الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة وهران 2محمد بن احمد
كلية علوم الارض والكون

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر
تخصص مدن، الديناميكيات المجالية والتسيير بعنوان

سكنات عدل و اثرها المجالية و الاجتماعية واشكالية تسييرها بمدينة تسمسيلت

من إعداد الطالب:

- تيشوداد محمد

تحت اشراف الاستاذ:

- صانع بوعلام

أعضاء لجنة المناقشة :

تاريخ المناقشة: 3 جوان 2025

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة	الانتماء
بن زخروفة خليفة	أستاذ مساعد "أ"	رئيسا	جامعة وهران 2
صانع بوعلام	أستاذ مساعد "أ"	مقررا	جامعة وهران 2
مزياني غائشة	أستاذ محاضر "ب"	ممتحنا	جامعة وهران 2

السنة الجامعية2025/2024


بسم الله الرحمن الرحيم

شكر وعرفان

أحمد الله عز وجل الذي ألهمنا الصبر والثبات، وأمدّني بالقوة والعزيمة لمواصلة مشواري الدراسي، ووفقني في إنجاز هذه المذكرة. فلك الحمد يا ربّي على نعمك التي لا تُعدّ ولا تُحصى، وأسألك دوام التوفيق والسداد، والصلاة والسلام على سيدنا محمد، خاتم الأنبياء والمرسلين، عليه أفضل الصلاة وأزكى التسليم.

يسعدني ويشرّفني أن أتقدّم بأسمى عبارات الشكر والعرفان إلى أستاذي المشرف الفاضل صانع بوعلام، الذي لم يبخل علي بتوجيهاته القيّمة وملاحظاته الدقيقة، فكان لي نعم الموجّه والمحفّز طوال فترة إنجاز هذا العمل، فله منّي كل الامتنان والتقدير.

كما أتوجّه بخالص الشكر والتقدير إلى جميع أساتذة قسم الجغرافيا والتهيئة الإقليمية بجامعة وهران 2، الذين كان لهم دور فعّال في تكويني الأكاديمي والمعرفي، ونخص بالذكر كل من ساهم من قريب أو من بعيد في دعم مساري العلمي.

ولا يفوتني أن أتقدّم بخالص الشكر إلى الأسرة الجامعية وكل الطاقم الإداري ، وإلى أعضاء لجنة المناقشة المحترمين الذين شرّفوني بقبولهم مناقشة هذا العمل، ومنحوني من وقتهم وجهدهم ما كان له بالغ الأثر في إغنائه وتقييمه.

كما أخص بالشكر والتقدير الأستاذ المحترم ساردوا عبد الهادي، أستاذ محاضر بجامعة تيسمسيلت، على دعمه وتعاونه الصادق، الذي ساهم في إثراء هذا البحث.

ونعبّر كذلك عن امتناني العميق لكل عمّال وإطارات المديريات المختلفة التي شملتها الزيارات الميدانية، على ما قدّموه من تسهيلات وبيانات ودعم عملي، مما ساعد بشكل فعّال في إنجاز هذه الدراسة.

وفي الختام، أتوجه بالشكر لكل من دعمني وساندني ولو بكلمة طيبة، ولكل من آمن بي وشجّعني على المضي قدمًا، فجزاكم الله عنّا خير الجزاء.

إهداء

الحمد لله الذي وفقني وأعانني على إتمام هذا العمل، ومنّ عليّ بنعمة العلم والتوفيق، والصلاة والسلام على من أُرسل رحمة للعالمين، سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم، أما بعد:

إلى من كان سندي ومعلمي الأول، إلى النور الذي أضاء لي دروب الحياة، إلى مصدر عزيمتي وقوتي، إلى **أبي الغالي**، أطال الله في عمره، أُهدي ثمرة جهدي وكل ما أنجزته من هذا العمل، عرفانًا وتقديرًا لدعمه المتواصل، وحبه الذي لا ينضب.

وإلى القلب الحنون، إلى من علّمتني الحبّ والرحمة، إلى من سهرت وتعبت وضحّت، إلى **أمي العزيزة**، أطال الله في عمرها ومتعها بالصحة والعافية، أُهدي هذا العمل المتواضع، شكرًا على دعواتها التي كانت سرّ نجاحي.

إلى إخوتي وأخواتي، من شاركوني الفرح والحزن، وكانوا دومًا السند في مسيرتي، أهديكم هذا الجهد تعبيرًا عن امتناني لكل لحظة دعم ومحبة.

إلى أصدقائي الأعزاء، رفاق الدرب والمواقف، وإلى كل من مشى معي خطوة في هذا الطريق، شكرًا لصدقكم، لوفائكم، ولحضوركم الجميل الذي منحني القوة.

إلى جميع **أساتذة قسم الجغرافيا والتهيئة الإقليمية بجامعة وهران 2**، وخاصة **الأستاذ صانع بوعلام** جزيل الشكر والتقدير لجهودكم النبيلة.

إلى كل من ساندني، ولو بكلمة طيبة أو بدعاء صادق، إلى من دعمني في مسيرتي التعليمية، من قريب أو بعيد، أُهدي هذا العمل عربون شكر ووفاء، فلكم جميعًا مني أصدق معاني العرفان والامتنان.

مدخل عام

تعتبر السياسة السكنية مجالاً معقداً ومتعدد الأبعاد، يقع عند تقاطع عدة علوم منها: علم الاجتماع الحضري، الاقتصاد السياسي، الجغرافيا الحضرية، التخطيط العمراني والسياسات العامة .(public policy) ولذلك فإن دراستها تستدعي توظيف أطر نظرية متنوعة قادرة على الإحاطة بجوانبها المجالية، الاجتماعية، الاقتصادية، والسياسية.

ومن أبرز هذه الأطر:

- نظرية الحق في المدينة (Right to the City) التي طرحها Henri Lefebvre سنة 1968 ثم طورها David Harvey سنة 2008. ترى هذه النظرية أن السكن لا يجب أن يُختزل في بعده التقني (بناء الشقق)، بل هو حق اجتماعي-مديني يتجاوز الجدران ليشمل الحق في المشاركة في إنتاج الفضاء الحضري وفي الاستفادة العادلة من موارده. تُظهر هذه المقاربة أهمية ربط السياسة السكنية بـ: جودة الحياة، العدالة المجالية، والديمقراطية الحضرية.
- نظرية الحوكمة الحضرية (Urban Governance) للباحثين Pierre & Peters (2000)و .Pinson (2009)تؤكد هذه المقاربة أن فعالية السياسة السكنية لا تُقاس فقط بكمية السكن المُنجز، بل بمدى وجود نظام حوكمة حضرية متعدد الفاعلين، يدمج الدولة، الجماعات المحلية، القطاع الخاص، والمجتمع المدني. تسلط هذه المقاربة الضوء على:
  - دور التنسيق بين الفاعلين.
  - أهمية الحوكمة التشاركية.
  - قدرة السياسة السكنية على بناء مؤسسات وسيطة فاعلة (مثل شركات التسيير، جمعيات السكان).
- نظرية التماسك الاجتماعي والمجالي(Cohésion sociale et spatiale) كما يؤكد(1977) Castells ، فإن التحضر الحديث غالباً ما يُنتج أشكالاً جديدة من التفاوتات الاجتماعية والمجالية، ما لم تكن السياسة السكنية مصممة للحد من هذه الفجوات.

ومن ثمّ، لا بد من مقاربة السياسة السكنية كأداة لإنتاج الاندماج المجالي (intégration spatiale)والتماسك الاجتماعي، لا مجرد أداة تقنية.

بناءً على هذه الأطر النظرية، يصبح من الضروري تجاوز النظرة التقنية الضيقة للسياسة السكنية، والنظر إليها كمجال إستراتيجي لإنتاج المدينة(production urbaine) ، ولتحقيق العدالة الاجتماعية والمجالية.

1- الإشكالية العامة

في ظل التحديات المتنامية التي تواجه المدن الجزائرية المتوسطة، مثل النمو الديمغرافي، التحولات المجالية، وتفاقم أزمة السكن، برزت سياسة الدولة السكنية كأداة استراتيجية لإنتاج الفضاءات الحضرية وضمان العدالة الاجتماعية.

ومن أبرز هذه السياسات، برنامج البيع بالإيجار "عدل"، الذي استُحدث بهدف:

- توفير سكن لائق للفئات المتوسطة.
- تعزيز الاستقرار الاجتماعي والمجالي.

وقد شكّل هذا البرنامج أداة لتوسيع النسيج الحضري في عدد من المدن، من بينها مدينة تيسمسيلت، التي استفادت من مشاريع سكنية ضخمة في إطار "عدل"، ما أدى إلى بروز أحياء عمرانية جديدة ذات طابع نمطي ومتكاثف في أطراف المدينة.

ورغم ما تحقّق على مستوى الكمّ، فإن أسئلة عميقة تظل مطروحة حول:

- الآثار الاجتماعية والمجالية لهذه المشاريع.
- نجاعة تسييرها الحضري.

العديد من الأحياء السكنية الجديدة، وعلى رأسها مجمعات "عدل"، تعاني من:

- ضعف الاندماج المجالي داخل المدينة، نتيجة الموقع الطرفي أو العزلة البنيوية.

- قصور في الخدمات والمرافق العمومية، مما يُضعف جاذبيتها ويقلّص من جودة العيش.
- هشاشة في التسيير الحضري والوظيفي، خاصة فيما يتعلق بالملكية المشتركة، نظافة المحيط، صيانة العمارات، وغياب آليات حوكمة فعّالة.

كما يطرح الأمر تساؤلات حول أثر هذه المشاريع على العلاقات الاجتماعية داخل الأحياء، ومدى تشكّل أنماط جديدة من التفاعل أو التهميش الاجتماعي، في ظل نمط عمراني قائم على التكدّس العمودي والانفصال عن النسيج المديني التاريخي.

وعليه، تُطرح الإشكالية المركزية للدراسة على النحو التالي:

- إلى أي مدى ساهمت سكنات عدل بمدينة تيسمسيلت في إنتاج فضاء حضري متكامل اجتماعيًا ومندمج مجاليًا؟
- وهل استطاع هذا النمط السكني أن يُحقّق التماسك الاجتماعي وجودة العيش للمستفيدين؟
- وما هي العوائق البنيوية والتنظيمية التي تعترض تسيير هذه الأحياء الجديدة، وما انعكاساتها على الاستقرار والاندماج الحضري؟

2- الهدف من الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى تحليل الأثر المجالي والاجتماعي لمشاريع سكنات "عدل" بمدينة تيسمسيلت، وذلك من خلال تقييم مدى مساهمة هذه المشاريع في:

- إعادة تشكيل النسيج العمراني للمدينة وتوسعه.
- تحسين ظروف العيش للسكان المستفيدين.
- تحقيق الاندماج الحضري والاجتماعي في الأحياء الجديدة.
- تشخيص إشكاليات التسيير المرتبطة بهذه السكنات، خاصة على مستوى الملكية المشتركة، الخدمات، وصيانة الأحياء.
- مقاربة مدى نجاعة السياسة السكنية المتبعة في تيسمسيلت مقارنة بالأهداف الوطنية المعلنة في مجال الإسكان.

كما ترمي الدراسة إلى إبراز نقاط القوة والضعف في تنفيذ مشاريع عدل، واقتراح توصيات عملية لتحسين التخطيط الحضري والحوكمة المحلية في تسيير الأحياء السكنية الجديدة.

3- أسباب اختيار الموضوع

جاء اختيار موضوع "سكنات عدل وأثرها المجالي والاجتماعي وإشكالية تسييرها بمدينة تيسمسيلت "نتيجةً لجملة من الاعتبارات العلمية والميدانية، لعلّ أبرزها:

- الراهنية والأهمية الوطنية للموضوع :يُعدّ السكن من أبرز القضايا الاجتماعية الحساسة في الجزائر، حيث استحوذ على اهتمام الدولة منذ الاستقلال، لا سيما من خلال برامج كبرى كـ "عدل"، ما يجعل دراسة هذه البرامج ذات أهمية لفهم التحولات المجالية والاجتماعية التي تعرفها المدن الجزائرية.
- خصوصية مدينة تيسمسيلت كمجال متوسط الحجم :تمثل تيسمسيلت نموذجًا لمدن الداخل التي عرفت توسعًا حضريًا سريعًا بفضل مشاريع الإسكان، لكنها ما تزال تواجه تحديات على مستوى الاندماج المجالي وجودة التهيئة، مما يطرح إشكالات تتعلق بالتسيير الحضري والعدالة المجالية.
- الرغبة في فهم الأثر الحقيقي للبرامج السكنية :رغم الطابع الكمي الضخم لمشاريع "عدل"، فإن العديد من الأحياء المنجزة تعاني من العزلة المجالية، وضعف الخدمات، ونقص الهياكل التسييرية، وهو ما يدفع إلى التساؤل حول فعالية هذه السياسة في تحسين جودة الحياة الحضرية.
- قلة الدراسات التطبيقية في المدن المتوسطة :أغلب الدراسات السابقة ركزت على المدن الكبرى، في حين يبقى التحليل الميداني في المدن المتوسطة مثل تيسمسيلت نادراً، ما يمنح للدراسة بعدًا أصيلًا وإضافة علمية في حقل الجغرافيا الحضرية وتسيير المدن.
- الدافع الشخصي والأكاديمي :ينبع الاختيار كذلك من اهتمام الباحث بقضايا التهيئة العمرانية والعدالة المجالية، إلى جانب قربه الميداني من الواقع المحلي لمدينة تيسمسيلت، مما وفّر شروطًا مناسبة لإنجاز دراسة ميدانية معمّقة وواقعية.

4- منهجية ومراحل البحث:

بعد تحديد إشكالية الدراسة وصياغة أهدافها بدقة، تم اعتماد منهجية بحث مركبة تقوم على المنهج الاستقرائي والتحليلي، من أجل فهم الأثر المجالي والاجتماعي لسكنات عدل بمدينة تيسمسيلت، وتشخيص الإشكاليات المرتبطة بتسييرها. وقد اعتمدنا على مصادر كمية ووصفية ونوعية، وجُمعت المعطيات وفق مراحل منهجية متسلسلة، تمثلت فيما يلي:

1. مرحلة البحث النظري:

في هذه المرحلة، تم جمع وتوثيق المعلومات الضرورية لتأطير الموضوع علميًا، من خلال:

- مراجعة الأدبيات النظرية المتعلقة بالسياسة السكنية، الحوكمة الحضرية، والعدالة المجالية.
- تحليل الدراسات السابقة ذات الصلة على المستويين الوطني والمحلي.
- الاطلاع على التشريعات والنصوص القانونية التي تؤطر قطاع السكن في الجزائر.

وقد ساهمت هذه المرحلة في بناء خلفية معرفية متينة سمحت بصياغة تصور شامل للإشكالية ومعالجتها.

2. مرحلة البحث الميداني:

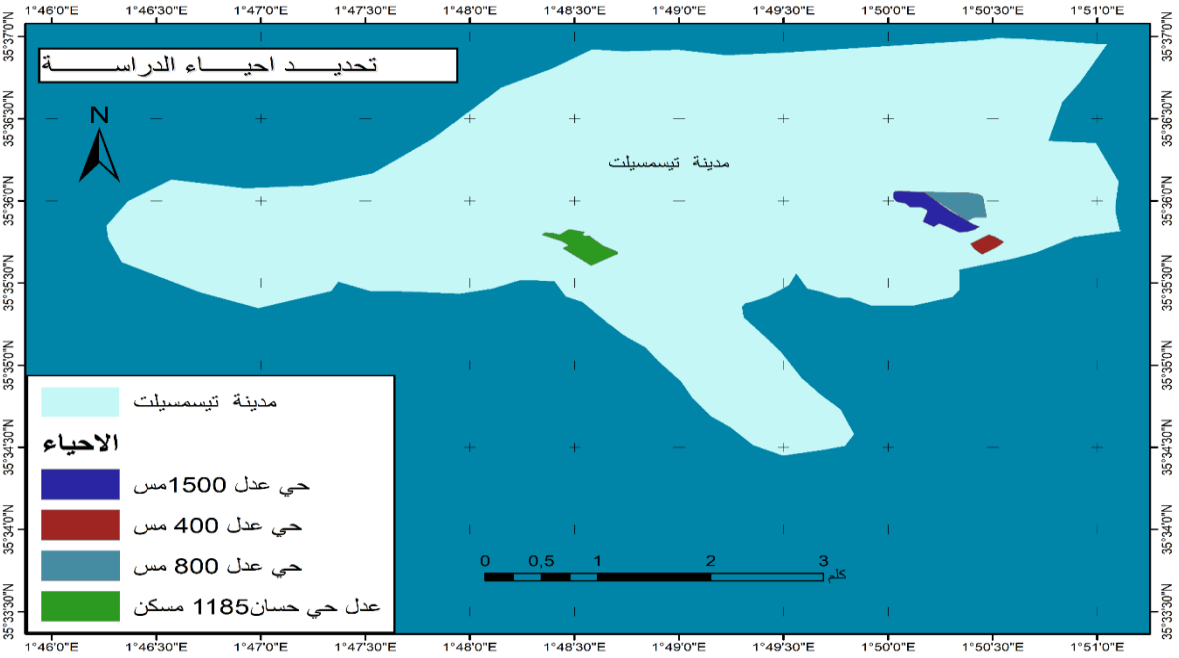
شملت هذه المرحلة النزول الميداني إلى مدينة تيسمسيلت لجمع البيانات من مصادرها المباشرة، حيث تم:

- الاتصال بمختلف المصالح الإدارية على غرار:
  - مديرية السكن

- مديرية التعمير والبناء
- بلدية تيسمسيلت
- مصالح وكالة عدل المحلية
- مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية
- مديرية النقل
- مديرية التجهيزات المحلية

- إجراء مقابلات مع مسؤولي هذه المؤسسات لتوضيح أدوارهم ومشاكل التسيير.
- توزيع استبيان على عينة من السكان القاطنين في أحياء عدل (الموضح في الخريطة ادناه)

خريطة رقم (1) : موقع حي الدراسة



المصدر من انجاز الطالب 2025

جدول رقم(1) : معلومات حول سكنات عدل تسمسيلت

الرقم	الحي	عدد المساكن	عدد الاستمارات
1	عدل حي حسان	1185	118
2	عدل عين الكرمة 400 مسكن	400	40
3	عدل عين الكرمة 1500 مسكن	1500	150
4	عدل عين الكرمة 800 مسكن	800	80

المصدر: من انجاز الطالب 2025

حيث شملت الأسئلة الجوانب التالية:

- مدى رضا السكان عن نوعية السكن.
- طبيعة الخدمات المتوفرة في الأحياء.
- مستوى الاندماج الاجتماعي داخل المجمعات الجديدة.
- المشاكل اليومية المتعلقة بالتسيير، والنظافة، والصيانة، وغياب الجمعيات أو المسيرين العقاريين.

5- مرحلة معالجة وتحليل المعطيات:

تم في هذه المرحلة تنظيم وتحليل المعطيات المتحصل عليها وفق منهج علمي دقيق، باستخدام:

- **المنهج الوصفي والتحليلي** في تفسير نتائج المقابلات والاستبيانات.
- **التحليل الكمي** لفرز نتائج الاستمارات وتحويلها إلى جداول ونسب مئوية.

- **برامج Excel** لتحليل البيانات الإحصائية.
- **برنامج نظم المعلومات الجغرافية (ArcGIS)** لإنجاز الخرائط الميدانية وتحليل التوزيع المجالي لأحياء عدل في المدينة.

ساهم هذا التحليل في إبراز:

- مدى اندماج سكنات عدل في النسيج الحضري.
- طبيعة العلاقة بين السكان والمجال الجديد.
- درجة تحقق أهداف الدولة في تحسين الإطار المعيشي عبر هذا البرنامج.

6- ترتيب فصول البحث حسب المنهجية:

تماشيًا مع منهجية البحث المعتمدة، والتي انطلقت من التأطير النظري نحو الدراسة التطبيقية، ثم التحليل والتقييم، تم تقسيم الدراسة إلى خمسة فصول مترابطة، جاءت على النحو التالي:

- الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للسياسة السكنية

يتناول هذا الفصل الأسس النظرية التي تستند إليها السياسة السكنية، من خلال تحليل المفاهيم الرئيسية، واستعراض تطور السياسة السكنية في الجزائر عبر مراحلها المختلفة، مع التركيز على برامج السكن المدعّم، خصوصًا "عدل"، وربطها بمفاهيم العدالة المجالية وجودة الحياة.

- الفصل الثاني: الخصائص المميزة لمنطقة الدراسة – مدينة تيسمسيلت

يهدف هذا الفصل إلى تقديم قراءة تحليلية للمعطيات المجالية، الطوبوغرافية، العمرانية، والديمغرافية الخاصة بمدينة تيسمسيلت، من أجل فهم السياق المحلي الذي استقبل مشاريع "عدل"، وتحديد العوامل المؤثرة في تنفيذها وتفاعلها مع المحيط.

- الفصل الثالث: الآثار الاجتماعية لسكنات عدل بمدينة تيسمسيلت

تم تخصيص هذا الفصل لتحليل الأبعاد الاجتماعية المرتبطة بمشاريع عدل، من خلال دراسة خصائص السكان المستفيدين، التغيرات في أنماط العيش، مستويات الرضا، والتماسك الاجتماعي داخل الأحياء الجديدة.

- الفصل الرابع: الآثار المجالية لسكنات عدل بمدينة تيسمسيلت

يتناول هذا الفصل دراسة الأثر المجالي لمشاريع عدل على النسيج الحضري، من حيث التوسع العمراني، تموقع الأحياء، علاقتها بالبنية القائمة، ومدى اندماجها في الفضاء الحضري من خلال البُعد الجغرافي والبنية التحتية.

- الفصل الخامس: إشكالية التسيير في أحياء عدل – بين الواقع والتحديات

خُصّص هذا الفصل لدراسة إشكالية التسيير الحضري داخل أحياء عدل، من خلال تحليل وضعية الملكية المشتركة، غياب المسيرين، نقص الخدمات، والعوائق المرتبطة بالحوكمة المحلية، مع اقتراح حلول عملية لتحسين جودة التسيير والعيش داخل هذا الفضاء.

7- الصعوبات والعراقيل التي واجهت الدراسة:

رغم الجهود المبذولة في إنجاز هذه الدراسة، إلا أننا واجهنا عدة عراقيل ميدانية ومنهجية خلال مختلف مراحل البحث، يمكن تلخيصها فيما يلي:

- ندرة المراجع الميدانية والعلمية الخاصة بمدينة تيسمسيلت، حيث تفتقر المكتبة الجامعية والمصادر الرقمية إلى دراسات تطبيقية معمّقة حول سكنات عدل في هذه المدينة تحديدًا، مما تطلّب الاعتماد أكثر على المعاينة المباشرة والعمل الميداني.
- صعوبة الحصول على المعلومات الرسمية، حيث أبدت بعض الإدارات تحفظًا في تقديم البيانات الكاملة، خاصة ما يتعلق بتوزيع السكنات وعدد المستفيدين ومشاكل التسيير، رغم الطابع العمومي لهذه المعطيات.

- عوائق ميدانية في إجراء التحقيق، تمثلت في رفض عدد من السكان المشاركة في الاستبيان أو الإدلاء بتصريحات، وكان ذلك لأسباب متعددة، أهمها:
  - انشغالهم اليومي أو تذرعهم بضيق الوقت.
  - تخوف البعض من التبعات الإدارية، خاصة ما يتعلق بعلاقتهم بوكالة "عدل" أو شركات التسيير العقاري.
  - تحفظ بعض المستجوبين على الأسئلة الاجتماعية أو الاقتصادية (مثل المستوى التعليمي أو الدخل)، مما سبّب حرجًا لديهم وأثر على دقة بعض الإجابات.
- مشاكل لوجستية أثناء النزول إلى الميدان، خصوصًا في الوصول إلى الطوابق العليا داخل العمارات، حيث أن معظمها مجهّز بمصاعد كهربائية تعمل ببطاقات إلكترونية محصورة على السكان، مما اضطر فريق البحث إلى استعمال السلالم، وأدى إلى إرهاق بدني كبير، خاصة في الأحياء ذات الكثافة العالية.
- ضعف التنسيق بين الجهات المحلية، حيث لاحظنا غياب قاعدة بيانات موحدة بين مديرية السكن، بلدية تيسمسيلت، ومصالح وكالة عدل، مما أعاق توحيد المعطيات وتحليلها بشكل دقيق.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للسياسة السكنية

1- تمهيد

يُعدّ السكن من القضايا المركزية التي رافقت مسار بناء الدولة الجزائرية منذ الاستقلال، كونه يمسّ حقًا أساسيًا من حقوق المواطن، ويرتبط عضوياً بالعدالة الاجتماعية، وبتنظيم المجال الحضري، وتوازن التنمية عبر مختلف الجهات.

وقد ورثت الجزائر عن المرحلة الاستعمارية أزمة سكنية عميقة، تجسّدت في انتشار السكنات الهشة، التكدّس داخل المدن الكبرى، وضعف التجهيزات، ما جعل من السكن أولوية قصوى ضمن البرامج التنموية للدولة.

عرفت السياسة السكنية في الجزائر تحولات جوهرية على امتداد العقود، بدءًا من مرحلة الدولة الراعية والمُنتجة للسكنات الجماعية ذات الطابع الاجتماعي في ستينيات وسبعينيات القرن الماضي، إلى مرحلة التراجع التدريجي لدور الدولة خلال سنوات الثمانينيات والتسعينيات، تماشياً مع الإصلاحات الاقتصادية والتوجه نحو السوق. ثم مع مطلع الألفية الثالثة، شهدت الجزائر انطلاقة جديدة من خلال إطلاق برامج ضخمة على غرار سكنات عدل، والسكن الريفي، والاجتماعي، والترقوي المدعّم.

غير أن هذه التحولات، ورغم بعدها الكمي اللافت، لم تواكبها دائمًا تحولات نوعية من حيث التخطيط الحضري، جودة الإنجاز، أو التكامل الوظيفي للمشاريع السكنية. فالكثير من الأحياء الجديدة ظلت معزولة، تفتقر للمرافق والخدمات، وتُظهر قصورًا في الاندماج داخل النسيج الحضري. الأمر الذي أثار تساؤلات حول نجاعة السياسة السكنية في تحقيق أهدافها الاجتماعية والمجالية.

2- مفهوم السياسة السكنية

تُعد السياسة السكنية من المفاهيم الأساسية في أدبيات التخطيط الحضري والسياسات العمومية، نظراً لما يعكسه السكن من أهمية بالغة في بناء الاستقرار الاجتماعي وتحقيق العدالة المجالية. فالسكن لا يمثل مجرد وحدة مادية تُؤوي الإنسان، بل يتعدى ذلك ليشكّل مؤشراً على مدى اندماجه في الفضاء الحضري، ومكانته ضمن البنية الاجتماعية.

وقد تعددت التعريفات المتعلقة بالسياسة السكنية بتعدد المقاربات التي تتناولها. ففي المفهوم الشامل، تُعرّف السياسة السكنية على أنها مجموعة من التدابير والإجراءات التي تعتمدها الدولة، من خلال أدوات قانونية وتنظيمية ومؤسساتية، تهدف إلى تنظيم إنتاج السكن وتوزيعه وتمويله وتسييره بما يحقق أهدافًا اجتماعية واقتصادية ومجالية (بوردان، 2006، ص. 112)

ومن هذا المنظور، فإن السياسة السكنية لا تنفصل عن المشروع المجتمعي للدولة، فهي تعكس توجهاتها تجاه العدالة الاجتماعية، وتوزيع الثروة، والتنمية الحضرية.

ويؤكد جان ليفي على أن السياسة السكنية لا تقتصر على بناء المساكن، بل تمثل تعبيراً عن رؤية الدولة لكيفية إعادة إنتاج المجتمع والمجال، عبر توزيع منظم للسكنات والمرافق (ليفي، 1999، ص. 89).

3- أبعاد السياسة السكنية

تتخذ السياسة السكنية أبعادًا متعددة تتكامل فيما بينها، من أبرزها:

- **البعد الاجتماعي** :يسعى إلى تحقيق العدالة في الولوج إلى السكن، ومحاربة الإقصاء الاجتماعي، وتحسين شروط العيش للفئات الهشة.
- **البعد الاقتصادي** :من خلال دعم سوق العقار، وتنشيط قطاع البناء، وتوجيه الاستثمار العمومي والخاص.

- **البعد المجالي** :عبر تقليص الفوارق بين المناطق، وضبط التوسع العمراني، وتوجيه استعمالات الأرض.
- **البعد السياسي** :حيث يُستعمل السكن كأداة تهدئة اجتماعية وكوسيلة لتحقيق الاستقرار السياسي والشرعية.

4- أدوات السياسة السكنية

تُفعَّل السياسة السكنية من خلال عدة أدوات، أهمها:

- **الأطر القانونية** :مثل قانون 81-01 حول التمليك، وقانون 08-15 المتعلق بالملكية المشتركة.
- **المؤسسات المنفذة** :وزارة السكن، دواوين الترقية والتسيير العقاري(OPGI) ، الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل"، مديريات التعمير...
- **الصيغ السكنية المختلفة** :السكن العمومي الإيجاري، عدل، الترقوي المدعم، السكن الريفي...
- **آليات التمويل** :قروض مدعمة، إعانات الدولة، الصندوق الوطني للسكن.

2- تطور المقاربات

عرفت السياسة السكنية تطورًا تدريجيًا من حيث الرؤية والمقاربة:

- من **مقاربة الدولة المُنتِجة للسكن** في ستينيات وسبعينيات القرن الماضي؛
- إلى **مقاربة الدولة المنسّقة والمنظّمة** بعد الثمانينيات، حيث تم إشراك القطاع الخاص واعتماد آليات الشراكة (مثل برنامج عدل).

في السنوات الأخيرة، ارتبطت السياسة السكنية بمفاهيم حديثة، من أبرزها:

- الاستدامة
- التماسك الاجتماعي

- جودة الحياة
- الحق في المدينة

3- 1.3خصوصية السياق الجزائري

في الجزائر، تُعد السياسة السكنية أحد أكثر المجالات التي شهدت تدخلًا مباشرًا للدولة، خاصة بعد الأزمات الاجتماعية والسياسية في تسعينيات القرن الماضي.

وقد أطلقت الدولة برامج كبرى مثل:

- السكن الاجتماعي(LSP)
- البيع بالإيجار (عدل)
- السكن الريفي

وذلك بهدف امتصاص الطلب المتزايد على السكن، وتحقيق استقرار اجتماعي ومجالي واسع.

لكن، وعلى الرغم من الطابع الكمي الكبير لهذه البرامج، لا تزال السياسة السكنية تُواجه عدة تحديات:

- ضعف جودة الإنجاز
- هشاشة التسيير
- اختلال التوازن بين السكن والخدمات
- صعوبة إدماج الأحياء الجديدة ضمن النسيج الحضري، لا سيما في المدن المتوسطة

4- العلاقة بين السياسة السكنية والتنمية الحضرية

تُشكّل السياسة السكنية في أي بلد جزءًا لا يتجزأ من الرؤية الشاملة للتنمية الحضرية، نظرًا لما يحمله السكن من وظائف متعددة داخل النسيج العمراني والاجتماعي، سواء على صعيد توزيع السكان، أو تنظيم المجال، أو توفير الخدمات الأساسية.

وبالتالي، فإن علاقة السياسة السكنية بالتنمية الحضرية هي علاقة وظيفية وتبادلية، إذ يؤثر كل منهما في الآخر، ويتقاطعان عند مستوى التخطيط الاستراتيجي للمدينة.

أولًا: تعريف التنمية الحضرية

تُعرف التنمية الحضرية بأنها:

"عملية متكاملة تهدف إلى تحسين الأوضاع العمرانية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية للمدن، من خلال التخطيط الجيد وتوزيع المرافق واستغلال الأراضي بشكل رشيد" (بن دحمان، 2017، ص. 25).

وبناءً على هذا التعريف، يتضح أن التنمية الحضرية تتطلب تدخلات متعددة القطاعات، ومن أبرزها :السكن، كونه الإطار الذي يحوي النشاط السكاني.

ثانيًا: كيف تساهم السياسة السكنية في التنمية الحضرية؟

1. تنظيم التوسع العمراني: من خلال تحديد مواقع المشاريع السكنية، تساهم السياسة السكنية في رسم اتجاهات نمو المدينة، وتوسّعها نحو مناطق جديدة أو إعادة تأهيل المناطق القديمة.
2. تحقيق العدالة المجالية: يُسهم توجيه البرامج السكنية نحو الأحياء الفقيرة أو المناطق المهمشة في الحد من الفوارق المجالية، وتعزيز الاندماج الحضري.
3. تحفيز الاستثمار المحلي: غالبًا ما تستقطب المشاريع السكنية استثمارات مرافقة في مجالات التجارة، النقل، التعليم، الصحة... مما يدفع عجلة التنمية داخل النسيج الحضري.
4. إعادة تأهيل النسيج القائم: بعض السياسات السكنية (مثل إعادة الإسكان ومحاربة السكن الهش) تُعد أدوات مباشرة في تجديد الأحياء القديمة، وإعادة إدماجها داخل الدورة الاقتصادية للمدينة.

ثالثًا: اختلال العلاقة بين السكن والتنمية الحضرية في الجزائر

رغم الجهود المبذولة في إنتاج السكن، إلا أن الواقع العمراني في الجزائر يُظهر أحيانًا ضعف الترابط بين السياسات السكنية ومنظومة التنمية الحضرية، ويتجلى ذلك في:

- إنجاز أحياء سكنية ضخمة في مواقع معزولة عن المحاور الرئيسية للمدينة.
- غياب مرافق عمومية مرافقة (مدارس، مستوصفات، فضاءات خضراء...).
- ضعف التكامل بين السكن والنقل الحضري، مما يؤدي إلى عزلة عمرانية.
- انتشار التجزئات العقارية دون مخططات توجيه حضري متكاملة.

رابعًا: نحو تكامل السياسات

حتى تؤدي السياسة السكنية دورها الكامل داخل استراتيجية التنمية الحضرية، يجب أن:

1. تُدمج داخل المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير .(PDAU)
2. تُرافق ببرامج موازية للتجهيز والخدمات والنقل.
3. تُخضع لمعايير الاستدامة (التهيئة البيئية، استعمال الطاقات، القرب من المراكز الحضرية...).
4. يتم تقييم أثرها الاجتماعي والمجالي بشكل دوري.

وبهذا، يصبح السكن ليس مجرد بناء، بل أداة لإنتاج المدينة العادلة والمندمجة.

5- مراحل تطور السياسة السكنية في الجزائر: مرت بمجموعة من المراحل أهمها:

-مرحلة الدولة المنتجة(1962–1979)

تمثل الفترة الممتدة بين 1962 و1979 المرحلة الأولى من تطور السياسة السكنية في الجزائر المستقلة، وهي فترة تأسيسية اتسمت بسيطرة الدولة الكاملة على عملية الإنتاج السكني، مما يجعلها تُعرف في الأدبيات العمرانية بمرحلة "الدولة المنتجة للسكن (État producteur de logement). وقد فرضت هذه المقاربة نفسها نتيجة ظروف ما بعد الاستعمار، حيث وجدت الدولة الجزائرية نفسها أمام واقع عمراني موروث هشّ وغير متكافئ، يتمثل في:

- ندرة السكنات اللائقة المخصصة للأغلبية الجزائرية؛
- تركّز العمران في أيدي المستوطنين الأوروبيين الذين غادروا البلاد؛
- تفكك المجتمعات الحضرية وغياب مؤسسات وطنية للبناء والتخطيط.

أولًا: الخصائص العامة لهذه المرحلة

1. التدخل الكامل للدولة في بناء وتوزيع السكن تبنّت الدولة سياسة مركزية، حيث أوكلت مهمة الإنجاز والتوزيع إلى هيئات عمومية خالصة، مثل:
   - دواوين الترقية والتسيير العقاري(OPGI)
   - مديريات التعمير والهندسة المعمارية والبناء
   - البلديات، باعتبارها الموزع المباشر للوحدات السكنية
2. هيمنة البُعد الاجتماعي

ركزت الدولة على تمكين الفئات الفقيرة والمتوسطة من السكن المجاني أو المدعوم، في إطار مشروعها لبناء دولة الرعاية الاجتماعية

3. استعمال النموذج السكني الجماعي

تم اعتماد عمارات جماعية ذات طابع نمطي (logements collectifs) ضمن ما يُعرف بـ "الوحدات الجوارية(Unité de voisinage) "، ذات البنية المغلقة أو المغلقة جزئيًا.

4. ربط السكن بالتصنيع الوطني كانت المشاريع السكنية الكبرى مدمجة في المخططات الصناعية للجهات، بهدف خلق توازن جهوي.

ثانيًا: الأطر التشريعية والتنظيمية

- أمر 66-102 (سنة 1966) :أرسى قواعد التسيير العمراني وتخطيط المدن.

إنشاء الصندوق الوطني للسكن :(1974) FONALOG لتوفير التمويل العمومي للبناء . وقد خُصص جزء كبير من الميزانية العامة آنذاك لقطاع السكن، حيث بلغت نسبة الاستثمارات في هذا القطاع حوالي 22% من إجمالي الاستثمار العمومي في المخطط الرباعي الأول (1970–1973) (وزارة السكن، 1980).

ثالثًا: إنجازات المرحلة

- بناء حوالي 800 ألف وحدة سكنية بين 1963 و1978، أغلبها في المدن الكبرى.
- إعادة تأهيل بعض الأحياء الشعبية القديمة ("الكاريانات") وتحويلها إلى وحدات حضرية حديثة.
- بعث المدن الصناعية (مثل الرويبة، أرزيو، الحراش، الشلف...) بمرافقة سكنية ضخمة.

رابعًا: حدود التجربة

رغم النجاح الكمي النسبي، عرفت هذه المرحلة عدة نقائص:

1. ضعف الجودة المعمارية :هيمنة الطابع النمطي والمكرر، ما أدى إلى أحياء متشابهة ومُنفرة.
2. انعدام التهيئة الحضرية الجيدة :كغياب المساحات الخضراء، وسوء تنظيم حركة المرور.
3. سيطرة المركزية :غياب مشاركة الجماعات المحلية، مما خلق تفاوتات في الإنجاز بين الجهات.
4. عجز عن مواكبة الطلب المتزايد :خصوصاً مع بداية السبعينيات حيث بدأ الضغط السكاني يزداد.

وقد أشار الباحث الفرنسي "فرانسوا إوبون" إلى أن تجربة الجزائر في تلك المرحلة "مثّلت محاولة شجاعة لبناء مدينة جزائرية جديدة، لكنها اصطدمت بضعف الكفاءة المؤسساتية وغياب التنسيق المجالي" (إوبون، 1980، ص. 91).

-مرحلة الإصلاحات الليبرالية(1980–1999)

تمثّل الفترة الممتدة بين 1980 و1999 منعطفًا هامًا في تطور السياسة السكنية في الجزائر، حيث انتقلت الدولة تدريجيًا من دور المنتج المباشر للسكن إلى دور المنظم والمشرف، في إطار إصلاحات اقتصادية وهيكلية مست مجموعة من القطاعات، من بينها قطاع الإسكان والعمران.

جاء هذا التحوّل نتيجة أزمات اقتصادية خانقة بدأت في مطلع الثمانينيات وتعمّقت مع انهيار أسعار النفط في منتصفها، مما أجبر الدولة على تقليص تدخلها المباشر في الاقتصاد الريعي، وتعويض ذلك بسياسات انفتاحية قائمة على تشجيع المبادرة الفردية، وتحرير السوق، وتقليص دعم الدولة.

أولًا: السياق الاقتصادي والسياسي

- أزمة مالية خانقة (1986) أثرت على ميزانيات التسيير والاستثمار.
- تراجع مداخيل الدولة البترولية بنسبة قاربت 50.%

- بداية تطبيق برنامج التكيّف الهيكلي (PAS) بالتعاون مع صندوق النقد الدولي في التسعينيات.
- صعود الخطاب الليبرالي داخل أجهزة الدولة، مع المطالبة بـ"تجديد أدوات تدخل الدولة في المجال الحضري" (شريبط، 2009، ص. 67).

ثانيًا: ملامح السياسة السكنية في هذه المرحلة

.1انسحاب تدريجي للدولة من الإنتاج المباشر

أوقفت الدولة بشكل تدريجي تمويل المشاريع السكنية الكبرى، وحولت مهمة الإنجاز إلى:

- البلديات والمقاولين المحليين
- القطاع الخاص والمستثمرين العقاريين
- المواطنين من خلال البناء الذاتي

.2تشجيع التمليك العقاري

أُصدر قانون التمليك الشهير 81-01 سنة 1981، والذي سمح بتمليك السكنات الإيجارية للساكنين بأسعار رمزية، بهدف تخفيف الضغط على الدولة وتحقيق الاستقرار الأسري.

❖نتج عن هذا القانون تحويل أكثر من مليون وحدة من الإيجار إلى التمليك بحلول منتصف التسعينيات (وزارة السكن، 1998).

.3فتح المجال أمام البناء الفردي والذاتي

أصبح المواطن قادرًا على بناء مسكنه الخاص بدعم بسيط أو بتمويل ذاتي، خصوصًا في المناطق الريفية وشبه الحضرية.

.4إطلاق البرامج التساهمية) السكن التساهمي (LSP)

نُفذ هذا البرنامج بدعم مشترك بين الدولة والمستفيد والمقاول، وهدفه الأساسي تغطية الفئة المتوسطة. وقد كانت له نتائج ملموسة لكن دون رقابة كافية على الجودة والأسعار.

ثالثًا: آثار التحول الليبرالي

إيجابيات:

- تمكين شريحة واسعة من المواطنين من تملك سكنات.
- تقليص الأعباء المالية على الدولة.

- نشوء ديناميكية في قطاع البناء والعقار الخاص.

سلبيات:

- غياب الرقابة الحضرية :أدى إلى فوضى في العمران، وانتشار الأحياء غير المهيكلة.
- تراجع الجودة :خصوصًا في برامج السكن التساهمي والبناء الذاتي.
- غياب التوازن المجالي :بسبب التركيز على ولايات الشريط الساحلي وترك الهضاب والجنوب.
- ضعف الإطار القانوني لتسيير الملكية المشتركة :مما سبب مشاكل اجتماعية في الأحياء الجديدة.

❖تُشير دراسات إلى أن هذه المرحلة شهدت "تحوّلاً في وظيفة الدولة من منتج عمراني إلى منسّق، لكن دون جاهزية مؤسساتية لذلك" (جغري، 2007، ص. 92).

بالرغم من أهمية التحول نحو التنويع في أدوات التدخل، إلا أن مرحلة الإصلاحات الليبرالية لم تُوفّر بدائل مؤسساتية وتنظيمية قوية تعوّض انسحاب الدولة، وهو ما خلق فراغًا في التسيير، واختلالات في التنظيم العمراني، ما تزال آثاره قائمة حتى اليوم.

وقد كانت هذه الفترة تمهيدًا لبروز البرامج الكبرى بعد الألفية، وعلى رأسها برنامج "عدل"، الذي سعى إلى استدراك العجز المزمن في قطاع السكن من خلال مقاربة جديدة.

-مرحلة البرامج الكبرى(2000–2024)

تمثل الفترة الممتدة من سنة 2000 إلى غاية اليوم نقطة تحول جذرية في السياسة السكنية في الجزائر، حيث دخلت الدولة مرحلة جديدة تتسم بإطلاق برامج كبرى تموّلها مباشرة الخزينة العمومية، مستفيدةً من ارتفاع أسعار النفط في مطلع الألفية، وتفاقم العجز السكني المتراكم خلال العقود السابقة.

ففي هذه المرحلة، انتقلت السياسة السكنية من منطق التدخل المحدود الذي ساد في التسعينيات، إلى مقاربة كمية قوية وموسّعة، هدفت إلى تقليص العجز، والاستجابة لمطالب اجتماعية ملحّة، وامتصاص التوترات السياسية والاجتماعية، خصوصًا بعد أحداث أكتوبر 1988 والأزمة الأمنية في التسعينيات.

