تسيير المدينة الجديدة  
المصدر: Lilia Makhloufi, op cit , p 239



### 3- التحديات التي تواجهها المدينة الجديدة :

بُنيت المدينة الجديدة "علي منجلي" أساساً بقصد استيعاب فائض سكان مدينة قسنطينة، كبديل لتنمية المناطق الحضرية الهامشية، وكأداة لتحقيق التنمية الإقليمية المتوازنة، لكنها واجهت عدة صعوبات وتحديات وهي :

#### 3-1- التحدي الاجتماعي والمكاني :

من الملاحظ على المدينة الجديدة؛ أن عمليات انجاز التجمعات السكنية بها غير متوازنة أو متساوية، ما يخلق عدة ظواهر. فعلى مستوى واجهات المساكن، هناك عدة تعديلات عليها وخاصة على الشرفات، المراد منها خلق فضاء جديد بالمسكن وكذا محاولة الحفاظ على الخصوصية في حالة السكنات أو العمارات المتقابلة بشكل مباشر (vis-à-vis) .

فالمدينة الجديدة فضاء اجتماعي يمكن فهمه وقراءته من خلال سلوكيات وممارسات الفاعلين به، والملاحظ أنه يمكن أن يكون من الخطأ أو التسرع وضع هذه الكمية الهائلة من السكنات

الجماعية دون مراعاة جانب الرفاهية لسكانها من خلال توفير المرافق الضرورية واستجابة المسكن في حد ذاته لاحتياجات شاغليه.

محاولة إسكان عدد كبير من سكان البيوت القصديرية أو لؤلئك المتضررة سكناتهم جراء الانزلاقات ؛ تسبب في ظهور أحياء تتركز بها كل المعوقات الاقتصادية والاجتماعية بالمدينة الجديدة، مثلما هو حاصل بالوحدة الجوارية رقم (08)، وهو ما يناقض المفهوم الحقيقي للحى الذي هو مجموعة متجانسة اجتماعيا ومعماريا ومكتفية من ناحية الخدمات والمرافق العامة. حيث أن المدينة الجديدة تعاني طبقية وتفرقة اجتماعية حسب المكان الذي أتى منه سكانها.

### 2-3- تحدي دمج الأنشطة المختلفة بالمدينة الجديدة :

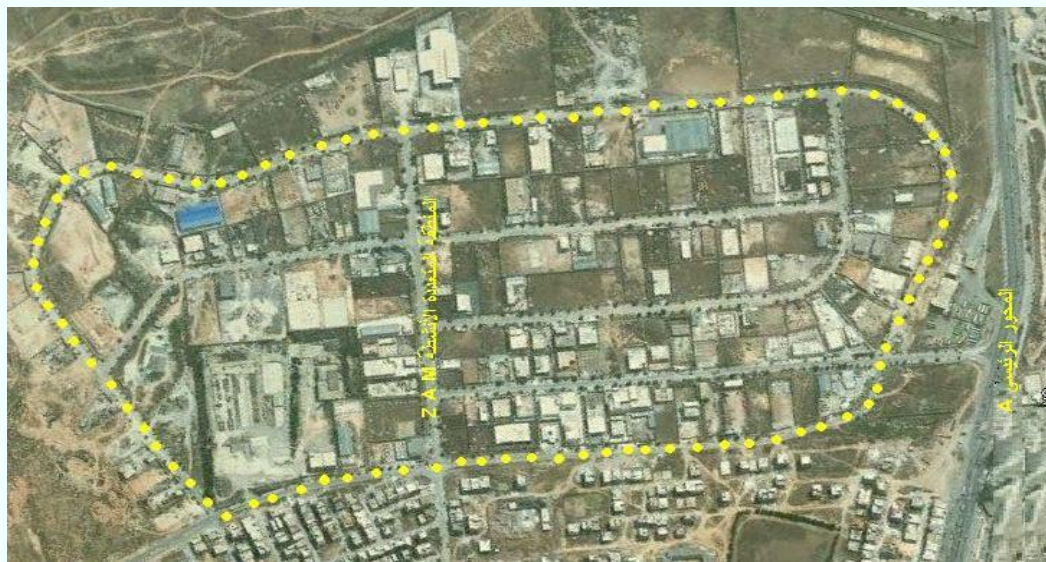
مثلما يمثل الإقليم مركبا ينتج عنه استراتيجيات المتدخلين به بالنسبة للاقتصاديين؛ فهو المجال الذي تقوم عليه عدة أنشطة ما يجعله يتجاوز كونه فضاء اجتماعيا فقط.

ما يحتم على المدينة الجديدة "علي منجلي" أن تكون مرتبطة ببعدها الاقتصادي، فهذا الأخير لا يجب أن يكون معزولا عن باقي الأبعاد الأخرى الاجتماعية والمحلية كون التنمية المحلية الشاملة؛ تحتاج إلى حشد كل هذه الأبعاد معا لتحقيق أهدافها.

بالمدينة الجديدة نجد المنطقة المتعددة الأنشطة بالمدخل الشرقي لها، حيث تم بناء سور دون تحديد دقيق لنوع هذه الأنشطة التي لم يتم إنشاء سوى عدد محدود منها على هذه المنطقة.

**الصورة رقم (22):** المدينة الجديدة- علي منجلي-، المنطقة المتعددة الأنشطة

المصدر : google earth , 2010



الجدول رقم (22) : قائمة الأنشطة المزمعة بالمنطقة المتعددة النشاطات بالمدينة الجديدة:

المساحة المخصصة (م <sup>2</sup> )	النشاط
1140	وحدة صناعة فراشي الأسنان + إنتاج قطن الأذن (coton tige)
1140	وحدة صناعات كهربائية
1140	وحدة إنتاج مواد البناء
1064	كافتيريا + محطة غسل السيارات
2280	وحدة صناعة الشيكولاتة
1140	وحدة تجميد اللحوم
3386.24	وحدة تشكيل الورق
2220.32 + 1835.58	2 × وحدة بيع مواد البناء
1656.1 + 1844.89	2 × مذبح
1156.57	وحدة صناعية
1694.34	وحدة نجارة عامة
650.25 + 773.99	2 × ورشة ميكانيك عام
773.99	الإدارة
2495.59	وحدة استخدامات تجارية
2594.59 + 2495.59	2 × ملبنة
773.94	وحدة تشكيل البلاستيك واللدائن
8447.06	محطة متعددة الخدمات
151999.33	مطبعة جرائد
3832.34	وحدة تشكيل الرخام
2220.03	وحدة إنتاج ملاطات التزيين
2495.59	مخازن

المصدر : المصالح التقنية لبلدية قسنطينة، 2009.

## II- انعكاسات البناء العمودي على تسيير المدينة الجديدة :

### 1- الانعكاس على استهلاك العقار :

المدينة الجديدة "علي منجلي" تحوي عددا كبيرا من السكنات الاجتماعية، التي يكون السواد الأكبر منها على شكل عمارات عالية، فيما يعرف بنمط البناء العمودي. وهو نمط حديث، تم استيراده في ظل عجز النمط الأفقي عن حل جملة من المشاكل التي تعانيها مدننا وأهمها ندرة الاحتياجات العقارية، وخاصة الموجهة للبرامج السكنية لوجود أزمة سكن خانقة. لذا ولكونه جديدا فسيكون له أثره على استهلاك المجال -من المفترض أن يكون ايجابيا- وكذا على طريقة تسييره.

#### 1-1- على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

تم التأكيد على ضرورة إنشاء المدينة الجديدة "علي منجلي" عند المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U) الخاص بالتجمع، بالمرسوم التنفيذي رقم 98/83 المؤرخ في 25 فيفري 1998. والذي نص على :

#### 1-1-1- المناطق المعمرة :

يظهر أثر نمط البناء جليا من خلال مساحات المجالات المستهلكة للوحدات الجوارية، وكذا من خلال التعديلات التي مست مخططات شغل الأراضي وخاصة (POS 01) الذي عرف:

**الجدول رقم (23) :** التعديلات على مستوى مخطط شغل الأراضي رقم (01) :

رقم الوحدة	المساحة خلال سنة 1992 (هـ)	المساحة منذ سنة 1994 (هـ)	التعديل (هـ)
01	101	75.04	- 24.96
02	40	45.43	+ 5.43
03	34	34.04	+ 0.04
05	53	86.32	+ 33.32
06	40	40.38	+ 0.38
07	78	73.09	- 4.91
08	19	19.96	+ 0.96
13	53	58.45	+ 5.45
المجموع	418	432.71	+ 14.71

المصدر: مديرية التعمير والبناء، 1998.

من الجدول السابق؛ نلاحظ أن مساحة التعديل تجاوزت 14 هكتارا من أجل تحقيق البرامج السكنية على مستوى مخطط شغل الأراضي رقم (01) ، لكن أهم ما يخدم دراستنا هو اقتطاع مساحات معتبرة من وحدات جوار وإضافتها إلى أخرى، فإلى ما يرجع ذلك ؟

على مستوى الودعتين الجواريتين رقم (01) و(07)، تم اقتطاع 24.96 هكتارا و4.91 هكتارا على التوالي، وهذا يرجع إلى استفادتهما من برامج السكن الاجتماعي وخاصة الموجه للبيع عن طريق الإيجار، الذي يمتاز - كما أسلفنا - بالارتفاع الشاهق وتعدد كبير لطوابقه؛ يجعل استهلاك المجال يبلغ أقصاه ويوفره، ما يسمح باقتطاعه وإضافته إلى وحدات أخرى ، عكس ما حدث على مستوى الوحدة الجوارية رقم (05) التي ينتشر بها نمط البناء الفردي الذي يستهلك مساحات كبيرة من المجال؛ ما يفرض إضافة مساحة إلى هذه الوحدة من أجل تحقيق البرنامج السكني الفردي.

### 1-1-2- المناطق المخصصة للتعمير :

عكس مخطط شغل الأراضي رقم (01) الذي اكتملت أو قاربت أشغال انجاز البرامج السكنية على الانتهاء؛ فبقية المخططات تروح بين انطلاق أشغال البرامج بها وكونها لا تزال قيد الدراسة كالمخططين رقم (08) و(09).

**الجدول رقم (24) :** البرامج السكنية الاجتماعية لبقية مخططات شغل الأراضي الموافق عليها:

رقم المخطط	رقم الوحدة	عدد السكنات المبرمجة			المنجزة			في طور الانجاز			غير المنطقة		
		3	2	1	3	2	1	3	2	1	3	2	1
02	10	500	/	/	00	/	/	00	/	/	/	/	/
	12	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	19	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
03	09	1300	300	2383	200	00	2153	1100	300	230	00	00	00
	11	مخصصة للمستشفى العسكري											
	17	1200	2534	1150	00	00	00	1634	1030	00	900	70	00
05	18	1000	1870	1430	00	00	00	00	00	1430	00	00	00
	20	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
07	04	/	550	/	/	/	00	/	/	00	/	/	550

المصدر : مديرية التعمير والبناء، 2007. (1: إيجارية 2: تساهمية 3: بيع بالإيجار)

فيما لم ينطلق برنامج النمط الفردي والترقوي في كل من الوحدات رقم (10)، (12)، (18)،

(19) و(20)، كون كل التركيز منصب على البناء الجماعي لاستغلال العقار بشكل عقلائي .



## 2-1- على الاستيلاء على الأرض :

التكثيف (Densification) الكبير بالمدينة الجديدة له دور كبير في التقليل من الاستيلاء على الأرض، من خلال ارتفاع (عدد السكنات والطوابق)، مساحة قواعد واستيلاء المباني وكذا تكرارها : (ZUCHELLI Alberto, 1983, p 480)

لدينا: ( 1 هكتار = 10000 م<sup>2</sup> )

$$\begin{cases} d = \frac{N}{ass} 10000 \text{ m}^2 \\ CES = \frac{E}{ass} \end{cases}$$

حيث أن :

**N** : عدد السكنات فوق قاعدة العمارة

**E** : مساحة استيلاء العمارة

**ass** : مساحة قاعدة العمارة

يمكن كتابة المعادلتين السابقتين على الشكل :

$$\begin{cases} d = \frac{N_T}{ASS} 10000 \text{ m}^2 \\ CES = \frac{m \cdot E}{m \cdot ass} = \frac{E_T}{ASS} \end{cases}$$

حيث أن :

**m** : عدد العمارات المكررة

**E<sub>T</sub>** : المساحة الكلية لاستيلاء العمارات من العبارة : **E . m**

**ASS** : المساحة الكلية لقواعد العمارات من العبارة : **m . ass**

يقصد بمساحة قاعدة العمارة (assiette) ، المساحة من التي تستقبل وتحمل العمارة بفضاءاتها، عكس مساحة الاستيلاء (emprise) والتي لا تستقبل إلا العمارة دون تلك الفضاءات الملحقة التي تشمل مساحة الطرق (S<sub>V</sub>)، المساحات الخضراء (S<sub>ev</sub>) ومساحة مواقف السيارات (S<sub>s</sub>).

ومنه : **ASS = E + Sev + S<sub>s</sub> + S<sub>v</sub>**

من خلال العلاقات السابقة، فإن الاستيلاء على الأرض بالمدينة الجديدة "علي منجلي" سيتناقص بعدد السكنات الموضوع على قاعدة واحدة وبتكرارها تعمم هذه الحالة.

### 1-3- على خطوط الطبيعة عند استهلاك المجال :

تتموضع المدينة "علي منجلي" على هضبة -عين الباي-، ما يجعل ارتباطها بما حولها سهلا ومباشرا كونها لا تقع عند سفوح الجبال ما سيعرضها لمختلف الأخطار الطبيعية كسيلان مياه الأمطار، لكن دون إهمال حدودها الغربية حيث خطها الطبيعي يلتقي بسفح "العيفور" المحافظ على طابعه الفلاحي. كون المدينة الجديدة تتوسع عموديا؛ هذا يجعل مساحتها أقل وبالتالي حدودا أقل وتماسا أضعف مع الطبيعة، وهو ما يجعل تأثيرها وبصمتها البيئية أقل ما يكون.

المدينة الجديدة خلقت من العدم؛ هذا قد يكون قد أعطى فرصة أكبر للمخططين لتلافي حدوث أي صدام محتمل مع الطبيعة، على الأقل لفترة ليست بالقصيرة، فالمدينة تصعد إلى أعلى ولا تزحف على محيطها.

### 1-4- على المساحات الخضراء :

المعايير التقنية الوطنية لتصميم المساحات الخضراء تنص على أن توفر 10 م<sup>2</sup> / مسكن ، إذا فالمساحة اللازمة للمساحات الخضراء = عدد المساكن x 10 م<sup>2</sup> .

مساحات اللعب تتبع كمثال عن المعايير الدولية، المنشور رقم 19-67 المؤرخ في 1967/03/30 الصادر عن وزارة التجهيز الفرنسية والذي ينص على : (بلخير إسماعيل، مرجع سابق، ص107)

#### ◀ الأطفال اقل من 06 سنوات :

تكون قريبة ومجاورة للعمارات، تتميز بسهولة الدخول ويشترط عدم انجاز أي طريق للحركة الميكانيكية بالقرب منها بحيث يجبر الأطفال على اجتيازه للوصول إليها.

#### ◀ الأطفال من 06 إلى 12 سنة :

تكون بعيدة نوعا ما عن العمارات لكي تسمح بلعب الكرة والألعاب الجماعية.

#### ◀ الأطفال من 12 سنة إلى 18 سنة:

تتطلب أرضية رملية، تستعمل للرياضات المختلفة، بمساحة تقدر بحوالي 900 م<sup>2</sup> .

