

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
République Algérienne Démocratique et Populaire  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
Ministère de l'enseignement Supérieur et de la Recherche scientifique



جامعة محمد بوضياف - المسيلة  
Université Mohamed Boudiaf - M'sila

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة  
معهد تسيير التقنيات الحضرية  
قسم: تسيير المدينة  
شعبة: تسيير التقنيات الحضرية  
تخصص: تسيير المدينة

مذكرة تخرج مكملة لنيل  
شهادة ماستر

العنوان

سياسة القضاء على السكن الهش في الجزائر  
دراسة حالة "حي الزريعة" مدينة الجلفة

إشراف الأستاذ:  
أ.د. تاشريفت عبد المالك

إعداد الطالب:  
- رقاب زكرياء

السنة الجامعية : 2015/2014

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DESIGNED BY ZAKARIA®

# شكر فان

الشكر والحمد لله عز وجل الذي  
أحاطني بعظيم فضله وسعته رحمة  
أشكر السيد المشرف  
د/ قاسم يفت عبد المالك  
الذي كان بمثابة نخر العلم  
كلما نهلت منه إزداد عطشي...  
حفظك الله وراعك.

كما أشكر أساتذتي الكرام  
بجامعة المسيلة

وجزيل الشكر لكل من  
ساعدني من قريب أو بعيد  
في إجازة هذا العمل.

مرقاب زكرياء

شكرا

الفهارس

محتويات

الصفحة	العنوان	الرقم
	التشكرات	
	فهرس المحتويات	
	فهرس الاشكال والجداول والصور.	
	<b>الفصل التمهيدي : مدخل عام</b>	
04	مقدمة.	
05	الاشكالية.	I
06	الفرضية.	II
06	اسباب اختيار الموضوع.	III
06	اهداف البحث.	IV
06	المنهجية والادوات المستعملة في البحث.	V
07	البحث حسب الوثائق.	VI
07	الملاحظة.	VII
07	استمارة الاستبيان.	VIII
08	العينة.	XI
	<b>الفصل الأول: الأحياء المتخلفة والسكن الهش</b>	
10	تمهيد.	-
11	الاحياء المتخلفة.	-1
11	مفهوم الاحياء المتخلفة.	-1-1
12	اسباب ظهور الاحياء المتخلفة.	-2-1
12	خصائص الاحياء المتخلفة.	-3-1
12	من الناحية الاجتماعية.	أ-

13	من الناحية المادية.	ب-
13	وظائف الاحياء المتخلفة.	1-4-
14	السكن العشوائي ( الهش ).	2-
14	تعريف السكن الهش.	2-1-
14	تعريف الانسجة العشوائية.	2-2-
15	خصائص الانسجة الهشة او العشوائية.	أ-
16	اسباب ظهور الانسجة العشوائية.	ب-
16	البناء العشوائي.	3-
16	تعريف البناء العشوائي.	3-1-
17	اسباب انتشار البنايات العشوائية.	3-2-
17	اسباب اقتصادية.	أ-
18	اسباب اجتماعية.	ب-
18	اسباب سياسية وتشريعية.	ج-
19	اسباب ثقافية.	د-
20	سلبيات البناء العشوائي على العقار الحضري.	3-3-
21	سلبيات البناء العشوائي على تسيير المدينة.	3-4-
22	خلاصة.	-
<b>الفصل الثاني: سياسة السكن في الجزائر وسياسة القضاء على السكن الهش.</b>		
24	تمهيد.	-
25	مفهوم السياسة السكنية.	1-
26	سياسة السكن عبر مخططات التنمية.	2-
26	المخطط الثلاثي (1967-1969).	2-1-
26	المخطط الرباعي الاول (1970-1973).	2-2-

28	المخطط الرباعي الثاني (1974-1977).	-3-2
28	المخطط الخماسي الأول (1980-1984).	-4-2
29	المخطط الخماسي الثاني (1985-1989).	-5-2
30	البرنامج الخماسي (2005-2009).	-6-2
30	سياسة السكن في ميثاق الجزائر.	-3
30	السكن من خلال ميثاق الجزائر 1964.	-1-3
30	السكن من خلال الميثاق الوطني 1976.	-2-3
31	من خلال الميثاق الوطني 1986.	-3-3
32	الازمة السكنية في الجزائر.	-4
33	ادوات السياسة السكنية.	-5
33	القوانين والمراسيم المتعلقة بالسكن.	-1-5
34	خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي.	-2-5
34	الضرائب والاعانات المفروضة والمقدمة من طرف الدولة.	-2-5
34	الضرائب.	أ-
34	الاعانات.	ب-
34	اعانات مالية مباشرة.	*
35	اعانات مالية غير مباشرة.	*
35	اهداف السياسة السكنية.	-6
35	الاهداف الاساسية للسياسة السكنية.	-1-6
35	الاهداف الاقتصادية للسياسة السكنية.	-2-6
36	الاهداف الاجتماعية للسياسة السكنية.	-3-6
37	السياسة الوطنية للقضاء على الاحياء السكنية الهشة.	-7
37	المرحلة الأولى (1962-1977).	-1-7

38	المرحلة الثانية (1978-1989).	7-2-
39	المرحلة الثالثة ما بعد سنة 1990.	7-3-
40	السكن التطوري كوسيلة للقضاء على السكن الهش.	7-4-
40	التعريف بالعملية.	أ-
41	التمويل.	ب-
43	كيفية الاستفادة.	ج-
43	تقييم العملية.	د-
44	خلاصة.	-
<b>الفصل الثالث: الدراسة الشاملة لمدينة الجلفة</b>		
46	تمهيد.	-
47	معطيات عامة حول مدينة الجلفة.	1-
47	الموقع.	1-1-
47	موقع ولاية الجلفة.	1-2-
47	الموقع الفلكي.	1-3-
47	الموقع الإداري للبلدية.	1-4-
51	المعطيات الطبيعية.	2-
51	التضاريس.	1-2-
51	الجبال.	أ-
51	السنوح.	ب-
51	الهضاب.	ج-
52	الانحدارات.	د-
53	المناخ.	2-2-
53	درجة الحرارة.	2-3-

54	الرتوبة.	-4-2
55	الرياح.	-5-2
56	الامطار.	-6-2
57	المعطيات الديمغرافية بمدينة الجلفة.	-3
57	تطور عدد السكان.	-1-3
57	المرحلة الاولى (1966-1977).	أ-
57	المرحلة الثانية (1977-1978).	ب-
57	المرحلة الثالثة (1987-1998).	ج-
58	المرحلة الرابعة (1998-2008).	د-
58	المرحلة الخامسة (2008-2012).	هـ-
59	دراسة حركة السكان.	-2-3
59	النمو الطبيعي.	أ-
60	عدد المواليد.	*
60	عدد الوفيات.	*
60	النمو غير الطبيعي ( الهجرة ).	ب-
60	الهجرة الداخلية.	*
61	الهجرة الخارجية.	*
61	المعطيات الاقتصادية.	-4
61	السكان النشطين (الداخلين في سن العمل).	-1-4
61	القوة العاملة.	أ-
62	السكان العاملين فعلا.	*
62	السكان البطالين.	*
	القوة غير العاملة.	ب-

62	السكان الخارجين عن سن العمل.	ج-
63	التطور الوظيفي للمدينة.	4-2-
64	تطور القوة العاملة.	أ-
64	توزيع المشتغلين حسب قطاعات النشاط الاقتصادي.	ب-
66	القطاع الاول (الفلاحة).	*
66	القطاع الثاني ( صناعة + بناء واشغال عمومية).	*
66	القطاع الثالث ( تجارة + خدمات + ادارة) .	*
67	التحولات العمرانية.	5-
67	مرحلة النمو قبل الاستقلال.	5-1-
68	مرحلة ما قبل 1852.	أ-
68	مرحلة ما بين ( 1852-1860).	ب-
69	مرحلة ما بين ( 1860-1900).	ج-
69	مرحلة ما بين (1900-1954).	د-
70	مرحلة ما بين (1954-1962).	هـ-
70	مرحلة النمو ما بعد الاستقلال.	5-2-
70	مرحلة ما بين (1962-1974).	أ-
71	مرحلة ما بين (1974-1990).	ب-
71	مرحلة من (1990 الى يومنا هذا).	ج-
73	سياسة السكن الاجتماعي الجماعي بالجلفة بين عامي (2005-2012).	6-
73	المنجز في اطار المخططين الخماسيين للسكن (2005-2009) و (2010-2014).	6-1-
73	المنجز في اطار المخطط الخماسي للسكن (2005-2009).	أ-
74	المنجز في اطار المخطط الخماسي للسكن (2010-2014).	ب-

76	المنجز في اطار البرامج الرامية لتتمية الهضاب العليا.	-2-6
77	المنجز في اطار البرامج المعتمد في القضاء على السكن الهش.	-3-6
80	خلاصة.	-
<b>الفصل الرابع: الدراسة التحليلية لحي الزريعة</b>		
82	تمهيد.	-
82	تقديم حي الزريعة.	-1
84	التحليل العمراني للحي.	-2
84	المنافذ.	-1-2
85	شكل النمو العمراني.	-2-2
86	طبيعة النسيج العمراني.	-3-2
87	هيكله الحي.	-4-2
87	المساكن.	-5-2
87	نمط المساكن.	أ-
87	الكثافة السكانية.	ب-
89	الخصائص التوزيعية للسكنات.	ج-
89	الواجهات.	د-
90	التجهيزات.	-2-6
91	الفضاءات الخارجية.	-7-2
91	الطرق.	أ-
92	المساحات الخضراء.	ب-
92	تحليل استمارة الاستبيان.	-3
93	النمو الديموغرافي وحجم السكان.	-1-3
96	الحالة الفيزيائية للسكن والتجهيزات التابعة له.	-2-3

99	الحي السكني ومدى وجود التجهيزات الاساسية.	-3-3
101	الحالة الاقتصادية للسكان ومدى تطلعهم الى تغيير واقعهم.	-4-3
104	نظرة السكان الى حيهم ومقارنة باقي احياء المدينة به.	-5-3
106	المشاكل الاجتماعية والصحية وعلاقة السكان ببعضهم.	-6-3
110	بعض المشاكل الموجودة في حي الزريعة.	-4
110	اثر الحي على المدينة.	-5
111	نتائج الدراسة.	-6
112	الاقتراحات والتوصيات.	-7
112	الاقتراحات.	*
113	التوصيات.	*
115	الخلاصة العامة.	
	المراجع.	
	الملاحق.	



الصفحة	العنوان	الرقم
49	موقع بلدية الجلفة.	01
50	موقع المدينة بالنسبة لبلدية الجلفة.	02
72	التطور العمراني لمدينة الجلفة.	03
83	موقع حي الزريعة بالنسبة لمدينة الجلفة.	04

الرقم	العنوان	الصفحة
01	يوضح نسب الانحدار في مدينة الجلفة.	52
02	تغير درجة حرارة الهواء في منطقة الجلفة.	53
03	تغير نسبة الرطوبة في منطقة الجلفة.	54
04	معدلات تساقط الامطار خلال السنة في مدينة الجلفة.	56
05	النمو الطبيعي في مدينة الجلفة ما بين (1995-2012).	59
06	يبين تطور عدد المشتغلين في قطاعات النشاط الاقتصادي.	65
07	حصة مدينة الجلفة من السكن الاجتماعي الجماعي في المخطط الخماسي للسكن (2005-2009).	74
08	حصة مدينة الجلفة من السكن الاجتماعي الجماعي في المخطط الخماسي للسكن (2010-2014).	75
09	حصة مدينة الجلفة من السكن الاجتماعي الجماعي في اطار البرامج الرامية لتنمية الهضاب العليا.	77
10	حصة مدينة الجلفة من السكن الاجتماعي الجماعي الموجه للقضاء على السكن الهش.	78
11	يوضح منافذ حي الزريعة.	84
12	شكل النمو العمراني.	85
13	طبيعة النسيج العمراني.	86
14	الكثافة السكانية.	88
15	التجهيزات.	90
16	الطرق.	91
17	عدد افراد الاسرة الواحدة.	93
18	اصل السكان.	94



95	سبب القدوم الى الحي.	19
96	حالة السكن.	20
97	الربط بمختلف الشبكات.	21
98	الرغبة في تحسين المسكن او تغييره.	22
99	توفر التجهيزات.	23
100	توفر وسائل النقل ونوعيتها.	24
101	نوع العمل الممارس.	25
102	الاستعداد لتحسين السكن.	26
103	كيفية تحسين المسكن.	27
104	رأي السكان في قابلية تطور حيهم.	28
105	الاندماج بالمدينة.	29
106	طبيعة العلاقات الاجتماعية.	30
107	طبيعة الامراض المنتشرة في حي.	31
108	دور البلدية في رفع النفايات.	32
109	انتشار النفايات في الحي.	33

الصفحة	العنوان	الرقم
42	مصادر تمويل عمليات التدخل	01
51	يوضح تصنيف الانحدارات في مدينة الجلفة.	02
55	يوضح اتجاهات الرياح في منطقة الجلفة	03
56	معدلات تساقط الامطار في مدينة الجلفة.	04
58	تطور عدد السكان في الفترة (1966-2012).	05
63	تركيب القوة العاملة لسكان مدينة الجلفة 2008	06
64	التطور العددي للمشتغلين بالمدينة الجلفة ومعدلات النشاط الاقتصادي للسنوات (1987-1998-2008).	07
65	تطور عدد المشتغلين بقطاعات النشاط الاقتصادي.	08
74	توزيع حصة الولاية من المخطط الخماسي للسكن (2005-2009).	09
75	توزيع حصة الولاية من المخطط الخماسي للسكن (2010-2014).	10
76	توزيع الحصص المنجزة في إطار البرامج الرامية الى تنمية الهضاب العليا.	11
78	يوضح توزيع الحصص السكنية الموجه للقضاء على السكن الهش في مدينة الجلفة	12
90	التجهيزات الموجودة بحي الزريعة.	13
93	عدد افراد الاسرة الواحدة.	14
94	اصل السكان.	15
95	سبب القدوم الى الحي.	16
96	حالة السكن.	17
97	السكنات المستفيدة من مختلف الشبكات.	18
98	الرغبة في تحسين المسكن وتغييره.	19
99	توفر التجهيزات.	20



100	توفر وسائل النقل.	21
101	نوع العمل الممارس.	22
102	الاستعداد لتحسين السكن.	23
103	كيفية تحسين المسكن.	24
104	رأي السكان في قابلية تطور حيهم.	25
105	الاندماج بالمدينة.	26
106	طبيعة العلاقات الاجتماعية.	27
107	طبيعة الامراض المنتشرة في حي الزريعة.	28
108	دور البلدية في رفع النفايات.	29
109	انتشار النفايات في الحي.	30



الصفحة	العنوان	الرقم
68	جانب من النزلة النموذج الاول للتجمعات السكانية لقبائل اولاد نائل.	01
68	جانب من النسيج العمراني لمدينة الجلفة سنة 1859.	02
69	جانب من الاسوار التي شيدتها فرنسا على مدينة الجلفة.	03
69	سوق الماشية.	04
70	جانب من محطة السكة الحديدية بمدينة الجلفة.	05
71	جانب من النسيج العمراني لمدينة الجلفة سنة 1974.	06
72	صورة جوية لجانب من النسيج العمراني لمدينة الجلفة سنة 2012.	07
89	واجهة احدى السكنات بحي الزريعة.	08

# مدفلى عام

- مقدمة.
- ا- الإشكالية.
- اا- الفرضية.
- ااا- اسباب اختيار الموضوع.
- اااا- اهداف البحث.
- ااااا- المنهجية والادوات المستعملة في البحث.
- اااااا- البحث حسب الوثائق.
- ااااااا- الملاحظة.
- اااااااا- استمارة الاستبيان.
- ااااااااا- العينة.

## مقدمة:

ان السكن يكتسي طابعا خاصا من خلال طبيعة ونوعية الحياة التي تعيشها الأمم ففي اليوم كثيرا ما نقل من دور و أهمية قطاع السكن في مختلف النشاطات الاقتصادية غير انه في الواقع العملي يعتبر بحق من القطاعات الحساسة التي تستدعي الاهتمام والعناية، وذلك لكونه المحرك الرئيسي للاقتصاد الوطني، بل انه يمثل الدعامه الأساسية للسير الحسن لجميع القطاعات الأخرى ولو بطريقة غير مباشرة، كقطاع الصناعة، الزراعة، ... الخ.

والجزائر كغيرها من دول العالم أعطت اهتمام لهذا القطاع من خلال توفير اكبر عدد من السكنات والتجهيزات الجماعية بغية الوصول الى تلبية الطلبات المتزايدة لمختلف شرائح المجتمع التي تزايدت بفضل التوسع العمراني الذي شهدته مدننا، فالدولة قد دعمت أسعار السكنات وهذا كله من اجل تلبية طلبات افراد المجتمع، غير انه وبالموازاة، عرفت الجزائر ارتفاعا مستمرا في عدد سكانها والراجع الى التقدم الذي احرزته في ميدان العلاج والمرافق الصحية مما أدى الى انخفاض ملموس في عدد الوفيات وارتفاع محسوس في عدد الولادات، فيما اثر بشكل مباشر على المستوى الاقتصادي والاجتماعي واثقل كاهل الدولة من حيث تلبية الاحتياجات السكنية الحاضرة والمستقبلية من عمل و سلع بصفة عامة، وحاولت السلطات الجزائرية حل هذه المشكلة وذلك بوضع مبادئ لسياسة سكنية الواجب تطبيقها، لهذا سنحاول في البحث ان نتطرق الى السياسة السكنية التي اتبعتها الجزائر وسياسة القضاء على السكن الهش، مقسمين البحث الى أربعة فصول، فالفصل الأول يتناول الاطار المفاهيمي للدراسة وذلك بعرض نقاط تشمل المفردات المتعلقة بموضوع الدراسة اما الفصل الثاني فيتناول سياسة السكن في الجزائر من خلال عرض سياسة السكن عبر مخططات التنمية وسياسة السكن في ميثاق الجزائر والتعرض للاحياء السكنية في الجزائر وأدوات واهداف هذه السياسة و تناولنا السياسة الوطنية للقضاء على الاحياء الهشة، وفي الفصل الثالث حاولنا الالمام بمختلف الجوانب الطبيعية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية والعمرانية ... الخ لولاية الجلفة، ليتم في الفصل الرابع تحليل منطقة الدراسة "حي الزريعة" والوقوف على اهم خصائصها والاستفادة منها في الدراسة الميدانية.

## I- الإشكالية:

يعتبر السكن حاجة أساسية للفرد نظرا للأهمية التي يكتسبها، فبالإضافة لكونه حاجة اجتماعية لا غنى عنها الا ان أهميته تفوق ذلك لتمس الجانب الاقتصادي وحتى السياسي والجدير بالذكر ان أي دولة تعطي اهتمام لقطاع السكن، يكون ذلك برسم لسياستها السكنية، وسياستها في القضاء على السكن الهش باعتبارها أداة توجيه وتحكيم لهذا القطاع وذلك باستخدام ادواتها ومختلف آلياتها، غير انه لا يمكن تقييم وفهم هذه السياسة الا بدراسة مسارها على قطاع سكن بلد ما، ولذلك يعد السكن الهش في الجزائر من اعقد المشاكل مواجهة كون انه لا ينعكس على الوضع الاجتماعي فحسب وانما على الوضع الاقتصادي وحتى السياسي للبلد.

وعرفت مدن الجزائر بعد الاستقلال وبعد التحسن في الظروف الاقتصادية وظهور المناطق الصناعية زيادة في الهجرة نحو المدن مما ولد بها تجمعات سكانية عشوائية هشة تجلت بها مشاكل عديدة، فهذه الاحياء لم تحترم قواعد التشكيل العمراني التي فرضتها أدوات التهيئة والتعمير، وضعف الهياكل القاعدية او انعدامها ونقص التهيئة وقلة المساحات الخضراء وقلة المياه الصالحة للشرب ومشاكل الصرف الصحي التي شكلت خطرا كبيرا على صحة سكان هذه الاحياء، كل هذه المشاكل والتأثيرات التي ظهرت جليا في أحياء السكن الهش شكلت تحديا كبيرا لمسيري المدن ومخططيها وللحكومة الجزائرية للتحكم الجيد في تسيير وتنظيم المدن مما يستدعي تبني سياسة للقضاء على السكن الهش.

وانطلاقا من كل هذه المعطيات يمكن طرح التساؤل الرئيسي التالي:

- ما هي السياسة المتبعة من طرف الدولة الجزائرية وما مدى نجاعتها في القضاء على السكن الهش في ظل النمو السكاني؟

**II- الفرضية:**

اعتمدنا على الفرضية التالية لتحليل الإشكالية ومعالجتها:

**1-** ازدياد ظاهرة السكن الهش جاء نتيجة للنمو الحضري السريع وسوء التسيير كان عامل اساسي في فشل سياسة القضاء على السكن الهش.

**III- أسباب اختيار الموضوع:**

هناك عدة أسباب في الحقيقة جعلتني اختار موضوع سياسة القضاء على السكن الهش في الجزائر، منها الرغبة في البحث حول هذا الموضوع، بالإضافة الى كون مشكلة السكن الهش في الجزائر من الازمات التي عرفتها ولا زالت تعرفها جل مدننا، ولا بد من ابراز هذا المشكل واعطائه أهمية، زيادة على ذلك الكثافة التي تعرفها هذه الاحياء مقارنة بالاحياء المخططة والقانونية.

**IV- اهداف البحث:**

ان الأهداف المرجوة من دراستنا لهذا الموضوع هو التطرق الى مسار سياسة القضاء على السكن الهش في الجزائر وزيادة تشخيص مشكل هذه الاحياء لمعرفة سبب نشوئها والخروج في الأخير بنتيجة تقييم الوضع ومدى فاعلية هذه السياسة في معالجة هذه الظاهرة، وإظهار خطورة المشاكل الناجمة عن هذه الاحياء السكنية الهشة.

**V- المنهجية والأدوات المستعملة في انجاز البحث:**

تم اتباع منهج تجتمع من خلاله البيانات التي تساعد على إيجاد الحلول لمختلف التساؤلات المطروحة، من اجل ذلك اتبعنا الخطوات التالية:

• **تحديد منهج الدراسة:** اعتمادا على ما سبق، وبناءً على تحديد فروض الدراسة وانطلاقا من الأهداف التي نسعى اليها استخدمنا:

أ- **المنهج الوصفي التحليلي:** وذلك بالاعتماد على الدراسات والبحوث التي تناولت هذا النوع من السكن وكذا مختلف الظروف التي تؤدي الى ظهور هذا النوع من الحياء السكنية الهشة، كالدراسات المتعلقة بدراسة ومعرفة أسباب ظهور ونشأة هذه الاحياء هذا في الجانب النظري،

اما فيما يخص الجانب التحليلي وللوصول الى نتائج ومعرفة التأثيرات في مختلف الجوانب قمنا بمسح بالعينة لكون الدراسة وصفية، وافادنا هذا المنهج في تشخيص الظاهرة موضوع الدراسة من تحديد أسباب المشكل وكذا التأثيرات السلبية على العقار الحضري وتسيير المدينة.

ب- المنهج التاريخي: وذلك بتحليل خصائص المدينة والتركيز على الحي وتحليل المضمون وهذا لتقييم وتحليل مختلف الأدوات العمرانية لمعرفة التطور الحاصل للحي، واستخدمنا لذلك تقنيات للوصول الى الهدف.

#### VI- البحث حسب الوثائق:

وهذا لتكوين اطار من المعلومات حول الموضوع تلخصت فيما يلي:

أ- البحث المكتبي: وذلك بجمع ما استطعنا من كتب تدرس الموضوع او لها علاقة تتعلق بحالة الدراسة "مدينة الجلفة - حي الزريعة-"، او بالجزائر ودول أخرى.

ب- دراسة التقارير: وهي تلك التقارير التي تتعلق بمدينة الجلفة الصادرة عن مختلف الهيئات كالبلدية والولاية، وتتعلق أساسا بالسكن والسكان وكذا مختلف تقارير المديريات كالصحة، الامن... الخ.

ج- دراسة الوثائق: هي تلك الوثائق التي قامت بها مؤسسات خاصة ومكاتب دراسات الخاصة بالمدينة.

د- المجالات والعروض: وهي الأبحاث والأوراق البحثية التي تناولت هذا الموضوع وكل ما يتعلق به سواء المحلية او الدولية.

#### VII- الملاحظة:

وهذا لكشف العلاقات بين سكان الحي وسكان احياء المدينة والتي لا تستطيع ان تكشفها لنا الأرقام ولا الوثائق ولا نستطيع ان نطرحها على مجتمع البحث في استمارة الاستبيان.

#### VIII- استمارة الاستبيان:

تعتبر هذه الأداة الطريقة الاحسن لجمع اكبر عدد من المعلومات الميدانية، وحاولنا في ذلك طرح الأسئلة الأكثر وضوحا والتي يفهمها المجتمع بوضوح بألفاظ مفهومة معتمدين في ذلك على أسئلة مغلقة وأخرى مفتوحة لإعطاء حرية للمبحوثين لإبداء آرائهم، اما المغلقة كانت تهدف الى تحديد الإشكال بوضوح.

**IX- العينة:**

الإمكانيات المحدودة لدينا لا تسمح بمسح شامل لجميع أسر الحي السكني "حي الزريعة" والذي يقدر عدد سكانه بـ 20620 نسمة<sup>1</sup> واخترنا نسبة 10% من مجموع الأسر 3436 أسرة، فكانت العينة المستجوبة كالتالي: 343 أسرة.

<sup>1</sup> - مركز الإحصاء لبلدية الجلفة، 2015.

# الفصل الأول

## الأمية، المتخلفة والسكن العشوائي

- تمهيد.

1- الأحياء المتخلفة.

1-1- مفهوم الأحياء المتخلفة.

1-2- أسباب ظهورها.

1-3- خصائصها.

1-4- وظائفها.

2- السكن العشوائي ( العشش).

1-2- تعريف السكن العشش.

2-2- تعريف الأنسجة العشوائية.

3- البناء العشوائي.

1-3- تعريف البناء العشوائي.

2-3- أسباب انتشاره.

3-3- سببياته على العقار الحضري.

4-3- سببياته على تسيير المدينة.

- خلاصة.

## تمهيد

تعتبر زيادة نسبة النمو الديموغرافي الحضري والنزوح الريفي المستمر والأمل في الحصول على حياة أفضل من خلال العمل في المؤسسات الصناعية من المؤشرات الأساسية في زيادة الأحياء العشوائية وغير منظمة بالمدن، وتعتبر هذه الظاهرة ظاهرة عالمية، بحيث تنتشر هذه الظاهرة في معظم دول العالم وهذا كنتيجة طبيعية لتفاقم أزمة السكن الناتجة عن النزوح الريفي الكبير نحو المدينة، وبالرغم من انتشار هذه الظاهرة في معظم دول العالم إلا أنها تختلف من مدينة إلى أخرى من حيث أسباب وجودها وأنماط مبانيها ونوعية الحياة بها، بحيث أن الأحياء العشوائية التي توجد في الدول المتقدمة هي أفضل بكثير من الأحياء العشوائية المتواجدة في الدول النامية من حيث مبانيها وانخفاض كثافتها وقربها من المرافق العامة.

ومن الواضح أن الجماعات البشرية ذات الدخل المنخفض تلجا مباشرة إلى الأحياء العشوائية التي تقدم مأوى رخيص الثمن للنازحين الجدد غير القادرين على تحمل شراء أو إيجار وحدة سكنية جديدة أو قديمة، هذه التجمعات تعيش في عزلة تامة عن المجتمع المحلي الكبير بعاداته و عرفه وتقاليده، مما نجم عن ذلك تزييف المدينة وتشويه مظهرها الحضري و بالتالي ضياع الطابع المحلي للمدينة ونقص في رفايتها.

## 1- الأحياء المتخلفة:

تعتبر المناطق المتخلفة من بين أكبر المشاكل التي تعاني منها مدن العصر. الناتجة عن سرعة التحضر، وكذا الهجرة المتعاقبة نحو المدن بسبب التوطن الصناعي الذي فرضته التجارب التنموية، و أدى بالتالي إلى عجز المدن عن التوسع المخطط من ناحية، و قلة الإمكانيات المادية المتاحة لحل الأزمة السكن، التي تعيشها هذه المناطق من ناحية أخرى.

و كثيرا ما تتواجد هذه المناطق على ضواحي المدن كوصمة عار في حق ما طبق من سياسات حضرية، التي انتهجتها الهيئات الحكومية و الأهلية داخل العديد من بلدان العالم الثالث.<sup>1</sup>

إذ نجد هذه الأحياء وسط تدهور سيئ، و تشوه لسكناتها، و غياب تجهيزها بالمرافق الضرورية، ناهيك عن المشاكل التي تتعكس عنها، كالفقر، البطالة، الانحراف، التشرذم... الأمر الذي يحدث اضطراب في تسيير المؤسسات الحضرية.

## 1-1- مفهوم الأحياء المتخلفة:

يعرفها "عاطف غيث:" على أنها المكان الذي توجد به مباني تتميز بالازدحام الشديد، و التخلف و الظروف الصحية الغير الملائمة و ما يترتب على وجود هذا كله من آثار على الأمن و الأخلاق.<sup>2</sup>

كما تعرف : على أنها مناطق عشوائية سريعة النمو، ذات كثافة مرتفعة، تقع عادة إما داخل المدينة القديمة، أو بالقرب منها أو على هامش المنطقة الحضرية.<sup>3</sup>

كما تعتبر الأحياء المتخلفة، مناطق ذات مظاهر سيئة، تغلب عليها طابع القذارة و الفساد الاجتماعي، ذات شوارع و أزقة قديمة تقع داخل نطاق المدن، كأجزاء منها، مكونة بذلك نواة المناطق المتخلفة.<sup>4</sup>

نستطيع القول أن: الأحياء المتخلفة، هي عبارة عن مجموعة من المساكن المزدحمة بالسكان، بنيت بطريقة غير مخططة من صفائح التصدير أو الخشب أو الطين أو مباني أسبى تخطيطها، كالمباني القديمة، و ما

1 - احمد بوزراع، التطوير الحضري والمناطق الحضرية المتخلفة بالمدن، مركز منشورات جامعة باتنة، الجزائر، 1998، ص06.

2 - محمد عاطف عيث، تطبيقات في علم الاجتماع، دار الكتب الجامعية، الاسكندرية، 1980، ص 303.

3 - جبر الديبيريز، مجتمع المدينة في البلاد النامية، ت. محمد الجوهري، دار النهضة العربية، القاهرة، 1972م، ص222.

4 - أحمد بوزراع، مصدر سبق ذكره، ص13.

تظهره من تشوهات عمرانية، و غالبا ما تتواجد في أماكن معزولة، أو في ضواحي المدن و بالقرب من مجاري صرف المياه، و تظهر نتيجة للهجرة الريفية و الاستيطان الصناعي، و تعد هذه الأحياء المتخلفة وكرا للأمراض و الفقر و الآفات الاجتماعية، فهي غير مجهزة بالمرافق الضرورية للحياة، و لا تسكنها إلا الطبقات المحتاجة الفقيرة في كثير من الأحيان.