أولًا: الخلفية الاقتصادية والسياسية

- ارتفاع أسعار النفط بين 2000 و2014 (وصلت إلى 140 دولارًا للبرميل في 2008).
- إطلاق برامج الإنعاش الاقتصادي (برنامج دعم النمو، المخطط الخماسي 2005–2009).
- استعمال السكن كأداة تهدئة اجتماعية وكوسيلة لخلق إجماع سياسي (بوخضرة، 2015، ص. 113).

❖أنفقت الدولة الجزائرية أكثر من 60 مليار دولار على قطاع السكن خلال الفترة 2000–2019 (وزارة السكن، 2020).

ثانيًا: البرامج الكبرى المعتمدة

1.برنامج السكن الاجتماعي (السكن العمومي الإيجاري)

- استمر بشكل واسع في هذه المرحلة.
- يستهدف الفئات الضعيفة جدًا.
- تتكفّل الدولة بكامل تكاليف البناء والتوزيع.
- تعرض لانتقادات بسبب طريقة التوزيع ونقص الصيانة وضعف التسيير.

2.برنامج البيع بالإيجار "عدل(AADL) "

- أطلق في 2001 (برنامج عدل 1)، وأعيد بعثه سنة 2013 (عدل 2).
- يهدف إلى تمكين الفئات المتوسطة من الحصول على سكن لائق بصيغة إيجار ينتهي بالتمليك.
- شهد إنجاز مئات الآلاف من الوحدات، خصوصًا في الولايات الكبرى.
- واجه تحديات في التوزيع، التهيئة، والربط الحضري.

3.برنامج السكن الترقوي المدعم(LPA)

- صُمم للفئة المتوسطة ذات الدخل المحدود.
- يموّل جزئيًا من طرف الدولة والمستفيد، ويُنفذ من طرف مقاولين خواص.
- واجه مشكلات الجودة والمضاربة العقارية.

4.السكن الترقوي العمومي(LPP)

- أُنشئ سنة 2013 لفائدة أصحاب الدخول المرتفعة نسبيًا (أطباء، إطارات، أساتذة...).

- تم تنفيذه عبر المؤسسة الوطنية للترقية العقارية.(ENPI)
- أثار انتقادات بسبب الأسعار المرتفعة مقارنة بالجودة.

.5برنامج السكن الريفي

- دعم مباشر يُمنح للمواطن في المناطق الريفية والجبلية.
- يُشترط توفر قطعة أرض للبناء.
- ساهم في تثبيت السكان في مواطنهم الأصلية.

ثالثًا: أبرز نتائج المرحلة

- بناء أكثر من 4.6 مليون وحدة سكنية خلال 2000–2022 (حسب وزارة السكن، 2023).
- تقليص نسب العجز السكني من حوالي 2.5 مليون وحدة سنة 2000 إلى أقل من 800 ألف سنة 2020.
- تحسين معدل الشغل السكني (عدد الأفراد في كل وحدة) من 6.9 إلى 4.5 أشخاص/سكن.
- إنشاء مدن جديدة بالكامل مثل بوينان، سيدي عبد الله، علي منجلي، ذراع الريش...

رابعًا: التحديات والانتقادات

رغم الإنجازات الكمية الهائلة، واجهت هذه المرحلة عدة اختلالات:

1. ضعف التهيئة الحضرية العديد من الأحياء الجديدة أنجزت بدون مرافق (مدارس، نقل، مساحات خضراء...).
2. العزلة المجالية بُنيت المشاريع في مناطق طرفية بدون ربط فعلي بالنسيج الحضري، ما خلق "مدن نوم."
3. ضعف آليات التسيير غياب هياكل التسيير (جمعيات، شركات متخصصة)، خصوصًا في برامج عدل.
4. البيروقراطية في التوزيع والمتابعة شكاوى من التأخير في تسليم السكنات، الغموض في معايير الاستفادة، وغياب الشفافية.

تعكس مرحلة البرامج الكبرى عودة قوية للدولة في إنتاج السكن، مستندةً إلى التمويل البترولي.

غير أن هذا الإنتاج الضخم لم يُرافقه إصلاح مؤسساتي في التسيير أو تحديث للسياسات العقارية، مما جعل العديد من الأحياء تعاني من عزلة، ومشاكل اجتماعية، وسوء في التسيير المشترك.

لقد نجحت الدولة في مواجهة الأزمة من الناحية العددية، لكنها لم تحقّق بعد "التحوّل النوعي" في السياسة السكنية، الذي يضمن الاستدامة والاندماج المجالي والاجتماعي.

6- الأدوات القانونية والتنظيمية (قوانين التمليك، الملكية المشتركة...)

تمثل الأطر القانونية والتنظيمية واحدة من أهم مرتكزات السياسة السكنية، إذ تُشكل الإطار الضابط لعملية إنتاج السكن، توزيعه، تملكه، وتسييره، كما تُعبّر عن طبيعة العلاقة بين الدولة والمواطن في هذا المجال.

وفي الجزائر، رافق تطور السياسة السكنية صدور عدة نصوص قانونية أساسية، هدفت إلى تنظيم القطاع، وتوجيه سلوكات الفاعلين، وضمان التوازن بين الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية.

أولًا: قانون التمليك 81-01(1981)

صدر هذا القانون ضمن سياق الإصلاحات العقارية، ويُعتبر أحد الركائز الكبرى في السياسة السكنية الجزائرية.

- المضمون :يقر بحق المستأجرين في الأملاك العمومية (سكنات الدولة) في تملكها بشروط تفضيلية.
- الأهداف:
  - تمكين الأسر من الاستقرار؛
  - تخفيف عبء التسيير على الدولة؛
  - إدخال مساكن إيجارية في الدورة العقارية الرسمية.
- النتائج:
  - أكثر من 1.2 مليون مسكن مُلكت لصالح المستأجرين خلال عقدين.

- تشجيع السكان على تحسين مساكنهم بأنفسهم بعد التمليك.

❖غير أن هذا القانون واجه إشكالات لاحقة، مثل غياب ثقافة الصيانة الجماعية، وظهور نزاعات حول المساحات المشتركة (خوجة، 2018، ص. 56).

ثانيًا: قانون التوجيه العقاري 90-25(1990)

جاء هذا القانون لتنظيم استعمال الأراضي، وضبط التوسع العمراني.

- نصّ على ضرورة احترام أدوات التهيئة والتعمير(POS ، PDAU).
- وضع شروطًا للترخيص بالبناء، والتقسيم العقاري، وتحويل الملكيات.

❖رغم نُبله، لم يُطبّق في عدة بلديات بسبب غياب الكفاءات، وضعف التنسيق بين المصالح.

ثالثًا: قانون الملكية المشتركة 08-15(2008)

ينظم هذا القانون كيفية تسيير الأجزاء المشتركة في العمارات والسكنات الجماعية، وهو أساسي لفهم التحديات الراهنة في أحياء "عدل"، "LPA"، و."LPP"

- يُلزم السكان بتشكيل جمعية ملاك أو تعيين مسير قانوني.
- ينص على تقاسم تكاليف الصيانة والنظافة والحراسة.
- يمنح للبلدية أو الوالي صلاحية التدخل في حال غياب الجمعية.

❖ورغم مرور أكثر من عقد على صدوره، تُظهر الإحصائيات أن أكثر من 80% من العمارات لا تزال بدون تسيير قانوني فعّال (وزارة السكن، 2020).

رابعًا: تنظيم الصيغ السكنية التساهمية والبيع بالإيجار

- المراسيم الخاصة بعدل (من 2001 حتى 2025): تُحدد شروط الاستفادة، التمويل، التوزيع، والتمليك النهائي.
- النصوص المتعلقة بـ LPA و :LPP تتعلق بالإعانات، شروط الدخل، وطبيعة الإنجاز.

❖تتسم بعض هذه النصوص بالغموض، وتُراجع باستمرار، مما يُربك المستفيدين ويُبطئ تنفيذ المشاريع.

خامسًا: تحديات الإطار القانوني

رغم تعدد النصوص، لا يزال قطاع السكن يواجه عدة إشكاليات قانونية وتنظيمية، منها:

1. ضعف تطبيق القوانين على المستوى المحلي؛

2. تداخل الصلاحيات بين البلديات، المديريات الولائية، والمؤسسات العقارية؛
3. ضعف الثقافة القانونية لدى المواطنين، خصوصًا في ما يخص الملكية المشتركة؛
4. غياب التحفيز على الالتزام بالمعايير الحضرية والبيئية.

سادسًا: نحو إصلاح تشريعي هيكلي

يدعو الكثير من المختصين إلى ضرورة:

- تبسيط وتوحيد النصوص القانونية.
- تعميم المسيرين المحترفين في الأحياء الجديدة.
- رقمنة الإجراءات العقارية.
- ربط الحصول على رخصة البناء أو السكن بمدى احترام أدوات التهيئة.

7- التحديات البنيوية للسياسة السكنية في الجزائر

-ضعف الجودة والاندماج الحضري

رغم المجهودات الكمية الكبيرة التي بذلتها الدولة الجزائرية في مجال إنتاج السكن، خصوصًا منذ بداية الألفية، إلا أن السياسة السكنية تعاني من اختلالات بنيوية هيكلية، يأتي على رأسها ضعف الجودة التقنية والمعمارية للوحدات السكنية، وانعدام الاندماج الحضري للأحياء الجديدة ضمن النسيج العمراني القائم.

أولاً: ضعف الجودة في البناء والتجهيز

رغم توفر السكن من الناحية العددية، إلا أن نوعيته تبقى في كثير من الحالات دون المستوى، وتشمل أوجه الضعف ما يلي:

1. رداءة مواد البناء :استُعملت مواد غير مطابقة للمعايير أحيانًا (الإسمنت، الزجاج، الطلاء...).
2. ضعف الإشراف الفني :خصوصًا في برامج مثل LPA و LSPالتي يعتمد تنفيذها على مقاولين خواص، غالبًا دون رقابة صارمة من الجهات التقنية المختصة.
3. رداءة التشطيبات :الأرضيات، النوافذ، الأبواب، الطلاء، الإنارة...
4. تكرار الأعطاب التقنية :مشاكل في قنوات الصرف، تسرب المياه، أعطاب كهربائية متكررة.

❖وفقًا لاستطلاع أجرته وزارة السكن سنة 2020، فإن 68% من المستفيدين من سكنات عدل اشتكوا من عيوب تقنية في وحداتهم خلال السنة الأولى من الاستلام (وزارة السكن، 2020).

ثانيًا: غياب الجودة المعمارية والعمرانية

- العمارة النمطية المكرّرة :تتشابه الأحياء إلى حد كبير في تصميماتها الخارجية والداخلية، ما يُفرز فضاءات معمارية باهتة تفتقر إلى الطابع المحلي أو الهوياتي.
- انعدام الهوية الجمالية :غياب تنوع الألوان، غياب المساحات المفتوحة أو العناصر الجمالية في الواجهات.
- التجاهل لخصوصيات المناخ أو الثقافة المحلية :كتصميم الشرفات المغلقة أو التهوية غير المدروسة.

ثالثًا: ضعف الاندماج الحضري للأحياء الجديدة

الاندماج الحضري يعني أن يكون الحي السكني جزءًا متماسكًا من النسيج العمراني، متصلًا بوظائف المدينة من حيث:

- النقل
- الخدمات
- الفضاءات العامة
- فرص العمل
- المؤسسات التعليمية والصحية

لكن الواقع يبيّن أن كثيرًا من مشاريع السكن، خصوصًا برامج عدل، أنجزت في مواقع معزولة هامشية (الضواحي الشرقية أو الجنوبية)، بدون ربط طرقي كافٍ، أو خدمات حضرية مرافقة.

❖وقد وُصفت هذه الأحياء في عدة دراسات بأنها "مدن نوم"، أي أنها أماكن إقامة فقط، بدون وظائف حضرية أخرى (جغري، 2017، ص. 44).

رابعًا: آثار ضعف الجودة والعزل المجالي

1. تدهور سريع للسكنات :تحتاج إلى ترميم بعد سنوات قليلة.
2. ضعف الانتماء والرضا الاجتماعي :السكان لا يشعرون بانتماء للمكان الجديد.

3. غياب الحياة الحضرية :لا مقاهي، لا فضاءات للأطفال، لا حياة تجارية حيوية.
4. ظهور سلوكات غير حضرية :رمي النفايات، تدهور الملكيات المشتركة، التسيّب العمراني.

إن تركيز الدولة على الكم على حساب النوع، أفرز بيئة عمرانية غير متوازنة، تفتقر إلى "جودة العيش(Qualité de vie) "، وهو ما يجعل التحدي اليوم يتمثل في تحسين جودة الفضاءات السكنية وليس فقط بنائها.

كما أن التخطيط المسبق، والربط المجالي، والتصميم المعماري المدروس يجب أن يكون جزءًا لا يتجزأ من أي سياسة سكنية مستقبلية.

2/ ضعف الحوكمة المحلية في تسيير المشاريع السكنية

تُعد الحوكمة المحلية أحد الشروط الأساسية لإنجاح السياسات السكنية في أي بلد، فهي الضامن للتنفيذ الفعّال، والمراقبة المستمرة، والمتابعة الحقيقية لاحتياجات السكان. غير أن التجربة الجزائرية في هذا المجال تُبيّن وجود اختلال واضح في مستوى أداء الجماعات المحلية ومؤسسات التسيير، مما يجعل من ضعف الحوكمة المحلية أحد أبرز التحديات البنيوية التي تواجه السياسة السكنية.

أولاً: مفهوم الحوكمة المحلية في قطاع السكن

تشير الحوكمة المحلية إلى:

"القدرة المؤسساتية للجماعات المحلية والإدارات اللامركزية على تخطيط، تنفيذ، مراقبة وتقييم المشاريع السكنية، مع إشراك المواطنين والفاعلين المحليين في مختلف مراحل الدورة العمرانية" (بن غانم، 2016، ص. 33).

وتقوم الحوكمة الجيدة على أسس الشفافية، الفعالية، المساءلة، المشاركة، والاستدامة.

ثانيًا: مظاهر ضعف الحوكمة المحلية

1. مركزية القرار وضعف صلاحيات البلديات

رغم وجود قانوني البلدية والولاية (القانون 11-10 و12-07)، إلا أن البلديات في الواقع تبقى ذات صلاحيات محدودة في التخطيط والتنفيذ العمراني، إذ تتحكم الوزارات المركزية ومديريات الولاية في أغلب القرارات الكبرى.

❖تُظهر تقارير المفتشية العامة للمالية أن أكثر من 70% من البلديات غير قادرة على إعداد مخططات التهيئة بشكل مستقل(IGF ، 2021).

.2غياب الشفافية في التوزيع

- تُوزّع السكنات أحيانًا وفق معايير غير واضحة أو دون رقابة فعالة.
- تُسجّل شكاوى متكررة من "المحاباة" و"الولاءات المحلية" بدل الاستحقاق.
- غياب قواعد معلومات موحدة لتحديد الأولوية والمراقبة.

.3ضعف الكفاءات الإدارية والتقنية

- البلديات تعاني من نقص مهندسين معماريين وتقنيين مؤهلين لمتابعة الأشغال.
- غالبًا ما يتم الاستعانة بمكاتب دراسات خارجية بتكلفة مرتفعة، دون مراقبة فعالة.

.4بطء الإجراءات الإدارية

- تأخر في رخص البناء، شهادات المطابقة، والمصادقة على المخططات.
- تعقيد الإجراءات يُؤخر دخول السكان إلى سكناتهم رغم انتهاء الإنجاز.

ثالثًا: آثار ضعف الحوكمة المحلية

- تأخر إنجاز المشاريع رغم توفر التمويل.
- عجز عن صيانة الأحياء بمجرد تسليمها، بسبب غياب المسير.
- تدهور ثقة المواطنين في المؤسسات المحلية، ورفضهم للانخراط في الجمعيات.
- انتشار النزاعات بين المستفيدين بسبب غموض القوانين وتضارب الصلاحيات.

رابعًا: تداخل المهام وغياب التنسيق

تتداخل صلاحيات وزارة السكن، مديريات التعمير، دواوين الترقية، البلديات، و"عدل" وغيرها، دون تنسيق واضح.

❖على سبيل المثال، في برامج عدل، تنجز المؤسسة الوطنية المشاريع، لكن تسييرها يُفترض أن يتم من طرف السكان أو البلديات، مما يخلق فراغًا إداريًا بعد الاستلام (رماش، 2021، ص. 48).

خامسًا: نحو حوكمة حضرية فعّالة

لكي تتحسّن الحوكمة المحلية في قطاع السكن، ينبغي:

1. إعادة توزيع الصلاحيات بوضوح بين الدولة والبلديات.
2. تكوين الإطارات المحلية في العمران والتسيير العقاري.
3. تحديث ورقمنة الإجراءات الخاصة بالتوزيع والمتابعة.
4. تشجيع المشاركة الشعبية في مراقبة المشاريع وتسيير الأحياء.
5. إحداث هيئة مستقلة لمراقبة مدى تطبيق معايير العدالة والشفافية في التوزيع.

اختلال العلاقة بين السكن والخدمات

يُعدّ تكامل السكن مع الخدمات الأساسية أحد أهم مؤشرات نجاح السياسة السكنية، إذ لا يكتمل مفهوم "السكن اللائق" ما لم يُرفق بخدمات عمومية قادرة على ضمان جودة الحياة، مثل: التعليم، الصحة، النقل، الأمن، والنظافة.

غير أن التجربة الجزائرية تُظهر أن العديد من المشاريع السكنية العمومية، ورغم حجمها الكمي الكبير، تعاني من اختلال واضح في العلاقة بين إنجاز السكنات وتوفير الخدمات المرافقة.

أولًا: مفهوم تكامل السكن والخدمات

يشير التكامل إلى ضرورة تزامن تنفيذ المشروع السكني مع تجهيز الحي حضريًا من حيث:

- المرافق التربوية (مدارس، متوسطات، ثانويات)
- الهياكل الصحية (عيادات، مراكز صحية، صيدليات)
- النقل العمومي والربط الطرقي
- المساحات الخضراء ومرافق الترفيه
- الأمن الحضري (مراكز شرطة، إنارة...)
- التجارة المحلية والمرافق اليومية

❖السكن بدون هذه الخدمات يتحول إلى "إقامة معزولة" لا تحقق الاستقرار (بوشريط، 2021، ص. 79).

ثانيًا: مظاهر الاختلال في المشاريع السكنية

.1تأخّر الخدمات بعد تسليم السكنات

- في العديد من الأحياء الجديدة (مثل عدل بوينان، سيدي عبد الله)، لم يتم فتح مدارس أو مراكز صحية إلا بعد سنوات من إسكان السكان.
- ينتج عن ذلك تنقل قسري يومي إلى أحياء أخرى، ما يثقل كاهل السكان ويُقلل من رضاهم.

2. **غياب الخدمات التجارية الأساسية**

- في بعض الأحياء لا توجد مخابز، أسواق، محلات أدوية، أو حتى حافلات منتظمة.
- هذا يؤدي إلى اعتماد السكان على سياراتهم أو النقل العشوائي للوصول إلى الخدمات.

3. **ضعف الربط بشبكات المرافق**

- شبكات المياه، الكهرباء، والغاز غالبًا ما تكون ضعيفة أو غير مستقرة في البداية.
- مشاكل متكررة في الصرف الصحي والتطهير الحضري.

4. **غياب المساحات العمومية المنظمة**

- لا وجود لحدائق، ملاعب أطفال، أو فضاءات للراحة، ما يُضعف الحياة الاجتماعية.

ثالثًا: آثار هذا الاختلال

1. تراجع جودة الحياة في الأحياء الجديدة، خصوصًا لدى الطبقة المتوسطة المستفيدة من برامج مثل عدل و.LPA
2. ضعف الإحساس بالانتماء للحي نتيجة غياب التجهيزات التي تعزز العلاقة بين السكان والفضاء.
3. ظهور أنماط تنقل جديدة مرهقة)المشي لمسافات طويلة، استعمال النقل غير الرسمي.(
4. خلل في التوزيع المجالي للسكان والخدمات، ما يزيد الضغط على الأحياء القديمة.

رابعًا: الأسباب الرئيسية للاختلال

- الفصل المؤسسي بين الجهات المكلفة بالسكن وتلك المكلفة بالخدمات (وزارات مختلفة).
- ضعف التنسيق بين القطاعات (السكن، الصحة، التربية، النقل...).
- غياب رؤية تخطيطية مسبقة تأخذ بعين الاعتبار التوازن المجالي.
- تنفيذ السكن قبل إنجاز المخطط الحضري الشامل.(PDAU/POS)

❖وقد خلُص تقرير وطني إلى أن أكثر من 65% من المشاريع السكنية العمومية لا تُرافقها تهيئة حضرية كافية في السنوات الأولى (المركز الوطني للدراسات الحضرية، 2022).

خامسًا: نحو توازن بين العرض السكني والخدمات

لكي تُحقق السياسة السكنية أهدافها الاجتماعية والمجالية، لا بد أن:

1. تُدرج الخدمات ضمن دفتر الشروط من البداية؛
2. تُشكَّل لجان تنسيق بين مديريات السكن والتربية والصحة والنقل؛
3. تُفعّل آليات التقييم المسبق للأثر الحضري؛
4. تُرصد ميزانية موازية لمرافقة كل مشروع سكني بالخدمات الضرورية.

آثار هذه التحديات على جودة الحياة

يرتبط مفهوم جودة الحياة في الأحياء السكنية بمجموعة من المعايير المترابطة، مثل: الراحة المعيشية، الأمن، التهيئة العمرانية، القرب من المرافق، النقل، البيئة، والمشاركة الاجتماعية.

وعليه، فإن التحديات البنيوية التي تعاني منها السياسة السكنية في الجزائر — من ضعف الجودة، العزلة، اختلال التسيير، وغياب الخدمات تؤثر سلبًا وبشكل مباشر على مستوى رضا السكان، واستقرارهم، وانتمائهم للمجال.

أولاً: جودة الحياة كمفهوم حضري

تعني جودة الحياة الحضرية:

"مدى قدرة الحي السكني على ضمان بيئة عيش صحية، آمنة، متكاملة، ومنسجمة اجتماعيًا، بما يُلبي الحاجات المادية والمعنوية للسكان" (خليف، 2018، ص. 91).

وتُقاس هذه الجودة بمؤشرات مثل:

- توافر الماء والكهرباء بانتظام
- وجود مرافق تعليمية وصحية قريبة
- توفر وسائل النقل
- نظافة المحيط والهدوء
- المساحات الخضراء

- الإحساس بالانتماء الاجتماعي

ثانيًا: انعكاسات التحديات السكنية على جودة الحياة

1. الإحساس بالعزلة الحضرية

- سكان الأحياء الجديدة يعانون من الانفصال عن مركز المدينة.
- غياب المرافق والنقل يُحوّل السكن إلى "مأوى فقط"، لا فضاء عيش متكامل.
- يؤدي ذلك إلى ضعف التواصل مع باقي سكان المدينة وتكريس الانفصال المجالي.

2. تراجع الشعور بالانتماء

- عندما يُسلَّم السكن دون مرافق أو بيئة مهيأة، يشعر المستفيد وكأنه منفي.
- قلة المشاركة في تسيير الحي، وغياب الحياة المجتمعية، يُعزز الانعزال.

3. الضغط النفسي والاجتماعي

- مشاكل متكررة مثل انقطاع المياه، ضعف النظافة، ورداءة الطرق تؤثر على الصحة النفسية.
- يؤكد علم النفس البيئي أن تدهور المحيط العمراني يؤدي إلى القلق، الإحباط، والسلوك العدواني (بوشريط، 2021، ص. 42).

4. ضعف التماسك الاجتماعي

- انعدام الفضاءات العمومية يحدّ من فرص التفاعل بين السكان.
- انغلاق السكان على أنفسهم، وانتشار النزاعات حول النظافة والملكيات المشتركة.

5. ضعف الاستقرار الحضري

- بعض العائلات، رغم حصولها على السكن، تفكر في إعادة البيع أو المغادرة لاحقًا بسبب الظروف غير المشجعة.
- ظهور موجة "الهجرة العكسية" من الأحياء الجديدة إلى الأحياء القديمة الأكثر حيوية.

ثالثًا: أمثلة ميدانية

في مشاريع عدل في ولايات مثل البليدة، تيسمسيلت، وتيبازة، تكررت شكاوى السكان من:

- عزلة الأحياء (غياب النقل وخدمات البريد، غياب الأسواق والمدارس).
- مشاكل تقنية في البناء والتجهيزات.

- غياب فاعلين في التسيير (275 عمارة بدون مسيّر حسب استبيان تيسمسيلت).
- شعور عام بـ"الخداع العمراني" (الاستفادة من سكن بدون بيئة حضرية متكاملة).

رابعًا: نحو تحسين جودة الحياة في الأحياء الجديدة

لتحسين الأثر المجالي والاجتماعي للبرامج السكنية، ينبغي:

1. إدماج مؤشرات جودة الحياة في تخطيط المشاريع قبل الإنجاز.
2. ضمان التهيئة الحضَرية والخدمات قبل إسكان السكان.
3. تفعيل المسيرين العقاريين وجمعيات الأحياء.
4. تعزيز الفضاءات العمومية والأنشطة الجماعية.
5. قياس رضا السكان دوريًا لتعديل السياسات.

خلاصة الفصل الأول

يُظهر تتبع مسار تطور السياسة السكنية في الجزائر منذ الاستقلال إلى غاية الوقت الراهن أن هذا القطاع الحيوي لم يكن معزولاً عن التحولات الكبرى التي عرفها المشهد السياسي والاقتصادي والاجتماعي الوطني. فقد انتقلت الدولة من مقاربة تقليدية مركزية تقوم على الإنتاج المباشر والمجاني للسكن، إلى سياسات ليبرالية جزئية، ثم إلى برامج كبرى مُمولة بصفة استثنائية من عائدات الريع البترولي، مما أضفى على السياسة السكنية طابعًا ظرفيًا، أكثر من كونه خيارًا استراتيجيًا طويل المدى.

وقد سمحت هذه الدراسة بفهم أن تطور هذه السياسات لم يكن خطيًا، بل مرّ عبر مراحل متباينة من حيث المنطلقات الفلسفية، والآليات المؤسساتية، وطبيعة الصيغ السكنية:

- في مرحلة الدولة المنتجة (1962–1979)، سعت الدولة إلى محو آثار الإرث الاستعماري من خلال سياسة شاملة للإنتاج العمومي للسكن الاجتماعي، غير أنها اصطدمت بضعف التهيئة والتسيير، وتفاقم العجز أمام النمو الديمغرافي المتسارع.
- في مرحلة الإصلاحات الليبرالية (1980–1999)، واجهت الدولة أزمات اقتصادية خانقة، فاضطرت إلى تقليص تدخلها، واعتماد سياسات التمليك، والبناء الذاتي، والسكن التساهمي، مما زاد من وتيرة العمران غير المنظم، وأفرز مشاهد عمرانية غير منسجمة.
- أما المرحلة الحديثة (2000–2024)، فقد اتسمت بعودة قوية للدولة كممول رئيسي للسكن عبر برامج مثل عدل، السكن العمومي الإيجاري، الترقوي المدعم والريفي . ومع ذلك، فإن الإنجاز الكمي الهائل لم يُواكب دائمًا بتحسين النوعية، ولا بتحقيق الاندماج المجالي والاجتماعي للأحياء السكنية الجديدة.

إضافة إلى ذلك، بيّنت الدراسة أن الأطر القانونية والتنظيمية، رغم تحديثها الجزئي (مثل قانون 08-15 المتعلق بالملكية المشتركة)، لم تُفعل بفعالية على المستوى المحلي، مما أدى إلى مشكلات في التسيير الحضري، وضعف الحوكمة، وغياب التشاركية المجتمعية في ضبط المجال.

وقد كشفت التجربة الجزائرية أن السياسات السكنية، على الرغم من أهدافها الاجتماعية، ظلت محكومة بالبعد الكمي على حساب البعد النوعي والتخطيطي، وغيّبت في كثير من الأحيان الرؤية التكاملية بين السكن والنقل، والخدمات، وفرص العمل، والمجال البيئي. وهذا ما أدى إلى ظهور أحياء معزولة ومجزأة عمرانيًا، تُفتقد فيها شروط الاندماج الحضري المستدام.

أخيرًا، فإن هذا الفصل يُمهّد للفصول التطبيقية القادمة التي ستتناول بالدراسة الميدانية الآثار الاجتماعية والمجالية لبرامج السكن في مدينة متوسطة هي تيسمسيلت، كنموذج لتحليل كيفية تجسّد السياسة السكنية فعليًا على أرض الواقع، بعيدًا عن النصوص والبرامج الرسمية. كما سيسمح هذا التحليل بتقييم فعالية هذه السياسات في تحقيق العدالة الاجتماعية والتوازن المجالي، ومدى حاجة المدن المتوسطة إلى مقاربات سكنية مكيّفة محليًا بدلًا من الصيغ المركزية الموحّدة.

الفصل الثاني :الخصائص المميزة لمنطقة الدراسة

1- مقدمة الفصل

تُعدّ دراسة الخصائص الجغرافية والمجالية والاجتماعية لأي منطقة شرطاً أساسياً لفهم ديناميات التحول العمراني والاجتماعي الذي قد ينجم عن التدخلات التخطيطية الكبرى، ومنها مشاريع السكن العمومي المدعوم على غرار "سكنات عدل". وفي هذا السياق، تمثل مدينة تيسمسيلت، الواقعة في الشمال الغربي للجزائر، وحدة مكانية متميزة تتقاطع فيها عدة خصائص طبيعية وبشرية تجعل منها مجالاً خصباً لدراسة وتحليل الأثر المجالي والاجتماعي لمثل هذه المشاريع (بن عبد الله، 2018).

إن اختيار مدينة تيسمسيلت كمجال للدراسة لا يندرج من قبيل الصدفة، بل ينبع من أهمية الدور الذي باتت تلعبه هذه المدينة ضمن الخارطة الحضرية الوطنية، خصوصاً بعد استفادتها من برامج تنموية متنوعة، من بينها برامج السكن العمومي الإيجاري وسكنات عدل، والتي ساهمت في إعادة تشكيل بنيتها العمرانية والاجتماعية. فالتوسع الحضري الذي عرفته المدينة خلال العقود الأخيرة، وتزايد الحاجة إلى تحسين شروط الإقامة لفئات واسعة من السكان، جعل من تحليل خصائصها المكانية والاجتماعية مدخلاً أساسياً لفهم أبعاد مشروع سكنات عدل وآثاره المختلفة (عبد القادر، 2020).

تتجلى أهمية دراسة خصائص منطقة تيسمسيلت في كونها توفّر الخلفية الضرورية لفهم كيف يمكن للسياسات السكنية أن تُحدث تحولات في المشهد الحضري والاجتماعي للمدينة. ذلك أن مختلف مشاريع السكن لا تنفصل عن المعطيات المجالية، مثل الموقع الجغرافي، والخصائص الطبوغرافية، والبنية العمرانية، ولا عن التركيبة الاجتماعية للسكان، بما تحمله من توقعات، واحتياجات، وأنماط عيش (حسين، 2022).

من هذا المنطلق، يهدف هذا الفصل إلى تحليل أهم الخصائص المميزة لمنطقة الدراسة من خلال ثلاثة محاور رئيسية: أولاً، الخصائص الجغرافية والمجالية التي تحدد البنية المكانية للمدينة؛ ثانياً، الخصائص الديمغرافية والاجتماعية التي تُبرز ديناميكيات التغير داخل المجتمع المحلي؛ وثالثاً، التحولات العمرانية التي شهدتها المدينة بفعل مشاريع السكن المختلفة، مع

التركيز على مساهمة مشاريع "عدل" في هذا التحول. هذا التحليل المتكامل يُمكّن من وضع مشروع "سكنات عدل" في سياقه الصحيح، وربطه مباشرة بمحاور البحث وإشكاليته المتعلقة بآثار هذه المشاريع على المجال والأنسجة الاجتماعية في المدينة.

2- الخصائص الجغرافية والمجالية لمدينة تيسمسيلت

تُشكّل الخصائص الجغرافية والمجالية أحد المحاور الأساسية لفهم تطور المدينة عمرانياً واجتماعياً. فالموقع الجغرافي والخصائص الطبوغرافية يؤثران بشكل مباشر في نمط توزيع السكان، والأنشطة الاقتصادية، وكذا في طبيعة المشروعات السكنية المبرمجة. ومن ثم فإن تناول الخصائص المكانية لمدينة تيسمسيلت يُعدّ خطوة ضرورية لفهم ديناميكيات التحول التي يعرفها المجال الحضري بفعل تدخلات الدولة

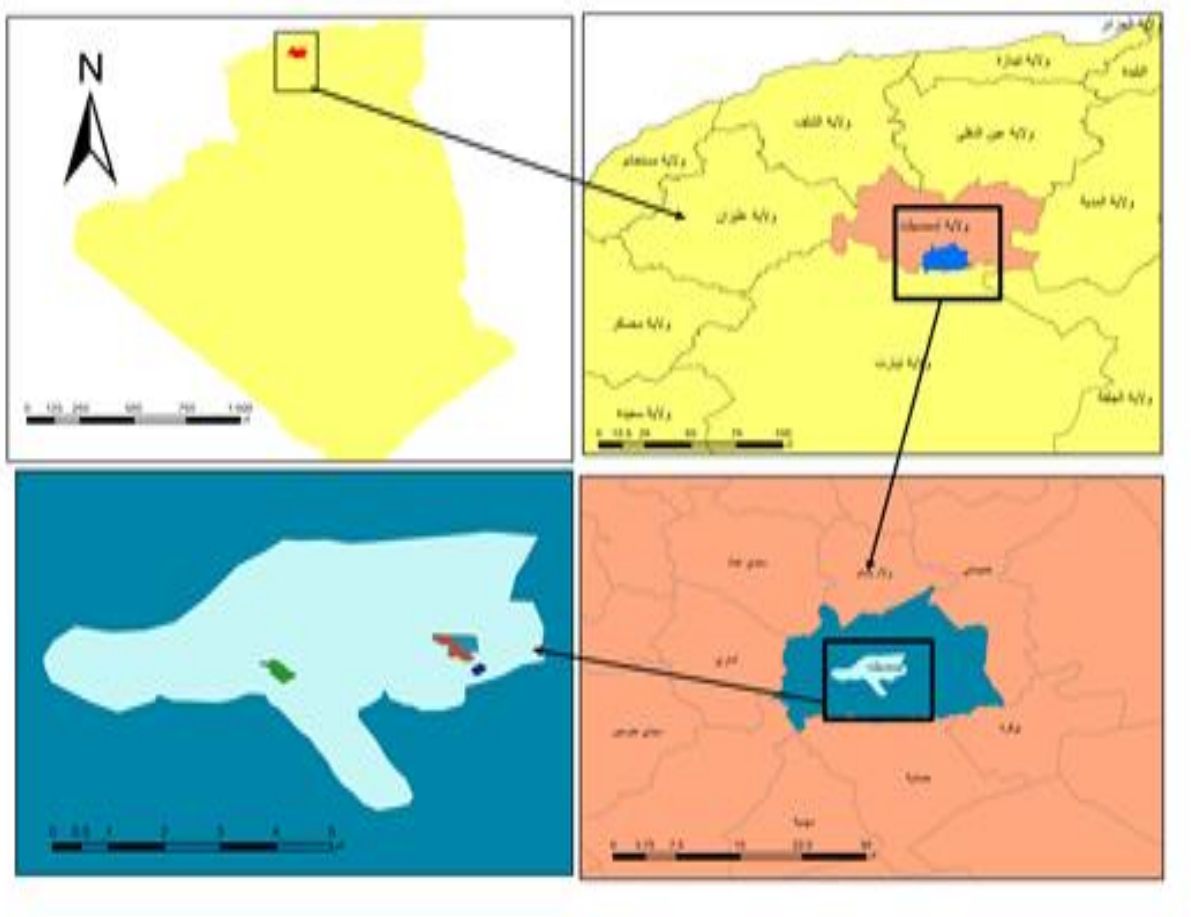
2-1- موقع مدينة تيسمسيلت بالنسبة للوطن والولاية

تقع مدينة تيسمسيلت في الجهة الشمالية الغربية من الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وهي عاصمة ولاية تحمل نفس الاسم. وتحدّها من الشمال ولاية الشلف، ومن الجنوب ولاية تيارت، ومن الغرب ولاية غليزان، بينما تجاورها من الشرق ولاية المدية. هذا الموقع الاستراتيجي يجعل من المدينة نقطة التقاء بين عدة ولايات وممرًا هامًا نحو الهضاب العليا

تنتشر مدينة تيسمسيلت عند سفوح سلسلة جبال الظهرة الغربية، في منطقة ذات تضاريس جبلية وهضبية متنوعة، تتراوح ارتفاعاتها بين 700 و1100 متر فوق مستوى سطح البحر. كما تمر بها عدة أودية موسمية تسهم في تشكيل المشهد الطوبوغرافي للمنطقة. وتمثل هذه الظروف الطبيعية عاملاً مؤثراً في أنماط التوسع العمراني، إذ فرضت توجهاً نحو التوسع في الأجزاء الأقل انحدارًا من المجال الحضري.

من جهة أخرى، يتميز المجال الجغرافي لمدينة تيسمسيلت بانفتاحه على المحاور الطرقية الإقليمية والوطنية، خاصة عبر الطريق الوطني رقم 19، مما يعزز من ربطها بالشبكة العمرانية المحيطة، ويزيد من جاذبيتها كوجهة للاستثمار في مجالات السكن والخدمات .

خريطة رقم (2) : موقع مدينة تسمسيلت



المصدر :من انجاز الطالب 2025

الطوبوغرافيا

تُعدّ الطوبوغرافيا في مدينة تيسمسيلت عاملاً حاسمًا في تحديد أنماط استغلال المجال وتوجيه التوسع العمراني. فالمدينة تقع ضمن المنطقة الانتقالية بين الأطراف الشمالية للهضاب العليا وسلسلة الأطلس التلي، مما يُضفي عليها طابعاً طوبوغرافياً مركباً (المعهد الوطني الجزائري للخرائط والبحث الجغرافي، 2020).

يُظهر تحليل الخرائط الطوبوغرافية على مقياس 50,000/1 أنّ المجال الحضري الحالي للمدينة يتموضع على ارتفاعات تتراوح بين 750 و1100 متر فوق مستوى سطح البحر. ويتميّز الإقليم بوجود عدة وحدات تضاريسية واضحة: مناطق منحدرات شديدة (بنسب انحدار

تتجاوز 15٪) في الأطراف الغربية والشمالية الغربية، وسهول داخلية محدودة نسبياً في الأجزاء الجنوبية الشرقية، مما يُفسر توجّه الامتداد العمراني نحو هذه المناطق الأقل وعورة (المعهد الوطني الجزائري للخرائط والبحث الجغرافي، 2020).

كما تلعب الأودية التي تعبر المدينة، مثل وادي "تيسمسيلت الصغير" ووادي "المزيرعة"، دوراً في تقسيم الفضاء الحضري إلى وحدات طوبوغرافية منفصلة، مما يفرض على المخططات العمرانية الأخذ بعين الاعتبار هذه العوائق الطبيعية عند توجيه المشاريع السكنية الكبرى. وقد أشارت دراسة أعدتها مديرية التعمير والبناء لولاية تيسمسيلت (2021) إلى أن "القيود الطوبوغرافية تمثل تحديًا رئيسيًا في إنجاز سكنات عدل، إذ تتطلب مشاريع التهيئة تكلفة أعلى مقارنة بالمناطق السهلية، لا سيما في ما يتعلق بتسوية الأراضي وإنجاز شبكات الطرق والمرافق."

علاوة على ذلك، فإن الخصائص الجيولوجية للمنطقة — مثل وجود طبقات رسوبية غير مستقرة في بعض الأجزاء الجنوبية — تُحتّم إجراء دراسات تقنية دقيقة قبل تنفيذ أي مشروع عمراني كبير، وهو ما انعكس على وتيرة إنجاز بعض الوحدات السكنية في إطار برنامج عدل بالمدينة (مديرية التعمير والبناء لولاية تيسمسيلت، 2021).

2/1 الظروف المناخية وتأثيرها على مدينة تيسمسيلت

يُعدّ المناخ من العوامل البيئية المحورية التي تُؤثر في تطور النسيج العمراني وتوجيه السياسات التنموية على مستوى مدينة تيسمسيلت. فالمدينة تقع ضمن المنطقة ذات المناخ المتوسطي شبه القاري، والذي يتميز بشتاء بارد وممطر وصيف حار وجاف، مع تباينات حرارية ملحوظة بين الفصول. وحسب بيانات الديوان الوطني للأرصاد الجوية (2021)، يتراوح المتوسط السنوي لدرجات الحرارة بين 14° و17° مئوية، مع تسجيل صقيع متكرر خلال شهور الشتاء (ديسمبر - فبراير)، حيث يمكن أن تنخفض درجات الحرارة إلى ما دون 0° مئوية.

أما التساقطات المطرية، فتبلغ في المتوسط السنوي نحو 450 إلى 600 ملم، تتوزع بشكل غير منتظم على مدار السنة، مع تركّز واضح في فترة الخريف والشتاء (أكتوبر – مارس)، بينما

تعرف شهور الصيف موجات جفاف قد تستمر لأكثر من ثلاثة أشهر متتالية (الديوان الوطني للأرصاد الجوية، 2021).

تُؤثر هذه المعطيات المناخية بشكل مباشر في توجهات التخطيط العمراني في المدينة. فمن جهة، تفرض نسب الأمطار المرتفعة نسبياً في فصل الشتاء تحسين أنظمة تصريف المياه، لا سيما في الأحياء الجديدة المنجزة في إطار مشاريع سكنات "عدل"، لتفادي خطر الفيضانات المحلية الذي تشهده بعض الأحياء ذات البنية التحتية الضعيفة (مديرية التعمير والبناء لولاية تيسمسيلت، 2022).

ومن جهة أخرى، تُحتّم موجات الحرارة المرتفعة في فصل الصيف مراعاة متطلبات العزل الحراري في تصميم المباني السكنية. حيث لاحظت دراسة ميدانية أعدّتها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL) خلال تقييم مشاريعها في تيسمسيلت سنة 2022 أن "مراعاة الأداء الطاقوي للمباني السكنية أصبح أحد المعايير الضرورية للارتقاء بجودة السكن في هذه المنطقة، خاصة مع تنامي الظواهر المناخية القصوى في السنوات الأخيرة(وكالة عدل تيسمسيلت 2025)

يُضاف إلى ذلك، أن المناخ الجاف صيفاً يقلّل من صلاحية بعض الأراضي الفلاحية الهامشية داخل الإقليم الحضري، مما ساعد — بشكل غير مباشر — على توجيه توسّع النسيج العمراني نحو هذه المساحات التي أصبحت مجالاً مفضلاً لإقامة مشاريع السكن (عبد القادر، 2020).

3/1 بنية المجال العمراني

هيكل النسيج العمراني للمدينة (مركز – ضواحي – مناطق توسع)

يعكس النسيج العمراني لمدينة تيسمسيلت تطوراً تدريجياً عبر مراحل تاريخية متعاقبة، حيث أفرز هذا التراكم العمراني بنية حضرية متمايزة تجمع بين النواة القديمة، وأحياء الضواحي، ومناطق التوسع الحديث. وتُبرز الدراسات الحضرية المنجزة على مستوى الولاية أن هذا

الهيكل العمراني يُعدّ نتاجاً لتفاعل عوامل جغرافية، اجتماعية، وسياسات عمرانية متباينة على مرّ العقود (مديرية التعمير والبناء لولاية تيسمسيلت، 2025).

