



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة وهران

كلية العلوم الاجتماعية قسم علم الاجتماع

رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في علم الاجتماع

# إشكالية العمارة والممارسة

## دراسة ميدانية لثنائية العمارة والممارسة الحضرية بوهران

تحت إشراف الأستاذ:  
أ. أحمد العلاوي

إعداد الطالب:  
باشا حاج محمد

أعضاء لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة وهران	أستاذ التعليم العالي	الجنيد حجيج
مقررا	جامعة وهران	أستاذ التعليم العالي	أحمد العلاوي
مناقشا	جامعة وهران	أستاذ محاضر "أ"	مذكور مصطفى
مناقشا	جامعة مستغانم	أستاذ التعليم العالي	محمد حمداوي
مناقشا	جامعة مستغانم	أستاذ محاضر "أ"	محمد بن جدية
مناقشا	جامعة مستغانم	أستاذ محاضر "أ"	مناد الطيب

السنة الجامعية: 2011-2012

## كلمة شكر

أقدم بالشكر إلى الأستاذ العلاوي أحمد علي توجيهاته ونصائحه التي ساعدتني على إتمام هذا العمل.

كما أشكر كل الأساتذة، وكوادر ديوان الترقية و التسيير العقاري، وإطارات مديرية أملاك الدولة على الاهتمام والنصح والدعم التي حظيت بها طوال

مدة البحث

إهداء:

أهدي عملي المتواضع هذا، إلى كل من يفلش صفحاته .. منتقداً كان لمحتواه،

أو معتداً كان على مبناه، آملاً أن يفتح للأول زاوية من زوايا البحث وأن

يضيف للثاني لبنة تيسر عليه تعلقة الجهد.

العمارة عمل يتعلق بالفن، وظواهر تخص العواطف التي تقع خارج مسائل  
البناء، وفيما وراءها، فالغرض من العمارة هو أن تحرك مشاعرنا و تنشأ العاطفة  
المعمارية حين يكون للعسل رنين في داخلنا، يتناغم في انسجام مع عالم من  
القوانين التي نطيعها ونعترف بها ونحترمها، إن العمارة في الأساس هي  
مسألة تناغمات، إنها إبداع خالص للروح لله.

لوكر بوزيه

\*إن الأصالة هي في بدهة البسطاء، وليست في رياضيات العلماء\*

حسن فتحي

## الفهرس:

01	مقدمة
02	إشكالية البحث:
05	فرضيات:
07	دواعي اختيار الموضوع :
07	لماذا السكن الاجتماعي المشترك.....
08	الإطار المفاهيمي:
08	السكنى (l'habiter):
09	الفضاء :
10	الاجتثاث (الإقتلاع):
11	الابتمال : (optimality)
13	المقاربة المنهجية :
14	إعداد دليل المقابلة و اختيار العينة.....
16	الفصل الأول: ظهور المعمار الوظيفي بأوروبا ونهاية المدينة التاريخية.....
21	ميثاق آثينا و ظهور النموذج الوظيفي :
24	من هو لوكر بوزيه؟
25	الاتجاه الوظيفي (التطوري) في فن العمارة :
29	أفكار لوكر بوزيه بفرنسا:
32	انتشار المعمار الوظيفي مع مدرسة الباوهاوس بألمانيا و الولايات المتحدة:
34	الولايات المتحدة و الإرتدادات الأولى للنمط الوظيفي
35	انعكاسات تطبيق النمط الوظيفي بفرنسا:
40	تداعيات المعمار الوظيفي بألمانيا :
43	المعمار الوظيفي في العالم العربي:

47	الفصل الثاني: بنية المجتمع الجزائري وظهور المعمار الوظيفي .....
48	بنية المجتمع الجزائري قبل الاحتلال و في أثنائه .....
48	أ. الأرض .....
52	الخطوة الأولى .....
52	الخطوة الثانية .....
53	الخطوة الثالثة .....
53	الخطوة الرابعة .....
57	ب. المعمار .....
61	مشروع قسنطينة .....
81	لمحة تاريخية عن الملكية المشتركة .....
84	الملكية والملكية المشتركة في الجزائر .....
84	الأملاك الوطنية .....
84	الأملاك الوقفية .....
84	الملكية الخاصة .....
84	العقار بطبيعته .....
85	العقار بالتخصيص .....
85	حق التمتع .....
85	حق التصرف .....
85	الملكية التامة .....
90	سياسات التعمير والبناء في الجزائر .....
100	السياسات الوطنية للقضاء على السكن القصديري .....
102	الفصل الثالث: وهران ثنائية العمارة الوظيفية والممارسة الحضرية .....
103	مدينة وهران موقع وتاريخ: .....
110	مراحل التعمير بالمدينة: .....

112	الوتيرة الأولى.....
112	الوتيرة الثانية.....
114	حالة الحظيرة السكنية بوهران ما بين 1962-1965 .....
123	ملكية جماعية أم ملكية فردية؟!.....
125	العامل الأول:.....
125	العامل الثاني:.....
126	العامل الثالث:.....
126	العامل الرابع:.....
128	العامل الخامس:.....
142	الترميم بولاية وهران:.....
143	أ. الترميم:.....
145	ب. إحياء المباني.....
146	ج. التجديد:.....
154	التحضر (الحضرية) و التمدن urbanité et civilité :.....
164	الخاتمة:.....
172	المراجع:.....
186	الملاحق.....
187	دليل المقابلة.....
192	معطيات المقابلة الميدانية.....
194	قائمة الجداول:.....
196	قائمة الأشكال:.....
197	قائمة الصور:.....
198	متفرقات.....

## مقدمة:

تعتبر العمارة وثيقة تاريخية لأنها تطلعنا على أحوال المجتمعات من قبلنا كما أنها ظاهرة اجتماعية تستجيب لمختلف الحاجات الاجتماعية، الروحية والثقافية لأي مجتمع، فضلا عن ذلك، فهي تجسد التفاعل بين الفكر والمادة في تحويل المواد الخام إلى أشكال ومجسمات مادية، تدخل في تفاعل مع من يسكنها فنتج على مستوى الواقع أحد الأمرين، إما تناغما وانسجاما بينها وبين الفئات الاجتماعية الساكنة بها، فيؤدي ذلك إلى تطوير المعمار من جهة والى إثراء عناصر الهوية الثقافية من جهة أخرى، بعنوان أن المعمار جزء من هوية المجتمع، أو أنها تظهر نوعا من التناظر يعكس عدم قدرة المعمار على تلبية تطلعات المجتمع، فنلاحظ كمحصلة لذلك انتشار ممارسات مختلفة تعبر عن حالات عدم الاستقرار، تسببت في تدهور الحظائر السكنية، مثلما تسببت الحظائر السكنية في تلاشي العلاقات الاجتماعية عموما، وعلاقات الجيرة على الخصوص، لا لشيء إلا لأنها لم تتمكن من اختزان الموروث الثقافي لهذه الفئات الاجتماعية، ولم تقو على استيعاب مختلف تجاربها الاجتماعية، فظلت على مدى سنين من الزمن فضاءات فارغة ونكرة ومهملة، لم تسمح للسكان من الشعور بالانتساب إليها، من أجل ذلك كانت إثارتنا لإشكالية العمارة والممارسة منطلقة من معاينة ميدانية لواقع المدينة الجزائرية، وليس من قراءات نظرية بعيدة عن الواقع، ويعتبر السكن الاجتماعي المشترك أبرز مثال يمكن لهذه العلاقة أن تتجسد بداخلها، بين الساكن وأشكال تملكه للفضاء السكني من

ناحية، والنمط المعماري المتبنى في الجزائر، ومدى انفتاحه على العناصر المشكلة لخصوصية الفرد الجزائري من ناحية أخرى.

### إشكالية البحث:

لقد حققت الحضارة المسيحية في أوروبا عدة قفزات في مجال العمارة انطلقت من القرن الرابع إلى غاية القرن العشرين، بعد أن تمكنت من استيعاب مفردات الفلسفة الإغريقية والرومانية، جعلتها تنفتح على الوجود وتدخل في علاقة تأملية ومعرفية مع خصائصه المادية، سمحت لها بالإبداع في مجال الفنون والزخرفة والنحت والرسم الجداري والموزاييك الزجاجي والحجري في فن العمارة الذي تفننت في إتقانه، وأنتجت فيه عدة أشكال وأنماط معمارية، بدأت بالمعمار البيزنطي والرومانتيكي والقوطي والصناعي والحداثة.

لقد تميز معمار الحداثة بالتفرد عن باقي الأنماط المعمارية السابقة بتبنيه للتقانة والتطور العلمي اللذين كانا من تجليات الفكر النهضوي القائم على العقلانية في التعامل مع عناصر الطبيعة، وبالرغم مما أنتجه الفكر المعماري الحداثي من تحف معمارية، إلا أنه أنتج أيضا معمار أقل ما قيل فيه أنه يفتقر للإحساس بحاجات الإنسان الروحية والثقافية، وأنه يعتبر الإنسان واحدا أينما وجد، فحاجاته إذا واحدة، لذلك ينبغي على المعمار أن يكون موحدا وعالميا كذلك.

كانت علاقة المجتمع الجزائري بالأرض الفلاحية من القوة بحيث لم يستطع الاستعمار الفرنسي من تفكيكها إلا بعد لأي وتفكير في دراسة طبيعة العلاقة التي كانت

تمنح للمجتمع الجزائري تماسكه ووحدته، وكما كانت الأرض تتسج خيوط التناغم والانسجام على مستوى الريف، كانت المدينة أيضا تحيك أواصر التوازن، بل التماهي بين المعمار على بساطته، في علاقته مع الساكن الجزائري، لكن الاستعمار بإرباكه لهذه العلاقة المتوازنة أحدث نقطة فصل منعت من إمكانية تواصل الموروث الثقافي بين الأجيال من جهة، وبين أية فرصة للتثاقف مع ما كان يتحرك في أفق المجتمع الجزائري وقتذاك، وبالرغم مما قام به من تشريد واجتثاث، إلا أن بنية المجتمع الجزائري بقيت متماسكة بفعل ظروف العيش تحت الاستعمار، كما أشار إلى ذلك بيار بورديو.

لقد استرعت مسألة التعمير في الجزائر إهتمام الجهات المسؤولة بعد فشل المشروع التنموي المستند على الصناعة الصناعية، وكان الانتباه إلى أزمة السكن متأخرا بالقياس إلى النمو الديمغرافي المتسارع، فكانت النتيجة الطبيعية لذلك أن تحركت آلة البناء في محاولة استدراك الحاجة الملحة إلى السكن بمختلف أشكاله، وإلى السكن الاجتماعي على الخصوص، متبينة فكرة التنييط والنمذجة المتفرعتين من معمار وظيفي لإنتاج سكن بتكاليف أقل، وبكمية كبيرة، وفي زمن قياسي- مع التحفظ في ذلك - تجنباً للانزلاق في أزمة سكن لا قاع لها .

مع ظهور المعمار الوظيفي في مشروع قسنطينة وتبنيه في الجزائر بعد الاستقلال أصبحت معه البيئة المعمرة تشهد ظهور ممارسات حضرية مختلفة أربكت حركة الفاعلين في التعامل معها، ومحاولة الحد منها في مختلف الأحياء ذات الطابع المعماري الوظيفي.

هناك الكثير من الدراسات التي وصفت الظاهرة العمرانية في الجزائر على أنها تلقائية و عفوية، وغير متحكّم فيها، و بعيدة عن حراك صناعي فاعل ومستقطب، وقد أفاضت هذه الدراسات في الظاهرة العمرانية أيما إفاضة، وأسهمت فيها أيما إسهاب<sup>1</sup>، و تعتبر دراستي هذه بخلاف ذلك أبداً، لأنها محاولة حذرة تريد أن تفتح زاوية ولو حادة في الاقتراب من الظاهرة العمرانية، ابتداءً من تفكيك المعمار في الجزائر إلى مفرداته الفلسفية، مع التركيز على: السكن، السكنى، الساكن كمحاور تمثل إشكالية الفضاء في ثلاثيته عند لوفافر: فضاء مصمّم، فضاء معاش، فضاء متمثل ، لكن ليس من موقع فلسفي تجريدي، بل بتقريب هذه المفاهيم من أشكال التملك كممارسة حضرية بوهران.

يتصل مفهوم الفضاء المعاش (espace vécu)، و الفضاء المتمثل (espace perçu) عند لوفافر بالساكن (L'habitant) و بالتالي بأشكال السكنى (L'habiter) ، في مقابل الفضاء المبني (espace conçu) المتصل بالمسكن، لذلك وجب علينا أيضاً محاولة تفكيك مفردات التملك من خلال تحليل معنى الملكية المشتركة، وأجزائها المشتركة التابعة لها، لأن العمارة كشكل قانوني تتطلب وجود جهاز لتسييرها ومتابعتها، ثم كشكل معماري تعكس رؤية فلسفية معينة في الاقتراب من الفضاء، لننفتح في الأخير على علامة استفهام أخرى، تتمثل فيما إذا كانت هذه الأبنية الوظيفية (العمارات) كفضاءات

---

Cf : HADJIDJ EL Djourid : urbanification de l'espace, le cas de la ville d'Oran. Thèse pour l'obtention du doctorat d'Etat, université d'Oran Es-Senia (département de sociologie) juin 2001.

Cf : MADHKOUR Mustafa : « dynamique urbaine et évolution sociale. Enjeux et stratégies des acteurs. juin 2008.

Cf : MAGHRAOUI Nacera CHOUAGUIAT, quel habitat pour l'Algérie .la nouvelle ville de Constantine. Ed Média plus ,Constantine 2006

Cf : BENDJELID Abed : « fragmentation de l'espace urbain d'Oran. In revue Algérienne d'anthropologie et des sciences sociales. N13 mai /aout CRASC 1998 .

Cf : SOUFI Fouad : « Oran, une ville dans la crise » Ed CRASC 1997.

تساهم في إنتاج مايسمى بالتحضر أو الحضرية (urbanité) و التمدن (civilité)، إنطلاقاً من تحريك هذه المفاهيم في عمق الممارسة الحضرية كي نتمكن من التعرف على طبيعة هذه الممارسة داخل الأحياء السكنية الاجتماعية، والمنطق الذي تحتمى من خلاله في التعامل مع النموذج السكني الوظيفي المسمى تطوري، في فضاءاته المختلفة، كالأجزاء المشتركة وكيفية تملكها، بين النص القانوني و الممارسة، بين الوحدة الاجتماعية (الأسرة) و الوحدة الفضائية (المسكن).

### الفرضيات:

إن احتكاكي بالحظيرة السكنية وتواصلني المستمر مع الساكنة المستأجرة أو المالكة في الاشتراك، وانفتاحي على مختلف النصوص القانونية والتنظيمية لمدة تفوق سبع سنوات من موقعي كمسير، سمح لي كمتخصص في علم الاجتماع - انطلاقاً من مطالعاتي المختلفة- من لملمة ملاحظاتي، وجمعها في شكل موضوع بحث، يهدف إلى تحليل خصائص المعمار، للوقوف على مفردات الممارسة الحضرية وفك مبهاماتها، وقد جاءت صياغتي للفرضيات من عمق ذلك كله، وعلى النحو التالي:

1. قد يكون بقاء هذا النموذج المعماري إشارة إلى عجز المجتمع الجزائري في التعبير عن هويته ، فهو لا يلبي إلا الحاجة النفعية و القاعدية كما تشعر بها الجهات المخططة فهو يمثل أزمة إبداع تراكمت فتحوّلت إلى إبداع أزمة ، من جهة أنه لا يلبي الحاجات الاجتماعية و الثقافية التي من شأنها تحقيق حياة أفضل.

2. بعدما كان العقار يلعب دورا كبيرا في مواجهة الاستعمار الفرنسي (الأرض) ، و في تماسك المجتمع الجزائري ، أمام هذه الظروف الجديدة أصبح العقار (العمارة) عنصر تفتت و تلاشي للقيم الاجتماعية و العادات و التقاليد ، فهو يدعو إلى التفرّد و التأثير على المجتمعية و علاقات الجيرة ، وبالتالي على القيم و العادات المتوارثة، فالإحباط الذي تشعر به الساكنة من طبيعة السكن الوظيفي كما هو موجود، بالمقارنة مع ما هو مؤمّل، و الناشئ من القطيعة الموجودة على مستوى حركية الفصل والوصل في عملية الإبداع، و المتجسدة في عمل المعماري و الحرفي البناء القادران على استبطان و تطبيق ما تنتظره الساكنة من المسكن ، هو الذي تسبّب في تلوث البيئة المعمّرة.

3. يمكن أن يكون عدم فهم طبيعة السكن الجماعي و ماتقتضيه على مستوى احترام الملكية الجماعية و الأجزاء المشتركة، له مدخلية في انتشار الممارسات في الكثير من الأحياء ذات السكن المشترك .

تندرج هذه الدراسة في نطاق حقل علم الاجتماع الحضري تتكون من ثلاثة فصول، يهتم الفصل الأول بتتبع المعمار الوظيفي منذ بداية تطبيقاته الهندسية بأوروبا بشكل عام و فرنسا بشكل خاص، أما الفصل الثاني فيركز على ظهور هذا النموذج بالجزائر قبل الاستقلال و بالأخص مع انطلاق مشروع قسنطينة، و تبنيه بعد الاستقلال لاستيعاب أزمة السكن مع بداية الثمانينيات، بينما يتناول الفصل الثالث ولاية وهران كمثال تنتشر فيه حظيرة عقارية واسعة تحتضن هذا النموذج المعماري الوظيفي مع تحليل مختلف الممارسات الحضرية.

## دواعي اختيار الموضوع :

يأتي اهتمامي بموضوع المعمار في الجزائر وبالأخص في مدينة وهران من ازدواجية رؤيتي له كمسير أولاً، ثم كمتخصص في علم الاجتماع ثانياً، وقد كان لهذا الأمر دور كبير في توجيه اختياري للموضوع وأهدافه، وبالرغم من مختلف الصعوبات التي اعترضت هذا البحث لعرقلته إلا أنني حاولت بقدر المستطاع الحفاظ على المسار الذي انطلقت منه ابتداءً، كما لا أدعي خلال هذا البحث أنني ألممت بجوانب الموضوع كلها، أو أنني تمكنت من دراسة الموضوع بطريقة دقيقة لمفردات الظاهرة العمرانية، وأنّ تأويلي لنتائج هذا البحث يجب أن لا يُؤخذ في المطلق، إن معنى هذا أنني إن لم أكن قد أجبت عن كل التساؤلات التي أثيرتها سابقاً، فعلى الأقل لم أخطئ بعضها.

## لماذا السكن الاجتماعي المشترك:

إن اختياري للسكن الاجتماعي المشترك يخضع أيضاً للأسباب الموضوعية التالية:

1. لأنه يمثل النسبة الأكبر من الحظيرة العقارية بوهران، كما أن السكن المنجز من قبل القطاع الخاص في السنوات الأخيرة لا يخرج في طبيعته المعمارية عن خصائص السكن الاجتماعي، مثل السكن الاجتماعي التساهمي أو المبني في إطار تحسين وترقية السكن (AADL).

2. لأن تجربة الجزائر مع هذا النوع من المعمار امتدت لعقود من الزمن، فالفئات النازحة بعد الاستقلال تملك هذه الفضاءات السكنية التي كانت تدعى بالأملك الشاغرة، لذلك فإن هذه التجربة مفيدة في استقراء الواقع الحضري بوهران.

3. لأن هذه الحظيرة السكنية يشرف عليها جهاز قائم بذاته يقوم بتسييرها، يتمثل في ديوان الترقية والتسيير العقاري، بإمكانه ان يساعدنا في الاقتراب من الحظيرة السكنية من خلال الإحصائيات، النصوص التنظيمية والقانونية، وكذلك الأرشيف الذي يملكه بشأن هذه الأخيرة.

4. لأن هذه الحظيرة شهدت وتشهد الكثير من التغييرات في مورفولوجيتها، داخل وعلى واجهات البناءات، تسببت في تدهور وتلوّث البيئة المعمّرة.

### الإطار المفاهيمي:

### السكنى (l'habiter):

لا تقتصر السكنى في تصورنا على شغل المسكن فحسب، كأن يتحول المسكن إلى آلة للسكن عند التيار الوظيفي، بحيث يغطي فقط الحاجات الضرورية من أكل و نوم ... و ما إلى ذلك، و لكن معناه أن تكون السكنى حالة للذات تشعر معها بأنها تعيش تناعما بينها وبين الفضاء السكني.

يؤكد في هذا السياق عبد القادر لقعج بأنّ: " الحاجات المتعلقة بالمسكن كما أنها فيزيولوجية و نفسية ، فهي أيضا ثقافية، و ذلك حتى لا يكون انسجام العائلة مع المسكن الذي لم تختره متبوعا بالصراع، فمفهوم السكنى يجب ألا يختزل في مجرد المبيت (se loger) بل هو يتضمن القدرة على تملك الفضاء بحسب نماذج ثقافية معينة<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> - A.LAKJAA : introduction-Rapports à l'espace résidentiel act de la journée d'étude du 29 juin 1988.p10.

و مفهوم السكنى عند **لوفافر (Lefebvre)** محتواه أعمق و امتداده أبعد ، فهو عندما يتوسل بمقوله **هيدغر** بأن "الإنسان يسكن كشاعر" فإن معنى ذلك عنده أن علاقة الإنسان مع الطبيعة و علاقته مع غيره ، و طبيعته هو ، كل ذلك مختزن في السكنى<sup>1</sup> . وعندما يقتبس من **غاستون باشلار**<sup>2</sup> و **مارتن هيدغر** هذا المفهوم يجعله في مقابل السكن ، من جهة أنه فعل أنثروبولوجي (ايناسي) يضم الرغبة في الحصول على المسكن و الكيفيات المختلفة في شغل المكان، و الحلم في تملك العالم من خلال المكان ، فهو ينتمي إلى الفضاء المعاش و الفضاء المتمثل ، إلى التمثلات وأشكال التملك ...<sup>3</sup> أما السكن أو المسكن فعلى العكس من ذلك، فهو ينتج من فكر عقلاني للسياسات الحضرية ، فالمسكن يتصل بالقيمة التجارية ( la valeur marchande ) أو القيمة التبادلية ( la valeur d'échange ) بحسب التعبير الماركسي.

**الفضاء** : يعتبر الفضاء الحضري عند **لوفافر** ، فضاء اجتماعيا، ولأنه منتج اجتماعي فهو ليس محايدا و لا متجانسا و لكنه متدرج، ففي كتابه " إنتاج الفضاء " يعرف الفضاء الاجتماعي بشكل مجرد على أنه يتكون من الفضاء المصمم ( conçu ) و هو الفضاء المتجانس كما هو مخطط من قبل المنظرين أي المعماريين ، ثم الفضاء المتمثل ( perçu ) و هو الفضاء المتملك، و في الأخير الفضاء المعاش ( espace vécu ) المتصل بالممارسين لـه<sup>4</sup>، و

<sup>1</sup>- H.LETHIERRY : Sauve qui peut la ville. Etudes lefebviennes ) .Ed L' harmattan, Paris ,2011p84-85.

<sup>2</sup>- Cf : Gaston BACHELAR : « La poétique de l'espace », Ed PUF, Paris 2010,P24.34.

<sup>3</sup> - Henri LEFEBVRE ; la révolution urbaine. Ed Gallimard,Paris 1970p111.

<sup>4</sup> -Henri LEFEBVRE : la production de l'espace. Ed Anthropos,Paris 2000.

التمثلات المختلفة والمتناقضة، فضاء اجتماعيا، و الفضاء بهذا العنوان يرتبط هو أيضا بمفهوم السكنى.

**الاجتثاث (الاقتلاع):** ورد مفهوم الاجتثاث (déracinement) في دراسة قام بها كل من بياربورديو و عبد الملك صياد لطبيعة التشكيلة الاجتماعية للمجتمع الجزائري أثناء الفترة الاستعمارية و ما قبلها ، لقد ارتبط المفهوم بأزمة الفلاحة (l'agriculture)، فعلى غرار ما قام به الاستعمار الروماني بالمناطق التي كانت تحت سيطرته ، قام الاستعمار الفرنسي بضرب التشكيلة الاجتماعية التقليدية التي كانت بمثابة العمود الفقري للنظام الاجتماعي الموجود قبل الاحتلال ، دون أن يقيم مكانه نظاما آخر ، فلقد قام أولا بأبعاد الفلاحين عن أراضيهم بطردهم أو وضعهم في تجمعات (regroupements)، مما تسبب في قطع علاقة الفلاحين بأراضيهم ، من خلال خلق أجواء من الخوف و عدم الاستقرار : مراكز التفتيش ، حضر التجوال ، مناطق محظورة بسبب قصف الطائرات ،توجيه الاتهامات بمساعدة المقاومة الجزائرية<sup>1</sup>... هذه الوضعية جعلت الأهالي يغادرون مناطقهم الفلاحية إلى المدن بعدما لم يعد لهم

ما يبقينهم، فارتفعت على سبيل المثال نسبة السكان ما بين 1954-1962 في المدن و التجمعات إلى 67 % في الجزائر : 63 % في قسنطينة و 48 % بوهرا ن<sup>2</sup>، وكانت هذه المدن تتوفر على حظوظ أكثر في حصول الأهالي على العمل المأجور ،بخلاف الفلاحة التي لم تكن تكاد تمنح شيئا من المداخيل ،إن معنى هذا هو مضاعفة النزوح

<sup>1</sup> - P. Bourdieu. ; A. Sayad. : le déracinement .Ed de minuit,Paris 1964.p21.

<sup>2</sup> - I dem, p199.

الريفي و إقتلاع الفلاحين من ظروف حياتهم العائلية و إتمام القطيعة مع تشكيلة المجتمع التقليدية بانتهاء حراكهم نحو المدن و التجمعات ،الأمر الذي وسّع الفجوة بينهم و بين الأرض ،كذلك فإن الأجرة هي أيضا حلت محل تبادل السلع، فقد ساهمت هي كذلك بإضعاف الرابطة المتمثلة في العائلة الكبيرة و القبيلة القائمتين على ملكية الأرض الفلاحية ،بحيث أصبح لكل أسرة دخلها الخاص بها ،كما أن المسكن ساهم هو الآخر في تفتيت هذه الوحدات الاجتماعية التقليدية بفصل أفراد العائلة الواحدة ،و نحن نتبنى محتوى هذا المفهوم في حركيته، باعتباره لم يخرج عن مجاله الإجرائي (المجتمع الجزائري) و لقد أشار بورديو مرّة أخرى إلى أنه : "ظهر نتيجة هذا الاقتلاع من الأرض التي كان ناشئا عليها رباط قوي بين أفراد العائلة الكبيرة أو القبيلة،نوع آخر من الرباط أو العلاقة قائم على الجيرة أو علاقات الجوار (voisinage) و خصوصية الظروف الجديدة المعاشة تحت نير الاستعمار، "لكن هذه العلاقة في تصورنا لم تدم هي أيضا بحيث تكرر نوع آخر من الإقتلاع و ذلك بعد الاستقلال مباشرة لأن الدولة قامت بتفجير الرابطة القائمة على الجيرة عندما بدأت بنقل و ترحيل سكان الأحياء و التجمعات إلى العيش في عمارات وظيفية مخصصة للسكن الاجتماعي ، كانت قد أتمت بناءها ، أو بنتها بنفسها أو أنها كانت شاغرة بعد رحيل المستعمر .

**الابتمال : (optimality):** يرث الإنسان حسب الجادرجي قدرات حسية و معرفية لتحقيق صفة الابتمال و التعايش مع متطلبات البيئة الطبيعية و الاجتماعية فهي إليه تقود سلوكات الإنسان في تعامله مع متطلبات البيئة الطبيعية و الاجتماعية .

"تكون هذه السلوكيات عند الحيوان عبارة عن استراتيجيات موروثية بيولوجية وتكتمل من خلال التجربة و التدريب<sup>1</sup> و لكن قدرات الابتكار عند الإنسان هي حركة بـسيكولوجية واعية بذاتها ، فهدفها إرضاء الحاجة و إستراتيجيتها ليست طبيعية (موروثية)، و إنما مبتكرة، وهي بما تتضمن من ابتكار لا يمكن أن تكون متشابهة كما عند الحيوان، لذلك فإن الإنسان كما يسعى لإبتكار استراتيجيات مختلفة في التعامل مع متطلبات البيئة المحيطة به، عليه أيضا أن يبتكر استراتيجيات ضبطها حتى تتحقق صفة الابتغال والإشباع، فهو عندما يبتكر أشكال معمارية مختلفة، عليه أيضا أن يفكر في ضبط هذه الأشكال حتى يتمكن المعمار من تحقيق هدفه المتمثل في تحقيق الرضا عند المستغل أو الشاغل (المتلقي) لهذه الأشكال، ويتحقق ذلك عن طريق "التعليم والتدريب والتثقيف على حس ضبط التنوع ، ومن أهم ضوابط التكوين الشكلي للمصنعات (الأشكال المعمارية) نجد صيغ الأنماط و السيمترية (التشابه المتوازن في الصورة)، و توازن الكتل و الاتساق وغيرها من ضوابط التكوين الشكلي"

2.

---

<sup>1</sup> - P. Bourdieu. ; A, Sayad. . Op cit p119-120.

<sup>2</sup>- رفعت الجادري: "في سببية وجدلية العمارة"، مركز دراسات الوحدة العربية بيروت لبنان 2006، ص 23-24.  
<sup>2</sup>-أنظر: رفعت الجادري : المرجع نفسه

## المقاربة المنهجية :

يرى نوربرت إلياس بان النظرية و التطبيق لا يجب اعتبارهما كمرحلتين منفصلتين ، ولكن كمارستين مندمجتين بحيث إذا أبعدنا واحدة يفقد علم الاجتماع محتواه كتخصص<sup>1</sup> من أجل ذلك كانت مقاربتنا المنهجية منحدره من طبيعة السؤال السوسيولوجي المطروح ، فقد كان اعتمادنا على المقابلة نصف الموجهة مع إطارات ديوان الترقية و التسيير العقاري وكذلك المستأجرين للتعرف على طبيعة الحظيرة العقارية ذات الإيجار الاجتماعي بمدينة وهران ، باعتبارها الأقرب إلى الساكنة المستأجرة ، كما أن لهذه المقابلات أهمية سوسيولوجية بالغة ، لأن من خلالها و عن طريقها نستطيع الانفتاح على مختلف الممارسات الحضرية من جهة ، وعلى طرق متابعة الحظيرة العقارية بكل تفاصيلها من جهة أخرى ، كما أن للمعطيات القانونية و الإحصائيات التي تمكنا من جمعها مدخلية في بناء رؤية شاملة و موضوعية حول الظاهرة العمرانية، أملتنا علينا اليقظة الابستمولوجية لأن الإحصائيات ساعدتنا على الالتزام بالحياد (neutralité) و المباعده (distanciation) على حد تعبير نوربرت إلياس، من دون أن نبتعد مع ذلك عن موضوع الدراسة، بالإضافة إلى أنها سمحت لنا من التحقق من بعض الملاحظات قبل تبنيها و تعميمها.

إلى جانب الإحصائيات توجه بحثنا الوثائقي نحو ديوان الترقية و التسيير العقاري بمختلف مديرياته، مديرية أملاك الدولة و دائرة وهران، أما الصحافة المحلية باللغتين

---

<sup>1</sup> David Ledent : Norbert Elias :vie ,œuvres, le payes concepts. Ed ellipses, France 2009 p40.

العربية و الفرنسية فقد كانت لنا بمثابة مصدر آخر من مصادر المعلومات المتعلقة  
بموضوع بحثنا.

### إعداد دليل المقابلة واختيار العينة:

شمل دليل المقابلة بعض إطارات ديوان الترقية والتسيير العقاري، سواء منهم من  
أنهى المهنة فأحيل على التقاعد، أو من لا يزال في الخدمة، شريطة أنه كان أو لا يزال  
على اتصال مباشر بالحظيرة السكنية، كما دعاني مقتضى البحث إلى استجواب بعض  
كوادر مديرية أملاك الدولة، ممن هم على علاقة بديوان الترقية والتسيير العقاري، فيما  
يتعلق بإدارة شؤون الحظيرة السكنية، فكان عدد المستجوبين 13 إطار، أما بالنسبة  
للمستأجرين أو المالكين في الاشتراك، فقد اخترت منهم (13) مع التقيد دائماً بأن تكون  
مساكنهم ضمن الحظيرة السكنية الاجتماعية المشتركة، مستأجرة أو مملوكة في  
الاشتراك، تابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، والكائنة بحي الصباح، حي الياسمين،  
حي النور، حي إيسطو 1500 مسكن، لأنها أنسجة حضرية ذات طابع معماري وظيفي  
بنيت حديثاً وتمثل امتداداً لما اصطلح على تسميته بالمدينة.

تتفرع هذه الدراسة إلى ثلاثة فصول، يضمّ الفصل الأول تطور الهندسة المعمارية  
كتخصص وظهور أولى الأفكار الوظيفية في فن العمارة من عمق الفكر النهضوي  
وانطلاقة الحداثة بأوروبا إلى غاية أزمة المدينة و انتشار المعمار الوظيفي بعد الحرب  
العالمية الثانية ، أما الفصل الثاني فيتطرق إلى التشكيلة الاجتماعية للمجتمع الجزائري  
قبل و أثناء الفترة الاستعمارية و بداية ظهور المعمار الوظيفي بالجزائر مع انطلاق

مشروع قسنطينة، بينما يتناول الفصل الثالث إلى جانب التعريف بمدينة وهران،  
التعريف بخصائص الحضيرة العقارية، أقسامها و تطورها ، مع تحليل مختلف  
الممارسات الحضرية المتحركة بداخلها تحليلا كميًا و كفيًا يفتح مع نهاية هذا الفصل  
على خاتمة عامة تحتوي مختلف الاستنتاجات التي تمكنا من استخلاصها في طول هذا  
البحث .

# الفصل الأول:

ظهور المعمار الوظيفي بأوروبا  
ونهاية المدينة التاريخية

مع انطلاق عصر النهضة أخذت العلوم بمختلف أشكالها بالتكوّن كتخصصات من خلال تعريض الظواهر الطبيعية و الاجتماعية و الإنسانية للتحليل والفروض و التجربة، و اعتماد استنتاجات عقلية بعيدا عن المعطيات المستندة إلى اللاهوت و الفلسفة اليونانية ، مما أدى إلى إثراء التراكم المعرفي و تشكل خصائص العلوم المعاصرة و أبنيتها من مناهج و مواضيع ، وانفصالها عن بعضها البعض، مثلما هي الحال بالنسبة للفيزياء، الكيمياء و الجيولوجيا و الطب و الفلك وغيرها من العلوم، لكن ما حدث لهذه العلوم بالنسبة للجدارجي<sup>1</sup> اختلف عما حدث للمعمار ،فقد ظل يدرّس على المستوى الأكاديمي بشكل تقليدي يتناول إلى جانب التقنية تاريخية ظهور الأنماط المعمارية و طرق إنشائها،لكن الهندسة المعمارية المعاصرة انطلقت مع أولى الشخصيات المتخصصة مثل كبروتسكي ( 1377-1449) و أبارتي<sup>2</sup> (1404-1471) محدثة قطيعة مع الطرق التقليدية في دراسة المعمار المرتكز على الحرفة. فالتراكم المعرفي الذي أنتج هذا التخصص حصره في ذوي النخبة و الصفوة و أبعد الإنسان العادي و كذلك الحرفي عن تعقيدات و تفاصيل العمارة ،فصار دور الفرد يقتصر فقط على التلقي من دون أن يكون له دور فعال في تطوير العمارة و مشاركة الحرفي في مراحل انجازها و أصبح المعماري يتعاطى مع المعمار بعيدا عن هموم المجتمع، إلى درجة أنّ المعمار كمنتوج مادي أصبح غريبا بالنظر إلى متطلبات و تطلعات المجتمع.