#### ◀ للكبار:

- أرضيات موجهة للعب في الهواء الطلق وخاصة لعب الكرة الحديدية على بعد معين من العمارات

- وضع كراسي في أماكن مختلفة ، من الأفضل أن تكون مضللة، وخاصة بجوار مساحة الفئة الأولى - الأرضيات تكون بعيدة بشكل كاف عن طرق حركة السيارات وعن أماكن التوقف.

واقترح المنشور تخصيص ما قيمته 13م<sup>2</sup>/ مسكن كمساحة حضرية خاصة بتموضع الألعاب للفئات المذكورة آنفا، ويوضح بأن هذه النسبة ليست إلزامية.

تصميم هذه المساحات على مستوى الأحياء السكنية، مهم غير أنه غير واضح، رغم أنها داخل التجمعات السكنية، حيث لا يمكن أن نميز بين المساحات الخضراء ومساحات اللعب.

بالعودة إلى المدينة الجديدة "علي منجلي"، فالقراءة البسيطة للمخططات تهيئة وحدات الجوار تبين أن تصميم كل من المساحات الخضراء ومساحات اللعب غير واضح، لا يمكن التمييز بينهما وأيضا حسب المعايير السابقة فهي غير كافية وموزعة كما توضحه الخريطة التالية :



حيث نجد وحدات جوار تنعدم بها المساحات الخضراء تماما، والموجودة منها غير مهياة، وسبب وجودها في الشمال الغربي كما توضحه الخريطة السابقة راجع إلى طبيعة التربة بها وتكوينها الصخري الذي لا يتحمل وزن البنايات أو مختلف التجهيزات العمومية ؛ جعل المساحات الخضراء الخيار الوحيد لها، كون المدينة الجديدة ومن خلال النمط العمودي بها؛ تهدف إلى

استغلال المجال المتاح بالشكل الأقصى الذي يهمل ترك مجالات مفتوحة قصد تهيئتها كمساحات خضراء أو ساحات عامة نظرا للتكدس السكاني الكبير والذي يستلزم مساحات كبيرة من المجال. وفق التحقيق الميداني؛ عينة البحث من سكان المدينة الجديدة "علي منجلي" يجمعون على شبه غياب المساحات الخضراء؛ فالموجود منها غير واضح، وكذا بالنسبة لمساحات اللعب رغم أنه تم رصد 160 هكتارا للمساحات الخضراء في مخطط تهيئة المدينة . (مديرية التعمير والبناء، 1998)



**الصورة رقم (23):** مساحة ب و ج (06) غير مهيأة الوظيفة كمساحة لعب أو مساحة خضراء  
**المصدر:** من طرف الباحث، 2010.

المساحة الخضراء والتي تكاد تكون الوحيدة بالمدينة الجديدة، نجدها بالوحدة الجوارية رقم (07)، حيث توجد حديقة عمومية عند تقاطع شرعي "العربي بن مهدي" و"عبان رمضان" ، الذين يحدانها إضافة لمجموعة من السكنات الجماعية بأبعاد (160م X 40م)، لها ثلاث (03) مداخل، الرئيسي منها موجه إلى الشارع الأول.



**الصورة رقم (24):** المدخل الرئيسي للحديقة العمومية بالوحدة ج (07)  
**المصدر:** من طرف الباحث، 2009.

تعاني الحديقة السابقة من إهمال كبير، حيث نجد تسربات للمياه المستعملة، مصابيح الإضاءة مكسورة بشكل كامل وغياب للتسيير جعلها تعطي صورة سيئة للوحدة الجوارية ومنها للحي ؛ جعل

من التردد عليها محتشما ولا يقتصر إلا على فئة معينة كالمقاعد، ولا يكون ذلك إلا في الأيام المشمسة نظرا لضعف تجهيزها.

## 2- الانعكاس على شبكة الطرق والشبكات المختلفة :

تطرقنا بالفصل الأول لانعكاسات البناء العمودي على تسيير كل الشبكات بالمدن، وفيما سيأتي سنتطرق لتلك التي بالمدينة المدروسة، وهي كالتالي :

### 2-1- على حركة المرور والنقل :

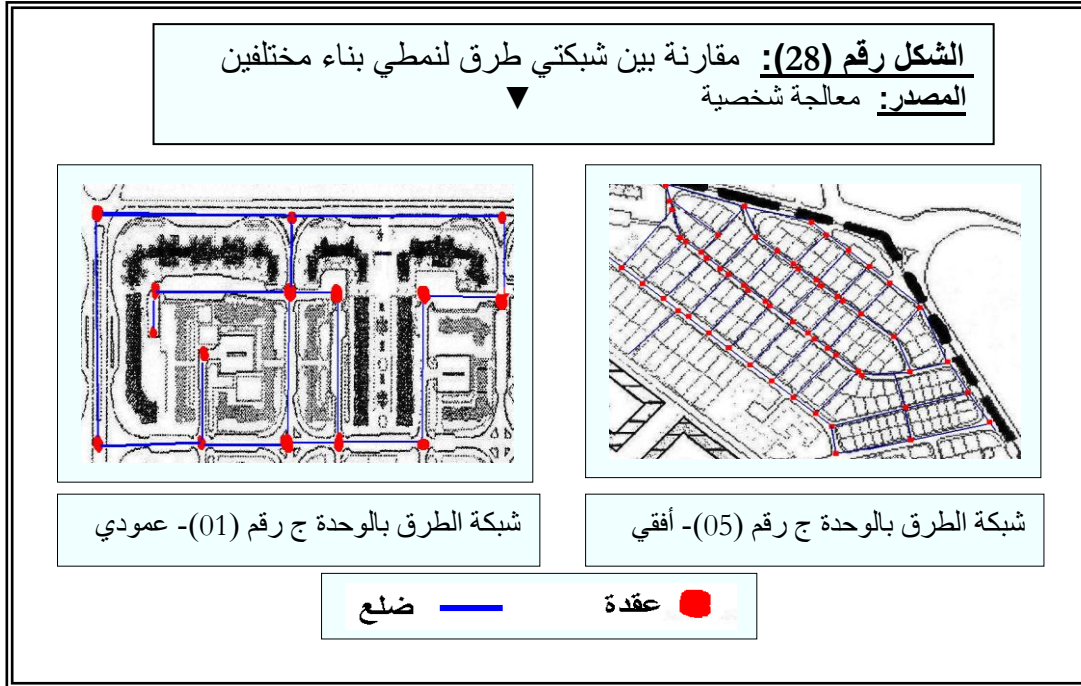
وظيفة النقل الأولى هي ربط العلاقات بين السكان واستعمالات الأراضي، ويلعب دورا في حركة البضائع والحاجيات الاقتصادية، كما أنه " لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تتوسع المدن بدون مسارات النقل والتخطيط لها. أدى النمو الحضري الكبير إلى إحداث توسعات كبيرة في استعمالات الوظيفة للأرض، بدورها أدت إلى ظهور عدة مشاكل متمثلة في صعوبة الوصول إليها، فالنقل يعتبر أداة الربط بين مختلف أجزاء المدينة وبين المدينة وتلك المجالات المتواجدة على مجال تأثيرها " . (الدكتور عبد الله عطوي، 2001، ص 253)

المدينة الجديدة وكما سبق الإشارة له؛ تحوي محورين أساسيين، ومجموعة من الطرق الأولية، الثانوية والثالثية، ومن التحقيق الميداني تبين أنه أكثر من 70 % من سكانها يزاولون عملهم خارج مناطق سكنهم؛ سواء بحدود المدينة أو خارجها ما يجعل التنقل أمرا أكثر من ضروري. طبيعة النمط العمودي بالمدينة والتكدس السكاني الكبير يجعلان من الطرق الثانوية والثالثية لا تقل أهمية عن الأولية نظرا للحركة الكبيرة التي لا تنقطع عنها طوال ساعات النهار ، دون إهمال الازدحام على مستوى المحاور والطرق الرئيسية.

تعرف المدينة الجديدة "علي منجلي" غيابا لمحطة نقل رئيسية حقيقية، وكذا مواقف لا تعرف إلا بمواقعها، أي حفظها سكان المدينة دون وجود ما يدل عليها؛ تجعل على الزائر من الصعوبة بمكان قضاء حوائجه دون الاستعانة بغيره.

وتشتمل المدينة الجديدة حسب مديرية النقل لقسنطينة على 200 حافلة و60 سيارة أجرة، وهو عدد غير كاف مقارنة بعدد السكان المتزايد وطبيعة تنقلاتهم ، فتلاميذ المدارس مثلا يعانون من غياب شبه تام للنقل المدرسي ما يعرضهم إلى التأخر أو الغياب عن أقسامهم.

يتكون مخطط أي شبكة طرق - يرمز له بـ (G)- من مجموعة من العقد (V) والأضلع (E)، حيث تمثل العقد نقاط تمفصل بين خطين أو أكثر، وقد تكون في نهايتها كالمحطات والمواقف. أما الأضلع فهي خطوط مستمرة بين عقدتين، تمثل العلاقة بين هاتين العقدتين وتحمل أي تنقل بينهما. في المدن التي تعتمد على النمط العمودي كمدينة "علي منجلي"؛ نجد بها أقل عدد ممكن من العقد والأضلع، كون الحجم الأكبر من المدينة في الأعلى وبالتالي حجم الشبكة يكون أصغر منه لو كان نمط البناء فرديا.



من الشكل السابق، عند مقارنة شبكتي كل من الوحدتين الجواريتين رقم (01) و(05)، حيث يكون عدد العقد والأضلع بالوحدة الأخيرة أكبر منه في الأولى وبشكل أكثر، ولحساب هذه الكثافة نقوم بحساب مؤشر الكثافة ( $\beta$ )؛ الذي يزيد طرديا بزيادة عدد الأضلع على حساب العقد، عبارته:

$$\beta = \frac{E}{V}$$

للكثافة السكانية دور مهم من ناحية ارتباط القطاعات، وتلعب المسافة بين هذه القطاعات هي الأخرى نفس هذا الدور، وهو ما يبينه مؤشر الترابط (i)، الذي يسمح لنا بفهم طبيعة شبكة الطرق التي تربط بين هذه القطاعات. (Ghenouchi Ahmed, 1998, p 14)

وتعطى عبارته بالشكل :

$$i = \frac{P_a \times P_b}{D_{ab}}$$

حيث :

$P_a$  : عدد السكان بالقطاع a

$P_b$  : عدد السكان بالقطاع b

$D_{ab}$  : المسافة المباشرة (Vol de oiseau) بين القطاعين a و b

بتطبيق العبارة السابقة على المدينة الجديدة "علي منجلي"؛ فإننا نجد ارتباطا كبيرا بين وحدات الجوار بها، كونها تحوي على كثافات سكانية كبيرة إضافة إلى أنها لا تتباعد كثيرا فيما بينها. أما عن مواقف السيارات بالمدينة، فقد تم تخطيطها على مستوى كل التجمعات السكنية بشكل يتوافق مع عدد السكان واحتمالات امتلاكهم للسيارات، لكن ما يعاب على معظمها قلة أو غياب تجهيزها وتهيئتها.



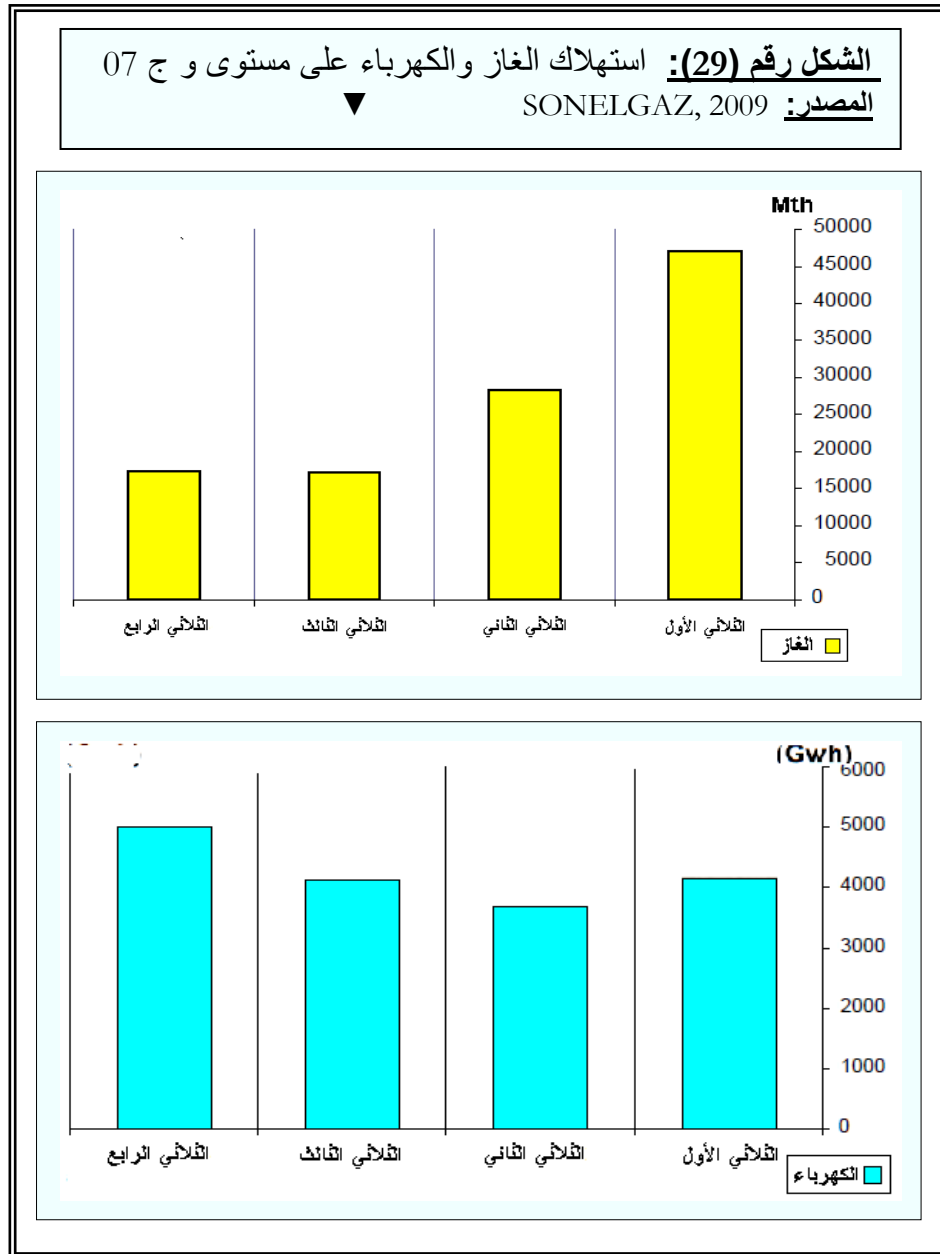
**الصورة رقم (25):** موقف سيارات غير مهيا بالوحدة الجوارية (06) ◀  
**المصدر:** من طرف الباحث، 2009.

غياب التجهيز بالمدينة وكذا المساحات الخضراء لا يشجعان على حركة المشاة، خصوصا في غياب ممرات مخصصة لها، فهي لا تقتصر إلا على مجموع الأرصفة.