### 2-1- أسباب ظهور الأحياء المتخلفة:

- تظهر بسبب توسع المدينة بطريقة غير شرعية، أي أن التخطيط العام للمدينة لم يحدد ذلك النمو العشوائي، مما يضطر الدولة للاعتراف بها، و محاولة تقديم ما يمكن تقديمه من مرافق عامة، و تسهيلات مختلفة.
- نتيجة لنمو عمراني موصى به من قبل التخطيط العام، إلا أنه لم يراع التوصيات و الشروط التي ينص عليها التخطيط العام، مثلا في الجزائر، و في ظل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU ظهر حوالي 30% من الأحياء المتخلفة.<sup>1</sup>
- تنشأ المنطقة المتخلفة نتيجة انعزالها عمرانيا، و اقتصاديا و اجتماعيا عن المدينة، مما يجعل منها وحدة عمرانية شاذة تكرر التخلف.
- قد تنشأ حول نواة عمرانية (قرية، تجمع عمراني محدد...) و تتطور حوله المدينة، و تبقى هي متخلفة أو المدن التي تتطور من خلال أحياء قديمة تتوسع لتضم لها قرى، و أرياف نتيجة الهجرة، من منطقة إلى أخرى، الذين ينقلون فكرهم و سلوكهم على نوع المسكن الذي يعدهو بأنفسهم.
- نتيجة للتوزيع الغير العادل للمشاريع على مختلف أرجاء البلاد.

### 3-1- خصائص الأحياء المتخلفة:

#### أ- من الناحية الاجتماعية:

إن الحياة في هذه الأحياء المتخلفة، حياة لا مكان فيها للتنسيق في ظل اكتظاظها بالسكان الفقراء ذوي المستوى الاقتصادي المنحط، لأنهم يؤدون أعمالا و خدمات لا تضيف قيمة إلى الناتج القومي، و لا لعائلاتهم التي تزداد فيها معدلات الأمية، و الجهل نتيجة للتسرب المدرسي و الالتحاق المبكر بسوق العمل

<sup>1</sup> - طيب سحنون: المدينة الجزائرية وتحديات المستقبل، الملحق الوطني لتنمية المناطق الصحراوية، معهد الهندسة المعمارية، جامعة محمد خيضر بسكرة، يوم 20-21 نوفمبر 1999، ص 158.

غير الرسمي، نتيجة لانخفاض مستوى الدخل.<sup>1</sup> وهذا ما يؤدي إلى كثير من المشاكل كالتشرد و الطلاق، و التفكك الأسري و مختلف الانحرافات و الإجرام... إلى جانب ذلك سوء أحوالهم الصحية لقلّة النظافة و كثرة الفضلات و الاوساخ و اشتراك العديد من الأسر في كثير من الأحيان بمجرى مائي، و هو خندق قلما يجري تنظيفه، مما يؤدي لانتشار الجراثيم و القاذورات التي تؤدي إلى تدهور الصحة نظرا لقلّة المراقبة و المرافق الضرورية.<sup>2</sup>

#### ب- من الناحية المادية:

هذه الناحية التي تبين ما تعانيه هذه الأحياء من تشوه مبانيها و قدمها و نقص التهوية و الإضاءة، و قلة الحدائق و المجري، إن لم نقل انعدامها، إلى جانب ضيق الطرق و الشوارع و انعدام المواصلات... و غالبا ما تبنى هذه الأحياء و خاصة على ضواحي المدن، من قصدير أو فضلات الخشب و المواد المعدنية و الكرتون. إلى جانب خلوها من المرافق الحيوية، الاجتماعية و الاقتصادية مما يزيد من مشكل الأمية في أوساط السكان و انعدام الوعي عندهم.<sup>3</sup>

و يمكن أن ندرج كيفية توزيع هذه الأحياء في الجزائر في دراسة ميدانية أظهرت حوالي 60% من هذه الأحياء تقع على أطراف المدينة، و 08% من هذه الأحياء داخل المحيط العمراني للمخطط الرئيسي للتعمر، و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمر في الأماكن الفارغة غير الصالحة للتعمر، 02% لا توجد أحياء قصديرية.<sup>4</sup>

#### 4-1- وظائف الأحياء المتخلفة:

على الرغم ما تحويه هذه المناطق المتخلفة من آثار سيئة على البنية الحضرية، و ما ينتشر في أوساطها من ظواهر اجتماعية تشل حركة التنمية، إلا أنها تعتبر مسكنا للذين لا مسكن لهم، من المهاجرين و المحرومين، بما تساهم به من وظائف هامة منها:

- تعتبر موطنًا للمهاجرين و أماكن لتكيفهم و تهيئتهم قبل اندماجهم في الحياة الحضرية.

<sup>1</sup> - جلال عبد الله، السياسة والتعبير الاجتماعي في الوطن العربي، مركز البحوث والدراسات السياسية، مطبعة الأطلس، جامعة القاهرة، 1994م، ص 152-154.

<sup>2</sup> - تشارلز أبرمز، المدينة ومشاكل الإسكان، ت. لجنة من الاساتذة الجامعيين، دار الآفاق الجديدة، بيروت، ص 12-13.

<sup>3</sup> - محمد عاطف غيث، علم اجتماع التنظيم - التفسير والمشاكل- دار المعارف، الاسكندرية، 1967م، ص 433-434.

<sup>4</sup> - طيب سحنون، مرجع سبق ذكره، ص 157.

- تسهل هذه الأحياء مهمة من بدأوا حياتهم فيها بتمكينهم من توفير بعض المال لبداية أعمال بسيطة تساعد، على تأجير مساكن في مناطق أفضل مساكنهم الأصلية.
- كما تقوم هذه المناطق بالكثير من التسهيلات الاجتماعية و الاقتصادية المفيدة لسكانها، منها تشجيعهم على ظاهرة التماسك الاجتماعي و تهيئتهم لمعرفة الطرق المعيشي في المدن.
- كما تقوم هذه المناطق باستقطاب الأشخاص الذين رفضوا اجتماعيا و يعملون في المجالات غير المشروعة.<sup>1</sup>

## 2- السكن العشوائي (الهش):

### 1-2- تعريف السكن الهش:

كل انجاز يفتقد لهيكل بناية سليم سوى من الخرسانة المسلحة المنجزة وفق المعايير المعمول بها أو غيرها، و يمكن أن يكون البناء هشا إذا استعملت في انجازه مواد هشة أو دخيلة على البناء كالصفائح الحديدية، الخشب و الخردوات، بقايا هيكل السيارات و الآليات... الخ حيث أن هذه المواد تعطي وضعية مخالفة لشروط السلامة و الأمن اللازمين. و عادة ما يستعمل هذا النوع من البناء للسكن.<sup>2</sup>

### 2-2- تعريف الانسجة العشوائية:

لقد وصف الباحثون هذا النوع من الأنسجة بالكثير من الأسماء، بحيث يعرفها المعجم الفرنسي أنها تمثل أشكالاً خاصة لبؤس السكن الحضري.

كما يطلق مصطلح "العشوائيات" على التجمعات البشرية التي تتكون على أطراف المدن الكبرى، نتيجة عوامل عديدة، أهمها الهجرة من الريف إلى المدن بحيث تكون هذه الأنسجة العمرانية من بيوت من الصفيح والخشب والكرتون، وهي مساكن غير مطابقة للمواصفات الهندسية تم إنشاؤها دون تراخيص من الجهات المختصة وهي أيضا مناطق نشأت في غياب القانون وبعيداً عن التخطيط العام وأحياناً تعدياً على أملاك الدولة، وهي مناطق محرومة من المرافق الأساس والخدمات.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - أحمد بونراع، مرجع سبق ذكره، ص 21-24.

<sup>2</sup> - فارس علي، العقار الحضري وعلاقته بالتوسع العمراني - حالة مدينة بئر العائر نموذج- رسالة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية، جامعة

محمد خيضر، بسكرة، 2013/2014 ص 148

<sup>3</sup> - نفس المصدر، ص 143.

## أ- خصائص الانسجة الهشة أو العشوائية:

في دراسة حول ظاهرة البناءات الفوضوية بكونو kono (نيجيريا) اعتبر fries alain أن هذه البناءات غير قانونية ويرجع أصلها إلى الحقوق الأولى التقليدية لامتلاك الأرض، أما ريشارستيفن richard steven يرى أن الأحياء غير القانونية وغير الرسمية هي مناطق ينجز فيها السكان بناءات بمجهوداتهم الذاتية دون الاعتماد على مخطط أو الأخذ بعين الاعتبار عناصر تنظيم الحي الحضري والالتزام بقياسات وموصفات المخطط والاعتراف بالمفاهيم الخاصة بالحدود، حدود تتعلق بالطرق، بالمدارس، بتنظيم تصريف المياه.....الخ.<sup>1</sup>

وفي دراسة قام بها" مارشال كليفار" أن الأحياء الفوضوية هي أنماط من البناءات لها خصائص معروفة عالمية فيها سكنات غير مناسبة مع المحيط و المخطط الحضري، وتفتقر إلى التجهيزات العامة وتمتاز باكتظاظ وازدحام كبير، كما أنها تحمل مجموعة من الأسماء والقيم التي تظهر في سلوكيات صلبة وخشنة ولا مبالاة وخمول وعزلة اجتماعية وتتصف بكل مظاهر التخلف والفقر، كما أن هذه الأحياء تعتبر مصدرا من مصادر الجريمة والسرقة والنهب.<sup>2</sup>

أن هندسة الأحياء الهشة وشكلها والوظائف التي تقوم بها، تعبر جميعها عن الحاجات اليومية للسكان، رغم العوائق المفروضة من الفقر والبطالة..... الخ، ويمكن فهم ممارسات الحياة الاجتماعية من خلال تنظيم وتسيير مصالح السكان (توزيع الماء والكهرباء) والفضاءات الجماعية كالأماكن العامة، أماكن التجمع، المسجد) كما أن هناك نظاما صارما في توزيع المجال على العموم خاصة فيما يتعلق بحدود الطرق والتي تقدر على العموم ب 21 مترا على 4 أمتار، ومن العوامل التي نذكرها أيضا في هذا النوع من التعمير هو أن صاحب المبنى يقوم بإنجاز مسكنه بطريقة تدريجية، بحيث كلما تحصل على دخل أكثر يوفر أكثر ويشترى على الفور مواد البناء ثم كلما يجمع مواد البناء اللازمة يشرع في انجاز جزء من السكن والشئ الذي يلفت الأنظار بالدرجة الأولى ويعتبر من أهم الأسباب التي أدت بكثير من سكان الحضر إلى البناء بطريقة فوضوية في أماكن شتى من المدينة، تعود إلى غياب سياسة تخطيط ونظام العمران على مستوى المدينة والافتقار إلى القوانين التي تفسح المجال إلى العديد من سكان المدينة أن يستفيدوا من شراء قطعة أرض صالحة للبناء.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - فارس علي مرجع سبق ذكره، ص 144.

<sup>2</sup> - دكتور غريب محمد سيد احمد، علم الاجتماع الحضري، جامعة الاسكندرية، دار المعرفة الجامعية، 2006، ص 131.

<sup>3</sup> - فارس علي مرجع سبق ذكره، ص 144-145.

**ب- أسباب ظهور الانسجة العشوائية:**

لقد اتفق العلماء في تحديد الأسباب التي تتشارك فيها معظم المدن في العالم التي تعرف ظاهرة الأحياء العشوائية وهي كالاتي:

- ارتفاع نسبة الهجرة الريفية إلى المدن.
- الأزمة الحادة للسكن في المدينة.
- ارتفاع سعر الأراضي في المدينة.
- انعدام المراقبة التقنية للانسجة العمرانية.
- انعدام وسائل التعمير والتخطيط الجديدة.
- انعدام التنمية الشاملة في المناطق الريفية.

**3- البناء العشوائي:****3-1- تعريف البناء العشوائي:**

يكون البناء عشوائيا إذا أنجز دون رخصة مسبقة تسلمها السلطة المختصة، و كذلك إذا خالف أحكام و توجيهات الرخصة المسلمة، و يوضح هذا المفهوم دلالة البناء العشوائي من الجانب القانوني و التقني لوضعية إنجازها، و يعبر على هذا النوع من البناء بتسميات مختلفة و متعددة من دولة لأخرى مثل: البناء الفوضوي -البناء اللاشعري -البناء العشوائي - البناء المخالف...الخ.

و قد يكون البناء العشوائي بسبب عدم حصوله على رخصة البناء مطابقا للشروط و المقاييس التقنية المعمول بها في مجال البناء و العمران، كما قد يكون مخالفا لهذه المقاييس التقنية (سكن هش) غير لائق للسكن أو الاستعمال.

و ليس بالضرورة أن يكون البناء سليما بمجرد حصوله على رخصة البناء، حيث أن مخالفة أحكام الرخصة المسلمة تؤدي في غالب الأحيان إلى ارتكاب أخطاء تقنية جسيمة خاصة على هيكل البناية و بالتالي تصنف على أنها بناية لاشرعية، و عليه فلاشرعية البناء لا تقتصر فقط على إلزامية الترخيص المسبق، و إنما ترتبط بشروط و بنود رخص البناء اعتمادا على مخططات و وثائق بيانية، و التي يجب أن يتطابق معها الانجاز حفاظا على سلامة المبنى و تقيده و مطابقته للشروط التقنية اللازمة، و في هذا الإطار

تجدر الإشارة إلى التطور الذي عرفه نظام رخص البناء ببلادنا و الذي رافق تطور التشريع العمراني الجزائري ، حيث كانت رخص البناء ليست بالإلزامية على كل التراب الوطني و اقتصرت على بعض المناطق و التجمعات الحضرية، و بعض النطاقات الجغرافية المحددة.<sup>1</sup>

### 3-2- أسباب انتشار البنايات العشوائية:

إن التطرق أو التعرف على كل الأسباب المؤدية أو المساهمة في انتشار البنايات اللاشعرية أو العشوائية يعتبر من الموضوعات المعقدة و المتشعبة إلى حد ما، باعتبار أن الأسباب الحقيقية تتغير مع تغير الظروف المحيطة بالسكان و بالأقاليم التي يشغلونها ، كما أن لهذه الأسباب ارتباطات متعددة بنوعية البناء و موقعه من المدينة (علوى الأطراف أو داخل النسيج الحضري) ، بناء جديد أو توسيع بناء موجود، مساحة كل بناء... الخ.

#### أ- أسباب اقتصادية:

حسب نظرنا فان تدني العوامل الاقتصادية السائدة في البلاد تعتبر من ضمن الأسباب المؤدية إلى انتشار البنايات العشوائية اللاشعرية خاصة منها المعدة للسكن، حيث أن تقادم أزمة السكن و قلة البرامج المخصصة لتغطية هذا العجز، و مع نقص الدعم المالي و العقاري للعائلات و غيرها من الأسباب المالية و الاقتصادية كلوا تساعد في ظهور البنايات المخالفة لاسيما الهشة منها، إذ أن السكان يعمدون إلى بناء المساحات العقارية الصغيرة التي يتحصلون عليها عن طريق البيوع العرفي خاصة، حيث أن البنايات التي ينجزونها تكون كفيفة بحل أزمة السكن التي يتخبطون فيها دون البحث عن توفير شروط الراحة و الرفاهية.

و تختلف هذه السكنات من مدينة لأخرى ، حيث تنتج لنا الأحياء القصديرية بالمدن الكبرى خاصة و الأحياء الفوضوية بالمدن المتوسطة و الصغرى، و السبب في ذلك يرجع لسرعة الانجاز بالمدن الكبرى تجنباً لعمليات الرقابة المفروضة، و أيضا لكثرة الطلب على هذا النوع من السكن.

هذه السكنات و مع مرور الزمن تتوسع شيئاً فشيئاً حتى تتولد منها أحياء سكنية فوضوية، مكتظة بالسكان و خالية من كل المرافق الأساسية و من هياكل النفع التحتية، و هي عبارة عن شكل من العمران

<sup>1</sup> - فارس علي مصدر سبق ذكره، ص 148.

تتسم به مدن العالم الثالث، حيث تتميز هذه الأحياء أو التوسعات العمرانية بالكثافة السكانية و الازدحام زيادة على انعدام الخدمات و المرافق و تمركزها بقلب المدينة الأم.<sup>1</sup>

و كما أشار له احد الباحثين انه " ... في هذا السياق يلاحظ اليوم الهوة الموجودة بين زيادة السكان و زيادة المرافق و الخدمات العامة ، و هذا يرجع إلى النمو الطبيعي و الهجرة من الريف إلى المدينة..."<sup>2</sup>

### ب- أسباب اجتماعية:

لا شك أن للمستويات الاجتماعية و الاقتصادية و الثقافية لها الدور الكبير في الدفع بسلوكيات المواطن نحو ارتكاب المخالفات، و منها المخالفات العمرانية كتشييد المباني مثلاً.

إن انعدام الانتشار المتوازن للسكان على رقعة الأرض، و ارتفاع معدلات النمو السكاني و مع تدني مستوى الثقافة العمرانية، و نقص المشاركة السكانية في اتخاذ القرارات التي تهتم بالمدينة، كل هذه المؤشرات الاجتماعية تساهم بشكل فعال في انتشار و نمو البناءات الغير شرعية أو العشوائية لاسيما المعدة منها للسكن، حتى و إن اقترنت هذه العوامل بالعامل الاقتصادي في جزئته المتعلقة بأزمة السكن التي تعتبر قاسم مشترك بين هذين العاملين في البحث عن حل سريع لازمة السكن ، و منه اللجوء إلى البناء الغير شرعي العشوائي.

إن مستوى معيشة السكان و تركيبهم الاجتماعية، كتفضيل الإقامة قرب الأهل و تشكيل شوارع خاصة بعائلة معينة، أو انجاز أحياء كاملة خاصة بفرقة معينة، تعتبر حسب رأينا من ابرز المسببات كذلك في بناء و شغل مساحات عمرانية مخالفة و توسعات حضرية غير مخططة تعطي في النهاية أحياء فوضوية، و تكون بمثابة هياكل استقبال لفئات سكانية معينة، و لمشاكل و آفات اجتماعية كالبطالة و الإجرام... الخ.<sup>3</sup>

### ج- أسباب سياسية وتشريعية:

تتطلب المراقبة و المتابعة الجادة لمختلف عمليات التعمير من انجاز و تهيئة، بذل مجهودات كبيرة من طرف الفاعلين في المدن و تسخير الإمكانيات المادية و البشرية المتخصصة من اجل تحقيق الأهداف المرجوة، و تتجلى هذه الأهداف و تتحقق في ظل وجود و تكامل الإرادة السياسية و التشريعية اللازمتين،

<sup>1</sup> - فارس علي: مصدر سبق ذكره، ص 153-154.

<sup>2</sup> - د- علي حوات: التخطيط الحضري، دار الجماهيرية للنشر والتوزيع، ليبيا، 1990، ص 45.

<sup>3</sup> - فارس علي، مصدر سبق ذكره، ص 154.

حيث أن تدهور الأوضاع السياسية للبلاد ينعكس سلبا على نوعية العمران و جمال المدن و التجمعات و الأحياء السكنية.

ففي الجزائر مثلا و خلال عشرية التسعينيات و مع تدهور الأوضاع الأمنية التي عرفتھا البلاد، انعكست هذه الحالة على نوعية المدن، و بذلك ازدادت حدة التعمير العشوائي و الفوضوي و هذا في غياب المراقبة اليومية للمصالح المختصة، فبعدها كانت فرق شرطة العمران المتواجدة منذ سنة 1984 عبر أهم الولايات التي جمدت نشاطاتها ابتداء من جويلية 1991 و امتد هذا التجميد إلى غاية سنة 1997 أين تم إعادة تنشيط هذه الفرق على مستوى العاصمة فقط و توسعت بعد ذلك لتشمل أهم المدن الكبرى بالجزائر بدءا من سنة 2000 ثم امتدت مع بداية سنة 2005 تطبيقا للقانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 المعدل و المتمم لقانون التهيئة و التعمير لتشمل كل أنحاء الوطن تقريبا، و كانت هذه الفرق تمارس مهام المراقبة و التنسيق مع الجماعات المحلية و المصالح التقنية المختصة للسهر على تطبيق القوانين و التنظيمات في مجال العمران و حماية البيئة.<sup>1</sup>

#### د- أسباب ثقافية:

إن غياب الحس الثقافي لدى السكان، و تدني المستوى التعليمي كلها عوامل ذات تأثير و انعكاس سلبي على توعية المواطن داخل محيطه الحضري، فهي بطبيعة الحال من ضمن الأسباب غير المباشرة المؤثرة في نوعية التصرفات الصادرة عن السكان، لاسيما تلك المرتبطة بالتدخل في الأنسجة الحضرية، فنجد أن أغلبية سكان الأحياء الفوضوية من ذوي المستويات التعليمية المتدنية أو المنعدمة، حيث أن الثقافة العمرانية المساهمة إيجابا في تسيير الأفراد داخل المجتمع الحضري أصبحت من الضروريات الملحة للتحكم في نوعية الممارسات الحضرية، سوى الصادرة عن السكان أو عن الفاعلين في المدينة.

إن غياب الفهم الحقيقي للحياة الحضرية، و كذا انعدام التوعية و التحسيس خاصة في مجال العمران و تنظيمه التشريعي، أو في مجال البيئة الحضرية، كلها من بين الأسباب الأخرى المرتبطة بالبناء العشوائي.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - نفس المصدر، ص 155.

<sup>2</sup> - فارس علي، مصدر سبق ذكره، ص 156..

### 3-3- سلبيات البناء العشوائي على العقار الحضري:

من ضمن ابرز السلبيات و أكثرها تأثيرا و التي يمكن تسجيلها جراء انتشار البناء اللاشعري هي القضاء على العقار الحضري، كون التخطيط العمراني الذي يبنى على دراسات علمية متكاملة تتداخل فيها عدة عناصر و مؤشرات تضمن نجاعتها بعد الانجاز على المستوى العمراني و البيئي و الاجتماعي و الاقتصادي، هذا التخطيط الحضري يقيد حق البناء و يرشد استعمال الأرض، و يضمن فضاءات خضراء و يحارب بذلك شتى أنواع التلوث البيئي الحضري، فيما يحدد مواقع السكن و مواقع النشاطات التجارية و الصناعية و غيرها، و من هذا المنطلق، فان أي خرق لهذا التخطيط سيكون له الأثر السلبي على إحدى مكونات هذا المجال الحضري.

و أهم هذه المكونات ارتباطا بتوسع المدن و التحكم في تسييرها هو الجانب العقاري الذي يمكن اعتباره بالقاعدة المستقبلية لاحتضان توسع المدن، و انجاز المرافق لسكانها.

إن بنقص أو بغياب العقار لاسيما الحضري منه، لا يمكننا وضع تصورات مستقبلية لمدننا ، كون العقار يحول دون تجسيد السياسات التنموية من توفير للمرافق العمومية و للسكن، و النشاطات الاقتصادية، فتوفر الاحتياط العقاري الحضري هو الوسيلة الكفيلة بإحداث التوازنات و الارتباطات الوظيفية بين أحياء المدينة و الوسيلة كذلك لإعادة هيكلة البنية الحضرية للمدن، و تغطية العجز المسجل بها، و عليه أصبح لزاما علينا أن نشرك مؤشر الانجاز ضمن برامج التخطيط الحضري، و أن نولي أهمية البالغة، حيث أن احترام الأهداف الرئيسية و الثانوية للتخطيط الحضري، و احترام المخططات، و العمل على مطابقة الانجاز لها يعد بمثابة ضمان مسبق للناتج الايجابية.

و يمكن إيجاز أهم سلبيات البناء اللاشعري على العقار الحضري في الآتي:<sup>1</sup>

- استنزاف العقار عن طريق الحيازات الفوضوية.
- انتشار المضاربة العقارية.
- إعاقة التهئية الحضرية و عرقلة التوازن الحضري داخل النسيج العمراني.
- القضاء على الجيوب الشاغرة و الاحتياطات العقارية للبلديات.
- خلق صعوبة في تنفيذ أدوات التهئية و التعمير.

<sup>1</sup> - نفس المصدر، ص 168.

- عرقلة التنمية المحلية.
- القضاء على ثروة يصعب تجديدها.

### 4-3- سلبات البناء العشوائي على تسيير المدينة:

من البديهي أن يقتضي تسيير المدينة التحكم في مكوناتها الأساسية، من مجال مبني و مجموعات الأفراد و مختلف النشاطات الاقتصادية و التجارية المثبتة على ذلك المجال الحضري، بما في ذلك الفضاءات الشاغرة التي تمثل القطاعات العمرانية التي ستحتضن مستقبل المدينة.

حيث من أهم الصعوبات التي تواجه القائمين على تسيير المدينة، نجد موضوع البناء الهش الذي يقف حاجزا في وجه العديد من القطاعات خاصة التنموية و الاقتصادية منها، فالبناء اللاشعري أو الهش يعيق تجسيد المشاريع التنموية بالاستيلاء على عقاراتها، و يزيد البلديات و السلطات المحلية صعوبات مالية للتكفل بالأحياء الفوضوية و تهيئة مجالاتها من انجاز للشبكات و فتح الطرق و غيرها من مقومات إعادة الهيكلة التي تحتاجها هذه الأحياء السكنية، بغية إعادة إدماجها في المدينة مجاليا و وظيفيا ، فتسيير الأملاك العقارية، و الإطار المبني على سبيل المثال يتطلب الابتعاد عن العشوائية، و يلاقي الصعوبات الكثيرة حتى بتوفر الظروف المناسبة لذلك، هناك عدة مدن تعاني من ازدحام حركة المرور بسبب ضيق الشوارع المرتبطة أساسا بقرب البنائات من الأرصفة، و أخرى بسبب سوء وضعية الطرقات بسبب نقص الاعتمادات المالية اللازمة، حيث تتعدد الأولويات داخل المدن التي تشهد انتشار السكنات الفوضوية خاصة، و بالتالي تتجزأ الميزانيات المسخرة و يصعب الوقوف على نتائج واضحة و مرضية، و نستطيع حصر بعض سلبيات البناء الهش أو اللاشعري على تسيير المدينة فيما يلي:<sup>1</sup>

- التأثير السلبي على التنمية المحلية و الاقتصاد الحضري بالمدينة.
- استهلاك الاعتمادات المالية.
- فتح عدة مجالات لتدخل الفاعلين كمحاربة الآفات الاجتماعية، و محاربة البطالة.
- إجبارية التكفل بمتطلبات سكان الأحياء الفوضوية، و العمل على تحسين الإطار المعيشي.
- التأثير على حركة المرور و عرقلة تسييرها باستغلال مواقف السيارات و الأرصفة.

<sup>1</sup> - فارس علي، مصدر سبق ذكره، ص 170.

- عرقله الجماعات المحلية و المصالح التقنية في تحقيق الأهداف المتوخاة من أدوات التهيئة و التعمير.

### خلاصة

بعد تعرفنا على هذه الاحياء السكنية غير المخططة، والتي سميت بعدت تسميات واتخذت عدة صور وشملت مختلف مدن سواء العالم المتقدم أو العالم النامي.

تبين لنا ان من أسباب ظهور هاته الأحياء، النمو السكاني المفرط، وانتشار الفقر الذي أدى بساكني هاته الأحياء لترك مدنهم الأصلية والنزوح والبحث عن حياة أفضل رأوها في المدن قرب المناطق الصناعية خاصة وفي المدن بصفة عامة لما توفره هاته الاخيرة من فرص عمل.

وان لها تأثير سلبي على المدن سواء من الجانب العقاري او من جانب التسيير اذ تسبب مشاكل عديدة تؤثر على صورة المدينة وواجهتها ووظيفتها.

# الفصل الثاني

## سياسة السكن في الجزائر سياسة القضا، على السكن الهش

- تمهيد.

1- مفهوم السياسة السكنية.

2- سياسة السكن عبر مخططات التنمية.

3- سياسة السكن في ميثاق الجزائر.

4- الأزمة السكنية في الجزائر.

5- أدوات السياسة السكنية.

6- السياسة الوطنية للقضاء على

الاحياء السكنية الهشة.

- خلاصة.



## تمهيد

وجدت الجزائر نفسها بعد الاستقلال في وضع جد متدهور فكل القطاعات سواء كانت اقتصادية او اجتماعية او ثقافية او إدارية في وضعية تحتاج الى إعادة النظر في التركيب والتسيير ولهذا لم يحظى قطاع السكن باهتمام كبير من طرف السلطات والمسيرين، والامر الذي طمئن الدولة وجعلها تهتم بالمجالات الأخرى هو الاعتقاد ان هجرة المعمرين وتركهم لمساكنهم توفر إمكانيات جديدة للسكن، كما اعتبر المسؤولين ان عملية تأميم الأرض من المستعمر هي عملية تساهم في رجوع سكان الضواحي بالأحياء القصدية الى الأرياف واحياء النشاطات الزراعية وبالتالي السكن في الريف وتخفيف ضغط الطلب على السكن بالمدن.

فكان الاتجاه في ميدان السكن منصب على إعادة بناء القرى المدمرة اثناء الحرب وذلك وصولا الى تحقيق هدف الهجرة المعاكسة الى الأرياف والقرى لخدمة الأرض، مع تأجيل بناء المساكن الجديدة في المدن من خلال الاستفادة من مساكن الأوروبيين الشاغرة واستثمار الإمكانيات المادية لإنجاز مشاريع إنتاجية، وكانت نتيجة هذا تأخر قطاع السكن بالنسبة للقطاعات الاقتصادية الأخرى مما خلق " ازمة في السكن"، فكان يجب الانتظار حتى المخطط الرباعي الأول (1970-1974) لكي تأخذ سياسة البناء والتسيير تدريجيا ابعادها وهذا الاهتمام نتج نظرا لتعدد وضعية السكن في البلاد، ومع بداية الثمانينات اصبح لقطاع السكن مكانة بارزة في السياسة الوطنية ويتضح من خلال المخطط الخماسي الأول (1980-1984) اين حظي قطاع السكن باهتمام كبير، ويبرز ذلك من خلال الميزانية الضخمة المخصصة لهذا الأخير مقارنة بالمخططات السابقة ولقد تواصلت في قطاع السكن من خلال المخطط الخماسي الثاني والذي ينص على ضرورة التخفيف من حدة التوتر الذي يعرفه هذا القطاع وذلك نظرا لتأثيره المباشر على التطور الاقتصادي للبلاد وهكذا فان السياسة التي اتخذتها الدولة منذ 1962 كان لها تأثير مباشر على تطور حضيرة السكن وهذا ما تعكسه الإنجازات المحققة والوضعية التي وصلت اليها في يومنا هذا، وقد مرت هذه السياسة بمرحلتين مختلفتين حيث تلت السياسة الأولى بعد الاستقلال مباشرة اين اتبعت الجزائر نهج الاشتراكية ومركزية السلطة حيث كان سير قطاع السكن حكرا على الدولة فهي التي تتكفل بالتخطيط، التسيير، الإدارة، التمويل، الإنجاز والتوزيع، في حين المرحلة الثانية مع بداية الثمانينات اين انتقلت الى سياسة جديدة بمبدأ جديد منفتح على اقتصاد السوق فتخلت الدولة على الكثير من صلاحياتها وتركت الفرصة للقطاع الخاص على طريق إعادة الاعتبار لحق الملكية الخاصة وتشجيع المبادرات الخاصة وإدخال مساهمين جدد في انتاج السكن ضمن سوق عقارية حرة.