---

<sup>1</sup> رفعت الجدارجي: "إشكالية العمارة و التنظير البنيوي"،عالم الفكر المجلد السابع و العشرون العدد الثاني المجلس الوطني للثقافة و الفنون و الاداب. الكويت أكتوبر-ديسمبر 1998، ص:10.

<sup>2</sup> Thierry Paquot : « HOMO HURBANUS », Ed du FELIN ,Paris 1990 p 70

بعدها كان المعمار في القرون الوسطى يتحقق من معرفة حدسية تجريبية يتشارك فيها الحرفي بصفته منظر (رؤيوي) و منتج (مصنّع)، و الفرد العادي بصفته (متلقي)<sup>1</sup> بغض النظر عن موقعه في المجتمع، يرافق الحرفي في مختلف مراحل إنتاج العمارة. إن ما ساعد على تقريب المتلقي و الحرفي كلاهما من الآخر على مستوى التنظير (أي المرحلة الرؤيوية) كما يسميها الجادرجي، و الإنجاز أو (التصنيع كما يسميها أيضا) هو استبطان الحرفي في رؤيته للمعمار هموم و تطلعات المجتمع، واحتكاك الفرد العادي كمتلقي بالثقافة التي يستعملها الحرفي في الإنجاز، كما يعتبر البطاء في الإنتاج المعرفي على مستوى التنظير والثقافة في هذه المرحلة<sup>2</sup> عاملا مساعدا على إبقاء هذه العلاقة الحميمة بين المتلقي و الحرفي، لكن مع ظهور الميكنة (mécanisation) ابتداء من القرن التاسع عشر<sup>3</sup>، واكتمال الأبنية النظرية والثقافية في مجال الهندسة و ظهورها كتخصص، تراجع دور الحرفي و انحسر دور الفرد العادي على التلقي السلبي فقط، وكان نتيجة ذلك كله هو اغتراب كل طرف عن الطرف الآخر في العملية الإنتاجية للعمارة :

أ. اغتراب الحرفي والمتلقي بالنسبة للشكل المعماري (كمنتوج) لأنهما لم يشاركا في إنتاجه على مستوى التنظير و الانجاز.

<sup>1</sup> - أنظر: رفعت الجادرجي : المرجع نفسه ص 17.

<sup>2</sup> Rainer ZERBST : Antoni Gaudi ; toute l'architecture, Ed TASCHEN, 2003. P 09.

<sup>3</sup> J.Y MARTIN : la ville: sauve qui peut la ville, Etudes lefebvriennes, sous la direction de Hugues LETHIERRY .Ed l'harmattan, Paris 2011, p57.

ب. ابتعاد المعمار (كمنتوج) عما وجد من أجله و هو متطلبات المجتمع و تطلعاته، كما أنه كتخصص لم يعد يستجيب لهوموم المجتمع بل لمتطلبات التطور التكنولوجي و المنفعة الاقتصادية.

ج. اغتراب المعمار كحصوله لذلك عن الواقع الاجتماعي و مقتضياته، وارتباطه بتعقيدات الهندسة المعمارية و متطلبات الميكنة و التطور التكنولوجي و الاقتصادي.

لقد ظهرت نتائج هذا الخلل كما يجب أن يدعو الجادري<sup>1</sup> في انجلترا الصناعية منذ منتصف القرن التاسع عشر، و قبل نهايته، و استشرى قبل نهاية القرن العشرين في أوروبا و في دول العالم الثالث و بالرغم من أن المعمار المعاصر حقق بعض النماذج المعمارية المتميزة منذ عصر النهضة إلى وقتنا الحالي، مثل برج ايفال بفرنسا و القصر البلوري بانجلترا، إلا أنها تبقى نادرة جدا مقارنة مع تداعياته السلبية على مستوى المورفولوجيا المعمارية .

ما أشار إلى الجادري حول الخلل الذي أصاب أوروبا في القرن التاسع عشر على مستوى البيئة المعمارية نقرأه في أهم كتب هنري لوفافر، فلقد سجل هذا الأخير و بزمن إلى أن الفكر المعماري أقصى منذ نهاية القرن التاسع عشر وبطريقة راديكالية ما يسميه بالسكنى (l'habiter) و أنتج سكنا مختزلا لوظائف الإنسان في بعض الأفعال القاعدية، أكل، نوم، تكاثر.. فالسكن كإيديولوجيا وممارسة ابعده السكنى، إلى داخل اللاوعي، لذلك فإن من أجل العثور من جديد على السكنى و إعطاءها كل معناها يجب استعمال

<sup>1</sup> - رفعت الجادري: في جدلية وسببية العمارة . المرجع نفسه ص25.

المفاهيم و المقولات التي تتجاوز الساكن l'habitant باتجاه الخفي والمجهول ( l'inconnu et le méconnu ) من عمق الحياة اليومية ورتابتها<sup>1</sup>.

يؤكد لوفافر أيضا على العامل الاقتصادي و الثورة الصناعية التي اختفت بسببهما المدينة التاريخية في إشارة إلى مدينة القرون الوسطى كمدينة "تحفة" بمركزها ، و أمكنة التجمع و الالتقاء بداخلها، بمعالمها و آثارها ،وساحاتها،وشوارعها ، فهو يقابل في مقارنة بين هذه المدينة و المدينة الحديثة ،كنموذج موحد و متشابه ( standardisé )،فالمدينة التاريخية بالنسبة للوفافر تتصل بالمصطلح الماركسي (القيمة الاستعمالية) ،لأنها كنموذج اجتماعي تستجيب لما يسميه بالوظائف الفوقية التي لم تأخذها بنظر الاعتبار العمارة الحديثة من تطلعات و رغبات للساكنة، بينما تتصل المدينة الحديثة (بالقيمة التبادلية)<sup>2</sup> أي القيمة التجارية فقط ،فهي تسجل نهاية حقبة من الإبداع (الكيف)، و بداية فترة من الكم، انطلاقا من فكرة أن الشعوب كلها تتساوى في حاجياتها و متطلباتها، لذلك استحدثت أشكالاً معمارية مبسطة وخالية من التنوع على مستوى الشكل، لا تراعي خصوصية المكان ببعديه المادي (الجغرافي ) و الثقافي.

---

<sup>1</sup>HUGUES Lethierry : sauve qui peut la ville ; Op cit p84.85.

<sup>2</sup> Henri Lefebvre ; la révolution urbaine, Ed Gallimard, Paris, 1970, p110.111.

## مبثاق آثينا و ظهور النموذج الوظيفي :

ينفتح هذا الاتجاه بحرية على العقل في إعداد نماذج البناء، فهو يشبه البشر بالنحل في تشييده لخلايا هندسية كمساكن له، كذلك المعابد و المدن و المساكن هي أيضا خلايا من النوع نفسه، غير أنها ذات أبعاد إنسانية، لقد تبنى هذا التيار النمط الموحد في التصميم بناء على رؤيته الفلسفية إلى فن العمارة القائم على مبدأي الوظيفة و الحاجة، بحيث يفصل بدقة و عناية مناطق العمل عن مناطق السكن، وهذه الأخيرة عن مناطق الترفيه، و كل منطقة من هذه المناطق تنقسم هي الأخرى إلى مناطق صغيرة مصنفة و مرتبة، فكل نشاط إداري، صناعي أو تجاري يأخذ حيزا خاصا به، و يدعى هذا الترتيب و التقسيم بالتطبيق (Zonning).

ظهر هذا الاتجاه بعد الثورة الصناعية في أوروبا في القرن الثامن عشر بسبب الأزمة التي تعرضت لها المدينة الأوروبية جراء هجرة اليد العاملة من الأرياف إلى المدن، و تعرضهم للأمراض الناتجة عن التلوث، بالإضافة إلى تراكمهم في أماكن هي من الأقبية أقرب منها إلى المساكن، حيث تتعدم أدنى شروط الحياة، و قد أشار إلى ذلك إنجلز بقوله: أن أزمة المدينة هي مظهر خاص للأزمة الشاملة للمجتمع الرأسمالي، ومن هنا جاء التفكير بالنسبة للاتجاه التقدمي الوظيفي إلى طرح مفهوم المدينة العمودية كحل للأزمة التي عانت منها المدينة الصناعية، من خلال بناء عمارات مرتفعة في مكنتها

استيعاب اليد العاملة داخل مساكن وظيفية تلبي حاجات الإنسان الأربعة التي أشرنا إليها سابقاً.

انطلق هذا النموذج مع رشاردسون، أو من أطلق عليهم كارل ماركس بالاشتراكيين الطوباويين أمثال أوين (Owen) فوريه (Fourier) كابي (cabet) وأتباعهم، كان هؤلاء يتقاسمون نفس الرؤية عن الإنسان كنموذج عالمي (universel) واحد في أي وقت، وفي أي مكان، فالفضاء بالنسبة لهؤلاء موضوع لتلبية حاجات محددة (types) لدى الإنسان، أما فضاء المدينة فهو مصنّف ومنظّم ومنمّط لاستيعاب الوظائف الاجتماعية<sup>1</sup>.

أول نموذج حضري تطوري كان قد اقترح سنة 1882 تحت اسم المدينة الخطية (Cuidad linéal) من طرف الاسباني أرتورو سوريما مات (Arturo Soria mata) ، ملخصها: شارع قابل للامتداد بعرض 500 متر يجمع محوره ممرات للنقل (voies de transport)، شبكات نقل الماء، الغاز والكهرباء والهاتف، والحدائق، وتتواجد على جانبي هذا الطريق منازل فردية متشابهة لكل الطبقات الاجتماعية، تمثل الحدائق 5/1 من مساحتها، إضافة إلى الأبنية العمومية و التجارية و الصناعية ومساحات الترفيه مع الحفاظ على البيئة الطبيعية.

ظهر النموذج التقدمي الثاني سنة 1904 مع المعماري طوني غارنييه، يمنح هذا الأخير في مخطظه لكل حي وظيفة خاصة به، حي للسكن، حي صناعي، حي إداري،

---

<sup>1</sup> -Françoise Choay ; l'urbanisme, Ed du seuil, Paris, 1965, p22.23.

لقد كان لهذا الأخير تأثير كبير على المعماريين بعد الحرب العالمية الثانية، وفي سنة 1905 أنجز جملة من المساكن الاجتماعية في شكل أحياء صناعية (cités industrielles) وهي عبارة عن ناطحات سحاب بالولايات المتحدة الأمريكية تتخللها ممرات واسعة تلتقي في ساحات (cours) التي عادة ما تصادفها وسط العمارات .

لقد تمخضت القاعدة الفلسفية للمعمار التطوري عن مختلف الأفكار التي طرحت في المؤتمرات الدولية للهندسة المعمارية الحديثة التي تأسست سنة 1928، وجمعت جملة من المعماريين البارزين مثل والترغروبيس (w Gropius) ، لوكربوزيه (le Corbusier) ، ساكورا (Sakakura) و ماكاوا (maekawa) بإليابان<sup>1</sup>.

ابتداء من سنة 1930، انطلقت مقاربة هؤلاء للمعمار من خلال الفرز العقلاني (lotissement rationnel)، و خصصوا لفكرة المدينة الوظيفية نصيب كبير في مؤتمرهم المنعقد سنة 1933 من خلال نقد نماذج لمدن أوروبية، و توصلوا إلى طرح نموذج شامل لمدينة يجمع أربع وظائف هي: السكن، العمل، الاستراحة (التسليية) والتتقل، هذه الوظائف بالنسبة لهذا الاتجاه تلخص كل الحاجات الإنسانية، وقد جمعت نتائج هذا المؤتمر في وثيقة و نشرت سرا في نفس السنة، و عرفت فيما بعد بميثاق أثينا، وقد ترجمت هذه الأفكار في شكل مشاريع تحققت في ألمانيا مع مدرسة الباوهاوس، و في النمسا مثل حي كارل ماركس.

---

<sup>1</sup> - Renaud Legoix : villes et mondialisation : le défi majeur du XXI siècle, Ed : ellipses Paris ,France,2005 p122.

## من هو لوكر بوزيه؟

ولد شارل إدوارد جانري الملقب بـ لوكر بوزيه سنة 1887 بسويسرا، يعد من أشهر المهندسين المعماريين في القرن العشرين، إن لم يكن هو أشهرهم، اهتم بالهندسة الداخلية والخارجية، وبالتهيئة الحضرية والرسم، بدأت شهرته كمهندس انطلاقاً من نشره لبيانه العام سنة 1920 بعنوان "نحو هندسة معمارية" نشأ في أجواء من الفن وتعلّم الرسم ومبادئ الحرفة ومحاكاة الأشكال الموجودة في الطبيعة وتصغيرها، كان أول شكل معماري له متمثلاً في فيلا فالّي <sup>1</sup> **villa Falet** بمساعدة مهندس آخر من نفس المنطقة.

بعد اكتسابه لمبادئ المعمار الحرفي اتجه نحو التخصص في مجال الهندسة المعمارية، وقد منحته الأسفار العديدة التي قام بها إلى روما، ألمانيا وفرنسا خبرة وانفتاح على الأفكار الجديدة في هذا المجال، تعلّم عن أوغست بيرري كيفية استعمال الخرسانة والأدوات الأخرى المستعملة في البناء، أما بيرونس فقد علّمه كيفية الربط بين أفكار الحداثة والثقافة، كما علّمه أيضاً الأفكار المجددة للمهندسين الألمان المتخصصين في الهندسة الداخلية، ويعتبر لقائه بطوني غارنبييه - وهو من أشهر مهندسي الحداثة - أكبر الوقع وأبلغ الأثر على توجيه لوكر بوزيه وإعداده لمشاريعه، فقد كان لكل هذه الأفكار مدخلية في إعداده للشكل المعماري الثاني والمتمثل في نموذج فيلا (دوم إينو)<sup>2</sup> الذي كان مبرمجا أن ينتج بكثرة، والملاحظ في هذا الشكل تأثر لوكر بوزيه بالأفكار المتعلقة بتوحيد

<sup>1</sup>Elizabeth Darling : le CORBUSIER, Edition Dubayy,2000 p12.

<sup>2</sup>Tahri Hamid : « A 105 ans le célèbre architecte brésilien rêve encore de projets. » El WATAN, jeudi 16 février 2012.

المنتوج، وهناك نماذج معمارية أخرى أنجزها في العديد من دول العالم، كأوروبا وغيرها شكّلت القطيعة مع مبادئ الحرفة والميل إلى تبني الحداثة، الثقافة والميكنة، نذكر على سبيل المثال البناية التي تحوي هيئة الأمم المتحدة بالولايات المتحدة الأمريكية، بمساعدة أوسكار نيمير<sup>1</sup> والكاتدرائية الواقعة بساحة جان دارك بوهران. توفي لوكر بوزيه سنة 1965، وقد لاقت أفكاره رواجاً كبيراً في الكثير من دول العالم، لكن بعض الانتقادات التي وجهت إليه حملته مسؤولية ما آلت إليه حالة التجمعات السكنية، أما البعض آخر فيرى أنه أبدع في مجال المعمار ويجب ألا يتحمل مسؤولية تأويل الغير لأفكاره بشكل خاطئ.

### الاتجاه الوظيفي (التطوري) في فن العمارة :

لقد أنجز لوكر بوزيه أول مخطط سكني سنة 1920 بضواحي مدينة بوردو، وهو عبارة عن حي للعمال بمنطقة تدعى بيساك (Pessac)، كما اشتغل بالعديد من المشاريع المتعلقة بإعادة تهيئة المدن، نذكر على سبيل المثال إعداد مخطط مدينة حديثة تضم ثلاثة ملايين ساكن أودع فيه أهم المبادئ التي قامت عليها مشاريعه فيما بعد، فقد كان ينظر إلى المدينة الأوربية في تلك الفترة على أنها غير منتظمة، تحتوي على الكثير من الأحياء القصديرية (Taudis) وغير متعايشة مع الطبيعة، من أجل ذلك اقترح أن تكون المدينة مقسمة إلى مناطق، يحتل فيها كل من القطاعات التالية: السكن، الصناعة،

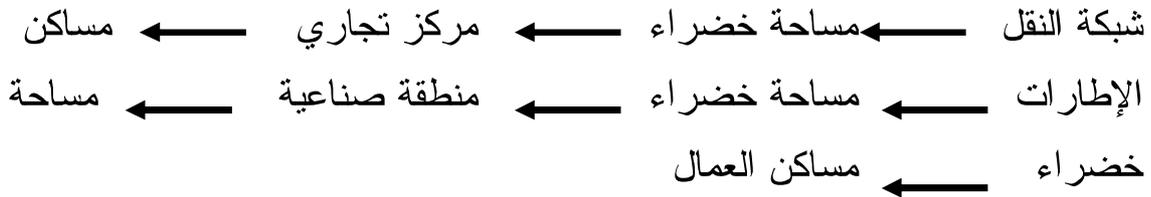
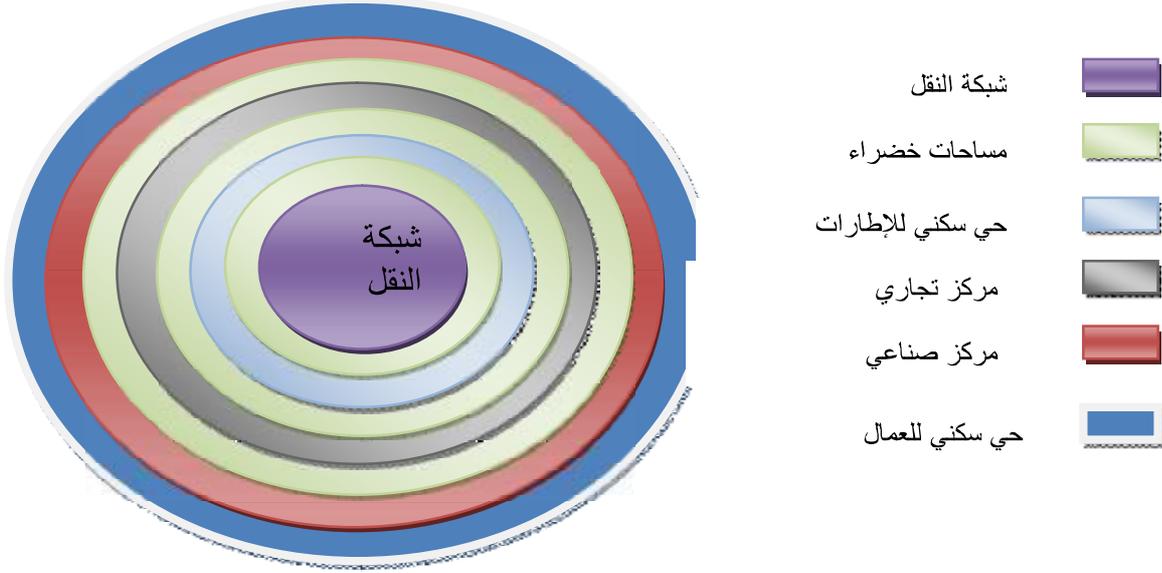
والإدارة حي خاص بها<sup>1</sup>، تربط بين الأحياء شبكات نقل بري كالسيارات و السكك الحديدية، و جوي كالمطارات، و من أجل تخصيص مكان طبيعي داخل المدينة اقترح الاعتماد على الخرسانة لبناء عمارات سكنية وأخرى للعمل الإداري تكون هذه البنايات ممتدة علوا للاستفادة من الفضاء وتحويله إلى متنزهات طبيعية و مساحات خضراء، كما اقترح أن تتوسط شبكة النقل مخطط المدينة يحيط بها مركز تجاري يتكون من أربع و عشرين عمارة تزينها صفائح الزجاج ، أما الحي الذي يضم مساكن الإطارات العاملة في هذه البنايات فيوجد بجوار هذه الأخيرة تحيط به مساحة خضراء (une Bande verte) تفصل هذه المنطقة عن المنطقة الصناعية، ثم يأتي شريط أخضر ليحيط بهذه الأخيرة، ثم يليه الحي السكني لعمال هذه المصانع، وبالرغم من أن هذا المخطط جاء لإثبات إمكانية استيعاب مثل هذه العمارات الممتدة و المبنية بالخرسانة و الحديد لهذه الكثافة من السكان، مع الإبقاء على الضوء، الفضاء و الطبيعة، إلا أن هذا المخطط إعتبر منحازا لأنه يهدف إلى إحداث نوع من التفاضل بين سكان المدينة، عمال يشغلون الضواحي، بينما تحتل الإطارات وسط المدينة، لكن المخطط الثاني الذي عمل على تطويره و تحسينه جاء مختلفا عن مخطط المدينة المعاصرة بحيث نجد فيه بنايات عالية الارتفاع، مرفوعة على مجموعة من الأوتدة (pilotis) في شكل خطوط متوازية، كل خط يمثل وظيفة من وظائف المدينة، تفصل بينها مساحات

---

<sup>1</sup> - Olivier Mongin : « la condition urbaine ; la ville à l'heure de la mondialisation. Ed du seuil Paris, 2005 p 112.

خضراء، تكون المساحة المخصصة للسكن في هذا المخطط متواجدة بمنطقة واحدة تضم مختلف الشرائح الاجتماعية، على عكس المخطط الأول الذي يمثل دوائر متراكزة تفصل بينها مساحات خضراء.

### المخطط رقم 01: المدينة المعاصرة\*:



لاحظ لوكر بوزيه بأن الهندسة المعمارية تعيش تراجعاً إذا ما قورنت بالتحوّلات التي جرت في القرن العشرين وهو عصر الآلة الذي يسيطر عليه الفن و الإنتاج المكثف، والاتصالات، و كذلك الديمقراطية التي تركت فيه السيارة و الطائرة بصماتهما بشكل

\*تم وضع هذا المخطط من قبلنا إنطلاقاً من المعلومات التي كانت متوفرة لدينا.

واضح، لقد كان يتابع بدقة وإمعان هذه التغيّرات الحاصلة في المجتمع في مختلف الميادين ،لكن المعمار في نظره بقي حبيس القرن التاسع عشر لأن النقاشات التي أثّرت بشأنه اقتصرت فقط على الطرز المعمارية و محاولة أقلمتها مع الأوضاع الجديدة للمجتمعات الغربية<sup>1</sup>، هذا الركود على مستوى الأفكار المعمارية دفع لوكربوزيه إلى التفكير في كيفية تطوير المعمار على غرار ما شهدته المجتمعات من تطورات في مختلف مناحي الحياة، و لعلّ شعوره بهذه الحاجة إلى ضرورة دفع الفكر المعماري إلى الأمام هو تعبير عن حسه المرهف و قدرته على استيعاب و تفكيك دقائق مفردات التغيير الحاصلة آنذاك،فقد جسّد حركة وصل ما بين النماذج المعمارية السابقة و انطلاقة الفن المعماري على أسس الفكر الحديث فيما بعد.

على غرار والتر غروبيس(Walter Gropius) كان يعتبر أن الجمال أو الفن بالنسبة للمهندس هو مرادف للبساطة و ضبط الأشكال ،فنظرته هذه كانت تحمل رؤية جديدة قائمة ليس فقط على أساس مسألة النمط و لكن على أساس الوظيفة،و فعلا كان هذا التحول في طرحه بمثابة القاعدة التي قامت عليها مقاربة جديدة للمعمار، تأخذ بنظر الاعتبار علاقة النمط بالمعايير الأبدية التي تستند إليها الهندسة المعمارية، والمتمثّلة في الحجم،المساحة، والمخطط ( le volume , la surface et le plan )

---

<sup>1</sup>Giuseppe Bonacorsi. « Les théories urbaines et leur application ; colloque international Oran. 1.2.3 décembre 1987. P155.

بالإضافة إلى تبنيه التجرد في لغته المعمارية ، ومحاولة إعادة تنظيم المعمار المعاصر انطلاقاً من خلق نوع من التوازن في تساكُن الإنسان، الآلة و الطبيعة<sup>1</sup>.

### أفكار لوكر بوزيه بفرنسا:

أولت الحكومة الفرنسية إلى لوكر بوزيه مهمة إعداد مخطط سكني من أجل مواجهة أزمة السكن الحادة التي عانت منها الدول الأوروبية بشكل عام بعد خروجها من الحرب العالمية الثانية ، فقام بإنجاز وحدة سكنية جسد فيها الأفكار التي كان يؤمن بها قبل الحرب حول السكن و المدينة ، كان المخطط يمثل عمارة واحدة بمدينة مرسيليا ذات إيجار معتدل ، خصّص لها ميزانية متواضعة، وصممت بالشكل الذي يوفر الهدوء ، الشمس و الخضرة، و تعتبر بمثابة المحتضن الأمثل للعائلة كما وصفها هذا الأخير<sup>2</sup>.

بعد الحرب مباشرة انطلقت أولى المشاريع السكنية بسبب ما خلفته هذه الأخيرة على مستوى المنشآت، وانطلقت بداية من سنة 1950 الهجرة العمالية إلى فرنسا تمثلت في يد عاملة رجالية عازبة استقرت في مساكن فوضوية<sup>3</sup>، وانتشرت في محيط المدن الكبرى و بالأخص بالقرب من المصانع، وكان لهذه الوضعية آثار سلبية على مستوى صحة و استقرار هذه الفئة العاملة دفع بالسلطات إلى ضرورة التخلص من الأحياء القصديرية و إقامة أحياء انتقالية في مكانها ،وهي عبارة عن مجموعة من المساكن

<sup>1</sup>Giuseppe Bonacorsi. Op cit page 155.

<sup>2</sup> - J. Michel Roux.: des villes sans politiques. Gulf Stream éditions Nantes 2006. P59

<sup>3</sup> Thierry Paquot : le monde des villes ;Ed complexe Bruxelles 1996. P459

المؤقتة مسيجة و عليها حارس، أو أكواخ مشابهة لأكواخ الورشات أنجزت لتدوم بضعة أشهر فقط<sup>1</sup>.

بداية من سنة 1974 سمحت سياسة التجمع العائلي التي أقرتها الحكومة بالتحاق العديد من النساء والأطفال بأزواجهم و آبائهم في هذه الأحياء المؤقتة في انتظار تعودهم على نمط الحياة بفرنسا كي يحصلوا على مساكن اجتماعية (HLM) ذات إيجار معتدل، لكن الوضعية هذه استمرت في بعض الأحيان أكثر من عشرين سنة، خلال هذه الفترة أخذ السكان الأصليون بمغادرة مساكنهم الاجتماعية ومحالهم التجارية حتى تحولت الأحياء السكنية معتدلة الإيجار بعد فترة من الزمن إلى أحياء يسكنها فقط فرنسيون من أصول الهجرة لتتحول هذه الأحياء إلى مقاطعات محرومة و كأنها مستعمرات داخلية (colonies<sup>2</sup>).

يعود بناء كبرى الوحدات السكنية بفرنسا إلى سنة 1945<sup>3</sup> أي بعد الانتهاء مباشرة من الحرب العالمية، وذلك لتلبية الحاجة الملحة إلى السكن، وتجدر الإشارة إلى أن ثمن (8/1) السكان في تلك الفترة كان بدون مأوى أو يسكن في ظروف سيئة للغاية .

في سنة 1954 أعلن لابي بيار بأن 12 مليون فرنسي يسكن في مساكن قديمة وأن هناك أربعة ملايين مسكن غير صحي و خمس مائة وحدة سكنية أخرى عبارة عن أكواخ منها 90 % لا تحتوي على دورة مياه أو حمام، وفي سنة 1966 أحصي نحو عشرين ألف

---

<sup>1</sup> - Philippe Vignaud : la ville ou le chaos. Ed non lieu Paris, 2008 p7.8.

<sup>2</sup> - idem p 13-14.

<sup>3</sup> -Thierry Oblet : « Gouverner la ville, Ed PUF , Paris,2005 p99.100.

شخص أكثرهم جزائريون يسكنون بأحياء قصديرية في منطقة نانتير، أما في سنة 1970 فقد كان لا يزال هناك أربع مائة ألف مسكن قصديري بفرنسا بسبب النزوح الريفي و عودة الفرنسيين المقيمين بالجزائر، إضافة إلى الطلب المتزايد على اليد العاملة بسبب التصنيع و المستقدمة أولا من الجزائر ثم من باقي تراب المغرب العربي، لكن مع إقرار قانون التجمع العائلي أصبح من المستحيل إبقاء العائلات المغتربة في الأحياء القصديرية، مما جعل الطلب على السكن يتضاعف، فاتخذت السلطة الفرنسية إجراءات سريعة باتجاه إنتاج أكبر عدد من المساكن الاجتماعية في ظروف قياسية: عمارات، أحياء، و حتى مدن متواجدة بالقرب من المصانع لتسهيل إتحاق العمال بمواقع عملهم<sup>1</sup>.

لقد بنيت هذه المساكن وفق قواعد النظافة،الهواء،الضوء ،مساحات خضراء وحسب مبادئ لوكربوزيه، من أجل توفير لكل شخص مسكن انطلاقا من إيديولوجيا اجتماعية منبثقة من فكر أونري سليليه صاحب فكرة نقل مخطط أحياء الحدائق (cités jardins) إلى فرنسا و التي تحولت إلى نموذج للأحياء المتألقة (cités radieuses) بسبب انتشار أفكار العقلانية و الحدائثة التي تبناها عدد من المهندسين ، كانت هذه الأفكار تقوم على مبدئين: البحث عن الشمس بالنسبة لجميع المساكن وتوفير المساحات الخضراء و الشاغرة أكثر من المساحات المبنية،البحث عن الالتقاء بالطبيعة و التوسعة بين البنايات و كذلك توفير المرافق الرياضية، المدارس، مراكز ثقافية وإلغاء الشوارع و تعويضها بشق ممرات واسعة

---

<sup>1</sup> Philippe VIGNAUD: Op.cit. p15.

تؤدي إلى المنتزهات والمساحات الخضراء، فالإيديولوجية التطورية (progressiste) هذه كانت تهدف إلى ترقية الفرد بتوفير مختلف وسائل الراحة كالماء الساخن، دورة المياه... الخ و تعتبر مدينة تولوز لوميراي انعكاس لجملة هذه المبادئ.

### انتشار المعمار الوظيفي مع مدرسة الباوهاوس بألمانيا و الولايات المتحدة:

لقد وضع ماير (Mayer) و غروبيوس (Gropius) قواعد الهندسة المعمارية الوظيفية مع تشييد معمل فاغيس ماين (1910-1911) المبني بصفات الزجاج والحديد. تأسست مدرسة الباوهاوس سنة 1919 من قبل غروبيوس و كلمة باوهاوس مركبة من الفعل (bauen) والذي يعني بنى بالألمانية، والاسم (Haus) والذي يعني البيت (maison)، و قد تبنت هذه المدرسة منذ بداية نشأتها الإيديولوجية الاشتراكية. كان يدور في تلك الفترة نقاش واسع حول العمل الحرفي و إشكالية الانتقال السلس من الإنتاج الفني و الحرفي (Artistique et artisanal) إلى الإنتاج الصناعي، وكانت تتنازع غروبيوس زعيم هذه المدرسة أفكار الحداثة والارتباط بالتقاليد الحرفية مع نزوعه و ميله إلى الإبداع الحرفي لأنه هدف بالنسبة إليه ، فروح الحرفي موجودة في إبداعاته، و استطاعت هذه المدرسة المحافظة على خطها الفلسفي طوال تاريخها، لكنها اتجهت بعد سنة 1924 إلى الإنتاج الصناعي لأن تأثر غروبيوس بمن عمل إلى جانبهم في مصانع برلين واضح، من أمثال لوكربوزيه، و ميزفان درّوا، فقد فكر في توحيد الهندسة الداخلية و التصنيع باعتبار ذلك الوسيلة الأفضل لإنتاج هندسة داخلية

حديثة و ذات جودة عالية، لذلك أعلن في بيانه العام تطلّعه إلى إعداد برنامج تعليمي يستجيب لمتطلبات الحاجة إلى جيل جديد من المهندسين الصناعيين<sup>1</sup>.

بعد استقالة ايتان (Itan) مدير المدرسة سنة 1923 و هو صاحب الاتجاه التجريدي في الفنون الجميلة الذي كان يرى في هذه الفنون وسيلة لتطوير و تنمية الجانب الشخصي و الروحي للطلاب، اتجهت مدرسة الباوهاوس مع موهوبيناغي (MohobyNAGY) إلى تطبيق المبادئ التطورية على الهندسة من خلال انتقاء مواد البناء و اعتبار الآلة المحول الجذري للشكل العقلاني و الحديث في مجال البناء ، فالآلة أصبحت ترمز بالنسبة لهذه المدرسة إلى الإنتاج الموحد (standardisé) في انجاز العمارات والقائم على المبادئ الوظيفية، فكل العمارات ينبغي أن تكون عبارة عن بنايات فردية مختلفة في وظائفها : إدارية ، مصانع و مساكن للأساتذة وحي للطلاب، هذا المشروع يعكس العقلانية في التنظيم قائمة على فكرة غروبويوس بأن "الفن و الحياة يشكلان وحدة مرتبطة ينير كلاهما الطريق للآخر" مع التوق إلى إيجاد نوع من التوليفة بين الفن و التقنية<sup>2</sup>.

يعتبر ميزفاندرّو الثالث و الأخير الذي تولّى إدارة مدرسة الباوهاوس الألمانية، وهو من أقطاب الهندسة الداخلية للقرن العشرين، تمكن من الهجرة إلى الولايات المتحدة الأمريكية بعد أن أغلق الحكم النازي المدرسة سنة 1933 و تبعه أعضاء آخرون، فقد توجه ناغي إلى شيكاغو سنة 1936 ثم بروير سنة 1937 كأستاذ بجامعة هارفارد، و

<sup>1</sup>-Judith carmel-Arthen : le Bauhaus. succès du livre. maxi livre , Dubayy2004 p 10-11.

<sup>2</sup> idem. p15.

غروبيوس الذي تحول من هارفارد إلى كامبريدج ، و لحق بهم فيما بعد سنة 1938 هاربرت براير، و تمكنت هذه الدياسبورة المهاجرة من لعب دور ريادي في مجال الهندسة المعمارية<sup>1</sup>.

قام غروبيوس بإنشاء وكالة للمهندسين و استطاع بمساعدة معماريين شباب من إعداد مشاريع مختلفة انطلقت من أبسط أواني المطابخ (هندسة داخلية) إلى إعداد أكبر المشاريع مثل مركز التدرج بجامعة هارفارد سنة 1949، ومخطط المبنى الكبير بنيويورك سنة 1958 ، أما فان درو فقد قام بتصميم مجموعة من الأبنية مثل المجموعة السكنية المسماة (Lake shore Drive) سنة 1951<sup>2</sup> بشيكاغو وأخرى مسماة ( Seagram building) بنيويورك سنة 1958 ، وقد شارك كل هؤلاء بعد الحرب العالمية الثانية في مشاريع معمارية بألمانيا.

### الولايات المتحدة والارتدادات الأولى للنمط الوظيفي:

انطلقت الانتقادات الموجهة للتيار الوظيفي في بداية الأمر إلى المجسمات المادية المنجزة، لتمتد إلى طرق الإنجاز و الدراسة، ثم لتستقر في نهاية المطاف على إعادة النظر في الإعمار كتخصص، و تعتبر الولايات المتحدة المتضرر الأول من هذا المعمار الموحد، لأنه يجسدّ عدم اهتمام بحاجيات الفرد الروحية و الفكرية مقارنة مع الأحياء التقليدية التي تلعب فيها الشوارع دورا هاما في إثراء العلاقات الاجتماعية،

---

<sup>1</sup>Judith carmel-Arthen op cit. p22.

<sup>2</sup> Idem,p23.

وتتمية الحاجات الثقافية لدى الأفراد، و قد انتقلت هذه الانشغالات مع نهاية الستينات إلى أوروبا متزامنة مع ظهور تخصصات مثل علم النفس و علم الاجتماع الحضري، علم الإناسة و الألسنيات، و كانت بعض هذه الانتقادات قد أطلقت العنان للحنين إلى التراث التاريخي و ضرورة الاهتمام به و إعادة تأهيله، و يظهر ذلك في الكثير من القوانين المتحركة في هذا الاتجاه، مثل قوانين مولرو، و ميثاق أمستردام عام 1975 الداعي إلى حماية الصورة التقليدية للمدينة.