## 2-2- على تسيير شبكات الكهرباء والغاز :

رغم أن البناء العمودي يجعل من أمر التمديدات المختلفة لشبكات الكهرباء والغاز أكثر بساطة، كونه يختزل ويقلص هذه الشبكات وكذا من تكاليف انجازها ؛ فالسكنات المتوضعة عموديا تشترك في الجزء الأكبر منها، إلا أن الوضع القائم بالمدينة الجديدة "علي منجلي" ينبأ بعجز كبير في هذا

القطاع. فالتيار الكهربائي كثيرا ما ينقطع بالمدينة نظرا للضغط الكبير على خطوطه كون الساكن يضطر إلى الاعتماد المفرط في جميع أنشطته على الوسائل الميكانيكية والكهربائية بداخل المبنى العالي في ظل ضعف تجهيز المدينة، إضافة إلى عدم وصول غاز المدينة إلى العديد من السكنات. ونأخذ استهلاك كل من الكهرباء والغاز بالوحدة الجوارية رقم (07) لسنة 2008 :



استهلاك الكهرباء يبلغ أقصاه بفصل الصيف في مدينة "علي منجلي" ويتقلص بفصل الشتاء كون استعمال الكهرباء يكون بالدرجة الأولى من أجل التبريد والتكييف، فالبناءات لا يراعي نمطها ولا توجيهها الراحة الحرارية لسكانها ، في حين أن استهلاك الغاز يبلغ أقصاه بفصل الشتاء وهو أمر بديهي من أجل التدفئة، ويقتصر استعمالها في باقي الفصول على الطهي والتسخين.



## 2-3- على شبكة الصرف الصحي :

ينطبق عليها أيضا مبدأ اقتصاد إمدادات شبكتها، وأيضاً الضغط الكبير الذي تسببه الكثافة العالية بالمدينة الجديدة "علي منجلي" من خلال الكمية الكبيرة من المياه المستعملة؛ تسببت في عجز الشبكة وانفجارها في نقاط معينة. فقطر القنوات الذي يتراوح بين 400 إلى 1000مم، لم يعد قادراً على تسريب تلك الكميات الكبيرة، جعل من عملية توسيع الشبكة من طرق السلطات المحلية أمراً لا مفر منه، حيث أن العملية تمت- حسب مديرية الري، 2009- على مستوى بلديتي : "الخروب" و"عين اسمارة" كما يلي :

### ◀ على مستوى بلدية "الخروب" :

توسيعات للشبكة على المدى المتوسط بالجزء القاعدي بالمدينة الجديدة وعلى طول الطريق الوطني رقم (03) ، وانجاز مجمع ونظام صرف على شكل حزام يحيط بالمدينة يصب خارج حدود مدينة الخروب الشمالية الغربية، كما تم اقتراح انجاز محطة تصفية بها في المستقبل القريب.

### ◀ على مستوى بلدية "عين اسمارة" :

انجاز مشروع مجمعات ونظام صرف وحدوي في المدى المتوسط أو البعيد واقتراح إنشاء محطة تصفية مجاورة للمنطقة الصناعية، كما تم إدراج اقتراح بانجاز مجمع بالجنوب الغربي موجه للتوسعات المستقبلية للمدينة الجديدة "علي منجلي".

## 2-4- على شبكة المياه الشروب :

إمدادات الشبكة تخضع كسابقها لقانون التقليل والاختزال، لكن هناك مشاكل واجهت عملية تزويد سكان المدينة الجديدة "علي منجلي" بالماء الشروب كالنقص الكبير في مصادر هذه المياه وتأخر انجاز سد "بني هارون"، وكذا مراحل انجاز المدينة نفسها وسرعة تقدم الأشغال بها.

قسمت المدينة الجديدة "علي منجلي" إلى عشر (10) مناطق بما فيها منطقة النشاطات المتعددة، حيث تضم كل منطقة مجموعة من الوحدات الجوارية، ويتم تموينها بالمياه الشروب حسب مدى تقدم الأشغال بها وكذا نمط السكنات والكثافات السكانية التي تحويها، وتكون: (مديرية الري، 2009)

### ◀ على المدى القريب :

يتم تموين المدينة بشكل متقطع – يومي الأحد والخميس- من قناة منبع "بومرزوق" الرئيسية المارة بالجهة الشرقية، من خلال قناة أخرى تتفرع منها تخترق المدينة الجديدة "علي منجلي" من الشرق

إلى الغرب بتدفق 30 ل / ثانية ويملاً خمس (05) خزانات، سعة كل واحد منها 2500 م<sup>2</sup> تقع على ارتفاع 780 م.

#### ◀ على المدى المتوسط والبعيد :

في انتظار انتهاء عمليات الانجاز بالمدينة الجديدة "علي منجلي" وأغلبها عمودية تحوي كثافات عالية، فإنه تم اقتراح الاستمرار في التموين من القناة السابقة بعد تجهيزها بمحطة ضخ وقناة فرعية أخرى لملاً ثلاث (03) خزانات أخرى مع اقتراح إنشاء أربعة (04) أخرى، كما سيتم تموين المدينة الجديدة من خلال سد "بني هارون" بقدرة 600.000.000 م<sup>3</sup>.

#### 3- الانعكاس على المرافق العمومية :

من الملاحظ أن هناك ضغطاً كبيراً على المرافق العمومية بالمدينة الجديدة "علي منجلي"، نظراً للتكدس السكاني الكبير بالمدينة يرافقه نقص التجهيزات العمومية الموجودة وبساطتها وتأخر التي هي في طريق الانجاز، مثلما هو حاصل بالمرافق التعليمية.

عرفت سنة 2010 توافد أكثر من 5000 تلميذ جديد على مدارس المدينة الجديدة "علي منجلي"، ما أدى إلى اكتظاظ كبير بأقسام الدراسة حيث أن نسبة العجز بالمدارس بلغت 200 % في ظل تأخر استلام التجهيزات التعليمية المزمع سنة 2011 (مديرية التربية والتعليم ، قسنطينة، 2010) ، فالأقسام أصبحت ما يشبه المحاشر ومزاولة التلاميذ للدراسة واقفين.

وكنتيجة لهذا العجز للمرافق التعليمية، اضطر أولياء التلاميذ إلى نقل أبنائهم إلى مناطق أخرى محيطة بالمدينة، في انتظار جهوزية الموجودة في طريق الانجاز بمدينتهم.

كما أن هناك عجز كبير في عملية الإنارة العمومية، تخلف بدورها عجزاً أمنياً يوفر الوسط الملائم لانتشار الجريمة والتحرشات.

فغياب بعض التجهيزات وعجز الموجود منها -الاكتظاظ الكبير بها- ؛ أدى إلى "الحج" اليومي إلى المدينة الأم من طرف سكان المدينة الجديدة لقضاء حوائجهم .

#### 4- الانعكاس على المحيط :

البناءات أو السكنات العمودية بالمدينة الجديدة "علي منجلي" وفي حالة ضيق المجالات الحرة فيما بينها؛ فإنها تتسبب في مناطق ظل شبه دائمة تؤثر على تشميس وتهوية هذه المجالات، وكذا الأجزاء السفلية من المباني نفسها. قد يكون هذا الأمر مفيداً في فصل الحار أو في المناطق الجافة

أو شبه الجافة، لأنه يساهم في تظليل الممرات وأجزاء من المبنى؛ ما يضمن الراحة الحرارية لسكانه؛ لكنه في المقابل يتسبب في أضرار سبق التطرق إليها بالفصل الأول من هذا البحث.



**الصورة رقم (26):** مناطق ظل شبه

دائمة قليلا ما تتعرض لأشعة الشمس

المصدر: من طرف الباحث، 2010.

وفيما يخص تلوث المحيط؛ فالمدينة تعاني أزمة حقيقية ناتجة عن مخلفات السكان من النفايات الحضرية، والتي تزيد عن 40 طناً؛ في مقابل أن بلدية "الخروب" تشغل 8 عمال وجرار فقط لجمعها، فالعدد الهائل للسكن مقارنة بالإمكانيات المتاحة، إضافة إلى نمط البناء العمودي الذي لا يسمح بعملية جمع النفايات من الباب؛ أدت إلى تكديس كميات كبيرة من هذه النفايات بشوارع المدينة والمساحات الحرة في ظل تشعب مناطق جمعها.

كما سبق التطرق إلى التشوه البصري الكبير الذي يسببه مشهد العمارات العالية المكررة والتعديلات على شرفات وفتحات (النوافذ) هذه العمارات.

## خلاصة الفصل :

رغبة في تأهيل المواطن في إدارة المدن وتفعيل دوره، وكذا للاستفادة من موارد هذه المدن والمحافظة عليها للأجيال المستقبلية ؛ برز مفهوم جديد للتسيير أو الحكم الحضري من خلال إشراك المواطن في اتخاذ القرارات المناسبة عن طريق التشاور وربطه بباقي المتدخلين في تسييرها، السلطة والمؤسسات الخاصة ، فالتسيير يتجاوز مجرد انجاز المنشآت وإدارتها، إلى محاولة حل المشاكل المتعلقة بمجالها ومخصصاتها المالية والربط بين جميع المتدخلين.

تسيير المدينة الجديدة "علي منجلي"، يبدأ من خلال تخطيطها العام ودراسات معمقة تحدد كل الاحتياجات ، ثم الشروع في عملية التنفيذ ومراقبة تقدم أطواره وبعدها تسويق الناتج المعماري عن طريق بيعه أو تأجيريه. لكن الملاحظ على أرض واقع المدينة، إهمال واضح للجانب الكيفي ورفاهية السكان بها؛ حكم على فكرة وضع عدد كبير من السكنات وخاصة الجماعية منها بشكل غير متوازن ودون توفير مسبق للتجهيزات والمرافق العمومية ، بالمتسرة إذ أنها لا تستجيب لاحتياجات هؤلاء السكان؛ ما خلق عدة ظواهر سواء كان على مستوى السكنات نفسها من تعديلات أو على مستوى المدينة ومجالها ككل، دون إهمال تأثير المكان الذي تم ترحيل السكان منه إلى المدينة الجديدة.

الظواهر السابقة يضاف إليها نمط البناء العمودي السائد بالمدينة؛ انعكس تأثيرها بشكل واضح على تسييرها ، فنجد أن استهلاك العقار بلغ أقصى مستوياته بالمدينة من خلال بناء عمارات عالية سمحت باستيلاء أقل على الأراضي المتاحة وبتوفير جزء كبير منها بالوحدات المعمرة، غير أن معظم البرامج المسطرة مستقبلا يغلب عليها النمط الفردي أو النوع التساهمي كونهما يحققان نوعا من الرضا عند شاغليهما، وللتخفيف من شدة تركيز السكان على مساحة معينة.

مساحة وحجم أقل للمدينة يعني تماسا أقل بالبيئة المحيطة، وبالتالي تقل البصمة البيئية بدورها، لكن الملاحظ على المدينة الجديدة "علي منجلي" هو قلة المساحات الخضراء رغم تخصيص 160 هكتارا لها وصعوبة التنقل بها ومنها نظرا للعدد الكبير لسكانها من جهة، وقلة الوسائل - مقارنة بعدد السكان - المخصصة لذلك من جهة أخرى، ما انعكس بدوره على طبيعة شبكة الطرق وعدد وحالة هذه الطرق والمواقف.

كما مس هذا التأثير الشبكات التقنية ، فمن جهة تم توفير عدد كبير من إمداداتها، لكن بالمقابل تسبب ذلك في ضغط كبير عليها وتعطيل أجزاء منها، هذا الضغط نجده أيضا على المرافق العمومية - الأساسية -، ما تسبب في اكتظاظها وعدم قدرتها على تحقيق متطلبات سكان المدينة، دون إهمال الضرر الكبير الذي مس محيط هذه الأخيرة من تشوه سواء كان على مستوى مجالها، وهو ما يظهر من خلال الأحجام الكبيرة من النفايات على الأرصفة وبالساحات العامة في ظل عجز ونقص الإمكانيات المتاحة مقارنة بالعدد الكبير للسكان، أو على المستوى المعماري للسكنات بها.

الخلاصة العامة

## الخلاصة العامة :

المدينة تنظيم حيوي وعضوي معقد، ومركز تجمع للسكان وإبداعاتهم، لكنها غير قادرة في كل مرة على تلبية احتياجات هؤلاء السكان الذين تزداد متطلباتهم بازدياد عددهم؛ ما يجعلها تتطور في كل مرة لاستيعاب هذه الزيادة، سواء بالزحف على محيطها أو الارتقاء إلى أعلى، ومثلما يعتبر هذا الأخير رمزا للتقدم؛ فإنه بالنسبة للدول التي تعاني من أزمات السكن أو العقار، قد يكون الحل الأنجع في مواجهتها.

صاحب هذا الارتقاء في البناء بالمدينة؛ تأثير واضح على مجالها، بدوره صاحبه انعكاس على نمط تسييرها، الذي أصبح من أكبر تحديات قرننا الذي يعرف بقرن المدن.

فللتوسع العمراني العمودي بالمدن، العديد من التأثيرات، لكن تعتبر المحافظة على العقار أهم ميزة للبناءات العمودية، خاصة الموجهة للإسكان في ظل ما تعانيه مدن اليوم من نفاذ للاحتياجات العقارية، لأنه يحقق الاستغلال الأقصى للمتاح منها.

فالأراضي الحضرية القابلة للبناء من أهم مكونات مجال المدينة؛ بل بدونها لا يمكن للمدينة أن تقوم، فهي حاضنة المدينة، وعاء كل المشاريع بمختلف أنواعها و رابط لأجزاء المدينة ببعضها البعض وبمحيطها الخارجي، لذا فهو مورد ثمين وجب استغلاله استغلالا عقلانيا.

ولهذا عرفت الجزائر منذ الاستقلال عدة محاولات لإرساء سياسة لحماية العقار كملكية من جهة، ومجال للبناء من جهة أخرى، من الاستغلال اللاعقلاني والمضاربة. وعرفت هذه السياسة سن عدة قوانين حسب المراحل التي مرت بها البلاد وأقتت بظلمها على طرق تنظيم المجال الحضري وإعمار الفضاءات الشاغرة بعمليات التوسع لمختلف الأنشطة والوظائف، وتعامل دقيق مع هذا المجال من مختلف الجوانب الطبيعية، الديموغرافية والاقتصادية، آخذة بعين الاعتبار الأفاق المستقبلية لإنشاء وتسيير ومتابعة برامج التعمير ميدانيا، والتي تنتهي بإنشاء المدن وتكوينها ثم تسييرها فيما بعد .

كنتيجة للسياسات السابقة الذكر؛ عرفت الجزائر أزمة عقارية رهنت تلبية احتياجات السكان بها، أبرزها أهم مكون للمدينة وهو السكن، فلجأت إلى تخصيص مساحات كبيرة من العقار لانجازه، وكان النصيب الأكبر من هذه المشاريع السكنية للسكنات الاجتماعية الموجهة إلى أكبر عدد من السكان على أصغر مساحة عقارية متاحة، غالبيتهم ضعيفي الدخل.

يعتبر السكن المحرك الرئيسي للاقتصاد الوطني، والدعامة الأساسية للسير الحسن لجميع القطاعات الأخرى، وكذلك هو ذلك العمل المعماري الذي يقف كغلاف حائل بين الإنسان وبيئته الخارجية، شهد تطورا بتطور فكر العمارة، انطلاقا من الكهوف ووصولاً إلى المباني الشاهقة.

تجسد اهتمام الدولة الجزائرية بهذا القطاع من خلال توفير أكبر عدد من السكنات والتجهيزات الجماعية للسكان المتزايدة طلباتهم بزيادة عددهم، سواء كانت طبيعية، بسبب الهجرة الريفية المقدرة بـ 130.000 نسمة سنويا مع نهاية الثمانينيات أو لأسباب أخرى كندرة العقار.

كل الأسباب السابقة وغيرها؛ جعلت الجزائر تعرف أزمة سكن خانقة، فما كان منها إلا انتهاج سياسة سكنية تعتمد على خيار السكن الاجتماعي وخاصة العمودي منها، لإسكان أكبر عدد من السكان على أقل مساحة عقارية ممكنة.