## 1- مفهوم السياسة السكنية:

نستطيع تعريف السياسة السكنية على انها عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة والموضوعة من طرف الدولة، والهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل وآليات التدخل في السوق السكني وضمان التوازن العام بين العرض والطلب وذلك في ظل احترام معايير السعر والكمية المحددة<sup>1</sup>، ومن هذا التعريف يمكن ان نستخلص جملة من الخصائص تتعلق بالسياسة السكنية من أهمها<sup>2</sup>:

- تكتسي السياسة السكنية طابع هام واستراتيجي لنمو تطوير لبلد ما، حيث أنها ترتبط وفي نفس الوقت تواكب هذا التطور سواء أكان على الصعيد الاقتصادي أو حتى الاجتماعي.
- توجه السياسة السكنية لمحاربة الفروقات الاجتماعية، حيث أنها تترجم في الواقع مبدأ حق الحصول على السكن وذلك عن طريق تصحيح اختلافات المستويات دخول الأفراد من أجل تحقيق عدالة اجتماعية.
- توجه السياسة السكنية من أجل الحد من سوء توزيع السكان على مستوى قطر البلد عن طريق تشجيع السكنات الريفية، باعتبار جل السكان يتمركزون بكثرة في المناطق الصناعية والمدن الكبرى، مما خلق ظاهرة النزوح الريفي.
- تأخذ السياسة السكنية بعين الاعتبار مشكل الندرة الاقتصادية نتيجة نقص الموارد الاقتصادية من جهة، وزيادة الحاجات من جهة أخرى، حيث أنها تحارب ظاهرة سوء استغلال الأراضي وسوء استغلال مواد البناء وطرق استعمالها بالإضافة الى ظاهرة سوء استغلال الموارد المالية.

<sup>1</sup> - J.E.HAVEL, habitat et logement presse universitaires de France, France 1968, P10.

<sup>2</sup> - صلاح الدين عمراوي: السياسة السكنية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص الديمغرافيا، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009 ص06.

## 2- سياسة السكن عبر مخططات التنمية:

لقد عرفت الجزائر منذ 1967 عددا من المخططات الإنمائية كان أولها المخطط الثلاثي ( 1967-1969) و آخرها المخطط الخماسي (2002-2005) ويتضمن كل مخطط مجموعة التوصيات فيما يتعلق بمسألة السكن يؤمل منها التخفيف من حدة أزمة السكن التي تعيشها البلاد إضافة الى الأهداف والإنجازات التي تصبوا الى تحقيقها في قطاع السكن.

### 2-1- المخطط الثلاثي (1967-1969):

ورثت الجزائر وضع اقتصادي واجتماعي ثقيل من عهد الاستعمار وكل المشاكل الاجتماعية المتولدة عن الحرب تتطلب بناء نظام اجتماعي يجسد مضمون الثورة فكان هذا المخطط اول ما بدأت به الدولة الجزائرية الفتية عهد التخطيط، وكان الاختيار هو تشييد البلاد في إطار الاشتراكية، هذه الفترة تلخص لنا بدقة التوجه الاقتصادي للدولة الجزائرية في تلك الحقبة التاريخية اذ بعد اختيار الاشتراكية كمنهج وكنظام اقتصادي ثم تعزيزها بالتوجيه نحو التنمية وتطوير قطاع الصناعات الثقيلة، حيث اعتبرت هذه الأخيرة آنذاك المحرك الأساسي للاقتصاد الوطني عكس قطاع السكن والذي اعتبر قطاع ليست له فاعلية والتأثير اللازمين لدفع عجلة الاقتصاد والنهوض به، مثلما يتمتع به قطاع الصناعات الثقيلة فالسكن لا يخلق مناصب شغل دائمة ولا يشكل محركا للتنمية، فعلا فقد خصصت الدولة لهذا القطاع اعتماد مالي قدره 0.34 مليار دج وبلغت الاستثمارات الفعلية فيه 0.24 دج<sup>1</sup> اما عمليات تسليم المساكن في تلك الفترة لم تتجاوز معدل 65 ألف سكن "ريفي وحضري"<sup>2</sup>

### 2-2- المخطط الرباعي الأول (1970-1973):

ما يلاحظ خلال هذا المخطط هو بداية اهتمام الدولة بقطاع السكن من جهة والاعتراف بنقص المساكن المنجزة من طرفها من جهة أخرى بالرغم من الجهود المبذولة فإنها لا تستطيع استيعاب المطالب المتزايدة والهائلة، خلال السنوات الأربعة حاولت الدولة توفير الشروط الضرورية للاستجابة للحاجيات الأولية وكذلك محاولة جعل هذا القطاع اكثر فعالية في الاقتصاد الوطني.

اتجهت أولويات الإسكان التي تمثل أولويات المخطط الرباعي الأول اتجاهاين يتمثل الأول في تنمية السكن الحضري اما الثاني ففي تنمية السكن الريفي، لقد توزعت الاستثمارات المخصصة لهذا الفرع في

<sup>1</sup> - محمد بلقاسم حسن بهلول، سياسة تخطيط التنمية وإعادة تنظيم مسارها في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ج1، 1999، ص 190.

<sup>2</sup> - وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية، المخطط الرباعي (1970-1973)

قطاع البنية التحتية الاجتماعية بقيمة تقدر بـ 1200 مليون دينار جزائري للسكن الحضري و 320 مليون دج للسكن الريفي بحيث يسمح ذلك بتحقيق هدف بناء 40000 مسكن ريفي<sup>1</sup>.

المخطط الرباعي الأول ينص على بناء المساكن الحضرية للتخفيف من الضغوط الموجودة في بعض المدن والاستجابة للاحتياجات المترتبة عن التنمية الصناعية في المراكز الصناعية الكبرى والمناطق المنجمية، فإنجاز المساكن كان موجها بالدرجة الأولى لتدعيم المشاريع الصناعية وتوفير أسباب النجاح لها أي ان الهدف من البناء هو ضمان نجاح الاستثمارات في القطاع الصناعي بالدرجة الأولى.

أما فيما يخص طريقة إنجاز هذه المساكن فهي تقع على عاتق الدولة، هذه الأخيرة هي التي تتحمل عبء تغطية جميع التكاليف ابتداء من مرحلة الدراسة حتى تسليم المفاتيح وبالتالي فإن هذه المساكن هي ملك للدولة توجرها أو تتصرف فيها تصرف مناسب.

ان الهدف من السكن الريفي هو تلبية حاجيات القطاع الزراعي من جهة والتخفيف من حدة النزوح الريفي نحو المدن من جهة أخرى، كان تصور المخطط الرباعي الأول منصب حول إنجاز هذا النوع من السكن والذي يجب ان يرتبط بالزراعة ويخضع لمساهمة العائلات المستفيدة في إنجازه في شكل البناء الذاتي من جهة ومن جهة أخرى كمساعدة الدولة للعائلات القاطنة في الريف بمواد البناء في حدود حجم مالي محدد بينما يتحمل المستفيدون جانب تكاليف الايدي العاملة، فتكاليف السكن الريفي هي عبارة عن مساعدة مجانية للدولة لفائدة المناطق الريفية الفقيرة وهذا ما يفسر ارتفاع حصة الاستثمارات المخصصة للسكن الحضري بأربعة مرات عن حصة السكن الريفي.

إن وتيرة الإنجاز في قطاع السكن خلال هذا المخطط سريعة بحيث تطور مجال السكن بارتفاع حجم الاستثمارات الفعلية من 1.25 مليار دج الى 1.54 مليار دج في حين كان معدل الإنجاز في السكن يقدر بـ 4.3%<sup>2</sup>.

ومع ذلك تبقى المجهودات المبذولة في قطاع السكن ضعيفة، كما نص عليها المخطط الرباعي الأول خلال الفترة الحالية للتنمية، وبرامج بناء المساكن في الوسط الحضري تبقى ضعيفة مقارنة بالحاجيات.

<sup>1</sup> - محمد بلقاسم حسن بهلول، مرجع سابق، ص: 229

<sup>2</sup> - نفس المرجع، ص: 231

## 2-3- المخطط الرباعي الثاني (1974-1977):

جاء لتقييم المخطط الرباعي الأول فوضع برنامجا جديدا يعتمد على النتائج المسجلة من قبل حيث أولى هذا المخطط اهتماما كبيرا بجانب تقنيات البناء والتي هي إحدى وسائل رفع وتدعيم قدرات المؤسسات المعنية وذلك لتفادي الأخطاء والنقائص المسجلة خلال المخططين السابقين.

ينص هذا المخطط على ان اكتظاظ المساكن بسبب تأخر الإنجازات وتزايد السكان السريع استوجب على الدولة العمل على تخفيض هذا الاكتظاظ مع بداية الثمانينات واعتمادا على الإمكانيات الاقتصادية والمالية، فان التحسين الكيفي للمساكن يجب ان يتبعه تحسين كمي خاصة في المناطق الريفية.

لذلك فالأهداف المحددة في المخطط الرباعي الثاني هو الانطلاق في اعمال بناء 100 الف سكن عمراني " حضري " واعمال بناء 300 قرية فلاحية و 20000 سكن ريفي في اطار التجديد وبعث مدن جديدة و 40000 سكن من نوع البناء الذاتي وكانت حصة السكن الحضري تمثل 68% من الاستثمارات والباقي موجه للسكن الريفي.

اعد هذا المخطط خصيصا لتنمية قطاع البنية التحتية الاجتماعية حيث حظي قطاع السكن بنسبة لا بأس بها من الاستثمارات فكان حجم الاستثمارات التقديرية 8.3 مليار دج وحجم الاستثمارات الفعلية 8.55 مليار دج مقابل تكاليف تقديرية للبرامج المسجلة هي 34.62 مليار دج<sup>1</sup>

## 2-4- المخطط الخماسي الأول (1980-1984):

بعد دراسة دقيقة لنتائج المخططين الرباعيين وإظهار نقائص كل منها وخاصة فيما يخص قطاع البناء والسكن، تم وضع مخطط جديد لمدة خمس سنوات والمتمثل في المخطط الخماسي الأول، حيث أولى هذا المخطط اهتماما كبيرا لقطاع السكن إذ خصصت له " ميزانية قدرت بـ 60 مليار دينار " أي ما يقارب 15% من مجموع الاستثمارات.

ويرجع هذا المخطط أسباب الازمة السكنية الى قلة التحكم في الناحية العملية للبناء وانعدام التناسب بين المشاريع وطاقات الإنجاز المتوفرة.

ولذلك يقترح المخطط مجموعة من الإجراءات تتمثل فيما يلي:<sup>2</sup>

- تطور صناعة مواد البناء.

<sup>1</sup> - محمد بلقاسم حسن بهلول، مرجع سابق، ص: 322، 325.

<sup>2</sup> - وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية، المخطط الخماسي الأول (1980-1984).

- تنشيط البناء الذاتي لتقويم السكن الريفي.
- بيع المساكن في اطار قانون التنازل عن أملاك الدولة.
- ترقية البناء الفردي.

برنامج هذا المخطط طموح جدا سطرت الدولة خلاله عدة اهداف منها بناء وتسليم 450 الف سكن لمدة خمس سنوات من بينها 300 الف مسكن حضري و 150 الف مسكن ريفي<sup>1</sup>.

بذلت الدولة جهود معتبرة لتحقيق الأهداف المرجوة من هذا المخطط الا انها واجهت عراقيل وصعوبات اقتصادية وسياسية واجتماعية حالت دون ذلك حيث تميز الإنتاج في هذه الفترة بوتيرة ضعيفة ويرجع ذلك الى :

- عدم التحكم في تكنولوجيا البناء.
- التمويل غير المنظم لمواد البناء.
- التحكم غير الكافي في تسيير وحدات البناء<sup>2</sup>

## 2-5- المخطط الخماسي الثاني (1985-1989):

جاء هذا المخطط بمجموعة من التوصيات والاقتراحات التي تهدف الى التركيز على مواصلة الاعمال التي تم الشروع فيها وتطويرها قصد التحقق من حدة التوتر الذي يعرفه القطاع.

ومن بين الأهداف المسطرة خلال هذا المخطط انهاء البرامج التي هي في طور الإنجاز والمقدرة بـ 365 الف مسكن، كذلك وضع برنامج جديد ينص على بناء 318 الف مسكن هذا ما جعل البرنامج الإجمالي للبناء يقدر بـ 674 الف مسكن<sup>3</sup>

ان تحليل فترة الخماسي الثاني تبين أهمية الجهد الذي ينبغي بذله في ميدان قطاع السكن وذلك نظرا لتأثيره المباشر على التطور الاقتصادي للبلاد وكذلك ضرورة تضاعف الجهود والعمل على تحقيق الرفاهية وحياء كريمة وافضل للمواطن، ويمكن الإشارة الى ان هذا المخطط جاء في فترة صعبة اقتصاديا وسياسيا سببها انخفاض سعر البترول سنة 1985 واحداث أكتوبر 1988، تلت هذه الفترة فترة اصعب وهي العشرية السوداء حيث كان الاهتمام بالجانب الأمني فقط، قلما كانت هناك مشاريع وبرامج سكنية الى غاية عودة الامن والاستقرار.

<sup>1</sup> - عبد اللطيف بن اشنهور، التجربة الجزائرية في التنمية والتخطيط، ص 431.

<sup>2</sup> - وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية، المخطط الخماسي الأول (1980-1984).

<sup>3</sup> - وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية، المخطط الخماسي الثاني (1985-1989).

## 2-6- البرنامج الخماسي (2005-2009):

خصصت الدولة في هذا البرنامج غلاف مالي ضخم يفوق 1550 مليار دينار ما يزيد عن 18 مليار دولار، وبذلك يعتبر اضعف غلاف مالي يستفيد منه قطاع " السكن والعمران " منذ الاستقلال، هذا الغلاف المالي موزع على حصتين منها 850 مليار دينار لتمويل برامج انجاز السكنات " مشروع المليون سكن"، ونحو 700 مليار دينار للتهيئة وتحسين المحيط العمراني، كما عملت على اصدار قوانين جديدة لتحسين الاطار التشريعي الذي يسير المنظومة العمرانية، ويضع حد للفوضى التي شوهت المشهد العمراني بفعل البناءات غير المكتملة والفوضوية من جهة، وتنامي ظاهرة بيوت الصفيح والسكنات الهشة غير اللائقة من جهة اخرى<sup>1</sup>

## 3- سياسة السكن في ميثاق الجزائر:

### 3-1- السكن من خلال ميثاق الجزائر 1964:

ينص ميثاق الجزائر 1964 على أن المساكن المتروكة من طرف الاوربيين أصبحت لا تكفي يجب إنجاز 75 ألف مسكن جديد في المدن و 65 ألف مسكن في الارياف، وفي نفس الوقت ينص على استحالة توفير مساكن مقبولة في أجال قصيرة لجميع الأسس لأن بمبادرة كهذه تفيد الموارد الوطنية<sup>2</sup>.

كما تؤكد الدولة على ضرورة التحكم في التوسع الحضري الذي يجب أن يكون موجها ومنظما " وجود رقابة مختصة"، أما فيما يخص الأحياء القصدية التي تشوه وجه ومظهر المدن في مختلف أرجاء الوطن تسكنها طبقات واسعة من السكان تعيش على هامش الحياة الاجتماعية العادية " ظروف مزرية سكن غير صحي..."، قرر من خلال هذا الميثاق العمل على القضاء عليها تدريجيا فهو عمل طويل الأمد ويحتاج الى جهود كبيرة وأموال طائلة.

### 3-2- السكن من خلال الميثاق الوطني 1976:

جاء في هذا الميثاق ضرورة " توفير سكن محترم ومريح وفق للحد الأدنى من شروط السكن العصري...زوال الأكواخ القصدية واعتبر إزالتها من مؤشرات انتصار الثروة وزوال البؤس.

ومن خلال هذا تحدد السياسة الجزائرية الخاصة بالسكن واعترفت الدولة آنذاك بأن هناك أزمة سكن يجب تسويتها بفضل إنجاز مجموعة أعمال في ميدان السكن والعمران، كما أن زيادة عدد السكان من

<sup>1</sup> - www.Ministre de l'habitat.dz

<sup>2</sup> - الميثاق الوطني 1964، ص 65 - 69

جهة والتغيرات الاجتماعية التي عرفها المجتمع الجزائري من جهة أخرى فرض وضع برنامج واسع للسكن يمكن من خلال من حل هذه الأزمة الصناعية ويستطيع العمال الإقامة قرب أماكن العمل<sup>1</sup>. وفي انتظار حل نهائي لمشكل السكن نظرا لأهميته وما تكتسيه من أبعاد وبغض النظر عن الأعمال التي تتعهد بها الدولة هو قضية جميع المواطنين سواء فيما يتعلق بتطويره أو صيانتته وبهذا الصدد يجب أن تتضافر كل الجهود الفردية والجماعية، زيادة على المجهودات المبذولة من طرف الدولة ومؤسساتها<sup>2</sup>.

### 3-3- من خلال الميثاق الوطني 1986:

ينص ميثاق 1986 تقريبا على نفس المبادئ التي نص عليها ميثاق 1976 فيما يخص مشكلة السكن حيث تعد قضية السكن وستبقى من أهم الانشغالات لدى القيادة السياسية والأمة كما يشير الى ضرورة تضافر الجهود المبذولة من طرف الدولة والجماعات والمؤسسات والمواطنين لحل أزمة السكن والتي تمس تقريبا كل المواطنين، ولهذا فإن الدولة تقدم مساعدتها لكل مواطن يرغب في بناء مسكن عائلي سواء كان ذلك في إطار فردي أو جماعي من خلال تشجيع التوفير خاصة<sup>3</sup> كما نص الميثاق على إنشاء مدن جديدة وسيلة مثلى لاستغلال المجال الجغرافي استغلال رشيد و متوازن خاصة في الهضاب العليا والجنوب كما هو الشأن بالنسبة للإنشاء مراكز حياة ملائمة في المناطق الريفية مع ضرورة إدماج المباني الجديدة في مجموعة مهياة تحتوي بالإضافة الى المسكن على التجهيزات الاجتماعية والتربوية لتوفير الحاجات اليومية للعائلات وفقا لحياة عمرانية تخضع لمقاييس عصرية متطورة وتستجيب لمتطلبات محيط يقوم على الاهتمام بتحسين نمط الحياة، وبالتالي لا يمكن تنمية بناء المساكن بكيفية منسجمة ومتابعة الى في إطار سياسة عامة للتهيئة الحضرية تعتمد بدورها على الاستعمال الرشيد وحرصها على المحافظة على الارض الفلاحية<sup>4</sup>

كما نص الميثاق على ضرورة إعادة الاعتبار لموارد البناء التقليدية المحلية مع استعمالها والأخذ بعين الاعتبار الخصائص الجهوية، ومع ذلك فإن المسكن بأبعاده وأهدافه يبقى زيادة على الاعمال التي تقوم بها الدولة قضية جميع المواطنين فيما يتعلق بتنمية أو فيما يخص حفظه أو صيانتته<sup>5</sup>.

1 - الميثاق الوطني، نفس المرجع، ص 275- 277.

2 - الميثاق الوطني، 1976، ص 275.

3 - الميثاق الوطني 1976، ص 275- 277.

4 - الميثاق الوطني 1986، ص 225.

5 - الميثاق الوطني، نفس المصدر، ص 226.

#### 4- الازمة السكنية في الجزائر:

باعتبار أزمة السكن هي اختلال التوازن بين العرض والطلب قياسا بمعدل النمو الديمغرافي وحجم الأسرة، ويمكن ارجاع جذور الازمة السكنية الى مرحلة الستينات من خلال ظهور الأحياء القصدية في الضواحي و المدن وعلى أطرافها مما شوه مظهرها، والشئ الذي زاد من صعوبة الوضع هو عدم توقف تيار الهجرة الريفية المتجه نحو المدن، هذا بطبيعة الحال أدى الى زيادة عدد سكان المدن بشكل مفرغ، فضلا عن إهمال الدولة لهذا القطاع بالاعتماد على الرصيد السكني الشاغر الذي تركه المستعمر والاهتمام بالقطاعات الأخرى وخاصة التضييع على حساب هذا القطاع، مما أدى الى تفاقم الوضع وتأزمه.

أصبح السكن الهش مشكلا من خلال مسيرة تطوره حيث أصبح جزء من واقع مدننا وسمة مميزة لها فشكلت نسبة لسنة 1966، 10.3% من مجمل الحظيرة الوطنية للسكن، إن هذه النسبة شهدت تراجع متواصل منذ ذلك الوقت حيث بلغت 9.3% من المجموع العام للسكن في الجزائر سنة 1977 ثم انخفض الى 6.4% سنة 1984 ليستقر في حدود 6.2 سنة 1992، هذا التراجع المستمر للسكن الهش والقصدية بالتراب الوطني يعكس الجهود المبذولة في الميدان خاصة من خلال سياسة السكن الاجتماعي إلا أنها لم تستطع القضاء على هذه الظاهرة بصفة نهائية<sup>1</sup>.

كما نص الميثاق الوطني لعام 1976 على توفير سكن محترم ومريح وفق الحد الأدنى من شروط السكن العصري يشكل عاملا رئيسيا لتحسين المستوى المعيشي للجماهير، كما أشار الميثاق الى أن الدولة تتولى تطبيق مشروع بناء ضخم يصل الى بداية العشرية 1980، وذلك لتوفير السكن المحترم للمواطن باعتباره عنصرا أساسيا من عناصر الحياة العصرية الكريمة إلا أن الدولة لم تستطع تلبية الحاجات المتزايدة للسكان من ناحية الإسكان مما دفع الهيئات المعنية للاهتمام أكثر بقطاع التعمير والبناء والمعتمد أساسا على وضع برامج هامة للسكن مسايرة لنمو المجتمع، بالإضافة الى وضع سياسة ناجعة للتحكم في النمو العمراني مع محاولة ايجاد حلول ملائمة للأزمة التي تعرفها البلاد ويعاني منها المواطن، ومن ثم اتخذت وسائل وطرق كفيلة بتحقيق الاهداف المرجوة بالاعتماد في ذلك على البناء المصنع الجاهز المتعدد الطوابق ذو النمط الموحد، والذي اعتبرته السلطات الوصية الحل السريع والأنجع لإعادة التوازن بين العرض والطلب وكان تعميم هذا النوع من السكن في كل أنحاء الوطن دون مراعاة للبيئة المناخية ومواد البناء أو صلاحية استعمالها، ولا للنوعية، أو لرغبات السكان ولا الظروف الجهوية والمميزات والخصائص الاجتماعية والثقافية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - WWW.ULUM.COM

<sup>2</sup> - الطيب سنون الطيب: تحليل نقدي للبناء المصنع الجاهز كحل لأزمة السكن في الجزائر، مجلة جامعة قسنطينة ع1، جوان 1990، ص 123.

إن العجز الذي يعانيه القطاع يرجع الى تأخر في بنائه بالنسبة للقطاعات الاقتصادية الأخرى، زيادة على ذلك النمو السريع للمدن وبطابع عفوي وفوضوي فتدهورت شروط المسكن وارتفع عدد الأفراد في الاسرة الواحدة والذين هم بدورهم يشغلونه ففي 1966 بلغ عدد السكان حوالي 11908000 ساكن وكان عدد المساكن يقرب من 1908000 مسكن أي ما يعادل 6.77 شخص في المسكن الواحد، بينما في التعداد الثاني 1977 بلغ المعدل 7.7 شخص في المسكن الواحد، وهناك أوضاع خاصة لبعض العائلات يمكن أن تصل الى 9- 11 شخص في المسكن الواحد، أما في تعداد 1987 وصل عدد السكان الى 23389420 نسمة وارتفع عدد المساكن الى 3050812 مسكن أي بمعدل 7.77 شخص للمسكن وانخفض في التعداد 1998 الى 6.54 شخص لكل مسكن وعلى ذلك فهو معدل مرتفع<sup>1</sup>.

رغم ارتفاع عدد المساكن المبرمجة في المشاريع والمخططات السكنية، إلا أنها تبقى غير كافية، ولا تلبى احتياجات المواطنين المتزايدة، وفي الوقت الراهن يعني القطاع من نقص الأموال والتأخر في انجاز المشاريع في آجالها المحددة مما جعل هذا الأخير يعاني أزمة حادة ومشكلا مطروحا على الساحة السياسية والاقتصادية والاجتماعية.

## 5- أدوات السياسة السكنية:

تعتمد الدولة في رسم سياستها السكنية على جملة من الادوات أو الوسائل للتدخل في السوق السكني، غير أن هذه الوسائل تختلف من دولة الى أخرى وذلك حسب طبيعة النظام المتبع من جهة، بالإضافة الى سبب هام ويكمن في مدى تحكم وتوجيه لسياستها السكنية على حسب الأهداف المسطرة.

حيث نميز بين ثلاثة أليات أو وسائل رئيسية للتحكم في السياسة السكنية وهي<sup>2</sup>:

### 5-1- القوانين والمراسيم المتعلقة بالسكن:

تحدد القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن جميع القواعد المتعلقة به من حيث الملكية، التمويل، التوزيع، الحيازة، تنظيم سوق السكن... الخ، وعليه تعتبر القوانين والمراسيم المتعلقة بالسكن كأداة توجيه هامة للسياسة السكنية خاصة إذا أخذت بعين اعتبار وراعت الوضعية الاقتصادية والاجتماعية للبلد المعني، وكذا مدى تطوره ومدى توفره للإمكانيات اللازمة لإنجاز السكنات، حتى تصل في الأخير الى نتيجة مرضية وهي القضاء على أزمة السكن.

<sup>1</sup> - جريدة عمر: دراسات اقتصادية، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، ع5، 5 مارس 2005، ص80.

<sup>2</sup> - Jean Paul LACAZE, Les politique du logement, édition Flammarion, paris, France, 1997, P28-29.

## 5-2- خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي:

يعد خلق المؤسسات المتخصصة ذات الطابع الاجتماعي كطريقة أحر تستعملها الدولة لرسم سياستها السكنية حيث أنها تشجع خلق هذا النوع من المؤسسات مثل مؤسسات البناء، الوكالات السكنية، الديوانيات العقارية... الخ، وحتى تتكفل كل احدة بجميع الاجراءات المتعلقة بإنجاز السكنات وتوزيعها وبيعها وتمويلها... الخ، ومن ثم تخفف العبء على الدولة من جهة وتنظم سوق السكن من جهة اخرى، وكأمثلة على ذلك: نجد في الجزائر هذا النوع من المؤسسات المتخصصة مثل: الديوان الترقية العقاري، وكالة تطوير و تحسين السكن، مؤسسة ترقية السكن العائلي.

## 5-3- الضرائب والاعانات المفروضة والمقدمة من طرف الدولة:

### أ- الضرائب:

تستعمل هذه الضرائب كأداة من أدوات السياسة السكنية، فعن طريق تخفيض في نسبة الضرائب على العقارات أو كل ما يتعلق بإنجاز السكنات مثلا، من شأنه أن يقلل من تكلفة إنجاز هذه الأخير ومن ثمة زيادة عرض السكنات في السوق السكني، ومن هنا نجد أن السياسة السكن توجّه من أجل تلبية حاجيات الأفراد والقضاء على مشكل أزمة السكن ومن ثمة نجاحها.

### ب- الإعانات:

تعد الإعانات أو المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل الحيازة على السكنات من إحدى الطرق أو الوسائل السياسية السكنية لتدخل في السوق السكني وذلك بما يتماشى مع متطلبات الأفراد، والمخططات إن هذه الإعانات تأخذ شكلين:

### ○ اعانة مالية مباشرة:

والمقصود بالمباشرة أي أنها تقدم لغرض الحيازة على السكن، حيث أنها تقدر على أساس نسبة من مبلغ شراء المسكن، وتقدم للفرد المعني بعملية الشراء وما عليه إلا أن يكمل ما تبقى من باقي المبلغ للحصول على ملكية السكن، ففي الجزائر مثلا نجد هيئة تابعة للدولة متخصصة في منح هذا النوع من الاعانات (اي الاعانات المباشرة) والمتمثلة في " الصندوق الوطني للسكن" الذي يقدم إعانات مالية للفرد بغرض شراء سكن معين وذلك وفق شروط موضوعة.

### ○ إعانة مالية غير مباشرة:

ونقصد بغير المباشرة أن الإعانة ليست بصفة مباشرة من أجل الحيازة على السكن كالحالة الأولى، بل هي موجهة للأفراد خاصة ذوي الدخل الضعيف وذلك من أجل الرفع من قدراتها الشرائية، ومن شأن هؤلاء أن يخصصوا هذه الإعانة من أجل حيازة على سكنات بصفة الملكية أو الكراء، ومما تجدر الإشارة إليه، أنه من الناحية الاقتصادية، هذه الوسائل أو الآليات (الضرائب والإعانات) تؤدي دائما إلى نفس النتائج.

## 6- أهداف السياسة السكنية :

تكتسي السياسة السكنية صفتها الأساسية من خلال الأهداف المسطرة، إذ أنها تهدف في الأساس إلى إرضاء الطلبات والحاجات مع رفع النشاط الخاص بمجال السكن من جهة والقضاء على ظاهرة البطالة من جهة أخرى، والملاحظ أن هذه الأهداف تتدرج في الأهمية التي يكتسبها قطاع السكن وأثاره على الحياة الاقتصادية والاجتماعية غير أنه يمكن أن نميز ثلاث أهداف رئيسية للسياسة السكنية والمتمثلة في<sup>1</sup>

### 6-1- الأهداف الأساسية للسياسة السكنية:

نظرا للأهمية الكبيرة التي يكتسبها السكن، يعتبر هذا الأخير حاجة أساسية و ملك مفيد نظرا للشروط التي يفترض أن تتوفر فيه، سواء أكانت تتعلق بجودته أو تكلفته اللذان من الممكن أن يساء تقديرهما من طرف المستهلك، وعليه فإن من بين الأهداف الأساسية للسياسة السكنية هو توفر لكل فرد (أو عائلة) مسكن أو بعبارة أدق، هو القضاء على هاجس تعاني معظم الدول منه والمتمثل في " أزمة السكن كما يجب أن تراعي تكلفة القدرة الشرائية للفرد، وتكون شروط الحيازة على ملكية السكن واضحة ومبسطة في نظر المستهلك.

وعليه فعلى السياسة السكنية أن تحدد جميع المعايير والمقاييس المتعلقة بالسكن و أن تأخذ بعين الاعتبار مستوى نمو البلد المعني ومما مدى توفره للإمكانيات المتعلقة بإنجاز السكنات، كما أنها تأخذ بالحسبان طبيعة النظام المتبع من طرف الدولة سواء أكان نظام اشتراكي أو نظام اقتصاد السوق.

### 6-2- الأهداف الاقتصادية للسياسة السكنية:

نظرا للدور الكبير الذي يلعبه قطاع السكن إذ أنه مرتبط ارتباطا وثيقا بالنشاطات الاقتصادية الأخرى بواسطة ميكانيزمات مالية، ضريبية واقتصادية، وأن اثر هذا الارتباط على النشاط الاقتصادي يتمثل في تمويل نشاطات البناء، شراء السكن وكذا شراء التجهيزات المتعلقة بالسكن، أما اثر الضريبة على قطاع السكن فإنها

<sup>1</sup> - AIT AMMAR Karim, Le financement de la construction de logement en Algérie, mémoire fin d'étude, école national d'administration, 2001, P15.

تتمثل في النسب الضريبية المفروضة والاعفاءات وعليه، فعلى السياسة السكنية ان تراعي مدى هذا الترابط بين هذا القطاع الحساس أي قطاع السكن وباقي القطاعات الأخرى، وذلك من خلال ادواتها وآلياتها ( القوانين والمراسيم التنفيذية، خلق مؤسسات متخصصة، الضرائب والاعانات) والتي تنبثق عنها أسعار الفائدة وتأطير القروض وفرض الضرائب والرسوم الجمركية وكذا تشجيع الاستثمارات العمومية وإقرار حقوق الملكية...الخ، كلها عوامل تؤثر بشكل مباشر او غير مباشر على تسيير وتطوير قطاع السكن وانتعاش هذا الأخير يجذب وراءه كل القطاعات الأخرى، ومن ثم الزيادة في النمو الاقتصادي والتخفيض من البطالة وارتفاع في الدخل القومي...الخ.