لم يكن من المستطاع في فرنسا الحديث عن هدم هذه البنايات إلا مع نشوء الوكالة الوطنية لإعادة التأهيل الحضري (ANRU)، التي أسقطت الطابو ودعت إلى هدم المساكن المشتركة، في حين لم يكن تاريخ إنجازها يتجاوز الأربعين سنة، و في أحيان أخرى لم يكن قد تم استرجاع الرأسمال المنفق فيها بعد، و فعلا تم هدم الكثير من العمارات عبر التراب الفرنسي، كما هي الحال في حي بالفونتان بمدينة تولوز سنة 2002-2003 و حي بالزاك بمدينة ليل سنة 2004-2005.

#### انعكاسات تطبيق النمط الوظيفي بفرنسا:

انطلقت الكثير من التقارير باتجاه وزارة السكن و وزارات أخرى مثل العمل والتضامن بفرنسا منتقدة سنوات طويلة من تطبيق المعمار الوظيفي، في محاولة لتدارك الأمر و التفكير في أنماط معمارية بديلة.

لقد دعى جون بيارسيورفي تقرير له إلى السلطات المعنية ببذل المزيد من الجهود والإبداع في مجال الهندسة والتعمير، فمحيط المدن بحسب تعبيره لا يشكو من القلة في هذا المجال ، لكن الملاحظ هو التراجع على مستوى التواصل والعلاقات و العيش المشترك ، المنعدم تماما في فضاءات سكنية اختفت فيها الشوارع،فاختفى فيها التحضر (L'URBANITE)<sup>1</sup> و الحميمية: " فالعمارات موجودة الواحدة بالقرب من الأخرى من دون روح، على شكل أبنية صناعية في مناطق وظيفية ، تماما مثل ما هي عليه السلع التجارية، أما الممرات الموجودة بين العمارات فطبيعتها طرقية أكثر منها حضرية،فنحن ننتظر، يقول:"من المهندسين المعماريين عملا معماريا و ليس معماراً موحداً لا علاقة له بالهندسة المعمارية،لا ننتظر منهم إنجاز أشكال معمارية جميلة،وإن كان ذلك مرغوب، ولكن عليهم العمل داخل المجال الحضري، وعلى المجال الحضري (L'URBAIN) داخل الحياة، ومن أجل حياة من يسكن منتجاتهم، وليس في تخفيض عدد الطوابق، ليتحول الامتداد العمودي إلى امتداد أفقي (PAVILLON) ،فنحن نعرف جيدا أننا نعيش بشكل جيد في بنايات بحجم الإنسان،حيث توجد الشوارع والحدائق في أمكنة مهيأة، باختصار حيث يوجد التحضر (L'URBANITE)<sup>2</sup>. ثم يشير في مكان آخر من تقريره إلى صعوبة تسيير الأحياء أو التجمعات السكانية بسبب تعقد الشكل القانوني للقاطنين

---

<sup>1</sup>Jean Pierre sueur : Op citp21-24.

<sup>2</sup> - idem , p97.

بهذه العمارات، فقد نجد في العمارة الواحدة أصحاب الملكية المشتركة ،المستأجرين، ومستأجرين عن مالكين في الاشتراك.

إن عدم اهتمام هذه الفئات وغياب المسير سرّع من تدهور الحظيرة العقارية وجعل المتابعة أكثر صعوبة، و لنا في هذه النقطة توسعة و تحليل في الفصل الثالث من هذا البحث، أما ميشال غو فيتحرك في نفس السياق منتقدا هذه التجربة قائلا: "إن البنائيات الجديدة تتحقق في الأغلب حول المدن في شكل متقطع، وفي العديد من البلديات بدون رؤيا تأخذ بنظر الاعتبار مباني تاريخية، أبنية عمومية مرجعية ، متاحف ، مكاتب ... وغيرها"<sup>1</sup>

ثم يُضيف: "ليس من السهل تصحيح هذه اللوحة الغائمة بلمسات تجميلية" فهذا النمط من البناء تبنى سريعا لاتجاه الحداثي الذي خرج قويا بعد الحرب العالمية الثانية، فالوظيفية مخطط مفتوح: خطوط مستقيمة، انجاز ثقيل وموحد تحول إلى علامة إنتاج للمساكن ذات الإيجار المعتدل HLM<sup>2</sup>.

هذا البناء المبتسر للصورة الصناعية للمساكن هو هدف في حد ذاته ، بغض النظر عن الضغوطات والنتائج الاقتصادية ، فبعد أربعين سنة نأتي الآن لنقيم كيف أن التغيير كلف ثمنا باهظا - يقول ميشال غو-، فالتعمير هذا هو تعميم ميثاق آثينا مع أنه لا أحد يذكر ذلك، لقد تكررت هذه المبادئ بشكل دقيق من قبل المسؤولين السياسيين، فهذه

---

<sup>1</sup> -J. Michel Roux : des villes sans politique. gulf Stream Ed .Nantes 2006 p26.

<sup>2</sup> - idem p23.

الصحراء من الصخور - إشارة إلى العمارات التي هجرتها الفئات الاجتماعية ذات الدخل المرتفع-تحولت إلى أحياء صعبة انطلاقا من سنة 1974. فعندما يكون لنا مسكن لائق فإننا نعيش أقل في الخارج أو في الحانة: "فنحن عندما نتكلم عن هذه التجمعات السكنية فهي على حد تعبير ميشال راقون، ملابس ضيقة عند الإبطين ،أما مساكن المدن القديمة فهي ألبسة نوم واسعة، فجنون الحداثة تخطى مراحل من دون أن يمرّ بها في إنتاج المدن"<sup>1</sup>، فالتجمعات السكنية هذه غير قابلة للتجزئة و التقسيم، الأمر الذي يعقد عملية ترميمها وإعادة تأهيلها ، فأرث ثلاثين سنة تكون من فائض في الخرسانة، وقصور في الأفكار والثقافة الحضرية، والملايين من المساكن المتدهورة، وكل عناصر الآلة المنتجة للسكن الوظيفي: الدولة، الإدارة، الصناعة، المخططون، المهيئون والمهندسون، كانت تعتقد أنها أجابت عن السؤال المتعلق بالقضاء على السكن القصديري: "لكن مع النصف الثاني من الخمسينيات ظهرت أشكال حضرية :عمارات سكنية تمتد طولا وارتفاعا، متجمعة بعضها بالقرب من البعض الآخر، ليست متصلة بالمدينة بل تبدو و كأنها مدينة قائمة بذاتها، لكنها لا تشبه على ما استقرت العادة على تسميته بالمدينة، ولغرابة هندستها سميت بالتجمعات السكنية"<sup>2</sup>، ولبيتر فليب فينيو فكرة محورية في كتابه "مدينة أم فوضى": كانت المسألة المطروحة آنذاك تتعلق ببناء أكبر عدد من المساكن فجاء الجواب مناسبا ، لكن السؤال المتعلق بالمدينة فقد أهمل تماما، فلم

---

<sup>1</sup>-.J.J Deluz : l'urbanisme et l'architecture D'Alger, OPU,Alger 1997, P59.

<sup>2</sup> J. Michel roux : O p cit p 24.

يعد هناك وجود لسارتر، أولبارث أولباشلار، لذلك لم يعد هناك وجود للمعمار، فالسؤال المتعلق بالمدينة ظل اقتصاديا بحثا، ولم يكن هناك مجال لتدخل الفلسفة، ولا حتى لعلماء الاجتماع، فقد كان لوزارة التعمير الحرية المطلقة في تطبيق نظريات وافدة من دستور آثينا<sup>1</sup>.

لقد ساعد على تجسيد هذا النموذج المعماري بفرنسا فكر مختزل وأداة قادرة على الإنتاج المكثف والسريع، يسرت له العقبات سلطة غولية (نسبة لديغول)، فالإنتاج الموحد والمكثف سمح بتخفيض تكاليف الإنتاج، وكان متوقعا أن تنتج هذه المساكن الجماعية، غير أن محيط المدينة تحول إلى مكان مجهول بدون عنوان، هناك فقط أرقام تدلّ عليه، لقد أنشئت هذه البنايات بعيدا عن القوانين والممارسات الثقافية للمدن.

---

<sup>1</sup> CF : J. Michel Roux : des villes sans politique. gulf Stream Ed .Nantes 2006.

## تداعيات المعمار الوظيفي بألمانيا :

بدأ العمل بألمانيا لأعداد مخططات سكنية شبيهة بالمستعمرات مخصصة للعمال وقادرة على استيعاب عدد كبير من السكان، أما الإتحاد السوفيتي فقد وقع تحت تأثير النزعة الطوباوية الداعية إلى تحقيق الأهداف الاجتماعية والاقتصادية والسياسية التي تبنتها الثورة، وتحسين الحياة الاجتماعية من خلال تهيئة الفضاء وتبني مخططات تقضي على الاختلاف بين المدينة والريف، تزعم هذه الأفكار كل من غينزبورغ (Guinzbourg) و ليونيدوف (Lionidov).

بعد توحيد الألمانيتين لم تستطع برلين إدماج المجموعات السكنية للجزء الشرقي منها والذي كان تابعا لألمانيا الشرقية، فقد كان حي مارزان (MARZAHN) يعيش وضعية اقتصادية واجتماعية مزرية ، فعلى حد تعبير احد علماء الاجتماع الألمان: "فأي شخص يسكن هذا الحي ويعمل خارجه، أي في أحد الأحياء الغربية من برلين، كان يخجل من استضافة أحد أصدقاءه في بيته، فانهيار قيمة هذا الحي وحي (hellersdor) المجاور تحولاً إلى غيتو على الرغم من تعرضهما إلى تغييرات جذرية سنة 1990 بإدخال نظام التدفئة والمساعد، وإعداد برنامج لتأهيل مائتين وسبعين ألف مسكن اجتماعي في مدة تتراوح بين سنة 1993 و 2004، شارك فيه وبشكل كثيف كل من المعماريين والمهندسين وعمال الخدمات الاجتماعية وكذلك السكان، من اجل التفكير في تحويل هذه الأحياء (no man's urbains) إلى أماكن حقيقية للعيش، وبذلت مجهودات

كبيرة وسخّرت إمكانيات مادية ضخمة في هذا الاتجاه، وأعيد تنظيم حركة المرور حول الحيين، وأنشأت حظيرة تبلغ خمسة هكتارات ومركز تجاري إسنتقدم أشهر الماركات العالمية.<sup>1</sup>

كان يضم كلا من الحيين معا 268000 ساكن على مساحة تقدر ب 62 كم<sup>2</sup>، وكانا قبل توحيد الألمانييتين عبارة عن مجموعات سكنية تضم فئات ميسورة الحال، معدل دخل الأسرة الواحدة يصل إلى 3150 مارك شرقي شهريا، وكانا يضمن حسب المهندس جيل دوهام (Gilles Duhem) أسر من الطبقة الوسطى والطبقة العليا، من أساتذة جامعات وإطارات عليا، وعلى أهمية التعديلات التي مست هذين الحيين من توفير للمدارس، مراكز استشفائية وروض للأطفال وغيرها، إلا أن فكرة الهدم عادت من جديد إلى الواجهة لأسباب متعددة، وقد بدأت بالفعل في بعض الأحياء بألمانيا الشرقية على الحدود البولونية.

لقد شهدت هذه الأحياء حراكا متواصلا للسكان ممن لم يتأثر باتحاد الألمانييتين نحو مناطق مهياة على الطريقة الأمريكية، ولم يتوقف هذا النزيف البشري من هذين الحيين، الأمر الذي أثبت استحالة تغيير معمار قائم على أساس بنية موحدة من دون اللجوء إلى الهدم، وهناك أسباب أخرى غير الأسباب الاقتصادية والاجتماعية التي دعت إلى هذا النزوح المتواصل من هذه الأحياء، كالعامل السيكولوجي، لان مغادرة هذه الأحياء كان يعني للكثير من السكان الانتهاء من نمط الحياة الاشتراكي الذي كان يولى أهمية كبيرة للكلم

<sup>1</sup> R.Rahim : « Berlin le temps des démolitions » in, urbanisme juillet / aout 2001 n : 319, p22.23.

على حساب الكيف، فقد كان الحزب الشيوعي الحاكم يرفض الجانب الجمالي والفني بحجة تحقيق العدالة للجميع، لذلك جاءت كل مساكن برلين الشرقية متشابهة وفي كل شيء. لقد سمحت المؤسسات المسيرة لهذه المساكن الاجتماعية ذات الإيجار المعتدل (HLM) للمهاجرين من روسيا وأوكرانيا وكزخستان بشغل المساكن الشاغرة، لأن الدستور الألماني يسمح لهم بذلك بشرط إثبات جذورهم الألمانية، وكان إيجار هذه المساكن البسيط مثالي بالنسبة لهذه الفئات الوافدة، وانتهى المشهد في حي مارزان بان شغل السكان الجدد من الأصل الروسي عمارات بأكملها، بلغ عددهم ثلاثين ألف ساكن<sup>1</sup>، الأمر الذي اثر على نمط الحياة في هذا الحي، وبدأت تظهر علائم الصراع بين مجموعات إثنية مختلفة، وبدأ شباب من ألمانيا الشرقية يلتحقون بالحزب الشيوعي المتطرف، ويتحدون السلطات العمومية، وتطورت الأوضاع إلى درجة أنها أصبحت تفرز نفس النتائج التي أفرزتها التجمعات السكنية بفرنسا في مناطق متعددة، مثلما حدث في منطقة سان سان دوني سنة 2005، وما أنتجه خطاب وزير الداخلية آنذاك نيكولا ساركوزي حول شباب هذه المناطق<sup>2</sup>، وهناك تخوف من أن تتحول هذه الأحياء الألمانية إلى غيتوهات على الطريقة الفرنسية، غير أن بعض المتخصصين يعطي صورة أقل قتامة باعتبار عدم جدوائية اللجوء إلى هدم كل هذه الأحياء، بل يكفي فقط التخفيض من حجم الحظيرة السكنية بهدم العمارات ذات العشرين والثلاثين طابق.

---

<sup>1</sup> R. Rahim. Op cit p .24-25.

<sup>2</sup> -Cyprien Avenel : « Sociologie des quartiers sensibles ». 2<sup>ème</sup> edition ARMAND COLIN, Paris 2007, p77.

## المعمار الوظيفي في العالم العربي:

يعود تأثير العالم العربي والإسلامي إلى النفوذ الغربي في هذه المنطقة ، فقد كانت الأبنية العمومية والتكنات والقصور أول ما إنتقل إلى هذه البلاد، ثم تبعتها المساكن وغيرها ، وكان من بين الأنماط المعمارية الغربية الأولى التي تأثرت بها الدولة العثمانية النمط المعماري الباروكي في القرن التاسع عشر، أما النمط المعماري الكولونيالي فقد انتشر في مدن البحر الأبيض المتوسط .

انتشرت هذه الأنماط المعمارية بعنوان: "الانفتاح على الغرب الذي شجع عليه السلطان محمود الثاني، ومحمد علي، والخديوي إسماعيل"<sup>1</sup>. باسم الحداثة التي كانت لها ناشئة من القطيعة مع التراث، هذه الفكرة وصلت متأخرة إلى البلاد العربية وذلك بعد الحرب العالمية الثانية بعد أن استشرت في ألمانيا وفرنسا وكل أنحاء أوروبا.

بعد استقلال الدول العربية والإسلامية ظهرت حركة ديموغرافية واسعة جعلت من هذه الدول تتبنى نمطا معماريا جاهزا لمواجهة الحاجة الملحة التي فرضها هذا الحراك الديموغرافي، أودت على حد تعبير البهنسي : " بالمستهلك العربي إلى التخلي عن هويته وتقاليدته وحاجاته الروحية والمادية"<sup>2</sup>، لأنه لم يشرك في عملية التصميم.

تتقاسم المناطق العربية العديد من الخصائص المشتركة على المستويات الثقافية والتاريخية فأغلبية السكان تمتلك تراث عربي إسلامي امتزج على مدى المئات من السنين

<sup>1</sup> محمد جاسم محمد العاني: "دراسات تطبيقية لبعض جوانب التخطيط الحضري والإقليمي". دار الصفاء للنشر والتوزيع عمان 2009، ص207-208.

<sup>2</sup> عفيف البهنسي: "ما بعد الحداثة والتراث في العمارة العربية والإسلامية" ، عالم الفكر العدد الثاني. الكويت أكتوبر ، ديسمبر 1998، ص 78.

مع مختلف الحضارات، فدول منطقة الخليج مثلا تتميز بظروف مناخية حارة ومتشابهة إلى حد ما، مع اختلاف في الرطوبة ومورفولوجية المناطق الطبيعية المتمثلة في الصحاري الرملية، وقد أنشأ سكانها مستوطنات قامت على البحر، وأظهرت أشكالاً معمارية ومواد بناء متشابهة تطورت من الميناء بسبب نشاط كثيف للبحارة المتمثل في الصيد والبحث عن اللؤلؤ، وصناعة المراكب مروراً "بمجلس الشيخ الحاكم إلى السوق المركزي المسقوف، وبالقرب من الطرق الرئيسية للتجارة، أو بمحاذاة الواحات أو الوديان، وكانت مدن الخليج مقسمة إلى أحياء سكنية مميزة بحدود عرقية وأسرية، وتركزت هذه الأحياء المسماة في الخليج بالفرجان حول مساجد الأسر والأسواق"<sup>1</sup>.

كانت العمارة التقليدية لمدن الخليج تميل نحو الانطواء والخصوصية والحاجة إلى الأمن الشخصي و التكيف مع البيئة القاسية التي أنتجت عمارة الصحن ( الحوش أو الفناء) التظليل و الانفتاح نحو الداخل، أما جدران أو حوائط المنازل فهي سميكة وعازلة للحرارة مع اقل ما يمكن من الفتحات المطلّة نحو الخارج تكون مغطاة" بحجاب منخلي مبنية من الطين أو القرميد أو المرجان أو الحجر الجيري المحلي و تغطى باللبن أو الجبس"<sup>2</sup> و كانت الأسقف تصنع من أعمدة الأخشاب المستقدمة من التجارة مع الهند، أو من شرق أفريقيا، و كانت أطوالها تحدد مساحات الغرف التي كانت تغطى بعسف النخل المتوفر بكثرة و بالطين. أما النوافذ و الأبواب الكبيرة فكانت تنقش وتصنع من الخشب، و

<sup>1</sup> أنظر مجلة عالم الفكر العدد الثاني 1998: عمارة الواجهة المائية في الخليج الفرص والقيود والاجتماعات المستقبلية بقلم نادر أردلان .  
<sup>2</sup> ترجمة إبراهيم كامل أحمد.  
<sup>2</sup> المرجع نفسه.

كانت أبراج الرياح وكذلك ملاقط الهواء تستعمل كأنظمة للتبريد، و كان هناك نظام للزخرفة الهندسية في مدن الخليج، مثل زخرفة النوافذ وأسوار الأسطح و الأبواب التي كانت تصنع من الخشب والجص والرمل المقولب يأتي من إيران والهند، وكانت هناك تقاليد معمارية أخرى قليلة الانتشار تعود إلى نجد بالمنطقة الوسطى من السعودية كعمارة الحصن أو البيت الذي يضم الفناء كما هو الأمر بالنسبة للبصرة في العراق، و مجمع البهبهاني السكني بالكويت يشير إلى ذلك، أو الأكواخ المسقفة بعسف النخل و التي كانت منتشرة بكثرة في الإمارات العربية.

مع نهاية الحرب العالمية الثانية تغيرت ملامح المعمار بهذه المناطق التي بدأت تتلقى بسلبية كبيرة، منفتحة بشكل مطلق على الغرب و معماره المدني الذي أثر في قصور الحكام و الأثرياء من التجار، ثم تسلل إلى باقي سكان هذه البلدان فغير بصورة جذرية من عاداتها و تقاليدها، و قد استخدمت عائدات النفط في برامج البناء لاستيعاب التحولات الديموغرافية، فنشأ من ذلك كله أحياء سكنية لإسكان العامة من الناس خالية من أي مضمون ثقافي و فارغة من أي محتوى روحي له صلة بالتقاليد و الأعراف المحلية، و لا تراعي الخصوصية المناخية للمكان و إن كانت دول الخليج الأكثر ثراء لم تتأثر كثيرا بهذا النمط المعماري التطوري الوظيفي، إلا أن دول أخرى لم تسلم من تداعياته، كمصر، تونس، لبنان، الأردن، و سوريا.

تعد مصر من الدول التي لم تسلم من التصميمات المُنمذجة للأحياء الشعبية، وان شهدت تجربة كبيرة وفريدة مع المعماري **حسن فتحي**<sup>1</sup> الذي انتقد بشدة إعادة إنتاج الأنماط المتكررة في ترابط دائم، وعارض الاتجاه الوظيفي الذي تبني العناصر العالمية في محاولة لتوحيد العالم في نموذج موحد للحياة قائم على أساس التكنولوجيا الحديثة، وأكد **حسن فتحي**<sup>2</sup> أن العناصر غير المتوافقة التي تستخدم في صنع البيئة المبنية ستخلق دون شك متناقضات: "وأنها بمرور الوقت ستحط من قدرة الثقافة التقليدية"، لذلك دعى إلى إشراك السكان في عملية التصميم ، وقد طبق ذلك في بعض مشاريعه، بحيث سمح للفلاحين بالتعبير عن رغباتهم في تشكيل بيوتهم : " فالبشر ليسوا كائنات لا تتغير " ليطبق عليهم نموذج موحد، بل يجب على العمارة أن تكون فطرية ونابعة من أهلها.

لقد استعمل **حسن فتحي** تكنولوجيا محلية في البناء في مشروعه بالقرنة الجديدة وباريز الجديدة بريف مصر، استجاب في تصميماته لقيود المناخ مثل استخدام شرفات الأسطح ، والرواقات المظللة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> أنظر عبد الغني داود: "حسن فتحي وفن العمارة من أجل الإنسانية - عالم الفكر-المجلس الوطني لثقافة و الفنون و الآداب الكويت العدد الثاني 1998.

<sup>2</sup>Hassan Fathy : « Construire Avec le peuple ; l'utilisation de la brique de boue une nécessité économique », in la ville et l'urbanisation Ed Marinoor 1997. P219. 220.

<sup>3</sup>Hassan Fathy : Op cit p220.

# الفصل الثاني

بنية المجتمع الجزائري  
وظهور المعمار الوظيفي

## بنية المجتمع الجزائري قبل الاحتلال وفي أثناءه:

### أ. الأرض:

إن ارتباط سكان شمال إفريقيا بالأرض قديم قدم التواجد الفينيقي على السواحل، والانتشار القرطاجي في المناطق الداخلية، لقد اكتسبوا منهم التقاليد والخبرات الفلاحية التي ترسخت مع الاستعمار الروماني الذي تبني نظام الملكيات الزراعية إلى أن انطلقت الفتوحات الإسلامية\* .

لقد تعايشت الشريعة الإسلامية مع الأعراف في إقامة التنظيمات القانونية في الجزائر إلى غاية بداية العصر الحديث الذي تميز بانحطاط الدولة و انهيار مقوماتها، و بالأخص بعد طرد المسلمين من إسبانيا، حيث فرّ سكان الأندلس نحو شمال إفريقيا خوفا من اضطهاد محاكم التفتيش التي نصبها الأسبان، وقد تأثر السكان المحليون بهذه الأعراف و القوانين الجديدة و اعتادوا عليها بحكم تشاركهم في عقيدة واحدة، لكن هذا الانفتاح على طبائع الحضارة الأندلسية لم يتسنى له الاستمرار بسبب غزو الإسبان للإقليم الجزائري وتمكنهم من الاستقرار في الجزء الغربي منه و إقامتهم بمدينة وهران، وتواصلت محاولتهم في الولوج إلى الجزء الأوسط و الشرقي، الأمر الذي دفع بالأهالي إلى الاستجداء بالأتراك لصدّ هذا الاعتداء حتى تحرير مدينة وهران ، وبعد دفع الهجمات الإسبانية بدأت الجزائر مرحلة جديدة تحت لواء الدولة العثمانية وتحولت إلى إقليم لها<sup>1</sup>

---

\* أنظر ليلي طلبية: "الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الإسلامي. دار هومة ص13-14-15.  
<sup>1</sup>عجة الجليلي: أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى حوصصة الملك العام، الدار الخلدونية، الجزائر 2006، ص:48.

لقد كانت التنظيمات القانونية في العهد العثماني معتمدة على الشريعة الإسلامية مع إدخال بعض التعديلات المتمثلة في: "

- أ- إصدار مجلة الأحكام العدلية بخصوص المعاملات المدنية بين الأفراد
- ب- تبني القانون فيما يتعلق بالأعراف المهنية الخاصة بكل طائفة ، كطائفة التجار ويحكمها شاهبندر التجار و طائفة الحرفيين و يحكمها قانون شيوخ الحرفة
- أما من حيث القوانين العقارية فقد كان لكل عقار قانونه الخاص به، فمثلا كان هناك:

- 1- عقارات الفحوص و التي تمثل البساتين و الأشجار المثمرة
- 2- عقارات الملك الخاص، و عقارات البايلك و المشار إليها بالمال العام و تجدر الإشارة إلى أن الأتراك استحدثوا أيضا بعض الضرائب ، كضريبة الحكور و ضريبة الأرض و ضريبة الثمار ، وذلك لتمويل نفقات الجيش الانكشاري لكنها انتجت الكثير من حالات التمرد".<sup>1</sup>

كانت المساحات الزراعية مع انطلاق بداية العهد العثماني سنة 1518 مصنفة على

الشكل التالي:

- أ- قسم يضم المناطق الجبلية الخصبة و السهول الساحلية الرطبة حيث يرتبط أسلوب العيش بالأرض و حيازتها
- ب- أما القسم الثاني فيضم المناطق الجبلية و المناطق شبه الجافة أين تتم إلى جانب بعض الأنواع الزراعية ممارسة الرعي<sup>1</sup>

<sup>1</sup> عجة الجبلاي: مدخل للعلوم القانونية، المرجع نفسه ص 84.

لقد استمرت الفترة العثمانية على ما يزيد على ثلاثة قرون لم يتغير فيها التنظيم العقاري و كانت الملكيات العقارية مصنفة في تلك الفترة إلى أربعة أصناف:

- أملاك الدولة أو أراضي البايلك: وهي أراضي زراعية تابعة للحكام، عبارة عن مساحات شاسعة و خصبة وقعت تحت تصرفهم من خلال المصادرة و الاستحواذ.

- الملكيات المشاعة أو أراضي العرش، أو أراضي السبيقة، ملكية هذه الأراضي

جماعية يملكها أفراد القبيلة أو العرش أو الدوار بعد استحواذهم عليها و حيازتهم لها ،

و "إقرار الحكام الأتراك لهم بتملكها مقابل الحصول على تأييد الشيوخ ورؤساء العشائر

والزاويا لهم"<sup>2</sup> و كانت الأحكام العرفية المطبقة على هذا النوع من الأراضي يختلف

باختلاف الجهات الكائنة بها، ففي قسنطينة مثلا كان يفرض عليها ضريبة أشرنا إليها

سابقا و هي ضريبة الحكر ، أما الجزائر وهران فكانتا معفاتين منها، وكان لكل فرد

من أفراد القبيلة حق الانتفاع بالمساحة التي يستطيع استغلالها مع حضر- أي منع-

عملية البيع أو الإيجار أو القسمة، و في حالة عدم استثمار الأراضي من قبل المستغل

وتركها بورا .. يحق للجماعة استرجاعها و إعادة منحها لمن يخدمها، و يكون حق

الانتفاع لهذه الأراضي بين أفراد القبيلة أو العرش أو الدوار الذين يقومون باستغلال

الأرض جماعيا بشرط الاستفادة منها وزراعتها، ولهم الحق في جني الثمار و تملكها،

و حق الانتفاع يستفيد منه الرجال دون النساء اللواتي لهن - إذا كن غير متزوجات و

---

<sup>1</sup> ليلي طلبية: الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر 2010، ص:14.  
<sup>2</sup> عمر حمدي باشا، ليلي رزوقي: المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر 2010، ص: 187-188.

مقيّمات مع رب العائلة الذي قد يكون الأب و الأخ أو غيره- الحق في المأكل و المشرب و الملابس مع مراعاة الحالة المادية لرب العائلة ، أما فيما يتعلق بالميراث فعند هلاك أحد المباشرين ينتقل حق الانتفاع إلى الذكور دون الإناث اللائي لهن حق المطالبة بالمأكل و المشرب و الملابس فقط <sup>1</sup>.

- الأملاك الوقفية: و هي الأملاك التي حبست لأعمال الخير و .

- الملكية الخاصة: أغلبية هذه الأراضي عبارة عن مساحات صغيرة يملكها الأفراد<sup>2</sup>.

يظهر جليا أن الأرض قبل الاحتلال كانت المصدر الوحيد للرزق والميزة البارزة لتنظيم المجتمع الجزائري التي كانت تمنح القوة لبنيته من جهة كونه مجتمعا زراعيا ورعويا، يقوم فيه النظام العقاري على الملكية القبلية المحمية من قبل أفراد العرش أو القبيلة، و الملكية الخاصة، وهما الأكثر شيوعا، والخاضعتان في تنظيمهما وتداولهما لأحكام الشريعة الإسلامية، إن من جهة ضبط العقود، أو باقي التصرفات المتعلقة بالأرض ، كحق الشفعة الذي تناقله الأبناء عن الآباء عن الأجداد.

من اجل تفكيك البنية الاجتماعية للمجتمع الجزائري القائمة على أساس العلاقة بالأرض الزراعية و إضعاف النظام الاجتماعي بهدف استملاك الأراضي الفلاحية قام الاستعمار الفرنسي أولا بدراسة طبيعة الملكية وتشخيصها كمرحلة أولى، ثم محاولة تمليك هذه الأراضي للمستعمرين كمرحلة ثانية.

<sup>1</sup> Pierre Bourdieu : « sociologie de l'Algérie », Ed puf juin 2010 P15-16

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا، ليلي رزوقي، المرجع نفسه ص 187 .188.

لقد واجه الاستعمار الفرنسي في بادئ الأمر صعوبة كبيرة في مصادرة هذه الأراضي بسبب التنظيم المحكم لأراضي العرش، بلحاظ أنها غير قابلة للبيع ولا للشراء موزعة على رؤساء القبائل في مختلف المناطق كوهران ، سطيف، بلعباس، الأصنام، سيدي سليمان و غيرها من المناطق، لأن الملكية في الشياخ كانت تمثل ضمانا لتوازن المجتمع<sup>1</sup>، و "أمام هذا العجز على خرق نظام أراضي العرش القائمة على الملكية المشتركة، عمل الاستعمار على إيجاد نظام قانوني يمكنه من استملاك هذه الأراضي و طرد الأهالي منها فكانت خطواته في ذلك على النحو التالي"<sup>2</sup>:

### الخطوة الأولى:

مصادرة الأراضي المملوكة للإدارة التركية ، كمصادرة أملاك الداوي و ذلك بتاريخ 1830-09-08، أتت بالأمر الصادر في 1830-12-31 الذي ينص على مصادرة أملاك الباي بقسنطينة ، ثم تلاه أمر آخر صدر بتاريخ 01 أكتوبر 1844 أضاف فيه الاستعمار الصبغة القانونية على عقود التملك التي منحت للمعمرين الكولون.

### الخطوة الثانية :

تمثلت في قانون 1851-06-16 المتعلق بتأسيس الملكية في الجزائر : "قام الاستعمار الفرنسي بدراسة الملكية العقارية العروشية و تصنيفها ضمن باقي أصناف الملكية والاعتراف بها، و تنظيمها في المادة 11 منه، في الباب المتعلق بالملكية الخاصة"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Pierre Bourdieu: Op cit p77.

<sup>2</sup> - عمر حمدي باشا. ليلي رزقي : المرجع نفسه ص 191.  
<sup>3</sup> المرجع نفسه ص:191.

### الخطوة الثالثة :

صدر قانون سيناتوس كونسيلت في 12-04-1863 و الذي تضمن تجزئة أراضي العرش إلى وحدات عقارية فردية لتسهيل عملية التصرف فيها قانونيا كبيعها مثلا، بمقتضى هذا القانون تحولت أراضي عروشية واسعة إلى ملكيات فردية لتمكين المعمّرين من استملاكها والاستقرار بها، وهكذا تسنى للاستعمار تفكيك الرابطة العائلية القوية القائمة على الملكية الجماعية للأرض الزراعية<sup>1</sup>.

### الخطوة الرابعة:

تمثلت هذه الخطوة في فرنسة كل القوانين المنظمة للعقار في الجزائر، من دون اعتبار للأحكام القانونية أو الأعراف السائدة آنذاك، و تعتبر هذه الخطوة تكملة للخطوات السابقة توجت بالقانون المؤرخ في 26 جويلية 1873 المعروف بمشروع **فارنييه**<sup>2</sup> والمتحرك باتجاه توطيد بقاء الاستعمار، و قد نصت المادة الأولى منه إلى أن "تأسس الملكية العقارية بالجزائر و حفظها، والانتقال التعاقدى للملكيات والحقوق العقارية أيّا كان أصحابها، تخضع للقانون الفرنسي .

لقد كان هناك عدة قوانين تخلّلت هذه الفترات و أخرى صدرت فيما بعد يسّرت كلّها مسألة تمليك المستوطنين، و هنالك الكثير من الوثائق من غير هذه القوانين يدعم ما أشرنا إليه سابقا ، فقد جاء في إحدى رسائل **إلى كسيس دوتوكفيل** بأن : "الجزائر بلد

<sup>1</sup> A. Lakjaa : ' « la longue marche des ouvriers agricoles ; de la résistance à la prolétarianisation, à la conquête de l'identité » thèse de doctorat 3eme sycle présentée sous la direction de Daniel chave.1988 p147.

<sup>2</sup> -ليلي طلبية: الملكية العقارية الخاصة، المرجع نفسه، ص:16.

جميل ،يجب أن نجعل من هؤلاء العرب المستقلين يعتادون على رؤيتنا نتدخل في شؤونهم الداخلية فيأخذون على ذلك، ثم أضاف : "...إن الفرنسيين قاموا بتمزيق و حرق كل الوثائق المكتوبة و الدفاتر الإدارية الأصلية و أي شيء آخر بإمكانه أن يربط هؤلاء بما كان موجودا قبلنا ...و لقد حططنا الكثير من الشوارع في الجزائر بهدف إعادة بنائها على طريقتنا و منحناها أسماء فرنسية اتفقنا على ابقائها لتستمر."<sup>1</sup>

بسبب قساوة الظروف المعيشية في الأرياف،و انعدام الأمن في الكثير من المناطق الريفية ارتفعت نسبة سكان الحضر إلى 67% في الجزائر ،63 % في قسنطينة، 48% في وهران ما بين سنة 1954 إلى سنة 1962 ، كانت هذه المدن تتوفر على حظوظ أكثر في حصول الأهالي على العمل المأجور خاصة في المناطق التي تتمركز بها الشركات الحديثة و التي تسمح بحياة أفضل ،بخلاف الفلاحة التي لم تعد تمنح شيئاً من المداخيل ، هذه الظروف سرّعت من اجتثاث الفلاحين من أراضيهم و من ظروف حياتهم العائلية و إنتهائهم في تجمعات عمّقت الهوة بينهم و بين الأرض التي كانت بمثابة المحتضن للنسيج الاجتماعي الذي استقر على مدى المئتين من السنين، و قد لعبت الأجرة (le Salaire) التي حلّت محل تبادل السلع دورا هاما في إضعاف الرابطة الاجتماعية بين أفراد العائلة الكبيرة و علاقتهم بالأرض بحيث أصبح لكل أسرة دخلها الخاص بها ، كما ساهم المسكن (le logement) هو أيضا في تفتيت هذه البنية

---

<sup>1</sup> Alexis de Tocquville ; « sur l'Algérie ». Ed Flammarion. France,2003 p49.