تفاقم أزمة السكن في الجزائر في ظل الاختلال بين العرض والطلب وضعف القدرة الشرائية لمواطنيها؛ وضع سلطاتها أمام حتمية التفكير في أفضل الصيغ والأشكال الكفيلة بالتخفيف منها كانتهاج سياسة المدن الجديدة التي يغلب على السكنات بها الطابع الاجتماعي وخاصة العمودي، لتوفير أكبر عدد ممكن من السكنات الحضرية وعلى أصغر مساحة عقارية ممكنة، مثلما هو حاصل بمدينة "علي منجلي"، والتي انطلقت الأشغال بها في بداية 1995 بالجهة الغربية من هضبة - عين الباي - التي تمتاز بالانبساط وقلة التضاريس، للتخفيف من الأزمة الخانقة التي تعانيها المدينة الأم من عجز في توفير السكنات الحضرية، وكذا انتشار الأحياء الفوضوية (Les bidonvilles) على أطرافها، من خلال بناء أكبر عدد من العمارات العالية.

بدأت أولى عمليات انجاز البرامج السكنية بالمدينة الجديدة "علي منجلي" على مستوى كل من الوحدتين الجواريتين رقم (06) و(08) بالحي رقم 2-، مع التركيز على الاجتماعية منها، والتي راعى توزيعها عدم خلق تمايزات اجتماعية بدمج عدة أنواع سكنية بمعظم الوحدات الجوارية. تجاوز السكن الاجتماعي الإيجاري بالمدينة الجديدة عتبة 10.000 سكا منجزا، يمتاز بضيق مساحة أجزائه وواجهات بسيطة ومكررة، ارتفاعاته معتبرة تصل إلى (R+8)، ويختلف عنه السكن الاجتماعي التساهمي الذي سجل أكثر من 1190 سكا منجزا، باتساع مساحة أجزائه وجمال الواجهات وكذا ارتفاع يصل إلى (R+5). وفي الأخير نجد السكن الاجتماعي الموجه للبيع عن طريق الإيجار الذي يتميز بشكل خاص بارتفاعه الشاهق الذي قد يتجاوز (R+16).



الطابع العمودي لمعظم البرامج السكنية بالمدينة الجديدة " علي منجلي " ، سيلقي بظلاله على مجالها؛ ما سينعكس على طريقة تسييرها. يعتبر هذا الأخير (التسيير) من أبرز التحديات التي تواجه المدن الجزائرية ، خاصة تلك التي تحوي كثافة وتركزا سكنيا وسكانيا كبيرين كالمدينة المدروسة وانعكاسهما على الأداء الوظيفي للمدينة وطريقة تسييرها.

السكن وباحتماله لمساحة كبيرة من مجال المدينة؛ فلنمط بنائه انعكاسات على هذا المجال الذي يشغله أو الذي يحيط به؛ وبالتالي على طريقة تنظيمه وتسييره . ويعتبر هذا الأخير من أهم التحديات التي تواجه المدن الجزائرية، خاصة التي تحوي تركزا سكنيا وسكانيا كبيرين، ما يبرز العلاقة بين أسلوب الإدارة، النمط المعماري لهذه السكنات وعدد السكان، حيث أن المفهوم الجديد للتسيير الحضري يثمن دور المواطن في إدارة المدن وإشراكه في ذلك عن طريق استشارته ، بدء من التخطيط ووصولاً إلى تسويق الناتج المعماري وتهيئة المجال والإقليم.

الملاحظ أن المدينة الجديدة " علي منجلي " تعاني إهمالا واضحا من ناحية تحقيق رفاهية للسكان بها ، من خلال التوزيع الغير المتوازن للسكنات الجماعية وعدم توفير مسبق للتجهيزات والمرافق العمومية، جعل فكرة وضع عدد كبير من السكنات الجماعية في حكم المتسارعة ، نتج عنها عدة ظواهر سواء كان على مستوى السكنات أو على مستوى المدينة ومجالها.

البناء العمودي بالمدينة الجديدة مكن من استهلاك أقصى للعقار، سمح بحدود أقل مع الطبيعة وكذا باستيلاء أقل على الأراضي المتاحة ووفر الكثير منها ، لكن ولتفادي زيادة الضغط مستقبلا؛ تقرر تسطير برامج لا يغلب عليها النمط العمودي بشكل كبير.

فالتوسع العمودي رغم أنه يوفر ويقلص في إمدادات مختلف الشبكات بالمدينة؛ إلا أنه خلق ضغطا كبيرا عليها، سواء النقل أو التقنية منها، وأيضا صعوبة إدماج الأنشطة وتوفير المرافق العمومية التي تعاني ضغطا كبيرا كذلك؛ يضطر سكانها إلى التنقل خارج المدينة، وأحيانا بشكل يومي.

محيط المدينة تأثر بدوره من خلال تشوّهه ، نتيجة الحجم الكبير للنفايات الحضرية والتعديلات اللامدروسة للسكنات من طرف السكان وكذا سياسة الترحيل التي أدت إلى خلق أحياء فقيرة ومعاقرة اقتصاديا، نتج عنها عدة آفات اجتماعية.

المراجع

## المراجع :

### باللغة العربية :

- د/ عبلة عبد الحميد بخاري ، (2010)، "الاقتصاد الإقليمي"، جامعة الملك سعود - الرياض.
- د/ بشير التيجاني (جامعة وهران )، فيفري (2000)، "التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر"، ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزية ابن عكنون - الجزائر.
- د/ فاروق عباس حيدر، (1994)، "تخطيط المدن والقرى"، مطبعة الدلتا - الإسكندرية .
- عبد الرزاق عباس حسين، (1977)، "جغرافية المدن"، مطبعة اسعد - بغداد .
- عطيات عبد القادر حمدي، (1964)، "جغرافية العمران"، مطبعة دار المعارف - الإسكندرية.
- عبد الفتاح محمد وهيبة، (1980)، "في جغرافية العمران"، دار النهضة العربية - بيروت .
- جاكلين بوجو قارني، (1989)، "الجغرافية الحضرية"، ديوان المطبوعات الجامعية - الجزائر.
- مارسيا لادو، (1991)، "تخطيط المدن: الأبعاد البيئية والإنسانية"، ترجمة : إيناس عفت- الدار الدولية للنشر والتوزيع - مصر .
- نقابة المهندسين السوريين، (2002)، تصميم المباني لمقاومة الزلازل .
- سماعيل شامة، (2002)، "النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري"، دار هومة - الجزائر.
- د/ فادية عمر الجولاني، (1993)، "علم الاجتماع الحضري"، مطبعة الانتصار - الإسكندرية.
- حمدي باشا عمر، (2006)، "حماية الملكية العقارية الخاصة"، دار هومة - الجزائر .
- عمار علوي، (2002)، "الملكية والنظام العقاري في الجزائر"، دار هومة - الجزائر.
- د/ عبد الله عطوي، (2001)، "جغرافية المدن" ، دار النهضة العربية - بيروت .
- عبد اللطيف بن أشنهو، (1986)، "الهجرة الريفية في الجزائر"، ديوان المطبوعات الجامعية - الجزائر .

- **Merlin PIERRE**, juillet (1991), “Que sais-je? La croissance urbaine”, imp-rimerie des presses universitaires de France.
- **Bloc PIERRE**, mars,( 2006), “Duraffour- les ville dans le monde” , Armand Colina .
- **Barthélémy DINIS**, septembre (1985), « comment mesurer la valeur des te-rres études fonciers » édition non citée. Paris.
- **Dominique DUPERRET** ,( 2010) , “TRANSPORTS ET DEPLACEMENT DES MENAGES SELON LEUR LIEU DE RESIDENCE”.
- **S.HATTAB & M. ZIANE**,(2003), chargés de recherches, Laboratoire de géographie et Aménagement du territoire, Alger -Algérie.
- **ZUCHELLI Alberto**, (1983), “Introduction à l'urbanisme Opérationnel et à la composition urbaine” , Ed. O.P.U. Volume 2, Alger.
- **Ghenouchi Ahmed** , (1998), “l’approche topologique dans l’étude des rése-aux” , Revue des sciences de la terre n° 06, Constantine.
- **LACAZE Paul**, (1997), “Les politique du logement”, édition Flammarion, Paris – France.
- **Saidouni MAOUIA**, (2001), “les éléments d'introduction à l'urbanisme ”, Casbah éditions ,Alger .
- **François Loyer**, (2003),“Paris XIXe siècle – l’immeuble et l’espace urbain”, APUR, Paris.
- **RACHID HAMIDOU**, (1988), “Le logement, un déficit”, OPU, Alger .
- **Hervé Autin et Phillipe Auverny- Bemetot**, (2000), “Acheter et financier son logement”, édition de veneuil, paris,France.
- **M.C. BENARBIA, M. ATMANI et autres**, (1976), “La question du logeme-nt à Alger”, OPU, Algérie.
- **Di Méo. G & Buléon P**, (2005). “L'espace social, lecture géographique des sociétés”. Paris: Armand Colin.
- **Mc Cluskey J** , (1979), “Road Form and Town Scape”, The Architectural Press , London .

- **J.E. HAVEL, (1968)**, “habitat et logement”, presse universitaires de France..
- **BENMATTI Nadir, Abdullah, (1982)**, “L’habitat du tiers monde,cas de l’algerie”, EDSNED.
- **Jean peythieu, (1991)**, “ Le financement de la construction de logement”, édition sirey, Paris ,France .
- Yeang K, November (1990)**, “Designing the Green Skyscraper”, Fourth World Congress (Tall Buildings), Hong Kong .
- **Giedion S, (1980)**, “Space, Time and Architecture”, Harvard University Press, Cambridge .
- **Corley, W.G, (1990)**, “Structural Standards for Tall Concrete and Mas-onry Buildings in the Next Century”, Fourth World Congress (Tall Bui-ldings), Hong Kong .
- **Stein, R, G, (1977)** , “Architecture and Energy”, Anchor Press/Doubleday, Garden City, New york .
- **Newman O, (1972)**, “Defensible Space (People and Design in the Vio-lentcity)”, Architectural Press, London .
- **Nevitt Adam Adela, (1975)**, “The economic problem of housing”, Ed Land, Me camilllion, England.

## المذكرات والأطروحات :

- **د/ ذيب بلقاسم, (2001)**, "الخلل الاجتماعي على المجال العمراني دراسة ميدانية مقارنة بين مدينتي بسكرة وباتنة"، رسالة لنيل شهادة دكتوراه دولة تحت إشراف أ.د/ زريبي نذير، قسم الهندسة المعمارية والعمران ، جامعة قسنطينة .
- **بلخير اسماعيل ، (2009)**، "مساحات اللعب داخل المجالات الخارجية التابعة للأحياء السكنية، ومدى توافقها مع احتياجات فئة الأطفال— دراسة حالة مدينة المسيلة"، رسالة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة المسيلة.
- **بوراس شهرزاد, (2001)**، "الاشكال الحضرية المنتجة في مدينة باتنة"، رسالة لنيل شهادة الماجستير جامعة منتوري- قسنطينة .
- **فايد البشير, (2009)** ، "السكن الاجتماعي الجماعي في المناطق الجافة وشبه الجافة ، دراسة تقييمية ونقدية - حالة مدينة بوسعادة"، رسالة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة المسيلة .

- **بن خالد الحاج ، (2009)**، "دراسة اضطرابات سوق العقار الحضري والعوامل المتحكمة فيه، حالة مدينة المسيلة"، رسالة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة المسيلة .
- **براقدي سليم ، (2003)**، " مدينة عين البيضاء النمو الحضري .إشكالية التوسيع والمشكلات المتعددة تشخيص ، تحليل ومعالجة " ، رسالة لنيل شهادة الماجستير، جامعة قسنطينة .
- **سليم العمور وعبد الحليم بوشمال، (2005)** ، "الإشكالية العقارية "، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة، فرع تهيئة حضرية، معهد علوم الأرض، جامعة باتنة .
- **Lilia Makhloufi, (2009)**, “La fonction trritoriale du logement, cas de la ville nouvelle Ali Mendjeli” , thèse de doctorat, université Constantine .
- **Hecham-Zehioua Bernia, (2010)**, “Impact des projets à Constantine de son image de marque, pour un projet à effet structurant”, thèse de doctorat, univ-ersité Constantine .
- **BENLATRECHE Toufik ,( 2006)**, “Effets thermo-radiatifs et caractérisati-on microclimatique des cours intérieures dans les édifices publics”, thèse de magister, université Constantine.
- **AIT AMMAR Karim, (2001)**, “Le financement de la construction de logem-ent en Algérie”, mémoire fin d'étude, école national d'administration, Alger.

### تقارير، قوانين، مجلات، ملتقيات واخرى :

- تقرير منظمة الأمم المتحدة حول السكان ، 2000.
- تقرير حول حالة ومستقبل البيئة في الجزائر لسنة 2000.
- وزارة السكن، تقرير حول أهم البرامج السكنية من 1962 إلى 1988، 2000.
- المجلس الاقتصادي والاجتماعي، لجنة السكان والحاجات الاجتماعية، تقرير حول السكن الاجتماعي، دورة أكتوبر 1995 .
- الشريف رحمانى، الجزائر غدا ، تقرير وزارة التهيئة لسنة 1994.
- Le rapport de CNES ,Le développent humain , 2001- www.enes.dz-
- **Urba.Co. (1994)**. Rapport d'orientation ville nouvelle Ain El Bey. Constantine : Urbaco. Bet.

- مجلة الآفاق ، العدد 06 ، 2002.

-مجلة المدينة العربية ، العدد رقم 86 ، سبتمبر 1998 .

- "الإسكان بعد الزلزال ، هل سنعود إلى العمارات؟"، مقالة للدكتور : **بن حموش مصطفى**

- **أ براقدي سليم، أشواش عبد القادر، (ماي 2004)، "إنشاء المدينة الجزائرية" ، الملتقى الدولي \* إنشاء المدينة \*، أم البواقي .**

- **CAVALLIER G (1999)**, Introduction sur la notion de gouvernance, Un Journée d'études " Territoires et Sécurité ", ENA, Paris, <http://www.ena.fr/>

- enquête officielle ( MDDTL + INSEE ) COMMISSARIAT GENERAL AU DEVELOPPEMENT DURABLE

- الأمر رقم 74 - 26 المؤرخ في 27 محرم 1394 هـ الموافق لـ 20 /02/ 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات.

- أمر رقم 90-405 المؤرخ في 22-12-1990 المتعلق بتأسيس الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين.

- القانون 91/11 المؤرخ في 27/4/91 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة

- القانون 05/04 والقانون 08/90.

- ديوان الترقية والتسيير العقاري

الملاحق



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي



جامعة باتنة  
كلية الهندسة  
قسم الهندسة المعمارية



استمارة استبيان موجهة لسكان المدينة الجديدة  
"علي منجلي"

حول موضوع :

البناء المعماري العمودي كخيار للسكن الاجتماعي  
وانعكاساته على استهلاك العقار وتسيير المدينة  
حالة المدينة الجديدة "علي منجلي" - قسنطينة

تحت إشراف الدكتور:

عداد محمد الشريف ✍

من إعداد الطالب :

معنصر عماد ✍

2010

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة باتنة  
كلية الهندسة  
قسم الهندسة المعمارية

لا شك أن أي سلوك في مجال معين سينعكس بشكل طبيعي على شاغليه، وهو ما ينطبق على سكان المدينة الجديدة "علي منجلي" الذين سيتأثرون بنمط السكن العمودي بها، وهو ما نصل إلى الوصول إليه، من خلال هذه الاستمارة الموجهة إليهم (سكان المدينة). فالرجاء من المشاركين؛ التحلي بالمسؤولية والمصادقية في ملئها.