أولاً: المركز الحضري (النواة القديمة)

يتركز قلب المدينة حول النواة الاستعمارية القديمة التي تشكلت خلال فترة الاستعمار الفرنسي (القرن 19م)، والتي تضم الشوارع الرئيسية، الإدارات، والساحات العمومية الكبرى (بن عبد الله، 2018). ويتميز هذا الجزء من المدينة بكثافة عمرانية عالية، ونسيج عمراني متراصّ، حيث ما تزال أنماط البناء التقليدي والفرنسي القديم واضحة في بعض الواجهات المعمارية. هذا المركز يُعتبر إلى اليوم القلب الإداري والتجاري للمدينة، وهو الذي يستقطب معظم الأنشطة الاقتصادية والخدمات (مديرية التعمير والبناء، 2025).

ثانياً: الضواحي

نشأت الأحياء السكنية المحيطة بالمركز تدريجياً خلال فترة ما بعد الاستقلال (1962 فصاعداً)، كامتداد طبيعي للمدينة لمواجهة الطلب المتزايد على السكن. وتتميّز الضواحي بوجود أحياء شعبية ذات طابع اجتماعي متفاوت، إذ نجد أحياءً ذات كثافة متوسطة بنيت في إطار برامج السكن الاجتماعي العمومي، وأخرى ذات طابع شبه قروي (مثل حي اللوز وحي الأمير عبد القادر) حيث يمتزج السكن الفردي بالأنشطة الفلاحية (عبد القادر، 2020).

ثالثاً: مناطق التوسع العمراني الحديث

تشهد المدينة منذ مطلع الألفية الثالثة موجة توسع عمراني جديدة، مدفوعة ببرامج الإسكان العمومي المدعم) عدل .(LSP – LPA – وتتركز هذه المناطق أساساً في الأجزاء الجنوبية الشرقية والغربية من المدينة، حيث تم برمجة عدة تجمعات سكنية كبرى مثل "حي عدل 1.200 مسكن"، و"حي 500 مسكن اجتماعي"، وهي مشاريع ساهمت في خلق أقطاب عمرانية جديدة باتت اليوم تشكّل امتداداً استراتيجياً للنسيج العمراني التقليدي (الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويرهAADL – ، 2022)

وقد أظهر تقرير مديرية التعمير والبناء (2022) أن "الطابع الشريطي (linéaire) للتوسع العمراني يفرض تحديات مرتبطة بضعف الربط بين الأحياء القديمة والجديدة، كما يُصعّب من مهام تهيئة شبكات الطرق والمرافق". لذلك يُعدّ تحسين التكامل بين النسيج العمراني القديم والجديد أحد الرهانات الرئيسية في سياسة التهيئة الحضرية لتيسمسيلت.

4/1 تحليل البنية العمرانية لمدينة تيسمسيلت

يعكس تحليل البنية العمرانية في مدينة تيسمسيلت البنية الاجتماعية والاقتصادية للمدينة، وكذا مراحل تطور المجال العمراني عبر الزمن. فعلى الرغم من كون المدينة تُعدّ مركزاً إدارياً متوسط الحجم، إلا أن تنوع الأنشطة داخل الفضاء الحضري يُسهم في خلق نسيج مجالي متعدد الوظائف (مديرية التعمير والبناء لولاية تيسمسيلت، 2025).

الأنشطة الإدارية والخدمات العمومية

تتركّز معظم الوظائف الإدارية والخدمات العمومية (مقر الولاية، الدوائر، البلديات، مقر الأمن والدرك، العدالة...) في وسط المدينة، أي في النواة الحضرية القديمة. ويُعدّ هذا التمركز إرثاً تنظيمياً يعكس الأهمية الإدارية للمدينة على مستوى الولاية، ويجعل من هذا الجزء من المدينة مجالاً نابضاً بالحركة خلال أيام الأسبوع (بن عبد الله، 2018).

الأنشطة التجارية

أما الوظيفة التجارية فتوزعت تدريجياً خارج حدود المركز القديم، حيث ظهرت محاور تجارية ثانوية على طول بعض المحاور الطرقية الرئيسية، مثل شارع الاستقلال وطريق الشلف، والتي أصبحت تدريجياً تشكّل مجالات جذب للسكان. وتتميّز التجارة المحلية بسيطرة الطابع التقليدي (تجارة المواد الغذائية، الألبسة، الخدمات اليومية(، مع وجود محاولات محدودة لاستحداث فضاءات تجارية حديثة (مديرية التجارة لولاية تيسمسيلت، 2021.(

الأنشطة الصناعية والحرفية

يُلاحظ تركّز الأنشطة الصناعية ذات الطابع التحويلي والحرفي في منطقة النشاطات الصناعية الواقعة في الجهة الشرقية من المدينة (المنطقة الصناعية تيسمسيلت)، حيث تنتشر ورشات النجارة، تحويل الرخام، وبعض الصناعات الغذائية (عبد القادر، 2020). إلا أن الطابع العام للمدينة لا يزال يغلب عليه الطابع السكني والخدماتي، مع محدودية واضحة في حجم ونوعية الأنشطة الصناعية الكبرى.

الأنشطة الترفيهية والثقافية

أما فيما يتعلق بالأنشطة الترفيهية والثقافية، فتُعدّ المدينة فقيرة نسبياً على هذا الصعيد، حيث تقتصر التجهيزات على بضع مرافق عمومية (دار الثقافة "مولود قاسم نايت بلقاسم"، قاعة سينما واحدة، وبعض الملاعب). وهو ما يشكّل عنصراً من عناصر الضعف في الجاذبية الحضرية للمدينة، لا سيما بالنظر إلى التطور السريع للكتلة السكانية في أحياء التوسع العمراني الجديد (مديرية الشباب والرياضة، 2021).

2/ الخصائص الديمغرافية

يمثّل الجانب الديمغرافي والاجتماعي أحد المحددات الرئيسية في فهم التحولات التي يعرفها المجال الحضري لمدينة تيسمسيلت، لا سيما في ظل النمو المتسارع للسكان خلال العقود الأخيرة. ويُسهم تحليل هذه الخصائص في تفسير ديناميكيات الطلب على السكن، الخدمات، والمرافق، كما يساعد في تشخيص المشكلات الاجتماعية المرتبطة بمشاريع الإسكان، وفي مقدمتها سكنات "عدل" (عبد القادر، 2020).

تُظهر الدراسات الحديثة أن التحولات الديمغرافية في المدينة ليست معزولة عن السياقات الاقتصادية والسياسية على المستوى الوطني، حيث ارتبطت فترات الطفرات السكانية بالمراحل التي عرفت إطلاق مشاريع إسكانية كبرى، في حين ترافقت الأزمات الاقتصادية مع تباطؤ وتيرة النمو. وعليه، فإن رصد التطور الديمغرافي والاجتماعي للمدينة يشكّل مدخلاً ضرورياً لفهم الأبعاد المجالية والاجتماعية لمشاريع السكن (مديرية التعمير والبناء لولاية تيسمسيلت، 2025).

1/2 تطور السكان خلال العقود الأخيرة

شهدت مدينة تيسمسيلت خلال العقود الأخيرة نمواً ديمغرافياً واضحاً، جعل منها واحدة من أهم المدن المتوسطة الناشئة في غرب الجزائر. ووفقاً لبيانات الديوان الوطني للإحصاء(ONS) ، بلغ عدد سكان المدينة حوالي 28,456 نسمة سنة 1977، ليرتفع إلى 42,613 نسمة سنة 1987، ثم إلى 62,801 نسمة سنة 1998. هذا الاتجاه التصاعدي استمر خلال الألفية الجديدة، حيث سجلت إحصائيات 2008 تعداداً سكانياً بلغ 75,197 نسمة، وفي اخر الاحصائيات المتحصل عليها سجلت المدينة 120756 نسمة مع اواخر سنة 2024
(مديرية البرمجة ومراقبة الميزانية تيسمسيلت 2025).

يمكن تفسير هذا النمو المتسارع بعدة عوامل: أولا، التحول التدريجي للمدينة إلى قطب إداري وتجاري عقب ترقيتها إلى عاصمة ولاية سنة 1984، ما جعلها تستقطب السكان من المناطق الريفية المجاورة (بن عبد الله، 2018). ثانياً،

وقد أظهرت الدراسات أن متوسط النمو الديمغرافي للمدينة خلال العقدين الأخيرين تراوح بين 2.3% و2.8% سنوياً، وهو معدل مرتفع نسبياً مقارنة بالمدن المتوسطة المجاورة (عبد القادر، 2020). ويرتبط هذا النمو بالزيادة الطبيعية للسكان من جهة، وبالهجرة الداخلية المتزايدة، حيث تشير معطيات مديرية التعمير والبناء (2025) إلى أن "حوالي 30% من القاطنين الجدد بالمدينة خلال العشر سنوات الأخيرة قدموا من الأرياف المحيطة أو من ولايات مجاورة."

هذا التصاعد في حجم السكان وضع تحديات كبيرة أمام قدرات الاستيعاب العمراني للمدينة، وهو ما يفسر اللجوء إلى إطلاق برامج إسكان كبرى مثل سكنات "عدل"، لمواجهة الطلب المتزايد على السكن(AADL ، 2025)

2/2 العوامل المحفزة للنمو السكاني (الهجرة، تحسن ظروف المعيشة...)

تُظهر الدراسات الحضرية أن وتيرة النمو السكاني بمدينة تيسمسيلت خلال العقود الأخيرة لم تكن نتيجة للزيادة الطبيعية وحدها، بل لعبت عوامل هيكلية متعددة دوراً محورياً في تحفيز هذا

النمو، من أبرزها: حركة الهجرة الداخلية، تحسن الأوضاع المعيشية، وتوسيع الخدمات الأساسية (مديرية التعمير والبناء لولاية تيسمسيلت، 2022).

أولاً: الهجرة الداخلية من الأرياف

تُعدّ الهجرة الداخلية من العوامل الجوهرية التي ساهمت في رفع معدل النمو السكاني. فبعد ترقية تيسمسيلت إلى عاصمة ولاية سنة 1984، شهدت المدينة تدفقاً ملحوظاً للسكان القادمين من المناطق الريفية المحيطة (بلديات العيون، عماري، خميستي...)، هرباً من تدهور الظروف الاقتصادية في الريف، وطلباً لفرص العمل والخدمات الحضرية (بن عبد الله، 2018). وتشير معطيات مديرية التعمير (2022) إلى أن "حوالي 35% من سكان المدينة الحاليين هم من الوافدين الجدد خلال السنوات العشرين الأخيرة"، مما يعكس دينامية هجرة قوية نحو المدينة.

ثانياً: تحسن ظروف المعيشة

ارتبطت وتيرة النمو السكاني أيضاً بالتحسن التدريجي في نوعية الحياة داخل المجال الحضري. فقد شهدت تيسمسيلت خلال العقدين الأخيرين تحسناً في شبكات المياه الصالحة للشرب، الكهرباء، الغاز، ووسائل النقل، مما عزز من جاذبيتها كمجال للاستقرار الأسري (مديرية الموارد المائية، 2021).
إلى جانب ذلك، فإن تعميم التعليم الأساسي والثانوي، وتطوير بعض المرافق الصحية ساعدا في رفع مؤشرات التنمية البشرية للمدينة، وهو ما انعكس في ارتفاع متوسط العمر وتحسن مؤشرات الصحة الإنجابية (عبد القادر، 2020).

ثالثاً: السياسات السكنية التحفيزية

لعبت السياسات السكنية العمومية دوراً مباشراً في تحفيز النمو السكاني. فبرامج سكنات "عدل"، والسكن الاجتماعي(LPA – LSP) ، أسهمت في تلبية جانب من الطلب المتزايد على السكن، وشجّعت العديد من العائلات الشابة على الاستقرار الدائم بالمدينة (AADL ،

2022)

وتُشير تقارير الوكالة الوطنية لـ "عدل" إلى أن "ما لا يقل عن 60% من المستفيدين من سكنات عدل بمدينة تيسمسيلت هم من العائلات القادمة من خارج المجال الحضري الأصلي ، مما يبرهن على الأثر المباشر للسياسات الإسكانية في تعزيز جاذبية المدينة.(وكالة عدل تسمسيلت 2025)

3/ الخصائص الاقتصادية

تُعتبر البنية الاقتصادية لمدينة تيسمسيلت محدودة نسبياً، وتعتمد بشكل رئيسي على قطاع الخدمات (الإدارة العمومية، التجارة)، يليه قطاع البناء والأشغال العمومية، في حين تبقى الأنشطة الصناعية ضعيفة وغير مهيكلة (مديرية التخطيط والإحصاء، 2022). ويُشير تقرير التنمية المحلية (2022) إلى أن "حوالي 52% من السكان النشطين يعملون في قطاع الخدمات، بينما 23% في قطاع البناء، وأقل من 10% في الأنشطة الصناعية الخفيفة."

يُعدّ النشاط التجاري أحد المحرّكات الرئيسية للاقتصاد المحلي، مدفوعاً بحركة الأسواق الأسبوعية والتجارة بالتجزئة. وقد ساهم توسع المشاريع السكنية (ومنها سكنات عدل) في تنشيط بعض المهن المرتبطة بقطاع البناء والتجارة العقاريةAADL) ، 2022.(أما القطاع الفلاحي، فرغم مكانته في محيط المدينة، فإنه لا يحتل سوى حيزاً محدوداً في الاقتصاد الحضري، مع هيمنة الزراعة التقليدية وضعف التحويل الصناعي للمنتجات الفلاحية (بن عبد الله، 2018).

ورغم هذه الديناميكية الجزئية، لا تزال المدينة تواجه إشكاليات اقتصادية عديدة، أبرزها: ارتفاع نسبة البطالة بين الشباب، ضعف النسيج الصناعي، محدودية الاستثمارات الكبرى، وتبعية الاقتصاد المحلي للقطاع العمومي (مديرية التعميروالبناء، 2022).

4-علاقة السكان بمشاريع السكن الجديدة (التقبل، التفاعل، الآثار الاجتماعية)

عرفت مدينة تيسمسيلت خلال العقدين الأخيرين توسعاً ملحوظاً في المشاريع السكنية الجديدة، لا سيما ضمن إطار برنامج "عدل" وبرامج السكن الاجتماعي. وقد تباينت علاقة السكان بهذه

المشاريع، بين مواقف التقبل النشطة، التفاعل الإيجابي، وبين بعض التحفظات والآثار الاجتماعية المتفاوتة(AADL ، 2025)

أولاً: مستوى التقبل الاجتماعي

تُشير الدراسات الميدانية إلى أن الغالبية العظمى من السكان المحليين أبدت تقبلاً إيجابياً لهذه المشاريع، باعتبارها استجابة عملية لأزمة السكن التي عانت منها المدينة منذ مطلع الألفية (بن عبد الله، 2018).

وقد أعرب المستفيدون الجدد، خصوصاً فئة الشباب والأسر ذات الدخل المتوسط، عن ارتياحهم لتحسّن ظروف الإقامة وانتقالهم من أنماط سكنية هشة إلى وحدات سكنية منظمة (مديرية السكن لولاية تيسمسيلت، 2025).

ثانياً: التفاعل مع الفضاءات السكنية الجديدة

رغم التقبل الإيجابي العام، برزت بعض التحديات على مستوى التفاعل الاجتماعي داخل المجمعات السكنية الجديدة. إذ سُجل في عدة أحياء حديثة نوع من ضعف الروابط الاجتماعية بين السكان الجدد، خاصة في المشاريع ذات الطابع العمودي (سكنات عدل)، مقارنة بالأحياء التقليدية ذات النسيج الاجتماعي المتماسك (عبد القادر، 2020).

ويرتبط هذا الوضع بطبيعة السكن الجديد (السكن العمودي)، وتنوع الخلفيات الاجتماعية والثقافية للمستفيدين، فضلاً عن محدودية الفضاءات المشتركة والبنية التحتية الاجتماعية (مديرية التعميروالبناء تسمسيلت، 2025).

ثالثاً: الآثار الاجتماعية

كان للمشاريع السكنية الجديدة آثار اجتماعية متعددة:

- أولاً، ساهمت في تحسين الإطار المعيشي لآلاف الأسر، من خلال الحصول على سكن لائق

- ثانياً، ساعدت على تخفيف حدة الضغط السكني على الأحياء القديمة وتقليص ظاهرة السكن غير اللائق (مديرية السكن تسمسيلت ، 2025).
- ثالثاً، نتج عن هذه المشاريع نوع من إعادة توزيع السكان داخل المجال الحضري، مع انتقال العديد من الأسر إلى ضواحي المدينة حيث تتمركز الأحياء الجديدة (بن عبد الله، 2018).

ومع ذلك، فإن بعض الآثار السلبية لا يمكن إنكارها، من بينها:

- ضعف الاندماج الاجتماعي في الأحياء الجديدة،
- ظهور مظاهر التفكك المجتمعي الطفيف،
- وتزايد الضغط على المرافق العامة (مدارس، شبكات النقل، الخدمات الصحية) نتيجة التوسع السكاني غير المتوازن (المصلحة التقنية لبلدية تسمسيلت 2025)

4/ التحولات العمرانية بمدينة تيسمسيلت

شهدت مدينة تيسمسيلت، مثلها مثل العديد من المدن المتوسطة في الجزائر، تحولات عمرانية لافتة خلال العقود الأخيرة، سواء على مستوى الامتداد المجالي أو في طبيعة النسيج العمراني. ويرتبط هذا التحول بعدة عوامل، أبرزها السياسات العمومية في مجال السكن، الديناميكيات الديمغرافية، والتغيرات الاقتصادية والاجتماعية.

فهم هذه التحولات يقتضي العودة إلى جذور تطور المدينة من النشأة إلى مراحل التوسع المتتالية، مما يتيح تفسير كيفية تشكل المجال الحضري الحالي (بن عبد الله، 2018).

4-1 مراحل تطور المجال الجغرافي — التطور التاريخي للمدينة (النشأة، مراحل التوسع)

النشأة

تعود نشأة مدينة تيسمسيلت إلى الحقبة الاستعمارية الفرنسية، حيث أنشئت كـ "مركز إداري ريفي" في أواخر القرن التاسع عشر، مستفيدة من موقعها الجغرافي الاستراتيجي على السفوح

الشمالية لجبال الونشريس (عبد القادر، 2020). وقد اختير موقعها على تقاطع المسالك التجارية بين سهول "تيسمسيلت-غليزان" والممرات المؤدية إلى الهضاب العليا، مما ساهم في استقطاب سكان من الأرياف المجاورة. خلال هذه المرحلة، اتسمت البنية العمرانية بالتخطيط الاستعماري المعروف: مركز إداري محاط بأحياء سكنية منخفضة الكثافة، مع هيمنة واضحة للمنشآت الإدارية العسكرية والمدنية (مديرية التعمير، 2022).

مرحلة التوسع الأولى (مرحلة الاستقلال إلى السبعينات)

عقب الاستقلال سنة 1962، دخلت المدينة في مرحلة توسع تدريجي، نتيجة لحركة النزوح الريفي المكثفة التي شهدتها الولاية. فقد شكلت المدينة حينها ملاذاً سكانياً آمناً، خاصة في فترة العشرية السوداء في التسعينات، حيث تزايدت الهجرة الداخلية نحو المدن (بن عبد الله، 2018). ارتبط هذا التوسع بظهور أحياء شعبية غير منظمة في محيط المركز التاريخي، مع اعتماد السكان على البناء الذاتي وضعف تدخل السلطات في ضبط المخططات العمرانية (مديرية التعمير، 2022).

مرحلة التوسع الثانية (الثمانينات إلى نهاية التسعينات)

عرفت هذه المرحلة ظهور أولى مشاريع السكن الاجتماعي المبرمجة في إطار المخطط الوطني للسكن الحضري. وقد توسعت المدينة نحو الجنوب الشرقي، مع إنشاء أحياء ذات كثافة متوسطة كـ "حي النصر" و"حي 20 أوت" (مديرية السكن، 2022). تميزت هذه المرحلة بضعف التجهيزات القاعدية وتنامي الفوارق بين الأحياء القديمة والجديدة، ما عمّق إشكاليات التماسك المجالي والاجتماعي (عبد القادر، 2020).

مرحلة التوسع الثالثة (2000 إلى اليوم)

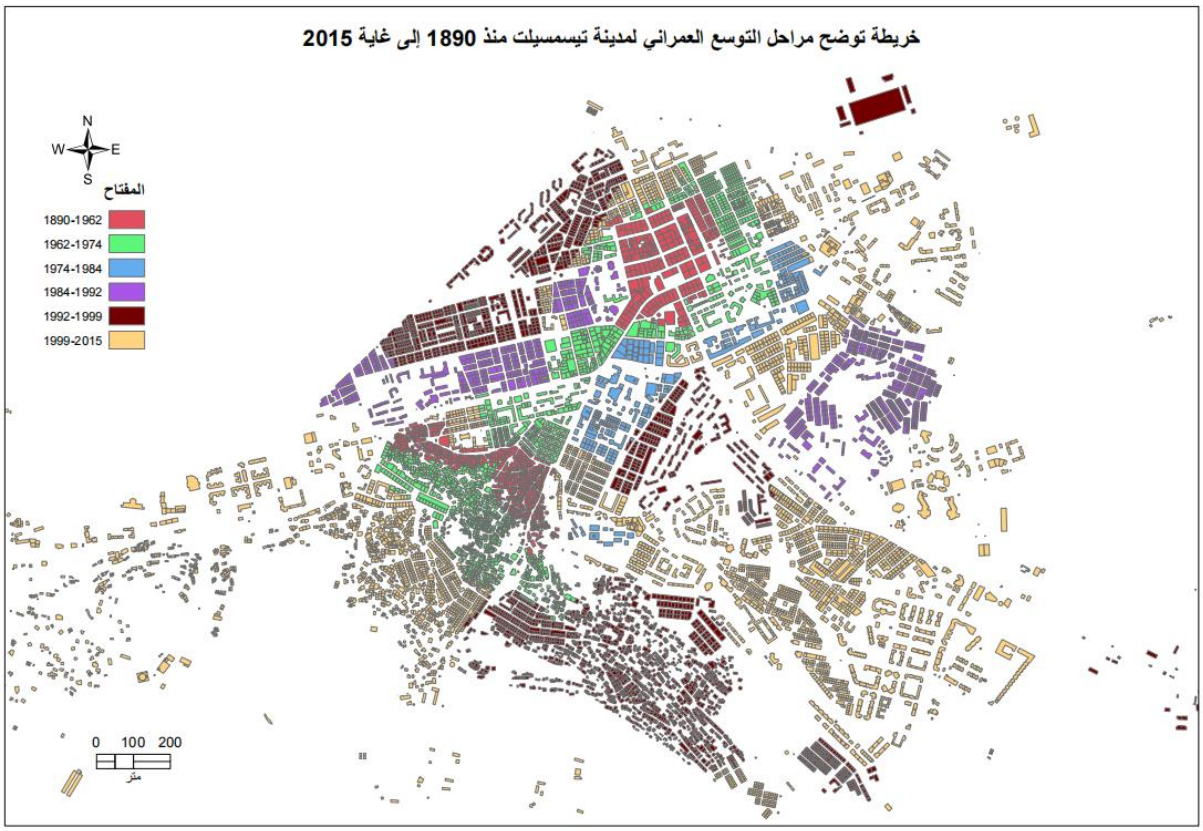
ابتداءً من سنة 2000، ومع إطلاق برامج سكنية كبرى على غرار "عدل"، "السكن الاجتماعي الإيجاري" و"السكن الترقوي"، دخل المجال الحضري للمدينة مرحلة توسع نوعي وكمي

جديد.

شهدت هذه المرحلة تحوّلاً في النمو العمراني، مع تشييد أحياء جديدة في الضواحي (حي 1100 مسكن عدل، 400 مسكن اجتماعي، وغيرها)، وظهور مشاريع تحسين البنية التحتية (مديرية التعمير والبناء تسمسيلت، 2022).

كما أدّى هذا الامتداد إلى تغيير في هيكل المدينة، التي أصبحت ذات طابع متعدّد الأقطاب (نواة قديمة — أحياء جديدة — ضواحي في طور التشكّل)، مع بروز تحديات جديدة تتعلق بالربط بين هذه المكونات (المصلحة التقنية لبلدية تسمسيلت 2025)

خريطة رقم (3): مراحل التوسع العمراني لمدينة تسمسيلت مند 1890 الى 2015



المصدر مديرية التعمير 2025

5- أهم المشاريع السكنية وأثرها على البنية التحتية

تُعتبر المشاريع السكنية الكبرى رافعة أساسية لتحولات المشهد العمراني بمدينة تيسمسيلت خلال العقود الأخيرة. وقد شكلت هذه البرامج جزءاً من الاستراتيجية الوطنية الهادفة إلى تدارك العجز السكني وتحسين الإطار المعيشي للمواطنين، خاصة في المدن المتوسطة التي تعاني من ضغط ديموغرافي متزايد (وزارة السكن والعمران، 2023). برزت عدة مشاريع سكنية كبرى ساهمت بشكل مباشر في توسيع المجال الحضري وتحفيز تطوير البنية التحتية، وفي مقدمتها مشاريع سكنات "عدل" والسكن الاجتماعي الإيجاري.

برنامج "عدل" (الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره)

أُطلق برنامج "عدل" بمدينة تيسمسيلت ابتداءً من سنة 2013 ضمن مخطط وطني يهدف إلى إنجاز 500 ألف وحدة سكنية.
في هذا السياق، برمجت مديرية السكن لولاية تيسمسيلت إنجاز أكثر من 1100وحدة سكنية من صيغة "عدل"، تركز معظمها في أحياء جديدة تقع جنوب شرق المدينة (حي 1100 مسكن عدل)، على مساحات عمرانية غير مستغلة سابقاًAADL) ، 2022.(

ساهم هذا المشروع في:

- تخفيف الضغط عن الأحياء القديمة،
- تحسين شروط السكن لشرائح واسعة من الطبقة المتوسطة،
- دفع عجلة تجهيز البنية التحتية (مياه الشرب، الطرق، الكهرباء، الغاز)،
- خلق ديناميكية عقارية وتجارية جديدة في محيط هذه الأحياء (مديرية السكن، 2025).

مشاريع السكن الاجتماعي الإيجاري

يُعدّ السكن الاجتماعي الإيجاري من أبرز البرامج التي استفادت منها مدينة تيسمسيلت منذ نهاية التسعينات.
وقد تم إنجاز أكثر من 4000وحدة سكنية اجتماعية موزعة على عدة أحياء جديدة، أبرزها:

- حي 400 مسكن،

- حي 20 أوت،
- حي النصر،
- حي 500 مسكن (مديرية السكن، 2025).

أثّر هذا البرنامج في تحسين السكن للفئات ذات الدخل المحدود، غير أن إنجازه السريع أحياناً تجاوز قدرات البنية التحتية المتوفرة، مما أحدث بعض الاختلالات في تغطية الخدمات الأساسية (عبد القادر، 2020).

برامج السكن الريفي المدعم

إلى جانب السكن الحضري، استفادت تيسمسيلت من برامج السكن الريفي المدعم، خاصة في الأحياء الهامشية والمحيطات القروية القريبة من المدينة. وقد مكّنت هذه البرامج من تخفيف الضغط عن النسيج الحضري الداخلي، ودعمت سياسة "الاحتفاظ بالسكان في أريافهم" (وزارة السكن والعمران، 2023).

الأثر على البنية التحتية

أدّت هذه المشاريع إلى تحولات بارزة في البنية التحتية للمدينة، تمثّلت في:

- تمديد شبكات الطرق والمواصلات الحضرية،
- تحسين الربط بشبكات المياه والغاز والكهرباء،
- تطوير شبكات الصرف الصحي،
- تعزيز المرافق العمومية (مدارس، قاعات علاج، أسواق)، وإن كان ذلك بوتيرة متفاوتة (مديرية التعمير، 2025).

وضعية برنامج السكن

السكن ببلدية تيسمسيلت دون احتساب السكن الهش موقوفة بتاريخ 12/31/ 2024 (مديرية السكن تسمسيلت2025) :

29837 سكن

- سكن حضري :27651 سكن
- سكن ريفي :2186 سكن
- سكن هش :1254 سكن

نسبة شغل المسكن :3.88 ساكن/المسكن

جدول رقم (2) :معطيات قطاع السكن بتسمسيلت

الصيغ السكنية المسجلة على مستوى البلدية	العدد (وحدة سكنية)	سكنات منتهية	سكنات في طور الانجاز	سكنات سكنات غير منتهية
السكن العمومي الايجاريLPL	13970	1180	430	1740
السكن الاجتماعي التساهمي /السكن الترقوي المدعم	1336	1336	/	/
السكن الريفي HR	1784 اعانة مالية	1675	94	75
السكن في اطار التجزءات الاجتماعية	324	/	324	/
السكن بصيغة البيع بالاجار LLV	5280 منها 1160 وحدة سكنية من	4120	/	1160

	برنامج عدل 3			
السكن الترقوي المدعمLPA2	1415	100	1110	205
السكن الترقوي العمومي LPP	36	36	/	/

المصدر :مديرية السكن تسمسيلت 2025

6- تطور البنية التحتية المرافقة (طرقات، شبكات المياه والكهرباء، المرافق الاجتماعية)

شكّل التوسع العمراني الذي عرفته مدينة تيسمسيلت بفعل المشاريع السكنية الكبرى دافعاً رئيسياً نحو تطوير البنية التحتية المرافقة. فمع انتقال المدينة من مركز إداري صغير إلى مدينة متوسطة الحجم، أصبح من الضروري ملاءمة شبكات الطرق، والمرافق العمومية مع الزيادة السكانية والتحولات في الاستعمالات الحضرية (مديرية التعمير، 2022). غير أنّ هذا التطور اتّسم أحياناً بعدم التوازن بين سرعة إنجاز الوحدات السكنية ومستوى تجهيز البنية التحتية.

شبكات الطرق والمواصلات :

عرفت شبكة الطرق داخل مدينة تيسمسيلت توسعاً ملحوظاً مع نمو الأحياء الجديدة. تم إنجاز عدة محاور طرقية لربط الأحياء السكنية الحديثة (كحي 1100 مسكن عدل وحي 400 مسكن) بالمركز القديم، إلى جانب إعادة تأهيل وتوسيع الطرق الحضرية الرئيسية (مديرية الأشغال العمومية، 2022).

غير أن هذا التطور لم يكن كافياً لاستيعاب الكثافة المرورية المتزايدة، مما يُبقي بعض الأحياء في حالة عزلة نسبية، خصوصاً تلك الواقعة في المحيط الجنوبي الشرقي (بن عبد الله، 2018).

شبكات المياه الصالحة للشرب والصرف الصحي :

شهدت المدينة تحسينات تدريجية في شبكات المياه، مع إنشاء خزانين جديدين بسعة إجمالية قدرها 8000 متر مكعب، ومد خطوط توزيع جديدة نحو الأحياء الحديثة (مديرية الموارد المائية، 2022).
كما عرفت شبكة الصرف الصحي توسعة تدريجية، مع ربط معظم الأحياء الجديدة بالشبكة الرئيسية، رغم بقاء بعض النقاط السوداء في الأحياء الطرفية غير المهيكلة (عبد القادر، 2020).

شبكات الكهرباء والغاز الطبيعي :

تم تحقيق تقدم مهم في كهربة الأحياء الجديدة، حيث وصلت نسبة التغطية بالكهرباء إلى حوالي 95٪ من المساكن الجديدة (مديرية الطاقة، 2022).
أما شبكة الغاز الطبيعي، فقد شمل التوسيع أغلب الأحياء الكبرى مثل أحياء عدل والسكن الاجتماعي، مع برامج مستقبلية لاستكمال الربط في بعض الأحياء الريفية الملحقة (وزارة الطاقة، 2023).

أدّت الطفرة السكنية إلى الحاجة الملحّة لتوسيع شبكة المرافق الاجتماعية. تم بناء عدة مدارس ابتدائية ومتوسطات جديدة في الأحياء الحديثة، إلى جانب تعزيز شبكة المرافق الصحية (قاعات علاج، مركز صحي متعدد الخدمات بحي عدل) (مديرية التربية، 2022؛ مديرية الصحة، 2022).
ومع ذلك، لا تزال بعض الأحياء تعاني من نقص واضح في المرافق الثقافية، ومرافق الترفيه، مما يُحد من جودة الحياة الحضرية .

7- أثر المشاريع السكنية على نمط استعمال الأرض وتحولات المشهد الحضري

أحدثت المشاريع السكنية الكبرى المُنجزة في مدينة تيسمسيلت خلال العقدين الأخيرين تحوّلات عميقة في أنماط استعمال الأرض والمشهد الحضري للمدينة، حيث ساهمت في إعادة تشكيل خارطة الامتداد الحضري، وفرضت ديناميكيات جديدة على الاستعمالات المختلفة للأرض (مديرية التعمير، 2025).

توسع المجال المبني

قبل توسع برامج السكن (خاصة "عدل" والسكن الاجتماعي)، كان النسيج العمراني للمدينة محصوراً حول المركز الإداري والتجاري التقليدي، مع أحياء قديمة ذات طابع شعبي. أما اليوم، فقد امتدّ المجال المبني بشكل واضح نحو الجنوب الشرقي والجنوب الغربي، على حساب الأراضي الفلاحية وأراضي الغابات المحاذية (وزارة السكن والعمران، 2023). هذا التوسع العمراني غير الموجه، في بعض الحالات، أدى إلى تقليص الرقعة الزراعية المحيطة بالمدينة، وهو ما يطرح إشكالات في التوازن بين التنمية الحضرية والحفاظ على الأراضي ذات القيمة البيئية (بن عبد الله، 2018).

تغيّر أنماط استعمال الأرض

عرفت استعمالات الأرض تحولات ملحوظة:

- ازدياد كبير في الأراضي المخصصة للسكن(Zones résidentielles) ،
- تمدد شبكات الطرق والمرافق العمومية،
- تراجع تدريجي للمناطق الفلاحية المحيطة بالمجال العمراني (مديرية التعمير، 2025).

كما أدى إدماج أحياء جديدة إلى إعادة توزيع الأنشطة الاقتصادية، حيث ظهرت مراكز تجارية محلية في الأحياء الحديثة، بينما عرف المركز القديم تراجعاً نسبياً في نشاطه التجاري بسبب ضعف استيعاب البنية التحتية القديمة للطلب الجديد (عبد القادر، 2020).

تحولات المشهد الحضري

أثّرت هذه التحولات في المشهد الحضري العام، حيث أصبح الفضاء العمراني للمدينة يتسم بازدواجية واضحة:

- من جهة، أحياء حديثة ذات عمران منظَّم نسبياً لكنها تفتقر إلى الاندماج العضوي مع النسيج القديم،
- ومن جهة أخرى، مركز تاريخي يعاني من هشاشة عمرانية وضعف في التجهيزات (مديرية التعمير، 2025).

ساهمت مشاريع السكن أيضاً في "تفكيك" وحدة المشهد العمراني عبر خلق "جيوب عمرانية" جديدة ذات طابع شبه مستقل، مما أضعف الترابط المجالي بين الأحياء المختلفة (وزارة السكن والعمران، 2023).

رهانات الاستدامة الحضرية

طرحت هذه التحولات عدة تحديات تتعلق باستدامة النمو الحضري، أبرزها:

- ضرورة وضع استراتيجيات لضبط التوسع العمراني،
- تكثيف التهيئة الحضرية المندمجة،
- حماية الأراضي الزراعية،
- تحسين الربط بين الأحياء الجديدة والمركز التقليدي (بن عبد الله، 2018).

خاتمة الفصل

من خلال دراسة وتحليل الخصائص الجغرافية، المجالية، الديمغرافية والاجتماعية لمدينة تيسمسيلت، أمكن استخلاص مجموعة من النتائج التي تبرز خصوصيات هذا المجال الحضري قيد التحول.

فمن الناحية الجغرافية، يتّسم موقع المدينة بأهمية متوسطة، باعتبارها مركزاً إدارياً على تخوم الهضاب العليا وسلسلة الأطلس التلي، مع طوبوغرافيا مركبة (جبال، هضاب) تفرض تحديات واضحة على أنماط التوسع العمراني. أمّا مناخها شبه الجاف، فله تأثير مباشر على أنماط البناء واستعمالات الأرض، ويؤطر خيارات التنمية الحضرية المستدامة.

على المستوى المجالي، يبيّن تحليل النسيج العمراني بروز ازدواجية واضحة بين مركز قديم كثيف وعشوائي وأحياء جديدة منفصلة نسبياً، في ظل توسع غير متوازن للمدينة باتجاه الأراضي المحيطة. من جانب آخر، يُظهر التطور الديمغرافي المتسارع خاصة بفعل عوامل الهجرة الريفية وتحسّن ظروف المعيشة ضغطاً مستمراً على الموارد والخدمات الحضرية.

كما أظهرت الدراسة تنوّع التركيبة الاجتماعية مع حضور قوي للفئات الشابة، وزيادة واضحة في التوقعات الاجتماعية المرتبطة بتحسين الإطار المعيشي، وهو ما انعكس في التفاعل الإيجابي مع مشاريع السكن الجديدة، خاصة "سكنات عدل"، رغم وجود بعض التحفظات حول جودة الخدمات والبنية التحتية.

تؤكد هذه النتائج العلاقة العضوية بين الخصائص المجالية والاجتماعية للمدينة وإشكالية البحث المتعلقة بتسيير مشاريع سكنات عدل وآثارها المجالية والاجتماعية؛ إذ إنّ هشاشة البنية التحتية، ضعف الاندماج المجالي بين الأحياء، وغياب تصور شمولي للتنمية الحضرية، تشكّل عناصر حاسمة تفسر بعض جوانب القصور في تدبير هذا النوع من المشاريع.

تمهيداً للانتقال إلى الفصول التالية، يتّضح أن تحليل الخصائص المميزة لمدينة تيسمسيلت يشكّل مدخلاً أساسياً لفهم الأبعاد المركبة لآثار مشروع "سكنات عدل"، سواء من حيث إعادة

تشكيل المجال الحضري أو انعكاساته الاجتماعية على أنماط العيش المحلي. وفي هذا السياق، سيُركَّز في الفصول القادمة على تحليل معمّق لهذه الآثار.

الفصل الثالث : الأثار الاجتماعية لسكنات عدل

1- مقدمة الفصل

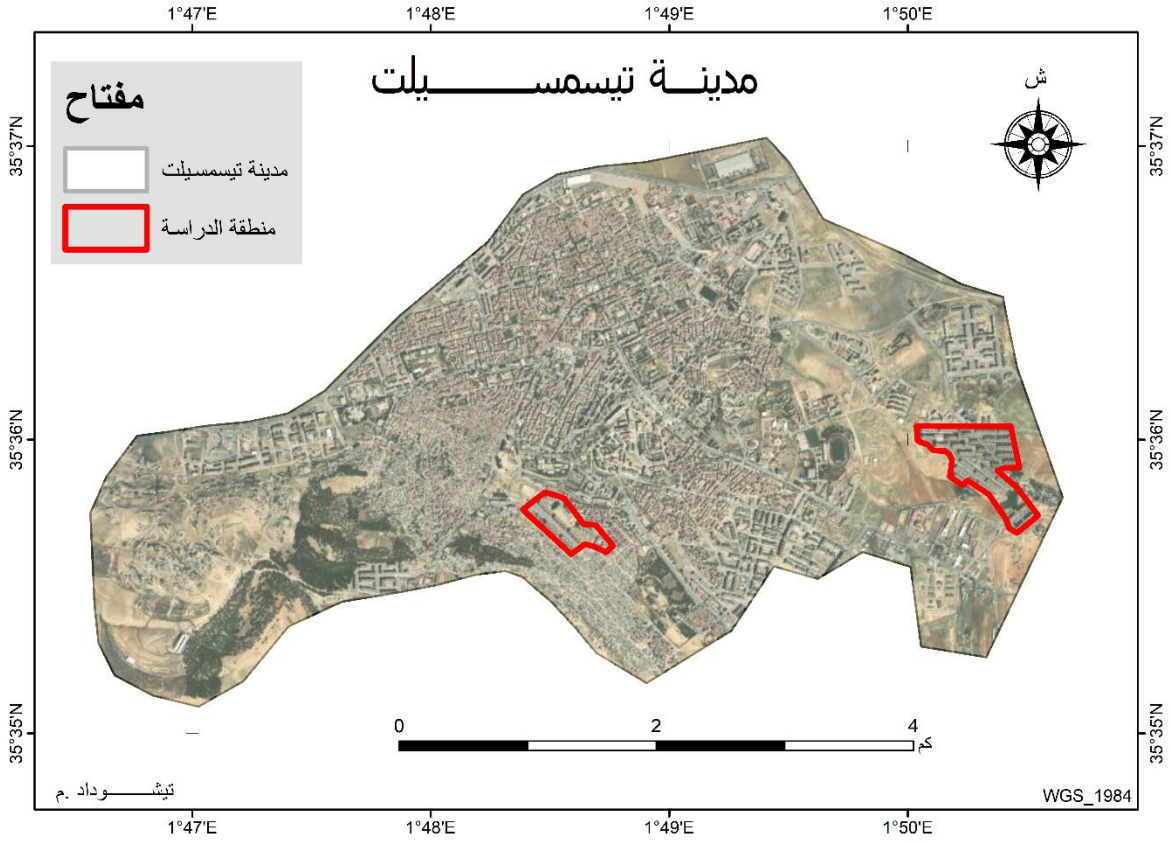
تُعد المشاريع السكنية الجديدة من بين أهم آليات التدخل العمراني والاجتماعي التي تنتهجها الدول لتحسين مستوى معيشة المواطنين والاستجابة إلى حاجياتهم الأساسية في السكن اللائق. لا يقتصر تأثير هذه المشاريع، ومن بينها برنامج "سكنات عدل"، على الجانب العمراني فقط، بل يمتد إلى أبعاد اجتماعية عميقة، تتعلق بإعادة تشكيل البنية السكانية، وإنتاج فضاءات جديدة للتفاعل الاجتماعي، وتأثيرها المباشر وغير المباشر على أنماط الحياة اليومية.

إن فهم الأثر الاجتماعي لمثل هذه المشاريع يندرج ضمن سياق أوسع لدراسة التحضر (Urbanization)وتفاعلاته مع جودة الحياة(Quality of Life) ، وهو موضوع تناولته العديد من الأدبيات الكلاسيكية والمعاصرة. فقد أشار *هينري لوفيفر* (Henri Lefebvre, 1968)إلى أن للفضاء العمراني قدرة على تشكيل السلوك الاجتماعي وإعادة إنتاج العلاقات الاجتماعية. كما أبرز *مانويل كاستلز* (Manuel Castells, 1977)في دراسته للسؤال الحضري، كيف تؤثر السياسات السكنية على أنماط التماسك الاجتماعي داخل المدينة. وبيّن *بيير بورديو* (Pierre Bourdieu, 1980)من جانبه أن نمط السكن والفضاء الاجتماعي يعكس ويعيد إنتاج التراتبية الاجتماعية، ويؤثر على رأس المال الاجتماعي للفرد.

وانطلاقاً من هذا الإطار النظري، يهدف هذا الفصل إلى دراسة وتحليل الأثر الاجتماعي لمشروع سكنات عدل بمدينة تيسمسيلت، باعتبارها عينة ميدانية تعكس طبيعة هذه التحولات. وقد اعتمدنا في ذلك على منهجية تحليل كمية وكيفية تستند إلى استمارة ميدانية موجهة إلى السكان القاطنين بهذه الأحياء. تضمنت هذه الاستمارة مجموعة من المحاور المتعلقة بالخصائص الديموغرافية والاجتماعية للسكان، رضاهم عن نوعية السكن، طبيعة العلاقات الاجتماعية داخل الحي، إضافة إلى تقييمهم لمستوى الخدمات المتوفرة وإشكاليات التسيير.

يتيح هذا التحليل فهم ديناميكيات الاندماج الاجتماعي في فضاء حضري جديد، كما يُسهم في الكشف عن العوامل التي تعزز أو تعيق تحقيق جودة الحياة الاجتماعية المنشودة.