بفصل أفراد العائلة أو القبيلة الواحدة، و يبين الجدول أدناه النمو الديمغرافي في

المقاطعات الجزائرية الثلاث<sup>1</sup>

جدول رقم 01: النمو الديمغرافي في المقاطعات الجزائرية الثلاث<sup>2</sup>

السكان	مقاطعة الجزائر	مقاطعة وهران	مقاطعة قسنطينة
إحصاء سنة 1948	473000	265000	114000
إحصاء سنة 1954	588000	322000	149000
إحصاء سنة 1959	810000	420000	220000

المصدر : مشروع قسنطينة 1958

هذا الانسجام بين الأرض الزراعية والتنظيم الاجتماعي القبلي المرتبط به على مستوى الريف امتدّ أيضا على مستوى المدينة الجزائرية، فعلى بساطة المعمار الجزائري إلا أنه كان هناك تناغم بين البنية الفضائية والبنية الاجتماعية، فالترابط على مستوى النسيج الاجتماعي احتوته وحدة البناء، فبيوت الأشخاص المنحدرين من نفس الجد كانت تتجمع حول ساحة مشتركة، وهذا الوصف على حد تعبير بيار بورديو يمثل القاسم المشترك لكل أشكال العائلة في شمال إفريقيا<sup>3</sup>، أما القرية فكانت متكونة من مجموعة بشرية تتصل فيما بينها بصلة الدم، وكل وحدة بشرية كانت تحتل حي خاص بها، إلى درجة أن "المخطط كان يعكس على المستوى الفيزيقي كيفية تنظيم البنية الاجتماعية بشكل إنسيابي، مما زادها ارتباطا بالفضاء واندماجا فيه، وكان لفيف من القرى يشكل قبيلة أو عرش، وتعد العائلة الموسّعة النموذج الذي تتبنى عليه كل الأبنية الاجتماعية، فهي لا تضم الزوج والزوجة والأولاد فقط، بل تضم كذلك الأسياء،

<sup>1</sup> - P. Bourdieu.. ; A. Sayad.. : Op cit p15

<sup>2</sup> - Idem. : P17.

<sup>3</sup> - P. Bourdieu. : « la sociologie de L'Algérie » Ed presses universitaires de France 2010, p10.

وتتضوي تحت حاكم واحد أجيال متعددة في شكل كونفدرالية واحدة أو اتحاد خاص، يمنح فيها هذا النسيج لكل أسرة، ولكل فرد عازب مكانته المناسبة داخل المجموعة<sup>1</sup>.

كانت منطقة القبائل المعروفة باقتصاد قائم على أشجار التين والزيتون، بالإضافة إلى بعض الزراعات المحدودة للقمح والشعير وتربية الحيوانات، تتجمع فيها المساكن في شكل قرى متجهة نحو الداخل، و في انغلاق واضح على الخارج، يجسده سور من دون فتحات ساعد بسهولة على حماية ما تحتضنه القرية في الداخل، وبقدر هذا الانغلاق على الخارج، يفتح في الداخل على شوارع ضيقة ووعرة، يوجد عند مدخل المقاطعة مخزن للعلف، المطاحن، والمعاصر التقليدية البسيطة المستعملة في إنتاج زيت الزيتون، وكانت الدروب تنتشر يمينا و شمالا مشيرة إلى الغريب بمواصلة طريقه من دون أن يلج إلى القرية كي تحافظ على خصوصيتها وسريتها ووحدتها.

كانت مساكنها تتجمع في القمة لتظل في الأسفل على الأراضي الفلاحية، و يشير بيار بورديو أنه بالرغم من بدائية التقنيات المستعملة و عدم نجاعتها إلا أن هناك نجاعة اجتماعية كبيرة، فضعف هذه الوسائل في مواجهة الطبيعة (الأرض) تطلب من المجموعة البشرية مستوى عال من الإتحاد و التعاون في مواجهة هذا النقص.

---

<sup>1</sup>P. Bourdieu, op cit P12.

## ب-المعمار:

"لقد كانت بنية المدن في الجزائر غير نظامية، و هندسة البيوت موريسكية، فالسكان لم يلتفتوا للجانب الفني في أبنيتهم، لكنهم يعترفون بانسجام المدن و كذلك المعمار مع المناخ المتوسطي و تقاليد السكان"<sup>1</sup>.

كما مر بنا فإن التحولات في ظل الظروف الكولونيلية كانت عنيفة، فعند احتلال الجزائر واجه الاستعمار احتمال بناء نموذج غربي للمدينة في مكان المدينة القائمة التي كانت التهيئة بها شبيهة بزمن القرون الوسطى، و بالرغم من التساؤلات التي أثارت آنذاك حول الهوية المتوسطية للمعمار و تهيئته، إلا أن العجلة التي جاء بها مشروع قسنطينة نسف محاولة مساءلة التقاليد المحلية لإنتاج مدينة حديثة، فتم استنساخ نموذج المجموعات السكنية (les grands ensembles).

تأسف شارل دي بوا عام 1865 كيف أن القائمين على المدينة لم يسعوا إلى إيجاد طريقة توافقية بين طريقة البناء الأوروبية و بين من سبقوهم- إشارة إلى السكان المحليين- فقد أكد أن مخطط المدينة الأوروبية لا يستطيع استيعاب أبعاد هذه الخطوط الطويلة من البيوت البيضاء بدون نوافذ، الملثوية و الموضوعة بعضها في مقابل البعض الآخر.. تاركة في بعض الأحيان مسافة لا تتعدى بضعة سنتيمترات، و كأنها تستند إلى بعضها لتلتقط الشمس و الضوء، فاسحة على عتباتها منافذ للهواء العليل..

---

1 - P. Bourdieu : Op cit, p 59 .

كانت هذه الشوارع كثيرة عند قدوم الفرنسيين، و ملائمة بشكل جميل و متناغم مع مناخ البلاد.

لقد كانت الشوارع ملتوية اجتنابا للشمس من أن تمتد على طول الشارع، و ذلك لتوفير البرودة و الهواء من حين لآخر بين جنبات الشوارع، التي كثيرا ما كانت تنتهي بردوب (impasses) حماية لخصوصية الفضاء السكني، فقد كان لها دورا اجتماعيا و أخلاقيا حاميا للفئات الاجتماعية الساكنة بها.

دعا العقيد شارون مدير الهندسة في الجزائر سنة 1844 إلى دراسة الأبنية المشيدة من قبل العرب، و الإبقاء فقط على الشروط التي تفرضها طبيعة الأرض و المناخ، من دون الالتفات إلى الجانب القيمي و الديني، لكن في الواقع حتى هذه الشروط لم تؤخذ بنظر الاعتبار، فالشوارع التي صممت كانت أصغر من تلك المصممة بفرنسا، وبالرغم من ضغط الساكنين إلا أن الشوارع المستقيمة شيدت في مكان الشوارع الضيقة و الملتوية الجالبة للبرودة و الهواء، مع التكتيف من غرس الأشجار لتلطيف الجو الحار، و من أجل إثبات السلطة الكولونيالية كانت الأمكنة العالية تنتقى لبناء الكنائس حتى تكون في نقاط أعلى من المساجد.

صدرت لكوترو الذي كان مهندسا بمدينة الجزائر سنة 1930 مقالات مختلفة أكد فيها أن الهندسة الحديثة هي فن متوسطي، وأن خصائص الهندسة الموريسكية تنتمي إلى المدينة الحديثة، و قد أعجب لوكربوزيه عند زيارته للجزائر بموقع المدينة و هندسة

القصبة، و كتب مقولته الشهيرة: " المتحضرون يعيشون كالجرذان في حفر و البرابرة يعيشون في طمانينة و هناك".

قام الاستعمار الذي قال عنه فيكتور ايغو : "... إنها الحضارة التي تمشي على البربرية، إنه شعب مستتير وجد شعبا يمشي في الظلام ...نحن يونان العالم ، إذن نحن من يجب أن يضيء العالم"، لقد قام بتشريد الآلاف من أراضيهم و تحويل البقية إلى خماسة، وبالرغم من الهجرة الكثيفة بقيت نسبة السكان في تزايد مستمر، أقل من 4 ملايين في بداية القرن الماضي ،4.5 ملايين سنة 1930 و 7ملايين سنة 1959 ،وكانت محافظة الجزائر و وهران تنتجان 3/1 من الإنتاج الفلاحي على مستوى الجزائر ككل، مع نسبة سكان بلغت خمس مائة ألف نسمة، إلا أن المحافظات الأخرى للهضاب العليا مثل تيارت، سعيدة ، المدينة فكانت تضم نسبة سكانية مرتفعة بأربع مرات سكان وهران و الجزائر مع إنتاج فلاحي أضعف بمرتين<sup>1</sup>

و الجدول أدناه يبين بوضوح هذا الاتجاه مقارنة مع الإنتاج الفلاحي .

جدول رقم02:تطور النمو السكاني للأرياف بالمقارنة مع الإنتاج الفلاحي من 1900إلى 1960

	1960	1900
- سكان الأرياف بالمليون	7	3.5
-مجمل الحبوب بالمليون قنطار (متوسط الإنتاج خلال عشر سنوات)	21	19

<sup>1</sup>-Kebir. M Ammi:« Abd El Kader » Ed Presses de la renaissance. Paris 2004,p34.

كما هو مبين في الجدول فإن نسبة سكان الأرياف تضاعفت بالرغم من النزوح الريفي نحو المدن ،في حين إنتاج الحبوب لم يرتفع إلا بنسبة طفيفة جدا ، مما يعني المزيد من النزوح الريفي بسبب صعوبة الظروف المعيشية، و فعلا ارتفعت وتيرة النزوح الريفي انطلاقا من سنة 1930 نحو المدن ففي 50 مقاطعة ضمن 13 محافظة جزائرية كانت تضم سنة 1900 نسبة 18 % من العدد الإجمالي للسكان، هذه النسبة لم تتغير كثيرا بحيث بلغت إلى غاية 1930 حوالي 21% لتصل فيما بعد إلى 30 % سنة 1959 و كان للأزمة العالمية سنة 1930 تأثير على الظروف المعيشية لسكان الريف و يشير الجدول أدناه إلى حدة هذه الأزمة و تأثيرها عليهم :

#### جدول رقم 03: تأثير الأزمة العالمية لسنة 1930 على الوضعية الاقتصادية في الجزائر

تأثير الأزمة العالمية لسنة 1930 على الوضعية الاقتصادية في الجزائر		
	1930	
467.000_T_____1932	2.232.000 T	إنتاج الحديد
531.000 _T_____1936	847.000 T	إنتاج الفوسفات
79_____1935 فرنك	157 فرنك	سعر القمح للتصدير
80_____1935 فرنك	152 فرنك	سعر الخمر للتصدير
120_____1935 فرنك	190 فرنك	سعر الماشية (الخروف ) للتصدير

#### المصدر: تقرير مشروع قسنطينة 1958

لقد تحولت الأزمة الاقتصادية العالمية سنة 1930 إلى منعطف سرّع من وثيرة النزوح الريفي نحو المدن الكبرى بحثا عن ظروف عيش أفضل، وفي هذه الفترة بدأ يتأسس في الجزائر حسب تييري باكو مفهوم السكن القصديري <sup>1</sup> bidonville الذي

<sup>1</sup> أنظر: (HOMO URBANUS) يشير تييري باكو في كتابه هذا إلى أن كلمة بيت الصفيح bidonville استعملت لأول مرة في بداية الثلاثينات بالمغرب وبالأخص في مدينة دار البيضاء.

يتكون من الصفيح أو صفائح كانت في الأصل عبارة عن مستوعبات للزيت ، سويت لتتحول إلى مواد لبناء أكواخ من الصفيح على محيط المدن، و بهذا الشكل تحولت مستوعبات الزيت bidons d'huile إلى مستوعبات للبشر bidonvilles، و ما إن بدأت الحياة الاقتصادية بالانتعاش حتى أصيبت بنكسة بسبب الحرب العالمية الثانية سنة (1939-1945).

لم يتجاوز النمو الديمغرافي ما بين 1948 و 1954 إلا قليلا النمو الديمغرافي العادي، لكن ما بين 1954-1956 شهدت هذه الفترة ارتفاعا كبيرا في النمو الديمغرافي، و يرجع السبب إلى صعوبة الظروف المعيشية في الأرياف، بالإضافة إلى انعدام الأمن في الكثير من المناطق الريفية.

### مشروع قسنطينة:

"تضمن خطاب الجنرال ديغول بتاريخ 03 أكتوبر 1958 ضرورة الاهتمام بتطوير الجزائر انطلاقا من ترقية العنصر البشري:"...يجب أن تأخذ الجزائر نصيبها مما يمكن أن تمده الحضارة الحديثة للبشر من رفاهية و كرامة ". كانت هذه الكلمة التي ألقاها بمثابة الخطوط الرئيسية لمشروع تنمية الجزائر<sup>1</sup> ويعتبر مشروع قسنطينة من ضمن سلسلة المشاريع التي كانت تسعى إلى تحديد بدقة الأولويات و الأهداف على مدى 15 إلى 25 سنة المقبلة التوجهات الكبرى للتنمية الجزائرية.

---

<sup>1</sup>-plan de Constantine ,op.cit p123

التوجه الأول كان يهدف إلى نهضة الأرياف بتوجيه الفائض في عدد السكان نحو الوظائف غير الفلاحية، إعادة تأهيل الأراضي وتكوين الفلاحين، لكن المشكلة المطروحة تمثلت فيما لو إذا أعطيت الأولوية للأرياف ونجحت في ثورة زراعية، فإن النمو الديموغرافي المتسارع سينتج فقرا متسارعا، أما إذا أعطيت الأولوية للمدن وصناعاتها فإن الأرياف ستفقد أغلبية سكانها، و بالتالي لا يمكن تجنب بؤس المتشردين في الأحياء القصديرية<sup>1</sup> لذلك جاء الحل في إعادة تأهيل الأرض لتغذية أغلبية فلاحي الأرياف وعوائلهم، أما المصانع و التجارة فيجب أن تمتص الفائض في النمو الديموغرافي الذي لا تستطيع الأرض تغذيته ، لأن الفلاحة المتخلفة تعني في الكثير من الأحيان فلاح متخلف لذلك يجب تكوين الفلاحين و توفير المياه.

أما التوجه الثاني فيتمثل في تجنب اختناق المدن الثلاث، بحيث كان يجب خلق مناطق صناعية في شكل مدن صغيرة بعيدا عن المقاطعات الحالية التي يجب أن تجمد عملية التوسع الحضري بها، بالإضافة إلى خلق نوع من اللامركزية الاقتصادية لصالح 12 أو 15 مدينة لاستقبال الأنشطة الجديدة ، لتكون مخططات التوسع بها معدة على نحو يمكنها في مدة 25 سنة أن تحتوي على كثافة سكانية تصل إلى ثلاث مائة ألف نسمة فضلا عن إنشاء ثلاثين مدينة صغيرة من مناطق الوسط لتلعب دورا اقتصاديا حيويا على المستوى المحلي كاحتضانها للصناعات الخفيفة لتتمكن بعد عشرية من الزمن من

---

<sup>1</sup> - Kebir. M Ammi Op.cit p33.

استقبال نسبة مهمة من الفائض في النمو السكاني تتراوح بين خمسين ألف وثمانين ألف مع بداية 1985 و هذا لفك الخناق على المدن الكبرى كالجزائر، قسنطينة، وهران.

يعد السكن بالنسبة لمشروع قسنطينة عنصر جوهري في التطور الاجتماعي، وفي تغيير التقاليد و عادات الحياة ، لذلك جاء المخطط العام للسكن الحضري لتلبية ضرورتين:

- أ- تغطية التأخر المتمثل في مائة ألف مسكن + مائة ألف أخرى لتعويض السكن المتقادم
- ب- إسكان الفائض و المقدر بـ 1800000 ساكن في مدة 10 سنوات بالنسبة لخمسين (50) مقاطعة أساسية، ومن أجل تغطية العجز في انجاز السكن في مدة عشر سنوات. كان يهدف المخطط إلى بناء عشرة آلاف مسكن سنويا مقابل ثمانية عشر ألف مسكن تم تسليمها سنة 1958، لذلك نميل إلى التأكيد بأن السكن الوظيفي دخل الجزائر قبل مشروع قسنطينة أي خلال الأربعينيات من القرن الماضي وهي الفترة التي انطلق فيها هذا النوع من السكن بفرنسا كما مر سابقا، والأمر راجع لارتباط الجزائر بفرنسا تاريخيا<sup>1</sup>، من جهة كونها امتداد طبيعي للاستعمار الفرنسي، لذلك تأثرت بالاتجاه الوظيفي في مجال العمارة، فقد شهدت محاولات متتالية لإدماج سكانها بشتى الطرق، ويعتبر مشروع قسنطينة إحدى هذه الوسائل، لقد وعد الجنرال ديغول بتحسين المستوى المعيشي للسكان، فقام ببناء مجمعات سكنية أشبه بمراكز العبور منها بالمساكن، تمثل

---

<sup>1</sup> J.J Deluz : « l'urbanisme et l'architecture D'Alger». Office des publications universitaires, Alger 1997.P07.

صورة مشوهة لأفكار المعمار الوظيفي، فجاء الفضاء السكني في هذه البناءات حبيسا للمنسوب الأدنى من الوظائف التي تبناها ميثاق أثينا.

استفادت الجزائر ووهران قبل انطلاق مشروع قسنطينة من نصف و ربع نسبة المساكن التي أطلقت، مع إعطاء أهمية كبيرة للسكن الشعبي و كان مشروع قسنطينة قد وعد بإسكان مليون شخص خلال خمس سنوات .

يبين الجدول أدناه إطلاق عملية البناء للمساكن الحضرية حسب المحافظات:

### جدول رقم 05: عملية البناء للمساكن الحضرية حسب المحافظات<sup>1</sup>.

المقاطعة الجزائرية مسكن 90.000	53 000 مسكن	محافظة الجزائر
	11 000 مسكن	مدينة أورليون (Orléans ville)
	15 000 مسكن	تيزي وزو
	11 000 مسكن	المدية
المقاطعة الوهرانية مسكن 58.000	30 000 مسكن	محافظة وهران
	12 000 مسكن	مستغانم
	8 000 مسكن	تيارت وسعيدة
	8 000 مسكن	تلمسان
المقاطعة القسنطينية مسكن 62.000	22 000 مسكن	محافظة قسنطينة
	14 000 مسكن	محافظة بون (Bône)
	7 000 مسكن	محافظة باتنة
	19 000 مسكن	محافظة سطيف

بعد الاستقلال أصدرت السلطة القانون رقم 62/157 المؤرخ في 31-07-1962

يقضي بتمديد سريان التشريعات الفرنسية إلى ما بعد الاستقلال، باستثناء النصوص القانونية التي تمس بسيادة الدولة، لكنها لم تصدر قانونا تنظم فيه كيفية الانتفاع

<sup>1</sup>Plan de Constantine Op cit, p339.

بالأراضي الزراعية ، الأمر الذي ترك قناعة لدى المستغلين لهذه الأراضي بأنها ملكا لهم، و استمرت الوضعية هذه إلى غاية صدور القانون رقم 73 بتاريخ 08 نوفمبر 1971 و المتضمن قانون الثورة الزراعية ألحقت بمقتضاه هذه الأراضي بصندوق الثورة و أصبحت ملكا للدولة<sup>1</sup>، و لكن النزاعات لم تتوقف بخصوص أراضي العرش التي قامت الدولة بتأميمها وإدراجها ضمن أملاك الدولة بموجب القانون رقم 90 - 25 الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990 و المتضمن التوجيه العقاري الذي يعد مرجعا في تطبيق السياسة العقارية في الجزائر، و قد أصدرت السلطة جملة من القوانين أوقعتها في تناقض بحيث اتخذت في بعض فروع القانون، كالقانون المدني والتجاري منحى ليبرالي مخالفة في ذلك دستور 1976 طبقا لإحكامه المجمدة للنظام الاشتراكي، و بالتالي لم تؤثر هذه القوانين في تنظيم سلوك الأفراد الخاضعين لتأثير الإيديولوجية الاشتراكية، وهكذا لم تفلح القوانين في تنظيم المجتمع، وهناك العديد من الأمثلة، خصوصا فيما يتعلق بالعقار بمختلف فروعته تشير إلى أن الدولة كلما أحست بضرورة ملحة إلى التشريع لتنظيم قطاع ما، أو تحسين وضعية ما، تشرع قوانين تتحرك في غير مصلحة القطاع، و حالات عدم الاستقرار فيما يتعلق بالعقار مختلفة، تجازبت الفرد الجزائري بين واقع يحتاج إلى تنظيم و توجيه، و تنظيم لا يشخص طبيعة الواقع، مما يزيد في تعقيده أكثر، لينتج أزمة بعد أخرى،

---

<sup>1</sup> - Hadjij Djounid : « Urbanification et appropriation de l'espace ; le cas de la ville d'Oran »  
Thèse pour l'obtention de doctorat d'Etat, université d'Oran Es-SENIA tome 01 juin 2001 p183.

و سنيين هذه الفكرة في طول هذا البحث، و لتكن الانطلاقة بما حدث بعد الاستقلال للحظيرة العقارية.

بعد أربع سنوات من الاستقلال أدركت السلطة ضرورة حماية الحظيرة السكنية من نزوح ريفي كثيف اثر سلبا على جانب كبير من هذه الأخيرة، الأمر الذي استدعى تشريع قوانين تخص القطاع الحضري ، كان أولها الأمر رقم 102-66<sup>1</sup>، و المتضمن إدماج الحظيرة السكنية التي خلفها الاستعمار و التي كانت تسمى آنذاك بالأملك الشاغرة (biens vacants) إلى أملك الدولة (biens de l'Etat) .

أشار دستور الجزائر لسنة 1964 إلى ضرورة الاهتمام بالمواطن الجزائري وذلك بتوفير جميع مقتضيات الحياة اللائقة<sup>2</sup> , انطلاقا من توفير الأبنية التحتية، كالأسواق و المراكز الإستشفائية، بالإضافة إلى قنوات صرف المياه و المياه الصالحة للشرب، والقضاء على الأحياء القصديرية التي تضم شرائح واسعة من المجتمع الجزائري ,لكن أشغال مؤتمر حزب جبهة تحرير الوطني التي أنتجت هذا الدستور لم تتطرق إلى مسألة السكن كما أشار إلى ذلك حجيج جنيد.

لا نفي أنّ الذهاب المفاجئ و المكثف للإطارات الأجنبية في القطاعات الإدارية و الاقتصادية أضّر إلى حد بعيد بالهياكل الموروثة عن النظام الكولونيالي , إنّ على مستوى التنظيم و الانجاز، أو على مستوى تسيير الحظيرة السكنية<sup>3</sup>، و برامج

<sup>1</sup> الأمر رقم 102-66 الصادر بتاريخ 06ماي 1966 تم بمقتضاه الحاق ملكية الأملك الشاغرة إلى أملك الدولة

<sup>2</sup> Rachid Sidi Boumediene, Massoud Tayeb : « la recherche urbaine en Algérie », Uta n° 365 P 36.

<sup>3</sup> جبار فرحات ، إعادة التهيئة الحضرية و سياسة المدينة، ماجستير مقدمة تحت إداري PIZARO جوان 1997 ص06

الإسكان، لكن بعد الاستقلال واصلت مصالح أو مكاتب السكن معتدل HLM مهامها، ثم أنشئت التعاونيات العقارية (CIA) سنة 1971، وهي تعاونيات متكونة من مجالس إدارية أظهرت محدوديتها في تسيير السكن الاجتماعي، لذلك لجأت السلطات وقتذاك إلى القضاء على المركزية في التسيير العقاري، و محاولة الوصول إلى تسيير أنجع ، وذلك بتقسيم الحظيرة السكنية الوطنية على جميع الولايات، غير أن امتداد هذه الحظيرة إلى درجة ابتعادها عن الهيئات المسيرة صعب من مهمة التسيير و المراقبة ، بالإضافة إلى تعدد الهيئات المسيرة للأماكن العقارية الموروثة عن المرحلة الاستعمارية<sup>1</sup> . و هو ما دفع بالسلطات إلى إنشاء دواوين الترقية والتسيير العقاري، والديوان بمثابة هيئة ذات شخصية معنوية تحمل الطابع الصناعي و التجاري، كان لها أيضا مهمة تسيير المكاتب العمومية للسكن في إطار التنمية الاشتراكية للاقتصاد الوطني، حين كان الاحتكار تام للدولة، ثم تعرض ديوان الترقية إلى تغيير تام في شكله القانوني ، بحيث أسندت إليه مهمة التحكم في برامج البناء و كذلك عملية الصيانة، بلحاظ المرسوم رقم 82-502 الصادر بتاريخ 25 ديسمبر 1982 .

و لم تتوقف التغييرات بل تتالت على هذه الهيئة الجديدة بحيث أدمجت كل الممتلكات العقارية التابعة للدولة والمسيرة من قبل الديوان الوطني للسكن العائلي (ONLF) إلى ديوان الترقية والتسيير العقاري، و ذلك من أجل توحيد بدلات الإيجار

---

<sup>1</sup> - Hadjidj Djounid op cit p 185

التي لم تكن هي الأخرى مطبقة بطريقة متساوية من قبل المكاتب الولائية للسكن (SLW),  
والمؤسسات والجماعات المحلية, ومحاولة أقلمتها مع المستوى الاجتماعي للسكان, ثم في سنة  
1993 أصبح ديوان الترقية و التسيير العقاري تابع لوزارة السكن و بإمكانه أن يتعامل و  
يشارك مؤسسات البناء المختلفة , و ينشئ فروع جديدة و ما إلى ذلك.

كان هذا على مستوى الجهة المسيّرة, لكنه كاف لدفعنا إلى التصور كيف كانت  
وضعية الجهة المسيّرة و التي نعني بها الفئة القاطنة بالأحياء السكنية و سنفرد لها  
فصلا خاصا عندما نتناول مدينة وهران كمثال.

إن الارتباك في الرؤيا على المستوى الجهة المسيّرة طال مستويات أخرى و لمدة  
زمنية طويلة، بدلا من أن تبذل الحل المشخص للواقع أبدعت أزمات أربكت هذا  
الواقع، فعلى مستوى الإيجار مثلا كانت هناك طرق مختلفة لحساب الإيجار امتدت من  
سنة 1962 إلى غاية 1982، تبعا لعمر الحظيرة العقارية :

1- حظيرة سكنية قديمة مدعاة بأمالك الدولة مسيّرة من قبل مصالح الولاية، كان الإيجار  
المطبق عليها يستند إلى المرسوم رقم 64-63 الصادر بتاريخ 18 فبراير 1963, حيث  
أعدت وزارة الداخلية آنذاك سلّم أو شبكة لحساب الإيجار تبعا لعدد الغرف، مع الأخذ  
بنظر الاعتبار خصوصية المسكن, مدى انعزاله و توفره على وسائل الراحة.

لقد كانت هذه الشبكة عامة لدرجة أنها لم تعكس القيمة الاستعمالية للسكن  
بالإضافة اعتمادها على تقييمات ذاتية للمقيمين (agents évaluateurs), الأمر الذي

انتهى بها إلى تطبيق مستويات من الإيجار منخفضة جدا تبدأ من 15 دج إلى 30 دج للغرفة الواحدة طول هذه الفترة .

2- حظيرة سكنية موروثة من هيئات المساكن معتدلة الإيجار HLM: كانت هذه الحظيرة مسيرة بمواد قانون العمران و السكن الفرنسي الذي كان يرجع إلى نصوص القانون العام المؤسس على القانون الصادر في 14 ديسمبر 1948 الموضح لتقنية تحديد المساحة المعدلة و ذلك من اجل ضبط القيمة الاستعمالية للسكن، و الهدف من تطبيق هذه العملية هو تحديد كلفة الكراء طبقا للخدمة التي يقدمها السكن،و كان يحصل على نسبة الإيجار من خلال تطبيق السعر القاعدي للمساحة المتوسطة بالمتر المربع المحدد على أساس تكلفة البناء و المستوى الأجور ،و كان لهذا السعر حدا أدنى و حدا أقصى تبعا لكل نوع من أنواع المساكن، هذا التصنيف يتماشى من جهة مع الخصائص التقنية للعمارات ،و من جهة أخرى مع مراجعة السعر القاعدي التي كانت تتم كل ثلاث سنوات حتى يساير التغيرات الاقتصادية والإمكانيات التقنية المالية،المستعملة في البناء أثناء تلك الفترة، لكن المصالح القائمة على متابعة تسيير الحظيرة السكنية ورثت هذه العملية في حساب الإيجار من دون إدخال تغيير على السعر القاعدي ،و ذلك منذ سنة 1962 إلى غاية 1983 و تتراوح نسبة الإيجار لهذه الحظيرة ما بين 25 دج و 30 دج<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup>Ministère de l'habitat : « des logements sociaux, situation actuelle et perspectives »,1995 mai 1995 p11

3- حظيرة عقارية جديدة مشيدة بعد الاستقلال : كانت نسبة الإيجار لهذه الحظيرة تحسب على أساس السعر القاعدي للمتر المربع المحدد قبلا من خلال تكلفة بناء المساكن مع الأخذ بنظر الاعتبار ظروف التمويل ( نسبة الفوائد + مدة التسديد)<sup>1</sup> بالإضافة إلى المساحة المسكونة , كان الغرض من تطبيق هذه العملية في حساب نسبة الإيجار هو تحقيق نوع من التوازن بين المصاريف الناتجة عن نسب تسديد الديون الملقاة على عاتق دواوين الترقية و التسيير العقاري و نسبة المداخل المحصلة أساسا من عائدات الإيجار لمختلف الأحياء السكنية.

ابتداء من سنة 1981 صدر قانون التنازل عن أملاك الدولة رقم 81-01 بتاريخ 01 فبراير 1981, سمح ببيع أملاك الدولة مما احدث اضطرابا كبيرا , باعتبار أن نسبة الإيجار الشهري للمساكن المستغلة بعد سنة 1981 و التي لم تكن قابلة للتنازل كانت مرتفعة عن نسبة الدفعة الشهرية للتنازل عن المساكن المستغلة قبل هذه السنة, و كان السبب عائداً إلى ارتفاع السعر المرجعي للبناء من 1700 دج إلى 2200 دج للمتر المربع, هذا الوضع دفع الدولة بعد ذلك إلى توحيد نسب الإيجار لكل الحظيرة العقارية بغض النظر عن تاريخ استغلالها, و انطلاقا من سنة 1983 توقفت عملية حساب نسبة الإيجار على أساس سعر تكلفة البناء و بدأت تحسب على أساس سعر التنازل استنادا

---

<sup>1</sup>-Ministère de l'habitat ,Op. cit p 11.

إلى قانون التنازل<sup>1</sup> المشار إليه في الأعلى، و كانت العملية موضحة في المرسوم رقم 253-83 على النحو التالي:

بالنسبة للمسكن الجماعي:

$$\text{سعر التنازل} = \text{نسبة الإيجار} \\ 320$$

بالنسبة للمسكن الفردي:

$$\text{سعر التنازل عن المساحة المبنية} = \text{نسبة الإيجار} \\ 320$$

هذه الوضعية جعلت الدولة تستصدر المرسوم 89-98 لتحاول من خلاله تطبيق نسبة إيجار متطابقة مع الوضعية القانونية لدواوين الترقية و التسيير العقاري باعتبارها مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي و تجاري ( EPIC ) ، و إلغاء الإعانة العامة (AGL) التي كانت تستفيد منها كل شرائح المجتمع بغض النظر عن مداخيلهم الفردية، واستبدالها بإعانة شخصية (APL) تخص فقط ذوي الدخل الضعيف و ذلك بتخصيص 12% إلى 15% من الدخل الفردي مع مراعاة موقع المسكن و المرحلية في تطبيق الزيادات على الإيجار في الشكل الآتي:

<sup>1</sup> - قانون التنازل رقم 81-01 الصادر بتاريخ 07 فبراير 1981.

جدول رقم 06: الزيادات التي تعرض لها الإيجار حسب مراحل استغلال المساكن الاجتماعية

تاريخ تطبيق النسب			تاريخ استغلال المسكن
إلى غاية	قبل سنة 1974	بين سنة 1974 و	بعد سنة
01.01.1990	1974	1980	1980
إلى غاية 01.01.1990	13%	15%	28%
إلى غاية 01.01.1991	13%	15%	30%
إلى غاية 01.01.1992	13%	15%	30%
المجموع	39%	45%	88%

المصدر : وزارة السكن تقرير سنة 2000.

لقد كان تطبيق مثل هذه النصوص يشترط تدخل مختلف الوزارات لتحديد:

أ- طرق حساب نفقات التأجير (نظافة العمارة والعناية بها)

ب- شروط استحقاق الإعانة الشخصية و كيفية تطبيقها

أمام تعقد هذه الإجراءات و صعوبة تحويلها إلى واقع أجل تطبيق النسب الإيجارية هذه وكذلك نسب الإيجار القديمة الواردة في القانون رقم 63-64، ولم تطبق على المساكن التي لم تكن قد قُيِّمت من قبل مديرية أملاك الدولة و كانت تمثل الأغلبية بالنسبة للحظيرة السكنية ككل.

ابتداء من 01 جانفي 1991 طُبِّقت نسبة إيجار على أساس 100 دج للغرفة بالنسبة للسكن الجماعي و 200 دج بالنسبة للسكن الفردي و بقرار من وإلى ولاية وهران بالنسبة لولاية وهران حسب تصريح أغلبية إدارات وحدة التسيير العقاري، و يؤيد ذلك غياب أي نص قانوني يشير إلى ذلك، أعقب هذه النسبة زيادات بنسبة 10%

مرتين سنة 1995، ثم مرة واحدة سنة 1996، ثم ثلاث مرات سنة 1997 بنسبة 20% خصت ولاية وهران دون غيرها من الولايات، وهو ما يفسر الاختلاف في تطبيق نسب الإيجار، وبقي الإيجار على هذه الحال مطبقا على جميع المستأجرين بغض النظر عن مستويات مداخيلهم الشهرية، مما يعني استفادة الجميع من الإعانة العامة للإيجار بدلا من تخصيص الإعانة الخاصة على الفئات الاجتماعية ذات الدخل الضعيف، كما هو الشأن بالنسبة لفرنسا التي تخصص هذا النوع من الإعانة على الفئات الاجتماعية البطالة أو المستفيدة من الدخل التضامني والنشاط (R.S.A) الذي عوض الدخل الأدنى للاندماج (RMI)\*، مع زيادة سنوية ضعيفة لمعدل الإيجار متناسبة والمؤشر الاقتصادي والاجتماعي للبلاد.

بتاريخ 29 ديسمبر 1997 صدر مرسوم رقم 97-506 يحدد طريقة أخرى في حساب نسبة الإيجار بالنسبة للمساكن المستغلة ابتداء من شهر جانفي 1998، قائمة على أساس القيمة التأجيرية للمتر المربع (نسبة يحددها كل من وزير السكن و وزير المالية تضرب في المعاملات التالية :

- معامل المساحة المسكونة SH

- معامل موقع السكن KZ

- معامل نفقات التأجير K

\*مقابلة مع مديرة وكالة السكن معتدل الإيجار HLM بمقاطعة جنوب مدينة ليل 2007.