« هذه المعلومات تستخدم لأغراض علمية بحتة »

ضع علامة (×) في الخانة المناسبة :

1- بيانات شخصية :

- السن : .....

- الحالة الاجتماعية : متزوج  ، أعزب

2- العنوان القديم : .....

3- العنوان الجديد : .....

4- منذ متى وأنت بالمدينة الجديدة ؟ : .....

5- مسكنك، هل هو ؟ : إيجاري  ، تساهمي  ، بيع بالإيجار  ، ترقوي

هل أنت مرتاح ؟ : نعم  ، لا

- إذا كانت الإجابة بـ لا؛ ماذا كنت تفضل ؟ : .....

6- عند تجولك بالمدينة؛ هل تشعر بـ ؟

راحة تامة  ، قلق بسبب الازدحام  ، عدم الشعور بالأمن

7- أين تقضي وقت فراغك ؟

المنزل  ، الشارع  ، مساحات عامة

في مكان آخر : .....

8- لديكم لجنة الحي ؟ : نعم  ، لا

- إذا كانت الإجابة بـ لا ؛ ما يمنعكم من ذلك ؟ : .....

9- هل ينقص حيكم أحد التجهيزات العمومية ؟ : نعم  ، لا

إذا كانت الإجابة بنعم؛ أذكرها : .....

10- التجهيزات التالية، هل هي :

محطة الحافلات	رمي القمامة	تجارة الجملة	تجارة تجزئة	مساحات خضراء	مساحات لعب	فرع بلدي	صيدلية	مركز صحي	مدرسة	
										قريبة
										بعيدة

11- هل يعاني أي منها عجزا؟ : نعم  ، لا

إذا كانت الإجابة بنعم؛ أذكره : .....

12- كيف هو حال البنية التحتية والشبكات التقنية؟ : جيدة  ، متوسطة  ، سيئة

13- التزود بالمياه الصالحة للشرب؟ : يومي  ، متقطع

14- هل تصادفكم مشاكل في التزود بـ؟ : - الكهرباء : نعم  ، لا

- الغاز : نعم  ، لا

15- هل لديكم مواقف سيارات؟ : نعم  ، لا

- في حال الإجابة بنعم؛ هل هي: - كافية؟ : نعم  ، لا

- مجهزة؟ : نعم  ، لا

16- كيف هو حال المساحات الخضراء بالمدينة؟ :

- كافية؟ : نعم  ، لا

- مجهزة؟ : نعم  ، لا

17- هل تجد محيط المدينة ملوثا؟ : نعم  ، لا

- إذا كانت الإجابة بنعم؛ ما هو سبب تلوث محيط المدينة في نظرك؟ :

كمية القمامة كبيرة جدا  ، قلة الوسائل البشرية والمادية

18- كيف تنتقل لقضاء حاجياتك بالمدينة، وخاصة للعمل؟ :

مشيا على الأقدام  ، في السيارة  ، في الحافلة

- إذا كانت الإجابة بالحافلة؛ فكيف ترى مواقيتها؟ : منتظمة  ، غير منتظمة

19- في معظم الإدارات بالمدينة؛ هل تقضي حاجاتك؟ :

بعد انتظار طويل بسبب الازدحام  ، بسهولة

« شكرا جزيلًا لتعاونكم »

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي



جامعة باتنة  
كلية الهندسة  
قسم الهندسة المعمارية



استمارة مقابلة موجهة لمسيري المدينة الجديدة  
"علي منجلي"

حول موضوع :

البناء المعماري العمودي كخيار للسكن الاجتماعي  
وانعكاساته على استهلاك العقار وتسيير المدينة  
حالة المدينة الجديدة "علي منجلي" - قسنطينة

تحت إشراف الدكتور:

عداد محمد الشريف ✍

من إعداد الطالب :

معنصر عماد ✍

2010

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة باتنة  
كلية الهندسة  
قسم الهندسة المعمارية

المدن الجديدة كالمدينة الجديدة "علي منجلي" بقسنطينة؛ مثال حي عن الاستغلال العمودي للعقار، الموجه لتلبية الاحتياجات السكنية لنسبة كبيرة من سكان المدينة الأم، والملاحظ على هذا النمط من البناء أثره المحسوس على طريقة تسييرها.

كمساهمة منكم في إثراء هذا البحث الأكاديمي؛ كونكم تشرفون على تسيير هذه المدينة علما أن هذه المعلومات تبقى سرية.

« هذه المعلومات تستخدم لأغراض علمية بحتة »

ضع علامة (X) في الخانة المناسبة :

1- بيانات شخصية :

- الاسم : ..... اللقب : .....

- الوظيفة : .....

- الفترة : .....

2- ما هو الدور الذي تلعبونه في تسيير المدينة الجديدة ؟ :

3- سبق لكم المساهمة في تسيير مدينة قبل المدينة الجديدة ؟ : نعم  ، لا

إذا كانت الإجابة بنعم؛ فما هو الفرق في التسيير الذي لمستموه ؟

4- هل هناك تعاون دائم مع المصالح الأخرى ؟ : نعم  ، لا

5- هل تستعملون أدوات التعمير لديكم ؟ : نعم  ، لا

إذا كان لا؛ لماذا ؟ : .....

6- هل هناك عجز في تسيير المدينة الجديدة ؟ : نعم  ، لا

إذا كانت الإجابة بنعم؛ إلى ما يرجع هذا ؟ : .....

« شكرا جزيلا لتعاونكم م »

**المادة 4 :** يمكن ادراج العقارات التابعة للاملاك العسكرية وكذا العقارات المنقولة بحقوق الارتفاق العسكرية، تبعاً لترتيبها ومشتملاتها، ضمن الاحتياطات العقارية الخاضعة لهذا الامر .

**المادة 5 :** تدرج الاراضى المبينة ادناه ضمن الاحتياطات العقارية الخاضعة لهذا الامر اذا كانت واقعة فى المنطقـة العمرانية المنصوص عليها فى المادة 2 اعلاه :

- الاراضى التابعة لاملاك الدولة بما فيها الاراضى التى آلت ملكيتها الى الدولة بموجب الامر رقم 66 - 102 المؤرخ فى 15 محرم عام 1386 الموافق 6 مايو سنة 1966 والمتضمن ايلولة الاملاك الشاغرة الى الدولة ،
- الاراضى التابعة للجماعات المحلية ،
- الاراضى التابعة لمزارع التسيير الذاتى الفلاحي ،
- الاراضى الممنوحة للتعاونيات الفلاحية لقدماء المجاهدين،
- الاراضى الموهوبة للصندوق الوطنى للثورة الزراعية .

**المادة 6 :** ان الاراضى من كل نوع التى يملكها الافراد والتى تقع داخل حدود المنطقة العمرانية المشار اليها فى المادة 2 اعلاه تخصص بالدرجة الاولى لسد الحاجات العائلية للمالكين فيما يخص البناء وذلك طبقا للكيفيات التى تكون موضوع نص لاحق .

اما المساحات الزائدة فتدرج فى الاحتياطات العقارية البلدية .

وبقضى النظر عن نقل الملكية عن طريق الارث، فان الاراضى المحتفظ بها من قبل مالكها فى نطاق احكام المقطع الاول اعلاه، لا يمكن نقل ملكيتها بأى كيفية كانت، الا لصالح البلدية المعنية .

## الباب الثانى احكام عامة وانتقالية

### الفصل الاول احكام عامة

**المادة 7 :** ان الاراضى من كل نوع التى تملكها الدولة او الافراد والتى ينبغى أن تدرج فى الاحتياطات العقارية البلدية، يتم اكتسابها لقاء عوض من قبل البلدية المعنية على أساس تقدير من مصلحة املاك الدولة وذلك رغم الاحكام المخالفة .

وفضلا عن ذلك عندما يكون الامر يتعلق بأراضى هي موضوع استغلال فلاحي، فيدفع تعويض تكميلي يغطى النفقات المحتملة للزراعات القائمة للمستغلين المئينين سواء كانت الاستغلالات المسيرة ذاتيا أو الاستغلالات التابعة للثورة الزراعية أو التعاونيات الفلاحية لقدماء المجاهدين أو الاستغلالات الخاصة،

امر رقم 74 - 26 مؤرخ فى 27 محرم عام 1394 الموافق 20 فبراير سنة 1974 يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات

### باسم الشعب

ان رئيس الحكومة، رئيس مجلس الوزراء،

- بناء على تقرير وزير الداخلية ووزير المالية ووزير الاشغال العمومية والبناء ووزير الفلاحة والاصلاح الزراعي،

- وبمقتضى الامر رقم 65 - 182 ورقم 70 - 53 المؤرخين فى 11 ربيع الاول عام 1385 الموافق 10 يوليو سنة 1965 و 18 جمادى الاولى عام 1390 الموافق 21 يوليو سنة 1970 والمتضمنين تأسيس الحكومة،

- وبمقتضى الامر رقم 66 - 102 المؤرخ فى 15 محرم عام 1386 الموافق 6 مايو سنة 1966 والمتضمن انتقال الاملاك الشاغرة الى الدولة ،

- وبمقتضى الامر رقم 67 - 24 المؤرخ فى 7 شوال عام 1386 الموافق 18 يناير سنة 1967 والمتضمن القانون البلدى ،

- وبمقتضى الامر رقم 68 - 653 المؤرخ فى 11 شوال عام 1388 الموافق 30 ديسمبر سنة 1968 والمتعلق بالتسيير الذاتى فى الفلاحة ،

- وبمقتضى الامر رقم 71 - 73 المؤرخ فى 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر سنة 1971 والمتضمن الثورة الزراعية،

يامر بما يلى :

**المادة الاولى :** تتكون احتياطات عقارية، لصالح البلديات، طبقا لاحكام هذا الامر .

### الباب الاول

#### تكوين الاحتياطات العقارية

**المادة 2 :** تتكون الاحتياطات العقارية البلدية المنصوص عليها فى المادة الاولى من هذا الامر من اراضى من كل نوع أو من اراضى تابعة لاملاك الدولة أو الجماعات المحلية أو الافراد . وينبغى أن تكون هذه الاراضى داخلية فى منطقة عمرانية .

**المادة 3 :** تحدد المنطقة العمرانية بموجب المخطط العمرانى المعد من قبل المجلس الشعبى البلدى طبقا لاحكام المادة 156 من القانون البلدى .

غير أنه يمكن للمجلس الشعبى البلدى أن يتعقد فى مجلس شعبى بلدى موسع عندما يتطلب اعداد المخطط العمرانى عمليات كما هو منصوص عليه فى المادة 23 من الامر رقم 71 - 73 المؤرخ فى 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر سنة 1971 المشار اليه اعلاه .

وان بيع قطع الاراضي علني، ويتم البيع بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي على أساس قائمة تتضمن المترشحين للشراء وتفتح للجمهور قصد الاطلاع عليها .

### الفصل الثاني احكام انتقالية

المادة 12 : ان قائمة الاراضي التي هي موضوع استغلال فلاحي والتي ينبغي ادراجها في الاحتياطات العقارية البلدية تحدد في كل سنة بموجب قرار من الوالي بناء على اقتراح المجلس التنفيذي للولاية وذلك قصد الحيازة التدريجية للاراضي الفلاحية .

وان الفناء النشاط الفلاحي لا يمكن أن يتم الا بعد جنى الغلة الموجودة من قبل المستغلين وبعده الشروع في تطبيق احكام المادة 7 اعلاه باستثناء حالة القوة القاهرة .

المادة 13 : ينشر هذا الامر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية .

وحرر بالجزائر في 27 محرم عام 1394 الموافق 20 فبراير سنة 1974 .

هواري بومدين

ومن حق البلدية المعنية أن تضمن، عند الاقتضاء عملا جديدا لعمال الاستغلالات المذكورة .

المادة 8 : تحدد أحكام فيما بعد، كيفية التمويل الخاصة التي تساعد على تأسيس الاحتياطات العقارية البلدية .

المادة 9 : ان الاراضي المسقية الداخلة في المنطقة العمرانية لا يمكن أن تدرج في الاحتياطات العقارية البلدية الا بعد موافقة وزير الفلاحة والاصلاح الزراعي وكاتب الدولة للمياه .

المادة 10 : تخصص الاحتياطات العقارية البلدية لأساس استثمارات الدولة والجماعات العمومية والجماعات المحلية من كل نوع .

وفيما يخص جميع الاستثمارات غير التي تقوم بها البلدية المعنية فان البلدية تتنازل عن الارض لقاء عوض على أساس تقدير مصلحة املك الدولة مع الاخذ بعين الاعتبار للنفقات من كل نوع التي تتحملها البلدية .

المادة 11 : ان للبلديات الحق في تهيئة قطع الاراضي المخصصة للبناء والقيام ببيعها على أساس تقدير مصلحة املك الدولة ضمن الشروط المحددة في المادة 10 اعلاه .

## قوانين

- وبمقتضى الامر رقم 76 - 48 المؤرخ في 25 جمادى الاولى عام 1396 الموافق 25 مايو سنة 1976 والمتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

- وبمقتضى القانون رقم 81 - 01 المؤرخ في 2 ربيع الثاني عام 1401 الموافق 7 فبراير سنة 1981 والمتضمن التنازل على الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والاجهزة العمومية، المعدل والمتمم.

- وبمقتضى القانون رقم 82 - 02 المؤرخ في 12 ربيع الثاني عام 1402 الموافق 6 فبراير سنة 1982 والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي للبناء، المعدل والمتمم.

- وبمقتضى القانون رقم 83 - 03 المؤرخ في 22 ربيع الثاني عام 1403 الموافق 5 فبراير سنة 1983 والمتعلق بحماية البيئة.

- وبمقتضى القانون رقم 83 - 18 المؤرخ في 4 ذي القعدة عام 1403 الموافق 13 غشت سنة 1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.

- وبمقتضى القانون رقم 84 - 12 المؤرخ في 23 رمضان عام 1404 الموافق 23 يونيو سنة 1984 والمتضمن النظام العام للغابات.

- وبمقتضى القانون رقم 84 - 19 المؤرخ في 12 صفر عام 1405 الموافق 6 نوفمبر سنة 1984 والمتضمن الموافقة على الامر رقم 84 - 02 المؤرخ في 8 سبتمبر سنة 1984 والمتضمن تعريف الاملاك العسكرية وتشكيلها وتكوينها وتسييرها.

- وبمقتضى القانون رقم 85 - 08 المؤرخ في 29 صفر عام 1406 الموافق 12 نوفمبر سنة 1985 والمتضمن الموافقة على الامر رقم 85 - 01 المؤرخ في 13 غشت سنة 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الاراضي قصد الجافظة عليها وحمايتها.

- وبمقتضى القانون رقم 86 - 07 المؤرخ في 23 جمادى الثانية عام 1406 الموافق 4 مارس سنة 1986 والمتعلق بالترقية العقارية.

قانون رقم 90 - 25 مؤرخ في اول جمادى الاولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري.

إن رئيس الجمهورية.

- بناء على الدستور.

- وبناء على القانون رقم 63 - 276 المؤرخ في 26 يوليو سنة 1963 المتعلق بالاملاك المقتسبة والمجوزة من طرف الادارة الاستعمارية.

- وبمقتضى الامر رقم 66 - 62 المؤرخ في 4 ذي الحجة عام 1385 الموافق 26 مارس سنة 1966 المتعلق بالمناطق والاماكن السياحية.

- وبمقتضى الامر رقم 67 - 281 المؤرخ في 19 رمضان عام 1387 الموافق 20 ديسمبر سنة 1967 والمتعلق بالحفريات وحماية الاماكن والآثار التاريخية والطبيعية.