### 3-6- الأهداف الاجتماعية للسياسة السكنية:

نظرا للأهمية الاجتماعية الكبيرة التي يكتسبها السكن والتي سبق الإشارة إليها فحرمان الفرد منه يجعله يسلك سلوك يومي يؤثر سلبا على كل الاعمال التي يقوم بها بما في ذلك ضعف مردودية العمل الذي يقوم به، وعليه فعلى السياسة السكنية ان تراعي الجانب الاجتماعي للفرد وان تأخذه بالحسبان، ويتجلى ذلك من خلال الوسائل والآليات المتعلقة بها والتي اخذت بعين الاعتبار المستوى الاجتماعي للفرد وما مدى توفره لإمكانيات المادية والمالية من اجل الحصول على ملكية سكن وكدليل على ذلك، الإعانات المباشرة وغير المباشرة التي تقدم للمستهلك ( الفرد) كدعم لتكلفة السكن، او عن طريق تمويل الدولة لمشاريع السكنات الاجتماعية وتقديمها بصفة مجانية للطبقات الفقيرة ذات الدخل الضعيف او المنعدم والتي من المستحيل ان تسمح لها امكانياتها من الحيازة على ملكية سكن.

وعليه نلاحظ ان السياسة السكنية تهدف الى الحد من الفوارق الاجتماعية وعلى تحقيق الرفاهية للجميع وحتى وان لم يكن بنسبة مطلقة غير انها تأخذ بعين الاعتبار وبالاهتمام هذا الجانب في الحسبان.

## 7- السياسة الوطنية للقضاء على الاحياء السكنية الهشة:

نظرا لأهمية موضوع ظاهرة البناء الهش، حيث تعد الظاهرة كافة خطيرة لها تداعياتها الجدّ سلبية على الغطاء البنائي في بعدها الزمني والمكاني، ولغرض التحكم في الظاهرة وبمختلف جوانبها من جهة وبتفعيل وتأطير حركة البناء في الساحة العمرانية من جهة أخرى

فقد تم تبني عدة سياسات ونصوص تشريعية وتنظيمية تقم كل من الإدارة والقضاء في محاربة الظاهرة في اطار عمل تكاملي ومنسق بين مختلف جهات وعناصر آلية التصدي.

غير انه ونظراً لوجود تراكمات كبيرة لوضعية عقارية فوضوية على مستوى التراب الوطني وبفعل محدودية أداء مختلف السياسات المتبعة للحد من ظاهرة البناء الهش، حيث بلغت كرة ثلج البناء الهش من الحجم بفعل الزمن الى درجة ان جميع الآليات الكلاسيكية العاملة على الحدّ من الظاهرة أصبحت غير فعّالة في مواجهة هذه الظاهرة، اذ تحولت هذه الأخيرة الى ازمة حقيقية، فعدد البناءات الهشة في حظيرة العقار المبني اكبر من عدد البناءات النظامية.

### 7-1- المرحلة الأولى (1962-1977):

وهي تمتد من الاستقلال الى ما بعد منتصف السبعينات، وتكتسي هذه المرحلة في بداياتها خصوصية على مختلف الأصعدة فسياسيا سادت الاضطرابات واللااستقرار الأمني، اما اقتصاديا فقد اتسم الوضع بالعجز الواضح في الخزينة العمومية في حين شكلت ظواهر الفقر والتشرد ولتروح الريفي... الاطار العام للحياة الاجتماعية.

ورغم ذلك فقد شكلت الاحياء السكنية الهشة انشغال حقيقي للسلطة السياسية سواء في ميثاق طرابلس سنة 1961 او في ميثاق الجزائر سنة 1964 نظرا لما كان يمثله من تشويه للمدن، وهو ما كان يتنافى مع المبادئ الأساسية التي أعلنتها الدولة الجزائرية الحديثة. كما ان هذين الميثاقين لم يتضمنا اية إشارة حول الآليات الواجب اتباعها في كيفية التعامل مع هذه الظاهرة بل اكتفيا بتشديد المطالبة والإسراع في إيجاد حلول متعلقة بالموضوع.

اما عمليا فقد ترجم هذا الاهتمام فيما بعد من خلال قانون 18 يناير 1967 الداعي الى " هدم وإزالة كل المباني التي تشيد بدون رخصة وتعاد الأماكن الى حالتها الطبيعية " وهو ما اضفى الغطاء القانوني وفسح المجال للقيام بعدة عمليات تدخل مكنت من هدم السكنات الموجودة، غير انها

لم تنتهج سبلا إضافية للحد من انتشارها في مناطق أخرى جديدة. الى جانب ان كل الجهود بقيت غير كافية في اطار الواقع الحضري المتمم حينها بـ:

- التأخر في تبني سياسة واضحة للسكن بعد الاستقلال، حيث راهنت الجزائر كثيرا على التوقعات التي تشير الى قدرة الحظيرة السكنية الموروثة عن الأوروبيين لتغطية حاجة السكن الى غاية سنة 1969.

- مخططات التنمية الشاملة التي لم تكن كافية واقتصرت فقط على الشق الاقتصادي كألوية مطلقة، حيث لم تتجاوز حصة السكن في:

• المخطط الثلاثي الأول (1967-1969) حدود % 2,75.

• المخطط الرباعي الثاني (1970-1973) بلغت % 1.5<sup>1</sup>.

- الخطاب الأيديولوجي في الفترة من 1966-1977 كان لا يتوان في الإعلان عن برمجة 100 ألف مسكن سنويا، في حين لم يكن ينجز سوى 25 ألف سكن فقط<sup>2</sup>، رغم الزحف السكاني الكبير خاصة بعد إيقاف الهجرة الخارجية في سنة 1973 ومحدودية النتائج التي افضى اليها مشروع الألف قرية اشتراكية. هذه المعالجة لمف السكناات الهشة كشف النقاب عن عدد التناقضات التي تحكم محاور السياسة الوطنية العامة.

مما يوحي بان سياسة محاربة هذه الأخيرة لم تحتل صدارة الأولويات العملية للسلطة السياسية، والتي كانت تبدي رغبة جامحة لتحقيق تنمية اقتصادية والتحرر من كل تبعية للخارج، لذلك سخرت كامل طاقتها للاستثمار المنتج على حساب الاستثمار الاجتماعي، بشكل تؤكد في ميثاق سنة 1975 " حيث طرح مشكل السكناات الهشة بشكل ثانوي وعابر "

## 2-7- المرحلة الثانية (1978-1989):

عرفت نية صريحة للقيادة السياسية الجديدة في التخلص من هذا الإشكال بصورة نهائية، من خلال إعادة هيكلة قطاع السكن في سنة 1980 وإعداد برنامج وطني لإزالة وامتصاص السكناات القديمة وغير المخططة، لكنه بقي برنامج نظري ولم يعرف طريقه الى التنفيذ ليعاد في سنة 1982 بعث فكرة دراسة جديدة لإعادة هيكلة وتجديد هذه التجمعات من السكن الهش، لكن تحقيق ذلك لم يكن متناسبا مع النظرة الشمولية المتحكمة في صناعة القرار المحلي والقائمة على ربط العمران بالسياسة الاقتصادية للدولة

<sup>1</sup> - عبد اللطيف بن اشنهو، التجربة الجزائرية في التنمية والتخطيط، الجزائر، 1982، ص 75.

<sup>2</sup> - بشير التيجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، 2000، ص 57.

خاصة من حيث المداخل المالية المجهزة لهذا القطاع، حيث أدى الانهيار الاقتصادي الذي عرفته البلاد في هذه المرحلة الى التخلي عن هذه المشاريع التي لم تعد ضمن جدول الأولويات القصيرة المدى كما حصل في ميثاق سنة 1986، حيث " غابت إشكالية السكنات غير المخططة تماما " <sup>1</sup>

هذا الوضع الطارئ أدى الى اختزال سياسة محاربة السكنات الهشة طيلة النصف الثاني من عشرية الثمانينيات في بعض الحملات الظرفية والسريعة، حيث شهدت هذه المرحلة أكبر حجم من عمليات التدخل الخاصة إما بالتهديم والازالة او ترحيل السكان الى مناطقهم الاصلية، واوكلت مهمة تسييرها الى رؤساء الجماعات المحلية وبدون وجود أي نوع من الدراسات المسبقة. إحدى اهم وابرز هذه الحملات نفذت في الفترة الممتدة ما بين سنتي 1985-1987 وقد سبقتها وتلتها أيضا عدة حملات مماثلة بأشهرتها السلطات المحلية لمدينة الجزائر، حيث تم نقل كل العائلات نحو ولايتهم الاصلية وهذا بدون الاخذ بعين الاعتبار بأن فئة كبيرة من النازحين كانوا يمثلون الجيل الثاني المولود بالعاصمة، وكذلك تم ترحيلهم بدون مراعاة مدى جاهزية ولاياتهم الاصلية واستعدادها لاستقبالهم او ايوائهم وتوفير مناصب عمل لهم.

### 3-7- المرحلة الثالثة ما بعد سنة 1990:

عرفت هي الأخرى وضوح وجدية العزم السياسي في معالجة هذه الظاهرة بالشكل اللائق، حيث سجلنا نوع من النضج والعقلانية على مستوى الخطاب الرسمي من خلال الصرامة المعلنة على ضرورة التكيف مع المستجدات وأساليب التعامل مع الواقع الاجتماعي المعتمدة في الساحة الدولية والتي نجحت في مناطق عدة من العالم الثالث. حيث ترجمت هذه الإرادة في الإجراءات العملية السريعة المتخذة بدءا من مراجعة خاصة للسياسة المتبعة طوال السنوات السابقة، ثم إعادة هيكلة قطاع السكن بغية انتهاج سبل جديدة لإنتاج السكن والتحكم في الظاهرة من خلال النصوص المتبناة بعد سنة 1990 الى جانب الإعلان عن الشروع في تطبيق الاستراتيجية الجديدة للسكن (1996-2000)، والتي تم في ضوئها الإعلان عن انسحاب الدولة وتخليها بشكل رسمي عن أدوارها الكلاسيكية في الاشراف والإنتاج والرقابة... والاكتفاء بدور المنظم فقط، محدثة بذلك قطيعة مع التجربة الوطنية السابقة المتضمنة أساسا العمليات الثقيلة.

هذا التعديل في أسلوب تدخل الدولة استوجب استحداث آليات وهيئات مؤسساتية لملا الفراغ الذي سيتركه انسحاب الدولة، حيث تم إعادة صياغة أنظمة الإنتاج من خلال:

<sup>1</sup> - محمد الهادي لعروق، مدينة قسنطينة، الجزائر، 1984، ص 19.

- استحداث صيغ التمويل البنكي ومراجعة مساعدات الإسكان، إضافة الى تبني أنماط جديدة من البناء ( التطوري، التساهمي) وتنويع الشركاء الأجانب والمحليين.
  - على صعيد المؤسسات وهياكل التسيير تم تأسيس عدة هيئات حديثة لم تكن موجودة من قبل: الصندوق الوطني للسكن CNL، الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره ADAL... وإعادة ادماج أخرى قديمة مثل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP.
- ويبقى الشيء الأكثر إيجابية في هذه المرحلة وهذه السياسة التي يندرج فيها برنامج السكن التطوري الممول من طرف البنك العالمي.

اما الجانب المتعلق بالتشريع الحضري حيث خطت الجزائر خطوة هامة، فبعدما كانت الاحكام الخاصة بتخطيط المدن والتعمير موزعة على عدد كبير من القوانين المتفرقة كقانون البلدية، أصبحت منذ بداية التسعينات تنحصر فقط في القانون الخاص بالتهيئة والتعمير لسنة 1991.

#### 7-4- السكن التطوري كوسيلة للقضاء على السكن الهش:

##### أ- التعريف بالعملية:

ظهر هذا النوع من السكن في إطار التعليم الوزاري المؤرخة في 01 اوت 1995 والمتعلقة بكيفيات تحسين ظروف الحياة عبر مختلف مناطق السكن غير اللائق، حيث تم مناقشة موضوع السكن غير اللائق في 27 سبتمبر 1994 من طرف الحكومة<sup>1</sup> وتم تقييم حجم هذه الظاهرة في المناطق الحضرية في اطار المخطط المحلي للسكن لكل الولايات، وهذا من اجل الشروع في برنامج القضاء ومعالجة الظاهرة على المدى المتوسط واما أهمية الحظيرة الواجب معالجتها وخصوصية كل موضع تم تحديد الأولويات والتدخلات كالاتي:

- تهديم كلي للمباني غير اللاتقة القصدية كونها مؤقتة وغير صحية.
- معالجة المناطق التي بها ازدواجية بين السكن غير اللائق والسكن الفوضوي القابل لإعادة الهيكلة.
- تحسين مناطق السكن غير الشرعي في حالة أن وضعية البنايات بها مقبول وتتطلب تحسينا في شروط الاتصالية والربط بالشبكات.

<sup>1</sup>- التعليم الوزاري رقم 008 المؤرخة في 01 اوت 1995 المتعلقة بكيفيات تحسين ظروف الحياة عبر مختلف مناطق السكن غير اللائق.

ومراعاة للخصائص الاجتماعية والاقتصادية للأسر المقيمة بهذه المواضع تم تبني عملية بناء مساكن على نفس المواضع او قريبة منها حسب الصيغة التطورية حيث تتكون هذه المساكن من خلية قاعدية بمساحة 40 م<sup>2</sup> ( غرفة ومطبخ ومجموعة صحية (bloc sanitaire)) قابلة للتوسع على مساحة إجمالية للقطعة تتراوح بين 100 و 500 م<sup>2</sup> مجهزة بمختلف الشبكات ويتوجب على المستفيدين من هذه العملية المساهمة في عملية تجهيز التخصيص.

اما عن المناطق التي بها مساكن غير مجهزة فيتم تجهيزها بالهياكل القاعدية حسب العجز الموجود في حدوده القصوى مع احترام قوانين الفن المعماري وتفضيل انشاء دروب للمشاة على طرق السيارات شبكة صرف صحي موحدة وغيرها من العمليات التقنية الاقتصادية.

تتولى المصالح المعنية للولاية مشكلة العقار من خلال تسوية استخدام الموضع في حالة كونه ملك لعائلات تسكن نفس الموضع من جهة والحصول على حصص أرضية للبناء على أراضي ملك للدولة او تابعة للوكالات العقارية المحلية من جهة أخرى، بتطبيق التخفيضات المحددة من طرف القانون وفي كلتا الحالتين لا بد من التأكد من الملكية.

#### ب- التمويل:

شرع في عملية القضاء على السكن غير اللائق وفي عمليات التحسين الحضري سنة 1995<sup>1</sup> عبر مختلف الولايات التي تعرف انتشارا كبيرا لظاهرة السكن غير الصحي وتم تغطيتها ماليا من موارد مختلفة وبطريقة متدرجة لذا فقد تم إعداد تنظيم يحدد مصدر المخططات المالية وكيفية استعمالها بصفة متكاملة وهي موضحة في التالي:

<sup>1</sup> - التعليمات الوزارية رقم 008 المؤرخة في 01 اوت 1995 المتعلقة بكيفيات تحسين ظروف الحياة عبر مختلف مناطق السكن غير اللائق.

## الجدول رقم (01): مصادر تمويل عمليات التدخل

التمويل	مجالات التدخل
1- تدخل الدولة عن طريق مساهمة قطاعية، المخطط المحلي للتنمية "PCD" ميزانية الولاية او البلدية.	دراسة الربط بالشبكات والتهيئة
1- مساهمة الدولة عن طريق مساهمة قطاعية، المخطط المحلي للتنمية "PCD" ميزانية الولاية او البلدية، "FCCL" اشغال ذات منفعة عامة في اطار الشبكة الاجتماعية. 2- تمويل خارجي.	اشغال الربط بالشبكات
1- مساهمة الدولة لصالح الاسر ضعيفة المدخول. 2- الحصول على قروض CNEP للأسر القادرة على التسديد. 3- مشاركة مباشرة: ادخار الاسر، العمل، مواد البناء... واشغال المنفعة العمومية في اطار الشبكة الاجتماعية	تعويض البنائات المهدمة
1- قرض CNEP للأسر القادرة على التسديد 2- مشاركة ومساهمة خاصة.	مساكن للتحسين
1- مشاركة خاصة.	الحصول على أرض ) تنظم الملكية او الحصول (عليها)

المصدر: التعليم الوزارية رقم 008 المؤرخة في 01 اوت 1995

تسير الوسائل المالية المسخرة من طرف الدولة والمبلغة الى الولايات من طرف المصالح المعنية والجماعات المحلية ومصالح اللامركزية، وتفاوض رئاسة المشروع الى متعاملين عموميين لرفع قدرة تدخل الإدارة ( "OPGI" ، "EPLF" ، "AADL" ، "AFL" ، مؤسسات أخرى).

### ج- كيفية الاستفادة:

تخصص الدولة دعماً مالياً للأسر ذات الدخل الضعيف التي سيتم تهديم مبانيها وتعويضها حيث تستفيد من 2.000,00 دج<sup>1</sup> كإعانة مجسدة في إنجاز بداية مسكن أو في مواد بناء وعلى المستفيد في هذه الحالة أن يساهم كيد عاملة، ولما يكون في متناول الأسر الحصول على القروض من CNEP وتكملة دعم الدولة يتم إنجاز المسكن من طرف المستفيد نفسه أو من طرف صاحب المشروع الذي يؤمّن التركيبة المالية للعملية. فبمشاركة الأسر تحت مختلف هاته الأشكال يساهم في توسيع دائرة تدخل الدولة إلى أكبر عدد ممكن من المواطنين، أما الأسر التي لا تملك أموالاً وموارد مالية لإكمال أشغال البناء فيتم توجيههم إلى مساكن اجتماعية منجزة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري "OPGI".

### د- تقييم العملية:

تعتبر تجربة السكن التطوري تجربة جديدة للجماعات المحلية في التصرف بكامل الحرية في تلبية متطلبات السكان بالإضافة إلى أنها تهدف إلى استعمال الموارد الموجودة والتحكم في التكلفة الوحدوية إلا أن تقييم العمليات القائمة في عدد من الولايات يبين أن هناك عجز في تحقيق الأهداف المسطرة خاصة فيما يتعلق بنضج عمليات الإنجاز في جانبها الهندسي وعدم تطابق المظهر التقني والهندسي للمقاييس اللازمة لذلك<sup>2</sup> " المساحة المسكونة، الكلفة،..." بالإضافة إلى ضعف في التركيبة المالية للمشاريع وعدم توافقها مع القدرات المالية للمستفيدين وبالتالي ضعف مشاركتهم بسبب غياب المقاييس والمعايير المحددة للسكان المعنيين بالمساعدة.

بالإضافة إلى التباطؤ في الحصول على العقار وتحويل ملكيته لصالح المشروع وعدم التحكم في الكلفة، كل هذه النتائج دفعت بالدولة إلى التفكير بجدية في تحسين الخدمة وتطوير ميكانيزمات جديدة لتحسين نوعية هذا السكن.

<sup>1</sup> - التعليمات الوزارية رقم 008 المؤرخة في 01 أوت 1995 المتعلقة بكيفيات تحسين ظروف الحياة عبر مختلف مناطق السكن غير اللائق.

<sup>2</sup> - التعليمات الوزارية رقم 01 / spM المتعلقة بكيفيات تنفيذ دعم الدولة للسكن، حالة سكن تطوري، المؤرخة في 8 أفريل 1997.

## خلاصة

ان الازمة السكنية تكمن في شقين فمجموعة ترى المشكلة تدور حول العامل الاجتماعي، ومجموعة أخرى تعتبر بان العامل الرئيسي للمشكلة السكنية يفسرها العامل الاقتصادي، وكل العوامل متداخلة مفرزة ازمة حقيقية يعاني منها المواطن وخاصة المواطن البسيط وبالرغم من الجهود التي تبذلها الدولة في المجال من دعم للريفي الريفي والتساهمي والترقوي والاجتماعي الا ان الازمة تبقى قائمة لذا وجب عليها مراجعة شاملة ودقيقة لسياسة الإسكان.

كما ان ظاهرة البناء الهش هي الآفة المتعددة الجوانب والمتكاثرة في بعدها الزمكاني والمتأنية بسبب تغليب المصلحة الخاصة على المصلحة العامة العمرانية بتشويه النسيج العمراني وتعيبه نتيجة مخالفة احكام قانون البناء والتعمير وذلك بالشروع في انجاز الاشغال دون الحصول المسبق على رخصة البناء او مخالفة قواعد رخصة البناء بعد الحصول عليها وما يترتب عنها في عدم مطابقة الاشغال المنجزة مع المخططات التقنية المصادق عليها من قبل المصالح التقنية المعنية وكذا استهلاك الأجال القانونية مع عدم إتمام الاشغال وبقاء البناية في شكل ورشة مفتوحة ودائمة لسنوات طوال.

ان تغليب المصلحة الخاصة على المصلحة العامة بتشويه النسيج العمراني ليست طفرة عمرانية، هكذا، جاءت في سياق حركة البناء والتعمير التي تشهدها بلادنا او انها وليدة مبدأ " دعه يعمل دعه يمر " ، بل هي حاصل تحصيل لجملة من العوامل المتضافرة والناجمة عن ازمة مركبة تاريخية وجغرافية وامنية واقتصادية واجتماعية وقانونية وهندسية وإدارية.

ومنه، فان البناء الهش هو عبارة عن مرآة معبرة وعاكسة بصدق لما حدث ويحدث في المجتمع من تغيرات، فسلوك صاحب البناية التي وقعت في مربع مخالفة القانون جاء نتيجة هروبه من الموت أولا وهروبه من المجاعة ثانيا ومن الضيق والحرمان ثالثا، جعلته يبحث عن ملاذ ومأوى له ولأبنائه، فهو بالتالي ضحية اكثر مما هو متهم، اذا، فان الحل لا يتمثل في هدم البنايات الهشة، والذي يعد معالجة سطحية للظاهرة، فالمسألة اعقد من ذلك وتتطلب معالجة اعمق لاقتلاع الظاهرة من جذورها.

# الفصل الثالث

الدراسة الشاملة لمدينة الجلفة

- تمهيد.

1- معطيات عامة حول مدينة الجلفة.

2- المعطيات الطبيعية.

3- المعطيات الديموغرافية.

4- المعطيات الاقتصادية.

5- التحولات العمرانية.

6- سياسة السكن الاجتماعي الجماعية

بين عامي (2005-2012).

- خلاصة.

**تمهيد:**

كل متفاعل تشكله عوامل اجتماعية، ثقافية، اقتصادية، سياسية ومناخية، حيث تتفاعل هذه العوامل في ظروف ومكان معينين لتلبي حاجيات الإنسان، انها المدينة، فهذه العوامل تؤثر تأثيرا قويا على البيئة العمرانية، وإدراكا لأهمية هذه العوامل في التخطيط العمراني والتأثير البالغ لعناصره على الأنسجة والمجالات العمرانية في المدن الجزائرية. سنعنى في هذا الفصل بدراسة أهم الجوانب في مدينة الجلفة كحالة عن هذه المدن بما يخدم موضوع الدراسة، وسنتطرق في الدراسة العمرانية الى أهم التحولات التي مرت بها المدينة في تطورها مركزين في ذلك على الدور الذي لعبه الاستعمار الفرنسي في التخطيط العمراني بها، كما سنلقي الضوء على حجم برامج السكن الاجتماعي المنجزة في مستوى هذه المدينة من خلال استعراض جانب من سياسة السكن الاجتماعي في المنطقة وحجم الانجازات من هذا النموذج السكني بها.

## 1- معطيات عامة حول مدينة الجلفة:

سننتظر في هذا الجزء الى اهم المعطيات الخاصة بمنطقة الدراسة على النحو التالي :

### 1-1- الموقع :

يعتبر الموقع من أهم الضوابط المؤثرة في دراسة المراكز العمرانية، و مرد ذلك لما له من تأثير مباشر في حياة الإنسان واستقراره في أماكن محددة<sup>1</sup>، و من هذا المنطلق نحاول إعطاء صورة عامة لموقع مدينة الجلفة داخل إقليمها الجغرافي و الإداري من خلال ما يلي:

### 1-2- موقع ولاية الجلفة:

تعتبر ولاية الجلفة من الولايات السهبية، حيث تقع في وسط الجزائر على بعد 300 كلم جنوب العاصمة الجزائر و يحدها:

شمالا: ولايتي المدية و تسميلت.

شرقا : ولايتي المسيلة وبسكرة.

غربا : ولايتي الاغواط و تيارت.

جنوبا : ولايتي ورقلة و غرداية .لاحظ الخريطة رقم (01).

### 1-3- الموقع الفلكي:

تبعد مدينة الجلفة بـ: 300 كلم جنوب الجزائر العاصمة. حيث تقع بين خطي طول 3 و 4 شرقا وبين دائرتي عرض 34 و 35 شمالا

### 1-4- الموقع الإداري للبلدية :

ظهرت ولاية الجلفة بموجب التقسيم الإداري لسنة 1974 حيث أصبحت الولاية تتربع على إقليم مساحته الإجمالية 32391,8 كلم<sup>2</sup> ما يمثل نسبة 1.36% من المساحة الإجمالية للوطن، وهي الآن تضم 36 بلدية مهيكلة في 12 دائرة. و يحد بلدية الجلفة كل من البلديات التالية:

<sup>1</sup> د لعروق محمد الهادي : مدينة قسنطينة دراسة جغرافية العمران ، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية 1984 ص 13

من الشمال بلديتي عين المعبد و دار الشيوخ.

من الشرق بلديتي مجبارة و ملييحة.

من الغرب بلدية الزعفران.

من الجنوب بلديتي زكار وعين الإبل.

كما هو موضح في الخريطة رقم (02). و مدينة الجلفة تعتبر نقطة التقاء هامة بين

مختلف جهات الوطن حيث يقطعها كل من :

الطريق الوطني رقم 01: الرابط بين الشمال والجنوب مرورا بالجلفة.

الطريق الوطني رقم 46: الرابط بين الجلفة و بوسعادة.

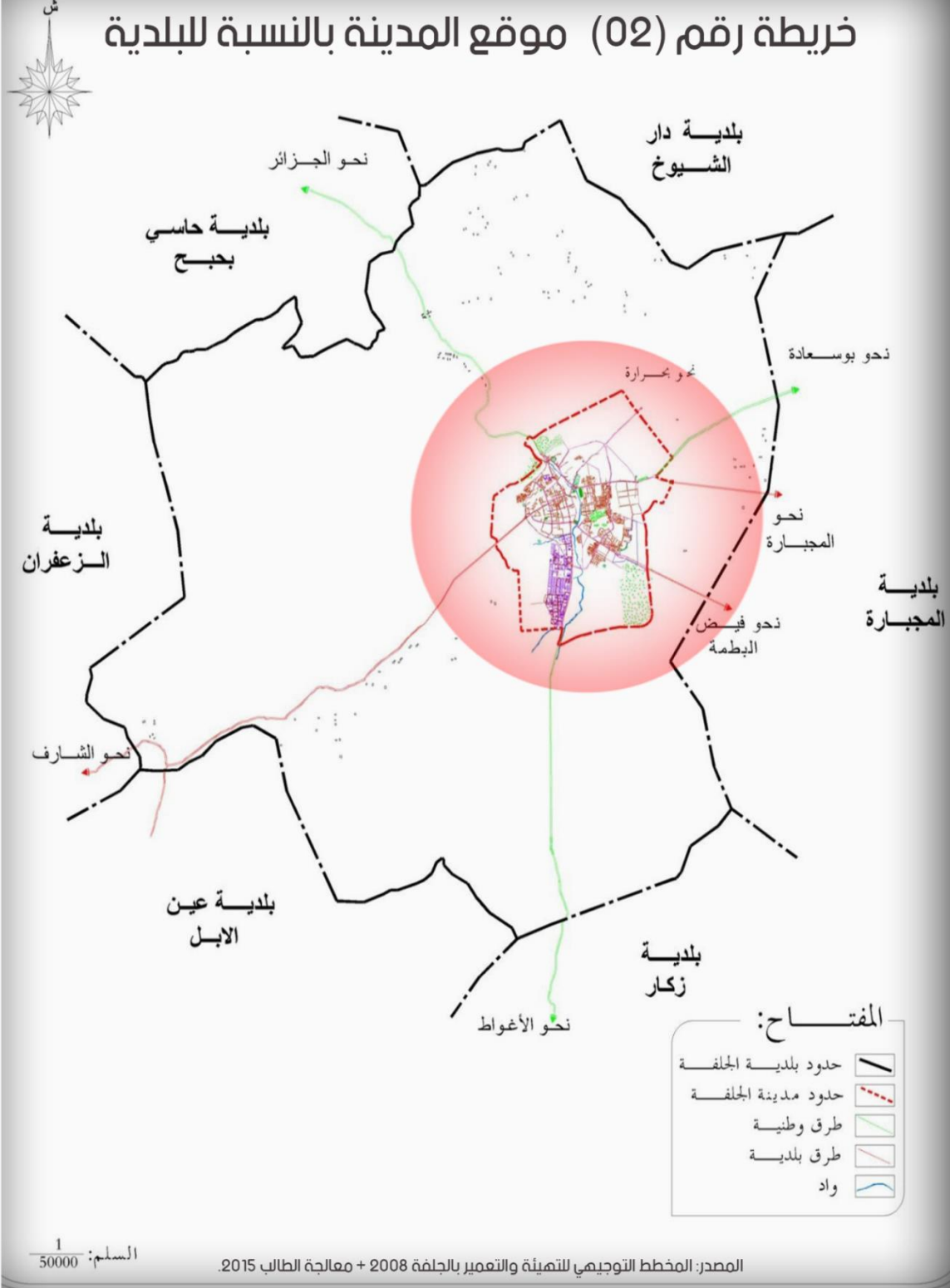
الطريق الوطني رقم 40: الرابط بين الجلفة و الغرب، و هي بمثابة المحاور الرئيسية المهيكلية

للمدينة و تتربع على مساحة إجمالية تقدر بـ 24058 هـ كما هو موضح في الخريطة رقم

(02)



## خريطة رقم (02) موقع المدينة بالنسبة للبلدية



## 2- المعطيات الطبيعية:

نظرا لتعدد الجوانب الطبيعية في عملية الدراسة. سنضطر إلى اختيار العناصر التي لها علاقة مباشرة أو غير مباشر بطبيعة الموضوع و في هذا الصدد اخترنا دراسة التضاريس والانحدارات والمناخ.

### 2-1- التضاريس:

للتضاريس أهمية بالغة في التحكم في شكل العمران وخصائصه. وما يميزه في التضاريس ما يلي :

#### أ- الجبال:

تمثل الجبال أكثر من ثلث المساحة الإجمالية أي 960.37 هكتار أي ما يعادل 31.39% تتمثل في جبل سن الباء ، جبل الوسط ، كاف حواص و تقع في شمال المنطقة و اتجاهها يمتد من الغرب نحو الشرق و جبل سن الباء يكون الجزء الأكبر من هذه المنطقة وتوجد به النقطة الأكثر ارتفاعا وتقدر بـ 1489م.

#### ب- السفوح :

حيث تقع المنطقة الوسطى ما بين الجبال و الهضاب و توجد في الجنوب الشرقي وفي شمال البلدية و هي تقدر بـ 201.92 هكتار أي ما يعادل 8.20% من المساحة الإجمالية

#### ج- الهضاب :

وهي جزء من هضبة مجبارة - مويح و تضم الجزء الأكبر من مساحة البلدية وتقدر 1439.57 هكتار أي ما يعادل 58.46% من المساحة الإجمالية وهي تنتشر في الجزء المبتدئ من الجهة الجنوبية الغربية ابتداء من الطريق الولائي 123، حتى الجزء الجنوبي الشرقي و الشرقي من البلدية، وهي تشكل أكبر جزء من الهضاب . والجزء المتواجد في أقصى الشمال الشرقي من البلدية.