لتصبح عملية حساب الإيجار كالتالي :

$$LP=V L m^2 \times SH \times KZ \times K$$

الإيجار الأساسي = ق ت م<sup>2</sup> × م × م س × ن ت

كانت القيمة التأجيرية الأولى التي حددت بـ 50 دج للمتر المربع قد تسببت في امتناع أغلبية المستأجرين على المستوى الوطني عن دفع الإيجار، لأنه الأعلى منذ الاستقلال، فلو ضربنا مثلا 50 دج × مساحة متوسطة لمسكن مكون من ثلاثة غرف ولتكن 60م<sup>2</sup>، فإننا نحصل على 3000 دج كإيجار من دون حساب المعاملات الأخرى، ولا يمكن إيعاز ذلك إلا لعدم فهم بالنسبة للجهة المسؤولة لما يجري فعلا على مستوى الحظيرة السكنية، و مرة أخرى تضع هذه الجهة نفسها في تناقض بين النصوص القانونية، قانون 43-98 الذي يحدد شروط توزيع السكنات الاجتماعية، على أنها موجهة للفئات الاجتماعية ضعيفة الدخل، والقانون 506-97 الذي يحدد نسبة إيجار تقترب مما كان مطبق على أملاك الخواص، أو الدفعات المطبقة على المساكن الترقية، لكن الفئات الاجتماعية المستأجرة استمرت في رفضها لهذا الإيجار إلى أن تراجعت وزارة السكن عن 50 دج كقيمة تأجيرية للمتر المربع و استبدلتها بـ 25 دج. كانت كل هذه المستويات من الإيجار المطبقة دفعة واحدة بحسب الأعمار المختلفة للحظيرة السكنية قد عقدت عملية التسيير أكثر، إلى درجة أن أمين الصندوق لأي وكالة عقارية قد يأخذ وقتا أطول في حساب مؤخر إيجار لخمس سنوات لتسليم وصل إيجار، فكيف لو تعلق الأمر بحساب مؤخر إيجار لـ 15 سنة أو 20 سنة، ولا

تزال نسبة الإيجار إلى الآن مطبقة على جميع المستأجرين بصرف النظر عن مستويات مداخيلهم الشهرية، مما يعني تطبيق ضمني للإعانة العامة (AGL)، بدلا من الإعانة الخاصة ( APL ) التي كان متوقعا أن تطبق فقط على الفئة ذات الدخل الضعيف ،وقد صرّحت وزارة السكن بأنها تدعم بنسبة 2.1 مليار دينار سنويا العوائل الجزائرية المستأجرة بدون استثناء<sup>1</sup> وهذا يعني خسارة كبيرة مسجلة سنويا على الخزينة العامة،والأمر راجع كما أسلفنا إلى عدم قدرة الدولة عبر أجهزتها المختلفة على حصر الفئة الاجتماعية التي تستدعي الإعانة الخاصة (APL).

إن ما يسترعي الانتباه هو أنه بالرغم من كل التغيرات التي طرأت على مستوى الأجور إلى غاية 2012 ، بقيت نسبة الإيجار على حالها منذ شهر أوت 1998 ، ويظهر ذلك بوضوح في الجدول أدناه:

---

<sup>1</sup> جبار فرحات : إعادة التهيئة الحضرية و سياسة المدينة ، أطروحة ماجستير تحت إشراف بيزارو جوان 1997 ص06.

جدول رقم 07: يبين مستويات الإيجار المطبقة على الحظيرة السكنية الجماعية\* :

مسكن متكون من	غرفة واحدة	غرفتين	ثلاث غرف	أربع غرف	خمس غرف	نسبة الزيادة
ايجار مكون من قبل 95-04-01	100.000 دج	200.00 دج	300.00 دج	400.00 دج	500.00 دج	0%
ايجار مطبق من 95-04-01 إلى 95-11-01	110.00 دج	220.00 دج	330.00 دج	440.00 دج	550.00 دج	10%
ايجار مطبق من 95-12-01 إلى 96-05-31	121.00 دج	242.00 دج	363.00 دج	484.00 دج	605.00 دج	10%
ايجار مطبق من 96-06-01 إلى 97-02-28	133.00 دج	266.00 دج	399.30 دج	532.40 دج	665.00 دج	10%
ايجار مطبق من 97-03-01 إلى 97-11-30	159.00 دج	319.00 دج	479.00 دج	638.88 دج	798.60 دج	20%
ايجار مطبق من 97-12-01 إلى 98-07-31	183.00 دج	367.36 دج	551.03 دج	734.71 دج	918.39 دج	15%
ايجار مطبق ابتداء من 98-08-01 إلى 2012	220.41 دج	440.83 دج	661.24 دج	881.65 دج	1102.07	20%

كما هو ملاحظ في الجدول ، فإن نسبة الإيجار لم تتغير منذ سنة 1998 و ظلت

القيمة التأجيرية على حالها (VLR2) = 25 دج ، إلى غاية 2012 ، و لم يطرأ

عليها تغيير ، و نلاحظ فيما يتعلق بهذه المسألة عدم انسجام بين قرارات وزارة السكن

و الواقع الاقتصادي و الاجتماعي للفئات المستأجرة ، بحيث يظهر أن النص القانوني

\* تمت مراجعة وتحديث هذه المعطيات من قبلنا في شهر أوت 2012 انطلاقا من المقابلات ومعاينة وصلات الإيجار

أو التنظيمي لا يأتي دائما متماشيا و الوضعية الاقتصادية و الاجتماعية للحظيرة السكنية ، إما نلحظ تأخر النص عن واقع الحظيرة فينحرف عن الخط العقلاني للتسيير، أو أن النص يتقدم على هذا الواقع فيزيده انحرافا، أو يتجه به في غير اتجاهه الصحيح، و كأن النص المتأخر يعبر عن حالة استرخاء في هذه المسألة ، أو استغراق في قضايا اقتصادية واجتماعية أخرى، أما النص المتقدم فيعبر عن حالة استنفار وكأنه يريد استدراك الموقف، لكن المحاولة في كلتا الحالتين لا تستوعب مفردات الحالة التي تكون عليها الحظيرة السكنية، فيبقى تسييرها يتجه في خط مرتبك بسبب نصوص قانونية وتنظيمية بعيدة كل البعد عن تشخيص الواقع و استيعاب تفاصيله ، تزيده تعقيدا وتآزما، بدلا من أن تتحرك معه في نفس الخط لتتجه به نحو تحقيق أهداف محددة مسبقا يكون فيها النص متناغما مع الواقع.

لم تكن نسب الإيجار المطبقة مصدرا لتمويل مشاريع جديدة للبناء، وقانون التنازل رقم 81-01 الصادر في 07 فبراير 1981 كان هو أيضا من النصوص القانونية التي تقف على طرفي النقيض، لأنه تسبب في إحداث خلل في عملية البيع، لأنه انتهى إلى التنازل عن أملاك الدولة ومنها الحظيرة السكنية بأثمان زهيدة جدا، لم تسمح بإطلاق عملية البناء لمشاريع جديدة .

لقد قدم هذا القانون على أنه يسمح بتحريك التوفير (l'épargne) لدى العائلات، حتى يتسنى للدولة تمويل برامج جديدة للبناء التي ما فتئ يتضاعف عليها الطلب بسبب

النمو الديموغرافي، لكن المفارقة التي نسجلها أن عمليات التقييم التي قامت بها مصالح أملاك الدولة بيعت على أساسها المساكن بأثمان لا تغطي حتى تكاليف الانجاز وفي مدة تصل إلى 25 سنة، و بفوائد لا تكاد تذكر ، تبدأ من الشهر الواحد و الستين (61) من تاريخ شراء المسكن، الأمر الذي أدى إلى إفلاس الخزينة العامة.

كما أن عمليات التقييم التي أدارتها مصالح أملاك الدولة، قام بها شباب جندوا لأداء الخدمة الوطنية، انتدبوا للقيام بهذه العملية، من دون أية خبرة سابقة، مما يعني أن عملية التقييم كانت مستعجلة، أنتجت فيما بعد و خصوصا في السنوات الأخيرة نزاعات كثيرة لا يزال ديوان الترقية و مصالح أملاك الدولة يعانيان منها .

في الحقيقة هدفية بيع المساكن الاجتماعية لم تلب حاجة المشاريع الجديدة إلى المال، فقد لجأت دواوين الترقية العقارية و التسيير العقاري للاستدانة من الصناديق الوطنية للتوفير و الاحتياط بسبب عدم قدرتها على جمع المال من عائدات التنازل التي تمتد إلى عشرين سنة، فضلا عن كونها طبقت بأثمان بخسة مقارنة مع أسعار السوق الحرة، ونريد أن نؤكد في هذا السياق أن السلطة بعد الاستقلال لم يكن اهتمامها منصبا على تحديد بدلات الإيجار، و يعتبر المرسوم رقم 64-63 الصادر في 18 فبراير 1963 و هو الأقدم، لم يغير شيئا فيما هي النصوص المعمول بها قبل الاستقلال، و عمق ذلك التوجه السياسي الاشتراكي للقيادة السياسية، فالاهتمام الأكبر كان منصبا على إسناد المساكن و المحال إلى الخواص و المؤسسات العمومية، كما أن المرسوم رقم 83-256

لم يطبق إلا على المحال ذات الطابع السكني و التجاري التي جرى تقييمها في ذلك الوقت، ولم يطبق إلا جزئياً، لأن حملات التقييم لم تكن قد شملت كل الحظيرة السكنية، بل تواصلت إلى غاية السنوات الأخيرة، مما يعني استمرار تطبيق نسب الإيجار القديمة على جزء من الحظيرة السكنية التي لم يتم تقييمها، وهذا يؤكد أن قانون التنازل و كذلك المرسوم المشار إليهما في الأعلى صدرتا بطريقة مستعجلة، وكان قانون التنازل صدر لبيع جزء فقط من أملاك الدولة، اعني بذلك المساكن الفاخرة و المحال الواسعة التي كانت قبل الاستقلال تحت تصرف الطبقة الفرنسية الراقية ،ولم يكن مهما بعد ذلك إن كانت مصالح أملاك الدولة قد انتهت من تقييم الحظيرة السكنية أو لم تنته، ولم يكن مهما إن عدلت من نسب الإيجار أو لم تعدل ،على العموم لم يطبق المرسوم 83-256<sup>1</sup> تطبيقاً كاملاً و تمت عملية التنازل عن جانب كبير من الحظيرة السكنية و كانت دواوين الترقية والتسيير العقاري منشغلة بالجانب الإداري في تسيير المساكن ذات الطابع الاجتماعي، وذلك بتسوية الساكنين ( la régularisation des occupants sans titre) فيما هو تحرير عقود الإيجار، على حساب تحصيل الإيجار (recouvrement)، وبعيدا عما كان يجري على مستوى الحظيرة العقارية من تغييرات في واجهات البنايات و في داخل هذه العمارات على مستوى الأجزاء المشتركة التي تصارع عليها سكان العمارات من أجل تملكها والاستحواذ عليها، وضم بعضها إلى

---

<sup>1</sup> يدعو هذا المرسوم إلى مراجعة نسب الإيجار اعتماداً على بطاقات التقييم التي كان من المفروض أن تقوم بها مديريات أملاك الدولة من خلال إطلاق فرق ميدانية للتقييم وبما أنها لم تتوفر على الإمكانيات اللازمة لذلك استعملت أفراداً من الخدمة الوطنية للقيام بذلك، شابت عمليات التقييم هذه الكثير من الأخطاء ولم تتناول كل الحظيرة السكنية، مما يعني الإبقاء على مستويات الإيجار السابقة مع نسب جديدة بالنسبة للأملاك التي طالتها عمليات التقييم.

المساكن، وبالرغم من أن أسعار الإنجاز كانت في ارتفاع مستمر إلا أن أسعار التنازل بقيت ثابتة ، الأمر الذي أنتج ناقص قيمة بالنسبة لدواوين الترقية والتسيير العقاري و عجزها عن تسديد الديون اتجاه الخزينة و صناديق التوفير والاحتياط وكان قانون التنازل رقم 01-81 يعتمد على بطاقة التقييم في بيع المساكن والمحلات وكذلك يعتمد المرسوم 256-83 على نفس بطاقة التقييم في حساب الإيجار، و بما أن الحظيرة لم تكن قد قُيِّمت بأكملها استمر تطبيق نسب الإيجار القديمة، وهذا يعني أن الأجواء لم تكن مهيئة لتطبيق التنازل و لا لتطبيق المرسوم أعلاه، بل كان الهدف يتمثل في تمرير عملية بيع الفيلات والشقق الفاخرة والمحال التجارية الواسعة و غيرها.

## لمحة تاريخية عن الملكية المشتركة :

خصص المشرع الفرنسي حوالي ألف صفحة للملكية المشتركة ،وذلك لأهميتها البالغة في تنظيم و تسيير المجموعات السكنية من أجل الحفاظ على نظافة و شكل الأبنية، حتى لا تتداعى أجزائها المشتركة فيكون لذلك تأثير على الوسط الحضري ،وبالتالي على صورة المدينة المنتجة للتحضر **l'urbanité**، فالتقاليد العرفية و القانونية ثرية و قديمة فيما يتعلق بالملكية و الملكية المشتركة ، تعود إلى القرن الخامس عشر مع (l'édit du moulin)، ثم مع الثوار، وكذلك مع إعلان حقوق الإنسان و المواطن سنة 1789 الذي كرّس الحريات الفردية و الحق في الملكية، بالإضافة إلى دور المحاكم و المجالس القضائية أو محاكم النقض في الاجتهاد،فضلا عن ثراء القانون الإداري وتناميه من خلال رواد القرن الماضي أمثال: بارديسوس (**PARDESSUS**)، تولييه (**TOULLIER**)، وبرودون (**Proudhon**)<sup>1</sup>

فالملكية المشتركة منظمة بطريقة عقلانية و مستمرة، تركز على الكثير من النصوص القانونية المنظمة لها ، نذكر على سبيل المثال لا الحصر النصوص القانونية الصادرة في 28 جوان 1938،المادة 664 من القانون المدني، و القانون الصادر في 10جويلية 1965، و المادة الأولى من مرسوم 1987، و التي تنص على أنّ التكاليف المنفقة على الأجزاء المشتركة تنقسم إلى ثلاثة أقسام:

---

<sup>1</sup> Gustave Peiser : « droit administratif des biens », 18 eme , Ed DALLOZ, Paris 2005 p28.

أ- التكاليف المتصلة بالمحافظة على الأجزاء المشتركة (الأسطح، قفص السلم، إنارة الأجزاء المشتركة )

ب- التكاليف المتصلة بالمحافظة على الأجزاء المشتركة،(موظفي النقابة)

ت- التكاليف المتعلقة بتسيير الأجزاء المشتركة:الضريبة، عقود التحويل، نفقات الجمعيات العامة، نفقات المستشار المعين من قبل مجلس النقابة، نفقات العدالة، الأحكام القضائية، نفقات المحضر القضائي، المحامي و الخبير، أو تعيين محافظ عقاري مؤقت عند غياب مجلس النقابة.

تعد التكاليف هذه بحسب المادة 35 من المرسوم المؤرخ في 17مارس 1967 عبارة عن مال مقدم بشكل مستمر إلى الخزينة، و محدد من قبل النظام الداخلي للملكية المشتركة، أو من قبل الجمعية العامة ، من خلال تصويت أعضاء الجمعية العامة وتكون ملزمة للمالكين الشركاء، والملكية المشتركة مفصلة بطريقة لا لبس فيها، فبالنسبة للمصعد مثلا هناك معامل الطابق محصور بين 1 و2 فإذا كانت هناك عمارة متكونة من خمسة طوابق نطبق المعامل 1 على الطابق الأرضي،والمعامل 2 كلما صعدنا إلى الأعلى، و هناك أيضا:بساط الدرج،التدفئة المركزية، الماء الساخن، جهاز الإنذار، الهاتف الداخلي، الهاتف التلفزيوني، مفرغ القاذورات، وغيرها<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>Recueil sur la Copropriété en France ;Institut de construction et de l'urbanisme . Lille 1 2006 ; p 150-162.

والمالك ملزم بدفع تكاليف الأجزاء<sup>1</sup> المشتركة إلى النقابة في اليوم الأول من كل ثلاثي، وان لم يدفع تُترك له مهلة ثلاثين يوما ، يبلغ بعدها بإنذار، فإن رفض دفع ¼ من اشتراكه قبل هذه المهلة، يصبح بعدها ملزما بدفع كل حصته إلى النقابة، فإن أصرّ على الرفض تقوم النقابة بإعداد ملف وتسليمه إلى القاضي يضم الوثائق التالية:

1. نسخة من النظام الداخلي للملكية المشتركة تحتوي على كيفية توزيع النفقات

2. وثيقة تثبت تسلم المالك للإعذار .

3. جدول يبين الدين الواجب دفعه على المالك في الاشتراك.

عند استصدار الحكم يمكن أن يقوم النقابي (**le syndic**) بالحجز على منقولات المالك في الاشتراك وبيعها، أو يقوم بالحجز على الملكية وإلغاء عقدها، ويطبق منطوق الحكم بقوة القانون .

يقوم النقابي باستدعاء الجمعية العامة بطلب من مجلس النقابة أو بطلب من المالك الشريك، أو بربع عدد المالكين في الاشتراك على الأقل، أو بطلب من رئيس مجلس النقابة، أو من المحافظ القضائي، ولا يمكن للمالك في الاشتراك أن يبيع ملكيته المشتركة إلا بموافقة مجلس النقابة بعد أن يسدّد كل ما عليه من تكاليف التي تتطلبها الأجزاء المشتركة، فيقوم عندئذ هذا المجلس باستدعاء الجمعية العامة، ولا يتسع هذا المقام للتفصيل أكثر في طرق تسيير المجموعات السكنية، لكننا نكتفي بان النقابة تعمل

كمؤسسة قائمة بذاتها لها تنظيماتها وقوانينها التي تعمل على الحفاظ وتسيير الملكية المشتركة.

### الملكية والملكية المشتركة في الجزائر:

قسم قانون التوجيه العقاري الملكية العقارية بموجب المادة 24 و المادة 31 واستنادا إلى أحكام دستور 23 فبراير 1989 إلى ثلاثة أقسام<sup>1</sup> :

أ- الأماك الوطنية: هي أملاك الدولة، وجماعتها المحلية، تضم الأملاك الوطنية العمومية والأماك الوطنية الخاصة.

ب- الأماك الوقفية: هي الأملاك التي يحبسها مالكا بإرادته، للمنفعة العامة.

ت- الملكية الخاصة: تضم الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية التي يملكها الأفراد أو الخواص أشخاصا كانوا طبيعيين أو معنويين، وتخضع الملكية الخاصة لأحكام القانون المدني الذي عرف حق الملكية الخاصة وحدد نطاقها والقيود التي ترتبط بها، وكيفية حمايتها، وطرق اكتسابها، والملكية هي حق التمتع والتصرف في الشيء المملوك الذي قد يكون عقارا أو منقولا ، وإذا كان الشيء الذي يقع عليه حق الملكية عقارا كُنّا بصدد الملكية العقارية، والعقار نوعان :

1- العقار بطبيعته: وهو الذي تعرفه المادة 638 مدني على انه : " كل شيء مستقر

بحيزه وثابت فيه ، ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار ، وكل ما عداه فهو منقول ويقسم إلى ثلاثة أقسام : ارض ، نبات ومنشآت .

<sup>1</sup> - ليلي طلبة : الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري . المرجع نفسه ص 21.

2- العقار بالتخصيص: تنص المادة 638 مدني بأن: "العقار المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص، بشرط أن يكون العقار الأصلي والمنقول الملحق به مملوكين لنفس الشخص ، وحق الملكية يقوم على عنصرين :

#### أ- حق التمتع :

هو حق الاستعمال أو الاستغلال : فمثلا مالك المنزل له أن يسكنه أو أن يؤجره مقابل إيجار ، تسمى الحالة الأولى استعمالا بينما تسمى الحالة الثانية استغلالا.<sup>1</sup>

#### ب- حق التصرف :

يشتمل على التصرف القانوني كنقل الملكية أو جزء منها أو حق آخر من الحقوق عن طريق البيع أو الهبة، وتنقسم الملكية إلى:

#### - الملكية التامة:

بمعنى أن المالك له السلطة المطلقة على الشيء المملوك، أي انه يملك جميع الحقوق المتفرعة عن حق الملكية، كحق الانتفاع، حق الاستعمال، حق السكنى، حق الارتفاق ، إذا جمع المالك بيده حق الرقبة مع كل هذه الحقوق تسمى الملكية تامة، لكن إذا امتلك شخص آخر حقا عينيا من هذه الحقوق أو أكثر تسمى الملكية مجزئة، كما تصنف الملكية من جهة أخرى إلى ملكية فردية و ملكية مشتركة.

<sup>1</sup> - ليلي طلبية : المرجع نفسه ص 25.

يكون المالك في الملكية الفردية فردا واحدا حتى ولو كان شخصا معنويا ، أما الملكية المشتركة فهي ملكية جماعية يساهم فيها كل شريك بنصيب لتحقيق غرض مشترك يعجز كل واحد منهم على تحقيقه بمفرده، و تنص المادة 743 من القانون المدني بان الملكية مقسمة حصصا بين عدة أشخاص، بالإضافة إلى نصيب في الأجزاء المشتركة وهذا النوع من الملكية نجده في العمارات ذات الطابع السكني أين يملك كل شريك جزءا خاصا يسكنه إضافة إلى تملكه على الشيوع ( بطريقة غير محددة) مع باقي الشركاء -أي باقي سكان العمارة- الأجزاء المشتركة، من دون أن يلحق بها ضرر أو يتعدى على حقوق الآخرين في الأجزاء المشتركة، و تنص المادة 745 مدني والمرسوم. 83-666 في مواده على أن الأجزاء المشتركة تضم ما يلي :

- الأرض والأفنية والبساتين
- الجدران الأساسية (الحاملة) للبناء
- أدوات التجهيز المشتركة والأنابيب التابعة لها
- الخزائن (placards) ورؤوس المداخل (مدخل العمارة) المعدة للاستعمال المشترك
- الرواق الخارجي ، الدرايبز والأسطح
- المحلات المستعملة للمصالح المشتركة كالأقبية (caves)، مغاسل الثياب
- (buanderies) ومساكن المنظفات (loges de concierge).
- ممرات الدخول والخروج ، والدرج والمصاعد.

ينص القانون المدني على وجود وظيفة اجتماعية للملكية المشتركة، ففي المادة 690 يشير إلى أنه " يجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقتضي به التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة " .

لكن النصوص القانونية هذه لم تشر إلى كيفية تسيير الملكية المشتركة بالقدر الذي أفاضت فيه في تعيين الأجزاء المشتركة ، ولم تشر أيضا إلى كيفية توزيع أعباء هذه الأجزاء على المالكين الشركاء.

أشار المرسوم 03-93 المؤرخ في الفاتح مارس 1993. إلى كيفية تسيير الأجزاء المشتركة لكن بطريقة مختصرة جدا وغائمة، توهي إلى غياب رؤية واضحة في هذا المجال، فقد ضم المرسوم في الفصل الرابع مواداً (رقم 24، 25، 26) تفتقر إلى العمق والوضوح، مما لم يسمح للجهات المسيرة بترجمته على مستوى الواقع، فهو يشير مثلا إلى ضرورة أن يتأسس المالكون الشركاء في شكل جمعيات تملك الشخصية المدنية وتعتبر مسؤولة عن تدهور المساكن المتنازل عنها، ويلزم القانون في حالة عدم تأسيس هذه الجمعيات - البلدية - على تعيين مسيرين للعمارة، لكن الواقع كان بخلاف ذلك أبدا، لأنّ البلدية لم تُعَيّن مسيرين للعمارة، أما الشركاء في الملكية (les copropriétaires) النازحين من الأرياف والتجمعات التي أقيمت خارج المدن، فلم تكن لديهم أدنى فكرة عن الملكية المشتركة ولا عن خصائص هذا السكن الوظيفي وطبيعته، كما أن الأجواء السياسية

والاجتماعية العامة لم تسمح بنقل تفاصيل الملكية المشتركة إلى السكان الجدد للأماكن الشاغرة (biens vacants).<sup>1</sup>

تعرض المرسوم رقم 68-88 الصادر بتاريخ 23 افريل 1968، إلى دور النقابي والمنظمة وأهميتهما في المحافظة على نظافة العمارة وأجزائها المشتركة، لكن تبقى الإلية المسيرة والموضحة لهاتين الوظيفيتين غائمة، وألحق هذا المرسوم بنظام داخلي للعمارة جاء فيه :

يمنع على وجه الخصوص

- التخزين داخل الأمكنة المؤجرة لجميع المواد القابلة للاشتعال أو الخطرة على امن العمارة.
- وضع عوائق بردهة مدخل العمارة والسلالم و العتبات والأفنية الداخلية
- جميع الكتابات على الجدران والأبواب والأرضيات
- استعمال الأطفال الذين نقل أعمارهم عن 14 سنة للمصعد دون مرافقتهم
- إيداع القمامة خارج الأوعية المخصصة لها أو الأمكنة المحتجزة لهذا الغرض
- أية ضوضاء تقلق راحة الشاغلين الآخرين للعمارة، وعلى وجه الخصوص بعد الساعة العاشرة ليلا، وزيادة على ذلك يقضي النظام الداخلي للعمارة بأنه :
- لا يمكن أن يشغل الأمكنة المؤجرة إلا أشخاص يتحلون بسلوك حسن وأخلاق حميدة.

<sup>1</sup> قد نجد الملكية المشتركة أيضا في عمارة أو بناية ذات طابع تجاري أو إداري مقسمة بين مؤسستين أو أكثر، يدعوها المشرع الفرنسي بالملكية المشتركة في الحجم، كما يدعو الملكية المشتركة الأخرى بالملكية العمودية أو الأفقية .

- يجب ألا تكون الشرفات مزدحمة بأشياء تضرّ بالصحة أو بجمال العمارة و ألاّ تستخدم لنشر الملابس عندما تطل على الطريق.

- ظلّ هذا المرسوم حبيسا بين ثنايا الجريدة الرسمية التي نشر بداخلها، ولم يتحرك في أوساط المستأجرين والمالكين في الاشتراك، وينسحب الأمر على أغلبية القوانين والتنظيمات، و السبب في ذلك يعود إلى عدم استقرار الهيئات المسيّرة على مستوى التنظيم والمتابعة، والقصور عن فهم التعليمات و تأويل المناشير المتتالية، إلى درجة أن بعضها عطل البعض الآخر، و في أحيان أخرى تتناقض هذه النصوص و تتقاطع فتفقد فعاليتها على مستوى الواقع.

واجهت دواوين الترقية والتسيير العقاري صعوبة كبيرة في تسيير العمارات المستأجرة أو المتنازل عنها، فالنزاعات المتصلة بتملك الأجزاء المشتركة اتخذت أبعادا خطيرة زادت في تدهور الحظيرة السكنية ككل، فمنذ السنوات الأولى من احتلال المساكن الشاغرة تحولت الأقبية ومساكن البوابين إلى مساكن قائمة بذاتها تحولت كذلك مغاسل الثياب (buanderies) على مستوى الأسطح إلى مساكن أو فضاءات للمهملات تابعة لأحد سكان العمارة تعطلت المصاعد، سدت مفارغ النفايات وقنوات صرف المياه القدرة والمواسير بسبب التغييرات التي أجراها السكان داخل مساكنهم على دورات المياه، المراحيض والمطابخ، وامتنع عن دفع مؤخرات الإيجار، والملحق الموجود طبي هذا البحث يشير إلى ذلك بوضوح.

## سياسات التعمير والبناء في الجزائر :

انطلق مشروع قسنطينة كما أسلفنا في شهر ديسمبر 1958 كان الاختيار فيه واقعا على المجموعات السكنية (les grands ensembles) التي تبنتها فرنسا مباشرة بعد الحرب العالمية الثانية، بسبب الدمار الذي لحق بمدنها.

بعد الاستقلال لم تعرف المدن الجزائرية الكبرى نموا في حداثتها السكنية ، فقد تميزت الفترة الممتدة بين سنة 1960-1966 بإتمام المشاريع السكنية التي انطلقت قبل الاستقلال<sup>1</sup> ، أما الفترة الممتدة بين 1966-1977 فتميزت بمحاولة التحكم في تسيير وتسوية الساكنين المحتلين لأماكن الدولة ولم يكن الانجاز في هذه الفترة قد اخذ حصته من الاهتمام.

بداية من سنة 1979 تفاقمت أزمة السكن وازدادت تعقيدا خاصة مع النقص الذي شهده قطاع البناء<sup>2</sup> ، وقد جاء في المخطط الخماسي الأول (1980-1984) ، تصريح بإنشاء 450000 مسكن ، منها 300000 مسكن حضري ، لكن لم يتم انجاز سوى 135000 مسكن ، وشهد قطاع السكن أزمة كبيرة بسبب نقص الأموال وعدم القدرة على انجاز المشاريع في أجالها المحددة، لذلك اضطرت وزارة التعمير والبناء إلى مراجعة سياستها بعد أن لاحظت:

<sup>1</sup>Samia Benabbes op cit p 3-4.

<sup>2</sup>Sid BOUBAKEUR : l'habitat en Algérie, stratégies d'acteurs et logiques industrielles, office des publications universitaires Alger 1991 p19. 20.

- عدم قدرة البلديات على تخصيص أراضي للبناء وصعوبة الحصول على وثائق إثبات

الملكية

- عجز الشركات الوطنية في قدراتها الانجازية بسبب سوء التسيير

- عدم قدرة صاحب المشروع على مراقبة شركات البناء واختزال آجال الانجاز

- ندرة مواد البناء.

- العجز في القدرة على النقل والتخزين.

- قلة مكاتب الدراسات، فقد تحولّ العدد من 10 إلى 48 في الفترة الممتدة من 1966 إلى

1977 بالنسبة للقطاع العام، ومن 26 إلى 130 بالنسبة للقطاع الأجنبي، أمام هذه

الوضعية كانت وزارة السكن عاجزة عن إمكانية تخطي العجز المتمثل في 1.5 مليون

مسكن من خلال انجاز 100 ألف مسكن سنويا بلحاظ ما جاء في الميثاق الوطني، غير

أن الانجاز في الواقع لم يتجاوز 14 ألف وحدة سكنية سنويا، لذلك كان التفكير في

البناء بوتيرة أسرع، بكمية كبيرة، وباعتماد مخطط موحد، على أساس أفكار لوكر

بوزيه الوظيفية وميثاق أثينا، للتخفيف من حدة العجز المسجل منذ الاستقلال، لهذا احتل

قطاع البناء الأولية في المخطط الرباعي المشار إليه أعلاه، فقد كان لابد من تبني

اللامركزية، وإعادة هيكلة مكاتب الدراسات ومؤسسات البناء، من أجل توفير وسائل

الدراسة والانجاز وتطوير تقنيات البناء لاختزال آجال الانجاز، مع تنميط و نمذجة

الأبنية من اجل اختزال آجال الدراسة أيضا ، وتلبية رغبة السكان في الحصول على عقود ملكية مساكنهم<sup>1</sup>.

كما دعت الحاجة أيضا إلى تنظيم نقاط البيع لوسائل البناء ، وإنجاز ورشات لإنتاج وسائل البناء من اسمنت، قرميد، حديد وغيرها ، وقد تجاوزت نسبة الاستثمار في المخطط الخماسي 1980-1984 فيما يتعلق بقطاع البناء نسبة ما استثمر في المخطط الأول والثاني ، وقد كان متوقعا من هذا المخطط تسليم 450.000 مسكن في حين لم يتم انجاز إلا 62% فقط ، وظل الطلب يتزايد وارتفعت نسبة شغل المسكن من 7.10 سنة 1977 إلى 7.76 سنة 1984 وهذا بالرغم من اعتماد كل الوسائل لتسهيل الانجاز على مستوى السرعة والكم كما اشرنا سابقا .

نتيجة لهذه الوضعية تم إعادة هيكلة قطاع البناء بتحويل أغلبية المؤسسات التابعة لوزارة البناء إلى الولايات ، فنفرعت على هذا النحو مؤسسات جديدة تعمل على مستوى ولائي مثل SONATIBA , ECOTEC و DNC وغيرها ، لكن مع ذلك ظلت مشكلة التسيير لهذه المؤسسات قائمة، سرّعت في حلّها وبيعها إلى القطاع الخاص بمقتضى المرسوم 98-95 الصادر بتاريخ 07-06-98، وقد بلغت تكاليف البناء 40 مليار دينار خلال هذا الخماسي والأمر راجع إلى التأخر في انجاز المشاريع، سوء التسيير، وارتفاع تكاليف البناء التي بلغت أكثر من 3000

<sup>1</sup> - جويده عميرة: انعكاسات النمو الديموغرافي على الوضعية الاجتماعية و الاقتصادية في الجزائر ،مجلة دراسات اقتصادية مركز البصيرة للبحوث و الدراسات الإنسانية.ع 5 دار الخلدونية للنشر و التوزيع الجزائر 2005 ص 70 -80.

دج للمتر المربع بداية من سنة 1980 بعدما كانت لا تتجاوز 1800 دينار سنة

1975:1<sup>1</sup>

### جدول رقم 08: يبين تطور أسعار البناء للمتر المربع:

1969	1973	1979	1984	1990	1996	19970	1998	2012
دج 8.00	دج 1000	دج 3300	دج 10.000	دج 20.000	دج 26000	دج 21000	دج 14500	دج 33000

في الفترة الممتدة بين سنة 1985 و 1986 لم يتم انجاز إلا 157200 مسكن

والسبب راجع إلى الأزمة الاقتصادية العالمية وانخفاض أسعار البترول ولم تكن

هذه المجهودات ترقى إلى مستوى الانفجار الديموغرافي الذي وصلت نسبته إلى

3.1 وهي من النسب الأعلى في العالم، يضاف إليها العجز المتواصل في الانجاز

ضمن الآجال المحددة بحيث وصلت نسبة الانجاز خلال 10 سنوات إلى 50% فقط

من حجم المشاريع السكنية المسجلة.

من سنة 1987 إلى 1989 انطلقت مشاريع انجاز 193385 مسكن، منها

98812 مسكن اجتماعي إيجاري، 13366 ترقوي، و 81207 مسكن ريفي ويطلعنا

الجدول أدناه بأن أدنى مستويات الانجاز المسجلة- باستثناء الفترة الممتدة من الاستقلال

إلى غاية سنة 1979 وهي الفترة التي لم تولي الاهتمام بقطاع البناء- بدأت مع

بداية 1987، وخصوصا فيما يتعلق بالسكن الاجتماعي، والسبب راجع كما ذكرنا إلى

<sup>1</sup>-les mégaprojets en Algérie : la section de l'habitat et de l'urbanisme revue CNDIP 2010. Alger p16.

الأزمة العالمية وتداعياتها على أسعار البترول، وكذلك على حدوث أزمة اجتماعية أفرزت أحداث أكتوبر 1988، ثم بداية العشرية السوداء، ليعود الانتعاش إلى قطاع البناء من جديد مع نهاية 1994 التي سجلت ارتفاع في أسعار البترول، وقدرة الدولة على تسديد الديون وفك الارتباط بصندوق النقد الدولي، الذي كان قد فرض التوقف عن التمويل المباشر لقطاع السكن<sup>1</sup> و بدأ الاستقرار يعود تدريجيا إلى الأجواء السياسية والأمنية انطلاقا من سنة 1998 .

في هذه الفترة أصبح السكن نشاطا اقتصاديا تديره قوانين تجارية، تقوم فيه الدولة بـ:

- إعانة الفئات ذات الدخل الضعيف على مستوى الإيجار أو الحصول على الملكية
- إدماج البنوك في عملية تمويل السكن
- تراجع الدولة عن التمويل الكلي للسكن انطلاقا من التمييز بين ذوي الدخل المرتفع والضعيف مع الالتزام بتمويل السكن الاجتماعي من خلال خلق مؤسسات جديدة وإدماجها في عميلة السكن مثل:
- الصندوق الوطني للسكن CNL الذي أسس بموجب المرسوم التنفيذي رقم 146-91 بتاريخ 19 ماي 1991.
- استحداث طريقة البيع بالإيجار (location-vente) التي تبين بوضوح استحالة التمويل الكلي لقطاع البناء من قبل الدولة والسعي إلى إدماج الأفراد في عملية التمويل هذه.

<sup>1</sup> صالح صالحي: الأهداف الأساسية لصندوق النقد الدولي وهيكله التنظيمي، مجلة دراسات اقتصادية، مركز البحوث والدراسات الإنسانية، العدد الأول السداسي الأول 1999 ص 124.