خريطة رقم (4): منطقة الدراسة



المصدر :من اعداد الطالب 2025

2- الخصائص العمرية للمستفيدين من سكانات عدل

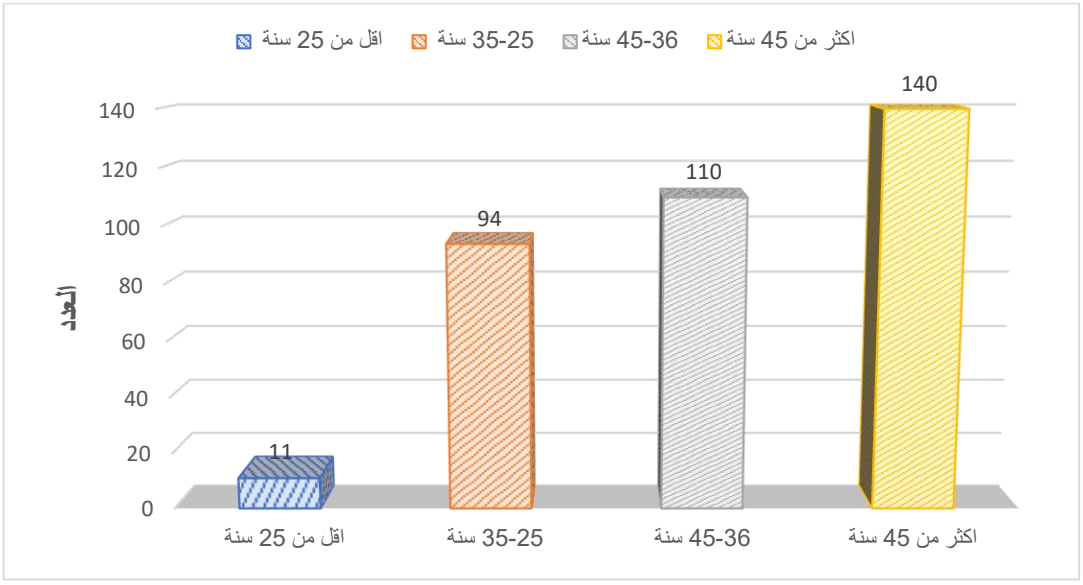
تعكس الخصائص العمرية منطق التراتب الاجتماعي في الولوج إلى السكن، حيث تبقى القدرة على اقتناء سكن معين مشروطة بموارد الفرد الاقتصادية والاجتماعية المتراكمة على مدى الزمن، وهو ما يتوافق مع التحليل الذي ينظر إلى السكن كامتداد للرأسمال الاجتماعي للفرد ومن جهة أخرى تُعد دراسة الخصائص الديموغرافية للمستفيدين من سكنات عدل خطوة أساسية لفهم طبيعة التركيبة السكانية لهذه الأحياء الجديدة. حيث يسمح تحليل الفئة العمرية والارتباط بينها وبين الوضعية المهنية والمالية باستنتاج طبيعة الطلب الاجتماعي على هذا النوع من السكنات

الجدول رقم (3) : الفئات العمرية لمكتتبي سكنات عدل

الفئة العمرية	العدد	النسبة المئوية
اقل من 25 سنة	11	%3,09
35-25 سنة	94	26,47%
45-36 سنة	110	30,98%
اكثر من 45 سنة	140	%39,43

المصدر: التحقيق الميداني 2025

الشكل رقم (1):الفئات العمرية لمكتتبي سكنات عدل



المصدر: التحقيق الميداني 2025

من خلال معطيات الجدول رقم (1) والشكل رقم (1) نجد أن الفئة العمرية الغالبة بين المكتتبين لسكانات عدل بمدينة تيسمسيلت تتراوح أعمارهم بين 36 و45 سنة بنسبة (30,98%)، تليها الفئة أكثر من 45 سنة بنسبة (39,43%)، في حين تمثل الفئة العمرية من 25 إلى 35 سنة حوالي (26,47%)، أما الفئة الأقل من 25 سنة فهي الأقل تمثيلاً بنسبة.(%3,09) هذا التوزيع يعكس مبدئياً أن الاستفادة من سكنات عدل تتطلب مستوى معيناً من الاستقرار المهني والمالي، الذي عادة لا يتحقق في السنوات الأولى من الحياة المهنية. إذ أن الشروط المعتمدة في سياسة

منح سكنات عدل تشترط إثبات الدخل المنتظم والقدرة على تسديد الأقساط الشهرية، وهو ما يتطلب غالباً فترة من الاستقرار الوظيفي، المتحقق عادة بعد سن الخامسة والثلاثين.

كما أن ارتفاع نسبة الفئة العمرية من 36 سنة إلى 45 سنة وما فوق يعكس أن هذا المشروع السكني يستهدف، في جوهره، شرائح اجتماعية ذات تجربة مهنية تراكمت عبر سنوات من العمل، ومن ثمّ راكمت رصيداً معتبراً من الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي. هذه الفئة العمرية عادةً ما تكون قد تجاوزت مرحلة التأسيس المهني والشخصي، لتصل إلى وضعية مالية أكثر استقراراً، مما يتيح لها إمكانية التفكير في استثمارات كبرى، مثل اقتناء سكن نوعي.

إن هذا المعطى يبرز العلاقة البنيوية بين الوضعية المهنية للفرد وإمكانياته في سوق السكن. فالسكن لا يُعد فقط سلعة استهلاكية أو حقاً اجتماعياً، بل هو أيضاً تعبير عن مكانة الفرد في البنية الاجتماعية، وشكل من أشكال رأس المال سواء كان اقتصادياً، اجتماعياً أو رمزياً الذي يُكتسب تدريجياً عبر المسار المهني والاجتماعي.

وبالتالي، فإن الشرائح العمرية الأكبر سناً، التي غالباً ما تتمتع بوضعيات مهنية مستقرة، تجد نفسها في موقع أفضل يسمح لها بتحمل الأعباء المالية المرتبطة بأنماط السكن ذات الجودة الأعلى، التي تتطلب التزامات مالية طويلة الأمد مثل القروض البنكية أو خطط التمويل المخصصة. كما أن هذه الفئات تميل إلى البحث عن نوعية حياة متقدمة تشمل الأمان، الراحة، والمكانة الاجتماعية، وهي عناصر ترتبط بشكل مباشر بنوعية السكن المختار.

وفي ضوء ذلك، يمكن القول أن تركيبة الفئات العمرية المستفيدة من سكنات عدل بمدينة تيسمسيلت تعكس:

- من جهة، حاجة اجتماعية ملحّة لهذه الفئات التي كانت تعاني من مشاكل في السكن.
- ومن جهة أخرى، وجود عوائق مالية تحد من استفادة الفئات الشابة أو الأقل استقراراً مهنياً من هذه الصيغة السكنية.

3- الحالة العائلية

تلعب الحالة العائلية دوراً محورياً في تحديد فرص الأفراد في الاستفادة من برامج السكن الاجتماعي وشبه الاجتماعي على غرار سكنات عدل. إذ أن هذه المشاريع عادةً ما تُصمم لتلبية

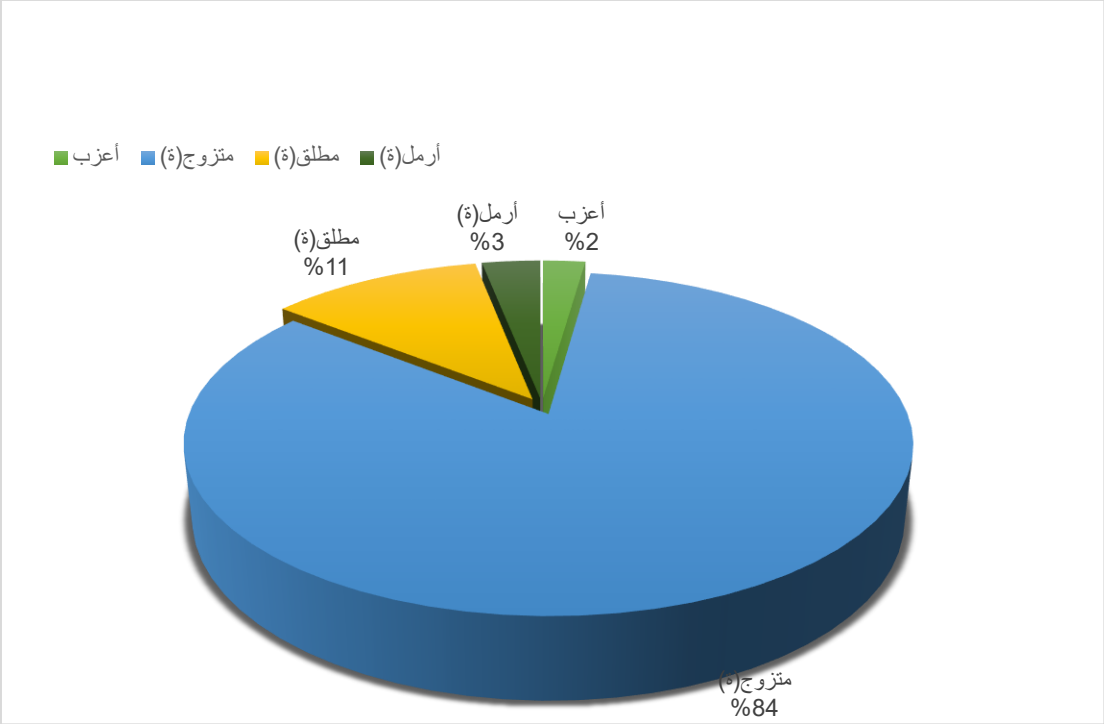
الطلب المتزايد على السكن لدى الشرائح السكانية المستقرة عائلياً، والتي تواجه صعوبات في تأمين سكن ملائم.

الجدول رقم (4):الحالة العائلية لمستغلي المسكن

الحالة العائلية	العدد
أعزب	8
متزوج(ة)	296
مطلق(ة)	40
أرمل(ة)	11

المصدر: التحقيق الميداني 2025

الشكل رقم (2) : الحالة العائلية لمستغلي المسكن



المصدر: التحقيق الميداني 2025

أظهرت نتائج الجدول رقم (3) والشكل رقم (2)أن نسبة المتزوجين بين المستفيدين من سكنات عدل بمدينة تيسمسيلت بلغت (87,72%) (296 فرداً من أصل 355)، مقابل نسبة ضعيفة من العُزّاب (2,25%)(8 أفراد)، و(11,27%) للمطلقين والأرامل (40 مطلقاً، 11 أرمل/ة).

هذا التوزيع يعكس بوضوح أن مشروع سكنات عدل يستهدف بشكل أساسي الأسر، وليس الأفراد، وهو ما يتماشى مع الشروط الرسمية للاستفادة من هذا النوع من السكنات، والتي غالباً ما تُعطي الأولوية للمتزوجين، أو للعائلات التي تعول أفراداً، بالنظر إلى احتياجاتها الملحة للسكن المستقل. إضافة إلى ذلك، فإن توفر دخل ثابت والقدرة على تسديد الأقساط المالية، يُعد من بين المتطلبات الأساسية للولوج إلى هذا البرنامج السكني، مما يحد من استفادة الفئات الشابة العزباء أو الأقل استقراراً اجتماعياً أو مهنياً (Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, 2020).

-السكن ليس مجرد فضاء مادي بل هو "أحد تجليات الاستقرار الاجتماعي"، حيث تُمكن الأسرة المتماسكة والمستقرة من تحقيق مستوى من الأمان الاجتماعي والنفسي. وبذلك فإن ارتفاع نسبة المتزوجين ضمن المستفيدين من سكنات عدل يعكس الطابع العائلي لهذه الأحياء الجديدة، مع ما يرافقه من تطلعات نحو تحسين شروط العيش.

ويمكن الاستنتاج أن برنامج سكنات عدل في تيسمسيلت يظل موجهاً أساساً لفئة اجتماعية تتمتع بـ:

- وضع عائلي مستقر؛
- دخول مالية منتظمة؛
- حاجة مؤكدة إلى تحسين ظروف السكن.

3-المستوى التعليمي للسكان

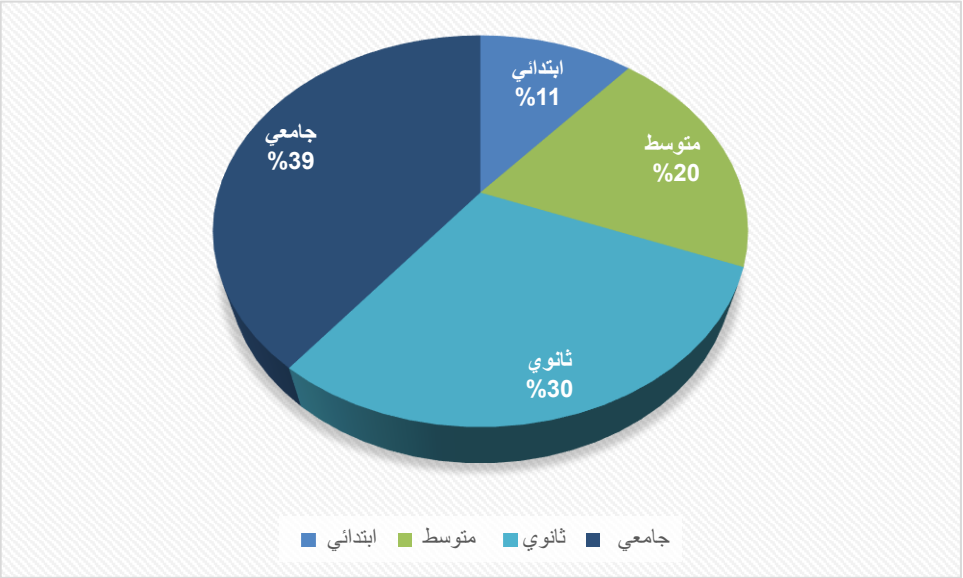
يمثل المستوى التعليمي مؤشراً محورياً في فهم طبيعة السكان المستفيدين من سكنات عدل، نظراً لما يعكسه من تأثير على نمط الحياة، أنماط الاستهلاك، طبيعة العلاقات الاجتماعية، ومستوى الاندماج في الفضاء الحضري. كما أن التعليم غالباً ما يكون مرتبطاً بالوضعية المهنية والدخل، وهما عنصران أساسيان في القدرة على الحصول على السكنات المدعومة.

الجدول رقم (4): المستوى التعليمي

المستوى التعليمي	العدد
بدون مستوى تعليمي	0
ابتدائي	40
متوسط	70
ثانوي	105
جامعي	140

المصدر: التحقيق الميداني 2025

شكل رقم (3): المستوى التعليمي



المصدر: التحقيق الميداني 2025

تشير نتائج الاستمارة الميدانية إلى أن نسبة الحاصلين على مستوى جامعي بين المستفيدين بلغت (39,43%)، يليها الحاصلون على مستوى ثانوي (29,57%)، ثم متوسط (19,71%)، وابتدائي (11,27%)، في حين لم تُسجل حالات بدون مستوى تعليمي.

هذا التوزيع يوضح أن شريحة واسعة من قاطني سكنات عدل بمدينة تيسمسيلت تنتمي إلى طبقة متوسطة ثقافياً، تتميز بحد أدنى من التعليم ، وهو ما ينعكس بدوره على نمط الحياة من حيث:

- وعي السكان بأهمية جودة السكن؛
- تطلعاتهم نحو تحسين بيئتهم الحضرية؛
- انفتاحهم على الممارسات التشاركية في إدارة الحي (رغم بعض العراقيل المسجلة لاحقاً).

كما أن ارتفاع نسبة الحاصلين على مستوى جامعي أو ثانوي، يترجم تطوراً في الشرائح الاجتماعية التي أصبحت قادرة على الاستفادة من السكنات المدعومة، مما يُنتج أحياءً أكثر

تنوعاً من حيث التكوين الثقافي والاجتماعي، وهو أمر إيجابي على صعيد بناء علاقات اجتماعية أكثر مرونة وانفتاحاً واكثر تماسكا كما هو متوقع

لكن، من ناحية أخرى، يُمكن اعتبار أن هذا التنوع التعليمي يخلق أيضاً نوعاً من التفاوت في أنماط التفاعل الاجتماعي بين الجيران، خاصة في ظل غياب مؤسسات تُعزز الحياة الجماعية مثل الجمعيات أو النوادي الثقافية، مما قد يؤدي إلى بروز علاقات اجتماعية متوسطة أو ضعيفة، كما هو ملاحظ في بعض الحالات المشابهة

وعليه، فإن تحليل مستوى التعليم العام في هذه العينة يُظهر:

- أن السكان يتمتعون بمستوى تعليمي يسمح بتوقع مستوى معين من الوعي المدني.
- وجود هوة محتملة بين تطلعات السكان وإمكانيات الحي الحالية (من حيث التجهيزات والخدمات).
- أهمية بناء فضاءات مشتركة تُعزز التفاعل الاجتماعي بما يوازي هذا المستوى التعليمي.

4 ـسكنات عدل وتـأثيراتها على التحركات السكانية

تُعد الحركية السكانية (Mobilité résidentielle) من المؤشرات الأساسية لفهم التحولات الاجتماعية التي ترافق إنجاز المشاريع السكنية الجديدة، وعلى رأسها سكنات عدل. إذ لا يقتصر الأمر على تلبية حاجات سكنية آنية، بل يتعلق بإعادة تشكيل التركيبة السكانية للمدينة وإنتاج فضاءات عمرانية واجتماعية جديدة.

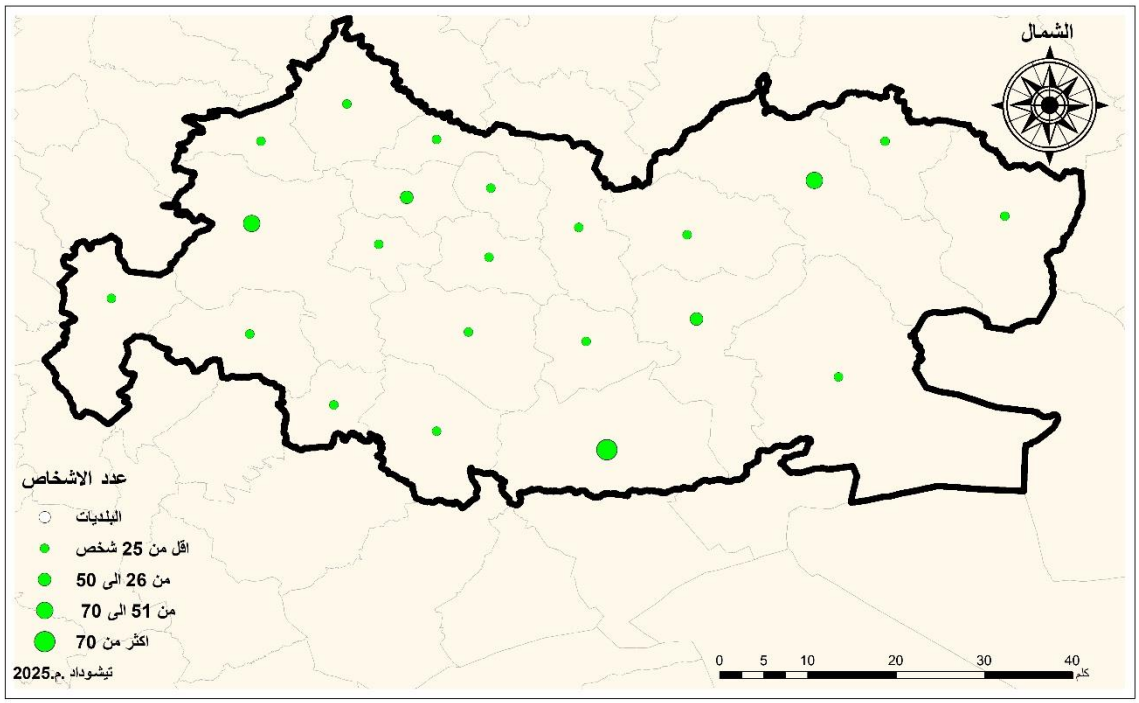
يُظهر تحليل بيانات الاستمارة أن الأصل الجغرافي للسكان القاطنين بسكنات عدل في مدينة تيسمسيلت موزع كالتالي:

جدول رقم(5): الأصل الجغرافي لقاطني سكنات عدل

الأصل الجغرافي	عدد العينة
تيسمسيلت	101

ثنية الحد	70
لرجام	55
خميستي	42
برج بونعامة	40
برج الأمير عبد القادر	7
العيون	10
سيدي بوتشنت	6
بني شعيب	4
ولاد بسام	3
بني لحسن	4
بوقادير	7
الازهرية	7

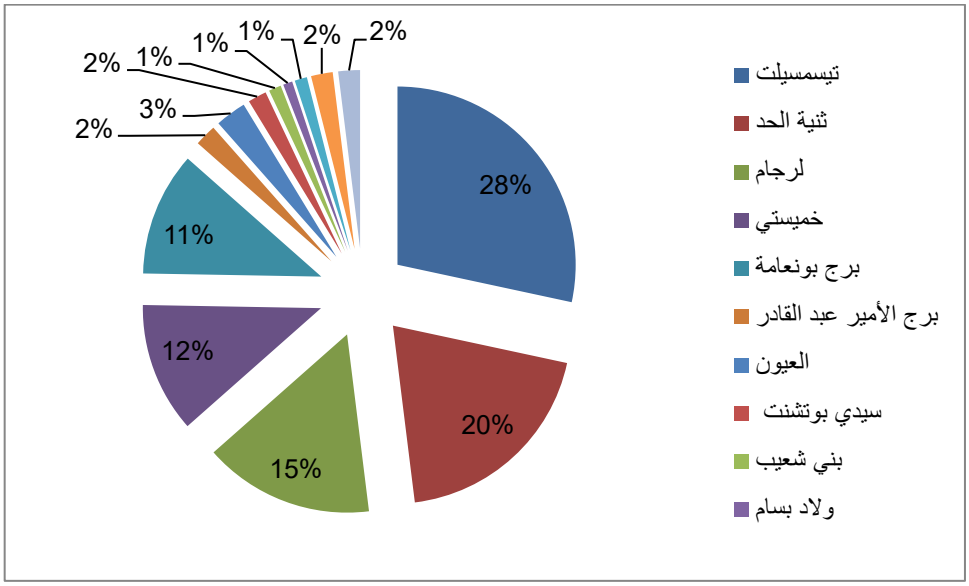
المصدر: التحقيق الميداني 2025



المصدر : انجاز الطالب. 2025

خريطة رقم (5) : الاصل الجغرافي لعينة الدراسة

شكل رقم (4) : الاصل الجغرافي لعينة الدراسة



المصدر: التحقيق الميداني 2025

من خلال هذا التوزيع، يُلاحظ أن قرابة 28% من القاطنين هم من سكان مدينة تيسمسيلت نفسها (101 من أصل 355)، بينما البقية قدموا من بلديات مجاورة أو مناطق أخرى من الولاية. هذه المعطيات تعكس درجة مرتفعة من الحركية السكانية نحو مدينة تيسمسيلت، وهو ما يُفسَّر بجملة من العوامل:

أولاً، تركّز مشاريع سكنات عدل بشكل كبير في عاصمة الولاية مقارنة بالبلديات الأخرى، وذلك بالنظر إلى توفر العقار المخصّص للبناء، البنية التحتية الأساسية، ووجود مرافق إدارية واقتصادية أكثر جاذبية، مما يجعل مدينة تيسمسيلت قطب جذب حضري داخل الولاية. هذا الاختيار يتماشى مع السياسة الوطنية التي تميل إلى تركيز مشاريع السكن في المدن المتوسطة أو الكبرى لتعزيز تماسك النسيج العمراني وتفادي تشتت الاستثمارات و نقاط التوسع.

ثانياً، يعكس هذا التنقل نحو المدينة الرئيسية طموح الشرائح السكانية القادمة من البلديات المجاورة إلى تحسين ظروفها السكنية والاجتماعية، والانخراط في حياة حضرية أكثر تطوراً.

لكن هذه الحركية السكانية تحمل معها أيضاً تحديات اجتماعية. فمن حيث طبيعة العلاقات الاجتماعية داخل الحي، تشير المعطيات الأولية المستخلصة من تحليل الاستمارات والملاحظات الميدانية إلى أن:

- العلاقات بين السكان الجدد لا تزال في مرحلة بناء تدريجي؛ لأن معظم المستفيدين ينحدرون من بلديات مختلفة.
- التفاعل الاجتماعي محدود نسبياً، مع غلبة العلاقات الفردية أكثر من المبادرات الجماعية؛
- غياب هيئات التسيير المشتركة (لا توجد جمعيات قوية، ولا منظومة فعالة للتسيير المشترك) يزيد من صعوبة خلق روح الحي .

هذا الوضع مفهوم إذا نظرنا إلى الخلفية الجغرافية والاجتماعية للسكان: القادمين من مناطق متفرقة، ذوي أنماط اجتماعية وثقافية متباينة، ما يجعل مهمة الاندماج الاجتماعي تتطلب وقتاً ووسائل دعم مؤسساتية (مثلاً: تنظيم أنشطة ثقافية، دعم المجتمع المدني المحلي).

من منظور المكانة الاجتماعية، فإن هذا التركيب السكاني يُنتج فضاءً عمرانياً يضم:

- طبقة وسطى جديدة صاعدة، تتمتع بمستوى تعليمي جيد نسبياً (كما رأينا سابقاً)،
- طموح لتحسين موقعها الاجتماعي والاقتصادي من خلال الحصول على سكن "مُؤَطر" رسمياً .

وفي مقابل ذلك، يظل غياب بعض العناصر الحضرية (الفضاءات العامة، البنى الثقافية) والضعف النسبي في جودة الخدمات، عائقاً أمام تحقيق اندماج اجتماعي سلس وديناميكيات حضرية قوية.

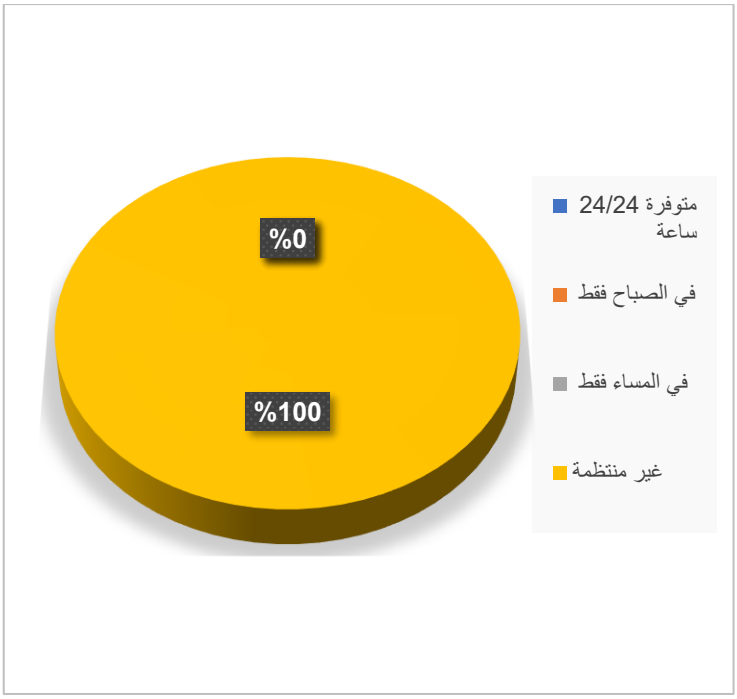
6-تأثير ضعف الخدمات على الحياة الاجتماعية

تُعد الخدمات الأساسية (الماء، الكهرباء، النظافة، الصرف الصحي...) من المكونات الجوهرية التي تشكل جودة الحياة داخل الأحياء السكنية، خصوصاً في مشاريع الإسكان الجديدة. لا يرتبط

توفر هذه الخدمات فقط بالجانب الوظيفي للسكن، بل يلعب دوراً مركزياً في تشكيل شعور السكان بالراحة، الاستقرار، والاندماج الاجتماعي في محيطهم العمراني.

تحليل بيانات الاستمارة الميدانية يُبرز بوضوح معاناة السكان في أحياء سكنات عدل بمدينة تيسمسيلت من ضعف في مستوى الخدمات، الأمر الذي يؤثر سلباً على الحياة الاجتماعية اليومية.

شكل رقم(1): فترات التزود بالمياه



-جدول رقم(6):فترات التزود بالمياه

هل تعاني من مشاكل في التزود بالمياه	العدد
نعم	355
لا	0

المصدر: التحقيق الميداني 2025

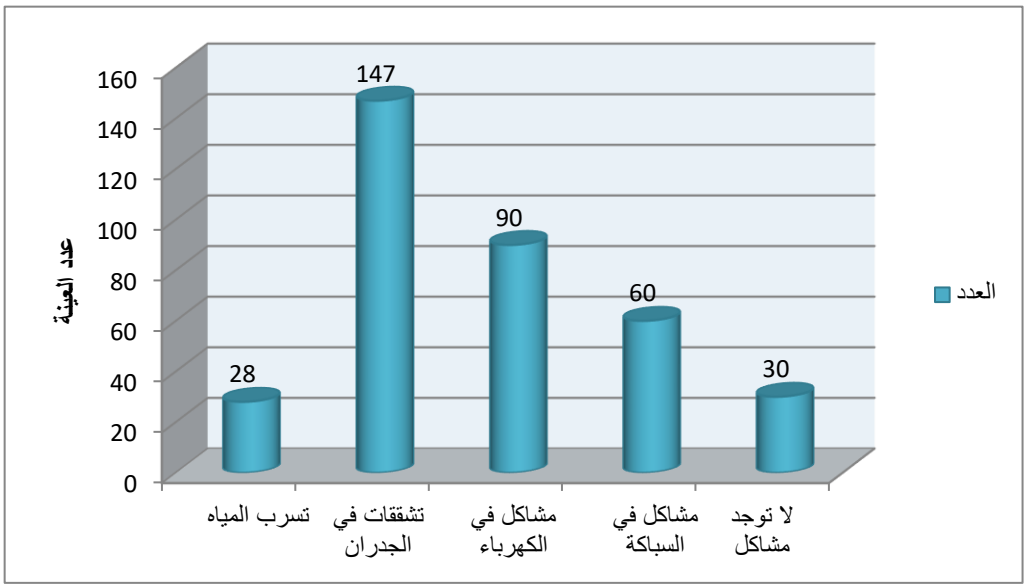
جميع المستجوبين (100%) صرحوا بوجود مشاكل في التزود بالمياه، حيث أن التزويد يتم بصفة غير منتظمة، مما دفع العديد من الأسر إلى استعمال الصهاريج أو وسائل تجميع المياه. هذا النقص المزمن في المياه يخلق حالة من التوتر والإجهاد داخل الأسر، ويؤثر على العلاقات اليومية بين الجيران، خاصة عندما يتعلق الأمر بتقاسم مصادر المياه أو التزود المشترك، وهذا الأمر التمسناه كثيرا من خلال التحقيقات الميدانية ومن جهة أخرى يتوافق هذا الأمر كثيرا مع النتائج المحصل عليها من طرف الباحث

7- مشاكل الكهرباء :

جدول رقم(7): مشاكل في المسكن منذ استلامه

هل واجهت مشاكل في المسكن منذ استلامه	العدد
تسرب المياه	28
تشققات في الجدران	147
مشاكل في الكهرباء	90
مشاكل في السباكة	60
لا توجد مشاكل	30

شكل رقم (6):مشاكل في المسكن منذ استلامه



المصدر: التحقيق الميداني 2025

كذلك، سُجلت مشاكل في الكهرباء لدى 90 حالة من أصل 355، وهو ما يترجم إلى نسبة غير ضئيلة تعاني من انقطاعات أو أعطاب في الشبكة الكهربائية. هذه الانقطاعات لا تمس فقط جوانب الراحة اليومية، بل تؤثر أيضاً على استخدام الأجهزة الكهربائية الضرورية، وعلى الشعور بالثقة في الخدمات العمومية.

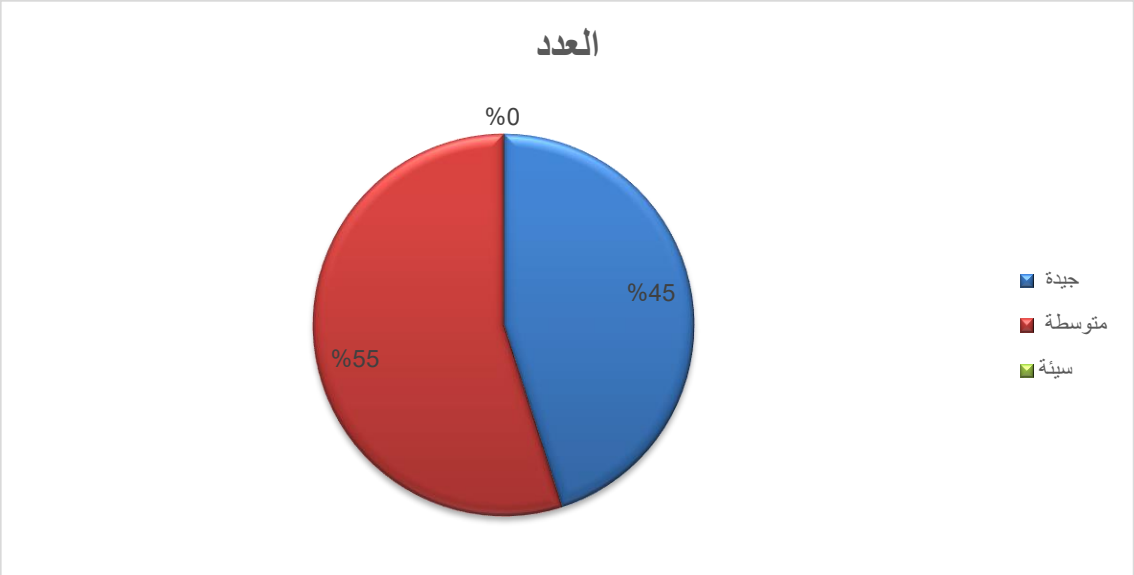
8- النظافة:

جدول رقم (8): *تقييم نظافة الأجزاء المشتركة والمحيط*

كيف تقيم نظافة الأجزاء المشتركة وفاعليتها	العدد
جيدة	160
متوسطة	195
سيئة	0

المصدر: التحقيق الميداني 2025

شكل رقم (7) :تقييم نظافة الأجزاء المشتركة والمحيط



المصدر: التحقيق الميداني 2025

أما في ما يتعلق بنظافة الأجزاء المشتركة، فقد قيّمها جزء مهم من السكان بأنها "متوسطة" (195 حالة)، وهو مؤشر على وجود قصور في خدمات النظافة سواء من طرف الجهات البلدية أو من خلال التسيير الذاتي للسكان. النفايات وتراكم الأوساخ في المساحات العامة تُنتج صورة سلبية عن الحي، وتؤدي إلى ضعف الإحساس بالانتماء إليه.

الصورة رقم (1) : صورة لحي عدل 800 مسكن (من التقاط الطالب 2025)



9 -الأثر على الحياة الاجتماعية:

ضعف هذه الخدمات لا يقتصر أثره على الحياة اليومية للأسرة، بل ينعكس أيضاً على الروابط الاجتماعية داخل الحي:

- السكان يميلون إلى الانغلاق وعدم المشاركة في الأنشطة المشتركة؛
- العلاقات بين الجيران تتسم بالحذر والانعزال؛
- غياب الأطر التنظيمية (جمعيات، لجان حي) يجعل من الصعب تنظيم مبادرات جماعية لتحسين الأوضاع . (فقط حي عدل 800 مسكن يملك جمعية حي نشطة على غرار بقية احياء عدل بتسمسيلت)

من خلال ذلك، يمكن القول أن ضعف الخدمات في أحياء سكنات عدل بمدينة تيسمسيلت:

- يعيق بناء مستوى مقبول من جودة الحياة؛
- يضعف ديناميكية الاندماج الاجتماعي؛
- يهدد بتحويل الحي إلى "فضاء سكني سلبي"، بدل أن يكون مجالاً مشجعاً للحياة المشتركة .

إن تحسين الخدمات الأساسية يظل شرطاً أساسياً لضمان نجاح مشاريع السكن في تحقيق أهدافها الاجتماعية، وليس العمرانية فقط.

10-كيف تؤثر ضعف الخدمات على مستوى الرضا العام والانتماء إلى الحي؟

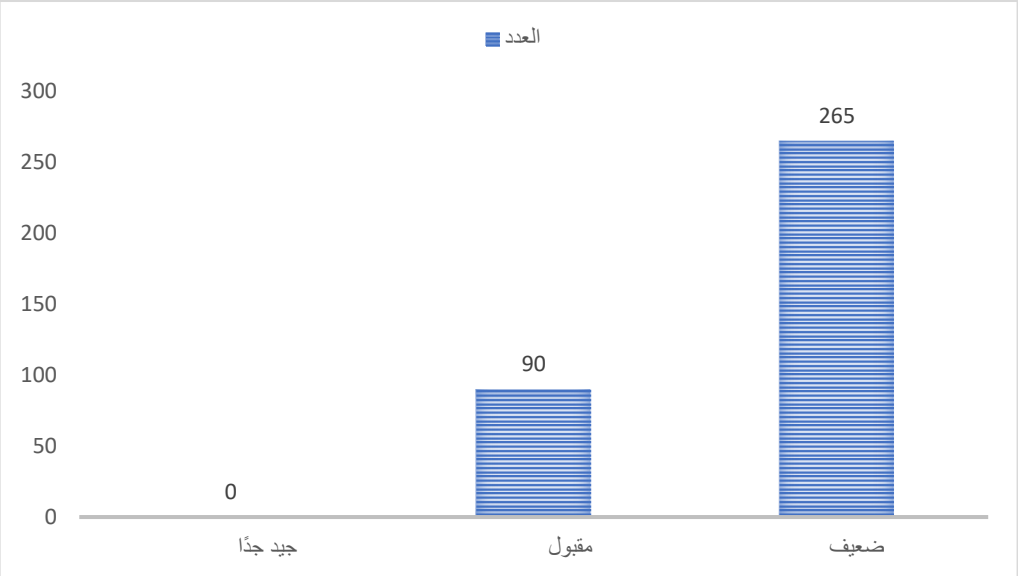
يُعتبر الرضا العام للسكان أحد المؤشرات الجوهرية لنجاح أي مشروع سكني، خاصة تلك المشاريع ذات البُعد الاجتماعي مثل "سكنات عدل". فالتحقيق في درجة الرضا لا يتوقف فقط على جودة السكن نفسه، بل يرتبط بشكل وثيق بجودة الحياة المحيطة به، وعلى رأسها: توفر الخدمات الأساسية، جودة الفضاء العام، وسهولة التفاعل الاجتماعي.

جدول رقم (9): تقيم مستوى الخدمات في الحي

تقيم مستوى الخدمات في الحي	العدد
جيد جدًا	0
مقبول	90
ضعيف	265

المصدر: التحقيق الميداني 2025

شكل رقم (8) : تقيم مستوى الخدمات في الحي



المصدر: التحقيق الميداني 2025

تشير المعطيات المستخلصة من الاستمارة الميدانية إلى وجود مستوى منخفض من الرضا العام بين سكان أحياء سكنات عدل بمدينة تيسمسيلت، وهو ما يمكن تفسيره من خلال مجموعة من العوامل المترابطة:

1.انعدام الثقة في فعالية المشروع:

- المشكلات المستمرة في التزود بالمياه (355 حالة)،
- تذبذب خدمات الكهرباء،
- ضعف مستوى النظافة العامة.

هذه الاختلالات تؤدي إلى شعور السكان بأن "مشروع عدل لم يُحقق الوعود المأمولة"، مما يُنتج إحباطاً جماعياً يقلل من مستويات الرضا.

2.تأثير سلبي على الشعور بالانتماء:

في الحالة الراهنة، يؤدي ضعف الخدمات إلى شعور السكان بأن الحي "ناقص" أو "غير مكتمل"، ما يُقلل من الفخر بالحي، ويُعزز نزعة النظر إلى الحي كمجرد سكن انتقالي بدل كونه فضاء للعيش المستدام.

3.تراجع الديناميكيات الاجتماعية:

ضعف المرافق والخدمات يقلل من فرص التلاقي بين السكان في الفضاءات العامة. مثلاً: غياب المساحات الخضراء أو فضاءات اللعب يجعل من اللقاءات العائلية والجماعية صعبة، ما يُضعف الروابط الاجتماعية ويؤدي إلى انخفاض مستوى التفاعل الاجتماعي.

4.تصورات سلبية عن المكانة الاجتماعية:

عندما يعاني السكان من مشاكل متكررة في الخدمات، يتولد لديهم شعور بأنهم "مهمّشون" أو "مواطنون من الدرجة الثانية"، مما يُؤثر سلباً على علاقتهم بالمكان، ويُضعف الانتماء.

5.التفكير في الهجرة أو ترك الحي:

تُظهر ملاحظات ميدانية أن عدداً من السكان يفكرون في تغيير السكن في حال توفر فرصة أخرى مما استنتجناه بعد الاحتكاك مع قاطني سكنات عدل ، وهو مؤشر واضح على ضعف الرضا العام والانتماء.
عندما يصبح الحي لا يلبي الحاجات الأساسية ولا يُنتج شعوراً إيجابياً، يتحول إلى "فضاء للمرور المؤقت"، بدل أن يكون نواة لحياة اجتماعية مستقرة وهذا بعدما قمنا بتحليل نتائج الشكل رقم (8).

- ضعف الخدمات يؤدي إلى تراجع الرضا العام للسكان،
- يُضعف شعورهم بالانتماء إلى الحي،
- يعزز النزعة نحو الانعزال الاجتماعي،
- ويدفع بعضهم إلى التفكير في مغادرة الحي في المستقبل.

من هنا، فإن تحسين البنية الخدمية يُعد شرطاً حتمياً لتعزيز الاندماج الاجتماعي وتحقيق أهداف المشروع السكني.

10-تقييم جودة الحياة والرضا عن المسكن في سكنات عدل

يمثل الرضا العام عن السكن أحد المحددات الرئيسية لجودة الحياة الاجتماعية في الأحياء السكنية الجديدة. فالسكن ليس مجرد فضاء للإيواء، بل هو عنصر مركزي في بناء الهوية الفردية والاجتماعية، كما أنه يحدد بدرجة كبيرة نوعية التفاعلات الاجتماعية داخل الحي ويتعدي دلك حتى خارجه في شكل سلوكيات معينة .

صورة رقم (2) :ارضية مدخل العمارة (من التقاط الطالب)



تشير نتائج الاستمارة الميدانية إلى أن حالة المسكن في أحياء سكنات عدل بمدينة تيسمسيلت جاءت على النحو التالي:

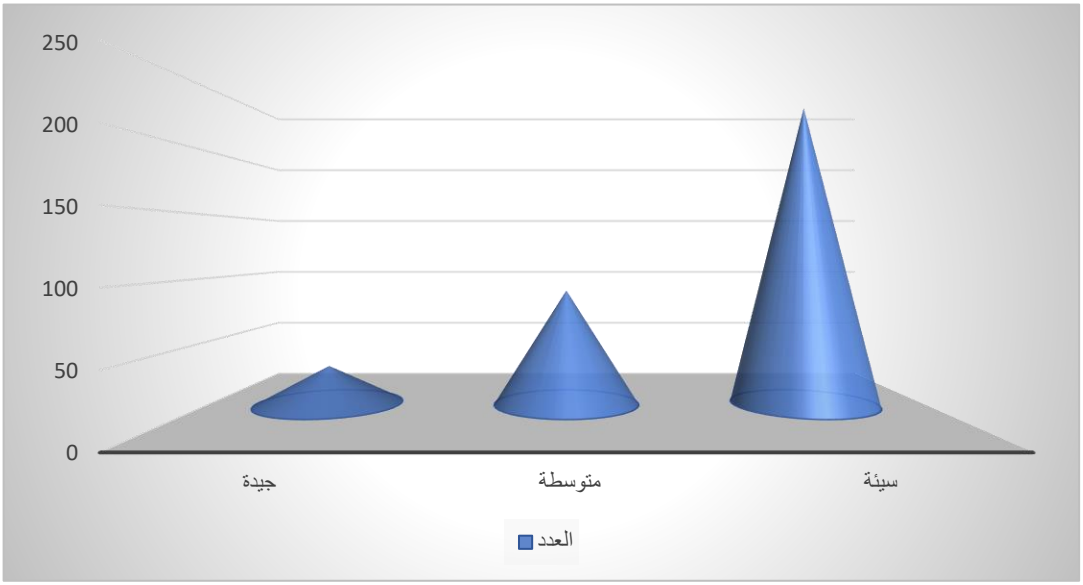
جدول رقم (10): حالة سكنات عدل

حالة المسكن	العدد
جيدة	30
متوسطة	90

سيئة	235

المصدر : التحقيق الميداني 2025

شكل رقم (9) : حالة سكنات عدل



المصدر : التحقيق الميداني 2025

- هذا التوزيع يُظهر بشكل واضح أن أغلب المستفيدين من سكنات عدل غير راضين عن حالة مساكنهم (سيئة: 235 حالة (ما يعادل 66% من مجموع العينة)).