## د- الانحدارات :

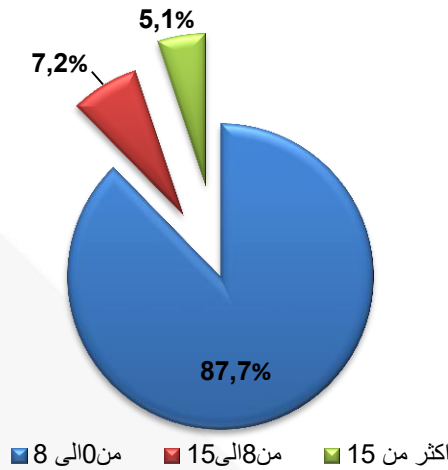
تعتبر الانحدارات من أهم العوامل التي لها تأثير مباشر على عملية التوسع ،وبرمجة المشاريع داخل محيط توسع المدينة .و على اعتبار أن الانحدارات بالمدينة ضعيفة جدا فقد قسمت الانحدارات التي تميزها إلى ثلاثة أقسام كما يوضحه الجدول التالي

الجدول رقم (02): يوضح تصنيف الانحدارات في مدينة الجلفة.

النسبة %	المساحة (هكتار)	نسبة الانحدار	الصف
87.7	2159.61	من 0 إلى 8	1
7.2	177.3	من 8 إلى 15	2
5.1	125.58	أكثر من 15	3
100	2462.5	/	المجموع:

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية الجلفة +معالجة الطالب

## شكل رقم ( 01 ): يوضح نسب الانحدار في مدينة الجلفة



المصدر: معالجة الطالب انطلاقا من الجدول، 2015.

من خلال التصنيفات السابقة، يتضح أن الانحدارات ضعيفة جدا ولا تؤثر بأي حال من الأحوال على استغلال العقار في عملية التعمير في ظل غياب الملكيات الخاصة.

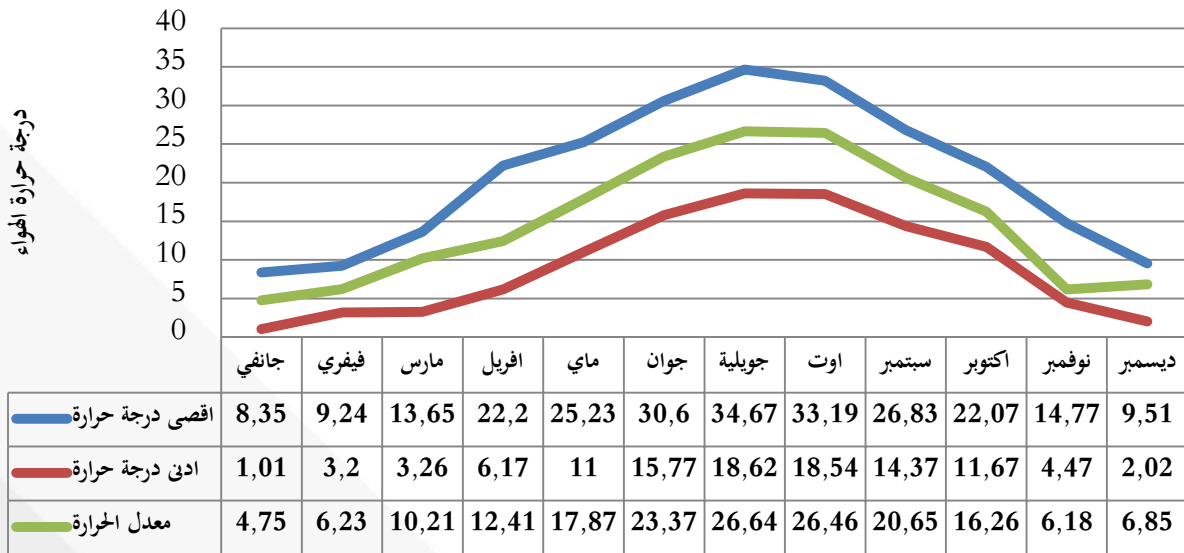
## 2-2- المناخ :

يعد المناخ عامل مهم في تحديد خصوصية الإقليم الذي تنتمي إليه المدينة، كما له كذلك دور مهم في بلورة خصوصيا المجتمع الذي يشغل هذا الإقليم، من خلال خلقه لأساليب التكيف مع هذا الأخير.

## 2-3- درجة الحرارة :

تعد درجة حرارة الهواء عامل مهم في تحديد طبيعة المناخ، وبالنسبة لمنطقة الجلفة واستنادا للمعلومات المقدمة لنا من طرف مصلحة الأرصاد الجوية فهي فصلية ونوجزها في الشكل رقم ( 02 ) .

الشكل رقم ( 02 ): يوضح تغير درجة حرارة الهواء في منطقة الجلفة.



المصدر: محطة الأرصاد الجوية لمدينة الجلفة 2015 + معالجة الطالب.

ما يمكن استخلاصه من خلال الجدول اعلاه، أن درجات الحرارة تسجل أقصى قيمها في أشهر الصيف وبالضبط في شهر جويلية بـ :  $37.81^{\circ}$ ، بينما تبدو معتدلة في سبتمبر وأكتوبر و ماي أين نجد أن أدناها يتراوح بين 11 إلى  $14^{\circ}$  وباقي أشهر السنة الستة تسجل درجات الحرارة قيم ضعيفة بين 01 و  $06^{\circ}$  المتوسط السنوي لدرجة الحرارة الذي يساوي : (أكبر درجة حرارة + أقل درجة حرارة)/2 =  $19.41$

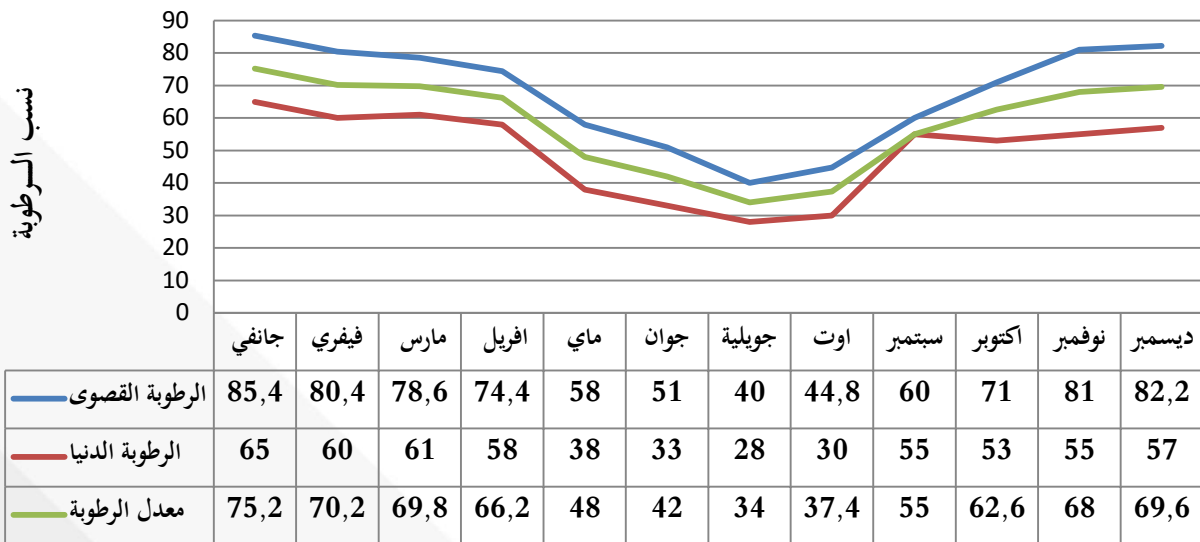
والفارق السنوي لدرجة الحرارة الذي يساوي:

(أكبر درجة حرارة - أقل درجة حرارة) =  $36.80^{\circ}$  وعلى العموم ما يمكننا أن نستنتج من المعطيات أعلاه هو تسجيل درجات حرارة تصل إلى  $37,81^{\circ}$  في فصل الصيف يصنفها من المناطق الحارة وفي ذات الوقت 50% من أشهر السنة يسجل درجات حرارة دنيا بين  $1^{\circ}$  و  $06^{\circ}$  كافي بان يصنف منطقة الجلفة من المناطق الباردة في جل أشهر السنة.

#### 4-2- الرطوبة :

تعد الرطوبة عامل مهم في تحديد طبيعة المناخ في كل إقليم، ومدينة الجلفة في إقليمها تسجل القيم الملخصة في الشكل رقم (03).

الشكل رقم ( 03 ):تغيرات نسبة الرطوبة في منطقة الجلفة .



المصدر :محطة الأرصاد الجوية لمدينة الجلفة 2015 + معالجة الطالب.

تصنف الرطوبة حسب مصالحي الأرصاد الجوية إلى أربع مجموعات على النحو التالي :

المجموعة الأولى :متوسط الرطوبة النسبية أقل من 30%، منطقة جافة.

المجموعة الثانية: متوسط الرطوبة بين 30 - 50 %، منطقة شبه جافة.

المجموعة الثالثة: متوسط الرطوبة بين 50 - 70 %، منطقة شبه رطبة .

المجموعة الرابعة: متوسط الرطوبة أكبر من 70%، منطقة رطبة.

و استنادا للمعطيات الواردة في الجدول أعلاه، والتصنيف المعمول به لدى مصالح الأرصاد الجوية. نميز أشهر الصيف ضمن تصنيف المجموعة الثانية، وباقي أشهر السنة تدخل حسب التصنيف في المجموعة الثالثة، وهو ما يصنف المنطقة في خانة المناطق الشبه جافة .

## 5-2- الرياح:

نلخص متوسط سرعة الرياح خلال أشهر السنة في منطقة الجلفة وكذا اتجاهاتها في

### الجدول رقم (03).

جدول رقم (03) : يوضح اتجاهات الرياح في منطقة الجلفة .

الشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جون	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
متوسط سرعة الرياح	4.24	5.32	5.18	5.40	5.22	4.1	3.64	3.56	3.74	3.52	4.48	4.32
الرياح السائدة	شمالية	شمالية	شمالية	شمالية	شمالية	جنوبية	شمالية	شمالية	شمالية	شمالية	شمالية	شمالية
الرياح الثانوية	شمالية	جنوبية	شمالية	شمالية	شمالية	شمالية	جنوبية	جنوبية	شمالية	جنوبية	شمالية	شمالية

المصدر: محطة الأرصاد الجوية لمدينة الجلفة 2015 + معالجة الطالب.

من خلال الجدول نلاحظ أن نوع الرياح السائد هي الرياح الشمالية من حيث الاتجاه بينما

نجد الاتجاه شمال غرب وجنوب غرب بشكل متفاوت ، وتعتبر بمثابة اتجاهات ثانوية له .

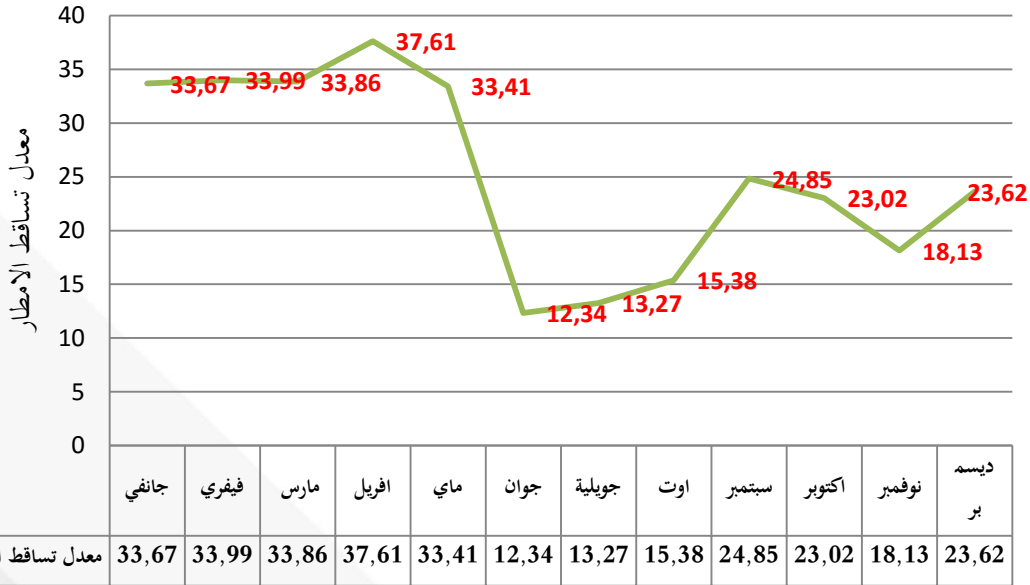
6-2- الأمطار:

نلخص معدل تساقط الأمطار في مدينة الجلفة خلال أشهر السنة في الجدول رقم (04) .  
جدول رقم (04): يوضح معدلات تساقط الأمطار في مدينة الجلفة .

الشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	المجموع
معدل التساقط	33.67	33.99	33.86	37.61	33.41	12.34	13.27	15.38	24.85	23.02	18.13	23.62	303.3

المصدر: محطة الأرصاد الجوية بلدية الجلفة 2015+ معالجة الطالب.

الشكل رقم ( 04 ): يوضح معدلات تساقط الأمطار خلال السنة في مدينة الجلفة



المصدر: معالجة الطالب انطلاقا من الجدول. 2015.

نلاحظ من خلال الجدول أن المعدل السنوي للأمطار في مدينة الجلفة يقدر بـ303.3 ملم/السنة وهي نسبة مقبولة، إلا أنها غير متوازنة في أشهر السنة حيث نلاحظ أن أكبر قيمة تساقط للأمطار ، تسجل في شهر أفريل بـ:37.61مم.

### 3- المعطيات الديمغرافية بمدينة الجلفة :

إن معرفة المعطيات الديمغرافية عامل مهم، من خلاله يمكن معرفة حجم الكثافة السكانية ومما تتركب. ومن خلالها يمكن معرفة بعض الاحتياجات والتي من بينها الشغل والسكن... الخ ، وفي هذا العنصر سنتناول دراسة المعطيات الديمغرافية في مدينة الجلفة على النحو التالي :

#### 1-3- تطور عدد السكان :

مر عدد السكان بخمس مراحل أساسية في تطوره نقدمها على النحو التالي:

##### أ- المرحلة الأولى (1966-1977):

عرفت هذه المرحلة ارتفاعا كبيرا في عدد السكان، حيث ارتفع من 25628 نسمة إلى 47435 نسمة سنة 1977م . أي بزيادة سنوية قدرها 1982 نسمة، وبمعدل نمو بلغ (5.75%) وهو أكثر بقليل من المعدل الوطني لهذه المرحلة والمقدرة بـ5.40%، وهذا الارتفاع وراءه عدة أسباب من أهمها أن مدينة الجلفة عرفت توسعات في مختلف الاتجاهات وهجرة سكان الأرياف نحوها ليشغلوا السكنات التي كانت حkra على المعمرين، كما أنها في سنة 1974م وبعد التقسيم الإداري أصبحت عاصمة لولاية الجلفة، مما جعل المركز يحتوي على تجهيزات مشاريع كبرى تشجع على الهجرة إليها، كما شهدت المدينة في هذه الفترة إنشاء المنطقة الصناعية مما ساهم في النهوض بالقطاع الصناعي وزاد في ديناميكيته.

##### ب- المرحلة الثانية (1977-1987):

بلغ عدد سكان المدينة خلال سنة 1987م حوالي 83162 نسمة، بمعدل نمو قدر بـ 5.77% وهو مرتفع بقليل مقارنة بالمعدل الوطني لهذه المرحلة والذي كان 5.46%.

##### ج- المرحلة الثالثة (1987-1998):

تزايد عدد السكان خلال هذه المرحلة، حيث ارتفع من 83162 نسمة سنة 1987م إلى 154094 نسمة سنة 1998م وبلغ معدل النمو خلال هذه المرحلة 5.64%.

## د- المرحلة الرابعة (1998-2008):

ازداد عدد سكان المدينة بصورة كبيرة جدا، حيث تقدر الزيادة بحوالي 185145 نسمة أي بزيادة سنوية مقدرة بـ: 18515 نسمة سنويا وقدّر معدل النمو في هذه المرحلة بـ: 06%، كما بلغ عدد سكان المدينة خلال 2008 نسبة 96.82% من إجمالي سكان البلدية الذي بلغ حوالي 350396 نسمة .

## هـ- المرحلة الخامسة (2008-2012):

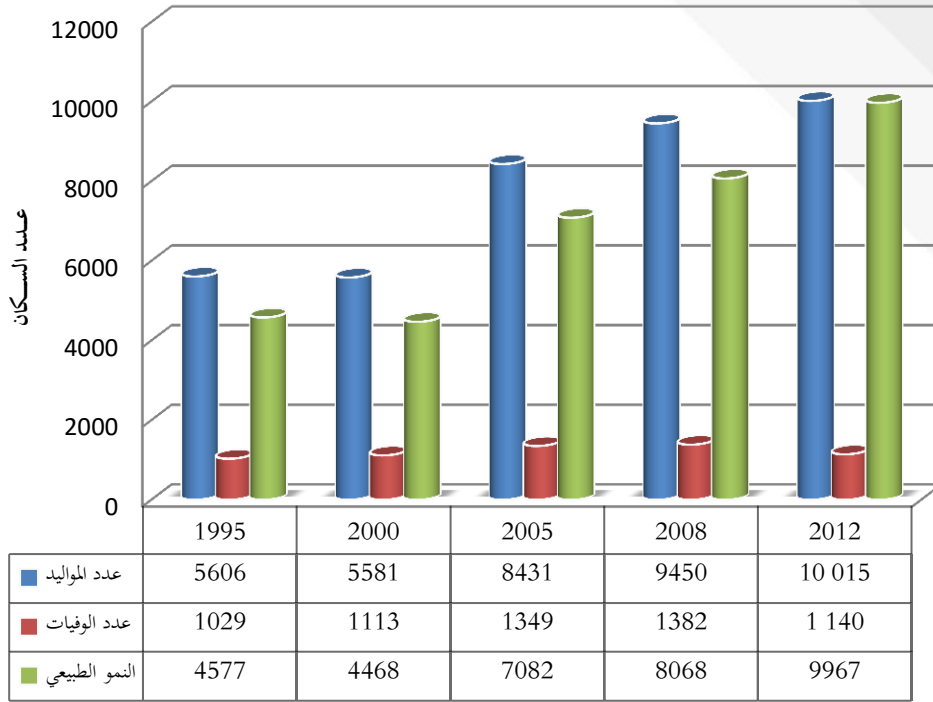
حسب إحصائيات مديرية التخطيط، فإن عدد سكان مدينة الجلفة قد وصل الى 393057 نسمة بزيادة في هذه المرحلة تقدر بـ 53809 نسمة وبزيادة سنوية تقدر بـ 13452 نسمة و بمعدل نمو يقدر بـ: 5.97%، كما بلغ سكان مدينة الجلفة في ذات السنة نسبة 95,13% من سكان البلدية والجدول رقم (05) يلخص هذه المراحل .

## الجدول رقم (05): يوضح تطور عدد السكان في الفترة (1966-2012)

2012		2008		1998		1987		1977		1966		السنوات
95,13%	393057	96.82%	339248	93.89%	154094	93.35%	83162	93.10%	47435	84.52%	25628	المدينة
100%	41314	100%	35039	100%	16412	100%	89090	100%	50953	100%	30318	البلدية

المصدر: بلدية الجلفة - مصلحة الانتخابات 2015. مديرية التخطيط بالجلفة

الشكل رقم ( 05): يوضح النمو الطبيعي في مدينة الجلفة ما بين 1995-2012.



المصدر: معالجة الطالب انطلاقاً من الجدول 2015

### 3-2- دراسة حركة السكان:

نعمد في هذه الدراسة التحليلية على ما يلي :

#### أ- النمو الطبيعي :

يعد النمو الطبيعي أكثر العناصر أهمية في دراسة السكان حيث نعمد في هذا الجانب على تحليل عدد المواليد وعدد الوفيات في نفس الوقت و المسجلة في المدينة بين 1995-2012 لاحظ الشكل رقم (05) الذي يبين عدد المواليد وعدد الوفيات و النمو الطبيعي في مدينة الجلفة خلال الفترة الممتدة من 1995-2012.

#### ● عدد المواليد:

من خلال الشكل رقم (05) نجد أن عدد المواليد في تزايد مستمر باستثناء الفترة ما بين 1995-2000 التي شهدت نقصاً في عدد المواليد وهذا راجع إلى الحالة الأمنية التي مرت بها البلاد ومن ثم نلاحظ زيادة معتبرة في عدد المواليد وذلك جراء تحسن الأوضاع الأمنية وكذلك تحسن الظروف الصحية والمعيشية للسكان .

## ● عدد الوفيات:

يعتبر هذا العامل من العوامل التي تعيق النمو السكاني، ومع التطور العلمي الذي يشهده العالم خاصة في المجال الصحي أمكن التقليل من عدد الوفيات، ومن خلال الجدول (05) نلاحظ أن عدد الوفيات لا يمثل سوى 6/1 من عدد المواليد، ونلاحظ أن النمو الطبيعي شهد تذبذبا خلال تلك الفترات، حيث نلاحظ أن الفترة ما بين 1995-2000 شهدت نقصا في النمو الطبيعي وبعد هذه الفترة شهد زيادة كبيرة وهذا ما نلاحظه في الفترة الممتدة ما بين 2000-2005 حيث نجد أن النمو الطبيعي قفز من 4468 حالة إلى 7082 حالة، واستمرت هذه الزيادة في النمو حتى وصلت إلى 8068 حالة في سنة 2008 و9967 سنة 2012.<sup>1</sup>

## ب- النمو غير الطبيعي (الهجرة):

لا يمكن الاختلاف على أن جميع حركات الهجرة في المدينة، إما أن تكون داخلية فلا تتعدى الإطار الجغرافي للولاية، أو خارجية فتكون من تراب الولاية و حتى من خارج الوطن. وعلى هذا الأساس يمكن القول أن هناك نوعين من الهجرة:

## ● الهجرة الداخلية:

و هنا نعلم إلى دراسة مدى استقطاب المدينة للسكان القادمين أو المهاجرين نحوها فهم يهاجرون للاستقرار بسبب عدة عوامل منها: العمل والتعليم والعلاج... الخ. حيث أحصت مصالح الانتخابات، حركة السكان المتعلقة بالهجرة من داخل دوائر الولاية والتي قدرت بـ 15644 شخص في الفترة من 2008 إلى 2012 و أن المغادرين في الفترة ذاتها يقدر بـ 6968 شخص إلى مختلف البلديات و بالمقارنة بينهما نجد أن الهجرة الصافية المسجلة تقدر بـ 8676 شخص وهذه الإحصائيات تعد نسبية ، لا تعكس الحركية الحقيقية في المدينة اليوم ، بسبب الكثافة السكانية العالية وتقني كبير للسكن الفوضوي. وتحرك كبير لعجلة التنمية بعاصمة الولاية على حساب دوائرها.

<sup>1</sup>- مكتب الإحصاء ببلدية الجلفة، 2008.

**• الهجرة الخارجية:**

إن أكبر نسبة للهجرة الخارجية للولاية ، تأتي من الجهة الشمالية حيث تقدر بنسبة 44 % من إجمالي عدد الوافدين إلى مدينة الجلفة، أي بعدد يصل إلى 1084 وافد، لتليها بعد ذلك الهضاب العليا الوسطى (المسيلة و الأغواط) بنسبة 13.97% أكبر نسبة للهجرة الخارجية بعدد قدر بـ 344 وافد، و على العكس من ذلك نجد هجرة عكسية تماما في الجهة الجنوبية الشرقية حيث أنها استقبلت أكبر نسبة للخارجين بلغ عددهم 283 مهاجر و تليها بذلك منطقة الهضاب العليا الغربية و الجهة الشمالية الغربية .

على العموم المعطيات الديمغرافية المقدمة تعكس أهمية موقع المدينة ، كما أنها في ذات الوقت تعكس حجم الاحتياج الكبير إلى السكن ومختلف التجهيزات بها .بما يتماشى والزيادة السكانية الكبيرة

**4- المعطيات الاقتصادية:**

تعتبر الدراسة الاقتصادية للمدينة مهمة للغاية، حيث أنها تعد احد الأسس التي تقوم عليها عملية التخطيط المستقبلي، كما تساهم في فهم وتوضيح جميع العلاقات ، كما أنها أساسية كونها تمهد لعمليات التخطيط والتهيئة، إذ على ضوءها ترسم معالم السياسات التي ستنتهج في الوقت الحالي والمستقبلي سعيا لإيجاد مجال متكامل يقوم على أسس منطقية وفق خطط محكمة تنطلق من واقع ما هو موجود.

**4-1- السكان النشطين (الداخلين في سن العمل):**

هم السكان الذين يندرجون ضمن الفئة القادرة على العمل (النشطة)، والذين تتراوح أعمارهم ما بين (15-64) سنة وقد بلغ عددهم سنة 2008م بمدينة الجلفة حوالي 189156 نسمة وهم بذلك يمثلون ما نسبته 55.76% من إجمالي سكان المدينة، ويمكن تقسيمهم إلى الفئات التالية :

**أ- القوة العاملة :**

نميز في القوة العاملة فئتين وهما :

**● السكان العاملين فعلا :**

هم الأفراد الذين يشتغلون فعلا وقد بلغ عددهم سنة 2008م حوالي 117312 عامل أي ما نسبته 62.02% من إجمالي السكان النشطين، وبنسبة قدرها 34.58% من إجمالي عدد سكان المدينة، وهذه الفئة تمثل القوة المنتجة في المدينة.

**● السكان البطالين :**

هم السكان القادرين على العمل أي المنتمين إلى الفئة (15-64) سنة وغير المشتغلين وقد بلغ عددهم سنة 2008م حوالي 43390 بطل ممثلين ما نسبته 12.79% من إجمالي سكان المدينة، وما نسبته 22.94% من إجمالي الفئة النشطة .

**ب- القوة غير العاملة:**

هم الأفراد القادرين على العمل والمنتمين إلى الفئة (15-64) سنة وغير الراغبين في العمل ويتمثلون في (ريبات البيوت، طلبة، فئة المعاقين...إلخ) وقد قدر عددهم سنة 2008م بـ : 28455 نسمة أي بنسبة 8.39% من إجمالي سكان المدينة كما أنهم يمثلون ما نسبته 15.04% من إجمالي الفئة النشطة.

**ج- السكان الخارجين عن سن العمل:**

هم الأفراد المنتمين للفئتين (0-14) سنة و (أكثر من 64) سنة ويطلق عليهم هذا الاسم لكونهم غير قادرين على تحمل أعباء العمل، نتيجة عدم بلوغهم السن القانونية بالنسبة للفئة (0-14) سنة، أو نتيجة تجاوزهم لسن العمل بالنسبة للفئة (أكثر من 64) سنة وقد بلغ عدد أفراد هاتين الفئتين سنة 2008م حوالي 150092 نسمة بنسبة 44.24% من إجمالي سكان المدينة. لاحظ الجدول رقم (06).

## جدول رقم (06) : يوضح تركيب القوة العاملة لسكان مدينة الجلفة سنة 2008

النسبة %	العدد (نسمة)	الفئة
55.76	189156	السكان الداخلون في سن العمل (15-64) سنة
47.37	160702	القوة العاملة
08.39	28454	القوة غير العاملة
34.58	117312	العاملون فعلا
12.79	43390	البطالين
44.24	150092	السكان الخارجين عن سن العمل (0-14)، (64+) سنة
40.46	137267	صغار السن (0-14) سنة
03.78	12825	كبار السن (أكبر من 64) سنة
<b>100</b>	<b>339248</b>	<b>إجمالي سكان المدينة</b>

المصدر : مديرية التخطيط والإحصاء سنة 2012+ معالجة الطالب.

من خلال تحليل التركيب الاقتصادي لمدينة الجلفة، نستنتج أن القوة الاقتصادية للمدينة تمثلها نسبة العاملين فعلا المقدر بـ :34.58% من إجمالي سكان المدينة وهي نسبة لا بأس بها إذا ما قورنت بنسبة البطالين التي تقدر بـ :12.79% من إجمالي سكان المدينة، ونسبة القوة غير العاملة المقدر بـ :08.39% من إجمالي سكان المدينة ولعل السبب في ارتفاع نسبة العاملين فعلا هو كون مدينة الجلفة تحتل موقع استراتيجي يشجع على العمل خصوصا في مجال التجارة، هذه الأخيرة التي تأخذ ما نسبته 58% من العاملين فعلا حسب إحصاء 2008م

#### 4-2- التطور الوظيفي للمدينة :

نعني بالتطور الوظيفي للمدينة التركيب الاقتصادي لها، حيث نميز الوظيفة الاقتصادية لها ونحدد نسبة مساهمة كل قطاع اقتصادي في دفع عجلة التنمية في المدينة، وتساعدنا دراسة التركيب الوظيفي للمدينة على تسليط الضوء على حجم القوة العاملة فعلا، وتصنيفها عبر مختلف القطاعات الاقتصادية.

## أ- تطور القوة العاملة:

من خلال المعطيات الخاصة بتطور عدد المشتغلين بمختلف القطاعات الاقتصادية (فلاحة، صناعة، خدمات...) وذلك عبر السنوات (1987-1998-2008) والموضحة في الجدول رقم (07).

جدول رقم (07): يوضح التطور العددي للمشتغلين بمدينة الجلفة ومعدلات النشاط الاقتصادي للسنوات (87-98-08)

السنوات	عدد السكان (نسمة)	عدد المشتغلين فعلا (نسمة)	عدد البطالين (نسمة)	القوة العاملة (نسمة)	نسبة المشتغلون من إجمالي السكان %	معدل النشاط الاقتصادي %	
						الخام	الصافي
1987م	89088	15326	4667	19993	17.20	22.44	
1998م	154094	28323	59981	88304	18.38	57.30	
2008م	339094	117312	43390	160702	34.58	47.37	

المصدر: PDAU + م. التخطيط والإحصاء + معالجة الطالب

من خلال الجدول نلاحظ أن عدد المشتغلين فعلا في مدينة الجلفة سنة 1987م بلغ 15326 عامل وقدر معدل النشاط الاقتصادي الخام حينها بـ : 22.44% وهو معدل مقبول نسبيا ويمكن تفسير ذلك لكون مدينة الجلفة شهدت توطين المنطقة الصناعية سنة 1975م وتبعتها عدة إنجازات كبرى مما استقطب إليها الأيدي العاملة ليرتفع معدل النشاط الاقتصادي إلى 57.30% سنة 1998م، ثم ينخفض إلى 47.37% سنة 2008م، ويمكن أن نفسر هذه الظاهرة بخصوصية المؤسسات العمومية وتسريح العمال.