- إسناد عملية البيع بالإيجار إلى الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن (AADL) ويتعلق الأمر ببرنامج بناء 55000 مسكن موزعة على التراب الوطني كما هو مبين في الجدول أدناه.

**جدول رقم 09: يبين توزيع برنامج بناء 55000 مسكن في إطار البيع بالإيجار:**

الولاية	2001	2002	المجموع
الجزائر	6000	19000	25000
وهران	4000	1000	5000
قسنطينة	2500	1000	35000
عنابة	2500	1000	35000
بليدة	1500	1000	2500
بومرداس	1500	1000	2500
تيزي وزو	1000	500	1500
تبيازة	1000	1000	2000
ولايات أخرى	/	8500	8500
المجموع	20.000	35.000	55.000

تستهدف عملية البيع بالإيجار كل شخص لا يملك أو لم يملك من قبل ملكية خاصة مهينة للسكن، ولم يستفد من إعانة مالية من الدولة فيما يتعلق ببناء أو شراء مسكن، ولا يتعدى دخله خمس مرات الأجر الوطني القاعدي وعليه أن يدفع 25% من ثمن السكن، 10% منها عند انطلاق المشروع و 15% المتبقية عند

إمضاء عقد البيع بالإيجار، على أن يتم دفع المبلغ المتبقي في شكل دفعات شهرية لا تتعدى مدة 25 سنة<sup>1</sup>.

سمحت هذه الطريقة لذوي الدخل المتوسط والضعيف وحتى الفئات العازبة من إمكانية الحصول على السكن، غير أن المسجل في انطلاقة هذا البرنامج هو التأخر الكبير في الانجاز الذي تجاوز مدة 18 شهر بالنسبة للعمارات ذات تسعة طوابق وأربعة عشر طابقا، هذه الوضعية دفعت الدولة للجوء إلى مؤسسات أجنبية وبالأخص مؤسسة صينية أثبتت فعاليتها على مستوى الجودة وآجال الانجاز، بحيث أنجزت لوحدها ثلث البرنامج مع تسليم أولى المساكن.

تلت هذه الطريقة (AADL) طريقة أخرى تسمى السكن الاجتماعي التساهمي LSP تستهدف تحديد الفئات الاجتماعية التي تتوفر فيها شروط الإعانة المالية من أجل الحصول على سكن اجتماعي تساهمي مع إمكانية الحصول على قرض من البنك لإكمال أقساط ثمن المسكن<sup>2</sup>.

أعقب هذه الطريقة شكل آخر يدعى السكن المدعم للحصول على الملكية (LAAP)، لكنه أعاق كثيرا انطلاق أولى المشاريع بسبب كمية الوثائق التي كان المستفيد ملزما بتسليمها:

أ- ملف يسلم للصندوق الوطني للسكن CNL من أجل الاستفادة من الإعانة المالية

<sup>1</sup>Arrêté ministériel du 15 mars 1998 abrogé et remplacé par l'arrêté ministériel du 15 novembre 2000, définissant les modalités d'application du décret exécutif N° 94/308 du 04 octobre 1994.

<sup>2</sup>Nacera MAGHRAOUI CHOUAGUIAT : Quel habitat pour l'Algérie. Ed Média plus Constantine 2006 p69

ب- ملف يسلم للموثق من اجل إعداد عقد البيع L'acte de vente sur plan

ت- ملف يسلم للبنك من اجل الحصول على القرض لإتمام ثمن المسكن.

تطلبت هذه الطريقة الكثير من الوقت من اجل تصفية قوائم المترشحين للاستفادة من هذا النوع من السكن ، ناهيك عن العراقيل البيروقراطية التي تعرض لها المستثمر العقاري فيما يتعلق بشراء قطع الأراضي التي أنجزت عليها مشاريع البناء.

لقد توجه الاهتمام بعد الاستقلال إلى إتمام 42000 مسكن، كان الاستعمار قد انطلق في بنائها من قبل ، وفي سنة 1965 تم اعتماد السكن معتدل الإيجار (HLM) ومنح القروض بعيدة الأمد لبناء المساكن، شملت ست ولايات بشمال الجزائر، وزعت فيها السلطة أدوات البناء للمواطنين الذين دُمرت مساكنهم. ضمّ هذا البرنامج 890 مسكن فقط، بالإضافة إلى برنامج عام تناول السكن الريفي موجه لفائدة التعاونيات الفلاحية التي يملكها المجاهدون القدماء، ولم يكن هناك اهتمام كبير بضرورة البناء في المخطط الثلاثي 1967-1969 ففي نهاية هذا الأخير لم يتم تسليم إلا 12112 وحدة سكنية، في حين بقيت 10073 وحدة سكنية قيد الانجاز، والجدول أدناه يبين النسبة الضعيفة التي خصصت في هذه الفترة لقطاع السكن .

## جدول رقم 10 يبين النسب المخصصة لقطاع البناء من 1967 إلى 1969.

المنطقة	عدد المساكن المنجزة			مشاريع لم تنطلق عملية الانجاز بها	في طريق الانجاز
	1967	1968	1969		
الجزائر	737	46	577	2316	2377
عنابة	95	52	123	2784	820
باتنة	90	/	318	452	646
قسنطينة	125	825	1443	2476	1353

لم تتجاوز حصة السكن في المخطط الخماسي 1970-1973 نسبة 5% مقارنة مع قطاع الصناعة الذي حضي بـ 45%، فقد تم خلال هذا الخماسي انجاز 36000 مسكن من مجموع 47000 مسكن، بينما لم تتجاوز حصة السكن في المخطط الخماسي الثاني 1974-1978 نسبة 14%، وهذا بالرغم من ارتفاع نسبة النمو الديموغرافي.

على العموم بقيت نسبة الانجاز منخفضة جدا مقارنة مع أزمة السكن الحادة وبرامج البناء المعدة للانجاز وان كان المؤتمر الرابع لحزب جبهة التحرير الوطني والاجتماع الاستثنائي للجنة المركزية سنة 1979 قد أشارا إلى ضرورة الاهتمام بقطاع البناء كقطاع وطني أساسي .

تميّزت الفترة الممتدة من 1999 إلى 2008 بارتفاع وتيرة البناء للسكن، والمرافق العمومية وتشجيع الترقية العقارية، مع الإبقاء على تمويل الدولة للمساكن الاجتماعية الإيجارية لفائدة الشرائح الاجتماعية ضعيفة الدخل ، والاهتمام

بالجانب الكيفي من المعمار والالتفات إلى ترقية السكن الريفي الذي خصصت له الدولة نسبة 40% من البرنامج العام لغرض تثبيت سكان الريف والسعي إلى التوزيع الجغرافي المتوازن للسكان.

خلال هذه الفترة وزّع 1.520.845 مسكن، منها 623280 مسكن سلم خلال الفترة الممتدة من 1999 إلى 2003 و 827565 وحدة سكنية سلمت ما بين 2004 و2008 ، مما جعل الحظيرة العقارية تتوسع لتصل إلى 6748057 مسكن في شهر أبريل 2008 على المستوى الوطني بعدما كانت تضم سنة 1999 5.024.697 مسكن<sup>1</sup>.

استقطب المخطط الخماسي 2010-2014 الاهتمام الأكبر بالنسبة لقطاع السكن، فقد خصصت له 3700 مليار دينار أي ما يعادل 50 مليار دولار، وذلك من أجل استيعاب العجز في السكن، ويهدف هذا المخطط إلى إنجاز مليونين مسكن منها 1.2 مليون مسكن\* متوقع إنجازها خلال الخماسي، أما 800.000 مسكن المتبقية فتسلم بين الفترة الممتدة من 2015 إلى 2017 وهي مقسمة على النحو التالي :

- 800.000 مسكن عمومي إيجاري
- 500.000 مسكن ترقوي
- 700.000 مسكن ريفي مدعم من قبل الدولة.

<sup>1</sup> Les mégaprojets en Algérie, le secteur de l'habitat et de l'urbanisme. Ministère de la communication, 2010 Alger p14.

\* ما لوحظ هو التأخر الكبير في إطلاق هذا المخطط التنموي.

## السياسات الوطنية للقضاء على السكن القصديري

انطلاقاً من تاريخ الاستقلال إلى غاية 1970 لم يكن هناك اهتمام فعلي بخطورة انتشار السكن القصديري، لا على المستوى السياسي المتميز بعدم الاستقرار ولا على المستوى الاقتصادي المتمثل في عجز خزينة الدولة، فقد صار الفقر والنزوح الريفي السمة البارزة للحياة الاجتماعية، وبالرغم أن المشكلة أشير إليها في ميثاق طرابلس والميثاق الجزائري لسنة 1964، إلا أن الآلية المتبعة في القضاء على السكن القصديري كانت غائبة، وحتى القانون الصادر في 18 جانفي 1967 الذي شدد على ضرورة هدم كل المباني التي أنجزت بدون رخصة بناء وإعادة الأمكنة إلى حالتها الأولى لم يكن لها أي اثر على مستوى الواقع .

لم تولي المخططات التنموية الأولى الأهمية التي يستحقها قطاع السكن بحيث لم يتوجه إليها إلا 3 % من حجم المشاريع الأخرى، أما الرباعي الثاني فلم يقطع فيه للسكن إلا نسبة 5% فقط، وظلّ الخطاب الإيديولوجي الداعي إلى ضرورة بناء 100.000 مسكن سنويا عاجزا على أن يتعد عتبة 25000 مسكن مع تسجيل تأخيرات وانقطاعات متتالية إلى غاية 1982، حيث تحول الاتجاه من الهدم إلى إعادة هيكلة هذه الأبنية المؤقتة وتجديدها.

لم يشر الميثاق الوطني لسنة 1986 إلى السكن المؤقت إطلاقاً بسبب الانهيار الاقتصادي الذي شهدته الجزائر، بل شرعت في إدماج السكن المؤقت الفوضوي

ضمن النسيج العمراني ، وترحيل السكان من الأحياء القديمة إلى الأحياء الجديدة ،  
أما الفترة التي تلت 1990 فتميزت بمحاولة القضاء على الأماكن القصديرية لكن  
بطريقة عشوائية تارة، ومحترمة تارة أخرى ، تفنقر إلى منهجية وسياسة حضرية  
واضحة .

# الفصل الثالث

وهذان

ثنائية العمارة الوظيفية والممارسة الحضرية

## مدينة وهران موقع وتاريخ:

تقع مدينة وهران، ثاني مدينة من حيث الأهمية في الجزائر في أقصى الجنوب الغربي للبحر الأبيض المتوسط، وتعتبر أقرب لميناء إلكانت الإسبانية، إذ تبعد عنه مسافة 450 كلم، كما أنها تبعد مسافة ساعة واحدة عبر الطائرة عن مدينة مرسيليا الفرنسية.<sup>1</sup>

تعتبر مدينة وهران مركز إشعاع بالنسبة للعديد من المدن المجاورة، كتلمسان التي تبعد مسافة 100 كلم جنوب غرب، وسيدي بلعباس 80 كلم جنوبا، ومعسكر 100 كلم جنوب شرق، مستغانم 90 كلم شرقا، كما أنها تتفتح على العديد من الولايات المتواجدة بالمرتفعات، كولاية سعيدة، تيارت، البيض، النعامة، وغيرها، ويمتد تأثير وهران نحو الجنوب باتجاه مدينة بشار وأدرار.<sup>2</sup>

تقدر مساحة ولاية وهران بـ 2121 كلم<sup>2</sup> منها 8800 هكتار مساحة حضرية، أي ما يعادل 35% من المساحة المحلية، أما المناطق الطبيعية من الأراضي الفلاحية والغابات ونحوها فتتمثل بـ 65% من المساحة الإجمالية، يبلغ عدد سكان ولاية وهران 1.453.152 حسب إحصائيات أفريل 2008. بلغت حظيرتها السكنية 309.945 تتمثل حصة ديوان الترقية والتسيير العقاري من الحظيرة السكنية \* 149196 في إطار التأجير

---

<sup>1</sup>Plan d'aménagement et d'urbanisme du groupement 'Oran URSA bureau d'études et de réalisation de Saida agence d'Oran. p8

<sup>2</sup>أنظر: أبي الحسن علي بن موسى سعيد المغربي: تحقيق إسماعيل العربي "كتاب الجغرافيا ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 1982 ص40

\*OPGI : rapport présenté à la wilaya d'Oran. Agence nationale pour l'aménagement du territoire .rapport de commencement tome1. aout 2012

(location) أو المتنازل عنها (cession)، وتعود نشأة المدينة وتطورها إلى المغرب، وإلى قربها من الأندلس، وإلى الصحراء المتمثلة آنذاك بالسودان، ولم تكن وهران بمنأى عما كانت تتعرض له المنطقة وقتذاك من أحداث سياسية واقتصادية، وقد وصفت في العديد من الكتب التاريخية مثل كتاب القارة الإفريقية وجزيرة الأندلس المقتبس من كتاب نزهة المشتاق لأبي عبد الله الشريف الإدريسي<sup>1</sup>، وفي كتاب الجغرافيا لأبي الحسن علي ابن موسى بن سعيد المغربي على النحو التالي "... ومنها فرضة وهران المشهورة ثمانون ميلا، وهي آخر فرض في هذا الجزء من المدن العدوية وميناءها مشهور مأمون في الهول، ويقابل مدينة باديس من بر الأندلس مالقة، وهي مع خط الإقليم الخامس وعرض البحر بينهما درجة ومنها يحمل التين المالقي واللوز إلى الأقطار." أما وصفها في كتاب الروض المعطار في خبر الأقطار فجاء كما يلي "... بالمغرب على ساحل البحر، قيل إنها أسست في سنة 290هـ وبناها جماعة من الأندلسيين البحريين بسبب المرسى، للفتنة مع قبائل البربر المجاورين لها، فسكنوها مع قبيل من البربر نحو سبعة أعوام، ثم زحف إليهم قبائل كثيرة من البربر الطالبين للثأر الذي بينهم وبين القبيل الذين مكثوا معهم من البربر، ونصبوا الحرب، فهرب البربر الساكنون بها، وتغلب المحاصرون عليها وأخرجوا من كانوا فيها وأضرموها نارا، فخربت وهران عند ذلك وبقيت سنين خربة، ثم تراجع الناس إليها وبنوها فعادت

<sup>1</sup> أنظر: أبي عبد الله الشريف الإدريسي: تحقيق إسماعيل العربي « القارة الإفريقية وجزيرة الأندلس » ديوان المطبوعات الجامعية الجزائرية، 1983، ص 170.

إلى أحسن مما كانت عليه، وهي مدينة كثيرة البساتين والثمار، ولها ماء سائح من عيون وأنهار وأرجاء كثيرة، وهي من غر البلاد، ولها نظر كبير فيه قرى كثيرة وأثار قديمة، وأهلها موصفون بعظم الخلق وكمال القامة والأيد والشدة. ولوهران مرسى كبير للسفن يكنّ من كل ريح لأنه في جون جبل مطل على وهران مرتفع، وعلى وهران سور من تراب متقن، وبها أسواق ومصانع كثيرة وتجارات نافقة، وهي تقابل مدينة المرية في ساحل بر الأندلس، ولها على ميلين منها المرسى الكبير، به ترسي السفن الكبار وهو يستر من كل ريح، لا مثال له في المراسي.. وبها فواكه ممكنة وأهلها في خصب، والعسل بها والسمن والزبد الكثير، والبقر والغنم رخيصة والمراكب مختلفة إليها وفي أهلها غرة أنفس ونخوة"<sup>1</sup>.

كما جاء عن مدينة وهران أيضا ما يلي "... وبين مدينة ارزوا هذه ووهران أربعون ميلا، ومدينة وهران حصينة ذات مياه سايحة وأرجاء ماء وبساتين ولها مسجد جامع، وبنى مدينة وهران محمد بن أبي عون ومحمد بن عبدون وجماعة من الأندلسيين البحريين الذين ينتجعون مرسى وهران باتفاق منهم مع نفزة وبني مسغن، وهم من ازداحة، سنة تسعين ومائتين."<sup>2</sup>

مهما قيل عن مدينة وهران من جهة أصل الاسم الذي أطلق عليها أو من جهة الشعوب التي استقرت بها من بربر، فينيقيين أو رومان أو غيرهم، إلا أن علماء الحفريات مجمعون على أن تاريخ مدينة وهران ينطلق من سنة 290هـ الموافق لـ 902-903م

<sup>1</sup> أنظر: محمد بن عبد المنعم الحميري، تحقيق أحسان عباس «الروض المعطار في خبر الأقطار» . مكتبة لبنان ص 613.  
<sup>2</sup> أنظر: أبي عبيد البكري "المغرب في ذكر البلاد إفريقية والمغرب"، دار الكتاب الإسلامي القاهرة سنة 1961 ص 70.

بدأت الفتوحات الإسلامية بشمال إفريقيا مع أبي سرح أمير مصر من قبل عثمان بن عفان الذي قام بفتح طرابلس الغرب، في سنة 667، ثم استأنف أمير مصر من قبل معاوية ابن خديج هذه الفتوحات حتى شارف صقلية<sup>1</sup>. غير أن المؤسس للحكم الإسلامي بشمال إفريقيا هو عقبة بن نافع الذي فتح برقة منطلقا من مصر، ثم قضى على الجيش البيزنطي بشمال إفريقيا بمعاونة البربر وظل يتقدم حتى بلغ المحيط، ولكن البربر لم يكونوا قد خضعوا له خضوعا كاملا، ثم امتدت الفتوحات الإسلامية إلى الأندلس وكان الجيش يتكون في معظمه من البربر الذي كان موسى ابن نصير قد بعث بهم تحت قيادة طارق بن زياد إلى أن تم فتح اسبانية الشمالية كلها.

وقد مر على المغرب الإسلامي وبالأخص وهران فترات مختلفة نذكر على سبيل الإيجاز<sup>2</sup>: الفاطميون (909-972)، المرابطون (1035-1147)، الموحدون (1130-1296) وقد امتدت سلطة الموحدين نحو قرن وثلاثة وخمسون سنة من المحيط الأطلسي غربا إلى حدود مصر شرقا، ومن الصحراء الكبرى جنوبا إلى سفوح جبال البرانس بإسبانيا شمالا، انفصلت عنها بعد واقعة العقاب بالأندلس أقاليم ثلاث أذنت بنهاية الدولة الموحدية.

أ. استولى المرينيون (1269-1550) على مراكش عاصمة الموحدين

ب. ضم الحفصيون (1228-1573) تونس وطرابلس والشرق الجزائري.

<sup>1</sup> أنظر: كارل بروكلمان "تاريخ الشعوب الإسلامية ترجمة نبيه أمين فارس ومدير البعلبكي، دار العلم للملايين بيروت، لبنان، سنة 1981 ص 126-139.

<sup>2</sup>Cf. A.ALALOUÏ : les grandes étapes de l'histoire du Maghreb central des origines jusqu'en 1830. In Oran AU PLURIEL. ED.EL RACHED. Novembre 2006. P 9-31.

ج. بينما سيطر الزيانيون (1236-1554) على الجزء الأوسط والغربي من

الجزائر وهم من قبائل زناتة البدوية.

كانت وهران بمثابة نقطة ارتكاز تجارية وعسكرية للأمويين، مما جعلها بحكم موقعها مطمع جميع الأسر المغربية الحاكمة التي تعاقبت إلى غاية القرن السادس عشر، ولم تسلم المدينة أيضا من المطامع الاستعمارية إذ وقعت تحت الاحتلال الاسباني من سنة 1509 إلى 1708 ومن سنة 1732 إلى سنة 1792<sup>1</sup>.

مع الاحتلال الفرنسي للجزائر غادر أغلبية السكان مدينة وهران تاركين المكان لأول الوفود المستعمرة، ثم أخذت أول الأحياء في النشوء مثل المدينة الجديدة (1847) حول ساحة الطحطاحة، وذلك بعد أن شرع المستوطن في مصادرة الأراضي الفلاحية واستملاكها.

ابتداء من سنة 1851 عدت وهران ثاني مدينة من حيث تعداد سكانها، إذ أحصي بها 7730 جزائري، و22528 أوروبي، ثم تضاعف عدد السكان ما بين 1881 و1901 إلى 12000 جزائري من ضمن 60000 أوروبي، ليصل إلى 15000 جزائري من ضمن 93000<sup>2</sup>.

في حين تشير الإحصائيات الموجودة في تقرير قسنطينة لسنة 1958 إلى نمو سكان وهران بالمقارنة مع الساكنة الأوروبية على النحو التالي:

<sup>1</sup> M.K ROUINA : géographie humaine d'une ville, à la veille de la guerre de libération ; le cas d'Oran in Oran AU PLURIEL. ED.EL RACHED. Sidi belabbes P 79.117.

<sup>2</sup> K.METAIR.F. BAKHAI. S. BENKADA. F. SOUFI: «Oran face à sa mémoire, ED BELHORIZON 2003.P63-69

## جدول رقم 11: يظهر نمو سكان مدينة وهران من 1900 إلى 1959

سكان وهران	1900	1930	1959
أوروبيين	80 ألف	130 ألف	190 ألف
مسلمين	16 ألف	32 ألف	180 ألف
المجموع	96 ألف	162 ألف	370 ألف

المصدر: تقرير مشروع قسنطينة 1958

أشار التقرير إلى أن ارتفاع السكان الحضريين سيرتفع في السنوات القابلة وستستمر المدن في استقبال العائلات القروية التي لم تعد الأراضي الفلاحية قادرة على تغذيتهم. بدأت تتشكل من الناحية العمرانية شوارع رئيسية جديدة، وأخذت الأبنية الفوقية السياسية والإدارية تغادر المركز القديم للمدينة لتحيط بساحة الأسلحة (place d'Armes) نذكر على سبيل المثال المستشفى سنة 1886، والثانوية سنة 1887، والعدالة سنة 1889، ثم فيما بعد الأوبرا ومحطة القطار.<sup>1</sup>

لقد كان مخطط مجمع وهران (le Plan du groupement d'Oran) لسنة 1959 يتوقع أن تتوسع المدينة بالاتجاه الشرقي لها، بينما بدأت الأحياء في المدينة ترتبط بالمركز مثل حي قمبيطة، سانت اوجان، بولونجي، مرفال، شوبو... وغيرها، ثم فيما بعد السانية، في حين كان حي المدينة الجديدة (village neigre) السباق إلى ذلك، والذي احتل إلى جانب الحمري مركز نشاط الحركة الوطنية، والجدول أدناه يبين تاريخ نشأة الأحياء القصديرية قبل الاستقلال بوهران وهي:

<sup>1</sup>KMETAIR.F. BAKHAI. S. BENKHADA. F. SOUFI : « Op cit, ED BELHORIZON 2003 P63-69.

جدول رقم 12: يبين حجم الأحياء القصدية الناشئة قبل الاستقلال بوهران<sup>1</sup>

المنطقة	عدد السكان	المساحة بالهكتار	تاريخ الانتهاء
حي الصنوبر	16295	360	\
سيدي الحسني	2142	2	1943
(Guerrab)القراب	70	0,10	1946
أرض جاني	261	0,35	1945-1939
قرية لافبمفي	4300	8	1944
ملعب مونريال	350	8,08	1948
حي بيتي	1264	0,40	1946
شوبو	136	0,153	1947-1946
مرفال	48	0,11	1947-1946
بولنجي	100	0,70	1952-1938
ليوبيتي	553	0,145	1945-1934
مديوني	3048	15	1952-1938
Lamur الأمير	3550	1,55	1948-1931
فكتورم يجو	333	0,02	1947-1946
حي سانشديون	506	0,05	1946-1945
كارطو	118	0,09	1949-1943
طريق كنستال	700	4	1951-1946
المقبرة القديمة	740	2,5	1943
المجموع	34741	398	\

<sup>1</sup> M. MEDHKOUR. « La problématique de l'appropriation de l'espace urbain. Mémoire de licence présenté sous la direction de Nadir MAAROUF 1981. P09.

كانت وهران تعد أول مدينة أوروبية للجزائر الكولونيالية (المحتلة)، فقد كانت ولا تزال تمثل محوراً لتمركز كل المتناقضات لحراك حضري متسارع من خلال موقعها الجغرافي الذي جعل منها عاصمة للغرب الجزائري، هذه المدينة القديمة الإسبانية، ببيوتها البيضاء لم تكن تتربع إلا على 15 هكتار، وكانت ساكنتها متنوعة ضمت بين سنة 1836 و1886 عدد من السكان مبيّن في الجدول الموالي:

جدول رقم 13: يمثل نمو سكان مدينة وهران بحسب تنوعها من سنة 1836 إلى 1886<sup>1</sup>.

السنة	المجموع	فرنسيين	أجانب	يهود	جزائريين
1836	3047	959	/	/	/
1856	15500	/	/	6500	/
1866	32000	8789	14342	5637	3102
1876	45640	11047	24843	4968	4782
1886	63929	/	52373	/	11556

### مراحل التعمير بالمدينة:

عرف العمران بوهران تطورا سريعا انطلاقا من سنة 1831 يمكن حصره في المراحل التالية:

- 1831: إعمار القصبة (casba) وبلانكة (Blanca)

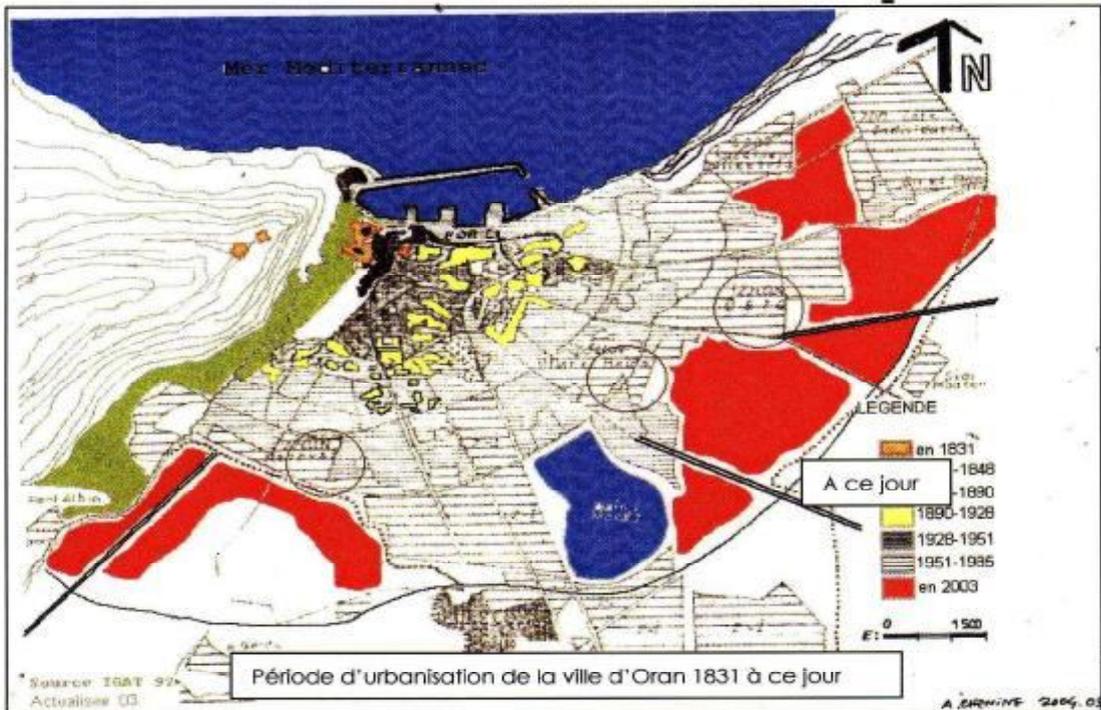
<sup>1</sup>Abdelkrim Fodil : croissance urbaine et crise de logement en Algérie : « le cas de la ville d'Oran mémoire de DEA présenté sous la direction du Pr Louis ROUSSEL 1983.1984. p8.

- من 1831 إلى 1890: تم إعمار المدينة القديمة (السفلى) (basse) والتي تشمل حاليا: سيدي الهواري الذي يحتوي على شارع ستالينغراد، ميناء الصيد، كالير (la calère)، القلعة (الأرض الجرداء).

- من 1890 إلى 1962: تم إعمار المنطقة المرتفعة (وسط المدينة حاليا والذي يضم وسط المدينة حاليا، حي سان بيار، ميرامار والتوسع نحو بلاطو ، سان انطوان وساناناز، وغيره.

وتميز العمران في هذه الفترة بدرجة عالية من حيث النوعية في الهندسة المعمارية الكولونيالية المستوحاة من الفلسفة المعمارية الثقافية المتشعبة بفنون القرون الوسطى.

خريطة رقم 04 توضح التطور الحضري بوهران من 1830 إلى 2003.



هذه الخريطة توضح حدود النسيج العمراني من 1830 إلى 1831 و من 1890 إلى 1962 و من 1962 إلى 1985 و من 1985 إلى غاية يومنا هذا .

أخذت وهران في تطورها العمراني وتيرتين متعاكستين:

الوثيرة الأولى: تمثلت في توسع عمراني سريع نحو الشرق ضم المساكن بمختلف أنواعها، (أنظر الخريطة رقم 04) جماعية، فردية، اجتماعية ترقوية، تساهمية، بيع بالإيجار بالإضافة إلى المرافق: اجتماعية، اقتصادية وخدمائية .

الوثيرة الثانية: تراجع واسع وسريع لوضعية الحظيرة العقارية من جهة التقادم والتدهور .

لم يكن هذا النمو والتوسع الحضري بمعزل عن حراك ديمغرافي متسارع هو أيضا، بحيث لم يكن سكان وهران سنة 1921 يتجاوز 20000 ساكن ليقفز سنة 1960 إلى 220 000 ساكن، كما يظهر ذلك في الجدول أدناه:

جدول رقم 14: يبين ارتفاع نسبة سكان بلدية وهران من سنة 1921 إلى غاية 1960<sup>1</sup>.

السنة	1921	1936	1954	1960
عدد السكان	20 000	50 000	130 000	220 000

لقد كان النشاط التجاري لمدينة وهران يكتسي أهمية بالغة في الفترة الاستعمارية يتمثل في تصدير القمح والحبوب، الأحصنة، الحبوب الجافة، الغنم، البقر، الجلود والخمور والحلفاء، ويشير تقرير مشروع قسنطينة إلى أنّ المحافظة الوهرانية كانت تتوفر على 40% من الإنتاج الفلاحي يضم إنتاج الخمور و30% من النشاط الحضري، في حين كانت تضم  $\frac{1}{4}$  من سكان الجزائر، كما يضيف التقرير إلى أنّ محافظة الجزائر وهران كانتا تمثلان 6% من المساحة الإجمالية للجزائر، تضمان 13% من الإنتاج

<sup>1</sup>-Abdelkrim Fodil, Op cit P14.

الفلاحي الإجمالي، و52% من سكان الحضر، و72% من المؤسسات التي تضم أكثر من 50 عامل، و69% من الأرباح الناتجة عن القطاع الصناعي والتجاري، و64% من حظيرة السيارات، و73% من المتعاقدين في شبكة الهاتف، وأخيرا 75% من رخص البناء التي سلمت بين سنة 1956-1958 داخل المدن، بالإضافة إلى أنهما تضمان 22% من عدد السكان الإجمالي، تمثل فيهما (الجزائر وهران) نسبة 44% من تلاميذ المرحلة الابتدائية، ونسبة 63% من تلاميذ المرحلة الثانوية، و47% من عدد أسرة المستشفيات و67% من عدد الأطباء المدنيين<sup>1</sup>.

أشار التقرير أعلاه إلى أن موقع وهران الموجود بين الجبل والبحر والسبخة يمنحها مزيدا من الفضاء للنمو والتوسع، لكن تسارع الوتيرة الحضرية قد يحولها إلى مدينة من الحجارة، تفتقر إلى المساحات الخضراء قد تبدأ في خنق الميناء تدريجيا<sup>2</sup>. كما أشار إلى ذلك ألبير كامي.

لعب ميناء وهران بين الحربيين العالميتين دورا هاما في حركة البواخر التي كانت تتحرك داخل حوض البحر الأبيض المتوسط، كما أنه تحول إلى ميناء رئيس في استقبال المواد الكحولية والفلاحية. انطلاقا من سنة 1950 بدأت مدينة وهران تتطور بشكل سريع، فقد بلغ عدد السكان، بها سنة 1959 كما مر بنا سابقا إلى 180 ألف ساكن من ضمن 370 ألف، أما حركة العمران فقد انطلقت بالمنطقة إلى أقوى ما

<sup>1</sup> Plan de Constantine rapport 1958 P 121.124.

<sup>2</sup> K.METAIR.F. BAKHAI. S. BENKHADA. F. SOUFI : op cit p 63-69.

تكون: عمارات بجبهة البحر، عمارات حي (la préfecture) الجديدة، حي سان شارل، وتشكلت أول نواة للأبنية الرياضية والثقافية مع الملعب البلدي، قصر الرياضة، قصر المعارض، والمطار الجديد، أما مشكلة المياه فقد تم حلها بشكل نسبي ببناء سد بني بهدل (بتلمسان)، وأصبح الماء الصالح للشرب يتدفق من حنفيات المدينة في شهر جويلية سنة 1952<sup>1</sup>.

### حالة الحظيرة السكنية بوهران ما بين 1962-1965.

بعد خلوّ المباني من الأوروبيين، زحف الكثير من الجزائريين ذوي الأصول الريفية إليها، فقد كانت الحظيرة السكنية بوهران آنذاك متكونة من 108105 وحدة سكنية منها 24063 تتكون من غرفة واحدة فقط، و6244 مشغولة من قبل عائلات متكونة من 06 إلى 10 أشخاص و1429 مشغولة من عائلات تفوق 10 أشخاص، والكيفية التي شغلت بها هذه المساكن جعلت 14% من هذه الحظيرة غير ملائمة في سنة 1966 و18% منها غير ملائمة سنة 1977.

ولقد شهدت وهران بعد الاستقلال تحولات كبيرة جعلها عاصمة للغرب الجزائري بسبب وجود نسيج صناعي هام أسفر عن تركز حضري على حساب المناطق الأخرى، فالمناطق الصناعية بوهران مثل المنطقة الصناعية بأرزويو، بطيو، حاسي عامر، السانيا وغيرها، كانت تمارس تأثيرا كبيرا على المحيط بحيث ساهمت هذه الأقطاب الصناعية في تشجيع عملية البناء في بعض المناطق وأفرغت مناطق أخرى من ساكنتها وهمشتها، مما

---

<sup>1</sup> K.METAIR.F. BAKHAI. S. BENKHADA. F. SOUFI : op cit p88

زاد في الطلب الحاد على السكن الذي تحول في بضع سنين إلى أزمة تختزن بداخلها أزمات أكثر عمقا كالأزمات التقنية، الاقتصادية، الديمغرافية، وبالأخص أزمة نمو وتطور الأبنية الاجتماعية على حد تعبير شومباردلو<sup>1</sup>.

إن إطلالة سريعة على الميثاق الوطني لسنة 1964 تفيد بما لا يدع مجالا للارتياب بأن الاهتمام الأكبر كان متوجها إلى ضرورة توفير المرافق الضرورية لعيش كريم، بتوفير الأسواق والمراكز الاستشفائية، والقضاء على المساكن القصديرية. ولم يكن النقص في مثل هذه المرافق مطروحا بالنسبة لمدينة وهران كما يسجل ذلك **حجيج جنيد**<sup>2</sup>، لأنها كانت تتوفر على عدد لا بأس به من المرافق: كالثانويات، قاعات السينما، المسرح، المستشفيات مثل بودانس، سان ميشال، كما أن الحظيرة العقارية التي خلفها الاستعمار بعد الاستقلال كانت بمثابة الحل، غير أنه لم يستمر لوقت طويل<sup>3</sup>.