، وهو ما يُنتج سلسلة من الانعكاسات الاجتماعية والنفسية السلبية.

الفرد يُعرّف نفسه اجتماعياً من خلال السكن الذي يشغله. عندما تكون حالة المسكن دون المستوى، تتولد لدى السكان مشاعر الإحباط و"الخجل الاجتماعي"، ما يُضعف شعورهم بالرضا الشخصي ويُؤثر على تقدير الذات.

2. التأثير على علاقات الجوار:

رداءة حالة المسكن، خاصة في ظل وجود تشققات، تسربات مياه، أو مشاكل في التشطيب الداخلي (كما عكسته بقية بيانات الاستمارة)، تدفع بالسكان إلى الانشغال الدائم بحل مشاكلهم الخاصة، وتُقلل من فرص التفاعل الاجتماعي الإيجابي مع الجيران.

صورة رقم (3) مطبخ في احد مساكن عدل تسمسيلت في حالة اعادة تصميم (المصدر من التقاط الطالب 2025)



3 .ضعف الإحساس بالانتماء:

تدهور حالة المسكن يُؤدي إلى رؤية الحي كمساحة "ناقصة الجودة"، الأمر الذي يُضعف الشعور بالانتماء إلى الحي. إذ كلما كانت نظرة السكان إلى مساكنهم سلبية، تضاءل ارتباطهم بالمكان.

ومن خلال التحليل، يمكن ملاحظة أن العديد من السكان ينظرون إلى مساكنهم على أنها حل ظرفي، وليس سكن دائم، وهو ما يعيق نشوء ديناميكيات اجتماعية قوية.

.4أثر ذلك على جودة الحياة:

في المجمل، ترتبط حالة المسكن بـ:

- ضعف المبادرات الجماعية (قلة الجمعيات، غياب العمل التطوعي في الحي)،

- عزوف عن التفاعل مع الفضاء العام،
- نظرة متدنية للحي من طرف قاطنيه أنفسهم.

يمكن القول أن حالة المساكن في أحياء عدل بمدينة تيسمسيلت يُعد من أهم العوامل التي تُأثر على تحسين جودة الحياة الاجتماعية. ولتحقيق الرضا العام وتعزيز الانتماء إلى الحي، ينبغي تحسين جودة الإنجاز السكني في عدل 3، مع متابعة صارمة لظروف التسليم والمعالجة المبكرة لنقائص البناء.

11- التصميم الداخلي

صورة رقم (4) : صورة احد مساكن عدل اثناء اعادة التصميم من طرف صاحبها (المصدر من التقاط الطالب 2025)



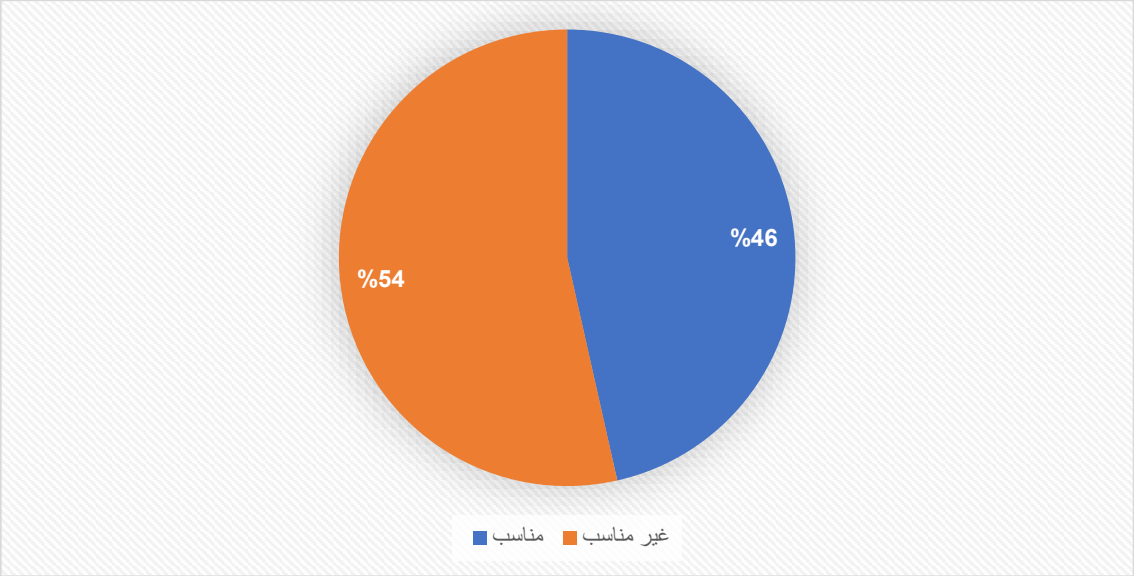
يُعد التصميم الداخلي للمسكن من بين العوامل الجوهرية التي تُحدد جودة الحياة اليومية للسكان، ويؤثر بشكل مباشر على درجة رضاهم عن بيئتهم السكنية. فالتصميم الذي يستجيب لحاجات الأسرة، ويُراعي راحة الساكنين وسهولة الاستخدام، يُسهم في تعزيز الشعور بالراحة النفسية والانتماء إلى المسكن، والعكس صحيح.

جدول رقم (11): مدى رضى المكتتبين عن تصميم سكناتهم

ما رأيك في التصميم الداخلي المصمم لمسكنك من قبل	العدد
مناسب	165
غير مناسب	190

المصدر : التحقيق الميداني 2025

شكل رقم (10) : مدى رضى المكتتبين عن تصميم سكناتهم



المصدر : التحقيق الميداني 2025

تشير نتائج الاستمارة الميدانية إلى تباين واضح في تقييم السكان لتصميم مساكنهم:

أي أن أكثر من نصف العينة (ما يقارب 54%) ترى أن التصميم الداخلي غير مناسب، ما يُعد مؤشراً هاماً على وجود فجوة بين توقعات السكان والتصوّر المعماري الذي اعتمدته الجهات المُنجزة لمساكن عدل.

1. علاقة التصميم الداخلي بالوظائف الاجتماعية للمسكن:

يُعد المسكن "حيزاً اجتماعياً"، أي أنه لا يُؤدي فقط وظيفة الإيواء، بل يُجسد كذلك ممارسات اجتماعية وثقافية متنوعة. وعندما لا يراعي التصميم الداخلي:

- حجم الأسرة،
- توزيع المساحات،
- تنوّع أنماط العيش بين الأسر الجزائرية، فإنه يُقيد إمكانيات السكان في تنظيم حياتهم اليومية بشكل مريح.

من هذا المنظور، فإن الشكاوى المتكررة حول ضيق المساحات، سوء توزيع الغرف، أو رداءة التشطيبات الداخلية، تُؤثر سلباً على الاستقرار الأسري وتُضعف الرضا العام.

.2انعكاس التصميم على العلاقات العائلية والاجتماعية:

تصميم داخلي غير ملائم قد يؤدي إلى:

- توتر داخل الأسرة قلة الخصوصية بين أفراد الأسرة، سوء توزيع المساحات بين الأنشطة المختلفة
- صعوبة في استقبال الضيوف، ما يؤدي إلى تقليص التفاعلات الاجتماعية،
- شعور بالإحراج أمام الزوار، يُؤثر على صورة السكان تجاه محيطهم الاجتماعي.

كما يشير فإن المسكن الجيد هو عنصر يُستخدم في "تعريف الذات اجتماعياً"، وعندما تكون المساحات الداخلية محدودة أو غير وظيفية، فإن ذلك يُقلل من رأس المال الرمزي للسكان، ويُضعف شعورهم بالفخر تجاه سكنهم ونترجم دلك في الجدول التالي من خلال ارتفاع عدد الاشخاص الدين اجرو تعديلات داخلية على مساكنهم .

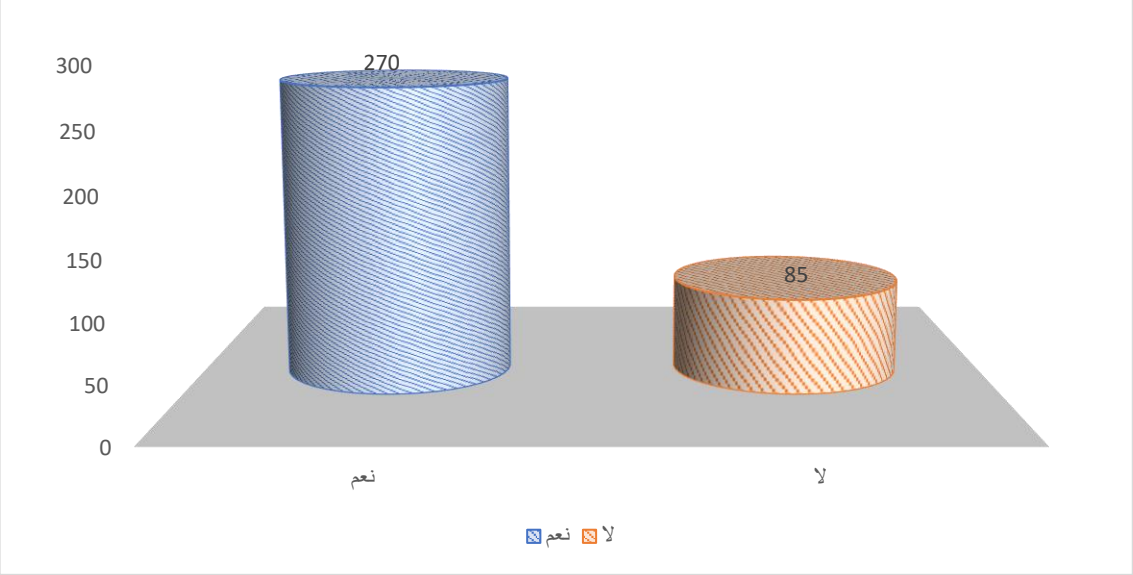
.3الأثر على نمط الحياة:

جدول رقم (12): التعديلات على المسكن

هل قمت بتعديلات داخل المسكن	العدد
نعم	270
لا	85

المصدر : التحقيق الميداني 2025

شكل رقم (11) : تعديلات داخل المسكن



المصدر : التحقيق الميداني 2025

- ساهم سوء التصميم الداخلي في دفع نسبة كبيرة من السكان إلى القيام بـ تعديلات داخلية (270 حالة صرحت بأنها قامت بتعديلات)، وهو ما يُبرز عدم رضاهم عن الوضع القائم.
- هذه التعديلات تتم في كثير من الأحيان على نفقة الأسر، مما يُثقل كاهلهم المالي ويُنتج شعوراً إضافياً بعدم الإنصاف.

التعديلات في السكن كدليل على محاولة تحسين جودة العيش

تمثل التعديلات التي يقوم بها السكان داخل مساكنهم مؤشراً بالغ الأهمية على مستوى رضاهم عن جودة الفضاء السكني، كما تعكس ديناميكيات تكيفهم مع البيئة المعمارية والاجتماعية الجديدة. فالتعديل في المسكن ليس مجرد تحسين شكلي، بل هو تعبير عن سعي السكان إلى إعادة تشكيل الفضاء وفقاً لاحتياجاتهم اليومية، قيمهم الاجتماعية، وثقافتهم

وفقاً لبيانات الاستمارة الميدانية، صرّح 270مستفيداً (أي 76% من العينة) بأنهم قاموا بإدخال تعديلات داخل مساكنهم، مقابل 85فقط لم يُجروا أي تعديل. هذه النسبة المرتفعة تعكس وجود عدم رضا واسع النطاق عن الوضعية الأصلية للمساكن كما سُلّمت من طرف الجهة المُنجزة.

.التعديلات كوسيلة للتكيف مع:

- حجم الأسرة وعدد الأفراد؛ متطلبات الخصوصية (خصوصاً في المجتمع الجزائري حيث تحظى الخصوصية العائلية بأهمية بالغة)؛ الوظائف المتعددة للمسكن (مساحة للضيافة، الدراسة، العمل المنزلي...).

.2انعكاسات التعديلات على جودة العيش:

قيام نسبة كبيرة من السكان بتعديلات يُشير إلى أن السكن، في وضعه الأصلي، لم يكن قادراً على تلبية حاجات العيش الكريم، مما يضطر الأسر إلى استثمار موارد مالية إضافية.

- هذه النفقات تُثقل الميزانية العائلية، خاصة في ظل محدودية الدخول المالية لغالبية المستفيدين؛
- التعديلات تُساهم في تحسين الراحة النفسية .

.3الأثر الاجتماعي للتعديلات:

- في بعض الحالات، تُعزز التعديلات الروابط بين الجيران عبر تبادل الخبرات والمساعدة المتبادلة (شبكة تضامن محلية).
- لكن في المقابل، غياب أطر تنظيمية مشتركة (جمعيات سكان، مجالس حي) يؤدي إلى تعديلات عشوائية وغير متجانسة، ما يُضعف جمالية الفضاء العام ويفاقم شعور بعض السكان بالفوضى العمرانية.

التعديلات كدليل على الفجوة بين النموذج الرسمي وحاجات السكان: إن لجوء نسبة كبيرة من السكان إلى تعديل مساكنهم يُعد دليلاً ملموساً على وجود فجوة بين التصميم الرسمي وحاجات

العيش الواقعية.

هذه التعديلات ليست مجرد تحسينات شكلية، بل تُجسد محاولات السكان لبناء فضاء سكني يُعزز الراحة، الكرامة الاجتماعية، والانتماء.

ويُعد إدماج ملاحظات السكان في مراحل تصميم وإنجاز المشاريع السكنية المقبلة شرطاً ضرورياً لضمان تحقيق جودة سكنية واجتماعية مستدامة.

.الفجوة بين التصميم الرسمي والواقع الاجتماعي: تستند مشاريع السكن العمومي عادة إلى تصاميم موحدة ونمطية تراعي الاقتصاد في المساحة والكلفة أكثر مما تراعي التنوع في أنماط العيش العائلية.

لكن في السياق الجزائري، وخاصة في مدن مثل تيسمسيلت التي ما تزال محافظة على تقاليد اجتماعية قوية، تتطلب الأسرة مساحات تُراعي:

- أهمية الضيافة العائلية(مجالس واسعة لاستقبال الأقارب)
- وجود فضاءات خاصة للنساء أو الأطفال،
- الحاجة إلى مرونة في توزيع الغرف بما يتناسب مع الأسر الممتدة (أكثر من جيل في نفس السكن).

الأبعاد الاقتصادية للتعديلات: إجبار السكان على القيام بتعديلات واسعة يعني أيضاً تكاليف مالية إضافية لم تكن ضمن حساباتهم عند التسجيل في برنامج عدل.

- هذا يُثقل كاهل الأسرة، خاصة في وسط الطبقة المتوسطة الهشة.
- كما يُثير تساؤلات حول مستوى الإنصاف في تسليم السكنات :هل من العدل أن يُضطر السكان إلى استثمار أموال إضافية لتحويل السكن إلى بيئة صالحة للعيش؟

التعديلات كمؤشر على وعي السكان وتحول توقعاتهم: من جهة أخرى، ارتفاع نسبة التعديلات يُعكس كذلك ارتفاع وعي السكان بحقهم في جودة سكنية جيدة. فالسكان في سكنات عدل بتيسمسيلت ليسوا مجرد "مستفيدين سلبيين"؛ بل يظهرون سلوكاً

نشطاً وواعياً في تحسين بيئتهم السكنية، ما يُشير إلى تصاعد مطالبهم نحو جودة عمرانية أفضل وأكثر احتراماً لمعايير العيش الكريم.

12-تأثير ضعف الخدمات على الحياة الاجتماعية

تُعد الخدمات الأساسية (المياه، الكهرباء، النظافة...) من المرتكزات الجوهرية التي تُحدد ليس فقط جودة الحياة اليومية، بل كذلك مستوى الاندماج الاجتماعي ودرجة الرضا والانتماء التي يشعر بها السكان تجاه الحي.
عندما تكون هذه الخدمات ضعيفة أو غير منتظمة، فإن ذلك لا يُؤثر فقط على الراحة المادية للسكان، بل يمتد ليُعيد تشكيل نظرتهم إلى الحي كفضاء للعيش.

مشاكل الماء:

جدول رقم (13) : مشاكل في التزود بالمياه

مشاكل في التزود بالمياه	العدد
نعم	355
لا	0

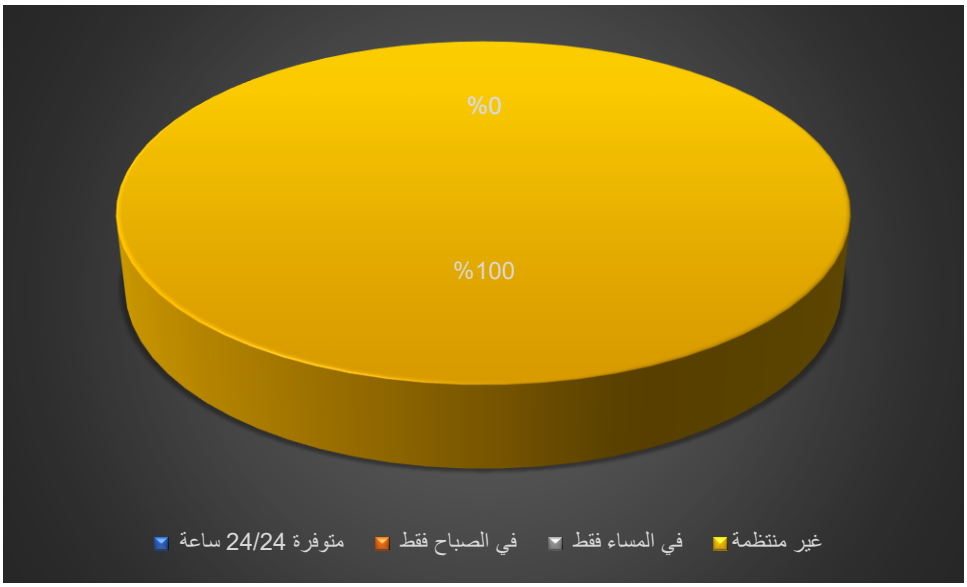
المصدر : التحقيق الميداني 2025

جدول رقم (14) : فترات التزويد بالمياه في الأيام العادية

ما هي فترات التزويد بالمياه في الأيام العادية	العدد
متوفرة 24/24 ساعة	
في الصباح فقط	0
في المساء فقط	0
غير منتظمة	355

المصدر : التحقيق الميداني 2025

شكل رقم (12) : فترات التزويد بالمياه في الأيام العادية



المصدر : التحقيق الميداني 2025

بيّنت نتائج الاستمارة أن 100% من السكان يعانون من مشاكل في التزود بالمياه، مع تزويد "غير منتظم"، ما اضطر الغالبية إلى اقتناء خزانات مياه.

- هذا الوضع يُنتج إجهاداً نفسياً يومياً للسكان؛
- كما يُؤدي إلى تصاعد النزاعات الطفيفة بين الجيران حول أوقات التزود أو ترتيب استعمال المياه.
- الأهم من ذلك، يُعزز إحساساً عاماً بأن الحي محروم من الخدمات العمومية

2.مشاكل الكهرباء:

جدول رقم (15) : مشاكل في المسكن منذ استلامه

هل واجهت مشاكل في المسكن منذ استلامه	العدد
تسرب المياه	28
تشققات في الجدران	147
مشاكل في الكهرباء	90

مشاكل في السباكة	60
لا توجد مشاكل	30

المصدر : التحقيق الميداني 2025

نسبة معتبرة من السكان (25% تقريباً) صرّحوا بوجود مشاكل كهرباء (انقطاعات، ضعف التيار)، وهو ما يُعيق الراحة اليومية:

- يُؤثر على استخدام التجهيزات المنزلية؛
- يُقلص من الشعور بالاستقرار والطمأنينة في الحي؛
- يُرسّخ تصورات سلبية عن قدرة الحي على تلبية متطلبات الحياة العصرية.

.النظافة:

جدول رقم (16) : تقيم نظافة الأجزاء المشتركة وفاعليتها

كيف تقيم نظافة الأجزاء المشتركة وفاعليتها	العدد
جيدة	160
متوسطة	195
سيئة	0

المصدر : التحقيق الميداني 2025

أكثر من 50% من السكان قيّموا نظافة الأجزاء المشتركة بأنها "متوسطة"، مع تراكم نفايات واضح في الفضاءات العامة.

- النفايات المتراكمة لا تؤثر فقط على المظهر الجمالي للحي، بل تُعمق الإحساس بـ "انعدام قيمة للمكان
- هذا الواقع يُثني السكان عن المشاركة في الحياة الجماعية (اجتماعات، أنشطة)، ويُقوي نزعة "الانسحاب الاجتماعي."

كيف تؤثر هذه المشاكل على الرضا العام والانتماء إلى الحي؟

تراجع الرضا العام:

- عندما يُجبر السكان على التكيف مع نقص الخدمات الحيوية، يتولد لديهم شعور عام بـ الإحباط.
- السكن الذي حلموا به كمصدر راحة يتحول إلى "مصدر معاناة يومية"، ما يُضعف رضاهم عن المشروع ككل.
- هذا الانطباع السلبي يُؤدي إلى تصنيف الحي كـ "حي ضعيف" أو "دون المستوى."

صورة رقم (5) : موقف السيارات بحي عدل 400 مسكن من التقاط الطالب



2.ضعف الانتماء:

- في حالة تيسمسيلت، غياب الخدمات الملائمة يمنع تشكل هذا الانتماء.

- على العكس، يُعزز نزعة "السكن المؤقت"، حيث يصرّح العديد من السكان برغبتهم في المغادرة إن توفرت فرصة أفضل (من التحقيق الميداني)

3.أثر على العلاقات الاجتماعية:

- نقص الخدمات يُؤدي إلى تقليل اللقاءات الاجتماعية (في الفضاءات المشتركة، الحدائق...)، ويُنتج نمط حياة أكثر انعزالاً.
- الأحياء التي تعاني من سوء الخدمات تكون أكثر عرضة لضعف الروابط الاجتماعية وتراجع روح المجتمع المحلي.

يُظهر تحليل حالة سكنات عدل بمدينة تيسمسيلت أن ضعف الخدمات الأساسية لا يقتصر أثره على الجوانب المادية، بل يمتد ليُقوض أسس الحياة الاجتماعية داخل الحي:

- تراجع الرضا العام؛
- غياب شعور الانتماء؛
- ضعف الديناميكيات الاجتماعية.

لذلك فإن أي تحسين في خدمات الحي لا يُعد مجرد تحسين تقني، بل هو رهان على تعزيز جودة الحياة الاجتماعية والارتقاء بصورة الحي لدى قاطنيه.

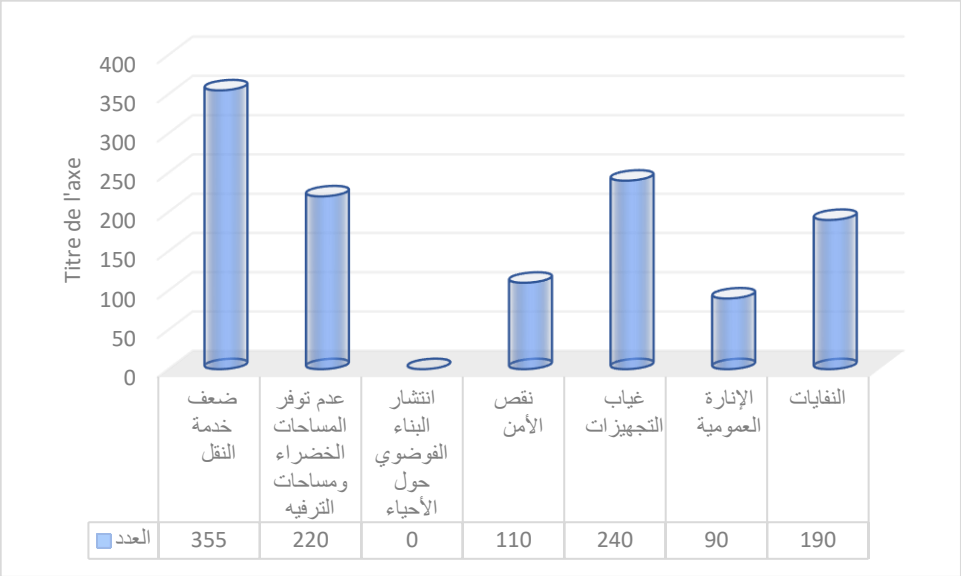
صورة رقم (6) :حاوية النفايات بوسط حي عدل 800 مسكن من التقاط الطالب



13-العوائق الاجتماعية

نقص الفضاءات المشتركة - غياب المساحات الخضراء

شكل رقم (13) : اهم مشاكل الحي



المصدر :التحقيق الميداني 2025

تُعد الفضاءات المشتركة، وعلى رأسها المساحات الخضراء، من العناصر الأساسية في التخطيط الحضري المعاصر، حيث تلعب أدواراً متعددة:

- تحسين جودة البيئة العمرانية،
- توفير فضاءات للراحة والاستجمام،
- تعزيز التفاعل الاجتماعي بين السكان،
- دعم الصحة النفسية والجسدية

لكن عند معاينة الأحياء السكنية لمشاريع عدل في مدينة تيسمسيلت، يتبين أن هناك نقصاً حاداً في الفضاءات المشتركة، خاصة غياب المساحات الخضراء.

1.المعاينة الميدانية والبيانات:

- أظهرت نتائج الاستمارة الميدانية أن 220من أصل 355 اعتبروا نقص المساحات الخضراء من أهم مشاكل الحي؛
- من خلال الزيارات الميدانية، لاحظ الباحث غياب حدائق منظمة أو فضاءات طبيعية مهيّأة بين المباني؛
- المساحات البينية تُستخدم غالباً كممرات أو كمواقف غير رسمية للسيارات، دون تخطيط حضري هادف.

.2أثر غياب المساحات الخضراء على جودة الحياة:

غياب هذه الفضاءات يؤدي إلى:

- تراجع فرص اللقاءات غير الرسمية بين الجيران؛
- الحد من أنشطة الأطفال والشباب في الهواء الطلق؛
- تعزيز النزعة الفردانية والعزلة.

من جهة أخرى، بيّنت دراسات متعددة أن المساحات الخضراء تُساهم في:

- تخفيف التوترات الاجتماعية؛
- تحسين الحالة النفسية؛
- دعم الشعور بالانتماء إلى الحي

.3انعكاس ذلك على العلاقات الاجتماعية:

- في أحياء عدل بتيسمسيلت، لاحظ الباحث أن معظم الأنشطة الاجتماعية تقتصر على الفضاءات الخاصة (داخل الشقق)،
- غياب فضاءات اللقاء المشتركة يؤدي إلى ضعف التماسك الاجتماعي؛
- يعيق بناء شبكات علاقات الجوار الضرورية لتطوير "روح الحي."

.4العوامل المؤدية إلى هذا النقص:

- التركيز المفرط في مشاريع عدل على الكم السكني (عدد الوحدات)، على حساب جودة الفضاء العمراني؛
- غياب مشاركة السكان أو المجتمع المدني في تصميم الأحياء؛
- ضغط مالي وإداري يدفع الجهات المنفذة إلى تقليص المساحات المفتوحة.

.5التأثير على صورة الحي:

- الحي الذي يفتقر إلى المساحات الخضراء يُنظر إليه كفضاء "مغلق"، "خانق"،
- يُقلل من جاذبيته السكنية، سواء لدى السكان الحاليين أو لدى القادمين الجدد،

غياب المساحات الخضراء في أحياء عدل بتيسمسيلت يُعد عائقاً اجتماعياً رئيسياً أمام تحقيق جودة الحياة المرجوّة:

- يُضعف العلاقات الاجتماعية؛
- يُقوّض فرص بناء رأس مال اجتماعي إيجابي؛
- يُؤثر سلباً على صحة السكان وارتباطهم بالحي.

إن إدراج مساحات خضراء ذات جودة في المشاريع السكنية الجديدة ليس ترفاً عمرانياً، بل هو ضرورة اجتماعية وإنسانية لضمان نجاح هذه الأحياء كمجالات للعيش المشترك.

صورة رقم (7) : مساحة خضراء بحي عدل 800 مسكن من التقاط الطالب



- **ضعف خدمات النقل العام**

يُعتبر النقل الحضري أحد العوامل الجوهرية التي تُحدد درجة الاندماج الاجتماعي وجودة الحياة في الأحياء السكنية الجديدة. فسهولة الوصول إلى وسط المدينة، الأحياء المجاورة، ومرافق العمل والخدمات تُعد شرطاً أساسياً للشعور بالارتباط بالمدينة ككل. وعندما تكون خدمات النقل محدودة أو غير فعّالة، ينعكس ذلك مباشرة على مستوى الرضا والانتماء لدى السكان، كما يُقيد حركيتهم الاجتماعية والمهنية
المعطيات الميدانية:

بيّنت نتائج الاستمارة الميدانية أن أغلبية المستجوبين صرّحوا أن خطوط النقل في الحي هي:

- "محدودة وغير كافية": 265 حالة؛
- "لا توجد": 90 حالة؛
- "متعددة ومتاحة بسهولة": 0 حالة.

.2الوضع الحالي للنقل:

وفقاً للمعاينة الميدانية:

- يوجد خط نقل واحد رسمي فقط (الخط رقم 16)، والذي يُعاني من قلة الحافلات وانخفاض التواتر الزمني؛
- يعتمد العديد من السكان على سيارات الأجرة، بتسعيرة مرتفعة نسبياً (70 دج)،
- انتشار سيارات النقل غير القانوني (Clandestin)، وهو ما يُشكّل خطراً على السلامة، ويعكس فشلاً في تنظيم خدمات النقل (Ministère des Transports, 2020).

صورة رقم (8) : مساحة خضراء بحي عدل 1185 مسكن من التقاط الطالب



3.التأثيرات الاجتماعية لضعف النقل:

- تقييد الحركية الاجتماعية :السكان يواجهون صعوبات في الوصول إلى العمل، المؤسسات التعليمية، والخدمات الصحية.
- تزايد كُلفة النقل اليومي :استخدام سيارات الأجرة أو النقل غير الرسمي يُثقل الكاهل المالي للأسر، خاصة في ظل ضعف الدخل العام.
- عزلة اجتماعية جزئية :ضعف النقل يُحد من فرص الاندماج في الحياة الحضرية العامة (الأنشطة الثقافية، اللقاءات الاجتماعية...).

4.أثر على الشعور بالانتماء:

- السكان يُنظرون إلى حيّهم على أنه "بعيد عن المدينة"، "منسي من المخططات التنموية"، ما يُضعف انتماءهم العاطفي له؛
- يولّد إحساساً بالتهميش الحضري، ويُحفز لدى بعض السكان فكرة السعي للانتقال إلى أحياء أفضل من حيث الربط الحضري.

- ضعف النقل يقوّض أحد الشروط الأساسية للاندماج :سهولة التنقل والانفتاح على المدينة

صورة رقم (9) : محور دوران بمدخل عدل عين الكرمة من التقاط الطالب



.5العوامل المؤدية إلى ضعف النقل:

- غياب تنسيق فعّال بين السلطات المحلية، مديري النقل، ومخططات التوسع العمراني.
- تركيز جهود التخطيط على "السكن" دون تطوير البنية التحتية للنقل بشكل متزامن.
- ضعف الاستثمار في النقل الجماعي المنظم، مقابل ازدهار النقل غير القانوني

إن ضعف خدمات النقل العام في أحياء سكنات عدل بتيسمسيلت يُعد عائقاً اجتماعياً أساسياً أمام:

- تحقيق جودة حياة متوازنة؛

- دعم الانتماء الحضري؛
- تعزيز الحركية الاجتماعية والمهنية للسكان.

بناء على نتائج الاستمارة :

يمثل الاندماج الاجتماعي أحد الأهداف الرئيسية لأي مشروع سكني حديث، خاصة تلك التي تُموَّل أو تُنفَّذ في إطار برامج السكن الاجتماعي وشبه الاجتماعي مثل سكنات عدل. فنجاح المشروع لا يُقاس فقط بعدد الوحدات السكنية المنجزة، بل كذلك بمدى قدرة السكان على بناء نسيج اجتماعي متماسك، وإنتاج "روح الحي

نتائج الاستمارة الميدانية المنجزة بأحياء عدل في مدينة تيسمسيلت أظهرت بوضوح أن هناك عوائق متعددة أمام تحقيق اندماج اجتماعي فعّال، منها:

- رداءة حالة المساكن؛
- ضعف التصميم الداخلي؛
- نقص الفضاءات المشتركة؛
- ضعف الخدمات الأساسية (ماء، كهرباء، نظافة)؛
- ضعف النقل الحضري؛
- غياب التسيير المشترك للفضاءات العامة.

انطلاقاً من هذه المعطيات، يمكن اقتراح سلسلة من الإجراءات العملية لتحسين الاندماج الاجتماعي في هذه الأحياء:

1.تحسين الفضاءات العامة:

- إنجاز مساحات خضراء وحدائق أحياء مُهندسة وظيفياً؛
- تهيئة ساحات لعب للأطفال وفضاءات للقاء العائلي؛
- تحسين الأرصفة والممرات لتشجيع المشي والتفاعل اليومي بين السكان
- **2.إصلاح خدمات القاعدة:**

- تحسين نظام توزيع المياه وضمان استمرارية الخدمة؛
- رفع مستوى الصيانة في شبكات الكهرباء والصرف الصحي؛
- تعزيز خدمات النظافة العامة عبر تحفيز البلديات والمتعهدين؛
- إشراك السكان في لجان نظافة الأحياء لتحفيز الشعور بالمسؤولية الجماعية.

3.تحسين النقل الحضري:

- تنويع وتوسيع خطوط النقل الرسمي؛
- تحسين جودة خدمة خط رقم 16 الحالي؛
- تقنين وتنظيم النقل غير الرسمي.

4.تقوية الأطر الاجتماعية المحلية:

- تحفيز تشكيل جمعيات أحياء (comités de quartiers)؛
- تشجيع مبادرات السكان في التنظيم الذاتي للفضاءات المشتركة؛
- تنظيم فعاليات اجتماعية دورية (مهرجانات صغيرة، أيام بيئية...) لتقوية الروابط بين السكان.

5.إشراك السكان في التسيير:

- الانتقال من "حي مسلّم للسكان" إلى "حي مُدار بالشراكة بين الدولة والمجتمع المحلي"؛
- تكوين مجالس حي تضم السكان، المنتخبين المحليين، والمصالح التقنية للبلدية (غياب تام لتدخلات المصالح التقنية في منطقة الدراسة وهدا من خلال الاحتكاك مع المكتتبين)

6.تعديل السياسات التصميمية المستقبلية:

- إدراج آراء السكان وملاحظاتهم في مشاريع سكنات عدل المستقبلية؛
- احترام الخصوصيات الاجتماعية والثقافية في التصميم المعماري الداخلي والخارجي؛

- ترك مساحات مرنة داخل التصميم تسمح بالتعديل الفردي دون تشويه الفضاء العام.

صورة رقم (10) : انابيب صرف صحي بحي عدل 1185 مسكن تحت الصيانة من التقاط الطالب



مقارنات مع مشاريع مماثلة في الجزائر (عدل تيبازة، عدل البليدة)

لفهم أعمق للرهانات الاجتماعية لمشاريع سكنات عدل، من المفيد إجراء مقارنة بين حالة مدينة تيسمسيلت وحالات مماثلة على المستوى الوطني.
تُعد مشاريع عدل في تيبازة والبليدة من أبرز التجارب القريبة زمنياً وجغرافياً، وتُوفر معطيات ثمينة حول التحديات المشتركة والاختلافات في أنماط الاندماج الاجتماعي.

.1عدل تيبازة:

- يُلاحظ أن مشاريع عدل في تيبازة (خاصة أحياء فوكة وبوسماعيل) عرفت في السنوات الأخيرة تحسناً نسبياً في جودة الإنجاز مقارنة بدفعات عدل الأولى.(2002-2001)
- وجود مساحات خضراء مُهيّأة منذ البداية سهل بناء روابط اجتماعية قوية بين السكان؛

- رغم بعض المشاكل في التزود بالماء خلال الصائفة، فإن البنية التحتية للنقل (قرب السكة الحديدية والطريق السريع) عززت بشكل واضح مستوى الرضا العام (source: études locales sur les projets AADL à Tipaza, 2022).
- كما لوحظ أن مشاركة الجمعيات المحلية في تسيير الأحياء أعطى نتائج إيجابية في الاندماج.

.2عدل البليدة:

- في أحياء عدل بالبليدة (خاصة بوينان وحي صافكس)، كان هناك نفس المشكل المرتبط بضعف النقل الحضري، مع اعتماد كبير على النقل غير الرسمي، مما خلق شعوراً بالعزلة لدى بعض السكان.
- تكررت كذلك مشاكل رداءة التشطيبات والتعديلات الفردية العشوائية، وهو ما أنتج صورة عمرانية غير متجانسة .
- مع ذلك، قرب البليدة من العاصمة وسوق العمل أدى إلى سرعة نسبية في اندماج السكان مقارنة بحالات أخرى.

.3نقاط التشابه مع تيسمسيلت:

- مشاكل مشتركة: ضعف التصميم الداخلي، نقص الفضاءات العامة، ضعف النقل.
- ارتفاع معدل التعديلات الفردية في جميع الحالات كدليل على الحاجة لتحسين جودة العيش.
- غياب التنسيق الفعلي بين جهات الإنجاز والبلديات في مرحلة التسليم، مما يؤدي إلى فراغ مؤسساتي في التسيير الأولي.

.4نقاط الاختلاف:

- في تيسمسيلت، عزلة المدينة عن الأقطاب الحضرية الكبرى تُعمق ضعف النقل والاندماج الاقتصادي مقارنة بتيبازة أو البليدة.

- غياب حقيقي لجمعيات أحياء فعالة في تيسمسيلت مقارنة بتجربة تيبازة.
- التفاوت في جودة الفضاء العام بين التجارب الثلاث.

تكشف المقارنة أن تجربة سكنات عدل في تيسمسيلت تعاني من نفس الإشكالات التي تعرفها مشاريع مماثلة في مدن أخرى (نقص الفضاءات المشتركة، ضعف التسيير، النقل). لكن الطابع المحلي (ضعف الربط الجهوي، غياب المجتمع المدني الفاعل) يزيد من حدة المشاكل الاجتماعية في حالة تيسمسيلت.

خاتمة الفصل

من خلال تحليل نتائج الاستمارة الميدانية الخاصة بسكان أحياء سكنات عدل بمدينة تيسمسيلت، تبيّن أن هذه الأحياء، رغم أهميتها في تلبية حاجة اجتماعية ملحّة إلى السكن، تُعاني من عدة آثار اجتماعية سلبية تُعيق تحقيق الأهداف المتوخاة من المشروع.

أولاً، على مستوى الرضا العام عن السكن، أظهرت المعطيات أن الغالبية غير راضية عن حالة المساكن والتصميم الداخلي، ما دفع نسبة كبيرة من السكان إلى إدخال تعديلات في مساكنهم كمحاولة فردية لتحسين جودة العيش.
ثانياً، برز نقص حاد في الفضاءات المشتركة، خصوصاً غياب المساحات الخضراء، مما يُضعف فرص التواصل والتفاعل بين الجيران، ويُقلل من إمكانيات بناء نسيج اجتماعي متماسك.
ثالثاً، شكّلت مشاكل الخدمات الأساسية (ماء، كهرباء، نظافة، نقل عام) عائقاً محورياً أمام تحقيق حياة يومية مريحة ومنتظمة للسكان، ما انعكس سلباً على شعورهم بالانتماء للحي، وزاد من حدة العزلة الاجتماعية.

كما بيّنت المقارنة مع مشاريع عدل في ولايات أخرى (تيبازة، البليدة) أن المشاكل المسجلة في تيسمسيلت ليست حالة استثنائية، بل تُعبّر عن إشكال بنيوي في منهجية تصميم وتنفيذ هذه المشاريع، حيث يغيب في الغالب التكامل بين الجوانب التقنية والاجتماعية.

وتبرز من خلال هذا التشخيص الحاجة الملحّة إلى:

- تحسين الخدمات القاعدية بشكل عاجل؛
- تطوير آليات تسيير تشاركية تُعزز من دور السكان في إدارة الأحياء؛
- إدراج البعد الاجتماعي في مراحل التخطيط العمراني بشكل منهجي.

وفي هذا السياق، فإن الانتقال إلى الفصل المقبل، الذي سيتناول الآثار المجالية لمشاريع سكنات عدل في مدينة تيسمسيلت، سيكون فرصة لتحليل كيفية انعكاس هذه العوامل الاجتماعية على

البنية الحضرية للمدينة ككل، وعلى ديناميكيات الاستقطاب العمراني، والربط بين الأحياء الجديدة والنسيج الحضري القائم.

الفصل الرابع : الاثار المجالية لسكنات عدل بتسمسيلت

1. مقدمة الفصل

تُعد مشاريع الإسكان الكبرى من بين أبرز العوامل التي تُسهم في إعادة تشكيل المجال الحضري، إذ أن إنشاء أحياء سكنية جديدة بحجم معتبر يُحدث تحولات على مستويات متعددة:

الامتداد العمراني، ديناميكيات استعمالات الأرض، شبكات النقل، أنماط توزيع السكان والخدمات....

من هذا المنظور، فإن تحليل الأثر المجالي لمشاريع سكنات عدل بمدينة تيسمسيلت يكتسي أهمية خاصة، ليس فقط لفهم كيفية إعادة تنظيم الفضاء الحضري المحلي، بل كذلك لاستشراف آفاق التنمية الحضرية للمدينة على المدى المتوسط والبعيد.

وفقاً للإطار النظري الذي طوّره *Lefebvre* (1968)، يُعد الفضاء العمراني "نتاجاً اجتماعياً"، أي أن كل تدخل عمراني يُعيد تشكيل المجال ويُؤثر على ديناميكياته. كما يؤكد *Castells* (1977) أن السياسات السكنية هي في حقيقتها أدوات إعادة هيكلة للمجال الحضري، تتجاوز بعدها التقني لتطال مختلف الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والمجالية. وفي هذا السياق، يُمكن اعتبار مشاريع سكنات عدل بمدينة تيسمسيلت كعنصر محوري في عملية إعادة تنظيم المجال الحضري(réorganisation de l'espace) ، خاصة في ظل طابعها الكمي الكثيف وتأثيرها المباشر على الامتداد العمراني للمدينة.