- وبمقتضى الامر رقم 71 - 73 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر سنة 1971 والمتضمن الثورة الزراعية.

- وبمقتضى الامر رقم 74 - 26 المؤرخ في 27 محرم عام 1394 الموافق 20 فبراير سنة 1974 والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات.

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 43 المؤرخ في 7 جمادى الثانية عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن قانون الرعي.

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 79 المؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1395 الموافق 19 ديسمبر سنة 1975 والمتعلق بدفن الموتى.



- الاراضي الغابية والاراضي ذات الوجهة الغابية،
- الاراضي الحفائية،
- الاراضي الصحراوية،
- الاراضي العامرة والاراضي القابلة للتعمير،
- المساحات والمواقع المحمية.

## القسم الاول

## الاراضي الفلاحية والاراضي ذات الوجهة الفلاحية

المادة 4 : الارض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الانسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله.

المادة 5 : تصنف الاراضي الفلاحية الى اراض خصبة جداً، وأراض خصبة ومتوسطة الخصب وضعيفة الخصب، تبعا لضوابط علم التربة، والانحدار، والمناخ، والسقي.

المادة 6 : الاراضي الفلاحية الخصبة جداً، أي طاقتها الانتاجية عالية، هي الاراضي العميقة، الحسنة التربة، المسقية أو القابلة للسقي.

المادة 7 : الاراضي الخصبة هي الاراضي المتوسطة العمق، المسقية أو القابلة للسقي، أو الاراضي الحسنة العمق غير المسقية، الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على أي عائق طوبوغرافي.

المادة 8 : تشتمل الاراضي الفلاحية المتوسطة الخصب، على ما يلي :

- الاراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطوبوغرافية وفي العمق،
- الاراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الامطار فيها متغيرة، ولا تحتوي على عوائق طوبوغرافية،
- الاراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطوبوغرافية وفي العمق ورسوخها كبير ونسبة الامطار فيها متغيرة،
- الاراضي غير المسقية المتوسطة العمق، ونسبة الامطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطوبوغرافية.

- ويمقتضى القانون رقم 86 - 14 المؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1406 الموافق 19 غشت سنة 1986 والمتعلق بأعمال التنقيب والبحث عن المحروقات واستغلالها ونقلها بالانابيب،

- ويمقتضى القانون رقم 87 - 03 المؤرخ في 27 جمادى الاولى عام 1407 الموافق 27 يناير سنة 1987 والمتعلق بالتهيئة العمرانية،

- ويمقتضى القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر سنة 1987 والمتضمن ضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم،

- ويمقتضى القانون رقم 88 - 01 المؤرخ في 22 جمادى الاولى عام 1408 الموافق 12 يناير سنة 1988 والمتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية،

- ويمقتضى القانون رقم 90 - 08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 ابريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية،

- ويمقتضى القانون رقم 90 - 09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 ابريل سنة 1990 والمتعلق بالولاية،

- وبناء على ما اقره المجلس الشعبي الوطني،

يصدر القانون التالي نصه :

المادة الاولى : يحدد هذا القانون القوام التقني والنظام القانوني للاملاك العقارية وأدوات تدخل الدولة والجماعات والهيئات العمومية.

## الباب الاول

## الاملاك العقارية

المادة 2 : الاملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الاراضي أو الثروات العقارية غير المبنية.

## الفصل الاول

## القوام التقني في الاملاك العقارية

المادة 3 : يشتمل القوام التقني في الاملاك العقارية، زيادة على الاملاك العمومية الطبيعية، على ما يلي :

- الاراضي الفلاحية والاراضي ذات الوجهة الفلاحية،
- الاراضي الرعوية والاراضي ذات الوجهة الرعوية،

أو الحرائق أو الرعي. وتشمل هذه الأراضي الأحرار والخصائل. وتدخّل في هذه التكوينات القمم الغابية الجبلية والتكوينات المخشوشبة أو الضرورية لحماية المناطق الساحلية.

المادة 15 : تحدد عن طريق قانون خاص، جميع القواعد المتعلقة باستغلال الأراضي الجبلية الصالحة للفلاحة وكذا المساحات الصالحة للفلاحة الواقعة داخل الغابات وفي انتظار صدور هذا القانون الخاص، يبقى استغلال الأراضي الجبلية الصالحة للفلاحة خاضعا للنصوص التنظيمية الجاري بها العمل.

#### القسم الرابع

##### المساحات الحلقائية

المادة 16 : المساحة الحلقائية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تغطيها تكوينات نباتية هضابية مفتوحة وغير منظمة تمثل فيها الحلقاء النوع السائد.

المادة 17 : الأرض ذات الوجهة الحلقائية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تغطيها تكوينات نباتية طبيعية تتفرغ عن تدهور المساحات الحلقائية بسبب الرعي أو الحرق أو التعرية أو الحرث أو من جراء ظروف مناخية جد غير مواتية.

#### القسم الخامس

##### الأراضي الصحراوية

المادة 18 : الأرض الصحراوية، في مفهوم هذا القانون، هي كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم.

المادة 19 : يحدد قانون خاص قواعد وأدوات وكيفية تدخل الدولة والجماعات المحلية، لتهيئة الأراضي الصحراوية قصد تحويلها إلى أرض فلاحية.

#### القسم السادس

##### الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير

المادة 20 : الأرض العامرة، في مفهوم هذا القانون، هي كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية، أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات.

المادة 9 : الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصب، هي الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة، وعوائق في نسبة الأمطار، والعمق والملوحة، والبنية والانجراف.

المادة 10 : تعتمد أدوات تقنية ملائمة في ترتيب الأراضي ضمن مختلف الأصناف السابق بيانها حسب كيفية تحدد عن طريق التنظيم.

#### القسم الثاني

##### الأراضي الرعوية والأراضي ذات الوجهة الرعوية

المادة 11 : الأراضي الرعوية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض رعي يغطيها عشب طبيعي كثيف أو خفيف يشتمل على نباتات ذات دورات نباتية سنوية أو متعددة السنوات وعلى شجيرات أو أشجار علفية، تستغل مدة سنوات في رعي الحيوانات.

المادة 12 : الأرض ذات الوجهة الرعوية في مفهوم هذا القانون، هي كل أرض عارية تساوي نسبة الأمطار فيها أو تفوق 100 ملم، وهي وليدة مراعي سابقة تدهورت، أو التي يمكن إحيائها وبعث الأنواع النباتية السابق بيانها فيها من جديد بفضل استخدام تقنيات ملائمة.

وتدخّل في الأراضي ذات الوجهة الرعوية جميع الأراضي التي يحسن استعمالها في تخصيص المراعي، الدائمة أو إعادة تخصيصها لأسباب علمية بيئية واقتصادية بغية المحافظة على الأراضي ومثل ذلك أراضي الأحرار، وأراضي الحبوب الواقعة في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 300 ملم والناتجة عن اصلاح المراعي الهضبية أو المساحات الحلقائية القديمة، وحرثها.

#### القسم الثالث

##### الأراضي الغابية والأراضي ذات الوجهة الغابية

المادة 13 : الأرض الغابية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق كثافتها 300 شجرة في الهكتار الواحد وفي المنطقة الرطبة وشبه الرطبة و100 شجرة في المنطقة القاحلة وشبه القاحلة، على أن تمتد مساحتها الكلية إلى ما فوق 10 هكتارات متصلة.

المادة 14 : الأرض ذات الوجهة الغابية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تغطيها نباتات طبيعية متنوعة في قامتها وفي كثافتها وتتفرغ عن تدهور الغابات بسبب قطع الأشجار،

المادة 26 : تحدد عن طريق تشريع خاص، جميع القواعد المتعلقة بقوام الاملاك العقارية التابعة للاملاك الوطنية وتكوينها وتسييرها، وذلك ضمن الاطار العام لاحكام هذا القانون.

#### الفقرة الثانية

##### املاك الملكية الخاصة

المادة 27 : الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الاملاك وفق طبيعتها أو غرضها.

المادة 28 : الملكية الخاصة للاملاك العقارية والحقوق العينية العقارية يضمنها الدستور، وتخضع للامر رقم 58 - 75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المذكور اعلاه.

ويجب أن يوافق استغلال الخصائص المرتبطة بها الفائدة العامة التي أقرها القانون.

المادة 29 : يثبت الملكية الخاصة للاملاك العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الاشهار العقاري.

المادة 30 : يجب على كل حائز ملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل.

#### الفقرة الثالثة

##### الاملاك الوقفية

المادة 31 : الاملاك الوقفية هي الاملاك العقارية التي حبسها مالكها بحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور.

المادة 32 : يخضع تكوين الاملاك الوقفية وتسييرها لقانون خاص.

#### القسم الثاني

##### القيود الخاصة

المادة 33 : يجب أن يساهم كل نشاط، أو تقنية أو إنجاز في ارتفاع الطاقة الانتاجية في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية المعنية.

المادة 21 : الأرض القابلة للتعمير، في مفهوم هذا القانون، هي كل القطع الارضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير.

#### القسم السابع

##### المساحات والمواقع المحمية

المادة 22 : نظرا إلى اعتبارات تاريخية، أو ثقافية، أو علمية، أو أثرية، أو معمارية، أو سياحية أو بغرض المحافظة على الحيوانات والنباتات وحمايتها، يمكن أن توجد أو تكون مساحات أو مواقع ضمن الاصناف السالفة الذكر وذلك بموجب أحكام تشريعية خاصة.

#### الفصل الثاني

##### النظام القانوني والقيود الخاصة

#### القسم الاول

##### الاصناف القانونية العامة

المادة 23 : تصنف الاملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الاصناف القانونية الآتية :

- الاملاك الوطنية،
- املاك الخواص أو الاملاك الخاصة،
- الاملاك الوقفية.

#### الفقرة الاولى

##### الاملاك الوطنية

المادة 24 : تدخل الاملاك العقارية، والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية في عداد الاملاك الوطنية. تتكون الاملاك الوطنية من :

- الاملاك العمومية والخاصة للدولة،
- الاملاك العمومية والخاصة للولاية،
- الاملاك العمومية والخاصة للبلدية.

المادة 25 : تتكون الاملاك العمومية من الاملاك الوطنية التي لا تتحمل تملك الخواص إياها بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر لها. أما الاملاك الوطنية الأخرى فتكون الاملاك الخاصة.

**المادة 39:** يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يمارس في اراضي الملكية الخاصة، التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلائية لاتشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة" وهي تخضع لشكليات التسجيل والاشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها اعداد سجل مسح الاراضي.

ويبقى تسليم شهادة الحيازة في المناطق الرعوية خاضعا للقانون الخاص المعلن عنه في المادة 64 أدناه.

**المادة 40:** يسلم شهادة الحيازة رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز أو الحائزين طبقا لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم.

وزيادة على ذلك، يمكن أن تحدد عن طريق التنظيم لاعتبارات ذات منفعة عامة، القطاعات التي يمكن السلطة الادارية أن تبادر في شأنها بالشروع في إجراء جماعي لتسليم شهادات الحيازة.

**المادة 41:** يخضع طلب تسليم شهادة الحيازة وشهادة الحيازة لإجراء الاشهار الذي تحدد كيفياته عن طريق التنظيم.

**المادة 42:** شهادة الحيازة اسمية لايجوز بيعها، وإذا توفى الحاصل على شهادة الحيازة أو توفى أحد الحاصلين عليها تكون أمام الورثة أو المشتركين الآخرين في الحيازة إن اقتضى الامر مدة سنة ( 1 ) ابتداء من تاريخ الوفاة لطلب تسليم شهادة جديدة باسمهم ويشمل هذا التسليم حق الحلول قانونا محل الحاصل أو الحاصلين على شهادة الحيازة القديمة.

وإن لم يقع الاختيار خلال الأجل المخصص الفيت الشهادة المذكورة.

**المادة 43:** لا يترتب على تسليم شهادة الحيازة تغيير في وضعية العقار القانوني.

غير أنه مع استثناء التحويل المجاني أو بمقابل مالي، يحق لمن يحوز قانونيا شهادة الحيازة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي مالم يقرر القضاء المختص غير ذلك.

**المادة 44:** يمكن الحائز أن يكون رهنا عقاريا صحيحا من الدرجة الاولى لفائدة هيئات القرض، ينطبق على العقار الذي ذكر في شهادة الحيازة ويكون ذلك ضمنا للقروض المتوسطة والطويلة الامد.

**المادة 34:** لا يمكن إنجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في اراض خصبة جدا و / أو خصبة طبقا للمادة 33 أعلاه وبعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الاشكال والشروط التي تحددها الاحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء.

**المادة 35:** البنائيات ذات الاستعمال السكني في الاراضي الخصبة جدا و / أو الخصبة تبقى خاضعة لرخصة صريحة تسلم وفق الاشكال والشروط التي تحددها الاحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء.

ولتسليم هذه الرخصة إلا للملاك أو الحائزين أو الشاغلين الذين يبادرون بذلك في نطاق الاحتياجات الذاتية.

**المادة 36:** القانون هو الذي يرخص بتحويل أي ارض فلاحية خصبة جدا أو خصبة الى صنف الاراضي القابلة للتعمير كما تحدد ذلك المادة 21 أعلاه، ويحدد القانون القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل حتما.

وتحدد كيفيات التحويل وإجراءاته عن طريق التنظيم طبقا للتشريع المعمول به، في الاطار نفسه وفي الاصناف الاخرى.

**المادة 37:** يجب أن يترتب عن كل تحويل تعويض لفائدة الدولة والجماعات المحلية مقابل نقص القيمة الناجم عن هذا التحويل في إطار تطبيق احكام المادة 36 أعلاه.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

## الفصل الثاني

### الجرد العام

#### القسم الاول

#### الفهرس العقاري البلدي

**المادة 38:** يجب على البلدية أن تقوم بجرد عام لكل الاملاك العقارية الواقعة على ترابها، بما في ذلك الاملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات المحلية. يشتمل الجرد على تعيين الاملاك والتعريف بملاكها أو حائزيها و / أو شاغليها.

ولهذا الغرض، يتعين على كل مالك أو حائز أو شاغل أن يصرح للبلدية بوضع الملك العقاري الذي يملكه أو يحوزه و / أو يشغله، أو الاملاك العقارية التي يملكها أو يحوزها و / أو يشغلها.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 50 : عدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية المنصوص عليه في المادتين 48 و 49 أعلاه، تعينه هيئة معتمدة خاصة، يحدد تكوينها وإجراء تطبيق المعاينة عن طريق التنظيم.

المادة 51 : إذا ثبت عدم استثمار أرض فلاحية ينذر المستثمر ليستأنف استثمارها، وإذا بقيت الأرض غير مستثمرة لدى انتهاء أجل جديد مدته ( 01 ) سنة تقوم الهيئة العمومية المخولة لهذا الغرض بما يأتي :

- وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف.

- أو عرض الأرض للتأجير.

- أو بيعها إذا كانت خصبة جدا، أو خصبة.

المادة 52 : وضع الأرض حيز الاستثمار أو التأجير المشار إليه في المادة 51 أعلاه مخصص للحالات التي يكون فيها المالك، لأسباب قاهرة، عاجزا عجزا مؤقتا على استقلال الأراضي المقصودة.

ويمكن أن يطرأ هذا الإجراء بمجرد تبليغ الأنداز، وفي جميع الحالات الأخرى يعمد لإجراء البيع.

وفي هذا الإطار، يمكن الهيئة العمومية المؤهلة أن تتقدم لشراء هذه الأراضي مع ممارسة حق الشفعة تبعا للرتبة المحددة في المادة 795 من الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المذكور أعلاه.