لقد احتوت نصوص الميثاق الوطني لسنة 1976 على إحساس كبير بتأثير أزمة السكن وضرورة توفير السكن لكل مواطن جزائري، لكن القدرة الاستيعابية للحظيرة السكنية بلغت حدها الأقصى، وبدأت فرص الحصول على المسكن تتراجع وتنحسر أكثر فأكثر على شرائح واسعة من الطالبين له، الأمر الذي سمح في ظل غياب إستراتيجية واضحة للسكن بانتشار السكن القصديري في محيط وهران بسبب النمو الديمغرافي من جهة، والنزوح الريفي من جهة ثانية، فنتج عن ذلك ارتفاع نسبة شغل

---

<sup>1</sup>Chambart DE LAUWE :des hommes et des villes Ed Payot. Paris 1965. P99

<sup>2</sup>HADJIDJ Djounid Op cit p183.

<sup>3</sup>Idem P184.

المساكن إلى مستويات قياسية كانت لها مدخلية هي أيضا في تقادم الحظيرة العقارية ودخول العديد من العمارات ضمن خانة اللون الأحمر أو البرتقالي، مما يعني أنها متقدمة جدا أو أنها مهددة بالانهيار.

يقول عبد الكريم فضيل: "بعد الاستقلال شهدنا تمركز كبير للتناقضات الاجتماعية التي ما فتئت تزداد بسبب تواجد جل الوظائف الاقتصادية داخل المدن، لذلك تراجعت ظروف السكن بشكل كبير على مستوى الولاية المتمثل في النقص الحاد مقارنة مع الطلب المتزايد نتيجة للنمو الديمغرافي والنزوح الريفي، أما على المستوى الكمي فيتعلق الأمر بتراجع شروط النظافة والأمن والصحة"<sup>1</sup>.

الجزائر كباقي دول العالم الثالث، كان نمو المدن بها ناتجا في بداية الأمر من حراك أو نزوح داخلي ثم نمو ديمغرافي مما أنتج ضغطا كبيرا على نقاط الاستقبال وخصوصا السكن. ويشير عبد الكريم فضيل إلى أن أغلب دول العالم الثالث ومن بينها الجزائر كان النزوح الريفي فيها كثيفا باتجاه المدن، زيادة على غياب أو ضعف التحكم في النمو الحضري من قبل السلطات العمومية فنفرع عن ذلك:

1. ارتفاع في نسبة شغل المسكن.

2. انتشار الأحياء القصديرية.

3. نقص في مختلف الشبكات: الماء، الكهرباء، الغاز، صرف المياه.

---

<sup>1</sup>Abdelkrim Fodil : croissance urbaine et crise de logement en Algérie : « le cas de la ville d'Oran mémoire de DEA présenté sous la direction du Pr Louis ROUSSEL 1983.1984. p3.

4. تدهور مستمر للحظيرة العقارية وغياب أعمال الترميم<sup>1</sup>.

تشير المخططات التنموية المتتالية للجزائر إلى ضعف الحصص المقتطعة لقطاع البناء، والتي أربكت إمكانية احتواء أزمة السكن المتراكمة بسبب غياب رؤيا استشرافية في مكنتها وضع قواعد وضوابط لحاضر الأزمة ومستقبلها، والجدول التالي يبين بالمليون دينار حصص كل قطاع من كل مخطط تنموي:

جدول رقم 15: يوضح توزيع الاستثمارات بحسب القطاعات في المخططات التنموية الثلاث.

القطاع	المخطط الثلاثي 1967-1969	%	المخطط الرباعي 1970-1973	%	المخطط الرباعي 1974-1977	%
القطاع الفلاحي	1606	22	4140	22	16500	21
القطاع الصناعي	4750	66	12400	66	47800	60
بنية تحتية، خدمات أبناء وأشغال عمومية	855	12	2307	12	15400	19

يظهر من الجدول الأهمية البالغة الممنوحة للقطاع الصناعي على حساب مختلف القطاعات وخصوصا قطاع البناء، وذلك بالرغم من تفاقم أزمة السكن، باستثناء المخطط الرباعي 77/1974<sup>2</sup> الذي نلاحظ فيه ارتفاع طفيف في حجم الاستثمار في

<sup>1</sup>-CF : Abdelkrim Fodil, Op cit .

<sup>2</sup>B. SEMMOUD : « industrialisation, espace et société en Oranie, in cahiers du cerdro n°01 Oran 1983 p5

هذا القطاع، لكنه غير كاف لاستدراك النقص الحاد واحتواء الطلب المتزايد على السكن وقد أشرنا إلى ذلك سالفًا.

لم يكن مؤشر النمو الديمغرافي والنزوح الريفي دافعا إلى الالتفات لأزمة السكن والرفع من حجم الاستثمارات في هذا القطاع، حتى إذا أدركت السلطات العمومية خطورة الأزمة بدأت مع المخطط الرباعي بالتحول نحو قطاع البناء، لكنه لم يكن في مستوى عمق الأزمة وامتدادها، وكان من تداعيات ذلك ارتفاع نسبة شغل المسكن (TOL) بشكل خطير، فقد قفزت هذه النسبة بمدينة وهران من 5.3 سنة 1966 إلى 6.2 سنة 1977 كما هو مبين في الجدول أدناه\*.

**جدول رقم 16: يبين عدد سكان مدينة وهران مقارنة مع نمو الحظيرة العقارية.**

الفترة	1966	1977
عدد السكان	326706	485400
حجم الحظيرة العقارية	61766	78329
نسبة شغل المسكن	5.3	6.2

يسجل عبد الكريم فضيل أنه كان يجب على عدد المساكن أن يرتفع مقابل ارتفاع عدد السكان حتى تستقر نسبة شغل المسكن (TOL) سنة 1977، كما كانت عليه سنة 1966، لكن الملاحظ أن نمو الحظيرة العقارية لم يتجاوز 75035 وحدة سكنية،

\*قمنا بتحليل الجدول مع التحفظ فيما يتعلق بنسب شغل المسكن (TOL) لسنة 1966 و 1977، لأن منطقة وهران تعرضت لأكثر من تقسيم إداري (1974 و 1984).  
 فبحسب الدليل الجغرافي الوطني (Code Géographique National) لشهر ديسمبر 1964. كانت محافظة وهران تضم 11 بلدية و 5 مقاطعات: وهران- عين تموشنت- المحمدية- سيدي بلعباس- تلاغ.  
 بالنسبة للدليل الجغرافي الوطني لشهر أوت 1975 كانت ولاية وهران تحتوي على 3 دوائر و 11 بلدية  
 أما بالنسبة للدليل الجغرافي الوطني لشهر مارس 2002. أصبحت ولاية وهران تضم 9 دوائر و 26 بلدية (أنظر الملحق).

مما يعني ارتفاع نسبة شغل المسكن من 5.3 إلى 6.2 سنة 1977، عن طريق إجراء

العملية الحسابية التالية.

$$\text{نسبة شغل المسكن (TOL)} = \frac{\text{عدد السكان سنة 1977}}{\text{عدد الوحدات السكنية من نفس السنة}}$$

$$\text{(TOL)} \quad 6,48 = 485400/75035$$

ترتب عن هذا الارتفاع تدهور الحظيرة العقارية وتراجع كبير لعناصر الرفاهية، والعملية هذه لا تعكس حقيقة الوضع، فلو أقصينا من الحظيرة العقارية المساكن التي لا تستجيب لقواعد الأمن والرفاهية أو السلامة، كالمسكن الفوضوي أو المؤقت، أو الذي لا يستجيب لقواعد البناء السليمة لارتفعت نسبة شغل المسكن إلى درجات خطيرة، كما أن مؤشر شغل المسكن (TOL) لا يعكس هو أيضا واقع الساكنة فهو لا يأخذ بنظر الاعتبار طبيعة العائلة أو مساحة المسكن، كما أن نسبة شغل الغرفة (TOP) لا يعكس هو أيضا طبيعة ما يجري في الحظيرة السكنية، والأمر راجع إلى الغموض في تعريف المسكن\*، والجدول في الأسفل يوضح نسبة شغل المسكن بولاية وهران تبعا لإحصائيات 1998 و 2008 مقارنة بالمستوى الوطني.

\* حتى وإن كانت التعريفات متقاربة، تبقى مختلفة من حيث الرؤيا التي تحملها المجتمعات عن المسكن من حيث المساحة، النوع (فردى ، جماعى) والطابق، وتوفره على عناصر الرفاهية وقربه من المرافق، وكذلك موقعه من جهة الضوء، الهدوء، المساحات الخضراء وغير ذلك.

### جدول رقم 18: يوضح نسبة شغل المسكن بولاية وهران

الرتبة	على المستوى الوطني	2008	1998	الفترة
3	34074911	1453152	1213839	عدد السكان
6	5303954	255155	196063	حجم الحظيرة السكنية المشغولة
4	6.4	5.7	6.2	نسبة شغل المسكن

المصدر: معطيات إحصائية رقم 527/31

الملاحظ في الجدول أعلاه تراجع طفيف في نسبة شغل المسكن والسبب راجع إلى إطلاق مشاريع البناء وتنوع أشكاله، لكن نسبة شغل المسكن هذه لا تعكس حقيقة الحظيرة السكنية ولا طبيعة المسكن ونوعيته، وإلا لكانت نسبة شغل المسكن مرتفعة، أما فيما يتعلق بشغل الغرفة (TOP) فالأمر سيان<sup>1</sup>. فما ينطبق على الكل ينطبق على الجزء، ولو قارنا هذه النسب خلال هذه السنوات مع المقاييس الدولية والمبيّنة أدناه، فإننا نجدتها تقترب من الوضعية الحرجة أو الاكتظاظ الحرج بالنسبة لإحصائيات سنة 2008.

### جدول رقم 19: المعايير العالمية لشغل الغرف (TOP)

المعايير	توزيع المساكن المشغولة حسب عدد الغرف
إعمار قليل (ضعيف) <i>sous peuplement</i>	0.1 إلى 0.7
إعمار عادي (طبيعي) <i>peuplement normal</i>	1.0 إلى 1.1
اكتظاظ مقبول <i>surpeuplement acceptable</i>	1.9 إلى 2.0
اكتظاظ حرج <i>surpeuplement critique</i>	2.3 إلى 3.3
اكتظاظ غير مقبول <i>surpeuplement intolérable</i>	3.4 إلى 15

<sup>1</sup>Abdelkrim Fodil Op cit. P 40

لكن في الفترة الممتدة بين 1977 و1998 فإن نسبة شغل الغرف كان يتجاوز ذلك إلى الاكتظاظ غير المقبول، وقد ساهمت هذه الفترة الزمنية من الضغط على الحظيرة السكنية وتقادمها بوتيرة متسارعة، ونؤكد مرة أخرى في هذا المقام بأن اعتمادنا لهذه النسب كان بتحفظ شديد فلو أخذنا بنظر الاعتبار مساحة المسكن وطبيعته لكانت نسبة شغل الغرف أعلى بكثير وأخطر، أما لو أضفنا إليها نوعية المواد المستعملة في البناء وكذلك دراسة الموقع والآجال والمتابعة وأسعار البناء المطبقة لكانت صورة الحظيرة السكنية قاتمة جدا مما تبدو عليه في الواقع، ناهيك عن عوامل أخرى سنتطرق إليها لاحقا كتكملة لما ذكرناه في الفصل السابق.

يسجل حجيج جنيد في هذا الاتجاه: "بأن المساكن التي بنيت في حي العثمانية مثلا أو حي الصديقية، بنيت بطريقة مستعجلة لا تتوفر فيها أية مرافق، وأن المخطط الرباعي الثاني (أي بعد 1998) لم يلتفت إلى إقامة المرافق الضرورية، فكل الانجازات السكنية التي أقيمت كانت مجردة من هذه المرافق، فالمساكن كانت أسوء من مجرد مساكن للإيواء (*cités d'ortoir*)، وذلك بغض النظر عن التأخر في آجال الانجاز المسجلة، وكان الهدف من إنجاز هذه المساكن هو خلق نوع من الاندماج الاجتماعي من خلال السكن الجماعي، غير أن الإعداد لهذه المناطق، *ZHUN* أوكلت لفرق تقنية لم تلتفت قط للجانب الاجتماعي، فانتهت بإنتاج أشكال رديئة خالية من كل مرفق"<sup>1</sup>. كما أن هذه المجموعات السكنية لم تكن مندمجة مع النسيج الحضري للمدينة بإعتبارها إمتداد

---

<sup>1</sup>HADJIDJ Djounid , Op cit P195-196.

طبيعي لها، ولم تكن تعطينا انطباع بأن عملية البناء قد تمت نهائياً، والأمر راجع لعدم كفاية الحصص المالية المخصصة، أو نقص في الدراسة أو المنازعات على المستوى القضاء بين الجهات المتدخلة مباشرة أو بطريقة غير مباشرة في عملية البناء كما صرح بذلك مدير سابق بديوان الترقية والتسيير العقاري. وعدم اندماج السكن فيزيقياً مع النسيج العمراني والحضري أنتج في اعتقادنا حالة من عدم تمكن الساكن من الاندماج اجتماعياً، فمراعاة الجانب التقني، بل الجانب الاقتصادي فقط\*، جعل من هذه القطع الحضرية المبنية (السكن الاجتماعي الجماعي) عقيمة، ليس فقط من جهة بعدها وعدم تناغمها مع النسيج العمراني والحضري فحسب، وليس من جهة فقرها الهندسي، ولا حتى من جهة انفتاحها على إنسانية الإنسان فيما هي العناصر الحياتية التي تتطلبها، فالهدف من البناء لم يكن تلبية للحاجة الإنسانية والاجتماعية المخترنة للثقافة بمختلف مكوناتها، بل تلبية للحاجة الاقتصادية الملحة المتمثلة في البناء بكثرة، وفي مدة زمنية قصيرة، وبسعر منخفض استجابة للطلب الحاد على السكن.

لم يكن في استطاع ديوان الترقية والتسيير العقاري بولاية وهران، الحصول على تمويل معتبر لإعادة استعماله في إطلاق مشاريع سكنية جديدة، فلم تكن تصفية مؤخرات الإيجار التي كانت تقتضيها عملية البيع كافية، لأنها كانت بسيطة جداً، وقد اشرنا إلى ذلك سابقاً، ولم تكن أسعار التنازل أو البيع لترقى إلى تغطية مشاريع سكنية

---

\* العديد من مشاريع البناء بوهران سجلت الكثير من النقائص على المستوى التقني، وأكدت ذلك مختلف الاستجابات التي أجريناها مع إدارات ديوان الترقية والتسيير العقاري.

جديدة، أما مسألة التخلي عن تسيير حظيرة عقارية متقادمة فنميل إلى الاعتقاد بأنه لم يكن هو هدف قانون التنازل رقم 81-01، بل الهدف الحقيقي كان يتمثل في التنازل عن الفيلات الفخمة والمحال الواسعة، والشقق الفاخرة التي تركها الاستعمار وبيعها بأثمان بخسة، ولعل فكرة التخلي عن تسيير ما تقادم من الحظيرة بحجة أنه أصبح مكلفاً لم يكن مطروحا البتة، لأن أسعار الإيجار كانت منخفضة جداً، ناهيك عن إنعدام الصيانة التي ظلت تخلو منها وصولات الكراء إلى غاية منتصف التسعينات\*، حيث بدأت مراجعة الدولة لأسعار الإيجار وتحويل أصحاب مؤخرات الإيجار إلى العدالة، والتفكير في خلق أجهزة غير تابعة للدولة تقوم بمهمة تحصيل الإيجار. التي جاءت في مرسوم صادر في 1997، لكنها لم تترجم على مستوى الواقع لعدم نجاح التجربة التي أجريت مع أحد الخواص في تسيير حي 1500 مسكن بمنطقة إيسطو.

### ملكية جماعية أم ملكية فردية؟

تجدر الإشارة إلى أن الأهالي عند استقرارهم في الحظيرة السكنية التي خلفها الاستعمار لم تكن لديهم أدنى فكرة عن الملكية المشتركة، ولا عما يختلف فيه المسكن الجماعي عن المسكن الفردي من جهة الأجزاء المشتركة التي تتكون منها العمارة، كالأقبية، مغاسل الثياب، مسطحات الدرج، مساكن البوابين، الخزانات والمصاعد وغيرها، وما يترتب عنها من التزامات مالية وقانونية يتقاسمها جميع سكان العمارة، حتى لا تتعرض هذه الأخيرة للتقادم، ونسجل في هذا السياق أن الأجهزة المسيرة للحظيرة العقارية

كانت منشغلة بعد الاستقلال بتسوية الساكنين بدون سند قانوني كتحرير عقود إيجار أو شهادات تعيين (affectations)، وبما أن التسيير كان مقتصرًا فقط على التسوية، أكثر من متابعة الإيجار، والاهتمام بصيانة الأجزاء المشتركة وتظيفها، فإن هذه الأجزاء شملت عملية التملك والتسوية والبيع، مع انطلاق قانون التنازل 01-81.

على الرغم من أن هذا القانون يمنع بيع الأجزاء المشتركة بلحاظ أنها ملك مشترك لجميع سكان العمارة، لكن ما حصل أن عمليات التقييم للمساكن قامت بها فرق متعاقدة من الخدمة العسكرية لم تكن لها معرفة سابقة وخبرة بالأجزاء المشتركة، فكانت النتيجة أن من تملك قبوا مهينًا في شكل محل أو مسكن أو مغسل ثياب، أو مسكن بواب قيم على أنه مسكن أو محل تجاري، سمحت له بطاقة التقييم الصادرة عن مديرية أملاك الدولة (*les domaines*) من الاستفادة من قانون التنازل والحصول على عقد ملكية<sup>1</sup>.

منذ البدايات الأولى من تملك المساكن الشاغرة بدأت التغييرات لهندسة العمارات من الداخل بدون تمييز بين قبو، مسكن بواب، أو مغسل ثياب، أو خزانة، أو غيرها<sup>2</sup>، وساعد على ذلك انشغال الأجهزة المسيرة، وواقع الحظيرة السكنية يشير بوضوح إلى أن تملك هذه الفضاءات رافقته حركة واسعة في تغيير هندسة العمارات من الداخل، وعلى واجهات البناء كالشرفات، وطالت حتى الأسطح أيضًا وذلك ببناء مساكن إضافية.

---

<sup>1</sup>Même en présence de l'état descriptif de division (EDD) beau coups d'opérations de cession ont été finalisées et sanctionnées par l'établissement d'actes de propriété

<sup>2</sup>Samia BENABBES : Op cit p23.

يسجل حجاج جنيد في هذا السياق إلى أن جهل القوانين، نقص الوسائل أو الإهمال هو الذي دفع السكان إلى التسبب في تداعي هذه الحظيرة السكنية وتقدمها،<sup>1</sup> وبالرغم من وجود قوانين سابقة على المرسوم رقم 83-666 كنظام العمارة والمرسوم رقم 76-147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، إلا أن هذه القوانين وما جاء بعدها كانت تتساقط في الفجوة التي أحدثتها الأجهزة المسيرة بفعل انشغالها بغير ما كانت منشغلة به الساكنة على مستوى الواقع، وكلما كانت الهوة تتسع كانت القوانين تتوارى تباعا، وهكذا فوت السكان على أنفسهم فرصة الانفتاح على ثقافة الملكية المشتركة، وإمكانية انتشارها فيما بعد مع توسع المدينة، هذا التباعد أو التنافر الذي سقطت في غمرته كل هذه القوانين أنتجته العديد من العوامل:

#### • العامل الأول:

التفات الأجهزة المسيرة بعد الاستقلال إلى تسوية الساكنين بدون سند قانوني نتيجة للتملك الجماعي للأملاك الشاغرة التي خلفها الاستعمار الفرنسي، بالإضافة إلى الاستغراق في ضبط الملفات الخاصة بمنح شهادات الاستفادة لبعض الأملاك الشاغرة.

#### • العامل الثاني:

تعدد الهيئات المسيرة: مصالح أو مكاتب السكن معتدل الإيجار OPHLM التعاونيات العقارية (CIA). الديوان الوطني للسكن العائلي ONLF. مع ما ترتب عن

---

<sup>1</sup>HADJIDJ Djounid Op cit p286

ذلك من تطبيق في نسب غير متساوية للإيجار إلى غاية 1983، حيث وُحِدَت نسب الإيجار بمقتضى المرسوم رقم 83-256 المؤرخ في 09 أبريل 1983.

#### • العامل الثالث:

عدم استقرار الجهاز المسير للحظيرة السكنية والممثل في ديوان الترقية والتسيير العقاري، وعدم ثبات شكله القانوني والمتغير باستمرار من سنة 1974 إلى غاية 1993، حيث أصبح ديوان الترقية والتسيير العقاري تابعا لوزارة السكن، و لما استقر شكله القانوني تعددت الوظائف المنوطة به: ترقية، متابعة البناء، البناء، بيع المساكن، المناقصة، التسيير، بيع أدوات البناء، إدارة ورشات الحدادة و النجارة، ثم الترميم، الأمر الذي أغرق ديوان الترقية في مختلف هذه الوظائف وأضعف أداءه في تسيير الحظيرة السكنية التي أهملت في البداية بسبب تعدد الهيئات المسيرة.

#### • العامل الرابع:

تقسيم الحظيرة السكنية إلى مجموعة من الحظائر بحسب تاريخ الاستغلال مع تطبيق قوانين ومراسيم مختلفة فيما يتعلق بالتنازل (cession)، كما هو موضح في الأسفل مما صعب مهمة التسيير:

## جدول رقم 20: يبين تقسيم الحظيرة السكنية بحسب التشريعات المتعلقة بالتنازل

قانون التنازل المطبق	تاريخ الاستغلال
قابلة للتنازل في إطار القانون رقم 81-01 المؤرخ في 1981/02/07	الأمالك المستغلة قبل سنة 1981
قابلة للتنازل في إطار المرسوم رقم 88-71 المؤرخ في 1988/02/22	الأمالك المستغلة بعد سنة 1981
قابلة للتنازل في إطار المرسوم التنفيذي 97-35 المؤرخ في 1997/01/14	الأمالك المستغلة بعد شهر أكتوبر 1992
لم تكن قابلة للتنازل إلا أن صدر القانون 03-269 الذي وحد كل أسعار التنازل	الأمالك المستغلة بعد سنة 1998
التنازل يخص فقط المساكن المستغلة قبل جانفي 2004	الأمالك المستغلة بعد 2004 غير قابلة للتنازل

المصدر: مديرية التسيير العقاري 2012

كما يتبين من الجدول أعلاه فإن الوضعية هذه استمرت إلى غاية شهر ديسمبر 2003 حيث صنف التنازل العقاري بموجب المرسوم 03-269 الصادر في شهر أوت 2004 حيث جمعت كل الأمالك ضمن حظيرة واحدة مسماة بالأمالك المستغلة قبل شهر جانفي 2004 لتصبح قابلة للتنازل بمقتضى المرسوم أعلاه، أما الحظيرة السكنية المستغلة بعد سنة 2004 فليست قابلة للتنازل إلى حين صدور قانون جديد في هذا الاتجاه، على أن تكون الملفات المتعلقة بطلبات التنازل مودعة على مستوى مديرية أملاك الدولة قبل نهاية شهر ديسمبر 2010. وبهذا الشكل يكون هذا القانون قد ألغى القوانين السابقة المتعلقة بالتنازل، كما تغير تقسيم الحظيرة السكنية أيضا على أساس نسبة الإيجار إلى قسمين: حظيرة سكنية مستغلة قبل جانفي 1998 ويطبق فيها الإيجار على أساس عدد الغرف، وأخرى مستغلة بعد جانفي 1998 ويطبق فيها الإيجار على

أساس القيمة التأجيرية البالغة 25دج للمتر المربع، بحيث تكون العملية الحسابية على النحو التالي:

25دج (القيمة التأجيرية) X مساحة المسكن X 1.15 (متوسط معامل المنطقة).

#### • العامل الخامس:

قلة الإمكانيات وبعد الحظيرة السكنية عن الجهاز المسير، الأمر الذي زاد في تعقيد عملية تسيير الحظيرة، وإشارة بسيطة إلى عدد العمال بديوان الترقية والتسيير العقاري ترفع الغموض فيما هي العلاقة الموجودة بين هذا العامل وتسيير الملكية المشتركة، ففي سنة 1984 كان عدد العمال يصل إلى 1547 عامل، في حين كانت الحظيرة السكنية المسيرة تضم 78940 وحدة سكنية، أما في سنة 2012 تراجع عدد عمال ديوان الترقية والتسيير العقاري إلى 443 عامل منهم 156 إطار، في حين ارتفعت الحظيرة السكنية المسيرة والمتنازل عنها من قبل ديوان الترقية والتسيير العقاري إلى 149196 وحدة سكنية، والجدول أدناه يوضح التراجع الكبير في عدد العمال الذي ترتب عنه تراجع كبير في الاهتمام بالأجزاء المشتركة التي يقع تسييرها على عاتق ديوان الترقية و التسيير العقاري والمتعلقة بالمساكن المستأجرة.

جدول رقم 21: يبين عدد العمال لديوان الترقية إنطلاقاً من سنة 1984 (سنة الإدماج

بين (OPHLM.SLWO.OPIG)

السنة	تاريخ الاندماج	1999	2012
عدد المستخدمين	1547	1495	443

المصدر: تقرير شهر أوت 2012: المديرية العامة إلى وإلى ولاية وهران

يتوزع عدد العمال بحسب الفئات المهنية كما هو موضح في الجدول أدناه إلى:

جدول رقم 22: يبين عدد عمال ديوان الترقية والتسيير العقاري حسب الفئات المهنية:

النسبة %	التنفيذ	النسبة %	التحكم (maitrise)	النسبة %	إطار	الصف
51,5	228	13,3	59	35,2	156	عدد المستخدمين

المصدر: تقرير شهر أوت 2011: موجه من المديرية العامة لديوان الترقية إلى وإلى ولاية وهران.

يوضح الجدول أعلاه تراجع في عدد المستخدمين بديوان الترقية والتسيير العقاري مقارنة مع تطور الحظيرة العقارية وأجزائها المشتركة، ولو أضفنا نسبة فئة التحكم إلى نسبة الإطارات فإنها تعادل تقريبا عدد العمال المنفذين الذين لهم علاقة مفترض أن تكون مباشرة بصيانة الحظيرة السكنية، وهي علاقة غير متوازنة في مواجهة الطلب الهائل من قبل السكان على صيانة العمارات بحسب تصريح بعض المستجوبين (رئيس مصلحة الصيانة)

من بين عدد العمال المنفذين البالغ 228 هناك فقط 64 عامل مرتبط مباشرة

بالصيانة ويتوزع هذا العدد على النحو التالي:

جدول رقم 23: يبين توزيع عمال الصيانة بحسب التأهيل:

ملحوظة	العدد	التأهيل
/	06	إطار تقني
/	02	إطار إداري
1- أحيل على التقاعد يوم 2010/08/31	03	سائق
/	02	كناس (عون نظافة)
/	02	عامل أشغال manouvres

/	04	عامل مواسير égoutiers
/	03	بناء maçons
/	02	طلاء peintre
/	01	نجار menuisier
/	02	رصاص plombier
/	01	سدّاد étanchéiste
/	01	كهربائي électricien
/	01	لحام Soudeur
/	34	منظفة femme de minage
/	64	العدد الإجمالي

المصدر: مصلحة الصيانة: تقرير الثلاثي الثالث 2010

كما هو ملاحظ فإن نسبة عمال الصيانة من العدد الإجمالي للمستخدمين بديوان

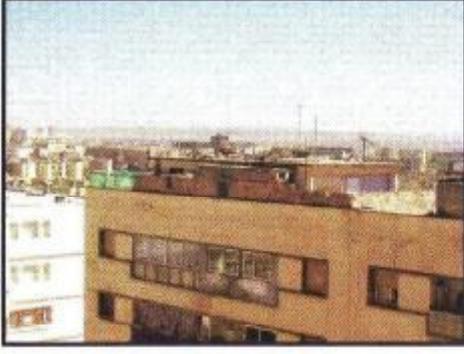
الترقية لا يمثل إلا 14.14%، الأمر الذي يدعم فكرة التباعد الموجود بين الساكنة

واديوان الترقية، وكأن العلاقة تقتصر على الإيجار فقط، مما يعرّض الحظيرة السكنية

إلى المزيد من التدهور من خلال المزيد من التملك والتغيير لمورفولوجيا العمارات من

الداخل والخارج، لأن العدد لا يسمح بمتابعة مستمرة لما يجري في الأحياء السكنية.

(أنظر الصورة أدناه)



صور 01، 02: تظهر بناءات فوضوية على أسطح العمارات

تتصدر أعمال الصيانة بالنسبة لديوان الترقية والتسيير العقاري على ترميم الأقبية (réfection) وتنظيفها بتطهير (curage) وتفريغ وتخلية الأقبية من المياه القذرة المتراكمة باستمرار على مستوى أقبية العمارات المبنية حديثاً، فتح المسالك والمجاري بشكل متواصل، وتبين حصيلة أعمال الصيانة للثلاثي الأول من سنة 2011 إلى أعمال التلحيم والمساكة (étanchéité)، الكهرباء، الطلاء، والبناء، وهي قليلة بالمقارنة مع أعمال التطهير للأقبية على مستوى كل العمارات تقريبا التي بنيت حديثاً، مما يفتح علامة استفهام حول الأخطاء التي تسربت إلى الدراسة والانجاز لهذه المشاريع السكنية (أنظر الصورة أدناه رقم: 03 و 04) .



صور 03، 04: تنظيف وتفريغ أحد أقبية حي 780 مسكن ايسطو

جدول رقم 24: يظهر أعمال الصيانة والتنظيف للثلاثي الأول من سنة 2011 على مستوى ولاية وهران

الحي	العمارة	ترميم الأقبية	تنظيف الأقبية	تطهير (curage) الأقبية	تفريغ الأقبية	فتح مسالك المياه القدرية	المجموع
حي 1245 مسكن ايسطو وهران	444	01	01	01	01	01	05
	434	/	01	01	01	01	04
	419E(م)1	01	01	01	01	/	04
	419E(م)2	01	01	01	01	/	04
	428E(م)2	01	01	01	01	/	04
	429E(م)1	/	01	01	01	/	03
	433E(م)1	/	01	01	01	/	03
	432E(م)1	01	01	01	01	/	03
	409E(م)1	01	01	01	01	01	05
	420E(م)1	/	01	01	01	/	03
	420E(م)2	/	01	01	01	/	03
	420E(م)3	01	01	01	01	01	05
	412E(م)1	01	01	01	01	01	05
	415E(م)1	02	01	01	01	01	06
	415E(م)2	/	01	01	01	01	03
	415E(م)3	01	01	01	01	01	04
	415E(م)4	01	01	01	01	01	04
	443E(م)1	01	01	01	01	01	04
	441E(م)1	01	01	01	01	01	04
	441E(م)2	01	01	01	01	01	04
	441E(م)3	/	01	01	01	01	03
	441E(م)4	01	01	01	01	01	04
	438E(م)1	01	01	01	01	01	04
	438E(م)2	/	01	01	01	01	04
	401E(م)1	/	01	01	01	01	04
	417E(م)1	/	01	01	01	01	04
417E(م)2	01	01	01	01	01	05	
440E(م)1	02	01	01	01	01	06	
440E(م)2	02	01	01	01	01	06	

06	01	01	01	01	02	411	
05	01	01	01	01	01	412	
05	01	01	01	01	01	410	
05	01	01	01	01	01	447E(م)1	
05	01	01	01	01	01	447E(م)2	
05	01	01	01	01	01	446E(م)1	
05	01	01	01	01	01	446E(م)2	
04	/	01	01	01	01	408E(م)1	
04	/	01	01	01	01	406	
04	/	01	01	01	01	405E(م)1	
05	01	01	01	01	01	405E(م)2	
05	01	01	01	01	01	418E(م)1	
05	01	01	01	01	01	421E(م)1	
04	01	01	01	01	/	421E(م)2	
05	01	01	01	01	01	624E(م)1	حي 790
04	01	01	01	01	/	603E(م)1	مسكن
05	01	01	01	01	01	602E(م)2	ايسطو
							وهران
05	01	01	01	01	01	509E(م)1	حي
05	01	01	01	01	01	509E(م)4	1500
05	01	01	01	01	01	509E(م)5	مسكن
05	01	01	01	01	01	510E(م)1	ايسطو
05	01	01	01	01	01	510E(م)2	وهران
04	01	01	01	01	/	510E(م)3	
04	01	01	01	01	/	510tour	برج
04	01	01	01	01	/	518tour	برج
05	01	01	01	01	01	4برج tour	حي 3110
							مسكن
							ارزيو
04	01	01	01	01	/	81	حي 1000
04	01	01	01	01	/	82	مسكن حي
							الزيتون
04	01	01	01	01	/	39A	حي 1180
04	01	01	01	01	/	02A	مسكن
							مارافال

04	01	01	01	01	01	B7	حي 200 مسكن حاسي بونيف
04	01	01	01	01	/	07	حي 50 مسكن حسيان طوال
03	01	/	01	01	/	B2	حي 50 مسكن العنصر
04	02	01	01	01	/	A1	حي 2000 مسكن الياسمين
05	01	01	01	01	01	E51	
03	01	/	01	01	/	كل حي	حي 100 مسكن سيدي الشحمي
03	/	/	01	01	01	S1	حي 100 creps AET
03	/	/	01	01	01	S2	
03	/	/	01	01	01	S3	
03	/	/	01	01	01	S4	
05	02	01	01	01	/	S5	
07	02	02	01	01	01	B	حي 670 مسكن الياسمين

المصدر: مصلحة الصيانة (OPGI) 2011

قد يبدو من الجدول أن هذه الأعمال تتعلق بمتابعة الأجزاء المشتركة من قبل ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية وهران، غير أن الأمر بخلاف ذلك أبداً، فهذه الأعمال جاءت نتيجة للعيوب التي شُيدت بها معظم هذه العمارات، لذلك فإن ديوان الترقية مجبر ومضطر إلى تفريغ أقبية البناءات أكثر من مرة خلال السنة وباستمرار، خصوصاً قبل بداية فصل الصيف، حتى لا تتحول الوضعية إلى كارثة صحية على سكان العمارات، كذلك فإن ركود

المياه على مستوى أقبية العمارات يفسدها ويعرّض أساسات هذه الأخيرة إلى تقادم سريع بل وإلى خطر الانهيار.

ويبين الجدول التالي أعمال الصيانة المتعلقة بترميم مجاري المياه القذرة خلال الثلاثي الأول من سنة 2011.

### جدول رقم 25: أعمال الصيانة المتعلقة بترميم مجاري المياه القذرة

الرقم	العنوان	عدد المساكن
01	حي 350 مسكن عمارة B1.B3.B4.بيغمراسن	62 مسكن
02	حي 120 مسكن عمارة B الكرمة	24 مسكن (كل العمارة)
03	حي بريميلا عمارة F2.مارفال و A1.مارفال	20 مسكن
04	حي 350 مسكن عمارة B5.بيغمراسن	24 مسكن
05	حي 350 مسكن عمارة A1.C1.A6	62 مسكن
06	حي 300 مسكن B4 السانية	24 مسكن
07	حي 287 مسكن عمارة S3.S1CREPS عين الترك	36 مسكن
08	حي 80 مسكن عمارة 4 العنصر	18 مسكن
09	حي 3110 مسكن البرج 4	60 مسكن
10	حي 1500 مسكن عمارة 509 مدخل 04 ايسطو	18 مسكن
11	حي 40 مسكن عمارة C1 الكرمة	20 مسكن
12	حي 2000 مسكن الياسمين	40 مسكن

المصدر: مصلحة الصيانة 2011.

يمكننا ملاحظة الشيء نفسه من خلال الجدول أعلاه، فالأعطاب المتكررة للمواسير بهذه البنايات يشير إلى عدم احترام المعايير في وضع المواسير من جهة، كما يتصل الأمر بالتغييرات المستمرة لمواقع وأشكال المراحيض، ودورات المياه، والمطابخ، أو لتوسعتها، مما يحدث تسربات أو إنسدادات متكررة زادت من تدهور الحظيرة السكنية.