## ب- توزيع المشتغلين حسب قطاعات النشاط الاقتصادي :

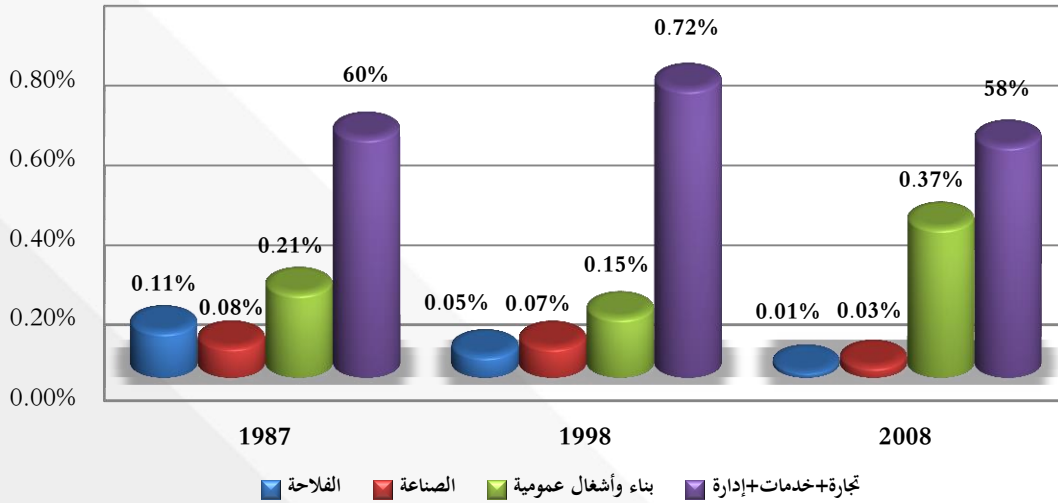
نقصد بالنشاط الاقتصادي ، القطاع الذي يعمل به الفرد بصرف النظر عن مهنته، وفي ما يلي سوف نتطرق إلى توزيع السكان المشتغلين بالمدينة حسب مختلف القطاعات الاقتصادية بالمدينة وذلك من خلال السنوات (1987-1998-2008م). الموضحة في الجدول رقم (08) :

الجدول رقم (08): يوضح تطور عدد المشتغلين بقطاعات النشاط الاقتصادي.

السنة	القطاع الأول		القطاع الثاني		القطاع الثالث	
	الفلاحة	الصناعة	بناء وأشغال عمومية	تجارة + خدمات + إدارة	الفلاحة	الصناعة
1987م	1748	1162	3222	9194	15326	60%
1998م	1520	2120	4225	20458	28323	72.23%
2008م	1610	3179	44483	68040	117312	58%

المصدر: PDAU + م. التخطيط والإحصاء + معالجة الطالب.

الشكل رقم (06) : تبين تطور عدد المشتغلين في قطاعات النشاط الاقتصادي



المصدر: من إعداد الطالب انطلاقاً من الجدول. 2015

من خلال الأرقام الواردة في الجدول رقم (08) والشكل رقم (06) يتبين ان :

### ● القطاع الأول (الفلاحة) :

نلاحظ أن مدينة الجلفة شهدت تذبذبا في عدد المشتغلين في الفلاحة خلال الفترة (1987-2008م) حيث تقلص العدد من 1748 عامل سنة 1987م إلى 1520 عامل سنة 1998م، ثم ارتفع سنة 2008م إلى 1610 عامل ويمكن تفسير هذا الارتفاع إلى عودة السلطات الجزائرية إلى الاهتمام بالقطاع الفلاحي ولكن بالرغم من هذا الارتفاع إلا أنه يبقى ضعيف جدا فهو لم يصل حتى إلى عدد سنة 1987م وذلك لأسباب عديدة منها تراجع الإقبال على هذا القطاع بسبب التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية، وهجرة الفلاحين نحو القطاعات الاقتصادية الأخرى، والدليل على ذلك أنها كانت تحتوي سنة 1987م على ما نسبته 11.40% من العاملين وانخفضت سنة 1998م إلى 5.37% ووصلت سنة 2008م إلى 01.37% من العاملين.

### ● القطاع الثاني (صناعة+ بناء وأشغال عمومية):

فيما يخص هذا القطاع نلاحظ أن عدد المشتغلين به في تزايد مستمر إذ انتقل عدد المشتغلين في الصناعة من 1162 عامل سنة 1987م إلى 3179 عامل سنة 2008م أي بزيادة 2017 منصب شغل، ويرجع هذا التطور في عدد المشتغلين إلى زيادة المصانع وتشجيع الاستثمار الخاص في هذا المجال، وبالمقابل شهد قطاع البناء والأشغال العمومية تطورا ملحوظا حيث سجل زيادة بـ 41291 منصب شغل في الفترة بين (1987-2008م) والسبب يعود إلى إنشاء مقاولات خاصة وعامة وكثرة المشاريع نتيجة النمو السكاني المتزايد والطلب على السكن.

### ● القطاع الثالث (تجارة+ خدمات+ إدارة):

من خلال الجدول رقم (08) والشكل رقم (06) نلاحظ التطور والتضخيم الكبير في عدد المشتغلين في هذا القطاع، حيث بلغ عددهم سنة 2008م 68040 مشتغل أي بنسبة 58% من إجمالي المشتغلين بالمدينة. ويعود ذلك إلى تركيز مختلف المنشآت الإدارية والاجتماعية بالمدينة بالإضافة إلى كون مدينة الجلفة تحتل موقعا استراتيجيا (مفترق الطرق) مما يشجع على

الاستثمار خاصة في التجارة التي تأخذ 58% من المشتغلين في هذا القطاع حسب إحصائيات 2008م.

من خلال دراستنا للخصائص السكانية والاقتصادية لمدينة الجلفة نجد أنها شهدت نمو سكاني كبير صاغته عدة متغيرات منها :

- ارتفاع معدلات الزيادة الطبيعية (انخفاض معدلات الوفيات، وارتفاع معدلات المواليد).
- الحشود البشرية الهائلة التي استقبلتها المدينة نتيجة الهجرة. حيث تطور عدد سكانها من 25628 نسمة سنة 1966م إلى 339248 نسمة سنة 2008م أي انه تضاعف بحوالي 13 مرة. أما بالنسبة للخصائص الاقتصادية نجد أن إجمالي السكان الداخلين في سن العمل، يمثلون ما نسبته 55.76% من إجمالي سكان المدينة سنة 2008م، والقوة العاملة منها تمثل ما نسبته 84.96% وما نسبته 47.37% من إجمالي سكان المدينة، ويمثل السكان العاملون فعلا من القوة العاملة ما نسبته 73% كما يمثلون ما نسبته 34.58% من إجمالي سكان المدينة، ونلاحظ أن القطاع السائد في المدينة هو القطاع الثالث (تجارة+ خدمات+ إدارة) حيث يحتوي على أكبر عدد من المشتغلين بنسبة 58%، ويليه القطاع الثاني (صناعة+ بناء وأشغال عمومية) حيث تأخذ الصناعة والبناء 2.71%.

#### 5- التحولات العمرانية:

مرت مدينة الجلفة منذ نشأتها بتحولات عمرانية ، وهي إحدى التحولات الناجمة عن العوامل التي تظهر نتائجها في تغير المدينة في الوظيفة أو الحجم أو الشكل، وكنتيجة للقوى الاجتماعية والاقتصادية والسياسية. و على هذا الأسس نلخص التحول الذي مرت به الجلفة في مرحلتين :

#### 1-5- مرحلة النمو قبل الاستقلال:

تنقسم هذه المرحلة بدورها إلى عدة أقسام نوجزها في ما يلي:

## أ- مرحلة ما قبل 1852م:

في هذه المرحلة لم تكن هناك تجمعات عمرانية تذكر وإنما كانت المنطقة آنذاك عبارة عن بعض التجمعات للقبائل العربية (أولاد نائل) تسمى "بالنزلة" كما توضحه الصورة رقم (01) التي تتواجد ما بين ولايتي الأغواط والمدينة، وكان الموقع عبارة عن ممر للقوافل التي تسلك طريق قصر البخاري الأغواط



01

الصورة  
رقم

الصورة رقم (01): توضح جانب من "النزلة"، النموذج الأول للتجمعات السكانية لقبائل أولاد نائل المجتمع المحلي لمدينة الجلفة .

المصدر: أرشيف الصور ستوديو بن الشريف 2012

## ب- مرحلة ما بين (1852-1860):

شهدت هذه المرحلة وصول الفرنسيين إلى المنطقة حيث قاموا بإنشاء مدينة جديدة وذلك في إطار سياسة إنشاء منطقة عسكرية محصنة ، حيث كانت في بادئ الأمر عبارة عن مخطط بسيط لتكنة عسكرية ذات شكل مستطيل موجه نحو شمال، جنوب، بثلاثة شوارع عريضة وأخرى طويلة تقسم الحي إلى 18 قطعة، وتكنة في الجهة الشمالية للمراقبة ، كما هو مبين في الصورة رقم (02) .



02

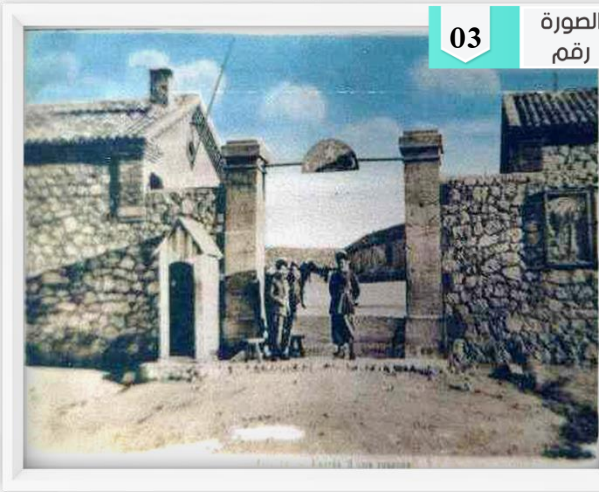
الصورة  
رقم

الصورة رقم (02): توضح جانب من النسيج العمراني لمدينة الجلفة سنة 1859 حيث يبين الأسلوب الفرنسي في تخطيط الشوارع وأسلوب البناء وغياب ملامح التخطيط العمراني الاسلامي .

المصدر : أرشيف الصور أستوديو بن الشريف 2012

## ج- مرحلة ما بين (1860-1900):

استمرت مدينة الجلفة في التوسع وذلك باعتماد التخطيط الاوربي للشوارع والمساحات والواجهات وطرق معالجتها خاصة التجهيزات الادارية والدينية منها، وغابة بشكل ملامح التخطيط العربي الاسلامي. ومن أجل حماية المدينة من الهجمات التي تشنها قبائل أولاد نائل، أقام المستعمرون حصنين. لاحظ الصورة رقم 03. التي تبين احد مداخل الحصنين .



03

الصورة  
رقم

الصورة رقم (03): توضح جانب من الأسوار التي شيدها فرنسا على المدينة حيث توضح المدخل الغربي له والمسمى بباب الشارف .  
المصدر: أرشيف الصور أستوديو بن الشريف 2012

## د- مرحلة ما بين (1900-1954) :

في هذه الفترة عرفت المدينة نوعا من الاستقرار والتوسع، إذ شهدت عدة هجرات محلية فقد بلغ عدد سكانها سنة 1905م حوالي 700 ساكن من بينهم 300 أوربي، كذلك إنشاء مدرسة فرنسية، سوق للمواشي، مصنع الحطب والملح، وفي سنة 1912م تم إنشاء خط السكة الحديدية والمحطة شمال المدينة الذي يربط بين البلدية والجلفة، والتي ساهمت في التقدم والنمو العمراني للمدينة. لاحظ كل من الصورتين رقم (04) و(05).



04

الصورة  
رقم

الصورة رقم (04): توضح سوق المواشي بمدينة الجلفة كمرفق من المرافق التي أنشئها الاستعمار في مدينة الجلفة.  
المصدر : أرشيف الصور أستوديو بن الشريف 2012.



05

الصورة  
رقم

الصورة رقم (05): جانب من محطة السكة الحديدية بمدينة الجلفة والذي أعطى دفعا اقتصاديا لمنطقة الجلفة في تلك الحقبة.

المصدر : أرشيف الصور أستوديو بن الشريف 2012.

### هـ - مرحلة ما بين (1954-1962):

شهدت المدينة نموا ديمغرافيا مهما نتيجة هجرة سكان الأرياف نحو المدينة بحثا عن العمل وخاصة بعد إنشاء مصنعي (معالجة الحلفاء والخشب)، حيث كان عدد السكان حوالي 2835 ساكن منهم 590 ساكن أوروبي يشغلون مساحة أكبر 05 مرات من مساحة باقي السكان، وفي نهاية الخمسينيات وبداية الستينيات شهدت المدينة توسعات في كل الاتجاهات و ظهور عدة أحياء (البرج، الزحاف، 100 دار، قناني، بن جرمه، باب الشارف و الضاية). حافظت هذه الاحياء على نفس أسلوب تخطيط الشوارع، في حين تميزت المساكن من خلال واجهاتها بالبساطة وقلت الانفتاح على الخارج.

### 5-2- مرحلة النمو ما بعد الاستقلال:

في هذه المرحلة شهدت مدينة الجلفة عدة تحولات كان لها الأثر البالغ على العمران في المنطقة، ونحصى هذه التحولات عبر عدة مراحل زمنية وهي:

### أ- مرحلة ما بين (1962-1974):

بعد الاستقلال عرفت المدينة نموا ديمغرافيا مهم وزيادة في هجرة سكان الأرياف نحوها، حيث شغل السكان المناطق التي كانت حكرا على المعمرين، كما عرفت المدينة توسعات في مختلف الاتجاهات شمالا وجنوبا، شرقا وغربا وفي سنة 1974م وبعد التقسيم الإداري أصبحت

بلدية الجلفة التي كانت تابعة لولاية المدية عاصمة لولاية الجلفة، هذا التقسيم أعطاها دفعا جديدا في مجال انجاز المشاريع الكبرى والتجهيزات والهيكل القاعدية مما زادها اتساعا، واحتوت على طرق وطنية مهمة الطريق الوطني رقم 01، والصورة رقم (06) توضح جانب من النسيج العمراني في تلك المرحلة.



**الصورة رقم (06):** توضح جانب من النسيج العمراني لمدينة الجلفة سنة 1974. حيث نلاحظ أن توسع المدينة. تواصل بنفس النموذج المعتمد من طرف الاستعمار من خلال تعامد الشوارع واعتماد النمط الشطرنجي.  
المصدر : أرشيف الصور أستوديو بن الشريف 2012.

### ب- مرحلة ما بين (1974-1990):

سنة 1975م شهدت إنشاء منطقة صناعية مما ساهم في النهوض بالقطاع الصناعي، وزيادة ديناميكية المدينة وفي سنة 1980م شهدت العديد من الانجازات الكبرى، ساعدت في تخفيف الضغط على مركز المدينة على التنفس حيث استفادت بأهم برنامج للسكن يتمثل في المنطقة السكنية الحضرية الجديدة شرق المدينة وكذلك إنشاء حي 05 جويلية 1986م (الجلفة الجديدة) وقبله المنطقة السكنية الحضرية الغربية سنة 1975م وذلك بإنشاء (شقي فارة ، الفتح، حي الحواس) .

### ج- مرحلة من (1990م إلى يومنا هذا):

عرفت هذه المرحلة ظهور التجزئات الترابية التي احتلت أطراف المحاور الكبرى للمدينة المتمثلة في (حي المستقبل، بوتريفيس، قناني، بلغزال، عمراوي) شرقا، و التجزئات الترابية بربيع الأولى والثانية ، بالإضافة إلى محطة النقل الجديدة التي أضفت حركية على مدينة الجلفة من الجهة الشرق . والصورة رقم (07) توضح جانب من النسيج العمراني لمدينة الجلفة سنة 2012

على العموم ما يمكن قوله عن التحولات العمرانية في مدينة الجلفة، هو أنها شهدت توسع عمراني سريع، صاحبه تحول جذري وتنوع في النماذج السكنية المعتمدة في مدينة الجلفة، مما ولد حالة من اللاتجانس في النسيج العمراني. واتي التطور العمراني في مدينة الجلفة كما في الخريطة رقم (03).



07

الصورة  
رقم

الصورة رقم (07): توضح صورة جوية لجانب من النسيج العمراني لمدينة الجلفة، حيث يظهر النسيج مزيج بين السكن الفردي والجماعي.

المصدر: [www.djelfa.org](http://www.djelfa.org)



## 6- سياسة السكن الاجتماعي بالجلفة بين عامي (2005-2012):

بالإضافة إلى الحظيرة السكنية المتنوعة، المنجزة في مدينة الجلفة سابقا من خلال المخططات السكنية . تعززت الحظيرة السكنية في مدينة الجلفة بين عامي 2005-2012، ببرامج سكنية كبيرة يأتي على رأسها نموذج السكن الاجتماعي الجماعي "الاجتماعي الايجاري"، هذا النموذج الذي استقادت منه المدينة وفق البرامج الثلاثة المعتمدة من طرف الدولة والذي نحصيه وفق ما يلي:

- المخططين الخماسيين 2005 - 2009 و 2010-2014.
- برنامج الهضاب العليا.
- البرامج المعتمدة في إطار القضاء على السكن الهش.

## 6-1- المنجز في إطار المخططين الخماسيين للسكن 2005-2009 و 2010-2014:

من خلال حصص السكن الاجتماعي الجماعي الضخمة، التي جاء بها المخططين الخماسيين الأخيرين استطاعت السلطات المحلية، أن تقطع شوطا لا بأس به في حل مشكلة السكن رغم حدتها في مستوى مدينة الجلفة. وفي ما يلي بإيجاز، ندرج حجم السكن الاجتماعي الجماعي المنجز في إطار المخططين:

### أ- المنجز في المخطط الخماسي للسكن 2005-2009:

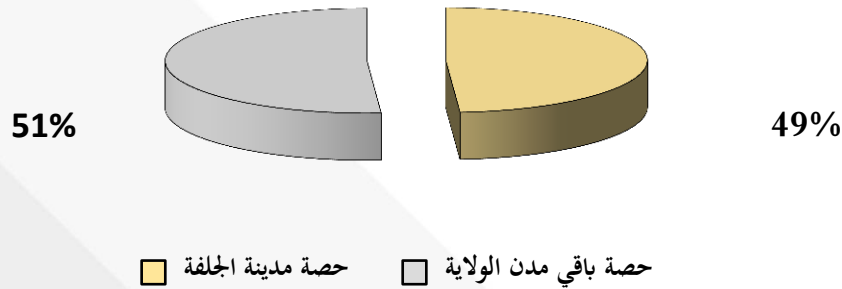
في إطار البرنامج الخماسي 2005/2009، استقادت ولاية الجلفة من 3580 وحدة سكن اجتماعي جماعي، كان نصيب مدينة الجلفة منها 1750 وحدة سكن اجتماعي جماعي. وزعت على 37 مؤسسة إنجاز وفق ثلاثة مراحل نوجزها في الجدول رقم (09).

جدول رقم (09): يوضح توزيع حصة الولاية من المخطط الخماسي للسكن  
(2005-2009)

تقدم الأشغال	عدد السكنات المبرمجة في كل حي	الأحياء الموزع عليها السكن	نصيب المدينة الجلفة	نصيب الولاية	
الشرط الأول					
منتھية	1290 مسكن	حي عين سرار الجديد	1390 مسكن	3580 سكن	
منتھية	100 مسكن	حي الحدائق			
الشرط الثاني					
منتھية	80 سكن	حي عين سرار الجديد	120 مسكن		
منتھية	40 سكن	حي أولاد عبيد الله			
الشرط الثالث					
منتھية	240 مسكن	حي عين سرار الجديد	240 مسكن		

المصدر : مديرية السكن والتجهيزات العمومية لولاية الجلفة 2015 + معالجة الطالب.

الشكل رقم (07): يوضح حصة مدينة الجلفة من السكن الاجتماعي الجماعي في المخطط الخماسي لسكن 2005-2009.



المصدر : معالجة الطالب انطلاقاً من الجدول 2015.

من خلال الجدول والمخطط أعلاه، نلاحظ أن حصة مدينة الجلفة شكلت نسبة قاربت الـ 50% من الحصة المخصصة للولاية.

## ب- المنجز في المخطط الخماسي لسكن 2010-2014:

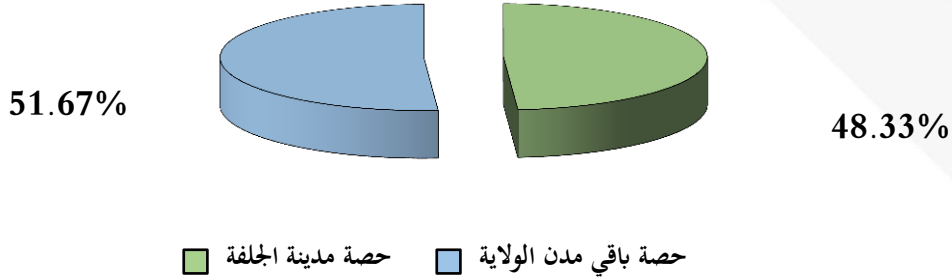
في المخطط الخماسي 2010-2014، استقادة ولاية الجلفة إلى غاية 2012 من حصة معتبرة وصلت إلى 12000 وحدة سكنية اجتماعية إيجاريه وهي مرشحة للزيادة، ونصيب مدينة الجلفة منها وصل إلى حوالي 5800 وحدة سكنية وتشرف على إنجازها أكثر من 35 مؤسسة إنجاز، كل هذا وفق ثلاث مراحل كما هو موضح في الجدول رقم (10).

جدول رقم (10): يوضح توزيع حصة الولاية من المخطط الخماسي للسكن (2010-2014)

نصيب الولاية	نصيب المدينة الجلفة	الأحياء الموزع عليها السكن	عدد السكنات المبرمجة في كل حي	تقدم الأشغال	
<b>الشطر الأول</b>					
12000 سكن	1200 سكن	مدينة الجلفة	1200 سكن	منتهية	
	<b>الشطر الثاني</b>				
	1800 سكن	مدينة الجلفة	1800 سكن	منتهية	
	<b>الشطر الثالث</b>				
	2900 سكن	مدينة الجلفة	2900 سكن	منتهية	

المصدر : مديرية السكن والتجهيزات العمومية لولاية الجلفة 2015 +معالجة الطالب.

الشكل رقم (08) : يوضح حصة مدينة الجلفة من السكن الاجتماعي الجماعي في المخطط الخماسي لسكن 2010-2014.



المصدر : معالجة الطالب انطلاقا من الجدول 2015

من خلال الجدول والمخطط أعلاه ، يتضح جليا أن حصة الولاية من السكن الاجتماعي الجماعي "الاجباري" في إطار المخطط الخماسي الأخير . شهدت ارتفاع كبير مقارنة بالحصة السكنية المقدمة في المخطط الخماسي السابق حيث نلاحظ أنها تضاعفت حوالي أربع مرات . ومع ارتفاع عدد السكنات المقدمة في كل حصة . حافظت مدينة الجلفة نسبة تقارب 50% من مجموع الحصة المقدمة للولاية.

## 2-6- المنجز في إطار البرامج الرامية لتنمية الهضاب العليا:

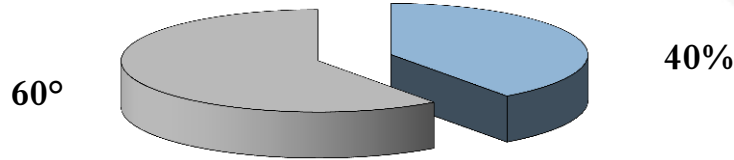
نظرا لتصنيف الولاية ضمن ولايات الهضاب العليا ، فقد استقادة من حصة سكنية في هذا الإطار تقدر بـ 1000 وحدة سكنية، 400 وحدة منها ، من نصيب عاصمة الولاية، وخصصت سكنية أخرى في نفس البرنامج لم تنطلق بعد. لاحظ الجدول رقم (11) والشكل رقم (09).

الجدول رقم (11): يوضح توزيع الحصص المنجزة في إطار البرامج الرامية إلى تنمية الهضاب العليا .

تقدم الأشغال	نصيب المدينة (الجلفة)	نصيب الولاية (الجلفة)
منتَهية	400 مسكن	1000 مسكن

المصدر: مديرية السكن والتجهيزات العمومية لولاية الجلفة 2015 + معالجة الطالب.

الشكل رقم (09): يوضح حصة مدينة الجلفة من السكن الاجتماعي الجماعي في إطار البرامج الرامية الى تنمية الهضاب العليا.



حصة باقي مدن الولاية    حصة مدينة الجلفة

المصدر : معالجة الطالب انطلاقا من الجدول 2015

من خلال الجدول والمخطط نلاحظ أن برنامج تنمية الهضاب العليا، قد أضاف للحظيرة السكنية على مستوى الولاية 1000 سكن. 40% منه كانت من نصيب مدينة الجلفة ومازالت حصص سكنية في هذا البرنامج لم يتم الإعلان عنها بعد.

### 3-6- المنجز في إطار البرامج المعتمدة في القضاء على السكن الهش:

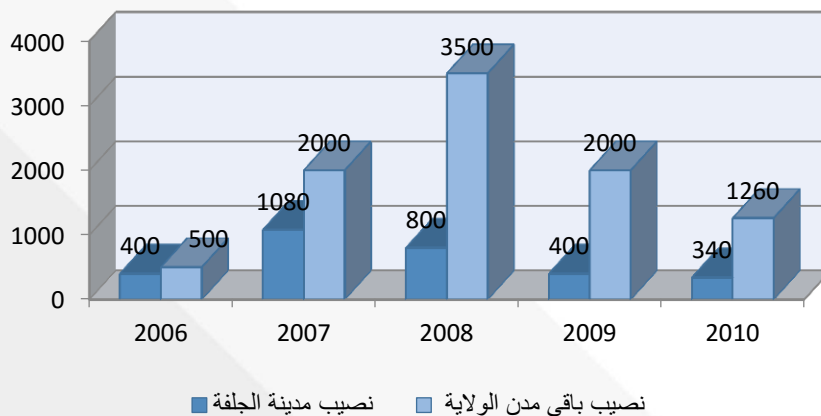
في إطار سعي الدولة للقضاء على السكن الغير صحي، الذي بات يشكل جزءا هام من الأنسجة العمرانية للمدن الجزائرية. ولاية الجلفة كغيرها استفادت من حصص سكنية وصلت إلى 9260 وحدة سكنية في الفترة الزمنية الممتدة ما بين 2006-2010، كان نصيب مدينة الجلفة من هذا البرنامج في نفس الفترة 3020 وحدة سكنية، والحصص نوجزها في الجدول رقم (12) والشكل رقم (10).

جدول رقم (12): يوضح توزيع الحصص السكنية الموجه للقضاء على السكن الهش في مدينة الجلفة .

السنة	نصيب الولاية (الجلفة)	نصيب المدينة (الجلفة)	تقدم الأشغال
2006	500 سكن	400 سكن	منتهية
2007	2000 سكن	1080 سكن	منتهية
2008	3500 سكن	800 سكن	منتهية
2009	2000 سكن	400 سكن	منتهية
2010	1260 سكن	340 سكن	منتهية
المجموع:	9260 سكن	3020 سكن	-

المصدر : مديرية السكن والتجهيزات العمومية لولاية الجلفة 2015 + معالجة الطالب .

الشكل رقم ( 10 ): يوضح توزيع نصيب مدينة الجلفة من برنامج السكن الاجتماعي الموجه للقضاء على السكن الهش .



المصدر : معالجة الطالب انطلاقا من الجدول، 2015.

من خلال الأرقام الواردة في الجدول وفي الشكل أعلاه، نلاحظ أن الدولة في سياسة القضاء على السكن الهش بين عامي 2006-2007 ركزت على عاصمة الولاية، حيث نجد أنها في سنة 2006 أخذت 80% من إجمالي الحصة السكنية المخصصة للولاية، وفي سنة 2007 أخذت مدينة الجلفة 55% من حصة الولاية المخصصة للقضاء على السكن الهش، ونلاحظ أنه في السنوات الأخيرة تراجعت حصة عاصمة الولاية وبدأ الاهتمام بباقي المدن. ومدينة الجلفة من خلال 3020 سكن اجتماعي جماعي المنتهي منه و الذي هو في طور الإنجاز استطاع أن يقلل تدريجيا من السكن الغير لائق والمرشح للزيادة.

عموما ومن خلال استعراض حجم حظيرة السكن الاجتماعي المنجزة والتي في طور الإنجاز بين عامي 2005-2013 في مدينة الجلفة نجد أنها وصلت إلى 10970 سكن اجتماعي جماعي، ما نسبته 42,45% من الحصة الإجمالية لباقي مدن الولاية التي وصلت إلى 25840 سكن، إجمالا هذا الرقم يعكس الجهود الكبيرة التي تبذلها الدولة من أجل تقليص حدة أزمة السكن في مستوى هذه المدينة والتي تبقى بعيدة عن الطلب على السكن بها، حيث تحصي مصالح التقنية للدائرة "أكثر من 39890 طلب على السكن الاجتماعي الى غاية الثلاثي الثاني من سنة 2013"<sup>1</sup> وهذا دون احتساب السكن الهش الذي تقف السلطة الوصية عاجزة على إحصائه و إيقاف توسعه بالرغم من الجهود الكبيرة التي تبذلها في هذا الشأن.

## خلاصة

ما يمكن قراءته من خلال الدراسة العامة التي قمنا بها حول مدينة الجلفة، هو أنها تتميز بموقع استراتيجي هام جعلها تشهد ديناميكية وتحول كبيرين في جميع المجالات، ومناخ أقل ما يقال عليه أنه حار جاف صيفا وبارد جدا وممطر شتاء جعلها تصنف من بين أبرد مدن الجزائر، ومن خلال الدراسة الديمغرافية للمدينة وجدنا أن عدد السكان يشهد ارتفاع محسوس من سنة إلى أخرى، بفعل تدخل عدة عوامل من بينها الهجرة الموجهة إلى المدينة من الولايات المجاورة ومن داخل تراب ولاية الجلفة، وهذا بسبب ضعف عملية التنمية المحلية في جل بلديات

<sup>1</sup> دائرة الجلفة 2015.

الولاية والمدن المجاورة من بعض ولايات الوطن من جهة، والحركية الاقتصادية التي تشهدها المدينة في هذا القطاع، خاصة الخدمات منها من جهة أخرى، وارتفاع نسبة اليد العاملة وعدد السكان الداخلين في سن العمل. أما عمرانيا فنجد أن العمران في مدينة الجلفة يشهد تنوع في الأنماط السكنية والتي تشكل في مجملها عمران غير متجانس. فيه ما هو محتفظ بقليل من ملامح العمران المحلي كالسكن الفردي، وفيه ما هو معاصر كنمط السكن الاجتماعي الجماعي، الذي بات يشغل مساحات شاسعة من النسيج العمراني لمدينة الجلفة بسبب ضخامة مشاريع السكن بها خاصة في مخططي السكن الأخيرين.

# الفصل الرابع

## الدراسة التعليلية لهي الزريعة

- تمهيد.

1- تقديم الحي.

2- التحليل العمراني للحي.

3- تحليل استمارة الاستبيان.

4- المشاكل الموجودة في حي الزريعة.

5- نتائج الدراسة.

6- الاقتراحات والتوصيات.



**تمهيد**

بعد التعرف على مدينة الجلفة وخصائصها سنقوم بالتطرق الى الحي الهش " الزريعة " ،  
محاولين التعرف على خصائصه ومميزاته وكذا ظروف نشأته وحجمه بالنسبة للمدينة.  
ونقوم بعد ذلك بمحاولة دراسة تحليلية لهذا الحي مستعينين بمختلف الاحصائيات الرسمية  
وكذا المخططات الموجودة محاولين التعرف على الخصائص العمرانية والمعمارية لهذا الحي.