المادة 53 : تكييف الأحكام التشريعية المعنية المعمول بها في مجال عقود الإيجار حسب الحاجة من أجل أن تنص على كل الأشكال القانونية التي تحت على استثمار الأراضي لاسيما عن طريق ترقية الاستثمارات المنتجة وتحسين هيكل المستثمر العقاري.

ويجب أن تتوافق مدة الإيجار مع الأهداف السالفة الذكر ويمكن أن تحدد عقود الإيجار الفلاحي في شكل عقود عرفية.

المادة 54 : لايجوز التأجير الفرعي إلا في مراعي القش وذلك في إطار أحكام المادة 505 من الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المذكور أعلاه.

وفي جميع الحالات الأخرى غير المبينة أعلاه، يكون العقد باطلا وعدم الأثر.

المادة 45 : لايمكن أن يترتب مطلقا على دعوى المطالبة نقص رهن العقار، لإعادة النظر في الترتيب الأخرى التي اتخذها حائز شهادة الحيازة القانوني في حدود صلاحياته.

المادة 46 : يعاقب بالحبس سنة واحدة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من 2000 دج إلى 10000 دج كل شخص تعمد تصريحا غير صحيح، أو إشهادا غير صحيح أو استظهار أوراقا أو وثائق أو عقودا غير صحيحة، أو أفسد بعضها، فحصل أو سعى ليحصل غيره بغير حق على شهادة حيازة أو استعمال أو حاول استعمال شهادة ملغاة.

ويعاقب بغرامة مالية تتراوح بين 1000 دج و 5000 دج كل شخص عطل أو منع تسليم شهادة الحيازة بمراوغة تدليسية أو احتجاج أو اعتراض تعسفي.

#### القسم الثاني

#### التصنيفية العقارية

المادة 47 : تصفى الوضعية القانونية التي تنطبق على العقارات المعنية بشهادة الحيازة التي أسسها هذا القانون بمناسبة أشغال إعداد مسح الأراضي العام، وتكوين السجل العقاري في البلدية المعنية بموجب الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 12 ديسمبر سنة 1975 المذكور أعلاه.

#### الباب الثاني

#### طرق وادوات تدخل الدولة والجماعات المحلية

#### الفصل الأول

#### أحكام تتعلق بالأراضي

المادة 48 : يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في استعمال الحق، نظرا إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي.

وفي هذا الإطار، يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها، وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما.

المادة 49 : تعد أرضا غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل استفلا فلاحيا فعليا مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل.

وتحل زيادة عن ذلك محل المستفيدين الذين اسقطت حقوقهم بموجب المادة 25 من القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 08 ديسمبر سنة 1987 المذكور اعلاه.

المادة 63 : يجب أن يكون لاجهزة إدارة الهيئات العمومية للتنظيم العقاري تمثيل متوازن يمكنها من المحافظة على مصالح الدولة، والجماعات المحلية، والمستثمرين الفلاحين.

المادة 64 : يخول المعنويون جماعيا حسب الكيفيات التي يحددها قانون خاص حقوق التمتع التقليدية التي تمارس في الاراضي الرعوية والحلفائية وكذلك حقوق ملكية الاستثمارات المحققة.

ويحدد القانون في الاطار المذكور نفسه كيفيات منح حقوق التمتع الدائم فرديا أو جماعيا في الاراضي الرعوية والحلفائية.

المادة 65 : يحول حق التمتع الدائم إلى حق الملكية طبقا لاحكام القانون رقم 83 - 18 المؤرخ في 13 غشت سنة 1983 المذكور اعلاه، كلما كان استصلاح قطع أرض قابلة للحرث كما نصت عليها المادة 64 اعلاه.

### الفصل الثاني

#### احكام تتعلق بالاراضي العامرة والقابلة للتعمير

المادة 66 : تحدد أدوات الهيئة والتعمير قوام الاراضي العامرة والقابلة للتعمير.

ويجب أن تعبر الادوات المذكورة عن شغل الاراضي شغلا راشدا وكثيفا في إطار المحافظة على الاراضي الفلاحية وترقية واستصلاح المساحات والمواقع المذكورة في المادة 22 اعلاه.

المادة 67 : تطبق الاجهزة المؤهلة التابعة للدولة والجماعات المحلية كل التدابير اللازمة لتعد أو تكلف من يعد أدوات التهيئة والتعمير المنصوص عليها في التشريع المعمول به. كما تسهر على إيجاد ذلك بانتظام وعلى تنفيذه.

المادة 68 : تخضع أدوات التهيئة والتعمير لاسوع اشهار، وتوضع دائما في متناول المستعملين من الجمهور الذين يحتج بها عليهم، مع مراعاة الطرق القانونية المشروعة المنصوص عليها.

وفي هذا الاطار يتعين على كل مالك و/أو حائز أن يستعمل ويهيء ملكه طبقا لنوعية الاستعمال الذي تسطره أدوات التهيئة والتعمير.

المادة 55 : تنجز المعاملات العقارية التي تنصب على الاراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية ويجب الا تلحق هذه المعاملات ضررا بقابلية الاراضي للاستثمار ولاتؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية، ولاتتسبب في تكوين اراض قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه، ويتم ذلك مع مراعاة تطبيق احكام المادة 36 اعلاه وممارسة حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 52 اعلاه.

المادة 56 : كل معاملة تمت بخرق احكام المادة 55 اعلاه باطلة وعديمة الاثر.

ويمكن في هذه الحالة، الموافقة على نقل الملكية الذي تحققه هذه المعاملة إلى الهيئة العمومية المؤهلة بدفع ثمن عادل.

المادة 57 : يمتد حق الشفعة كما نصت عليه المادة 795 من الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المذكور اعلاه إلى المجاورين، في إطار احكام المادة 55 اعلاه، وبغية تحسين الهيكل العقاري في المستثمرة.

المادة 58 : تشجع الدولة والجماعات المحلية، وتطور بواسطة الهيئات العمومية المؤهلة وسائل تقنية ومالية تساعد على عصنة الاستثمارات الفلاحية من خلال تبادل القطع الارضية بالتراضي، كيفما كان الصنف القانوني الذي تتبعه وعمليات إعادة توزيع الاراضي بغية تجميعها.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة بقانون خاص.

المادة 59 : يمكن المجموعات المحلية أن تساهم في عملية استصلاح جديدة يبادر بها المواطنون بغرض توسيع مساحات الاراضي الفلاحية.

تحدد كيفية تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 60 : تساهم الدولة في عملية استصلاح اراض جديدة يبادر بها المواطنون بغرض توسيع مساحات الاراضي الفلاحية. تحدد كيفيات هذه المساهمة في إطار قوانين المالية.

المادة 61 : تسعى الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري لاتخاذ كل التدابير الملائمة التي من شأنها أن تحافظ على انسجام المستثمرة الفلاحية وعلى قابليتها الاقتصادية في جميع المعاملات العقارية التي تفي حتما إلى تجزئة الملكية.

المادة 62 : تمارس الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 24 من القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 08 ديسمبر سنة 1987 المذكور اعلاه.

وتسوى طبقا للاحكام الآتية أدناه النزاعات حول الاراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية.

المادة 76 : تستبعد من الصندوق الوطني للثورة الزراعية الاراضي الفلاحية أو الاراضي ذات الوجهة الفلاحية التي حافظت على طابعها الفلاحي، وتبقى ملكا للملاكها الاصليين، الاشخاص الطبيعيين الذين لهم الجنسية الجزائرية شريطة ما يأتي :

1 - أن لا يكون ملاكها الاصليون قد سلكوا سلوكا معاديا لحرب التحرير الوطني بثبوت إدانتهم أو/وأن لا يكونوا قد حصلوا عليها عن طريق معاملات عقارية مع المعمرين خلال حرب التحرير الوطني أو بعدها.

2 - أن لا يكون الملاك الاصليون قد حصلوا على اراض تعوضها، أو على مساعدات مالية عمومية من أجل الانتقال إلى أعمال أخرى.

3 - أن لا يكون الملاك الاصليون قد استفادوا اراضي في الاطار الذي حددته احكام القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 المذكور اعلاه، إلا إذا تخلوا عن هذه الاستفادة.

4 - أن تكون المساحات المعنية منسوبة إلى صاحبها الرئيسي وورثائه من الدرجة الاولى يوم كان على قيد الحياة الذين يلتزمون باستغلالها حتى تكون وسيلة عيشتهم وتطابق المساحات المعنية على أكثر الاراضي من الصنف نفسه والشروط التقنية نفسها في المنطقة المعنية، التي يكون أصحابها قد حصلوا عليها في إطار منح الاراضي فرديا بمقتضى القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 المذكور اعلاه، مع مراعاة احكام المادة 55 من هذا القانون.

5 - أن لا تؤدي المساحات المقطعة إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة الفلاحية القائمة، وفي هذه الحالة، يقدم تعويض عادل ومنصف في شكل اراض أو وسائل مالية.

6 - أن لا يترتب على العمليات المذكورة في هذه المادة أي عبء وأن لا تدفع الدولة أي تعويض للمالك الاصلي، باستثناء ما نصت عليه الفقرة الخامسة اعلاه.

7 - أن لا تكون المساحات المعنية قد تم استصلاحها فعليا في إطار القانون رقم 83 - 18 المؤرخ في 13 غشت سنة 1983 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح.

المادة 69 : تسهر أدوات التهيئة والتعمير على إعداد التوازن بين مختلف وظائف الاراضي وأنماط البناء والانشطة المتنوعة.

المادة 70 : يجب أن تضمن إجراءات إعداد أدوات التهيئة والتعمير التشاور الفعلي بين جميع المتدخلين بما فيهم ممثلي المستعملين.

المادة 71 : ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية، بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى اجراء نزع الملكية.

وتطبق حق الشفعة المذكور، مصالح وهيئات عمومية معينة تحدد عن طريق التنظيم.

ويمارس هذا الحق في المرتبة التي تسبق ما هو محدد في المادة 795 من الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المذكور اعلاه.

المادة 72 : يترتب على نزع الملكية للمنفعة العامة تعويض قبلي عادل ومنصف تطبيقا للمادة 20 من الدستور، إما في شكل تعويض نقدي أو في شكل عقار مماثل للملكية المنزوعة إذا أمكن ذلك.

تحدد كليات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 73 : تسير المحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية، في إطار احكام المادة 71 السابقة، هيئات التسيير والتنظيم العقاريين المتميزة والمستقلة الموجودة أو التي ينبغي انشاؤها.

وكل تصرف تباشره الجماعة المحلية مباشرة ولا يكون لفائدة شخصية عمومية يعد باطلا وعدم الأثر.

المادة 74 : لاتخضع المعاملات العقارية في مجال الاراضي العامرة أو القابلة للتعمير لأي شرط آخر غير الشروط المتعلقة بأهلية الاطراف وإرادتهم وتعيين موضوع الاتفاقية المحررة في شكل عقد رسمي طبقا للتشريع المعمول به، وتستثنى من ذلك احكام المادة 71 اعلاه.

### الباب الثالث

#### احكام ختامية

المادة 75 : تُلغى احكام الامر رقم 71 - 73 المؤرخ في 8 نوفمبر سنة 1971.

وتخضع الاراضي التي بقيت لاحكام المادة 83 أدناه.

المادة 83: بعد الانتهاء من تسوية العمليات المنصوص عليها في المواد من 75 إلى 82 المذكورة أعلاه، تظل الأراضي التي بقيت ملكا للدولة خاضعة لقانون الاملاك الوطنية والقوانين الخاصة بطريقة استغلالها وحقوق من تخصص لهم والتزاماتهم.

المادة 84: لا يجوز التنازل عن الحصص المكتسبة في إطار القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 إلا في حالة الوفاة أو خلال السنوات العشر الأولى ابتداء من تاريخ تكوين المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية.

المادة 85: يستفيد الشاغلون الاصليون لأراضي البلديات أو العائدة لاملاك الولايات أو الدولة ولأراضي العرش الفلاحية قبل تطبيق الثورة الزراعية أولويا من تخصيص فردي على الأراضي الزائدة المتوفرة وذلك في إطار تنازل الدولة عن الحقوق العينية العقارية كما حددتها أحكام القانون رقم 67 - 19 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987.

المادة 86: تسوى على النحو الآتي أوضاع الأراضي المدخلة في مساحات التعمير تطبيقا لأحكام المواد 2 و3 و4 و6 من الامر رقم 74 - 26 المؤرخ في 20 فبراير سنة 1974 المذكور أعلاه، ولم تدمج نهائيا في الاحتياطات العقارية البلدية.

1 - تدمج نهائيا في الاحتياطات العقارية للبلدية المعنية الأراضي المدخلة في مساحات عمليات التعمير في شكل مناطق حضرية جديدة أو مناطق صناعية، أو مناطق أعمال وبرامج سكنية وتجهيزية أخرى انطلقت قبل إصدار هذا القانون وكانت حسب الحالات موضوع مداورات موافق عليها قانونا أو موضوع رخص للبناء أو رخص تجزئة الأراضي لأجل البناء و/ أو أعمال إنسانية.

وتحول هذه البلديات تلك القطع الأرضية إلى الهيئات العمومية الموجودة أو التي ستحدث بغية فتح المجال لمتابعة

المادة 77: المنشآت الأساسية والاغراس ذات القيمة الحينية والتجهيزات التي أنجزت منذ التأميم في الأراضي المعنية بأحكام المادة 75 أعلاه مكتسبة لصاحبها.

ويمكنه أن يتنازل عنها للملاك الأصليين بمقابل مالي، تبعا لشروط تسيير الاستثمارات المنجزة.

توثق العمليات المذكورة في الفقرة السابقة بعقد رسمي، وتكون بثمن يتفق عليه الأطراف أو تحدده الجهة القضائية المختصة.

المادة 78: تضمن الدولة الحقوق القانونية للمستفيدين الذين تعني قطعهم أحكام المادة 75 أعلاه شريطة أن تتوفر في المعنيين المقياس المحددة في المادة 10 من القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 السالف الذكر، ويستوفوا الالتزامات التي يجعلها القانون المذكور على عاتقهم.

وفي هذا الإطار، يجب أن يحظى المستفيدون أولويا إما بدماجهم في الاستثمارات الفلاحية للاملاك الوطنية التي تكونت تطبيقا للقانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 السالف الذكر، كلما سمحت الظروف بذلك، وإما أن يستفيدوا تخصيصا آخر.

المادة 79: يجب أن يكون التعويض في جميع الحالات عادلا ومنصفا قبل إجراء عمليات التسوية الفعلية المنصوص عليها في المادتين 77 و78 أعلاه.

المادة 80: لا يمكن أن تطرأ حيازة الملاك الاصليين إلا بعد رفع المستثمرين المحاصيل العالقة وتطبيق أحكام الفقرة 2 من المادة 77 أعلاه.

المادة 81: يقدم المالك الاصلي لتطبيق أحكام المادة 75 أعلاه طلبا صريحا ويكوّن ملفا يرسله إلى الوالي المختص إقليميا خلال الأشهر الستة الموالية لتاريخ نشر هذا القانون.

كما للمخططات المقررة، والكيفيات الأخرى

أولية لتصحيح عمليات شراء القطع الأرضية السالفة الذكر وبيعها حينئذ في تلك المنصوص عليها لتطبيق الامر رقم 74 - 26 المؤرخ في 20 فبراير سنة 1974 المذكور أعلاه.

يتحمل مستعمل القطعة مصاريف العمليات مع دفع التعويضات المحتملة.