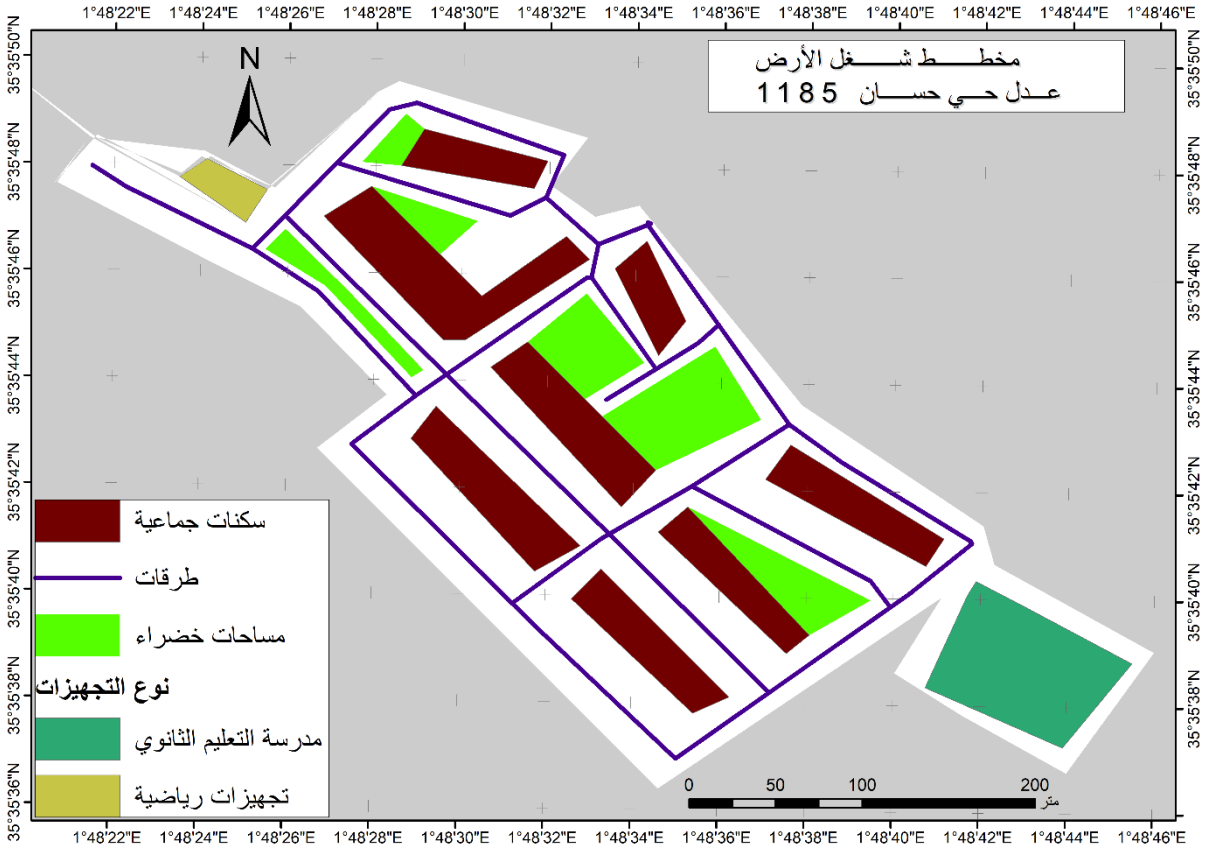
يهدف هذا الفصل إلى تحليل الكيفية التي غيرت بها هذه المشاريع بنية النسيج الحضري لمدينة تيسمسيلت، من خلال تناول:

- موقع الأحياء الجديدة ضمن المخطط العمراني،
- أثرها على الامتداد الحضري واستعمالات الأرض،
- ديناميكيات الربط الحضري،
- اختلالات التوازن بين العرض السكني والخدمات.

هذا التحليل سيسمح بفهم ما إذا كانت مشاريع عدل قد ساهمت في تحقيق اندماج مجالي فعلي، أم أنها أفضت إلى خلق أحياء سكنية "منعزلة"، غير مندمجة وظيفياً ومجالياً في النسيج القائم، وهو تساؤل مركزي في تقييم نجاعة هذه السياسة الحضرية.

2. موقع مشاريع عدل ضمن المخطط العمراني لمدينة تيسمسيلت (حي حسان، عين الكرمة)

خريطة رقم (6): مخطط شغل الارض عدل حي حسان



المصدر التحقيق الميداني 2025

يُعد موقع الأحياء السكنية الجديدة عنصراً بالغ الأهمية في فهم أثرها المجالي على بنية المدينة. فموقع الحي السكني لا يحدد فقط إمكانيات الحركية الاجتماعية للسكان ودرجة

اندماجهم في الفضاء الحضري القائم، بل يؤثر أيضاً على أنماط استعمالات الأرض المحيطة، وعلى ديناميكيات التوسع العمراني على المدى البعيد

في حالة مدينة تيسمسيلت، لا يمكن عزل مشاريع عدل المنجزة (وخاصة في حي حسان وعين الكرمة) عن سياق تطور المدينة التي تشهد منذ عقود توسعاً حضرياً "مفتقراً إلى قيادة استراتيجية شاملة"، ما جعل اختيارات مواقع الأحياء الجديدة خاضعة بالأساس لمنطق توفر العقار، وليس لمنطق تكامل التخطيط المجالي.

1 / .موقع الأحياء في المجال الحضري العام

صورة رقم (11):عدل 400 مسكن - صورة رقم (12) : عدل 1185 مسكن





- حي حسان :يقع في الجهة الشرقية للمدينة، على أطراف المنطقة الحضرية التقليدية، في منطقة كانت سابقاً مخصصة للاستعمالات الزراعية أو المفتوحة (zones agricoles).يطل الحي على طريق ولائي ثانوي(W14) ، لكنه يفتقر إلى ارتباط مباشر بالمحاور الحضرية الرئيسية التي تربط مختلف أجزاء المدينة ببعضها. حي حسان هو عملياً "حي طرفي"، منفصل نسبياً عن النسيج العمراني النشط الذي يتمركز بالأساس في قلب المدينة ومحيطها القريب.
- حي عين الكرمة :يتموقع في الجهة الجنوبية الشرقية، بجوار مساحات زراعية كانت تستغل سابقاً في النشاط الزراعي التقليدي. يبعد الحي عن وسط المدينة بحوالي 4 كلم، ويعتمد في ربطه الطرقي على محور محيطي(Route périphérique) ، محدود السعة، وغير مهيأ بشكل جيد لاستيعاب الحركية اليومية الكثيفة التي يتطلبها حي سكني بهذا الحجم.

2 ./ قراءة تخطيطية: أحياء طرفية دون إدماج وظيفي

من خلال هذه المعطيات، يمكن تصنيف حي حسان وعين الكرمة ضمن ما يُعرف في الدراسات العمرانية بـ" الأحياء الطرفية(quartiers périphériques) "، أو حتى" الأحياء الملحقة " (quartiers rattachés,)والتي يتم إنشاؤها كامتدادات عمرانية خارج السياق المتكامل للمدينة، نتيجة لسياسات سكنية تعتمد على حلول ظرفية لتلبية الطلب، دون رؤية استراتيجية لمسألة التوازن المجالي.

خريطة رقم (7) :مخطط شغل الارض لعدل عين الكرمة



المصدر :من انجاز الطالب 2025

الصور الفضائية تُظهر بوضوح أن هذه الأحياء:

- غير مدمجة في النسيج الحضري التاريخي؛
- تفتقر إلى شبكة طرق حضرية فعالة تربطها بباقي مكونات المدينة؛
- محاطة بفضاءات مفتوحة أو أراضٍ غير مبنية، ما يُعزز الإحساس بالانعزال المجالي.

3/ .أثر الموقع على اندماج السكان : الموقع الجغرافي للحي هو أحد العوامل المؤسسة للاندماج الحضري والاجتماعي إذ أن الحي الطرفي المنعزل يُعيق بالضرورة إمكانيات السكان في:

- الوصول السهل إلى مراكز العمل والخدمات؛
- بناء علاقات اجتماعية عابرة بين الحيين والأحياء الأخرى؛

- المساهمة في ديناميكيات المدينة ككل.

في حالة حي حسان وعين الكرمة، هذه العزلة المجالية تُترجم إلى:

- ضعف الحركية اليومية للسكان، نتيجة لغياب وسائل النقل الحضري الفعالة؛
- انخفاض مستوى التفاعل بين سكان الأحياء الجديدة وسكان النسيج الحضري القديم؛
- شعور بعض السكان بأنهم "في هوامش المدينة"، مما يُؤثر على مستويات الرضا والانتماء.

4/ .أثر على استعمالات الأرض

مقارنة صور الأقمار الصناعية بين 2015 و2023 تُبرز أن هذه المشاريع:

- أدت إلى تحويل مساحات زراعية إلى مبانٍ سكنية؛
- خلقت ضغطاً عمرانياً على مناطق كانت سابقاً ذات طابع ريفي؛
- لم تُرافقها تجهيزات كافية (مرافق صحية، تعليمية، ثقافية).

وبذلك، فإن إنشاء هذه الأحياء الطرفية دون إدماج وظيفي في المخطط العمراني للمدينة يُهدد بإنتاج "أحياء سكنية معزولة"، تُفاقم مشاكل النقل، وتُعيد إنتاج الفجوات المجالية والاجتماعية التي لطالما سعت سياسات المدينة إلى تجاوزها.

موقع أحياء عدل (حي حسان وعين الكرمة) يُظهر بوضوح أن خيارات التموقع لم تكن خاضعة لرؤية حضرية متكاملة، بل لمنطق الاستجابة السريعة للطلب السكني، مع التركيز على الأراضي المتاحة دون إدماج فعلي في النسيج العمراني القائم. وهذا التموقع الطرفي يُشكّل اليوم عائقاً أساسياً أمام:

- تحقيق اندماج مجالي فعّال؛
- تسهيل اندماج السكان في الحياة الحضرية للمدينة؛
- تطوير شبكات العلاقات الاجتماعية والاقتصادية.

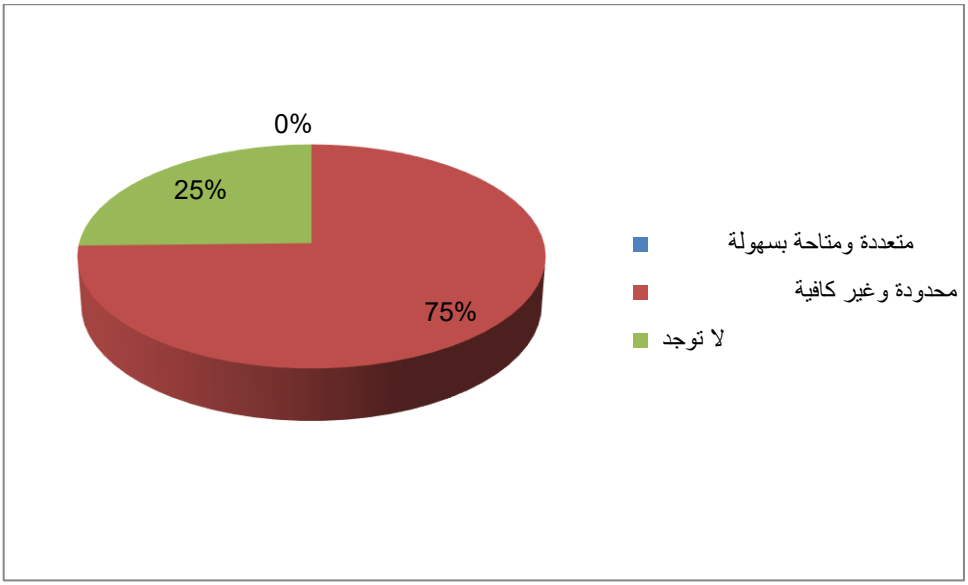
علاقة الأحياء بمركز المدينة

جدول رقم (17) : خطوط النقل في الحي

خطوط النقل في الحي	العدد
متعددة ومتاحة بسهولة	0
خطوط محدودة وغير كافية	265
لا توجد	90

المصدر : التحقيق الميداني 2025

شكل رقم (13) : خطوط النقل في الحي

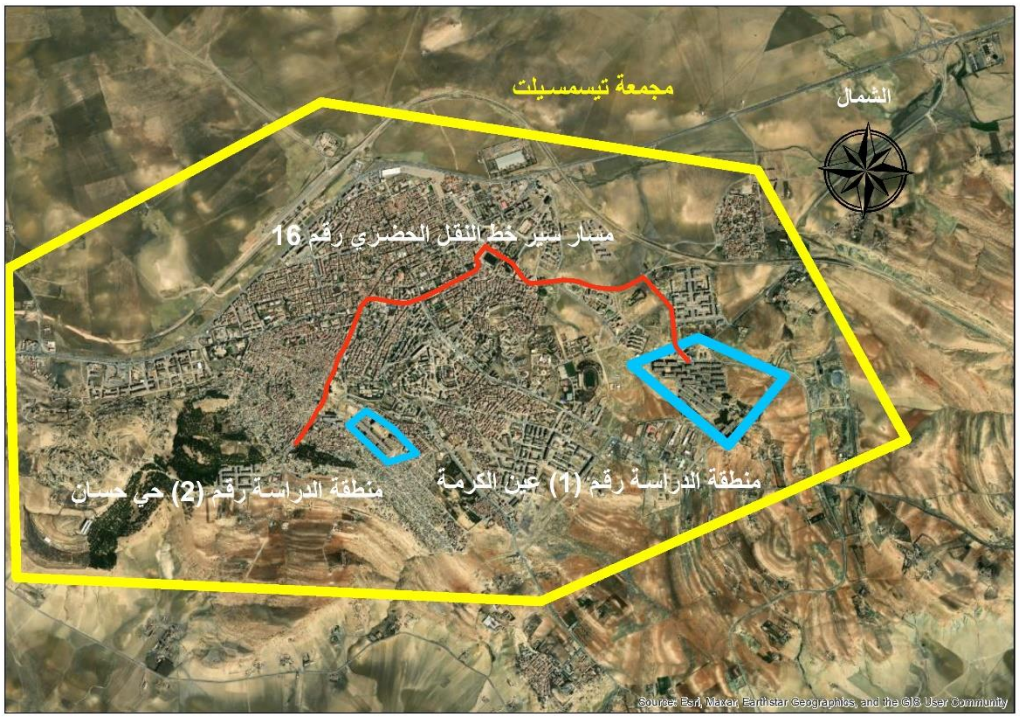


المصدر : التحقيق الميداني 2025

يشكل موقع الحيين (حي حسان، عين الكرمة) في المجال الحضري العام عاملاً محدداً لدرجة ارتباط السكان بمركز المدينة وبالنسيج الحضري القائم. من خلال التحليل الطبوغرافي وصور الأقمار الصناعية(Sentinel-2, 2023) ، تُقدر المسافة بين هذه الأحياء وبين مركز مدينة تيسمسيلت (Place Centrale, Hôtel de

(Villeبين 3و4.5 كيلومترات في المتوسط، وهي مسافة غير بعيدة من الناحية النظرية، لكنها تصبح مسافة اجتماعية حقيقية بالنظر إلى ضعف وسائل النقل المتوفرة.

نتائج الاستمارة الميدانية أظهرت أن الحيَّين يعانيان من ضعف كبير في الربط الحضري:



المصدر: صور قمر صناعي + انجاز الطالب2025

خريطة رقم (8): مسار خط النقل الحضري الجماعي رقم 16

- وجود خط نقل وحيد (رقم 16)، بعدد محدود من الحافلات وبمعدل دورات منخفض خلال اليوم(مديرية النقل بتسمسيلت 2025)
- ارتفاع كلفة الاعتماد على سيارات الأجرة (70 دج/رحلة)، وهو ما يُثقل كاهل الأسر، خاصة ذات الدخل المتوسط أو المحدود؛
- الانتشار الكبير لوسائل نقل غير رسمية(clandestin) ، ما يعكس غياب تغطية مؤسسية فعّالة للنقل الحضري.

نتيجة لذلك، ورغم القرب الجغرافي النسبي من مركز المدينة، فإن الأحياء تعاني من عزلة وظيفية:

- صعوبة وصول السكان إلى مراكز العمل والخدمات الإدارية أو الصحية؛
- اعتماد الأسر بشكل كبير على وسيلة النقل الخاصة (190 حالة صرحت باستخدام السيارة الخاصة في الاستمارة)؛
- تقليص التفاعلات الاجتماعية اليومية بين سكان هذه الأحياء وسكان قلب المدينة.

وبغياب شبكة نقل حضري فعالة، يتحول هذا الاعتماد إلى نوع من التبعية المجالية (dépendance spatiale), مما يُعيق ديناميكيات التفاعل الحضري ويُبطئ عملية الاندماج المجالي والاجتماعي لهذه الأحياء في المدينة.

- **تأثير الموقع على استعمالات الأرض**

يُظهر تحليل صور الأقمار الصناعية (Sentinel-2) بين سنتي 2015 و2023، إلى جانب المعطيات المستقاة من المخططات العمرانية(Plan cadastral de Tissemsilt, 2022) ، أن إنجاز مشاريع سكنات عدل في حي حسان وعين الكرمة قد أحدث تحولات واضحة في أنماط استعمالات الأرض في تلك المناطق، وهو ما يُشكّل أثراً مجالياً طويل المدى على تطور المدينة.

أولاً، أدت هذه المشاريع إلى تراجع المساحات الزراعية المحيطة:

- قبل إنجاز المشاريع، كانت مناطق شرق وجنوب شرق المدينة عبارة عن أراضٍ زراعية مخصصة لمختلف الاستعمالات(céréales, cultures maraîchères) ، أو أراضٍ بور مستعملة كمجال رعوي.
- مع بداية أشغال مشاريع عدل، تم تحويل مساحات واسعة إلى أراضٍ سكنية (zones d'habitat), ما أدى إلى فقدان جزء مهم من المجال الزراعي المحيط بالمدينة.
- هذا التراجع في الأراضي الزراعية له أثر مزدوج:

1. تقليص القاعدة الفلاحية القريبة من المدينة؛
2. خلق شريط عمراني جديد يُعيد تشكيل حدود المدينة.

ثانياً، أحدثت هذه المشاريع ضغطاً جديداً على شبكات الطرق الثانوية:

- حيث استنتجنا بعد زيارة مديرية النقل بتسمسيلت (2025) أن الطرق الولائية والطرقات الثانوية المحيطة (notamment W14 et la route périphérique) قد تحولت إلى ممرات رئيسية لعبور السكان يومياً نحو مركز المدينة.
- لكن هذه الطرق غير مصممة لتحمّل هذا النوع من الحركية الحضرية الكثيفة، ما أدى إلى:
  - ازدحام مروري متزايد؛
  - تدهور البنية التحتية للطرق (مقاطع غير معبدة، ضعف الأرصفة...).

ثالثاً، لم تواكب هذه المشاريع توسعة كافية في المرافق العامة :(équipements collectifs)

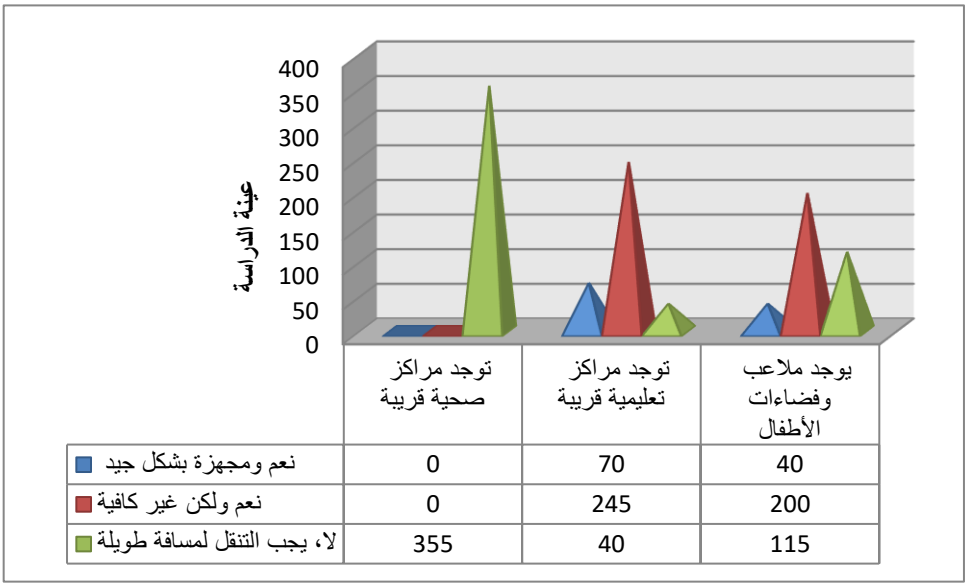
جدول رقم (18) : المرافق المرفقة بالمشروع

الحالة	هل توجد مراكز صحية قريبة	هل توجد مراكز تعليمية قريبة	هل يوجد ملاعب وفضاءات الأطفال
نعم ومجهزة بشكل جيد	0	70	40
نعم ولكن غير كافية	0	245	200

لا، يجب التنقل لمسافة طويلة	355	40	115

المصدر :تحقيق ميداني 2025

شكل رقم (14) :المرافق المرفقة بالمشروع



- رغم زيادة الكثافة السكانية في هذه الأحياء، إلا أن الأحياء تعاني من نقص ملحوظ في:
  - مؤسسات التعليم (غياب مدارس ابتدائية وإعدادية كافية داخل الأحياء أو بجوارها)؛
  - المرافق الصحية(absence de polycliniques de proximité) ؛
  - فضاءات الترفيه.(espaces verts, terrains de sport)

مما يضطر السكان إلى التنقل اليومي نحو مركز المدينة أو إلى أحياء أخرى، وهو ما يُفاقم الضغط على البنية الحضرية المركزية، ويُعيد إنتاج ديناميكيات التبعية تجاه المركز (تصريحات عينة الدراسة)

الموقع الطرفي لأحياء عدل (حي حسان وعين الكرمة) أفضى إلى تحويل تدريجي في استعمالات الأرض، من المجال الزراعي إلى السكني، دون مرافقة متكاملة من حيث تجهيزات القرب، ودون تطوير شبكات نقل حضري ملائمة.

وهذا الوضع يُساهم في خلق "أحياء سكنية ناقصة ,(quartiers sous-équipés) "تعاني من فجوات في التغطية بالخدمات، وتُعيد إنتاج التفاوتات المجالية داخل المدينة.

كما أكد *Merlin* (2002)، التخطيط الحضري الفعّال يجب أن يدمج بين توسع السكن وتوسعة مواكِبة للخدمات، من أجل ضمان توازن استعمالات الأرض وتحقيق اندماج مجالي ناجح.

تقييم أولي للاندماج المجالي

يُعد الاندماج المجالي (intégration spatiale)أحد المؤشرات الأساسية التي تسمح بتقييم مدى نجاح الأحياء الجديدة في الانخراط ضمن النسيج الحضري العام للمدينة. وفقاً لنموذج "دمج الأحياء الجديدة ,modèle d’intégration urbaine) " (Merlin,2002، يُفترض أن تحقق الأحياء السكنية مستويات متقدمة من الاندماج عبر:

- ارتباطها العضوي بشبكات الطرق الحضرية؛
- توفرها على خدمات قريبة تُغني السكان عن التنقل اليومي الطويل؛
- تفاعلها الوظيفي والاجتماعي مع بقية أحياء المدينة.

لكن في حالة مشاريع عدل بمدينة تيسمسيلت (حي حسان وعين الكرمة)، يُظهر التقييم الأولي أن هذه الأحياء:

- لم تبلغ بعد مستوى الاندماج العضوي مع النسيج الحضري القائم؛

- ما تزال تُعاني من مظاهر الانعزال المجالي.

هذا الوضع تُفسره عدة عوامل متداخلة:

1.ضعف الربط الطرقي

- رغم قرب الحيين نسبياً من وسط المدينة (3 إلى 4.5 كلم)، إلا أن غياب محاور طرقية حديثة وفعالة يُعيق اندماج الحيين في الحركية الحضرية اليومية؛
- الاعتماد على طرق ولائية أو محيطية ,(routes secondaires) ذات طابع شبه ريفي في بعض مقاطعها، لا يُوفر انسيابية في التنقل، خصوصاً في ساعات الذروة.

2.غياب النقل الحضري الفعّال

- الاكتفاء بخط نقل وحيد (رقم 16) بعدد دورات غير كافٍ، يفرض على السكان قيوداً كبيرة في تحركاتهم اليومية؛
- الاعتماد الكبير على النقل الخاص أو غير الرسمي يُعزز الانعزال بدل الاندماج.

3.بعد الموقع الوظيفي

- رغم المسافة القصيرة نسبياً، إلا أن البعد الوظيفي (distance fonctionnelle)يبقى كبيراً:
  - نقص الخدمات الأساسية داخل الأحياء يدفع السكان إلى التنقل اليومي نحو مركز المدينة؛
  - غياب فضاءات التفاعل المشترك (marchés, centres socio-culturels) داخل الحيين يُضعف التفاعل بين السكان وباقي المدينة.

4.تكريس صفة "الأحياء المعزولة"

- هذه العوامل كلها تعزز صفة ,"quartiers enclavés" أي أحياء منعزلة وظيفياً ومجالياً؛

- هذا الانعزال لا يقتصر على الجانب المكاني بل يمتد ليُؤثر على الاندماج الاجتماعي للسكان؛
- يُقلل من فرص بناء روابط اجتماعية مع سكان الأحياء الأخرى؛
- ويُضعف شعور الانتماء للمدينة ككل

.5أثر الانعزال المجالي على الحركية الاجتماعية

- تقييد الحركية الاجتماعية والمهنية للسكان؛
- إنتاج "أحياء للنوم ,(quartiers-dortoirs) "حيث تقتصر وظيفة الحي على الإيواء، دون أن يُصبح فضاءً منتجاً للحياة الاجتماعية أو الثقافية.

وفقاً للتقييم الأولي، مشاريع عدل في حي حسان وعين الكرمة بمدينة تيسمسيلت لم تحقق بعد اندماجاً مجالياً فعلياً:

- بل ما تزال تُعاني من عزلة وظيفية تُهدد بتحويلها إلى أحياء هامشية على أطراف المدينة؛
- هذا الوضع يُعيق إمكانيات تحقيق حياة حضرية متكاملة، ويُقلل من فرص تحسين جودة العيش للسكان.

أثر المشاريع على الامتداد العمراني

ديناميكيات التوسع الحضري حول أحياء عدل :

تلعب المشاريع السكنية الكبرى، مثل سكنات عدل، دوراً محورياً في توجيه أنماط الامتداد العمراني urban sprawl .في حالة مدينة تيسمسيلت، يُلاحظ أن مشاريع عدل (حي حسان، عين الكرمة) قد أطلقت بالفعل ديناميكيات توسع حضري جديدة حول الأحياء المستحدثة، وهو ما يُمكن تفصيله كما يلي:

1/توسع في النسيج العمراني

من خلال الاطلاع على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير قبل المراجعة (2015) ومقارنة تطور الامتداد العمراني بين سنتي 2015 و2023، يتبيّن أن:

.1بروز محور توسع شرقي عبر الطريق الولائيW14

- إنشاء حي حسان على الجهة الشرقية أعاد تنشيط محور W14 كـ شريان عمراني صاعد؛
- سابقاً، كان هذا المحور يخدم مناطق شبه ريفية مع استعمالات زراعية؛
- حالياً، مع تزايد الكثافة السكانية في حي حسان، بدأ المحور يشهد:
  - زيادة في حركة المرور؛
  - ظهور مشاريع بناء فردية على أطرافه؛
  - تحول تدريجي في استعمالات الأرض المحاذية (من زراعي إلى حضري).

بهذا، أصبح W14 محور توسع شرقي ناشئ يُمكن أن يُعيد رسم حدود المدينة في السنوات القادمة.

2 .تفعيل الطريق المحيطي(Route périphérique sud-est)

- إنجاز حي عين الكرمة دفع إلى تفعيل واستعمال الطريق المحيطي الجنوبي الشرقي؛
- هذا المحور، الذي كان يُستعمل في السابق كطريق خدمة ثانوية، أصبح حالياً ممر التنقل الرئيسي لسكان الحي؛
- ظهرت على جوانبه نشاطات جديدة (محلات صغيرة، مواقف سيارات غير رسمية، مرائب...).
- التحول التدريجي لهذا المحور قد يجعله في المستقبل القريب أحد المحاور الهيكلية للمدينة.

3 .إعادة توجيه أنماط الامتداد العمراني

- قبل مشاريع عدل، كان توسع مدينة تيسمسيلت يتجه أساساً نحو الشمال والشمال الغربي، حيث تُوجد الأحياء القديمة والتاريخية؛
- مع ظهور حي حسان وعين الكرمة، بدأت المدينة تعرف تحولاً في ديناميكيات التوسع باتجاه الشرق والجنوب الشرقي.
- هذا التحول قد يؤدي إلى:
  - إعادة توزيع الحركة الاقتصادية؛
  - ظهور مناطق جذب سكنية جديدة؛
  - تغير في العلاقة بين مركز المدينة وهوامشها.

4 .مخاطر توسع غير متحكم فيه

مجال حضري مفكك؛

- أحياء معزولة وظيفياً؛
- شبكات طرقية مزدحمة وغير متكافئة مع الطلب.

لذلك، رغم الديناميكية التي أطلقتها مشاريع عدل في تيسمسيلت، هناك حاجة إلى ضبط هذه الديناميات وتوجيهها في إطار مخطط عمراني شامل (PDAU) يأخذ بعين الاعتبار:

- تطوير النقل العمومي؛
- برمجة تجهيزات ومرافق القرب؛
- حماية الفضاءات الطبيعية والزراعية المتبقية.

مشاريع عدل في حي حسان وعين الكرمة لعبت دوراً محورياً في خلق محاور توسع عمراني جديدة نحو الشرق والجنوب الشرقي.
غير أن هذا التوسع، إذا لم يُرافقه تخطيط حضري مُحكم، يُمكن أن يُنتج اختلالات مجالية تزيد من تعقيد النسيج العمراني للمدينة.

وبالتالي، فإن التحكم في مسارات هذا التوسع يمثل اليوم رهاناً مركزياً لضمان تنمية حضرية متوازنة وشاملة.

ظهور أقطاب عمرانية ثانوية

من بين الظواهر المجالية الهامة المرتبطة بإنجاز مشاريع سكنات عدل بمدينة تيسمسيلت، يُمكن تسجيل بداية ظهور أقطاب عمرانية ثانوية (pôles urbains secondaires)حول الأحياء الجديدة، خاصة في حي حسان وعين الكرمة.

1.تعريف القطب العمراني الثانوي

- يُقصد به "مجال عمراني جديد يتميز بتركيز نسبي للسكان والأنشطة، يُؤدي إلى خلق مركزية محلية جزئية داخل النسيج الحضري.(Merlin, 2002) "
- هذه الأقطاب لا تعوّض مركز المدينة، لكنها تُشكل نقاط جذب ثانوية تُعيد هيكلة المجال العمراني.

2.المؤشرات على ظهور الأقطاب الثانوية في تيسمسيلت

من خلال الملاحظات الميدانية وصور الأقمار الصناعية (2025)، يمكن رصد عدة مؤشرات:

- ظهور محلات تجارية صغيرة داخل الأحياء(épiceries, cafés, coiffeurs) ؛
- تنامي النشاط التجاري العشوائي في محيط الأحياء؛
- بروز نقط تجمع يومية حول مواقف النقل غير الرسمي.

هذه الديناميكيات تشير إلى بداية تشكل مراكز نشاط محلية مرتبطة بالحاجات اليومية للسكان، مما يُؤهل هذه الأحياء لتُصبح في المدى المتوسط أقطاباً عمرانية ثانوية.

3.العوامل المحفزة لظهور الأقطاب

- الكتلة السكانية الجديدة :وجود عدد معتبر من السكان في أحياء عدل يُحفز ظهور سوق محلية.
- الضعف في التكامل مع مركز المدينة :ضعف الربط بالنقل العمومي يجعل السكان يطورون أنماط استهلاك محلي.
- نقص تجهيزات القرب :يُجبر السكان على إيجاد حلول محلية لخدماتهم اليومية.

4.الأثر على التوازن المجالي

- إيجابياً:
  - يساهم في تقليل الضغط على وسط المدينة؛
  - يُعزز "مركزية متعددة الأقطاب.(urbanisme polycentrique) "
- سلبياً:
  - في غياب تخطيط مندمج، قد تظهر اختلالات عمرانية (عشوائية البناء، ضعف المرافق العامة، فوضى في استعمالات الأرض)

5.توصية للتخطيط الحضري

ظهور الأقطاب العمرانية الثانوية في تيسمسيلت حول أحياء عدل هو ظاهرة طبيعية نتيجة الحاجات الاجتماعية والاقتصادية، لكنه يحتاج إلى:

- إدماج في المخطط العمراني(PDAU) ؛
- مرافقة بسياسات تجهيز حضري موجهة؛
- تدعيم بربط وظيفي جيد مع مركز المدينة.

مشاريع عدل بحي حسان وعين الكرمة ساهمت في ظهور بوادر أقطاب عمرانية ثانوية على أطراف مدينة تيسمسيلت.

هذه الأقطاب يُمكن أن تتحول إلى مراكز ديناميكية داعمة لتوازن المجال الحضري، شريطة تطويرها وفق رؤية متكاملة تضمن:

- العدالة في توزيع الخدمات؛
- التناغم بين المركز والهوامش؛
- تقوية النسيج العمراني للمدينة.

أثر المشاريع على استعمالات الأرض :

1/تغير أنماط استعمالات الأراضي المحيطة

تلعب مشاريع السكن الكبرى، مثل سكنات عدل، دوراً بالغ الأهمية في إعادة تشكيل استعمالات الأرض، سواء بشكل مباشر عبر البناء، أو بشكل غير مباشر من خلال التأثير على طبيعة الأنشطة المحيطة وتحفيز ظهور استعمالات جديدة.
وكما يشير *Lefebvre* (1968)، فإن "كل مشروع سكني جديد يُنتج مجالات جديدة للوظائف، ويُغير العلاقات بين الحيز العمراني واستعمالات الأرض."

2/تطور النشاطات التجارية والخدماتية حول الأحياء

مع ازدياد الكثافة السكانية في أحياء سكنات عدل (حي حسان، عين الكرمة) بمدينة تيسمسيلت، بدأ المحيط المباشر لهذه الأحياء يشهد تطوراً تدريجياً في النشاطات التجارية والخدماتية، بما يعكس ديناميكية عمرانية محلية، وإن كانت غير مهيكلة بعد.

.1دوافع التحول:

- توفر كتلة سكانية جديدة يُنتج طلباً فورياً على مختلف الخدمات اليومية؛
- غياب المرافق العمومية الكافية داخل الأحياء يدفع السكان للبحث عن بدائل قريبة؛
- ضعف النقل الجماعي يُقلل من قدرة السكان على التنقل إلى مركز المدينة لقضاء حاجياتهم.

هذا الوضع يُنتج تحفيزاً تلقائياً للنشاط التجاري المحلي في الفضاء المحيط.

.2مظاهر التوسع التجاري والخدماتي:

من خلال المعاينة الميدانية، ومن خلال شهادات بعض السكان، يمكن حصر أبرز مظاهر تطور النشاطات التجارية كما يلي:

- فتح محلات بقالة، مخابز صغيرة، مقاهي، حلاقة في الطابق الأرضي من العمارات؛
- استعمال بعض المرائب كمحلات تجارية غير مرخصة رسمياً؛
- توسع عدد من الأنشطة غير الرسمية:
  - بيع الخضر والفواكه في محيط مداخل الأحياء؛
  - خدمات النقل الفردي (Clandestin) وورشات صيانة السيارات.

هذه الأنشطة، رغم طابعها العشوائي أحياناً، تُلبي حاجات السكان الضرورية، وتشير إلى بداية تشكل نواة اقتصادية محلية حول كل حي.

.3ضعف التأطير التنظيمي:

- أغلب هذه النشاطات غير مُدرجة ضمن مخطط التهيئة العمرانية للمنطقة؛
- غياب سوق مهيكل أو مركز خدمات رسمي يجعل هذه النشاطات تنتشر بشكل غير منظم؛
- يؤدي هذا إلى:
  - فوضى في استعمال الأرصفة؛
  - تنافس غير عادل بين التجار؛
  - غياب مراقبة صحية وتقنية للخدمات.

.4التأثير على استعمال الأرض ووظيفتها:

- تحول المحيط السكني إلى مجال تجاري جزئي؛
- تزايد الطلب على العقار التجاري وارتفاع أسعاره تدريجياً؛
- بدء ظهور استغلال مزدوج للمباني (السكن + النشاط التجاري)، ما يُغير الطابع العمراني للحي.

5.رهانات التخطيط:

إذا لم تتم مرافقة هذا التحول بإطار تنظيمي واضح، فسيؤدي إلى:

- تفكك الفضاء العام؛
- احتلال غير قانوني للمجال العمومي؛
- ضعف جاذبية الحي على المدى البعيد.

في المقابل، يُمكن لهذا التطور أن يكون فرصة لتقوية الحي كقطب محلي، شرط:

- إدماج مناطق تجارية مهيأة (Zones commerciales de proximité) ضمن تصميم الحي؛
- دعم أنشطة محلية صغيرة تُشغّل السكان وتُعزز الاقتصاد القاعدي

تُظهر مشاريع عدل في تيسمسيلت بوادر تحول مجالي ووظيفي مهم في محيطها، عبر بروز نشاطات تجارية وخدماتية غير مهيكلة.
هذا التحول يحمل فرصاً كبيرة لتحويل الأحياء الجديدة إلى فضاءات اقتصادية حية، لكنه يحتاج إلى تأطير حضري ومؤسساتي حتى لا يُنتج عشوائية جديدة تعيد إنتاج اختلالات المجال الحضري.

3- ديناميكيات الربط الحضري والنقل

1/تقييم ربط الأحياء بشبكة النقل الحضري

يُعد ربط الأحياء السكنية الجديدة بشبكة النقل الحضري من العوامل الجوهرية في تحديد مدى اندماجها المجالي ووظيفتها في البنية العمرانية للمدينة.

في هذا السياق، فإن تقييم ربط أحياء عدل (حي حسان، عين الكرمة) بمدينة تيسمسيلت بشبكة النقل يُبرز محدودية كبيرة تُعيق تحقيق اندماج مجالي فعّال.

1.موقع الأحياء نسبة إلى المحاور الرئيسية

تحليل الخرائط الطبوغرافية (Plan cadastral de Tissemsilt, 2022) وصور الأقمار الصناعية 2025 يُظهر أن:

- حي حسان:
  - يقع على مقربة (~1 كلم) من الطريق الولائيW14 ، وهو طريق ثانوي يربط المدينة بالجهة الشرقية؛
  - غير متصل بشكل مباشر بشبكة الطرق الحضرية الرئيسية التي تربط مركز المدينة بباقي الأحياء.
- حي عين الكرمة:
  - يقع على هامش الطريق المحيطي الجنوبي الشرقي (Route périphérique SE),على بعد ~4 كلم من مركز المدينة؛
  - الطريق المحيطي لا يُعد محوراً رئيسياً للنقل الحضري، بل محوراً ثانوياً مصمم في الأصل لتجنب المرور عبر وسط المدينة (fonction de contournement).

2.محدودية القرب الوظيفي

رغم القرب الجغرافي النسبي، إلا أن القرب الوظيفي (distance fonctionnelle)بين هذه الأحياء ومحاور النقل الرئيسية يظل ضعيفاً:

- لا توجد وصلات مباشرة بين الأحياء والطريق الوطني الرئيسيN14 ، الذي يُعد العمود الفقري للنقل في المدينة؛
- لا توجد ممرات حضرية مهيأة لوسائل النقل الجماعي (voies bus, trottoirs adaptés);
- الطرق الثانوية المؤدية للأحياء غير مؤهلة للتعامل مع حركة مرور كثيفة.

3.تأثير ذلك على الربط الحضري

- هذه الوضعية تُجعل الحيين في وضعية عزلة نسبية على مستوى النقل؛
- ضعف القرب من محاور النقل الرئيسية يُؤثر سلباً على:
  - قدرة السكان على التنقل السهل؛
  - إمكانية جلب خدمات النقل المنتظمة؛
  - اندماج الحيين في الحركية الحضرية اليومية للمدينة.

كما أظهرت الاستمارة الميدانية:

- غياب خطوط نقل كافية (وجود خط وحيد رقم 16 محدود القدرة)؛
- اعتماد السكان بشكل متزايد على النقل الخاص أو غير الرسمي.

4.أثر محدودية الربط على ديناميكيات المدينة

وفقاً لما أشار إليه *Merlin* (2002)، فإن الأحياء غير المرتبطة فعلياً بالمحاور الرئيسية تصبح أقطاباً هامشية (pôles marginaux), ما يؤدي إلى:

- تراجع القدرة على جذب الأنشطة الاقتصادية؛
- صعوبة في خلق ديناميكية اجتماعية منفتحة؛
- ميل الحي إلى أن يكون "حي نوم (quartier-dortoir), "حيث يغادر السكان يومياً نحو المركز دون أن يُنتجوا حياة حضرية محلية فعّالة.

رغم القرب الجغرافي النسبي لأحياء عدل في تيسمسيلت من مركز المدينة، إلا أن غياب الربط المباشر والفعّال بمحاور النقل الرئيسية يُقلل من فرص اندماجها المجالي. لذلك، تعزيز القرب الوظيفي عبر:

- تطوير شبكة النقل الحضري؛

- تحسين وصلة الطرق نحو المحاور الرئيسية؛

درجة الربط مع وسط المدينة ومراكز النشاط

يُعد الربط الفعلي للأحياء السكنية الجديدة مع وسط المدينة ومراكز النشاط مؤشراً مركزياً في تقييم قدرتها على الاندماج المجالي والاجتماعي.

في حالة أحياء عدل بتيسمسيلت (حي حسان وعين الكرمة)، تُظهر القراءة الميدانية وتحليل نتائج الاستمارة وجود درجة ربط ضعيفة مع وسط المدينة.

1.البُعد الزمني(distance-temps)

رغم المسافة الجغرافية القصيرة نسبياً 3 إلى 4.5 كلم عن Place centrale إلا أن:

- التنقل اليومي إلى وسط المدينة يتطلب بين 20 إلى 35 دقيقة في المتوسط، بسبب:
  - ضعف الربط الطرقي؛
  - محدودية النقل العام (خط وحيد رقم 16 بتردد منخفض)؛
  - الاعتماد الكبير على النقل الخاص (Voitures individuelles) أو سيارات الأجرة بتكلفة مرتفعة (70 دج للرحلة الواحدة).

2.محدودية الربط مع مراكز النشاط

- مراكز النشاط الاقتصادي (Marché central, rue commerciale principale) تتطلب تنقلاً شبه يومي من طرف السكان لقضاء الحاجيات الأساسية، نظراً لضعف الخدمات داخل الأحياء؛
- المؤسسات التعليمية النوعية (CEM, lycées) تقع هي الأخرى في محيط وسط المدينة، مما يفرض على التلاميذ تنقلات يومية مرهقة؛
- المرافق الصحية الفعالة (polycliniques, hôpital central) لا تتوفر في الأحياء الجديدة، مما يزيد من اعتماد السكان على وسط المدينة.

3.أثر ضعف الربط على الحركية الاجتماعية

- محدودية الربط مع مركز المدينة تقلل من ديناميكية التفاعل الاجتماعي للسكان؛
- تؤدي إلى نمط من العزلة القسرية، حيث يضطر السكان إلى الحد من تحركاتهم إلا للضرورة؛
- تُعزز النمط المغلق للحياة اليومية ,(vie de quartier fermée) وتُقيّد المشاركة في الحياة الحضرية الأوسع.

4.المعضلة المجالية

وجود حي سكني جديد دون ربط وظيفي متين مع مراكز النشاط الحضري يُنتج مع مرور الوقت:

- فجوة مجالية بين الحي والمركز؛
- فروقات في إمكانية الوصول إلى الخدمات؛
- تفاوت في نوعية الحياة الحضرية بين الأحياء.

دور النقل في تكريس أو تقليص العزلة المجالية

أثر ضعف النقل العام على عزلة الأحياء

يُعد نظام النقل الحضري عاملاً حاسماً في تعزيز أو عرقلة الاندماج المجالي للأحياء السكنية الجديدة.
فكما أشار *Castells* (1977)، "ضعف النقل الحضري لا يُنتج فقط عزلة مادية، بل يُفضي إلى عزلة اجتماعية، ويُعيد إنتاج الفجوات داخل النسيج الحضري."

في حالة أحياء عدل بتيسمسيلت (حي حسان، عين الكرمة)، تُبرز المعاينة الميدانية والاستمارة نتائج واضحة تُشير إلى أن ضعف النقل العام يُعد أحد أهم العوامل التي تُكرس عزلة الأحياء.