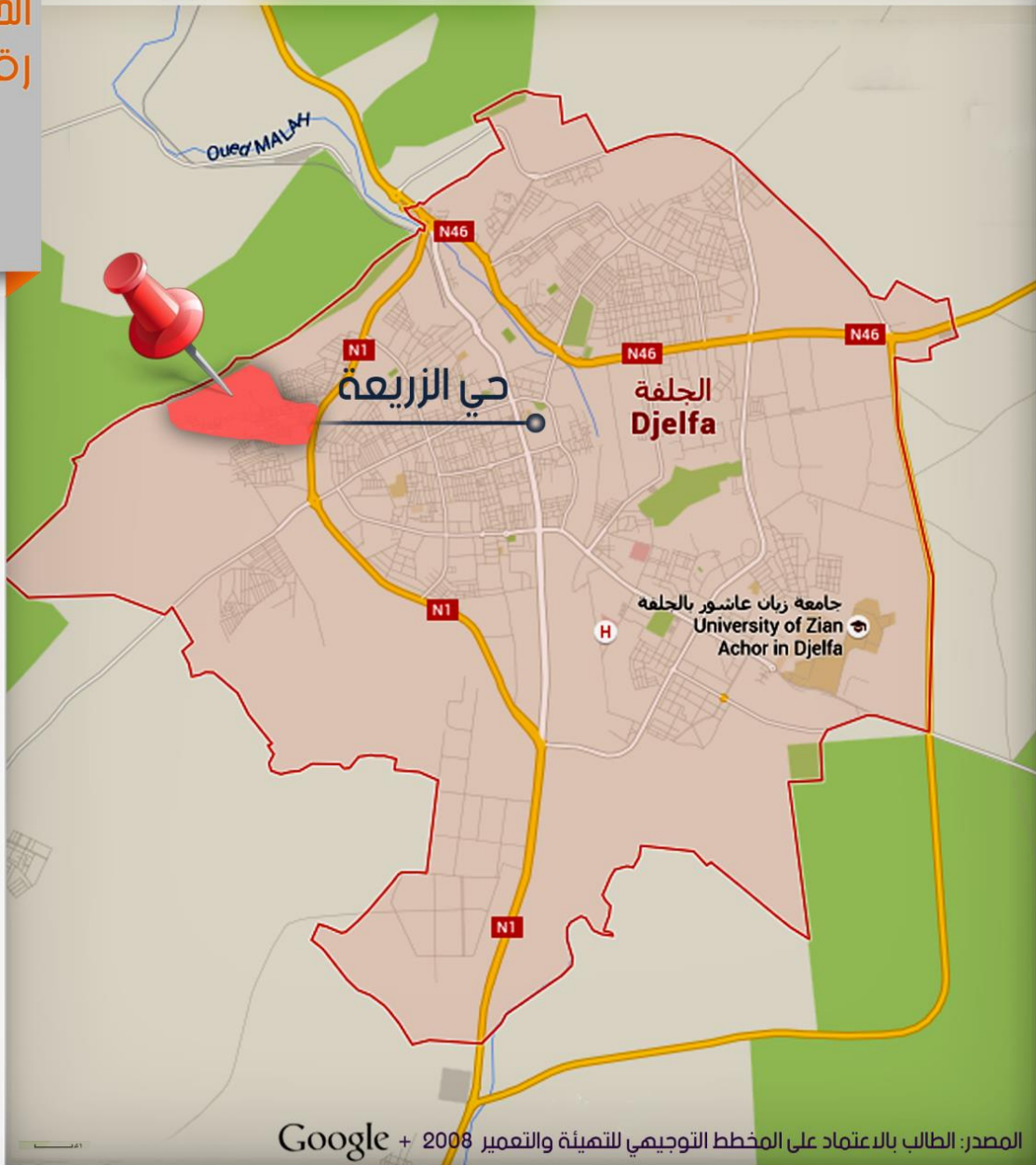
**1-تقديم حي الزريعة:**

يقع الحي الهش "الزريعة" في الجهة الشمالية الغربية لمدينة الجلفة بمحاذاة محور طريق  
الشارف " الطريق الوطني رقم 01 "، يحده من الشمال الغابة، ومن الجنوب الغربي الواد وحي  
الفصحة ومن الجهة الجنوبية الشرقية الطريق الوطني رقم 01 ومن الشمال الشرقي حي شعوة.  
والخريطة رقم (04) توضح ذلك.

# موقع حي الزريعة بالنسبة لمدينة الحلفة

الفريطة  
رقم

04



## 2- التحليل العمراني للمحي:

2-1- المنافذ: بالاستناد الى المخططات ومن خلال المعاينات الميدانية للمحي، حددنا إمكانات حي الزريعة بحيث يعتبر الطريق الوطني رقم 01 المنفذ الرئيسي الذي يوصل الى الحي ويمكن الدخول الى الحي بواسطة الطريق الذي يمر من ساحة التجمع " سوق " والشكل التالي يوضح ذلك.

## منافذ حي الزريعة

الشكل  
رقم

11



## المفتاح

المنفذ الرئيسي (الطريق الوطني رقم 01).



منافذ فرعية توصل الى الحي



ساحة تجمع " سوق " + محطة لاصحاب النقل



المصدر: Google earth + معالجة الطالب

## 2-2- شكل النمو العمراني:

وهنا نقصد به الكيفية التي توسع بها النسيج العمراني الحالي لمحي الزريعة والشكل التالي يوضح الطريقة التي تم بها هذا التوسع.

## شكل النمو العمراني

الشكل  
رقم

12

صورة في 2015/05/15



صورة في 2006/03/20



## 2-3- طبيعة النسيج العمراني:

نهدف من خلال هذا العنصر إلى إظهار مدى انتظام النسيج العمراني أولاً وكذلك الخطة المتبعة في توزيع الكتل المبنية على أرضية الحي، ومن خلال قراءة مخطط الوضعية الحالية للحي يمكن تقسيم النسيج العمراني للحي إلى:

- **نسيج شطرنجي:** يتميز بنوع من التنظيم حيث تتميز الطرق بالاستقامة والتعامد، ويتركز بالجهة الجنوبية للحي ويمثل نسبة 35,48 % من النسيج الإجمالي.
- **نسيج عفوي:** وهو غير منتظم يشمل باقي أجزاء الحي ويتميز باستحواذ كبير للمجال وذلك بسبب تبعثر السكنات أدى الى وجود مساحات شاغرة وقدرت مساحة النسيج العفوي بـ: 48,05 % .

## طبيعة النسيج العمراني

الشكل  
رقم

13

## النسيج العفوي



## النسيج الشطرنجي

35,47%  
النسيج الشطرنجي48,05%  
النسيج العفوي83,52 %  
النسيج ككل

## 2-4- هيكلية الحي:

إن الهيكلية العمرانية هي مجموعة العناصر الرئيسية المحددة للشكل الخاص بالمدينة، ومن خلال اطلاعنا على حي الزريعة استطعنا أن نستنتج أهم العناصر المهيكلية له كما يلي:

- الطريق الوطني رقم 01 الممتد على طول الحي من الجهة الجنوبية له والذي تصب فيه الحركة الميكانيكية باعتباره عنصر الربط الوحيد بالمدينة.
- الواد من الجهة الجنوبية الغربية ويعتبر فاصل بين حي الزريعة وحي الفصحة.
- الغابة من الجهة الشمالية والانحدارات الشديدة " الجبل " .
- طريقيين بارزين يتغلغلان داخل الحي ويربطانه بالطريق الوطني رقم 01.

## 2-5- المساكن:

### أ- نمط المساكن:

والمقصود به هو الشكل الهندسي المعماري للسكنات، بحيث نلاحظ ان النمط الوحيد الموجود في حي الزريعة هو النمط الفردي ذو الهندسة المعمارية البسيطة، وفي اقله ومواد المباني رديئة ويتكون عموماً من طابق واحد.

### ب- الكثافة السكانية:

يقدر عدد المساكن الموجودة بالحي 2256 مسكن موزعة على مساحة قدرها 37,782 هكتار، مما يعطي كثافة سكانية تقدر بـ 59,71 مسكن/هكتار، وهي غير موزعة بانتظام على مستوى الحي حيث نجد:

- كثافة مرتفعة: تقدر بـ 76,77 مسكن/هكتار وتشمل المنطقة الواقعة في شمال الحي بمحاذاة الغابة، أين تتراصف المساكن وتكاد تكون المسافة بين الباب والباب 1 متر، وتندم المساحات الشاغرة
- كثافة متوسطة: تقدر بـ 66,00 مسكن/هكتار وترتكز في الجهة الجنوبية الغربية بمحاذاة الوادي، حيث نلاحظ وجود بعض الفراغات والجيوب العمرانية.

- كثافة منخفضة نسبيا: تقدر ب 41,48 مسكن/هكتار وتشمل الجهة الجنوبية حيث مدخل الحي، وهي عبارة عن منطقة النسيج الشطرنجي المنظم نسبيا



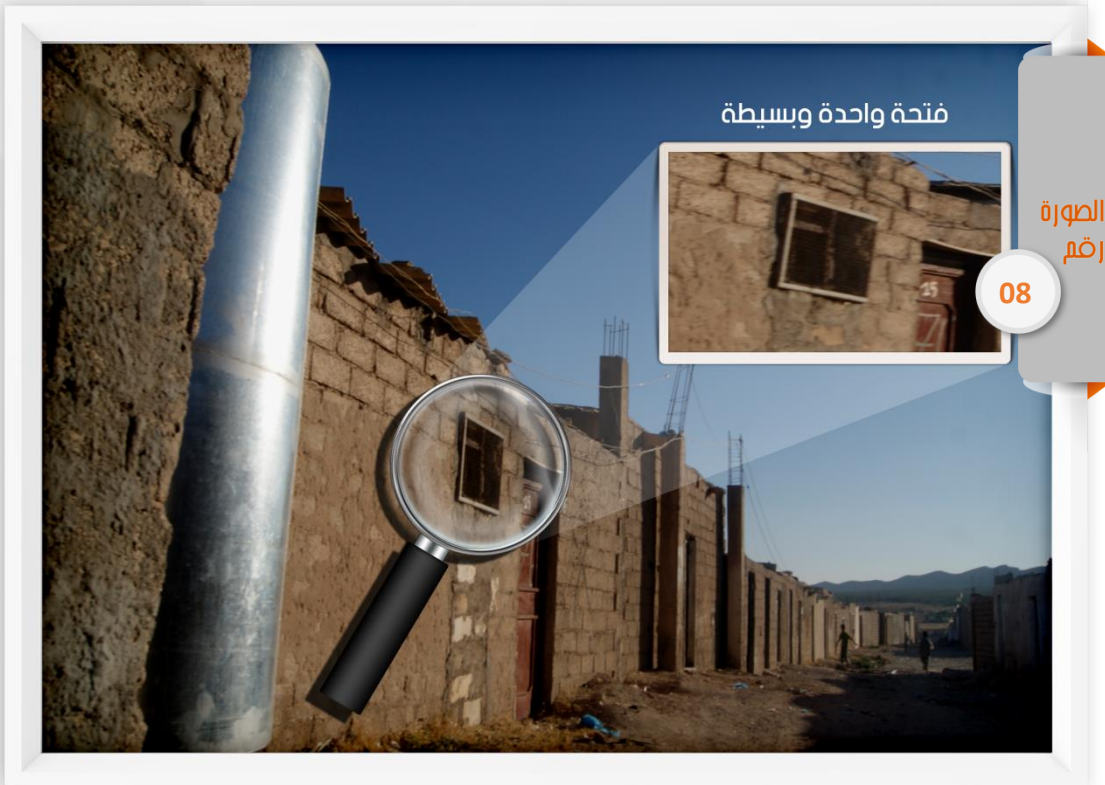
## ج- الخصائص التوزيعية للسكنات:

من خلال قراءة الحي نجد أن العلاقة بين المساكن والفراغ العمومي منعدمة وذلك بسبب غياب الخصائص التوزيعية مثل:

- عناصر التنظيم: يفترق حي الزريعة الى هذه العناصر كالمساحات والميادين العامة التي ينتظم حولها النسيج العمراني.
- ظاهرة النمو: ان ظاهرة النسيج العمراني للحي كانت بصفة تلقائية لتلبية حاجيات السكن، إذ لم تكن هناك بنايات قاعدية تطورت حولها المساكن مع أهميتها واتجاهاتها.

## د- الواجهات:

تتميز الواجهات في حي الزريعة بغياب اللمسة المعمارية، فهي ذات هندسة معمارية بسيطة غير مزخرفة وشبه مغلقة ويعود ذلك الى سرعة بناء المساكن دون إعطاء أهمية لمنظرها لأن الهم الوحيد للسكان هو السكن، كما لا ننسى ضعف مستوى الدخل لأفراد هذا الحي.



## 2-6- التجهيزات:

التجهيزات الموجودة بحي الزريعة هي:

جدول رقم (13): يوضح التجهيزات الموجودة بحي الزريعة

المساحة م <sup>2</sup>	العدد	التجهيز
8600	03	مدرسة ابتدائية
3000	01	مسجد
300	01	فرع بلدي

المصدر: الطالب عن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008.



## 2-7- الفضاءات الخارجية:

تؤدي عناصر الفضاءات ومكوناتها عدة وظائف، منها التقنية (الحركة، التنقل) والاجتماعية (الالتقاء، تبادل الأفكار، اللعب... الخ)، والبيئية والاقتصادية، فالاهتمام بهذه الفضاءات امر مهم لأي حي سكني ومن شأنه المساهمة في تنظيم الحياة داخل الحي.

## أ- الطرق:

يمكن أن نصنف الطرق في حي الزريعة كما يلي:

- طريق رئيسي: يوجد منه اثنين يشكلان مع بعضهما حرف " V " ليلتقيا في النهاية بالطريق الوطني رقم 01 الذي يربط الحي بالمدينة، وهما يتوغلان في الحي.
- طرق فرعية: تتواجد في الجهة الجنوبية للحي وبالضبط في الجهة ذات النسيج الشطرنجي، حالتها جيدة نوعا ما وهي معبدة وتحتوي على أرصفة، كما نلاحظ اختلاف عرض الطريق في بعض الأحيان وذلك بسبب تشكيل التجزئات الترابية.
- طرق غير واضحة المعالم: وتتواجد في الجزء الشمالي من الحي حيث نجد النسيج العفوي وهي عبارة عن مساحات شاغرة تركت بين المساكن المبعثرة هنا وهناك، وحالتها رديئة.



**ب- المساحات الخضراء:**

من خلال وقوفنا على أرضية الميدان لاحظنا الغياب التام لهذا العنصر كما لاحظنا غياب المساحات المهيأة لمختلف المستعملين وغياب مساحات اللعب والالتقاء واستعمال الفضاءات الخارجية كمواقف للسيارات، كما لاحظنا أيضا الرمي العشوائي للنفايات عند اطراف الغابة.

**3-تحليل استمارة الاستبيان:**

تم تقسيم استمارة البحث الى اقسام عدة تساعدنا في دراسة حالة حي الزريعة وجاءت هذه الأقسام كالتالي:

**القسم الأول:** ويتعلق بالنمو الديموغرافي وحجم السكان والهجرة.

**القسم الثاني:** ويتعلق بالحالة الفيزيائية للسكن ومدى وجود الضروريات به وما مدى الرضى به.

**القسم الثالث:** ويتمحور حول التجهيزات الأساسية الموجودة بحي الزريعة (صحية، ادارية، تعليمية...).

**القسم الرابع:** يتناول الحالة الاقتصادية للسكان وما مدى تطلعهم الى التحسين سكاناتهم.

**القسم الخامس:** وتطرقنا فيه الى المشاكل الاجتماعية والصحية وعامل النظافة.

### 3-1- النمو الديموغرافي وحجم السكان:

إن حي الزريعة يضم أكثر من 3436 أسرة بمجموع سكان يفوق 20620 نسمة<sup>1</sup>، وقد استهدفنا من عينة ضمة 343 أسرة أي 10 %.

جدول رقم (14): عدد أفراد الأسرة الواحدة

العينة	6 وأكثر	6-4	4-2	2-1	
343	146	102	83	12	حي الزريعة

المصدر: تحليل استمارة البحث 2015



من خلال ما لاحظناه عند تجميع الأرقام ان جل الاسر المقيمة في هذا الحي تضم أكثر من ستة أفراد، وهذا ما يدل على ان النسبة الأكبر من سكان المدينة متركزة في مثل هكذا احياء.

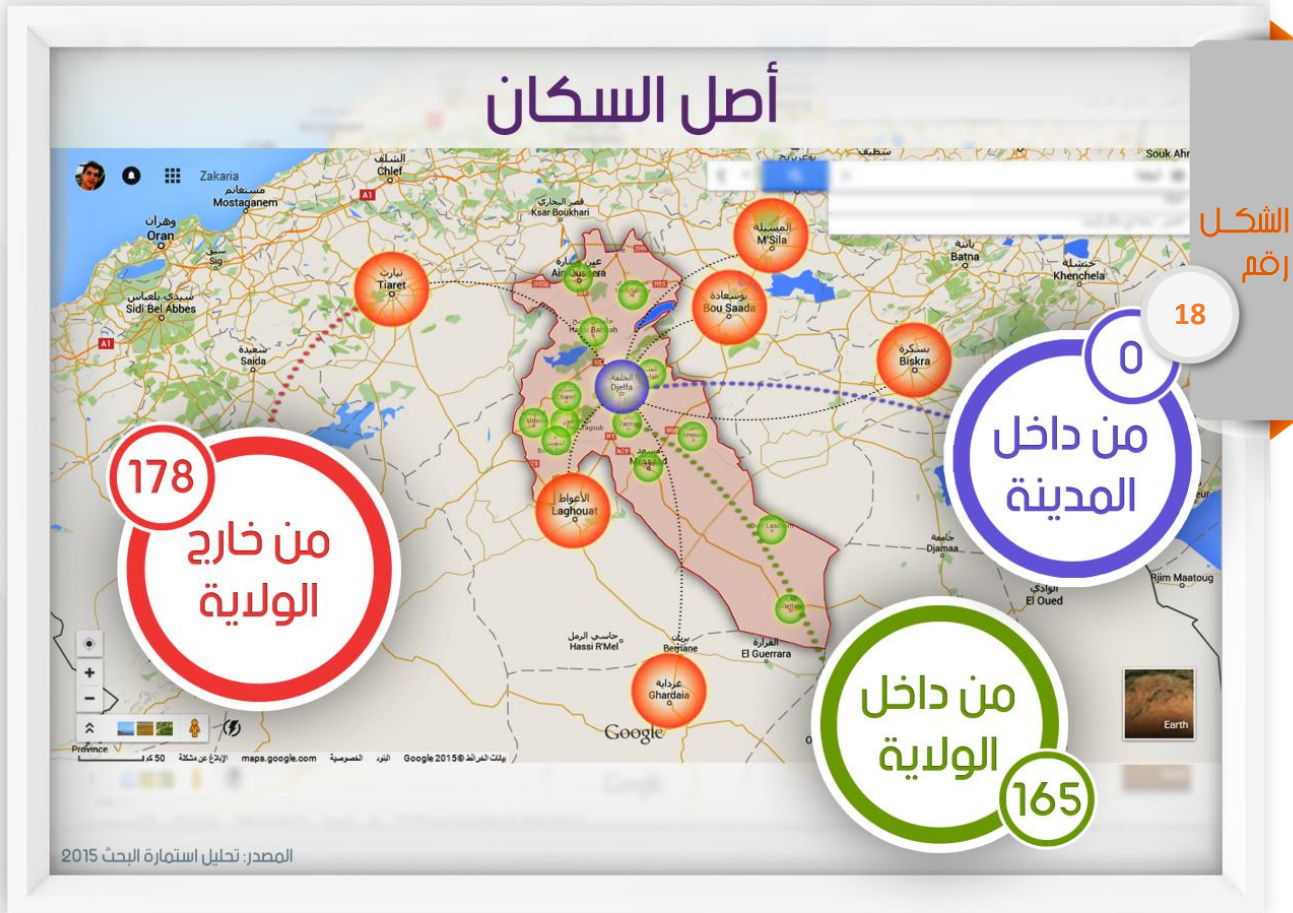
<sup>1</sup> - مكتب الإحصاء لبلدية الجلفة، 2008.

وفيما يخص أصل سكان حي الزريعة فكانت الإجابة كالتالي:

جدول رقم (15): أصل السكان

العينة	خارج الولاية	بلديات مجاورة	مدينة الجلفة	حي الزريعة
343	178	165	0	

المصدر: تحليل استمارة البحث 2015

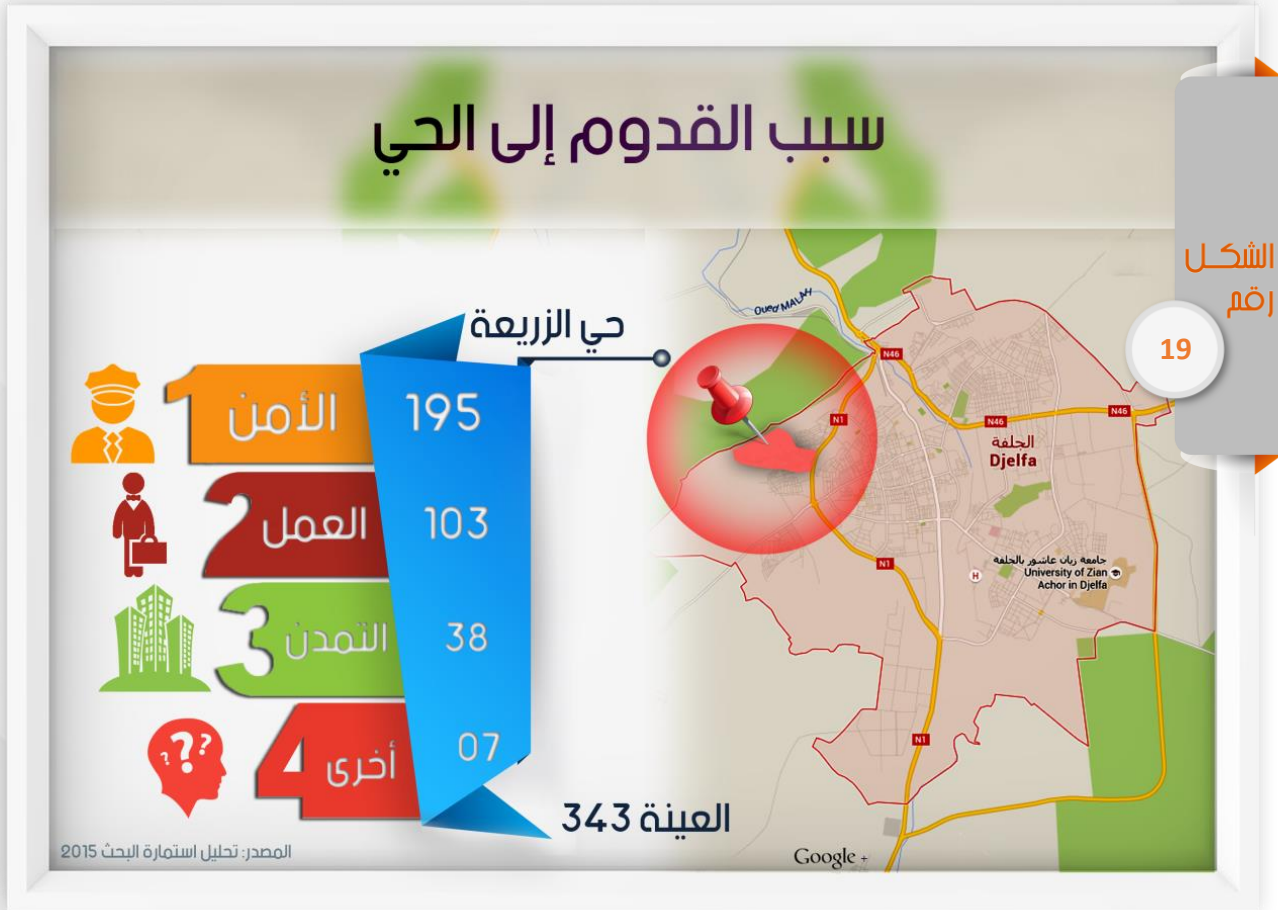


نلاحظ ان اغلب سكان حي الزريعة نزحوا من البلديات المجاورة ومن خارج الولاية والتي تعددت أسباب قدومهم وتباينت اجاباتهم وامتنع بعضهم عن الإجابة.

جدول رقم (16): سبب القدوم الى الحي

العينة	أخرى	الأمن	تمدن	عمل	حي الزريعة
343	7	195	38	103	

المصدر: تحليل استمارة البحث 2015



النسبة الأكبر كانت بسبب العامل الأمني أدى بنزوح السكان الى المدينة في فترات متفاوتة كما كان القدوم من اجل العمل نصيب وافر من عدد الاجابات ومن المعلوم ان هذه هي اهم أسباب ظهور الاحياء الهشة سواء على المستوى الوطني او المستوى العالمي.

## 3-2- الحالة الفيزيائية للسكن والتجهيزات التابعة له:

الملاحظ ان حالة السكنات في حي الزريعة متباينة بين جيدة ومتوسطة الى رديئة والنتائج في الجدول التالي:

جدول رقم (17): حالة السكن

العينة	رديئة	متوسطة	جيدة	حي الزريعة
343	56	105	182	

المصدر: تحليل استمارة البحث 2015



النتائج تظهر بأن نسبة السكنات التي هي في حالة جيدة مرتفعة ومقارنة بما شاهدناه على ارض الواقع فالحقيقة تظهر بأن هناك عدد هائل من السكنات التي هي في حالة رديئة وسيئة، أي ان هذه النتائج لا تعكس ما هو موجود في الميدان، هذا لا يعكس وجود بعض السكنات التي هي في حالة جيدة ومتعددة الطوابق.

وبشأن وجود مختلف الشبكات وما مدى توفر السكن عليها وملائمته كانت النتائج كالتالي:

جدول رقم (18): السكنات المستفيدة من مختلف الشبكات

العينة	صرف صحي	غاز	كهرباء	ماء	حي الزريعة
343	314	212	343	343	

المصدر: تحليل استمارة البحث 2015



هذا إن دل يدل على أن المصالح لم تُغيب هذا الحي بالكامل، أي أن هناك بعض المجهودات لمحاولة إدماج حي الزريعة في النسيج العام للمدينة، كما أن هناك بعض الحالات التي استعان فيها الافراد بأنفسهم في توصيل بعض الشبكات، الكهرباء مثلا.

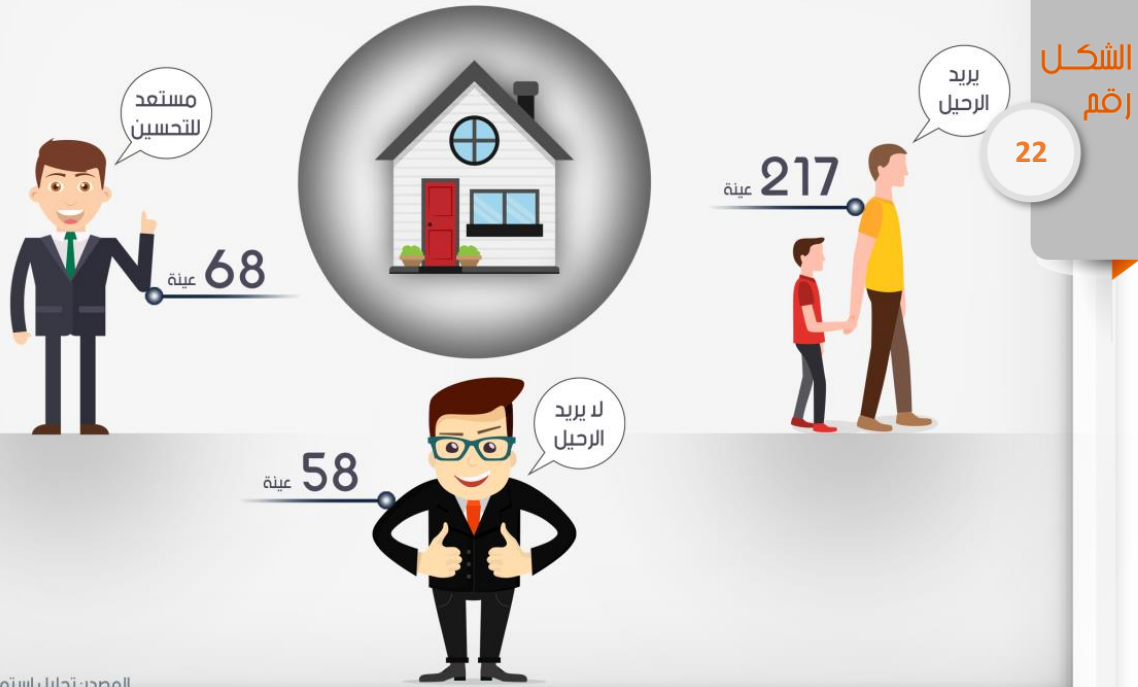
وبسؤال الأشخاص عن مدى رضاهم بالمسكن وعن نية تغييرهم او الاستعداد لتغييره كانت النتائج كالتالي:

### جدول رقم (19): الرغبة في تحسين المسكن أو تغييره

العينة	لا يريد الرحيل	مستعد للتحسين	يريد الرحيل	
343	58	68	217	حي الزريعة

المصدر: تحليل استمارة البحث 2015

## الرغبة في تحسين المسكن أو تغييره



نظرا لما شاهدناه من حالة مزرية على ارض الميدان والنتائج تدعم مشروعية طلبات الأشخاص وهي واقعية، إذ ان اغلبهم يريد الرحيل، وكلهم امل في الحصول على سكنات اجتماعية جديدة تحفظ لهم حق العيش الكريم، كما ان هناك أيضا من لا يريدون الرحيل ولهم تعلق بالحي في حين هناك من هم على استعداد للقيام بعملية التحسين.

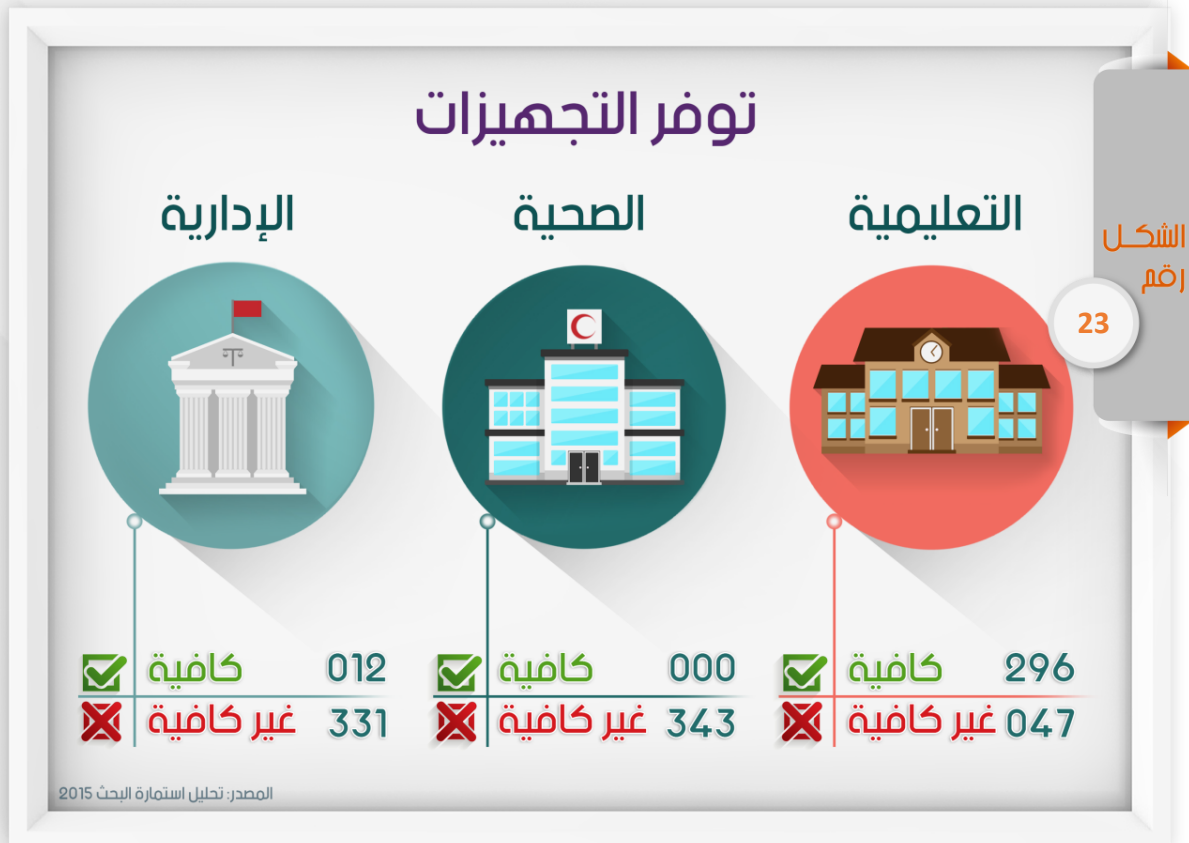
### 3-3- الحي السكني ومدى وجود التجهيزات الأساسية:

توجه الأسئلة كان يهدف الى معرفة التجهيزات الموجودة به وهل هي كافية وأين يكمن النقص وكذلك مختلف الهياكل القاعدية، كالطرق وغيرها الرعاية الصحية والنتائج في الجدول التالي:

جدول رقم (20): توفر التجهيزات

العينة	الادارية		الصحية		التعليمية		حي الزريعة
	غ.كاف	كاف	غ.كاف	كاف	غ.كاف	كاف	
343	331	12	343	0	47	296	

المصدر: تحليل استمارة البحث 2015



من الواضح أن التجهيزات الموجودة بحي الزريعة غير كافية اذا ما قارناها مع بعض الاحياء الأخرى في مدينة الجلفة، والخرجة الميدانية كفيلة بإظهار ذلك اذ لاحظنا النقص الكبير.