العمليات المذكورة

المادة 82: قدّوس الملفات لجنة ولائية عند الأعضاء تضم ممثلين للدولة، وعددا متساويا من الممثلين المحليين وممثلي جمعيات الملاك والمستثمرين الفلاحين وجمعياتهم المعتمدة قانونيا.

وتقرر اللجنة قابل للتعديل بالطرق القانونية المقررة.



اول جمادى الاولى عام 1411هـ - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 49 1569

المادة 88 : تلغى احكام الامر رقم 74 - 26 المؤرخ في 20 فبراير سنة 1974 ابتداء من تاريخ انتهاء عمليات تطبيق المادة 86 اعلاه.

كما تلغى كل الاحكام المخالفة لهذا القانون.

المادة 89 : ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرد بالجزائر في اول جمادى الاولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990.

الشاذلي بن جديد

2 - تحول ملكية القطع الارضية العادية التي اقتنيت بمقتضى الامر رقم 74 - 26 المؤرخ في 20 فبراير سنة 1974 إلى هيئات عمومية محلية مختصة، تتولى تسييرها حسب الكيفيات التي تحدد عن طريق التنظيم.

3 - تظل القطع الاخرى غير المبنية تحت تصرف ملاكها وتخضع لاحكام هذا القانون واحكام التشريع المعمول به.

المادة 87 : يستمر خضوع المعاملات التجارية التي طرأت قبل اصدار هذا القانون للقانون رقم 85 - 08 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1985 الموافق عليه بالامر رقم 85 - 01 المؤرخ في 13 غشت سنة 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الاراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها كما يستمر خضوعها للنصوص اللاحقة المتخذة لتطبيقه، بغض النظر عن احكام القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير.

**Loi 02-08 du 8 mai 2002 relative aux conditions de création des villes nouvelles et de leur aménagement.**

*Le Président de la République,*

*Vu la Constitution, notamment ses articles 119 (alinéas 1 et 3), 122-19 et 126 ; Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil ;*

*Vu la loi n° 83-03 du 5 février 1983 relative à la protection de l'environnement ; Vu la loi n° 88-02 du 12 janvier 1988 relative à la planification ; Vu la loi n° 90-08 du 7 avril 1990 relative à la commune ; Vu la loi n° 90-09 du 7 avril 1990 relative à la wilaya ;*

*Vu la loi n° 90-21 du 15 août 1990, modifiée et complétée, relative à la comptabilité publique ;*

*Vu la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 modifiée et complétée, portant orientation foncière ;*

*Vu la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme ;*

*Vu la loi n° 90-30 du 1er décembre 1990 portant loi domaniale ;*

*Vu la loi n° 91-11 du 27 avril 1991 fixant les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique ;*

*Vu la loi n° 01-20 du 27 Ramadhan 1422 correspondant au 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire ;*

*Vu la loi n° 02-02 du 22 Dhou El Kaada 1422 correspondant au 5 février 2002 relative à la protection et la valorisation du littoral ;*

*Après adoption par le Parlement, Promulgue la loi dont la teneur suit :*

*Article 1er. — La présente loi a pour objet de fixer les conditions de création des villes nouvelles et celles de leur aménagement.*

**TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**

*Art. 2. — Sont considérées comme villes nouvelles toutes créations d'établissements humains à caractère urbain en sites vierges, ou s'appuyant sur un ou plusieurs noyaux d'habitat existants.*

**Les villes nouvelles constituent des centres d'équilibre social, économique et humain, grâce aux possibilités d'emploi, de logement et d'équipement.**

**Art. 3. — La création de villes nouvelles s'inscrit dans la politique nationale d'aménagement et de développement durable du territoire, en vue des rééquilibrages de l'armature urbaine que visent les instruments d'aménagement du territoire, conformément à la législation en vigueur.**

**Le schéma national d'aménagement du territoire prévoit l'opportunité de création de ville nouvelle et en détermine les fonctions et la localisation.**

**Toute ville nouvelle est créée en relation avec l'organisation et le développement des grandes infrastructures et services publics d'intérêt national, arrêtés par les schémas sectoriels issus du schéma national d'aménagement du territoire.**

**Art. 4. — La création de villes nouvelles ne peut intervenir que dans les régions**

**des Hauts-Plateaux et du Sud.**

**Néanmoins, à titre exceptionnel, et en vue de réduire la pression sur les grandes villes d'Oran, Alger, Constantine et Annaba, la création de villes nouvelles peut intervenir dans les régions Nord du pays.**

**Art. 5. — Toute création de ville nouvelle est un projet d'intérêt national, au sens de la législation en vigueur.**

**TITRE II : DES VILLES NOUVELLES ET DE LEURS INSTRUMENTS D'AMENAGEMENT**

Art. 6. — La création d'une ville nouvelle est décidée par décret exécutif sur la base des instruments d'aménagement du territoire approuvés et après avis des collectivités territoriales concernées. Le texte de création détermine notamment :

- la désignation ou l'énumération de la ou des communes concernées ;
- la délimitation du périmètre d'aménagement de la ville nouvelle qui s'étend sur tout ou partie du territoire de la ou des communes concernées ;
- la délimitation du périmètre de protection de la ville ;
- le programme général ainsi que les fonctions de base de la ville nouvelle.

Art. 7. — Pour toute ville nouvelle, il est institué, en vertu d'un décret exécutif, un organisme dénommé organisme de ville nouvelle.

Il est chargé, notamment :

- d'initier et de diriger les actions d'étude et de réalisation de cette ville nouvelle, en relation avec les collectivités territoriales concernées,
- de réaliser, pour le compte de l'Etat, les opérations d'infrastructures et d'équipements nécessaires à la ville nouvelle, en qualité de maître d'ouvrage délégué,
- de réaliser les actions foncières et toutes les opérations de coordination, de gestion et de promotion commerciale nécessaires à la réalisation de la ville nouvelle.

Les missions, l'organisation et les modalités de fonctionnement de l'organisme de ville nouvelle sont fixées par voie réglementaire.

Art. 8. — Il est institué pour chaque ville nouvelle un plan dénommé "plan d'aménagement de la ville nouvelle".

Ce plan couvre le périmètre d'aménagement fixé pour cette ville nouvelle ainsi que son périmètre de protection, et intègre les spécificités socio-culturelles de la région.

La création de villes nouvelles ne peut intervenir, en tout ou partie, sur des terres agricoles.

Art. 9. — Les conditions et modalités d'initiation, d'élaboration et d'adoption du plan d'aménagement de ville nouvelle, ainsi que les procédures de consultation et d'arbitrage liées à ce plan sont fixées par voie réglementaire.

Art. 10. — Lors de la création de toute ville nouvelle, les modalités d'établissement des actes d'urbanisme sont fixées par voie réglementaire.

**TITRE III : DISPOSITIONS LIEES AU FONCIER**

Art. 11. — Le portefeuille foncier servant d'assiette à l'implantation de chaque ville nouvelle est constitué, en tout ou partie, par l'Etat sur fonds publics qui le rétrocède à l'organisme de ville nouvelle prévu par l'article 7 ci-dessus. L'organisme de ville nouvelle procède à l'aménagement et à la réalisation des infrastructures et équipements pour le compte de l'Etat et à leur rétrocession pour les autres usagers, conformément à la législation en vigueur.

**Art. 12.** — Les terrains acquis dans le cadre des dispositions de l'article 11 ci-dessus, ne peuvent être rétrocédés par l'organisme de ville nouvelle, qu'après achèvement de l'aménagement et/ou des réalisations, selon des modalités fixées par voie réglementaire.

**Art. 13.** — Les propriétaires de biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre d'aménagement de la ville nouvelle peuvent participer à l'effort d'aménagement et de promotion de la ville nouvelle par des projets privés, identifiés dans le cadre du plan d'aménagement de la ville nouvelle dans le respect des fonctions et règlements relatifs aux zones concernées.

**Art. 14.** — Le plan d'aménagement de la ville nouvelle prévu à l'article 8 ci-dessus fixe le programme d'actions foncières à court, moyen et long termes. **Art. 15.** — A l'intérieur du périmètre d'aménagement de la ville nouvelle, il est institué sur la cession des terres à urbaniser, un droit de préemption au profit de l'organisme de ville nouvelle.

#### TITRE IV : DE LA REALISATION DES VILLES NOUVELLES

**Art. 16.** — Pour la réalisation des villes nouvelles l'Etat prévoit toutes mesures d'incitation, de soutien et d'aide nécessaires.

**Art. 17.** — Le plan d'aménagement de la ville nouvelle, prévu à l'article 8 ci-dessus, fixe le programme d'action pluriannuel des équipements et ouvrages publics par secteur.

Sur cette base, il est défini un plan de financement annuel qui inclut toutes les dotations et aides destinées au logement et prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

**Art. 18.** — Les infrastructures et équipements réalisés au titre de la ville nouvelle sont transférés aux administrations et institutions concernées après achèvement et réception des ouvrages et avant leur mise en utilisation effective. Les modalités d'application de cet article sont précisées par voie réglementaire.

**Art. 19.** — La présente loi sera publiée au Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire.

**Fait à Alger, le 25 Safar 1423 correspondant au 8 mai 2002.**

**Abdelaziz BOUTEFLIKA**

## - تقرير تقديم المدينة الجديدة "علي منجلي" :

. RAPPORT DE PRESENTATION  
DE LA NOUVELLE VILLE DE AIN EL BEY

L'an mil neuf cent quatre vingt trois, et le 22 du mois de MAI, le conseil des ministres a décidé la continuité des études d'urbanisme et d'aménagement sur le site de AIN EL BEY sur lequel la ville nouvelle fut créée suivant une décision valide par un arrêté interministeriel N°16 en date du 18 janvier 1988 dans le cadre du P.U.D du groupement de CONSTANTINE.

Le périmètre de l'étude englobait constantine et toutes les agglomérations environnantes dans un rayon de 20 km. Sur ce, le wali de la wilaya de constantine a procédé à la création d'un comité de suivi de l'opération par un arrêté N°2 du 28 mars 1992.

Le B.E.T/URBACO a été désigné comme seul interlocuteur pour diriger le suivi de l'opération, les autres services notamment ceux du cadastres et l'urbanisme constituent les supports aux fins d'une meilleure approche de la coordination inter-services pour l'élaboration du schéma d'ensemble. L'étude préliminaire devra porter sur 1500HA avec une étude d'exécution sur 540HA.

Le dossier préliminaire a été fourni par le B.E.T./URBACO en août 1991 (levé topo a été déjà fait) où il a proposé 02 variantes, sur ces deux variantes d'aménagement établies (capacité 35.000 logements et une population retenue de 220.000hab) et par le biais de la commission chargée de la réalisation des études de la nouvelle ville, il ya eu la transformation du périmètre pour écarter 120HA environ des terres agricoles. Ce suivant les orientations des plans communaux d'affectation des terres (PCAT) établis par le B.E.T./BNEDER. comme il a été dégagé le choix d'une variante portant sur une capacité de 52.000logts et une population de 300.000hab et une zone d'activité de 120HA.

ce nouveau périmètre est à faire approuver dans le cadre de l'étude du PDAU du groupement d'urbanisme de constantine en cours.

la WILAYA a demandé au BET /URBACO de lui désigner une unité de voisinage à l'effet de lancer un premier programme d'habitat intégré (UV 06). d'autre part un concours d'aménagement d'une 2<sup>e</sup> unité de voisinage N°8 a été lancé par L'APC de constantine :

FICHE TECHNIQUE DE L'UV 08

surface totale : 19,96 ha  
nbre de logements : 1500 logts  
nbre d'habitants : 9000 hab  
densité brute : 75 logts/ha

une unité de voisinage (UV05) a été confié aussi au BET/URBACO en vue de recevoir de l'habitat mixte (collectif semi-collectif).

parrèlement, les études du plan d'occupation des sols (POS) ont été entamé sur une superficie de 540 ha en date du 04/01/1992, s'est tenue une réunion au siège du cabinet où il a été décidé :

- prise en considération de la variante BNEDER.
- organiser une conférence pour le choix des variantes.
- prise en charge de la variante BNEDER relative au développement intégré de la wilaya.
- jonction entre l'étude BNEDER et celle du PUD.
- organisation d'un séminaire national.
- lancer un concours pour l'étude de l'urbanisme de la nouvelle ville.

## **Résumé:**

Croissance démographique importante, plus la rareté des réserves foncières, sous réserve de la possibilité de répondre aux besoins du nombre croissant en ce moment et nécessairement du générations futures. Et le logement en tête de liste de ces besoins; obligeant la ville à l'expansion vers le haut - verticalement - pour y parvenir dans une tentative pour résoudre la crise du logement dans une crise de foncier précautions parallèle.

Le logement comme un besoin fondamental et en parallèle d'essayer de garder le foncier disponible; pousser les autorités algériennes, comme la plupart des pays du tiers monde à réfléchir aux moyens les plus efficaces pour y parvenir, a été l'option des hautes bâtiments verticales orientée a loger le plus nombre possible sur le moins du foncier disponible, qui se reflète dans les villes la nouvelle comme la ville "Ali Mendjeli".

Cette dernière est un véritable exemple de le logement vertical, qui est essentiellement social, en tenant compte de les autorités l'état de ses citoyens et à réaliser la justice sociale, et le fait que le logement occupe la plus grande partie de la ville; nécessairement prononcera son style des impacts sur la gestion de la ville.

Comme cette positifs modèle en termes de maintien de la propriété et le coût de réalisation des réseaux, il a aussi plusieurs inconvénients comme une forte pression sur ces derniers, en plus des installations de service public et de vivre le plus achalandé et densément grande, sans pour autant négliger la pollution et de grandes distorsions senti les zones urbaines dans la ville et ses environs.

## **Mots-clés:**

L'extension urbain verticale - le foncier - le logement social - la gestion de la ville

## المخلص :

تلبية احتياجات الأعداد المتزايدة في الوقت الحالي وبالضرورة أجيال المستقبل رهينة النمو الديموغرافي الكبير، يضاف إليه ندرة الاحتياطات العقارية. والسكن يتصدر قائمة هذه الاحتياجات؛ ما يضطر المدينة إلى التوسع إلى أعلى -عموديا - لتحقيق ذلك في محاولة لحل أزمة السكن في ظل أزمة الاحتياطات العقارية الموازية. فالسكن كحاجة أساسية بالموازاة مع محاولة الحفاظ على العقار المتاح؛ دفعا للسلطات الجزائرية كغيرها من معظم دول العالم الثالث إلى التفكير في أنجع السبل لتحقيق ذلك، فكان خيار البناءات العمودية الموجهة للإسكان بهدف إسكان أكبر عدد ممكن وعلى أقل مساحة عقارية متاحة، وهو ما يتجسد في المدن الجديدة كمدينة "علي منجلي".

هذه الأخيرة تعتبر مثلا حقيقيا لنمط البناء العمودي الإسكاني، الذي يغلب عليه الطابع الاجتماعي، مراعاة من الدولة للحالة المادية لمواطنيها ولتحقيق العدالة الاجتماعية، وكون السكن يحتل الجزء الأكبر من المدينة؛ فبالضرورة سيلقي نمطه بظله على تسييرها.

وكما لهذا النمط ايجابيات من حيث المحافظة على العقار وتكاليف انجاز السكنات وإمدادات الشبكات اللازمة لها؛ فله أيضا عدة سلبيات كالضغط الكبير على هذه الأخيرة، إضافة للمرافق العمومية والخدمات التي تعاني ازدحاما واكتظاظا كبيرين، دون إهمال التلوث والتشوهات الكبيرة التي مست الوسط الحضري بالمدينة ومحيطها.

## الكلمات المفتاحية :

التوسع العمراني العمودي - العقار - السكن الاجتماعي - تسيير المدينة