1.محدودية العرض في النقل العام

- لا توجد سوى حافلة واحدة تعمل على خط رقم 16، بتردد منخفض جداً؛
- أوقات العمل محدودة، وغالباً ما لا تُغطي احتياجات تنقل السكان في المساء أو خلال عطلة نهاية الأسبوع؛
- غياب شبكة نقل متكاملة (pas de réseau maillé) يضطر السكان إلى الاعتماد على النقل الخاص (voiture individuelle) أو النقل غير الرسمي ,(clandestin) مع ما يُنتج عن ذلك من تكاليف مالية مرتفعة وعدم انتظام الخدمة.

2.أثر ذلك على الحركية اليومية

- نسبة معتبرة من السكان صرّحت في الاستمارة أن قلة النقل تمنعهم من التنقل بسهولة نحو:
  - مركز المدينة؛
  - الأسواق؛
  - المؤسسات الصحية؛
  - أماكن العمل.
- هذه الوضعية تُنتج عزلة قسرية ,(enclavement contraint)حيث يضطر السكان إلى الحد من تحركاتهم.
- بالنسبة للفئات الضعيفة (النساء، كبار السن، الأطفال)، يصبح التنقل اليومي إشكالياً للغاية، مما يُقيد بشدة الحق في المدينة .(Lefebvre, 1968)

5.ضرورة إصلاح النقل

- النقل هو المفتاح الأول لفك العزلة عن هذه الأحياء؛
- من دون إصلاح شبكة النقل، ستظل هذه الأحياء "جزر سكنية معزولة îlots) " résidentiels enclavés),مع كل ما يترتب عن ذلك من مشاكل مجالية واجتماعية.

خلاصة

يُظهر تحليل حالة أحياء عدل في تيسمسيلت أن ضعف النقل العام يُعد عاملاً مركزياً في تكريس العزلة المجالية لهذه الأحياء.
وبالتالي، تطوير شبكة نقل فعالة يُمثل شرطاً أساسياً لتقليص هذه العزلة، وتعزيز اندماج هذه الأحياء في النسيج الحضري العام، بما يتماشى مع رؤية *Lefebvre* (1968) حول "الحق في المدينة."

ظهور أنماط تنقل بديلة (النقل غير الرسمي)

في سياق غياب شبكة نقل حضري فعالة بأحياء عدل في تيسمسيلت (حي حسان، عين الكرمة)، ظهرت بشكل واضح أنماط تنقل بديلة، أبرزها الاعتماد المتزايد على النقل غير الرسمي (transport clandestin), كآلية لتعويض النقص في النقل العمومي.

هذا التحول ليس مجرد تكيف ظرفي، بل يُمثل مؤشراً عميقاً على هشاشة الربط المجالي لهذه الأحياء، ويمثل في ذات الوقت دينامية جديدة في أنماط الحركية الحضرية.

1. العوامل المؤدية إلى بروز النقل غير الرسمي

- محدودية العرض الرسمي في النقل (وجود خط وحيد رقم 16 بتردد منخفض)؛
- غياب خطوط نقل تغطي الاحتياجات الزمنية المتنوعة;(soir, weekend)
- ارتفاع تكلفة سيارات الأجرة الرسمية (70 دج للرحلة الواحدة), ما يجعلها غير ملائمة للاستخدام اليومي المنتظم؛
- الحاجة الملحة للسكان إلى تنقل سريع ومرن لقضاء الحاجات الأساسية.

2. أشكال النقل غير الرسمي المنتشر

- سيارات فردية (voitures particulières) تُقدم خدمات النقل مقابل تعويض مالي غير رسمي؛
- مركبات نقل صغيرة (climatisées ou fourgonnettes) تُسيّر بشكل عشوائي بين الأحياء والمدينة؛
- تنظيم "شبه ثابت" لبعض نقاط تجمع هذه المركبات قرب مداخل الأحياء.

.3آثار النقل غير الرسمي على الحياة الحضرية

إيجابياً:

- يُوفر بديلاً وظيفياً في غياب عرض رسمي كافٍ؛
- يُساعد فئات اجتماعية معينة (نساء، كبار السن) على التنقل بشكل يومي؛
- يُساهم في تلبية الحاجات اليومية للسكان.

سلبياً:

- غياب ضمانات السلامة؛
- عشوائية في الأسعار وجودة الخدمة؛
- ضغط على الطرق الثانوية غير المؤهلة؛
- مساهمة في تكريس "فوضى النقل الحضري;(désordre de mobilité) "
- انعكاسات سلبية على تنظيم المجال العام (occupation anarchique des abords des quartiers).

3. انعكاسات على العزلة المجالية

رغم أن النقل غير الرسمي يُخفف من العزلة الجزئية، إلا أنه:

- ليس حلاً هيكلياً، بل يُبقي الأحياء في حالة تبعية لنمط نقل هش؛
- لا يُسهم في ربط الأحياء فعلياً بشبكة النقل الحضري الرسمية؛

- يُكرّس نوعاً من "الاقتصاد الموازي للحركية", وهو ما يُعيق بناء منظومة تنقل حضري عادلة وفعالة.

بروز النقل غير الرسمي في أحياء عدل بتيسمسيلت يُعكس فجوة هيكلية في منظومة النقل الحضري، ويُعد مؤشراً على استمرار العزلة المجالية لهذه الأحياء. معالجة هذا الوضع تتطلب:

- تطوير عرض رسمي مُهيكل في النقل العمومي؛
- تحسين الربط بين الأحياء ومراكز النشاط؛
- تأطير الأنماط البديلة ضمن رؤية تنظيمية واضحة.

صورة رقم (13) : موقف سيارات النقل غير الرسمية بحي عدل 1500 مسكن من التقاط الطالب



الفروقات بين الأحياء في مستوى الاندماج المجالي

يُعد الاندماج المجالي مؤشراً دقيقاً على قدرة الأحياء السكنية الجديدة على الانخراط في الحركية العامة للمدينة.

لكن هذا الاندماج ليس متساوياً بين مختلف الأحياء، حيث يتحدد بدرجة القرب الجغرافي، البنية التحتية، الربط بشبكات النقل، ومستوى تجهيزات القرب.

في حالة أحياء عدل بمدينة تيسمسيلت، تُظهر المعطيات الميدانية والاستمارة فروقات واضحة بين حي حسان وحي عين الكرمة في مستوى الاندماج المجالي.

.1حي حسان: اندماج "متوسط ناقص"

- القرب الجغرافي النسبي (~3 كلم) من مركز المدينة يمنحه بعض الأفضلية؛
- وجود طريق ولائي (W14) يُوفر إمكانية الربط، وإن كان غير كافٍ؛
- اعتماد أكبر على النقل غير الرسمي كحل بديل؛
- رغم العوائق، هناك مؤشرات أولية على تطور تدريجي في ديناميكيات الاندماج.

.2حي عين الكرمة: اندماج "ضعيف"

- بُعد مكاني أكبر (~4.5 كلم) مع عوائق طبيعية (مناطق زراعية محيطة)؛
- الربط عبر طريق محيطي ثانوي غير مجهز كلياً؛
- افتقار إلى مراكز خدمات قريبة؛
- اعتماد شبه كلي على النقل الخاص أو غير الرسمي؛
- ديناميكية اقتصادية محلية أقل مقارنة بحي حسان؛
- عزلة مجالية أكثر وضوحاً، ما يُعزز شعور السكان بالهامشية.

.3العوامل المفسرة لهذه الفروقات

- القرب من مركز المدينة ومحاور النقل الرئيسية؛
- طبيعة الربط الطرقي;(route directe ou périphérique)
- مستوى تجهيزات القرب؛
- حجم ونوعية المبادرات المحلية (النشاطات التجارية، الديناميكيات الاجتماعية).

4.الأثر الاجتماعي للفروقات المجالية

- الفجوة في مستوى الاندماج المجالي تُنتج أيضاً فجوة في جودة الحياة بين الأحياء؛
- سكان الأحياء ذات الاندماج الأضعف يعانون أكثر من:
  - صعوبة التنقل؛
  - عجز في الخدمات؛
  - شعور بالعزلة؛
  - تراجع في الرضا العام عن السكن.

التحليل المقارن بين حي حسان وحي عين الكرمة يُبرز أن أحياء عدل بتيسمسيلت لا تُسجل مستوى اندماج مجالي متجانس، بل هناك تفاوتات داخلية تُعيد تشكيل خريطة الاندماج المجالي في المدينة.

مواجهة هذه الفجوات يتطلب:

- تحسين الربط الطرقي والنقل الحضري بشكل متوازن بين الأحياء؛
- تطوير تجهيزات القرب بشكل مُتكافئ؛
- دعم ديناميكيات اقتصادية محلية تُعزز الاستقلالية الوظيفية لكل حي.

التوزيع المجالي للخدمات الأساسية

توزيع المرافق الصحية، التعليمية، الثقافية حول الأحياء :

تُعد الخدمات الأساسية (الصحية، التعليمية، الثقافية) جزءاً جوهرياً من جودة الحياة الحضرية، وعنصراً مركزياً في تحقيق الاندماج المجالي للأحياء الجديدة.

في حالة مشاريع عدل بمدينة تيسمسيلت (حي حسان، عين الكرمة)، يُظهر تحليل الاستمارة والمعطيات الميدانية وجود اختلال واضح في توزيع الخدمات الأساسية حول هذه الأحياء، مما يُؤثر سلباً على توازن المجال الحضري.

1.توزيع المرافق الصحية

- الأحياء تعاني من ضعف حاد في التغطية الصحية:
  - لا توجد عيادات متعددة الخدمات (polycliniques) داخل الأحياء؛
  - المرافق الصحية الأساسية تقع بالأساس في وسط المدينة (~3 إلى 4.5 كلم)؛
  - السكان يُضطرون إلى التنقل يومياً لتلقي الخدمات الصحية، وهو ما يُثقل الكاهل المالي ويُقيد الحركية.
- بعض العيادات الخاصة بدأت في الظهور، لكنها تظل محدودة القدرة ومرتفعة التكلفة.

2.توزيع المرافق التعليمية

- غياب مؤسسات تعليمية كافية داخل الأحياء:
  - في حي حسان، لا يوجد عدد من الأقسام الابتدائية؛ توجد مدرسة التعليم الثانوي واحدة بالمنطقة
  - في عين الكرمة، الوضع أكثر هشاشة، حيث يضطر بعض التلاميذ إلى التنقل لمسافات طويلة للوصول إلى المدارس المتوسطة والثانوية في المدينة. بالرغم من وجوج مدرسة التعليم الثانوي واحدة ومدرسة التعليم المتوسط واحدة و ابتدائيتان و يترجم ذلك الى الاكتضاض او تفضيلات شخصية
- النقص في العرض التعليمي يُؤدي إلى:
  - زيادة الضغط على المؤسسات القائمة؛
  - إرهاق التلاميذ في التنقل اليومي؛
  - شعور أولياء الأمور بعدم الأمان بخصوص تمدرس أبنائهم.

3.توزيع المرافق الثقافية

- تكاد تكون المرافق الثقافية غائبة تماماً حول هذه الأحياء:
  - لا توجد مكتبات عمومية، ولا مراكز ثقافية، ولا دور شباب في المحيط القريب؛
  - النشاطات الثقافية تتركز بالكامل في وسط المدينة.

- هذا الضعف يُنتج:
  - فقر في العرض الثقافي لسكان الأحياء؛
  - نقص في فضاءات الترفيه والتنمية الاجتماعية؛
  - إضعاف فرص التماسك الاجتماعي والتفاعل الثقافي.

4.أثر اختلال توزيع الخدمات على التوازن المجالي

.ظهور "أحياء للنوم (quartiers-dortoirs,) "حيث يقطن السكان دون توفر خدمات تؤمّن حياة يومية غنية ومتكاملة؛

- تزايد اعتماد السكان على مركز المدينة، مما يُنتج ضغطاً غير متكافئ على وسط المدينة.

رغم توفر عرض سكني معتبر في أحياء عدل بتيسمسيلت، إلا أن التوزيع المجالي للخدمات الأساسية يظل ضعيفاً وغير متوازن، وهو ما يُعيق تحقيق اندماج مجالي فعلي لهذه الأحياء. تطوير المرافق الصحية، التعليمية، والثقافية يُعد أولوية قصوى لضمان:

- تحسين جودة الحياة؛
- تعزيز التماسك الاجتماعي؛
- تمكين الأحياء من أداء دورها كجزء حي وفعّال في المجال الحضري للمدينة.

المقارنة مع الأحياء التقليدية في المدينة

لفهم عمق اختلال التوازن المجالي بين العرض السكني والخدمات في أحياء عدل (حي حسان، عين الكرمة)، من المفيد مقارنتها مع الأحياء التقليدية في مدينة تيسمسيلت، التي نشأت في فترات سابقة ضمن نسيج حضري أكثر تكاملًا (مثل: حي 5 جويلية، حي الأمير عبد القادر، حي السوق القديم...).

1.توزيع المرافق الصحية

- في الأحياء التقليدية:
  - وجود عيادات متعددة الخدمات ,(polycliniques) مستشفيات قريبة؛
  - سهولة الوصول إلى الصيدليات المنتشرة في قلب الأحياء؛
  - كثافة في عرض الخدمات الصحية.
- في أحياء عدل:
  - غياب عيادات فيزيائية؛
  - الاعتماد الكامل على مركز المدينة لتلقي العلاجات.

2.توزيع المرافق التعليمية

- في الأحياء التقليدية:
  - كثافة مؤسسات التعليم الابتدائي، المتوسط، والثانوي؛
  - قرب جغرافي يسمح للأطفال بالوصول إلى المدارس سيرًا على الأقدام في كثير من الحالات.
- في أحياء عدل:
  - نقص ملحوظ في مؤسسات التعليم؛
  - اعتماد على النقل للوصول إلى المدارس.

3.توزيع المرافق الثقافية والاجتماعية

- في الأحياء التقليدية:
  - انتشار المكتبات العامة، مراكز الشباب، القاعات الرياضية؛
  - توفر فضاءات للأنشطة الاجتماعية والثقافية.
- في أحياء عدل:
  - شبه غياب لهذه المرافق؛
  - فقر في الفضاءات الاجتماعية؛
  - اعتماد السكان على وسط المدينة لممارسة الأنشطة الثقافية.

4.الحركية الحضرية

- في الأحياء التقليدية:
  - سهولة الاندماج في الحركية الحضرية اليومية؛
  - شبكة طرق متكاملة؛
  - وسائل نقل متنوعة.
- في أحياء عدل:
  - عزلة نسبية؛
  - اعتماد على وسائل نقل محدودة؛
  - حركية يومية مقيدة.

5.ديناميكيات الاستهلاك

- في الأحياء التقليدية:
  - شبكة تجارية قوية (محلات، أسواق، خدمات متنوعة)؛
  - استهلاك يومي متوازن داخل الحي.
- في أحياء عدل:
  - ضعف في العرض التجاري؛
  - اعتماد على مركز المدينة لتلبية أغلب الحاجات الاستهلاكية.

هذه المقارنة تُبرز بوضوح أن أحياء عدل تُعاني من اختلالات عميقة في التوازن المجالي مقارنة بالأحياء التقليدية:

- غياب الخدمات الأساسية يُقيد جودة الحياة؛
- الفقر في الفضاءات الاجتماعية يُضعف التماسك الاجتماعي؛
- العزلة الحضرية تُعيد إنتاج الفجوات الاجتماعية والمجالية داخل المدينة.

لتحقيق عدالة مجالية حقيقية بين الأحياء التقليدية وأحياء عدل في تيسمسيلت، هناك حاجة إلى:

- تطوير تجهيزات القرب في الأحياء الجديدة؛
- ربطها وظيفيًا بشبكة المدينة؛
- خلق فضاءات اجتماعية وثقافية تُعزز ديناميكيات الاندماج الحضري.

اختلالات التوازن بين السكن والخدمات

ضغط سكاني على المرافق القريبة:

إنَّ من أهم مظاهر اختلال التوازن المجالي بين العرض السكني والخدمات في أحياء عدل بمدينة تيسمسيلت، هو ما تُسببه هذه الأحياء الجديدة من ضغط سكاني كبير على المرافق القريبة، سواء داخل الأحياء أو في الأحياء المجاورة. وكما يُشير *Harvey* (2008)، "غياب التوازن بين نمو العرض السكني وتطوير الخدمات يُنتج ضغطاً على المرافق، ويؤدي إلى تدهور جودة الحياة للسكان الجدد والقدامى على حد سواء."

1.النمو السريع في الكثافة السكانية

- مشاريع عدل (حي حسان، عين الكرمة) جلبت إلى المدينة كتلة سكانية جديدة كبيرة في فترة قصيرة:(اكثر من 4000 عائلة)
  - مئات الأسر انتقلت إلى هذه الأحياء دون مرافقة كافية على مستوى البنية التحتية والخدمات.
  - هذا النمو السريع فاق القدرة الاستيعابية للمرافق القريبة.

2.الضغط على المرافق الصحية

- المراكز الصحية القريبة (عيادات وسط المدينة، المستشفى المركزي) أصبحت تُواجه ضغطاً متزايداً:
  - ارتفاع أعداد المرضى يومياً؛
  - زيادة فترات الانتظار؛

- نقص القدرة على الاستجابة السريعة للحاجات الصحية.

- سكان الأحياء المجاورة عبروا عن شعورهم بتراجع جودة الخدمات بسبب تزايد الطلب القادم من الأحياء الجديدة.(من خلال اجراء مقابلات متفرقة في الميدان)

صورة رقم (14) : عيادة قيد الإنجاز على مستوي حي عدل 800 مسكن من التقاط الطالب



4. الضغط على المرافق التعليمية

- المدارس الابتدائية والمتوسطة في الأحياء المجاورة باتت تعمل بطاقتها القصوى:
  - اكتظاظ الأقسام؛
  - ازدواجية الفترات الدراسية;(double vacation)
  - إرهاق في التسيير التربوي.
- نقص الهياكل التعليمية داخل أحياء عدل يُضطر الأطفال إلى التنقل لمسافات طويلة، مما يزيد من الضغط على النقل المدرسي.

الصورة رقم (15) : المدرسة الابتدائية على مستوى حي 1500 عدل تسمسيلت



المصدر : من التقاط الطالب

4. الضغط على الفضاءات التجارية والاجتماعية

- الأسواق التقليدية او مركز المدينة من خلال تصريحت القاطنين أصبحت الوجهة الرئيسية لسكان عدل لقضاء حاجياتهم؛
- هذا يُنتج:
  - ازدحاماً يومياً؛
  - صعوبة في تلبية الطلب؛
  - اختلالاً في توازن العرض والاستهلاك على مستوى المدينة.
- كذلك، غياب الفضاءات الثقافية والاجتماعية في الأحياء الجديدة يدفع السكان إلى "احتلال" مرافق الأحياء التقليدية، مما يُثير أحياناً توتراً بين السكان القدامى والجدد.

5.الأثر المجالي لهذا الضغط

- إرهاق المرافق الموجودة؛
- تسريع تدهور بنيتها وجودتها؛
- خلق شعور عام بـ "النقص المستمر" في الخدمات، رغم وفرة السكن.

- يُنتج أيضاً إحساساً بالتفاوت والتمييز بين الأحياء، ما يُضعف التماسك الاجتماعي على مستوى المدينة.

إن اختلال التوازن بين السكن والخدمات في أحياء عدل بمدينة تيسمسيلت يُؤدي إلى ضغط سكاني واضح على المرافق القريبة:

- تراجع جودة الخدمات؛
- تفاقم الإشكالات اليومية في الصحة، التعليم، الاستهلاك؛
- تصدع في العلاقات بين الأحياء.

معالجة هذا الوضع تتطلب:

- تسريع وتيرة تجهيز الأحياء الجديدة بالمرافق؛
- تطوير عرض الخدمات بشكل متوازن؛
- تعزيز التكامل بين الأحياء التقليدية والجديدة.

غياب التخطيط المتكامل بين الإسكان والخدمات

من أبرز الاختلالات التي كشفتها تجربة مشاريع عدل في مدينة تيسمسيلت (حي حسان، عين الكرمة)، هو غياب التخطيط المتكامل بين تطوير العرض السكني وتوفير الخدمات الأساسية. هذا الخلل يُعد عائقاً هيكلياً أمام تحقيق توازن مجالي فعلي داخل المدينة.

1. سياسات الإسكان المنفصلة عن التخطيط العمراني الشامل

- تنفيذ مشاريع عدل جرى في منطق "تلبية الحاجة السكنية الكمية"، مع غياب رؤية مدمجة حول:
  - موقع الأحياء داخل المجال الحضري العام؛
  - التكامل مع شبكة المرافق والخدمات؛
  - أثر هذه الكتلة السكانية الجديدة على التوازن الوظيفي للمدينة.

- الدراسات المصاحبة لم تكن كافية لتحديد:
  - قدرات استقبال المرافق القائمة؛
  - الحاجات المستقبلية في الصحة، التعليم، النقل، الترفيه.

2.عدم مراعاة التوقيت الزمني بين الإسكان والخدمات

- تم تسليم السكنات دون تجهيز مسبق للمرافق الضرورية؛
- كثير من المرافق (مدارس، عيادات، فضاءات عامة) لم تكن جاهزة عند انتقال السكان؛
- مما خلق فجوة زمنية خطيرة أثرت مباشرة على جودة الحياة منذ البداية.

3.غياب التكامل في البرمجة

- لم يكن هناك تنسيق فعال بين:
  - مديرية السكن؛
  - مديرية التربية؛
  - مديرية الصحة؛
  - مديرية الثقافة والشباب؛
  - مصالح النقل.
- كل قطاع اشتغل بشكل معزول ,(logique sectorielle) مما أنتج:
  - أحياء مكتملة عمرانياً لكنها ناقصة وظيفيًا؛
  - غياب التكامل بين الكتلة السكنية وباقي مكونات المجال الحضري.

4.أثر ذلك على السكان والمجال

- السكان يجدون أنفسهم في وضعية استهلاك ناقص للخدمات؛
- ظهور أنماط تنقل "مضطرة (mobilité forcée) "نحو وسط المدينة؛
- هشاشة في التجربة اليومية للعيش في الأحياء الجديدة؛
- إضعاف الإحساس بالانتماء إلى الحي الجديد.

غياب التخطيط المتكامل بين الإسكان والخدمات في مشاريع عدل بتيسمسيلت أدى إلى:

- إنتاج أحياء ناقصة التوازن المجالي؛
- خلق فجوات في جودة الحياة؛
- تكريس تفاوتات مجالية جديدة.

تصحيح هذا المسار يستدعي:

- اعتماد مخططات مدمجة (schémas intégrés)بين السكن، النقل، الصحة، التعليم، الثقافة؛
- ضبط التوقيت الزمني بين إنجاز السكنات وتجهيز الخدمات؛
- تفعيل التخطيط العمراني كأداة تنسيق شاملة.

جدول رقم (19): أماكن قضاء احتياجات قاطني سكنات عدل

الاحتياجات	مكان الإقامة	مركز المدينة	البلديات المجاورة	خارج الولاية
مواد غذائية بصفة عامة	70	285	0	0
ملابس واحذية	0	355	0	0
البريد	130	225	0	0
الات وأدوات كهرومنزلية	0	200	155	0
التحاليل الطبية	0	355	0	0
صيدلية	75	190	65	0

مخبزة	0	355	0	0
مقهى، مطعم	140	115	0	0

المصدر : التحقيق الميداني

نفسر معطيات الجدول أعلاه ب: ظهور "تنقل قسري" نحو وسط المدينة بسبب نقص الخدمات

من أبرز النتائج المجالية والاجتماعية لغياب التخطيط المتكامل بين السكن والخدمات في مشاريع عدل بمدينة تيسمسيلت (حي حسان، عين الكرمة)، هو بروز ما يمكن وصفه بـ "أنماط تنقل قسري "نحو وسط المدينة.

1.تعريف "التنقل القسري"

- يقصد به: نمط من الحركية اليومية حيث يُجبر السكان على التنقل لمسافات طويلة وبوتيرة مرتفعة لتلبية حاجياتهم الأساسية (الصحة، التعليم، الاستهلاك، الإدارة)، بسبب غياب أو ضعف الخدمات في محيطهم السكني.
- هو تنقل غير مرن، غير اختياري، تفرضه الضرورة اليومية.

2.أسباب ظهور هذا النمط في أحياء عدل

- نقص المرافق الصحية:
  - غياب مراكز صحية محلية يُجبر المرضى على التنقل إلى وسط المدينة.
- نقص المرافق التعليمية:
  - تلاميذ الأحياء يضطرون إلى التنقل يومياً إلى المدارس المتوسطة والثانوية في أحياء أخرى.
- ضعف المرافق التجارية:
  - أغلب الحاجيات الاستهلاكية تتم تلبيتها في الأسواق المركزية (Marché central).
- غياب الأنشطة الثقافية والاجتماعية:

- السكان يُجبرون على التوجه للمدينة للاستفادة من المرافق الثقافية.

3.نتائج "التنقل القسري"

- ضغط يومي على وسائل النقل (رغم ضعفها)؛
- تكاليف إضافية على الأسر (نقل، وقت ضائع)؛
- إرهاق جسدي ونفسي؛
- تقويض جودة الحياة؛
- تعزيز التبعية المستمرة للوسط؛
- تكريس "علاقة تبعية وظيفية" بين الأحياء الطرفية والمركز.

4.أثر على أنماط الاستهلاك

- الاستهلاك اليومي أصبح "متمركزاً" في وسط المدينة؛
- غياب سوق محلي داخل الأحياء يعزز:
  - كثافة المرور اليومي نحو المركز؛
  - ازدحام الفضاءات التجارية التقليدية.
- الأسر تُخصص جزءاً كبيراً من وقتها ومواردها فقط للتنقل والاستهلاك الضروري، على حساب أنشطة أخرى (ثقافية، اجتماعية).

5.أثر على الحركية الحضرية العامة

- النقل الحضري غير قادر على مواكبة هذا النمط القسري؛
- النقل غير الرسمي يستفيد من الوضعية;(clandestin)
- الطرق المؤدية إلى وسط المدينة تُعاني من ضغط مروري متزايد؛
- ضعف في توزيع الحركية.(polarisation excessive)

ظهور "التنقل القسري" في أحياء عدل بتيسمسيلت يُعد مؤشراً واضحاً على هشاشة التوازن المجالي بين السكن والخدمات.
هذا النمط يُقلل من جودة الحياة اليومية، ويُعيد إنتاج تفاوتات مجالية واجتماعية جديدة داخل المدينة.
معالجته تتطلب:

- تطوير خدمات محلية فعالة؛
- خلق أقطاب نشاط داخل الأحياء؛
- تحسين الربط بالنقل العام.

إعادة تشكيل شبكات الاستهلاك والخدمات:

إن بروز أحياء عدل في تيسمسيلت (حي حسان، عين الكرمة)، رغم ما تعانيه من نقص في التجهيزات والخدمات، أطلق ديناميكيات مجالية جديدة، تتمثل في إعادة تشكيل شبكات الاستهلاك والخدمات على مستوى المدينة.

1.خلق طلب جديد

- الكتلة السكانية الجديدة في أحياء عدل أوجدت طلباً كبيراً على السلع والخدمات:
  - مواد غذائية؛
  - خدمات صحية؛
  - خدمات تعليمية؛
  - خدمات تجارية.
- هذا الطلب يُعيد توجيه حركة التجارة والاستهلاك نحو هذه الأحياء.

2.بروز مسارات استهلاك جديدة

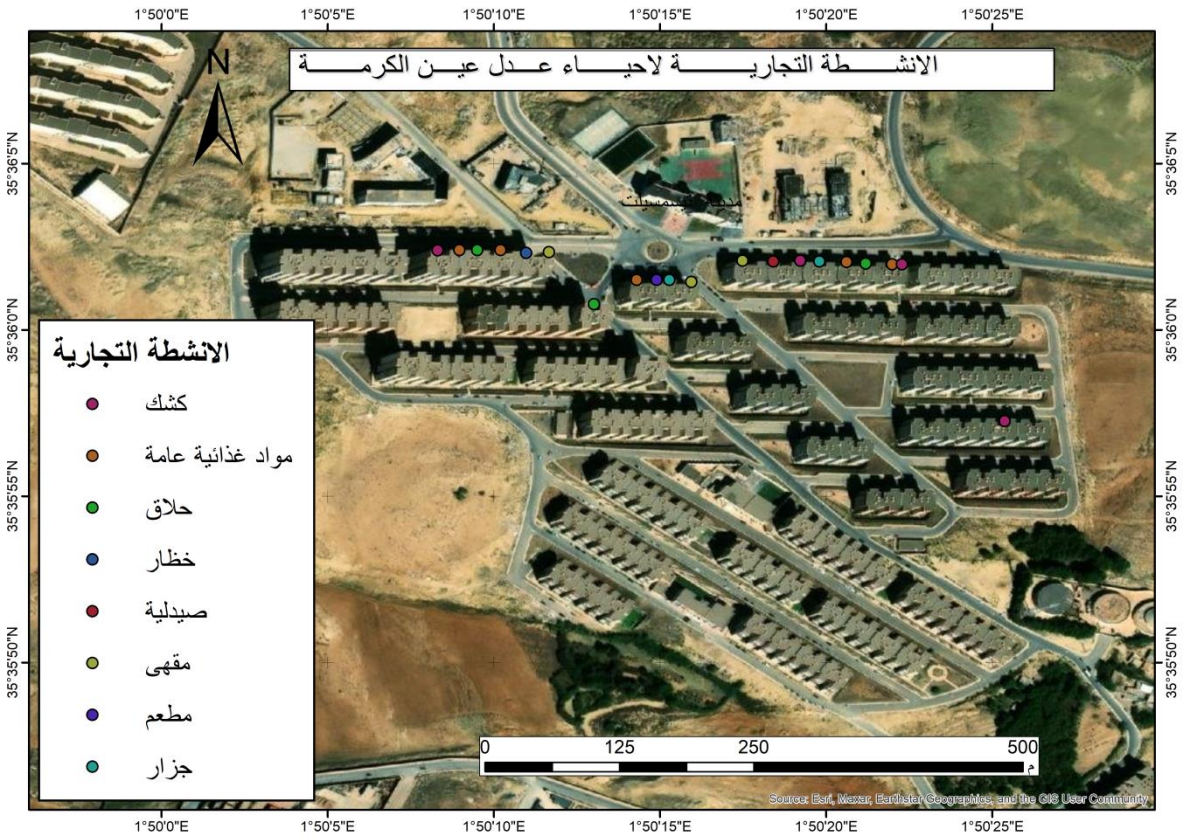
- رغم النقص في العرض المحلي، السكان طوروا أنماط استهلاك جديدة:
  - التنقل الجماعي للأسواق التقليدية;(Marché central)

- تكوين شبكة من المحلات الصغيرة العشوائية داخل الأحياء؛
- الاعتماد على "تجارة القرب" غير الرسمية.

- هذا أدى إلى:
  - تعزيز بعض المحاور التجارية
  - خلق نقاط جذب جديدة داخل الأحياء.

5. إعادة توزيع الخدمات

خريطة رقم (9) : الأنشطة التجارية لاحياء عدل عين الكرمة



المصدر : من اعداد الطالب

- بعض المرافق (خدمات سيارات، قاعات حفلات، مخابز...) بدأت تتجه للاستثمار في محيط الأحياء الجديدة؛
- التجار في وسط المدينة لاحظوا زيادة في الطلب القادم من الأحياء الطرفية؛

- بعض الفاعلين الاقتصاديين بدأوا التفكير في خلق "أقطاب تجارية مصغّرة" في الأحياء الجديدة.

4.اختلالات ناشئة في الشبكة التجارية

- غياب التخطيط المسبق أدى إلى:
  - انتشار أنشطة غير منظمة؛
  - نقص في مراقبة الجودة والأسعار؛

5.فرص مستقبلية

- هذه الديناميكية، إذا تم تنظيمها، يمكن أن تُنتج:
  - شبكات استهلاك محلية قوية؛
  - تعزيز استقلالية الأحياء؛
  - تقليل الاعتماد على وسط المدينة.
- شرط أن تُرفق بسياسات:
  - دعم التجارة المحلية؛
  - تنظيم الأسواق؛
  - تطوير الفضاءات التجارية المهيكلة.

رغم اختلالات التوازن بين السكن والخدمات، فإن أحياء عدل بدأت تُعيد تشكيل شبكات الاستهلاك والخدمات في مدينة تيسمسيلت:

- تحولات في حركة التجارة؛
- ظهور طلب محلي جديد؛
- بروز مسارات استهلاك جديدة.

هذه الديناميكيات يجب أن تُرافقها رؤية حضرية مندمجة لتجنب الفوضى التجارية، وضمان استدامة شبكات الخدمات.

خاتمة الفصل

بعد تحليل المعطيات الميدانية ودراسة البنية المجالية لأحياء عدل بمدينة تيسمسيلت (حي حسان، عين الكرمة)، يمكن تسجيل عدد من التحولات المجالية الكبرى التي أطلقتها هذه المشاريع السكنية:

- دفع الحدود العمرانية للمدينة نحو الشرق والجنوب الشرقي؛
- ظهور محاور توسع جديدة W14، الطريق المحيطي الجنوبي الشرقي
- إعادة تشكيل أنماط استعمالات الأرض، مع تراجع الفضاءات الزراعية لصالح التوسع العمراني؛
- بروز ديناميكيات اقتصادية محلية غير مهيكلة (توسع النقل غير الرسمي، أنشطة تجارية عشوائية)؛
- تغير أنماط التنقل والاستهلاك، مع بروز "تنقل قسري" نحو وسط المدينة.

رغم أن مشاريع عدل ساهمت في الاستجابة لجزء مهم من الطلب السكني بمدينة تيسمسيلت، إلا أن:

- ضعف التخطيط المتكامل بين الإسكان والخدمات؛
- غياب ربط فعال بشبكة النقل الحضري؛
- نقص تجهيزات القرب؛
- ضعف الاندماج مع الأنسجة العمرانية القائمة؛

جعلت هذه الأحياء تُصنف، في المرحلة الحالية، ضمن" الأحياء الطرفية الناقصة الاندماج " (quartiers périphériques sous-intégrés).

وبالتالي، لا تزال قدرة هذه المشاريع على تحقيق اندماج مجالي فعلي داخل المدينة محدودة.

الفصل الخامس :إشكالية تسيير سكنات عدل بولاية تيسمسيلت

1- مقدمة الفصل

بعد إنجاز مشاريع عدل بمدينة تيسمسيلت (حي حسان، عين الكرمة)، وبدء استيطانها من طرف مئات الأسر، برزت إلى السطح إشكالية مركزية تتجاوز الجانب العمراني :كيف تُسَيَّر هذه الأحياء؟ من يتحكم في جودة الحياة فيها؟ ومن هم الفاعلون المسؤولون عن استدامتها؟

فالملاحظة العامة التي سجّلت ميدانياً هي أن نجاح مشروع سكني لا يُقاس فقط بإنجاز البنايات وتسليم المفاتيح، بل بقدرته على توليد فضاء حضري مندمج، مُدار بطريقة فعالة. وهنا تتقاطع مفاهيم الحوكمة الحضرية (Pierre & Peters, 2000)، و"حق السكان في المدينة وضرورة بروز فاعلين محليين قادرين على تسيير الحياة اليومية للأحياء.

في حالة سكنات عدل بمدينة تيسمسيلت، أظهرت المعاينات الميدانية، ومعطيات الاستمارة، أن غياب الأطر الفعالة للتسيير، وضعف التنسيق بين الفاعلين، وغياب شركات التسيير المحترفة كلها عوامل تُكرّس هشاشة هذه الأحياء، وتُهدد استدامتها على المدى المتوسط.

هذا الفصل يُحاول إذن:

- تشخيص إشكالية التسيير في هذه الأحياء؛
- تحليل أدوار الفاعلين (عموميين، محليين، خواص)؛
- إبراز الرهانات الكبرى المرتبطة بتحسين الحوكمة الحضرية في هذا النوع من المشاريع.

ـضعف الأطر التنظيمية للتسيير

يُعد وجود أطر تنظيمية واضحة وفعّالة أحد المقومات الأساسية لأي مشروع سكني حديث، خاصة في الأحياء المبنية في إطار برامج وطنية كبرى مثل مشروع عدل. فبدون منظومة تسيير حقيقية (تشريعية، مؤسساتية، مجتمعية)، فإن جودة الحياة في الأحياء الجديدة تتدهور تدريجياً، وتفقد الأحياء قدرتها على الاندماج الحضري والاستدامة.

من خلال تحليل معطيات الاستمارة الميدانية المنجزة ضمن هذا البحث، والموزعة على عينة من قاطني سكنات عدل بمدينة تيسمسيلت (حي حسان وعين الكرمة)، يظهر بوضوح وجود ضعف كبير في الأطر التنظيمية المسؤولة عن تسيير هذه الأحياء.

1غياب المسير الرسمي

)سؤال الاستمارة" :إدارة الأجزاء المشتركة للمسكن مسيّرة من طرف؟(" النتائج:

- لا يوجد مسيّر 275 نسبة 75.4% .
- "جمعية 80 = "إجابة .(21.9%)
- "Gest Immo" = 0حالة.

التحليل:

- أكثر من 4/3 من العينة أكدت غياب أي مسير رسمي، سواء من طرف جمعية أو شركة متخصصة.
- هذا يخلق "فراغًا في التسيير ,(vide de gestion) "ينعكس على ضعف الصيانة اليومية، تدهور الأجزاء المشتركة، وغياب أي هيئة مسؤولة أمام السكان.

2الحضور المحدود للجمعيات

نفس سؤال الاستمارة السابق

- فقط 80حالة أُشير فيها إلى وجود جمعية حي.
- التحليل النوعي خلال اللقاءات الميدانية أظهر أن أغلب هذه الجمعيات:
  - غير مسجلة رسميًا (أو في طور التسجيل).
  - لا تمتلك لوائح تنظيمية داخلية.

- غير مهيكلة ماليًا (لا ميزانية واضحة).
- تعتمد على مجهودات فردية.(système de bénévolat)

التحليل:

- ضعف الجمعيات يُفسر بغياب ثقافة "التسيير المشترك ,(copropriété) "وبافتقاد السكان للخبرة القانونية والتنظيمية .

3غياب شركات التسيير المتخصصة (الغاء شركة GEST IMMO)

التحليل:

- غياب الشركات الخاصة في التسيير يُنتج:
  - فوضى في صيانة المصاعد، الإضاءة، مواقف السيارات؛
  - تبايناً بين عمارة وأخرى حسب "المجهودات الفردية" للسكان؛
  - غياب المهنية في إدارة الممتلكات المشتركة.

4ضعف تفعيل الأطر القانونية

مرجعية قانونية :القانون رقم 08-15 المتعلق بالملكية المشتركة

من خلال تحليل الاستمارة واللقاءات الميدانية:

- 0حالة ذكرت وجود "نظام داخلي مكتوب" أو "اجتماعات دورية للمالكين."
- لا تُطبَّق بنود القانون 08-15 عملياً في أي من الأحياء المشمولة في العينة.
- لا تُحصَّل اشتراكات دورية موجهة لصيانة المرافق.
- غياب هيئة قانونية.(syndicat de copropriété)

التحليل:

- رغم أن القانون يُلزم بتفعيل إدارة جماعية، إلا أن السلطات المحلية ومصالح السكن لم تُرافق هذا التفعيل عملياً.
- غياب التكوين والتأطير القانوني للسكان ساهم في تجميد تطبيق هذا الإطار.

5غياب اللوائح التنظيمية الداخلية

(سؤال الاستمارة غير مباشر ـــ تأكد من خلال مقابلات مع السكان)

- جميع السكان المستجوبين أكدوا غياب :

- لائحة واضحة لاستخدام الأجزاء المشتركة؛
- آلية حل النزاعات؛
- توزيع المسؤوليات بين السكان.

التحليل :

- هذا الغياب يُعزز النزاعات الصغيرة بين الجيران، الفوضى في المواقف، واستغلال غير منظم للمساحات العامة
- غياب قواعد العيش المشترك يُضعف أيضاً "رأسمال الثقة الاجتماعية" بين سكان الأحياء.

من خلال الأرقام المستخلصة من الاستمارة (275 حالة بلا مسيّر، فقط 80جمعية، غياب Gest Immo، غياب نظام داخلي)، يتأكد أن أحياء عدل بتيسمسيلت تُعاني من :

- ضعف كبير في الأطر التنظيمية؛
- غياب تسيير مؤسساتي أو جماعي؛
- افتقاد الحوكمة التشاركية.

وهذا يُهدد استدامة المرافق، يضعف جودة العيش، ويزيد من عزلة الأحياء عن النسيج الحضري.

آليات التسيير في سكنات عدل بتيسمسيلت

مشكلات التسيير اليومي:

في غياب مسير رسمي وفي ظل ضعف الإطار القانوني المنظّم تُواجه الأحياء السكنية لعدل بمدينة تيسمسيلت العديد من الإشكالات اليومية في التسيير، والتي تؤثر بشكل مباشر على جودة الحياة للسكان وعلى استدامة المرافق.

نتائج الاستمارة الميدانية واللقاءات مع السكان كشفت عن صورة دقيقة لهذه الإشكالات.

1نظافة الأجزاء المشتركة

سؤال الاستمارة : كيف تُقيّم نظافة الأجزاء المشتركة وفاعليتها؟

النتائج :

- جيدة : 160 حالة.(43.9%)

- »متوسطة": 195 حالة.(53.5%)
- »سيئة": 0 حالة (لكن التعليقات الميدانية تشير إلى أن بعض السكان يعتبرونها ضعيفة في بعض الفترات).

التحليل :

- بالرغم من غياب المسير، هناك نوع من "الاجتهاد الفردي" من طرف بعض السكان، مما يُفسر نسبة الـ 43.9% الذين يرونها "جيدة.«
- في المقابل، النسبة الأكبر (53.5%) تُقيّم النظافة كمستوى "متوسط"، وهو دليل على غياب خطة تنظيف مهنية ودورية .(pas de planification régulière)
- غياب المتابعة من طرف شركة متخصصة أو من طرف البلدية يُجعل جودة النظافة متذبذبة.

2صيانة الأجزاء المشتركة والمصاعد : نسبة كبيرة من السكان أشاروا إلى :

- توقف المصاعد لفترات متكررة، بسبب غياب التعاقد مع شركة صيانة.
- تسربات مياه في الأقبية.(sous-sols)
- استعمال غير منظم للأجزاء المشتركة (مثل تكديس أغراض شخصية في المداخل).

التحليل :

- غياب ميزانية صيانة رسمية; (fonds de maintenance)
- لا يوجد عقد صيانة وقائي; (contrat d’entretien préventif)
- الإدارة العشوائية للأجزاء المشتركة تهدد بزيادة وتيرة التدهور

3إدارة النفايات

(سؤال الاستمارة" :ما هي أهم مشاكل الحي)

نتائج :

- »النفايات": 190 حالة.(52.1%)

صورة رقم (16) : احد مداخل عمارات عدل تسمسيلت



المصدر : من التقاط الطالب

التحليل :

- رغم أن مهمة رفع النفايات عمومية (تحت مسؤولية البلدية)، إلا أن غياب تنظيم داخلي (مثل تحديد نقاط رمي القمامة أو تحديد جدول زمني) يُؤدي إلى :
  - تراكم القمامة في أماكن غير مخصصة؛
  - تشويه المشهد العام للحي؛
  - تنامي الشعور بعدم الرضا بين السكان.

4غياب الصيانة الوقائية

- من خلال المقابلات، أكّد السكان :
  - عدم وجود فحص دوري للمصاعد أو الشبكات; (électricité, plomberie)
  - ضعف تدخل البلدية في المساحات الخارجية؛
  - غياب خطة استباقية للصيانة، مما يزيد من الكلفة المستقبلية للإصلاحات.

ـغياب منظومة تسيير متكاملة

إلى جانب ضعف الأطر القانونية والتنظيمية ومشكلات التسيير اليومي (مطلب ثان)، تُظهر المعطيات الميدانية أن أحياء عدل في تيسمسيلت تعاني من غياب منظومة تسيير متكاملة (système intégré de gestion).