وبالسؤال عن الوسائل المستعملة في تنقل المواطنين ومدى ارتباط الحي بالمدينة كانت النتيجة كالاتي:

جدول رقم (21): توفر وسائل النقل ونوعيتها

العينة	كيف تنتقل		النقل الحضري		حي الزريعة
	نقل حضري	خاص	لا تستعمل	تستعمل	
343	302	41	45	298	

المصدر: تحليل استمارة البحث 2015



لاحظنا ان سكان حي الزريعة بحاجة الى التنقل، ولاحظنا غياب النقل العمومي اذ ان اغلب التنقلات تكون بواسطة النقل الحضري وبالأكثر أصحاب " الفرود" اذ وجدو في غياب خطوط النقل العمومي فرصة لاستغلالها والعمل كأصحاب النقل الحضري.

## 3-4- الحالة الاقتصادية للسكان ومدى تطلعهم إلى تغيير واقعهم:

وتضمنت طرح أسئلة تخص نوع العمل ومدادخلهم وما مدى تطلعاتهم لتحسين مساكنهم وهل قاموا بذلك فعلا والنتائج كانت كالتالي:

## جدول رقم (22): نوع العمل الممارس

العينة	بدون عمل	يومي	حر	موظف	حي الزريعة
343	175	59	91	18	

المصدر: تحليل استمارة البحث 2015



اغلب المستجوبون اكدوا انهم بدون عمل، وهم في رحلة البحث عنه، وفي ظل ذلك بعضهم يشتغلون في الاعمال الحرة واليومية لسد حاجياتهم اليومية .

وعن السؤال المتعلق عن مدى استعداد السكان للمساهمة في تغيير محيطهم كانت النتائج كالتالي:

جدول رقم (23): الاستعداد لتحسين السكن

العينة	ليس واجبي	غير مستعد	مستعد	حي الزريمة
343	38	130	202	

المصدر: تحليل استمارة البحث 2015



من خلال النتائج يظهر لنا أن لدى اغلب السكان رغبة في تحسين محيطهم وجعل بيئتهم افضل وتوفير جو من الامن والاستقرار وجعل حيهم كباقي احياء المدينة ينعم بنوع من الكرامة.

وفي السؤال المتعلق بتحسين المسكن وطبيعة الاعمال التي قاموا بها من أجل تحسين مساكنهم الشخصية دون الاعتماد على المصالح المعنية جاءت النتائج كالتالي:

### جدول رقم (24): كيفية تحسين المسكن

العينة	لم أحسن المسكن	بشكل جماعي	بشكل فردي	
343	20	42	281	حي الزريمة

المصدر: تحليل استمارة البحث 2015



يظهر لنا جليا أن معظم السكان يسعون لتحسين مساكنهم وبيئتهم وان اغلب التحسينات كانت فردية إذ يسعى الافراد لتكملت النقص الظاهر على مساكنهم حتى ينعموا ببيت جميل، والاعمال الجماعية ان دلت تدل على تكافلهم ومحاولتهم إيصال رسالة الى السلطات المختصة للنظر الى هذا الحي والمشاركة في تحسين نمط حياتهم.

## 3-5- نظرة السكان إلى حيهم ومقارنة باقي أحياء المدينة به:

الهدف هنا كان معرفة ادراك السكان لخطورة الحي الذي يعيشون فيه وهل يعتقدون أنهم غير مرغوب فيهم، والنتائج كانت كالتالي:

## جدول رقم (25): رأي السكان في قابلية تطور حيهم

العينة	هل تعتقد أن الحي قابل للتطوير		حي الزريعة
	لا	نعم	
343	112	231	

المصدر: تحليل استمارة البحث 2015

## رأي السكان في قابلية تطور حيهم

231 نعم

112 لا



الشكل  
رقم

28

المصدر: تحليل استمارة البحث 2015

تظهر النتائج تطلع السكان لتحسين حيهم وتطويره وكلهم أمل في ان تلتفت اليهم السلطات.

وبسؤالهم عن شعورهم ومدى تقبلهم من طرف سكان المدينة جاءت النتائج التالية:

### جدول رقم (26): الاندماج بالمدينة

العينة	هل تعتقد أن الحي مندمج بالمدينة		حي الزريعة
	لا	نعم	
343	261	82	

المصدر: تحليل استمارة البحث 2015

## الاندماج بالمدينة



الشكل  
رقم

29

المصدر: تحليل استمارة البحث 2015

يتبين لنا من النتائج ان لدى السكان إحساس بالعزلة وانهم مهمشين ويشعرون بالتمييز وهل قد يكون نتيجة للفارق الواضح بين حيهم وجل الاحياء الأخرى في شتى المجالات.

### 3-6- المشاكل الاجتماعية والصحية وعلاقة السكان ببعضهم:

كانت الغاية معرفة ما اذا كان لهذه الاحياء طابع خاص في نوعية العلاقة التي تكون بين افراد الحي وايضا مع الاحياء المجاورة، وكذلك نوع الامراض المنتشرة في مثل هذه الاحياء، وكانت النتائج كالتالي:

جدول رقم (27): طبيعة العلاقات الاجتماعية

العينة	علاقتك بجيرانك			هل لديك اصدقاء من نفس الحي		حي الزريعة
	منعدمة	سيئة	جيدة	لا	نعم	
343	47	11	285	26	313	

المصدر: تحليل استمارة البحث 2015



الشكل  
رقم

30

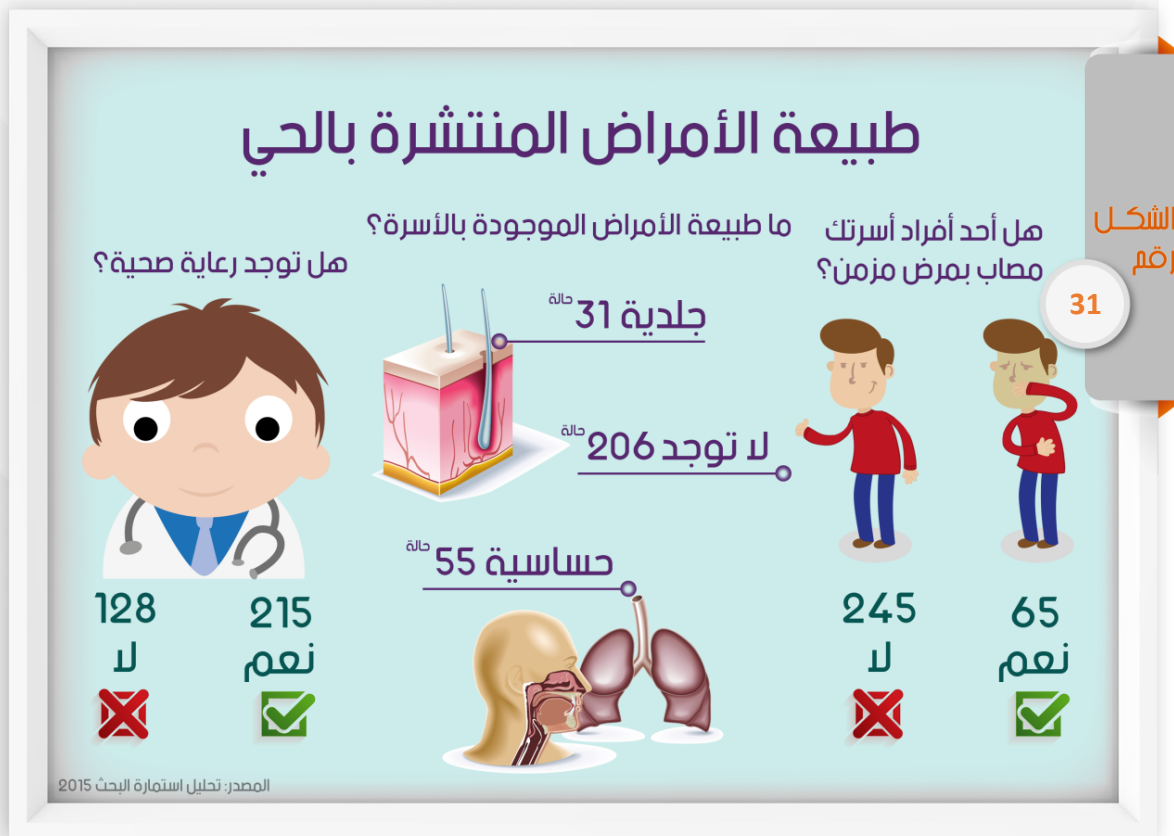
وظهرت النتيجة كما كان متوقع، اذ ان علاقاتهم الاجتماعية وطيدة، اذ يجمعهم شعور حماية بعضهم البعض وانهم كلهم مظلومون.

وفيما يخص طبيعة الامراض التي تنتشر في حي الزريعة كانت النتيجة كالتالي:

جدول رقم (28): طبيعة الامراض الموجودة بالحي.

العينة	هل توجد رعاية صحية		ما طبيعة الأمراض الموجودة بالأسرة			هل أحد أفراد أسرته مصاب بمرض مزمن		حي الزريعة
	لا موجودة	موجودة	لا توجد	حساسية	جلدية	لا	نعم	
343	128	215	206	55	31	245	65	

المصدر: تحليل استمارة البحث 2015



لاحظنا وجود بعض امراض الحساسية، وكذا بعض الامراض الناجمة على تكس النفايات و الصرف العشوائي للمياه القذرة.

وبسؤالنا على طريقة تخلص سكان الحي من النفايات المنزلية كانت الاجابة:

جدول رقم (29): دور البلدية في رفع النفايات

العينة	هل تقوم البلدية برفع النفايات بشكل دوري؟	
	لا	نعم
343	166	157

المصدر: تحليل استمارة البحث 2015



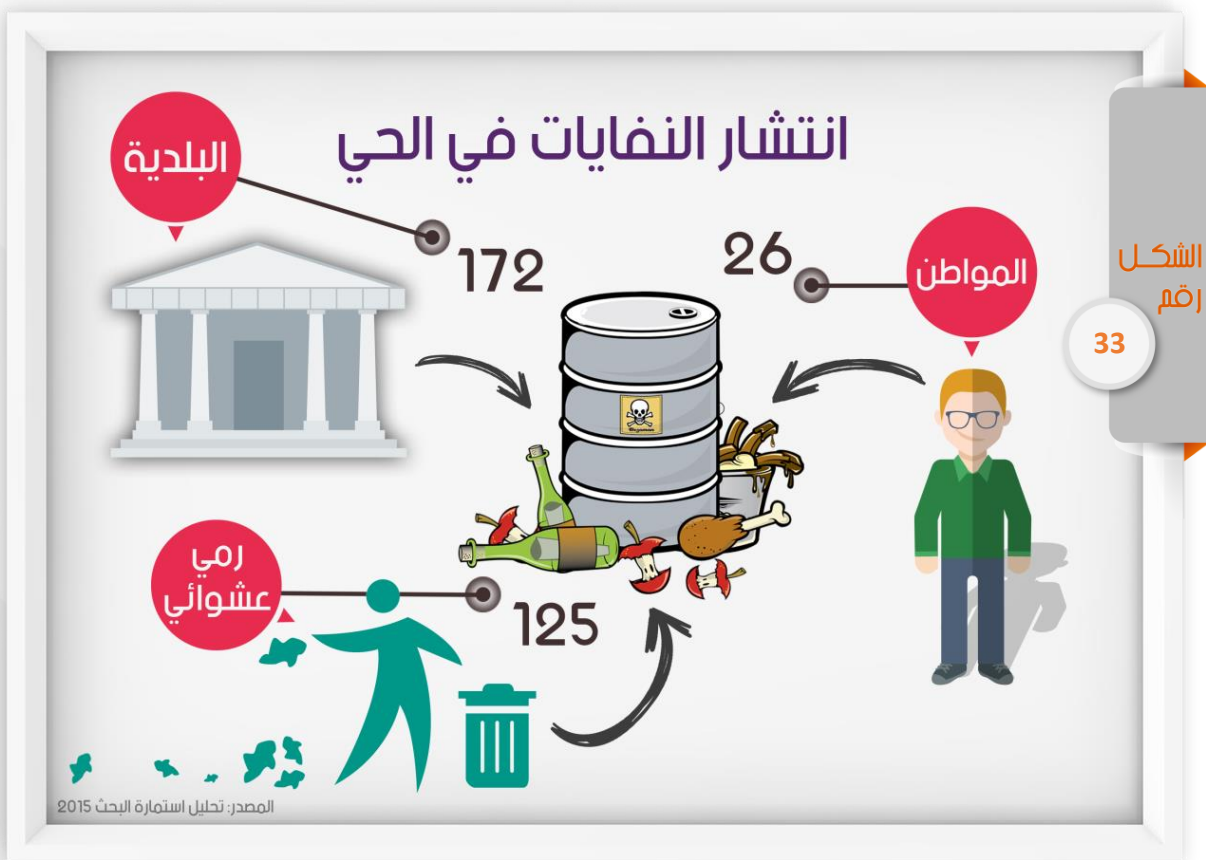
لاحظنا رمي عشوائي للنفايات في اطراف الغابة والواد، وعدم انتظام في الرمي، كما كانت الاجابة بإلقاء اللوم على عاتق البلدية بعدم رفع القمامة في حين ان الدور كله يكمن في المواطن.

وبالسؤال عن سبب انتشار النفايات في الحي جاء الاجابة التالية:

جدول رقم (30): انتشار النفايات في الحي

العينة	ما سبب انتشار النفايات في حيكم؟		
	الرمي العشوائي	المواطن	البلدية
343	145	26	172

المصدر: تحليل استمارة البحث 2015



لاحظنا وجود تباين في سبب انتشار النفايات بين البلدية والرمي العشوائي فكل يحمل المسؤولية للآخر ويرى بعضهم ان البلدية تهتم بأحياء على حساب احياء اخرى.

#### 4- بعض المشاكل الموجودة في حي الزريعة:

من المشاكل التي نصادفها بحي الزريعة هو مشكل ربط بعض الاماكن بالهياكل القاعدية نظرا لصعوبة التضاريس في تلك المنطقة، كما نجد ان الحي لا يمتاز بوجهة معينة او وظيفة معينة تميزه، كالخدمات التجارية او الاقتصادية تميزه عن باقي احياء المدينة بالرغم من محاذاته للطريق الوطني رقم 01، كما نلاحظ الغياب التام للمساحات الخضراء ومساحات التجمع وهذا راجع لسرعة وتيرة البناء في هذا الحي.

كما كان للمشاكل الايكولوجية نصيب ايضا في حي الزريعة بحيث وجدنا مشكل تكديس النفايات والرمي العشوائي اذ تشكلت مكبات بكل ما في الكلمة من معنى بالقرب من السكنات وفي الود وهذا ما يسبب الامراض وتكاثر الحشرات الضارة والعقارب.

ومما لا شك فيه ان لهذه الاحياء تأثير على صورة المدينة، ففي الزريعة هنا ساهم في تشويه الصورة العمرانية لمدينة الجلفة من المدخل الشمالي للمدينة وذلك لعدم احترام القواعد العمرانية واستعمال مواد غير متجانسة لم يراع فيها الجانب الجمالي.

#### 5- أثر الحي على المدينة:

أثر حي الزريعة على مدينة الجلفة بشكل كبير في ضعف التجهيزات القاعدية المخصصة لسكان مدينة الجلفة خاصة شبكة الصرف الحي وشبكة المياه الصالحة للشرب وشبكة النقل الحضري وكذا التجهيزات والخدمات الموجهة لسكان مدينة الجلفة في العموم.

كما يعتبر سبب في التلوث البصري والروائح الكريهة خاصة عند الدخول الى المدينة من الناحية التي يقع فيها هذا الحي، إذ تستقبلك الرائحة الكريهة وذلك بسبب الصرف العشوائي للمياه القذرة في الود، وهذا يسيء بشكل كبير لصورة المدينة ويؤثر عليها من شتى الجوانب.

يساهم في ازدياد الضغط على المرافق الخدماتية في المدينة بسبب العدد الكبير للسكان في هذا الحي.

## 6- نتائج الدراسة:

من خلال ما تطرقنا اليه في الحي الهش " الزريعة " ومن خلال الجوانب الملموسة في الدراسة، عمرانية، اجتماعية، اقتصادية...، والتي من خلالها تعرفنا على ظاهرة السكن الهش ومختلف السياسات التي اتخذتها الجزائر للقضاء على هذا النوع من السكن وكذا تحديد مميزاته على مستوى مدينة الجلفة، كما ان عرض النتائج هو بالضرورة التحقق من صدق الفرضية التي انطلقت منها الدراسة والتي في حقيقتها هي زيدة تحليل الارقام المستسقة من الواقع ومدى موافقتها لمنطلق الدراسة النظرية

ونحن في هذه الدراسة انطلقنا من الفرضية التالية:

- ازدياد ظاهرة السكن الهش جاء نتيجة للنمو الحضري السريع وسوء التسيير كان عامل اساسي لفشل سياسة القضاء على السكن الهش.

يؤدي النمو الحضري السريع الى تفاقم ظاهرة السكن الهش، وقد حاولنا التحقق من صدق الفرضية وفق الأهداف المسطرة للبحث وتوصلنا الى جملة النتائج التالية:

- من خلال دراستنا النظرية والميدانية توصلنا الى النتائج الخاصة بالفرضية ومؤشراتها التي تأكدت، وبالتالي التحقق من صدق الفرضية المنطلق منها في البحث.

إن النمو الحضري كان نتيجة للزيادة السكنية من جهة ومن زيادة معدلات الهجرة الريفية من جهة أخرى باعتبارهما عاملان رئيسيان يزيدان من حدة مشكلة السكن والاحياء الهشة، وهذا اتضح من خلال دراستنا الميدانية أن اغلب سكان الحي هم من خارج المدينة وذلك ما ورد في **الجدول (15)**، والذي يبين ان الحي محل استقطاب وجذب للمهاجرين الرغبين في تحسين مستواهم المعيشي من جهة، ومن جهة بفرص العمل المتوفرة بالمدينة وللاستفادة من المرافق والخدمات التي تقدمها هذه الاخيرة. بالإضافة الى عامل الامن وما افرزته العشرية السوداء من فرار سكان الريف من مقرات سكنهم هروبا من انعدام الامن والخوف، وهذا ما بيناه في **الجدول رقم (16)**.

إن الزيادة السكانية تعتبر عاملا مهما في زيادة سكان الأحياء الهشة من خلال عدد أفراد الاسرة المرتفع والواضح من خلال الدراسة الميدانية، الجدول رقم (14).

هذا مؤشر يؤكد بأن الزيادة السكانية تزيد من حدة أزمة السكنات الهشة.

كما ان لسوء التسيير دور بارز في فشل مثل هذه السياسات، وكمثال نأخذ السكن التساهمي، والذي من أحد شروط الاستفادة منه شرط توفر العمل، وخاصة مع تفاقم أزمة البطالة حاليا للشباب، فتعتبر شهادة العمل الدائم ووجود أجر شهري شرطا معرقلا فضلا عن سوء التسيير مع استفحال ظاهرة الرشوة، المحسوبية والجهوية خاصة في مجال السكن الايجاري العمومي، زيادة على اعتبار المسكن استثمار، فيسعى البعض للحصول عليه وهو في غنى عنه ثم يقوم ببيعه بأسعار مرتفعة في ظل السياسات المذكورة سابقا، مع اتساع الهوة بين الاشخاص في مجال ملكية المساكن هناك من يملك مساكن فاخرة " اصحاب النفوذ " في حين يعاني الآخرون من التكديس والازدحام.

#### 7- الاقتراحات والتوصيات:

##### • الاقتراحات:

- 1- اقامة وانشاء التجهيزات الضرورية في الحي حتى يشعر السكان بالعدالة الاجتماعية.
- 2- توفير فرص العمل في مجالات مختلفة اجتماعية، ثقافية، اقتصادية ... الخ.
- 3- ترميم وصيانة المساكن التي تعاني من الاهتراء.
- 4- وضع حد للهجرة الريفية بإحداث التنمية في الارياف بإقامة مرافق وهياكل خدماتية ومساعدة الافراد لبناء سكنات ريفية بتقديم الدعم المالي لهم وتثبيتهم في الارياف خاصة مع توفر الامن وايضا لأجل خدمة الريف وبالتالي التنمية في البلاد بالتوجه الى الزراعة بالنظر الى اسعار البترول التي هي في انخفاض دائم.

## • التوصيات:

من خلال ما تقدم نلخص في النهاية الى تقديم بعض التوصيات والتي تمثل خلاصة ما جاء فإننا نوصي بما يلي:

1- اعداد دراسات تقوم اساسا على الوضعية السكنية وحل كل اشكالاتها مسبقا مع توفير الامكانيات اللازمة لذلك.

2- تطبيق سياسة التوازن فيما يخص توزيع المرافق والهيكل الخدماتية، العدالة الاجتماعية.

3- خلق مراكز سكنية جديدة مع توفير المرافق المختلفة للتخفيف من الضغط والتخفيف من حدة الازمة السكنية.

4- مراعاة الخصوصية الاجتماعية والثقافية اثناء عملية التخطيط والتصميم للمساكن وذلك بإجراء البحوث الاجتماعية الشاملة.

## الخلاصة العامة:

ان نمو المدن بسرعة هائلة جاء نتيجة لتجميع عدة عوامل منها الزيادة الديموغرافية والهجرة الريفية، وبذلك يتكدس المهاجرون على اطراف المدينة مشكلين بذلك احياء هشة بكاملها، كما ان ازمة الاحياء الهشة طرحت نفسها كواقع معاش وازمة حادة تحتاج الى التدخل والى حلول سريعة وناجعة، وبالرغم من الجهود المبذولة في مجال التخطيط والعمران والمشاريع المنجزة من خلال دعم الدولة لكل انواع وصيغ السكن بما فيها الاجتماعي، الترقوي، التساهمي، بالإيجار والريفي، فضلا عن المجهودات المبذولة في مجال تحسين الوسط الحضري الا ان السياسة بها نقائص وتحتاج الى اصلاحات ومع مرور الزمن وخاصة من خلال مشروع المليون سكن والبرامج الحالية للسكن بصيغته المختلفة فالأزمة ستعرف تراجعا بإذن الله، وسيكون السكن الهش في خبر كان.

المراجع

المراجع

## اللغة العربية:

- 1- احمد بوزراع، التطوير الحضري والمناطق الحضرية المتخلفة بالمدن، مركز منشورات جامعة باتنة، الجزائر، 1998.
- 2- بشير التيجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، 2000.
- 3- تشارلز أبرمز، المدينة ومشاكل الاسكان، ت. لجنة من الاساتذة الجامعيين، دار الآفاق الجديدة، بيروت.
- 4- جلال عبد الله، السياسة والتعبير الاجتماعي في الوطن العربي، مركز البحوث والدراسات السياسية، مطبعة الأطلس، جامعة القاهرة، 1994.
- 5- جويده عمر: دراسات اقتصادية، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، ع5، 5 مارس 2005.
- 6- جير الديبريز، مجتمع المدينة في البلاد النامية، ت. محمد الجوهري، دار النهضة العربية، القاهرة، 1972.
- 7- د لعروق محمد الهادي : مدينة قسنطينة دراسة جغرافية العمران ، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية 1984.
- 8- دكتور غريب محمد سيد احمد، علم الاجتماع الحضري، جامعة الاسكندرية، دار المعرفة الجامعية، 2006.
- 9- صلاح الدين عمراوي: السياسة السكنية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر تخصص الديمغرافيا، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009.
- 10- طيب سحنون، المدينة الجزائرية وتحديات المستقبل، الملتقى الوطني لتنمية المناطق الصحراوية، معهد الهندسة المعمارية، جامعة محمد خيضر بسكرة، يوم 20-21 نوفمبر 1999.
- 11- الطيب سنون الطيب: تحليل نقدي للبناء المصنع الجاهز كحل لأزمة السكن في الجزائر، مجلة جامعة قسنطينة ع1، جوان 1990.
- 12- على حوات، التخطيط الحضري، دار الجماهيرية للنشر والتوزيع، ليبيا، 1990.

13- فارس علي، العقار الحضري وعلاقته بالتوسع العمراني - حالة مدينة بئر العاتر نموذج- رسالة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014/2013.

14- محمد بلقاسم حسن بهلول، سياسة تخطيط التنمية وإعادة تنظيم مسارها في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ج1، 1999.

15- محمد عاطف عيث، تطبيقات في علم الاجتماع، دار الكتب الجامعية، الاسكندرية، 1980.

16- محمد عاطف غيث، علم اجتماع التنظيم - التفسير والمشاكل - دار المعارف، الاسكندرية، 1967.

### اللغة اللاتينية:

1-AIT AMMAR Karim, Le financement de la construction de logement en Algérie, mémoire fin d'étude, école national d'administration, 2001.

2-J.E.HAVEL, habitat et logement presse universitaires de France, France 1968.

3-Jean Paul LACAZE, Les politique du logement, édition Flammarion, paris, France, 1997.

### الوثائق الإدارية:

1- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بالجلفة، 2008.

2- التعليمية الوزارية رقم 008 المؤرخة في 01 اوت 1995 المتعلقة بكيفيات تحسين ظروف الحياة عبر مختلف مناطق السكن غير اللائق.

3- التعليمية الوزارية رقم 01 /spm المتعلقة بكيفيات تنفيذ دعم الدولة للسكن، حالة سكن تطوري، المؤرخة في 8 افريل 1997.

4-الميثاق الوطني، 1964.

5-الميثاق الوطني، 1976.



6-الميثاق الوطني، 1986.

### المصالح الإدارية:

1- دائرة الجلفة 2015.

2- مكتب الاحصاء لبلدية الجلفة، 2015.

3-وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية، المخطط الرباعي (1970-1973).

4-وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية، المخطط الخماسي الأول (1980-1984).

5-وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية، المخطط الخماسي الثاني (1985-1989).

### المواقع الالكترونية:

1- [www.wilayadjelfa.dz](http://www.wilayadjelfa.dz)

2- [www.ulum.com](http://www.ulum.com)

3- [www.Ministre de l'habitat.dz](http://www.Ministre de l'habitat.dz)

المراقب

المراقب



استمارة استبيان

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة المسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

استمارة استبيان موجهة الى ساكني

" حي الزريعة " بمدينة الجلفة

1985



جامعة محمد بوضياف - المسيلة  
Université Mohamed Boudiaf - M'sila

### الموضوع:

## سياسة القضاء على السكن الهش في الجزائر دراسة حالة "حي الزريعة" بمدينة الجلفة

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص: تسيير التقنيات الحضرية، فرع: تسيير المدينة

تحت إشراف الدكتور: تاشريفت عبد المالك

من إعداد الطالب: رقاب زكرياء

إن المعلومات الواردة في هذه الاستمارة لغرض البحث العلمي فقط وهي سرية.

لذا نرجو مساهمتكم ومساعدتكم.

السنة 2015/2014



• بيانات ديموغرافية:

- 1- كم عمرك؟
- 2- مكان الميلاد:
- 3- الحالة العائلية:  متزوج  اعزب  مطلق  ارمل
- 4- الحالة التعليمية:  أمي  ابتدائي  متوسط  ثانوي او جامعي
- 5- عدد افراد الاسرة:  (2-1)  (4-2)  (6-4)  (6 وأكثر)
- 6- دخل الأسرة:  (أقل من 1200 دج)  (1200-2000 دج)  (اكثر من 2000)
- 7- مكان السكن السابق:  حي في المدينة  مدينة اخرى  الريف
- 8- سبب القدوم الى الحي:  عمل  توفر السكن  الامن  أخرى

• الحالة الفيزيائية للسكن:

- 1- السكن:  عرفي  ايجار  إرث  ملك  آخر
- 2- اكتساب السكن:  بناء  شراء  كراء  آخر
- 3- حالة السكن:  جيدة  متوسط  رديئة
- 4- نوع السكن:  ارضي  ط+1  ط+2
- 5- عدد الغرف:  غرفة  غرفتان  أكثر
- 6- سبب اختيار الحي:  قريب من مركز المدينة  قريب من مكان العمل  أخرى
- 7- هل تفكر في الانتقال الى سكن آخر؟:  نعم  لا
- 8- تجهيزات السكن:  ماء  كهرباء  غاز  صرف صحي

• تجهيزات الحي:

- 1- هل يوجد بالحي تجهيزات؟:  تعليمية  صحية  ادارية
- 2- كيفية التنقل الى المدينة؟:  خاص  عام  اخرى
- 3- اين تقضي اوقاتك داخل الحي؟:  منزل  ساحة  مسجد

• الحالة الاقتصادية وممدى التطلع الى تغيير الواقع

- 1- ما طبيعة عملكم؟:  موظف  حر  يومي  بطال
- 2- ما مدى استعدادكم لتحسين حيكم؟:  مستعد  غير مستعد  ليس واجبي
- 3- هل حسنتم مسكنكم؟:  نعم  لا
- 4- هل تعتقد ان حيكم قابل للتحسين؟:  نعم  لا
- 5- هل تعتقد حيكم مندمج بالمدينة؟:  نعم  لا



• المشاكل الاجتماعية والامراض الموجودة بالحي:

- 1- هل لديك اصدقاء من نفس الحي؟:  لا  نعم
- 2- العلاقة مع الجيران:  جيدة  سيئة  منعدمة
- 3- هل يوجد بأسرتكم من هو متبع قضائيا؟:  لا  نعم
- 4- هل تعرف متابعا قضائيا في الحي؟:  لا  نعم
- 5- هل احد افرادكم مصاب بمرض مزمن؟:  لا  نعم
- 6- ما طبيعة الامراض الموجودة في أسرتكم؟:  جلدية  حساسية  اخرى  لا توجد
- 7- هل توجد رعاية صحية؟:  لا  نعم
- 8- هل تقوم البلدية برفع النفايات بشكل دوري؟:  لا  نعم
- 9- ما سبب انتشار النفايات في حيكم:  بلدية  المواطن  الرمي العشوائي



الحمد لله الذي  
فضلنا  
محمد



DESIGNED BY ZAKARIA-1©2015