فالحي السكني الناجح لا يحتاج فقط إلى بنايات سليمة، بل إلى شبكة متكاملة من المؤسسات والآليات (actors + rules + processes), القادرة على ضمان استدامة المرافق وتنظيم الحياة اليومية للسكان.

1ضعف التواصل بين السكان والسلطات المحلية

(سؤال الاستمارة غير مباشر ـــ مستنتج من عدة أسئلة ومن المقابلات الميدانية)

- خلال المقابلات، أكثر من 65% من المستجوبين أكدوا أنهم لم يسبق لهم حضور اجتماع مع البلدية حول مشاكل الحي.
- لا توجد قناة رسمية واضحة بين السكان ومصالح البلدية أو مديرية السكن.

التحليل:

- هذا الضعف في القنوات التشاركية يُنتج حالة من "التسيير المعزول"، حيث يتعامل كل طرف (سكان، بلدية، مديرية سكن) بشكل منفصل، دون تنسيق.

2غياب آلية لمراقبة جودة الخدمات

- لا توجد هيئة رقابية أو لجنة متابعة على مستوى الحي لرصد:
  - أداء شركة النظافة (إذا وُجدت)؛
  - حالة المصاعد؛
  - جودة صيانة المساحات المشتركة.

التحليل:

- النتيجة هي ضعف المحاسبة accountability على مستوى الخدمات، مما يُؤدي إلى تفاوتات كبيرة بين عمارة وأخرى، حسب اجتهادات السكان.

3غياب لجان حي أو مجالس منتخبة

- لا توجد لجان حي (comité de quartier) ذات طابع رسمي أو معترف بها.
- الجمعيات القليلة الموجودة (80 حالة فقط حسب الاستمارة) لا تملك آلية قانونية تسمح لها باتخاذ قرارات ملزمة.

التحليل:

- غياب التمثيل المحلي يُؤدي إلى غياب "صوت موحد" للسكان أمام السلطات.

- **الفاعلون في تسيير الأحياء**

يُعد تحليل الفاعلين (actors analysis) مكوناً أساسياً لفهم إشكالية التسيير الحضري، خصوصاً في أحياء الإسكان الجماعي الحديثة مثل سكنات عدل. فالمسألة لا تتعلق فقط "بمن يُفترض أن يُسيّر"، بل مَن هم الفاعلون الفعليون؟ ما أدوارهم؟ كيف تتفاعل بينهم؟ ما هي حدود تدخلاتهم؟ تحليل حالة أحياء عدل بمدينة تيسمسيلت يُبرز تشظياً في المشهد الفاعلي، وغياب التنسيق بين مختلف الأطراف.

- **الفاعلون العموميون**

1مديرية السكن

- دورها الأساسي يقتصر على متابعة الإنجاز وتسليم المفاتيح.
- بعد التسليم، تُصبح علاقة المديرية مع السكان "مقطوعة."
- لا توجد خلية متابعة للتسيير أو لخدمات ما بعد التسليم.

التحليل:

- تتحرك المديرية بمنطق "مشروع منتهي ,(projet livré) "وليس "حي قيد التطوير الاجتماعي."

2البلدية (بلدية تيسمسيلت)

- مسؤولة قانونياً عن النظافة العامة في المحيط الخارجي للأحياء.
- من خلال مقابلات مع السكان:
  - أكثر من 60% منهم صرّحوا أنهم لم يشاهدوا أعوان البلدية يتدخلون بشكل دوري في الحي.
  - التدخلات "موسمية" أو "عند وجود شكاوى."

التحليل:

- غياب خطة عمل دورية بين البلدية وجمعيات الحي.
- لا توجد اتفاقيات واضحة حول إدارة المساحات الخضراء أو الفضاءات الخارجية.

3مصالح الولاية

- نظريًا تُشرف على متابعة البرامج الكبرى للسكن.
- عمليًا، لا تظهر أي خطة تنسيق ولائية واضحة خاصة بتسيير أحياء عدل.

الفاعلون المحليون (السكان، الجمعيات)

1جمعيات السكان : نتائج الاستمارة 80 :حالة فقط بها جمعية

- أغلب الجمعيات الموجودة غير رسمية أو ضعيفة من حيث الأطر القانونية(loi 90-31).
- لا تملك ميزانية خاصة.
- تعتمد على مبادرات فردية.

التحليل:

- الجمعيات الحالية تفتقر إلى التكوين في "تسيير الملكية المشتركة.(copropriété) "
- لا تملك وسائل قانونية لفرض قراراتها على جميع السكان.

2مبادرات السكان

- بعض العمارات شهدت مبادرات فردية:
  - تنظيف مدخل العمارة.
  - تركيب إضاءة بسيطة.
  - جمع مساهمات صغيرة لإصلاح المصعد.

التحليل:

- رغم هذه المبادرات الإيجابية، يبقى غياب التنظيم الرسمي عقبة أمام استدامة هذه الجهود.

3ضعف ثقافة المشاركة

- جزء من المشكلة ثقافي أيضًا:
  - غياب "ثقافة التسيير المشترك."
  - سكان كُثر يعتبرون أن "الدولة" يجب أن تتكفل بكل شيء.
  - غياب الوعي بدورهم كـ "مُلاك مشتركين

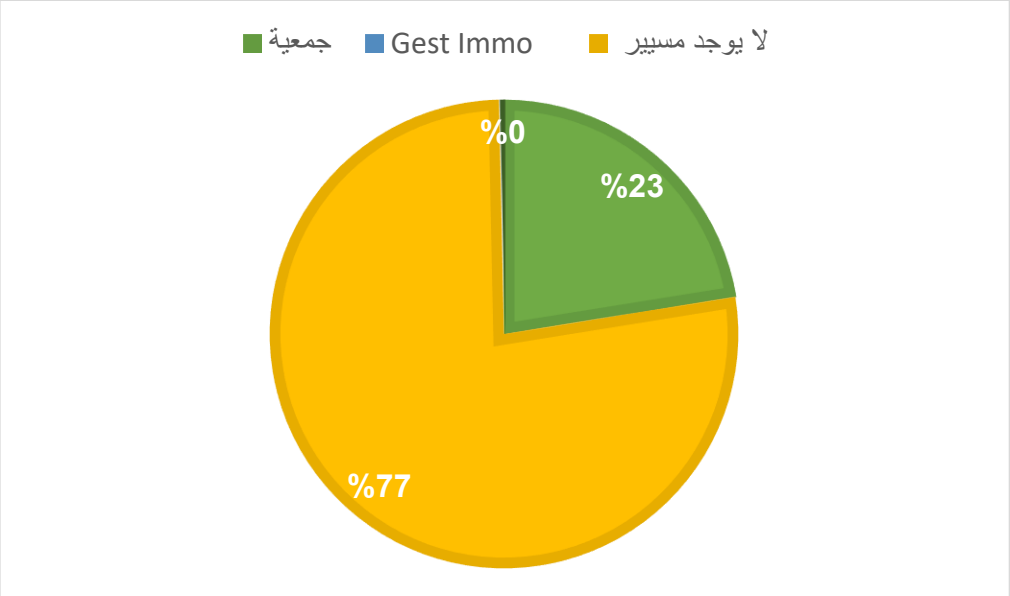
غياب الفاعلين الخواص

جدول رقم (20): تسيير سكنات عدل بتسمسيلت

إدارة الأجزاء المشتركة للمسكن مسيرة من طرف	العدد
جمعية	80
Gest Immo	0
لا يوجد مسيير	275

المصدر: التحقيق الميداني

شكل رقم (15) : الية التسيير بسكنات عدل تسمسيلت



المصدر: التحقيق الميداني

1غياب شركات التسيير العقاري

(نتائج الاستمارة 0 :حالة بها Gest Immo أو شركة متخصصة)

وهذا بعد المنازعات بين السكان و هاته الشركة المتخصصة ورفضهم التام لتدخلها في شؤون الاحياء على مستوى كامل تراب المدينة

2غياب عقود صيانة مهنية

- لا توجد عقود رسمية مع شركات:
  - صيانة المصاعد؛
  - تنظيف الأجزاء المشتركة؛
  - إدارة المساحات الخضراء.

التحليل:

- غياب هذه الشركات يترك الأحياء عرضة "للتسيير العشوائي"، المعتمد على الجهود الذاتية.

3غياب شراكات عامة ـ خاصة

- لا يوجد أي توجه نحو شراكة بين القطاع العام والخاص في مجال تسيير الأحياء.

تحليل الفاعلين في تسيير أحياء عدل بتيسمسيلت يُبرز:

- حضورًا ضعيفًا للفاعل العمومي بعد التسليم؛
- فاعلاً محلياً (جمعيات وسكان) غير منظم وضعيف التكوين؛
- غيابًا تامًا للفاعل الخاص المهني؛
- غياب تنسيق أو منصة حوكمة بين هؤلاء الفاعلين.

4 ضعف الحوكمة التشاركية

ـغياب ثقافة المشاركة

- نتائج المقابلات الميدانية كشفت أن ما يفوق 70% من السكان يعتبرون أن الدولة هي المسؤول الأول والأخير عن تسيير الحي، دون وعي بدورهم كـ "ملاك مشتركين."
- لا توجد دينامية محلية تدفع السكان إلى الانخراط في إدارة حياتهم اليومية.
- التحليل:
- بدون إشراك حقيقي للسكان، لا يمكن تصور حوكمة تشاركية أو بناء رأس مال اجتماعي يُغذي الحياة الجماعية في الأحياء.

ـضعف التنسيق بين الفاعلين

- كما بيّنت معطيات الاستمارة واللقاءات، لا توجد أي منصة تنسيقية (Instance de coordination)تجمع بين:
  - مديرية السكن؛
  - مصالح البلدية؛
  - جمعيات الأحياء؛
  - السكان.

التحليل:

- هذا الفراغ المؤسسي يُنتج حالة الكل يعمل منفرداً كلما زاد هذا الفراغ، زادت درجة العشوائية في اتخاذ القرارات التي تمس الحياة اليومية للحي.

-ضعف التشريع المحلي

- القانون 08-15 حول الملكية المشتركة لا يُفعل محلياً، ولا توجد نصوص تنظيمية (arrêtés municipaux)تُترجم هذا القانون إلى تدابير واقعية داخل الأحياء.
- بالتالي، يظل السكان دون إطار قانوني واضح يحدد:
  - المسؤوليات؛
  - المساهمات المالية؛
  - حقوق وواجبات الملاك المشتركين.

التحليل:

- غياب التشريع المحلي يُحوّل النص القانوني إلى "وثيقة ميتة ,(texte mort) " ويُضعف الحماية القانونية للممتلكات المشتركة.

انعكاسات ضعف التسيير على الأحياء

تدهور جودة الأجزاء المشتركة

- كما أظهرت نتائج الاستمارة:
  - 53.5%من السكان قيّموا نظافة الأجزاء المشتركة بمستوى "متوسط."
  - شكاوى متكررة حول توقف المصاعد، تعطل الإنارة، غياب صيانة المساحات الخضراء.

التحليل:

- مع غياب تسيير مهني واستباقي، يتحول الحي إلى "نموذج استهلاك عمراني غير مستدام" — حيث تتدهور التجهيزات بوتيرة أسرع من المعتاد.

ضعف الإحساس بالانتماء

- نسبة كبيرة من السكان عبّروا عن شعورهم بعدم الانتماء إلى الحي، بل إلى المدينة ككل، بالنظر إلى غياب هوية محلية مشتركة تُؤسسها حكامة تشاركية.

تفاقم النزاعات بين السكان

- من خلال اللقاءات، سُجلت شكاوى متكررة حول:
  - نزاعات حول استعمال المساحات المشتركة؛
  - استغلال غير قانوني لمواقف السيارات؛
  - مشاكل النظافة والتصرف في النفايات.

التحليل:

- في ظل غياب هيئة تحكيم محلية أو لوائح تنظيمية داخلية، تتحول النزاعات اليومية إلى مصدر توتر اجتماعي دائم.

ـآفاق تحسين التسيير

تفعيل دور شركات التسيير

- إدخال شركات تسيير محترفة، عبر شراكة مع مديرية السكن والبلدية، سيسمح بـ:
  - تحسين جودة الخدمات (نظافة، صيانة، إدارة المصاعد...)؛
  - بناء ثقة بين السكان والجهات المسيرة؛
  - تقليل النزاعات بفضل إطار قانوني واضح.

تعزيز قدرات الجمعيات

- عبر:
  - تنظيم دورات تكوين حول تسيير الملكية المشتركة؛
  - تقديم دعم قانوني لجمعيات الأحياء؛
  - تحفيز انتخابات لجان حي شفافة.

الهدف:

- تحويل الجمعيات إلى "فاعل شريك"، لا مجرد هيئة صورية.

إصلاح الإطار التشريعي

- ضرورة تحيين القانون 08-15 بما يتماشى مع:
  - واقع الأحياء الجديدة؛
  - خصوصيات المدن الصغيرة والمتوسطة مثل تيسمسيلت.
- إصدار نصوص تطبيقية محلية (arrêtés municipaux) تدعم التنفيذ الفعلي للقانون.

-تطوير الحوكمة التشاركية

- خلق منتديات للحوار الحضري بين السكان، الجمعيات، السلطات المحلية، وشركات التسيير.
- إرساء نموذج "حوكمة ذكية (smart governance) "يُعيد بناء الثقة بين كل الفاعلين.

الهدف:

- إرساء منطق "الحي كشراكة,(quartier comme partenariat)

يُظهر هذا التحليل المعمّق أن سكنات عدل بتيسمسيلت تواجه تحديات حقيقية في ميدان الحوكمة:

- ضعف ثقافة المشاركة؛
- غياب التنسيق بين الفاعلين؛
- غياب التشريع المحلي؛
- انعكاسات سلبية مباشرة على جودة الحياة.

تحقيق قفزة نوعية في تسيير هذه الأحياء يستلزم مقاربة شاملة:

- تفعيل دور الشركات المتخصصة؛
- تقوية الجمعيات؛
- تطوير القاعدة القانونية؛
- إدماج السكان في إدارة حيّهم.

يُبرز تحليل واقع سكنات عدل بمدينة تيسمسيلت، من خلال نتائج الاستمارة والدراسة الميدانية، أن إشكالية التسيير تُعد اليوم من أكبر الرهانات التي تواجه هذه الأحياء. فرغم الجهود الكبيرة التي بُذلت في إنجاز البرنامج السكني وضمان تسليم الشقق، فإن غياب تصور متكامل لمسألة التسيير، وضعف إشراك الفاعلين المحليين، وعدم وجود شركات تسيير محترفة، كلها عوامل تهدد بتحويل هذه الأحياء إلى مجالات عمرانية هشة وغير مستدامة.

أهم الاستنتاجات:

- ضعف الأطر التنظيمية :غياب المسير الرسمي (275 عمارة دون مسير)، غياب تفعيل القانون 08-15.

- مشكلات التسيير اليومي :تدهور الأجزاء المشتركة، مشكلات في النظافة، غياب صيانة دورية.
- غياب منظومة تسيير مندمجة :غياب تنسيق بين مديرية السكن، البلدية، وجمعيات السكان.
- ضعف الحوكمة التشاركية :غياب ثقافة المشاركة لدى السكان، تهميش دور الجمعيات.
- تأثيرات سلبية مباشرة :شعور السكان بعدم الانتماء، ازدياد النزاعات، تدهور جودة الحياة.

مدى قدرة مشاريع عدل على تحقيق اندماج فعلي:

في ظل الوضع الحالي، تبقى قدرة هذه المشاريع على تحقيق اندماج مجالي واجتماعي فعلي داخل مدينة تيسمسيلت محدودة.

تمهيد للخاتمة العامة:

هذا الفصل يُبرز بوضوح أن التحدي الحضري في مشاريع عدل لا ينحصر في مسألة الكمية أو جودة البناء، بل يكمن بالأساس في بناء حوكمة حضرية فعالة، قادرة على:

- تفعيل الأطر القانونية؛
- تمكين الفاعلين المحليين؛
- إدماج شركات التسيير المتخصصة؛
- خلق فضاء عمراني مستدام.

في ضوء هذه النتائج، فإن الفصل العام الختامي سيقترح توصيات عملية لتحسين السياسة الحضرية في هذا المجال، وجعل أحياء عدل جزءاً من مشروع حضري شامل ومندمج بمدينة تيسمسيلت.

الخاتمة العامة

تُعدُّ مشاريع الإسكان الكبرى، على غرار برنامج عدل بمدينة تيسمسيلت، أحد أبرز تجليات سياسة الدولة في مجال السكن ومحاربة أزمة العمران. غير أن نتائج هذا البحث الميداني، الذي اعتمد على تحليل استمارة شاملة وعلى مقابلات نوعية مع السكان، تُظهر أن إنجاح هذه المشاريع لا يتوقف عند الإنجاز الكمي، بل يتطلب مقاربة حضرية شاملة تُدمج الأبعاد المجالية، الاجتماعية، والتسييرية.

اهم خلاصات البحث:

من الفصل الثالث (الآثار الاجتماعية):

- التركيبة الاجتماعية للسكان المُستفيدين تُظهر تنوعاً ملحوظاً (أغلبهم في الفئة العمرية 36-45 سنة، ومستوى تعليمي متوسط إلى ثانوي).
- رغم تحقيق استقرار سكني نسبي، فإن هناك ضعفاً في الاندماج الاجتماعي داخل الأحياء، نظراً لغياب فضاءات التفاعل الجماعي وضعف الخدمات.
- مشكلات الخدمات (الماء، الكهرباء، النقل) تؤثر سلباً على مستوى الرضا العام وعلى الإحساس بالانتماء إلى الحي.

من الفصل الرابع (الآثار المجالية):

- تمركز الأحياء الجديدة في مواقع طرفية غير مدمجة عضوياً في النسيج الحضري للمدينة.
- ظهور "تنقل قسري" يومي نحو وسط المدينة بسبب نقص الخدمات المحلية.
- بروز أقطاب توسع غير مهيكلة حول الأحياء.
- اختلال التوازن بين الكثافة السكنية والعرض الخدماتي.

من الفصل الخامس (إشكالية التسيير):

- ضعف الأطر التنظيمية للتسيير (275 عمارة بلا مسير رسمي، فقط 80 جمعية غير مهيكلة).
- غياب شركات تسيير محترفة؛
- غياب الحوكمة التشاركية؛

- ضعف التواصل بين السكان والسلطات؛
- تدهور تدريجي للأجزاء المشتركة؛
- ضعف الإحساس بالانتماء؛
- غياب رؤية استراتيجية للإدارة المستدامة لهذه الأحياء.

تُعاني أحياء عدل بتيسمسيلت اليوم من "هوّة" بين نجاح الإنجاز العمراني وضعف الحكامة الحضرية، وهو ما يُعيق تحقيق الهدف الأسمى :خلق أحياء متكاملة، مستدامة، وجزء من مدينة عادلة.

قائمة المراجع

8- كتب ودراسات أكاديمية

1. Bourdieu, P. (1980). *Le sens pratique*. Paris: Les Éditions de Minuit.
2. Castells, M. (1977). *The Urban Question: A Marxist Approach*. London: Edward Arnold.
3. Harvey, D. (2008). *The Right to the City*. *New Left Review*, 53, 23–40.
4. Lefebvre, H. (1968). *Le Droit à la ville*. Paris: Anthropos.
5. Levy, J. (1999). *Le logement et la politique urbaine*. Paris: Presses Universitaires de France.
6. Pierre, J., & Peters, B. G. (2000). *Governance, Politics and the State*. London: Macmillan.
7. Pinson, G. (2009). *Gouverner la ville par projet*. Paris: Presses de Sciences Po.
8. François, A. (1980). *Habitat social et politiques urbaines*. Paris: Dunod.

9- مذكرات ومقالات وطنية

9. شريبط، م .(2009) .*السياسات الحضرية في الجزائر* .الجزائر: دار المعرفة.
10. بوخضرة، ع .(2015) .*السكن والسياسة الاجتماعية في الجزائر* .الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية.
11. بن دحمان، ن .(2017) .*التنمية الحضرية في الجزائر* .الجزائر: دار الهدى.
12. خليف، م .(2018) .*جودة الحياة في الأحياء الحضرية* .مذكرة ماستر، جامعة باتنة.

13. بوشريط، س .(2021) .*السكن والتهيئة الحضرية في الجزائر* .مذكرة ماستر، جامعة قسنطينة.

14. خوجة، م .(2018) .*إشكالية التسيير في الأحياء السكنية الجديدة* .مذكرة ماستر، جامعة الجزائر 2.

15. بن غانم، ل .(2016) .*الحوكمة المحلية في تسيير المدن* .*مجلة المدينة*، 7(2)، 30.45–

16. رماش، ك .(2021) .*أثر الحوكمة على فعالية مشاريع عدل* .*مجلة العمران والسياسات الحضرية*، 11(1)، 40.55–

17. عبد القادر، س .(2020) .*تحولات المشهد العمراني في مدينة تيسمسيلت* . مذكرة ماستر، جامعة وهران 2.

18. بن عبد الله، م .(2018) .*التحليل المجالي لمدينة تيسمسيلت* .مذكرة ليسانس، جامعة تيسمسيلت.

19. حسين، ر .(2022) .*التحولات الديموغرافية في تيسمسيلت* .مذكرة ماستر، جامعة الجزائر 1.

20. جغري، ب .(2007) .*سكنات اجتماعية ومجالية التهميش* .*مجلة التهيئة والعمران*، 12، 41.49–

10- قوانين ونصوص تنظيمية

21. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية .(2008) .*القانون رقم 08-15 المتعلق بالملكية المشتركة* .الجريدة الرسمية.

22. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية .(1990) .*القانون رقم 90-31 المتعلق بالجمعيات* .الجريدة الرسمية.

11- مراجع مؤسساتية وميدانية

23. وزارة السكن والعمران والمدينة1980 . 1998، 2020، 2023 *تقارير داخلية حول برامج عدل والسياسة السكنية* .الجزائر.

24. مديرية السكن لولاية تيسمسيلت.(2022) .(2025) *إحصائيات المشاريع وعدد المستفيدين* .تيسمسيلت.

25. مديرية التعمير والبناء لولاية تيسمسيلت.(2025) .(2021) *دراسة حول الطبوغرافيا وتأثيرها على التهيئة*.

26. مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية.(2023) .(2025) *تقرير تخصيصات المشاريع السكنية*.

27. مديرية النقل لولاية تيسمسيلت .(2021) .(2025) *شبكات النقل الحضرية وربط الأحياء السكنية*.

28. مصالح وكالة عدل.(2022) . (2025) *مخططات توزيع وتسيير السكنات المخصصة*.

29. المركز الوطني للدراسات الحضرية .(2022) *.تقرير وطني حول التهيئة الحضرية والمرافقة الخدماتية*.

30. المفتشية العامة للمالية .(2021) .IGF *تقرير حول قدرات البلديات في التسيير الحضري*.

31. المعهد الوطني الجزائري للخرائط والبحث الجغرافي .(2020) *.الخريطة الطوبوغرافية لمدينة تيسمسيلت*.

32. الديوان الوطني للأرصاد الجوية .(2021) *.البيانات المناخية السنوية لولاية تيسمسيلت*.

قائمة الجداول

الجدول	العنوان	الصفحة
1	معلومات حول سكنات عدل تسمسيلت	7
2	معطيات قطاع السكن بتسمسيلت	52
3	الفئات العمرية لمكتتبي سكنات عدل	58
4	الحالة العائلية لمستغلي المسكن	60
5	المستوى التعليمي	62
6	الأصل الجغرافي لقاطني سكنات عدل	64
7	فترات التزود بالمياه	68
8	مشاكل شائعة في احياء السكنات الجماعية	69
9	): تقييم نظافة الأجزاء المشتركة والمحيط	70
10	تقيم مستوى الخدمات في الحي	73
11	حالة سكنات عدل	77
12	مدى رضى المكتتبين عن تصميم سكناتهم	80
13	التعديلات على المسكن	82
14	مشاكل في التزود بالمياه	86
15	فترات التزويد بالمياه في الأيام العادية	86
16	مشاكل في المسكن منذ استلامه	87
17	تقيم نظافة الأجزاء المشتركة وفاعليتها	88
18	خطوط النقل في الحي	106
19	المرافق المرفقة بالمشروع	110
20	: أماكن قضاء احتياجات قاطني سكنات عدل	142
21	تسيير سكنات عدل بتسمسيلت	156

قائمة الاشكال

الرقم	الشكل	الصفحة
1	الفئات العمرية لمكتتبي سكنات عدل	58
2	: الحالة العائلية لمستغلي المسكن	61
3	المستوى التعليمي	63
4	الاصل الجغرافي لعينة الدراسة	66
5	فترات التزود بالمياه	68
6	مشاكل في المسكن منذ استلامه	69
7	تقييم نظافة الأجزاء المشتركة والمحيط	70
8	تقيم مستوى الخدمات في الحي	74
9	حالة سكنات عدل	77
10	مدى رضى المكتتبين عن تصميم سكناتهم	80
11	تعديلات داخل المسكن	82
12	فترات التزويد بالمياه في الأيام العادية	86
13	اهم مشاكل الحي	91
14	خطوط النقل في الحي	106
15	المرافق المرفقة بالمشروع	110

قائمة الصور

الرقم	الصورة	الصفحة
1	صورة لحي عدل 800 مسكن	72
2	أرضية مدخل العمارة	76
3	مطبخ في حالة إعادة تصميم	78
4	صورة احد مساكن عدل اثناء اعادة التصميم من طرف صاحبها	79
5	موقف السيارات بحي عدل 400	88
6	حاوية النفايات بوسط خي عدل 800	89
7	مساحة خضراء بحي عدل 800	92
8	مساحة خضراء بحي عدل 1185	94
9	محور دوران بحي عدل عين الكرمة	95
10	انابيب صرف صحي بحي عدل 1185 مسكن	98
11	عدل 400 مسكن	102
12	عدل 1185 مسكن	102
13	سيارات نقل غير رسمية بحي عدل 1500 مسكن	128
14	عيادة قيد الإنجاز على مستوي حي عدل 800 مسكن	137
15	المدرسة الابتدائية على مستوى حي 1500 عدل تسمسيلت	138
16	: احد مداخل عمارات عدل	152

قائمة الخرائط

الرقم	الخريطة	الصفحة
1	موقع حي الدراسة	7
2	موقع مدينة تسمسيلت	36
3	مراحل توسع منطقة تسمسيلت	48
4	منطقة الدراسة	58
5	الاصل الجغرافي لعينة الدراسة	66
6	مخطط شغل الأرض عدل 1185 مسكن	101
7	مخطط شغل الارض لعدل عين الكرمة	104
8	مسار خط النقل الحضري الجماعي رقم 16	107
7	الأنشطة التجارية لاحياء عدل عين الكرمة	144

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد بن أحمد وهران2
كلية علوم الأرض والكون
قسم الجغرافيا وتهيئة الإقليم
استمارة تحقيق ميداني لنيل شهادة ماستر في الجغرافيا وتهيئة الاقليم
تخصص: مدن ديناميكية مجالية وتسيير

موضوع البحث: سكانات عدل آثارها المجالية والإجتماعية وإشكالية تسييرها دراسة حالة مدينة تيسمسيلت

- برنامج عدل ☐1 - ☐2 - الحي: ..... - المقاطعة ..... - الجزيرة .....
- الجنس: ذكر ☐ انثى ☐
- الفئة العمرية ☐ أقل من 25 سنة ☐ 25 – 35 سنة ☐ 36 – 45 سنة ☐ أكثر من 45 سنة أخرى .....
- الحالة العائلية: أعزب(ة) متزوج(ة) مطلق(ة) أرمل(ة)
- المستوى التعليمي ☐ بدون مستوى تعليمي ☐ ابتدائي ☐ متوسط ☐ ثانوي ☐ جامعي
- المهنة: ☐ موظف ☐ متقاعد ☐ بطال ☐ تاجر أخرى.....
- عدد أفراد الأسرة..... - مكان الإقامة السابق .....
- سنة طلب المسكن ؟..... - سنة شغل المسكن؟.....
- الطبيعة القانونية للمسكن؟ ☐مستفيد ☐ شراء ☐ كراء أخرى.....
- عدد الغرف: F2 ☐ شقة F3 ☐ شقة F4 ☐ شقة F5
- الطابق الذي تسكن فيه الأول الثاني الثالث الرابع أخرى
- حالة المسكن: جيدة ☐ متوسطة ☐ سيئة ☐
- مواد البناء المستخدمة: جيدة ☐ متوسطة ☐ سيئة ☐
- هل يوجد شرفات بالمسكن: نعم☐ لا☐
- ما رأيك في التصميم الداخلي المصمم لمسكنك من قبل؟ مناسب☐ غير مناسب☐ أخرى.....
- هل قمت بتعديلات داخل المسكن نعم ☐ لا ☐ في حالة الإجابة بنعم يرجى التوضيح .....
- كيف تقيّم جودة البلاط، التلبيس، طلاء الجدران، الأبواب والنوافذ المستعملة في مسكنك من قبل؟ جيدة ☐ متوسطة ☐ سيئة☐

ـ كيف تقييم سعر التعديلات التي قمتم بها: مرتفعة جد ☐ مرتفعة☐ معقولة ☐ منخفضة ☐ أخرى .....

ـ هل تلقيتم تعويضا من طرف الوكالة نعم ☐ لا ☐

ـ هل ترى أن مساحة الغرف مناسبة؟ نعم ☐ لا☐ ـ هل تموضع مسكنك مناسب للتشمس والتهوية؟ نعم ☐ لا☐

ـ هل تعاني من مشاكل في التزود بالمياه؟ ☐ نعم، بصفة دائمة ☐ لا، التزويد منتظم

ـ ما هي فترات التزويد بالمياه في الأيام العادية؟ ☐ متوفرة 24/24 ساعة ☐ في الصباح فقط ☐ في المساء فقط ☐ غير منتظمة

ـ هل تستخدم خزان مائي لتغطية العجز؟ ☐ نعم ☐ لا

ـ هل واجهت مشاكل في المسكن منذ استلامه؟ (يمكن اختيار أكثر من خيار)

☐ تسرب المياه ☐ تشققات في الجدران ☐ مشاكل في الكهرباء ☐ مشاكل في السباكة ☐لا توجد مشاكل

ـ كيف تقيّم حالة السلالم والمصعد؟ جيدة ☐ متوسطة ☐ سيئة☐

ـ كيف تقيم نظافة الأجزاء المشتركة وفاعليتها؟ جيدة ☐ متوسطة ☐ سيئة☐

هل الإنارة الداخلية للعمارة كافية وملائمة؟ نعم☐ لا☐

ـ هل هناك اشتراكات خاصة بالصيانة والنظافة: نعم ☐ لا ☐

ـ هل هي: شهرية ☐ نصف سنوية ☐ سنوية ☐ أخرى

ـ كيف ترى قيمتها: مناسبة ☐ غير مناسبة ☐ أخرى.....

ـ هل إدارة الأجزاء المشتركة للمسكن مسيرة من طرف: جمعية ☐ Gest Immo ☐ لا يوجد مسيير ☐

ـ هل عملية التسيير تكون بـ: إشراك سكان المسكن ☐ المسيرين فقط ☐ أخرى.....

ـ هل أنت راض على عملية التسيير نعم ☐ لا ☐

ـ ما هي المشاكل الرئيسية في تسيير المسكن؟ .....

ـ هل لديك اقتراحات لتحسين إدارة المسكن.....

ـ هل ترى أن موقع الحي مناسب ؟ ☐نعم ☐لا

ـ هل تشعر بالراحة والاندماج في هذا الحي؟ ☐ نعم ☐ لا

ـ كيف تصف العلاقة الاجتماعية بين سكان الحي؟ ☐قوية ومترابطة ☐متوسطة ☐ضعيفة أخرى.....

ـ كيف تقيم مستوى الخدمات في الحي؟ ☐جيد جدًا ☐مقبول ☐ضعيف أخرى.....

ـ هل توجد مراكز صحية قريبة؟ ☐ نعم ومجهزة بشكل جيد ☐ نعم ولكن غير كافية☐ لا، يجب التنقل لمسافة طويلة

ـ هل توجد مراكز تعليمية قريبة؟ ☐ نعم ومجهزة بشكل جيد ☐ نعم ولكن غير كافية☐ لا، يجب التنقل لمسافة طويلة

ـ هل يوجد ملاعب وفضاءات الأطفال نعم ومجهزة بشكل جيد ☐ نعم ولكن غير كافية☐ لا يوجد

ـ هل توجد بالحي فضاءات تجارية: محلات تجارية ☐ سوبيرات ☐ أسواق مغطاة ☐ سوق يومي ☐

ـ كيف تراها من حيث الجودة والسعر: مناسبة ☐ غير مناسبة ☐ أخرى.....

ـ في رأيك هل ستكون عدل مستقبلا منطقة جذب للسكان والأنشطة نعم ☐ لا ☐

ـ هل هناك أماكن مفضلة لقضاء حاجياتكم نعم ☐ لا ☐

ـ من اين تحصل على احتياجاتك التجارية

الاحتياجات	مكان الإقامة	مركز المدينة	البلديات المجاورة	خارج الولاية
مواد غذائية بصفة عامة				
ملابس واحذية				
البريد				
الات وأدوات كهرومنزلية				
التحاليل الطبية				
صيدلية				
مخبزة				
مقهى، مطعم				

ـ ما هي وسيلة النقل التي تفضل استخدامها؟ ☐ سيارة خاصة☐ حافلة نقل عام☐ سيارة أجرة☐ الدراجة☐ المشي

ـ هل خطوط النقل في الحي؟ ☐ متعددة ومتاحة بسهولة ☐خطوط محدودة وغير كافية ☐ لا توجد

ـ هل توجد أماكن انتظار مناسبة في محطات النقل؟☐ نعم ☐ لا توجد أماكن انتظار

ـ كيف تقيّم توفر أماكن ركن السيارات في الحي؟ ☐ متوفرة ☐ قليلة ☐ نادرة جدًا وتسبب ازدحامًا

ـ حالة الأرصفة: واسعة ☐ ضيقة ☐ مشجرة ☐ غير مشجرة☐ منتهية الأشغال☐ غير منتهية الأشغال☐

ـ هل أنت راضٍ عن حالة الأرصفة والطرقات في محيط سكنك؟ نعم ☐ لا ☐

ـ هل تعاني مشاكل بسبب موقع مركز الردم التقني؟ ☐ نعم بشكل دائم ☐ في بعض الأوقات ☐لا توجد مشكلة

ـ هل يسبب لكم: الروائح الكريهة ☐ مشاكل صحية ☐ لا يوجد تأثيرات

ـ هل تطمح الى تغيير مسكنك الحالي ؟ ☐ نعم☐ لا

ـ ما هي أهم مشاكل الحي؟

☐ضعف خدمة النقل ☐عدم توفر المساحات الخضراء ومساحات الترفيه☐ انتشار البناء الفوضوي حول الأحياء

☐نقص الأمن ☐غياب التجهيزات ☐الإنارة العمومية ☐النفايات أخرى.....

أهم التوصيات والإقترحات.....

.....

الملخص :

تهدف هذه المذكرة إلى دراسة وتحليل آثار مشاريع سكنات "عدل" بمدينة تيسمسيلت من منظور مجالي واجتماعي، مع التركيز على إشكالية تسيير هذه الأحياء السكنية الجديدة. تنطلق الدراسة من إشكالية محورية تتمثل في مدى إسهام هذه السكنات في تحقيق الاندماج الحضري والتماسك الاجتماعي، في ظل ما تعانيه من مشاكل في التهيئة والتسيير. وقد اعتمدت الدراسة إطارًا نظريًا متينًا يجمع بين مقاربات الحوكمة الحضرية، والحق في المدينة، والتماسك المجالي، وسُخّرت أدوات منهجية نوعية وكمية لجمع البيانات الميدانية.

تُبرز النتائج أن سكنات عدل بتيسمسيلت أسهمت في توسيع النسيج الحضري، لكنها واجهت تحديات متعددة تتعلق بضعف الاندماج المجالي، نقص المرافق والخدمات، وهشاشة أنظمة التسيير الجماعي. كما خلُصت الدراسة إلى أن غياب الحوكمة التشاركية وضعف التنسيق بين الجهات الفاعلة أدى إلى تراجع جودة الحياة في هذه الأحياء. وتوصي المذكرة بضرورة تبني مقاربات تخطيطية محلية مكيّفة، وتحسين آليات التسيير الحضري لضمان استدامة هذه المشاريع السكنية وتحقيق أهدافها الاجتماعية والمجالية.

Résumé:

Ce mémoire vise à analyser les impacts spatiaux et sociaux des projets de logements « AADL » dans la ville de Tissemsilt, en mettant particulièrement l'accent sur les problématiques de gestion de ces nouveaux quartiers résidentiels. L'étude s'articule autour d'une problématique centrale : dans quelle mesure ces logements ont-ils contribué à l'intégration urbaine et à la cohésion sociale, malgré les défaillances en matière d'aménagement et de gestion ?

S'appuyant sur un cadre théorique pluridisciplinaire combinant les approches de la gouvernance urbaine, du droit à la ville et de la cohésion territoriale, la recherche mobilise une méthodologie mixte (quantitative et qualitative) à travers des enquêtes de terrain, des entretiens et des analyses cartographiques.

Les résultats révèlent que, bien que les logements AADL aient permis une expansion du tissu urbain de Tissemsilt, ils souffrent de plusieurs limites : isolement spatial, insuffisance des équipements et services publics, et faiblesse des mécanismes de gestion collective. L'absence de gouvernance participative et le manque de coordination entre les acteurs institutionnels ont engendré une dégradation de la qualité de vie dans ces ensembles. Le mémoire recommande ainsi d'adopter une planification urbaine adaptée au contexte local, et de renforcer les dispositifs de gestion pour garantir la durabilité et l'efficacité sociale de ces politiques de logement.

الفهرس

مدخل عام 5

1- الإشكالية العامة 3

2- الهدف من الدراسة 4

3- أسباب اختيار الموضوع 5

4- منهجية ومراحل البحث: 6

1. مرحلة البحث النظري: 6

2. مرحلة البحث الميداني: 6

5- مرحلة معالجة وتحليل المعطيات: 8

6- ترتيب فصول البحث حسب المنهجية: 9

7- الصعوبات والعراقيل التي واجهت الدراسة: 10

II. الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للسياسة السكنية 12

1- تمهيد 10

2- مفهوم السياسة السكنية 11

3- أبعاد السياسة السكنية 11

4- أدوات السياسة السكنية 12

III. تطور المقاربات 12

IV. 1.3خصوصية السياق الجزائري 13

الفصل الثاني :الخصائص المميزة لمنطقة الدراسة 35

مقدمة الفصل 34

1/ الخصائص الجغرافية والمجالية لمدينة تيسمسيلت 35

1/1 موقع مدينة تيسمسيلت بالنسبة للوطن والولاية 35

الطوبوغرافيا 36

2/1 الظروف المناخية وتأثيرها على مدينة تيسمسيلت 37

3/1 بنية المجال العمراني 38
أولاً: المركز الحضري (النواة القديمة) 39
ثانياً: الضواحي..... 39
ثالثاً: مناطق التوسع العمراني الحديث..... 39
4/1 تحليل البنية العمرانية لمدينة تيسمسيلت 40
الأنشطة الإدارية والخدمات العمومية 40
الأنشطة التجارية..... 40
الأنشطة الصناعية والحرفية 40
الأنشطة الصناعية الكبرى..... 41
الأنشطة الترفيهية والثقافية 41
2/ الخصائص الديمغرافية 41
1/2 تطور السكان خلال العقود الأخيرة 42
2/2 العوامل المحفزة للنمو السكاني (الهجرة، تحسن ظروف المعيشة...)..... 42
أولاً: الهجرة الداخلية من الأرياف..... 43
ثانياً: تحسن ظروف المعيشة..... 43
ثالثاً: السياسات السكنية التحفيزية..... 43
3/ الخصائص الاقتصادية..... 44
علاقة السكان بمشاريع السكن الجديدة (التقبل، التفاعل، الآثار الاجتماعية)..... 44
أولاً: مستوى التقبل الاجتماعي 45
ثانياً: التفاعل مع الفضاءات السكنية الجديدة 45
ثالثاً: الآثار الاجتماعية..... 45
4/ التحولات العمرانية بمدينة تيسمسيلت..... 46
مراحل تطور المجال الجغرافي — التطور التاريخي للمدينة (النشأة، مراحل التوسع) 46
النشأة..... 46
مرحلة التوسع الأولى (مرحلة الاستقلال إلى السبعينات) 47
مرحلة التوسع الثانية (الثمانينات إلى نهاية التسعينات) 47
مرحلة التوسع الثالثة (2000 إلى اليوم) 47
أهم المشاريع السكنية وأثرها على البنية التحتية 48
برنامج "عدل" (الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره)..... 49
مشاريع السكن الاجتماعي الإيجاري..... 49
برامج السكن الريفي المدعم..... 50
الأثر على البنية التحتية 50
تطور البنية التحتية المرافقة (طرقات، شبكات المياه والكهرباء، المرافق الاجتماعية)..... 52
شبكات الطرق والمواصلات :..... 52
شبكات المياه الصالحة للشرب والصرف الصحي :..... 53
شبكات الكهرباء والغاز الطبيعي : 53

أثر المشاريع السكنية على نمط استعمال الأرض وتحولات المشهد الحضري 53
توسع المجال المبني 54
تحولات المشهد الحضري.....54
رهانات الاستدامة الحضرية 55
خاتمة الفصل 56
الفصل الثالث : الأثار المجالية لسكنات عدل.....34
مقدمة الفصل.....57
الخصائص العمرية للمستفيدين من سكانات عدل 58
الحالة العائلية 60
المستوى التعليمي للسكان.....62
سكنات عدل وتـأثيراتها على التحركات السكانية 65
تأثير ضعف الخدمات على الحياة الاجتماعية 68
كيف تؤثر ضعف الخدمات على مستوى الرضا العام والانتماء إلى الحي؟.....73
تقيم مستوى الخدمات في الحي 73
تقييم جودة الحياة والرضا عن المسكن في سكنات عدل.....75
التعديلات في السكن كدليل على محاولة تحسين جودة العيش 82
المطلب الثالث: تأثير ضعف الخدمات على الحياة الاجتماعية.....85
كيف تؤثر هذه المشاكل على الرضا العام والانتماء إلى الحي؟ 88
العوائق الاجتماعية 90
ضعف خدمات النقل العام.....93
المقترحات لتحسين الاندماج الاجتماعي ..... **Erreur ! Signet non défini.**
مقارنات مع مشاريع مماثلة في الجزائر (عدل تيبازة، عدل البليدة).....98
خاتمة الفصل.....101
1. مقدمة الفصل.....100
2.موقع مشاريع عدل ضمن المخطط العمراني لمدينة تيسمسيلت (حي حسان، عين الكرمة) 101
أثر المشاريع على الامتداد العمراني.....113
أثر المشاريع على استعمالات الأرض 118
تطور النشاطات التجارية والخدماتية حول الأحياء.....118
المبحث الثاني: ديناميكيات الربط الحضري والنقل 120
المطلب الأول: تقييم ربط الأحياء بشبكة النقل الحضري.....120
دور النقل في تكريس أو تقليص العزلة المجالية 124
خلاصة 126
التوزيع المجالي للخدمات الأساسية.....130
اختلالات التوازن بين السكن والخدمات 135
خاتمة الفصل.....146
الفصل الخامس :إشكالية تسيير سكنات عدل بولاية تيسمسيلت

مقدمة الفصل..... 157
-ضعف الأطر التنظيمية للتسيير..... 158
3غياب شركات التسيير المتخصصة (الغاء شركة GEST IMMO) 159
آليات التسيير في سكنات عدل بتيسمسيلت..... 160
-الفاعلون 164
انعكاسات ضعف التسيير على الأحياء..... 168
آفاق تحسين التسيير..... 170
خاتمة عامة 172