الغريب في هذا التقرير أنه حتى أعمال التلحيم التي لم تتجزأ أصلاً داخل بعض العمارات مثل حي 2000 مسكن (الياسمين) خوفاً من سرقة قنوات صرف المياه وإيصال الغاز أدمجت في أعمال الصيانة، فاضطر ديوان الترقية والتسيير العقاري إلى إتمام هذه الأشغال بعد تسليم مفاتيح المساكن لأصحابها. وكناقلة للقول يبدو من الحصيلة المنجزة من قبل مصلحة الصيانة أنها أعمال بعيدة ولا علاقة لها بصيانة الأجزاء المشتركة، كإصلاح المصاعد، ترميم مداخل العمارات وتنظيفها، إصلاح الإنارة المشتركة داخل الأبنية وأقفاص الدرج، والنوافذ وغيرها، إذ لا وجود لها في هذا التقرير، أو في التقارير السابقة و اللاحقة، والتي يضيق المقام لعرضها كلها.

يشير التقرير إلى أن هناك 34 منظمة لكنه يستدرك بأن عدد من يمارس مهمة التنظيف فعليا هو 18 منظمة فقط، ولو قمنا بتوزيع هذا العدد على أربع عشرة وكالة تابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري على مستوى الولاية، إضافة إلى المديرية العامة، فماذا يبقى للعمارات المسيرة من قبل الديوان، ويؤكد التقرير إلى أن ديوان الترقية يسير 175 حي بولاية وهران، لكن عدد الأحياء المستهدفة بالصيانة والتنظيف هو 30 حي فقط، متكون من 343 عمارة، أما ما تبقى من الحظيرة السكنية فأجزاءها المشتركة عرضة للتداعي وانتشار الأوساخ والقاذورات داخل وخارج العمارات، ولم يحصل في ولاية وهران أن تأسست نقابات على مستوى العمارات المسيرة سابقا من قبل الديوان أو في إطار الملكية المشتركة لاحقا لما صدر قانون التنازل أو المراسيم الأخرى

المتعلقة ببيع المساكن الاجتماعية، ولم تتحرك البلدية لتتولى هذه المهمة كما تنص القوانين على ذلك، فكانت النتيجة أن تحولت كل الأحياء المسماة سابقا بأمالك الدولة إلى أحياء أشباح بلغت درجة التدهور فيها إلى مستويات خطيرة، كما هو مشاهد في حي دار الحياة، فيكتور ايغو، ليسكير (Lescur)، دار الهنا، دار البيضاء، مونتي كارلو، وحي شولي، حي سيتي بيري الذي يضم لوحده 6000 ساكن وهو عدد سكان مدينة صغيرة.

لقد تحولت هذه الأحياء إلى غيتوهات تجمعت فيها العوائل الفقيرة لأن أثمان المساكن فيها ضعيفة، أما العائلات التي كانت تقطن هذه الأحياء فلم تعد تقوى على المغادرة إلا إلى خارج المدينة، أو إلى أحياء شبيهة بها<sup>1</sup>، لأن أسعار المساكن الأخرى لم تعد في متناولها، وكأن هذه الفضاءات السكنية أصبحت تمارس نوعا من الحتمية الجغرافية أو المقاطعاتية قد تتحول في السنوات القابلة إلى ممارسة نوع من التمييز على أساس جغرافي لتصبح مدينة وهران مقسمة إلى مناطق فقيرة تتجمع فيها كل الآفات الاجتماعية، ومناطق أخرى مهيئة ومستقرة اجتماعيا.

يحتوي الإيجار على نسبة 6% تمثل أعمال الصيانة الخفيفة، و11.5% تمثل أعمال الصيانة الثقيلة، لكن يسجل احد إطارات ديوان الترقية: لو أن أعمال الصيانة الخفيفة قد أجريت لما وصلنا إلى أعمال الصيانة الثقيلة"، خصوصا وأن الحظيرة السكنية تضم نوعين من البناءات:

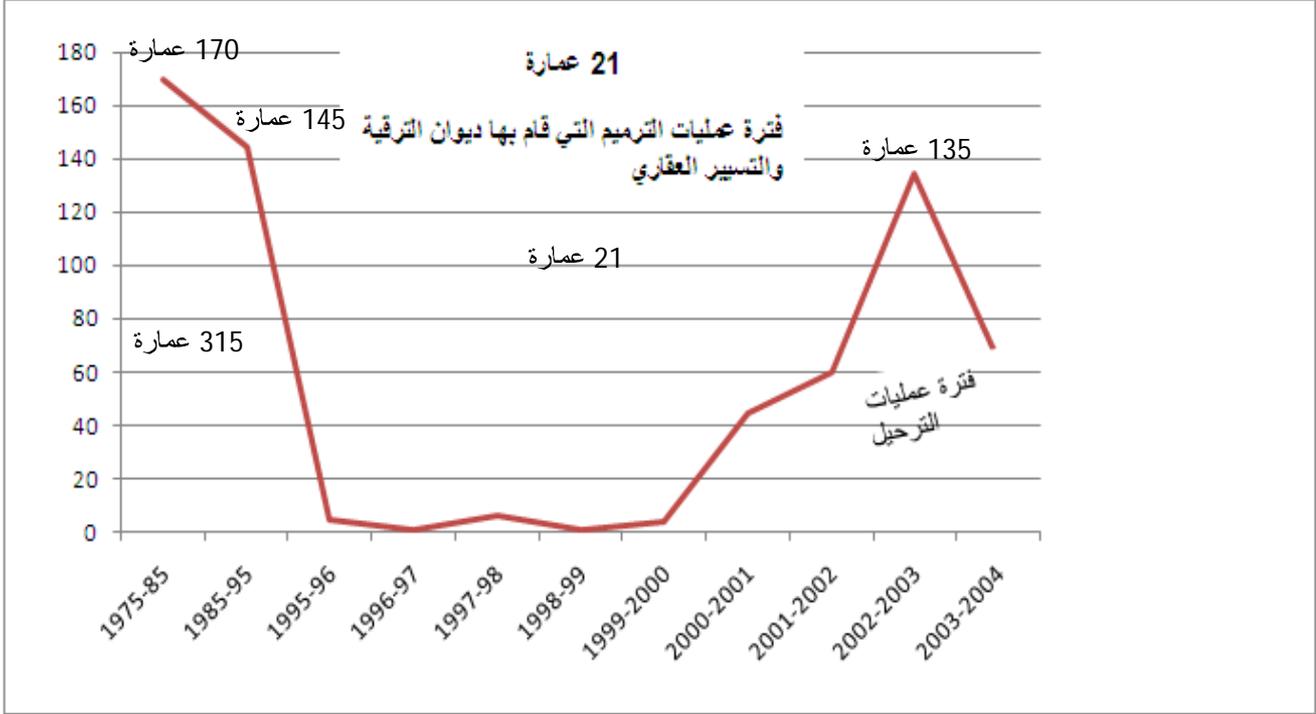
---

<sup>1</sup>Cf. Michel Pinçon, Monique Pinçon Charlot: « Les ghettos du gotha ; Au cœur de la grande bourgeoisie, Ed du seuil. Paris, sep 2007 p 12,17.

أ- عمارات مبنية على نمط الحائط الحامل والأسقف المقوسة.

ب- عمارات مبنية على نمط تكنولوجيا البناء المترابط والاسمنت المسلح.

يضاف إلى غياب أعمال الصيانة الخفيفة إهمال الاعتناء بالأجزاء المشتركة من قبل الأجهزة المسيرة والمستأجرين الذين لا يملكون فكرة عن أهمية هذه الأجزاء في الحفاظ على العمارة ككل، فكانت النتيجة ظهور انهيارات جزئية أو كلية، تشقق الأراضي، وتداعي الأجزاء المشتركة (أقبية مغمرة بالمياه القذرة، بنايات فوضوية على الأسطح)، ولو عدنا أدراجنا إلى الوراء قليلا لوجدنا بان سنوات السبعينيات سجلت أعلى نسبة من الانهيارات وذلك راجع في المقام الأول إلى تدمير حي لاكاليير، واستمر تدهور الحظيرة السكنية، بمدينة وهران يأخذ أبعادا خطيرة إلى يومنا هذا، والمنحنى البياني في الأسفل يظهر حالات الانهيار إلى غاية 2003-2004:



## مخطط رقم 02: حالات الانهيار من سنة 1975 إلى غاية 2003-2004

المصدر: تقرير ديوان الترقية والتسيير العقاري

في تقرير لديوان الترقية والتسيير العقاري أرجع فيه تفتيحه ظهور العيوب على

الواجهة العمرانية إلى:

- الاستعمال المبالغ فيه للمياه المنزلية والتجاوزات غير الشرعية بفعل تحويل الفضاءات السكنية.

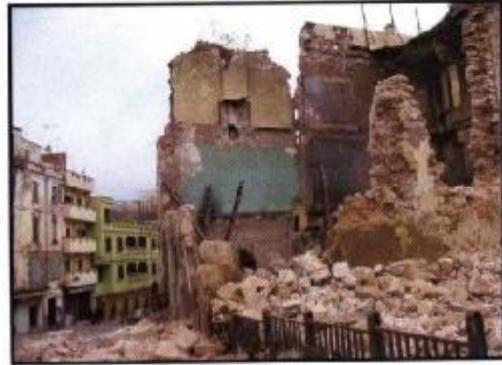
- إشكالية الملكية المشتركة وتأثيرات قانون التنازل عن أملاك الدولة رقم 81-01 وقلة الإمكانيات المالية لمواجهة الإصلاحات اللازمة.

لكن هذه التقارير لا تشير إلى مسؤولية ديوان الترقية والتسيير العقاري في حماية الحظيرة السكنية ومتابعتها، وقد سردنا العديد من الأمثلة على ذلك سلفاً، وهناك أمثلة أخرى التي تتحدد فيها هذه المسؤولية ولا يتسع المقام لجميعها. (أنظر الصور أدناه):

6



5



8



7



9



10



11



12



أقبية مغمرة بالمياه القذرة

صور رقم: 05، 06، 07، 08، 09، 10، 11، 12، تظهر انهيار وتدهور بنايات قديمة وحديثة ببعض أحياء وهران

لقد أوقف ديوان الترقية والتسيير العقاري ما يسمى بالتكاليف التأجيرية (charges locatives) المتعلقة بنظافة الأجزاء المشتركة، واختفت من وصلات الإيجار ابتداء من سنة 2004 بالنسبة للمساكن الجديدة، أما التي سلمت قبل ذلك فالتكاليف التأجيرية منعدمة منها تماما، ولا مناص من ذكر تجربة قام بها ديوان الترقية تمثلت في إعطاء مهمة تحصيل التكاليف التأجيرية إلى أحد الخواص بالنسبة لحي 2000 مسكن (الياسمين)، وذلك لمدة ثلاث سنوات ابتداء من سنة 2006، لكن أغلبية السكان امتنعوا عن دفع 300 دج شهريا مقابل التكاليف التأجيرية، بحجة أن المبلغ مرتفع فكانت النتيجة أن ألغيت التجربة.

انطلقت تجربة أخرى في حي 156 مسكن مرفال لتطبيق الإعانة الشخصية للإيجار (APL)، وكان سكان هذا الحي من قطاع التعليم، لكن ديوان الترقية لم يتمكن من تطبيق الإعانة بسبب عدم توفر البيانات الكافية على مستوى صندوق الضمان الاجتماعي حول المستأجرين وأزواجهم، فباءت التجربة بالفشل، وهناك حالة أخرى تتعلق بحي 65 مسكن (حي الصباح) الذي سلمت مساكنه سنة 2003، يقطنها موظفو وإطارات تابعين لوزارة المالية، والتعليم، والصحة، لكنه تعرض للتدهور بسرعة كبيرة بسبب التغييرات التي أجريت على المطابخ، دورات المياه، والمراحيض، وشملت أكثرية المساكن، وقد شهد هذا الحي أيضا سوء في عملية البناء كما صرح لنا بذلك إطار بمصلحة الصيانة، ولم يتمكن ديوان الترقية من وقف عمليات التغيير هذه.

## الترميم بولاية وهران:

أحصى ديوان الترقية والتسيير العقاري سنة 2008، 1990 عمارة مهددة بالانهيار مسيرة من طرف مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري، وأخرى ملك خاص تتطلب التدخل السريع، موزعة على أحياء وهران كما في الجدول أدناه:

### جدول رقم 26: يبين مجموع العمارات المهددة بالانهيار

الرقم	الحي	عدد العمارات	ملك ل.د.ت.ع	ع. المساكن ملك الخواص	ع.العائلات داخل المساكن	ع/س المسيرة من OPGI	ع/س المتنازل عنها	الدرجة		
								1	2	3
01	سان بيار	324	298	26	2458	294	2164	115	167	42
02	وسط المدينة	291	241	50	2414	90	2324	33	139	119
03	بلاطو	267	210	57	2066	96	1970	51	137	79
04	سانت انطوان	186	133	53	1374	1236	3314	133	52	01
05	الدرب	164	123	41	1070					
06	سيدي الهواري	170	109	61	1196					
07	أكميل	118	101	17	910					
08	سانت اوجان	145	133	12	1027	94	933	110	29	06
09	شويو	69	54	15	508	83	425	31	31	07
10	كارطو	63	51	12	498	28	470	36	26	01
11	ساناناز	46	34	12	373	42	331	29	12	05
12	مديوني	43	18	25	273	22	251	27	15	01
13	قنبيطة	42	39	03	381	07	374	20	20	02
14	مدينة الجديدة	32	22	10	246	19	227	10	11	01
15	البر	23	16	7	184	03	182	13	09	01
16	بيلاغ	7	6	01	121	21	100	07	0	00
<b>المجموع</b>		<b>1990</b>	<b>1588</b>	<b>402</b>	<b>15099</b>	<b>2035</b>	<b>13064</b>	<b>937</b>	<b>737</b>	<b>316</b>

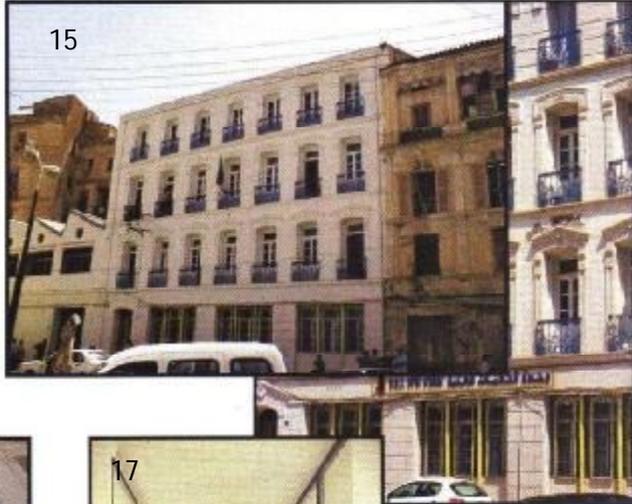
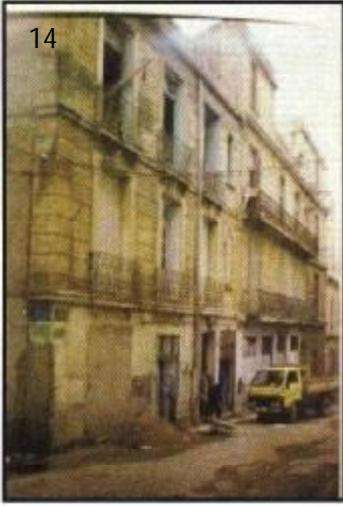
المصدر: المصالح التقنية (OPGI) 2008

تتم عملية التدخل على مستوى البنايات المهدة بالانهيار من خلال ثلاثة طرق:

#### أ. الترميم:

يخص الترميم تحسين الوضعية الحالية للبنايات بإعادة إرجاعها في أحسن صورة، يمكن لهذا التدخل أن يكون خفيفا: كإعادة المنشآت، الكهرباء، التدفئة، أو كما يمكن أن يكون متوسطا أو ثقيلًا، عندما يتعلق الأمر بالتدخل على مستوى الوحدات الهيكلية للبنايات (كما هو ملاحظ في الصورة أدناه)

قبل الترميم



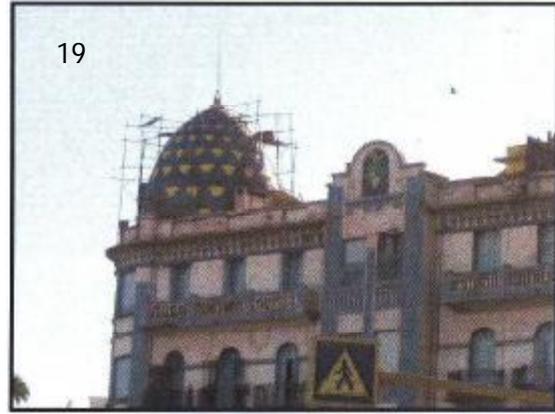
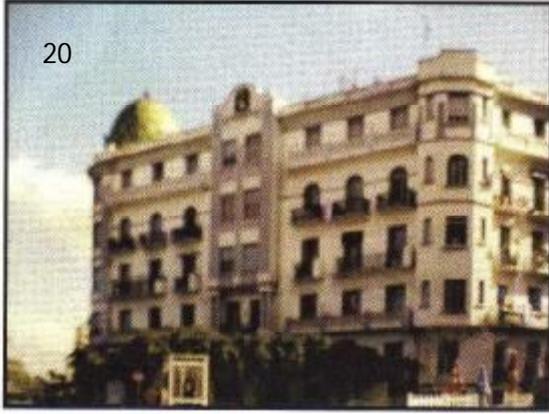
بعد الترميم

صور رقم: 13، 14، 15، 16، 17، 18: تظهر بالتدخل على مستوى الوحدات

الهيكليّة للبنىات

## ب. إحياء المباني:

هذه العملية تخص البنايات ذات القيمة التاريخية، تحتاج إلى خبرة كبيرة وتقتضي إرجاع البناية إلى حالتها الأولى، على النحو المطابق للأصل، تماما كما هو مبين في الصورة التالية.

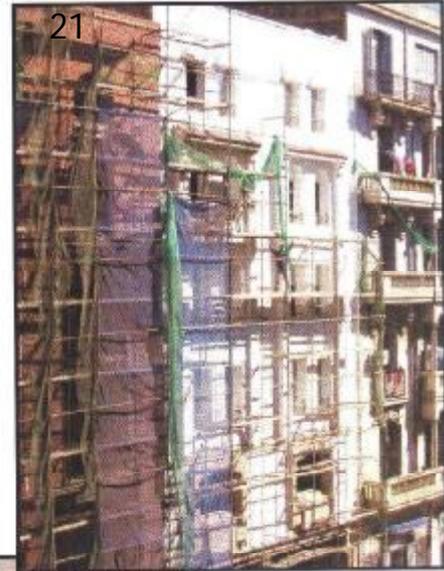
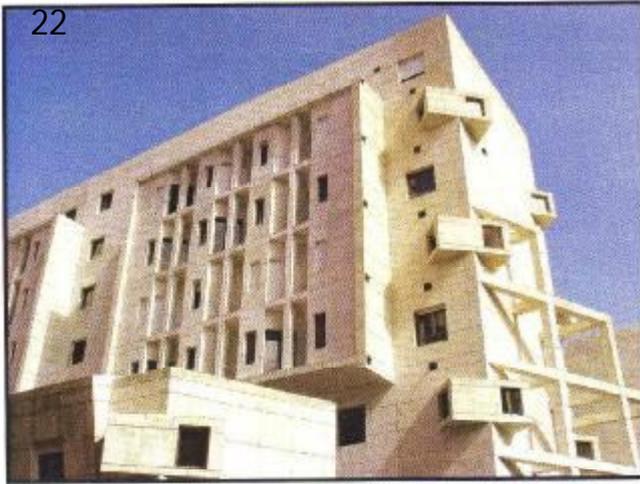


صور رقم 16، 17: إحياء المباني

## ج. التحديد:

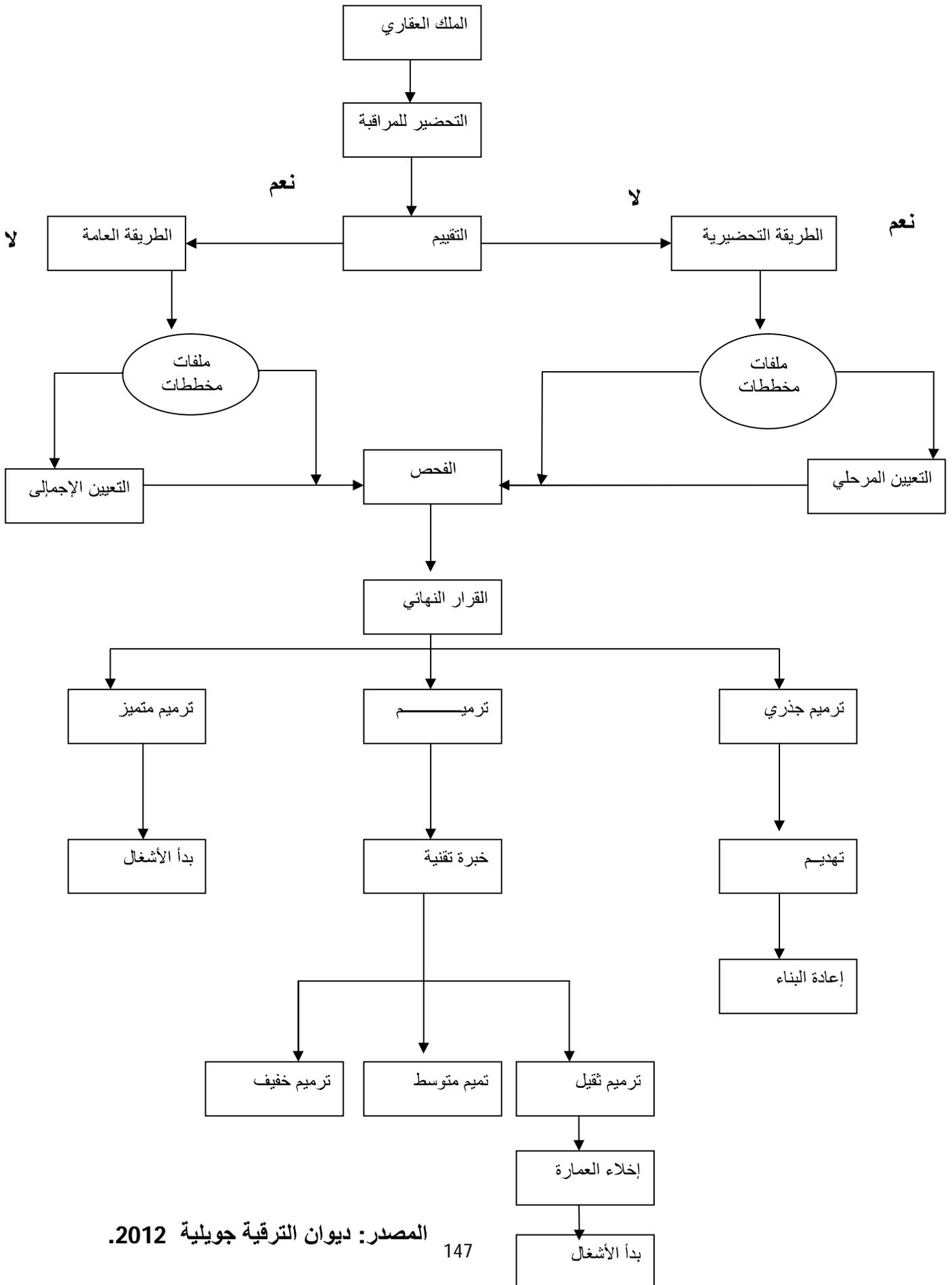
يتمثل في الهدم الكلي للبنايات و إطلاق عملية بناء جديدة، كما تبينه الصور

أدناه:



صور رقم 21، 22، 23، 24: إقامة كليمنتين شارع مستغانم

والمخطط رقم 03: الموجود أدناه يظهر مراحل التدخل في إطار عملية الترميم للمباني القديمة.



بدأت تجربة الترميم مع ديوان الترقية والتسيير العقاري نهاية عام 1994 وبداية سنة 1995، حين زار رئيس الحكومة آنذاك مدينة وهران، وسلّم للسلطات المحلية هبة مالية من الاتحاد الأوروبي لغرض ترميم الواجهة العمرانية.

هذه التجربة التي خاضها ديوان الترقية لم تعطي النتائج المرجوة لنقص الخبرة وقصور الدراسة التي تتطلبها عملية الترميم، وإن كانت سمحت له باكتساب نوع من

التجربة في القيام بعمليات الترميم اللاحقة التي شملت الأحياء التالية.

### جدول رقم 27: أشكال الترميم التي طالت أحياء وهران.

الرقم	العنوان	الحي	نوع الترميم
01	16 شارع لبريكوتية	سان بيار	متوسط
02	11 شارع فقرام	الدرب	ثقيل
03	32 شارع فقرام	الدرب	ثقيل
04	05 شارع لوبتال	سيدي الهواري	متوسط
05	01 شارع بونتيا	سيدي الهواري	ثقيل
06	02 شارع مراب مدريد	سيدي الهواري	متوسط
07	09 شارع مونتابور // شارع //	الدرب	ثقيل ثقيل
08	11 شارع شريط علي شريف	سانت انطوان	متوسط
09	عمارة بوزفيل	عين الترك	ثقيل
10	10 شارع الأخوة بلحاج	البدر	متوسط
11	08 شارع الحدائق 13 // الحدائق	سيدي الهواري	متوسط
12	04 شارع الأخوة رحال	سان انطوان	خفيف
13	16 شارع ديمنوار	سان بيار	خفيف
14	56 شارع بن دحمان السعادة	إكميل	متوسط
15	15 شارع الحدائق	سيدي الهواري	خفيف
16	16 شارع سانت اندريه	الدرب	خفيف
17	09 و 19 شارع سيدي السنوسي	سناتاز	خفيف
18	03 شارع ماري فويه	الكميل	خفيف
19	عمارة شاطو نوف	سيدي الهواري	خفيف
20	05 شارع خديم مصطفى	سيدي الهواري	خفيف
21	12 شارع مستغانم	وسط المدينة	متوسط

المصدر: مصالح الصيانة OPGI 2008

استقطبت الأعمال الترميمية اهتمام السلطات العمومية، فتمكن ديوان الترقية والتسيير العقاري على أثرها من الحصول على قرض من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بقيمة 500 مليون دينار، مع نسبة فائدة مساوية لنسبة الفائدة المطبقة على قروض السكن الاجتماعي، واستطاع ديوان الترقية من توسيع عمليات الترميم إلى أحياء وشوارع يبينها الجدول التالي.

جدول رقم 28: يبين توسعة عمليات الترميم إلى أحياء مختلفة من ولاية وهران.

الرقم	العنوان	الحي	نوع الترميم
01	02 شارع صافري محمد	سيدي الهواري	ثقيل
02	22 شارع الإخوة قراب 04 شارع الإخوة قراب	سيدي الهواري	ثقيل
03	10 و 30 و 42 شارع الحدائق	سيدي الهواري	ثقيل+متوسط+ ثقيل
04	08 ساحة بودالى حسني	سيدي الهواري	ثقيل
05	14 شارع القصر القديم	سيدي الهواري	ثقيل
06	29 شارع دحو قادة	الدرب	متوسط
07	10 شارع بن يمينة	المرسى	متوسط
08	01 شارع العقيد عميروش	المرسى	متوسط
09	06 شارع ليتزان	الدرب	ثقيل
10	07 شارع التحرير	الدرب	متوسط
11	06 شارع زوربخ	الدرب	ثقيل
12	01 شارع مارشال ديلاجيه	سان بيار	ثقيل
13	02 شارع فلاتر	سان انطوان	متوسط
14	17 شارع رفان بلان	كارتو	ثقيل
15	15 شارع الكسندر نوبل	قمبيطة	ثقيل
16	24 شارع دحو قادة	الدرب	متوسط
17	11 شارع دانفارروشيرو 09 و 03 شارع // // //	سان انطوان	متوسط +ثقيل+متوسط
18	04 شارع بوتزان	الدرب	ثقيل
19	04 شارع بريكة	سيدي الهواري	ثقيل
20	45 و 43 شارع الحدائق	سيدي الهواري	ثقيل
21	01 شارع هملان	سان بيار	متوسط
22	08 شارع كاب فيليب	الدرب	متوسط
23	03 شارع توران	سيدي الهواري	متوسط
24	13 شارع بيتش	سان بيار	متوسط
25	ساحة باريا	مديوني	ثقيل

المصدر: مصالح الصيانة OPGI 2008.

بعد إتمام عمليات الترميم بيعت هذه المساكن إلى المواطنين أو إلى المؤسسات الإدارية، لكن لم تخل هذه العملية من عدة مشاكل، كان أولها عدم تمكن ديوان الترقية من نقل ملكية هذه البنايات إليه من مديرية أملاك الدولة (*Les domaines*) حتى يتمكن الديوان من إنهاء إجراءات البيع، أما الإشكال الثاني وهو الأغرب فملخصه أن ديوان الترقية عند ترحيله سكان البناية للقيام بعملية الترميم لم يبلغ عقود الملكية، كما ألغى عقود الإيجار لسكان البناية محل الترميم، ومعنى ذلك أنه سلم عقود ملكية لمساكن مرممة تحمل عقود ملكية غير ملغاة قانونيا، وباسم سكان رحلوا إلى أحياء جديدة، الأمر الذي زاد الوضع تعقيدا، والأغرب من ذلك كله أن النصوص القانونية المنظمة لعملية الترميم قليلة جدا وتكاد تنعدم، ولا تشرح مصطلح الترميم ومفرداته العملية بصفة دقيقة، ويضاف إلى هذه التعقيدات غياب التنسيق بين مختلف المصالح المعنية بعملية الترميم كالمبلدية، الجزائرية للمياه، مؤسسة سونالغاز، الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء، وديوان الترقية والتسيير العقاري، ومديرية أملاك الدولة.

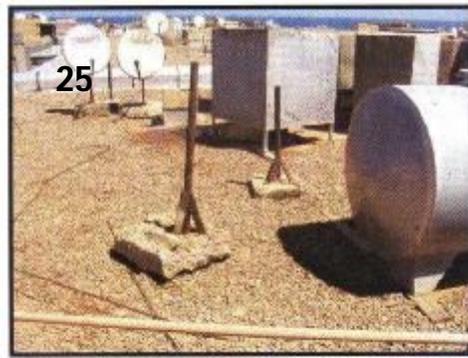
بعد إتمام عمليات الترميم السابقة تحصل ديوان الترقية على دعم مالي بقيمة 50 000,00 دج للمسكن الواحد، وذلك لترميم 5000 مسكن، لكن هذه المرة اقتصر الترميم على الأجزاء المشتركة (الأسطح، سلم العمارة، والأقبية) وضمت العملية أيضا الأحياء الحديثة كما يشير إلى ذلك الجدول التالي:

الجدول رقم 29: يبين إطلاق عمليات الترميم بأحياء ولاية وهران

الرقم	الحي أو العنوان	عدد العمارات المعنية	الملاحظة
01	حي بلان سيال	108/105/110	انتهاء الأشغال
02	مون تيغيا	250	إعادة الأشغال
03	حي اللوز	234	إعادة الأشغال
04	حي المهاجرين	16-05-130	إعادة الأشغال
05	17 و 19 شارع مونج	45	إعادة الأشغال
06	انتينيا	200	في طور الانجاز
07	ليبودروم	71/212	انتهاء الأشغال
08	إقامة بيري	233	إعادة الأشغال
09	حي لافونتان	409	إعادة الأشغال
10	350 مسكن عين الترك	كل الحي	إعادة الأشغال
11	إقامة لوكلار	96	انتهاء الأشغال
12	حي خميستي	230	انتهاء الأشغال
13	30 شارع التحرير	17.05-/30	انتهاء الأشغال
14	حي جان دارك	200/266	في طور الانجاز
15	100 مسكن بئر الجير	65/05/100	انتهاء الأشغال
16	1500 مسكن (إيسطو)	200	إعادة الأشغال
17	حي 1245 مسكنا(إيسطو)	746	إعادة الأشغال
18	حي 790 مسكن (إيسطو)	كل الحي	إعادة الأشغال
19	حي الهواء الجميل	100/288	إعادة الأشغال
20	إقامة سكوار كايبلا	15	بداية الأشغال
21	108-106 مكرر مولود فرعون	61/72	بداية الأشغال
22	حي النخيل عين الترك	74	بداية الأشغال
<b>المجموع</b>		<b>5000</b>	

المصدر: المصالح التقنية (OPGI) 2008

على الرغم من أن أعمال الترميم التي خصت بعض الأحياء الجديدة كالأشغال التي مست إمسكية أسطح العمارات (étanchéité)، إلا أن خزانات المياه عادت من جديد إلى مواقعها (انظر الصورة أدناه رقم 25)، ولم يطرأ جديد فيما يتعلق بمتابعة الأجزاء المشتركة، لا من قبل المالكين في الاشتراك أو المستأجرين أو ديوان الترقية والتسيير العقاري، وتجدر الإشارة في هذا السياق إلى أن الخصائص المعتمدة في الترميم تعتمد على معالجة أسقف العمارات للحد من تسرب مياه الأمطار والخزانات المتواجدة على الأسطح، تجديد واجهات العمارات (بناء): تلحيم، نجارة، ترميم شرفات المساكن، سلالم العمارات والأفنية الداخلية للعمارات، كما هي الحال بالنسبة لحي ليسكور، حي بيري، حي مفال، دار الحياة، دار الهنا، حي ليفالاز، حي سمي راميس، الأمر الذي يثير أكثر من علامة استفهام حول جدوائية عمليات الترميم على المدى القريب، قبل المدى المتوسط.



صورة رقم 25: تظهر خزانات مياه على إحدى عمارات حي 780 مسكن ايسطو

## التحضر (الحضرية) و التمدن urbanité et civilité :

جاء في لسان العرب أن الحضر خلاف البدو، و الحاضر خلاف البادي، الحاضر هو المقيم في المدن و القرى، أما البادي هو المقيم في البادية و الحضارة بكسر الحاء الإقامة في الحضر و الحضرة خلاف البادية و هي المدينة و القرية، سميت كذلك لأن أهلها حضروا الأمصار و مساكن الديار التي يكون لهم بها قرار. و الحضرة والحاضر: الحي العظيم أو القوم إذا حضروا الدار التي بها مجتمعهم، و كل من نزل على ماء و لم يتحول عنه شتاء و لا صيفا فهو حاضر.

و نقول مدن في المكان بكسر الدال بمعنى أقام فيه و منه المدينة و تجمع على مدائن ومدن و ابن مدينة أي عالم بأمرها.<sup>1</sup>

يشرح ابن خلدون أحوال البدو و الحضر شرحا سوسولوجيا فقد جاء في مقدمته: "...وأصله أن الإنسان ابن عوائده ومألوفه لا ابن طبيعته و مزاجه، فالذي ألفه في الأحوال حتى صار خلقا و ملكة تنزل منزلة الطبيعة و الجبلية، فكلما نزلوا الأمصار و تفتقروا في النعيم، و ألفوا عوائد الخصب في المعاش و النعيم نقصت شجاعتهم بمقدار ما نقص من توحشهم و بدواتهم." و يضيف: " فلما تفتنت الدولة العربية في مذاهب الحضارة والبذخ، و نزلوا المدن و الأمصار و انتقلوا من سكنى الخيام إلى سكنى

---

<sup>1</sup>لسان العرب، دار الصادر، بيروت- لبنان، الطبعة الثانية سنة 1992 - المجلد الرابع، ص 196، و المجلد الثاني عشر، ص402.403.

القصور ومن ظهر الخف إلى ظهر الحافر، اتخذوا للسكنى في أسفارهم ثياب الكتان يستعملون منها بيوتا مختلفة الأشكال مقدورة الأمثال.<sup>1</sup>

يشير ابن خلدون إلى أن الحضرة حالة يعيشها الإنسان العربي بفعل تطور العمران و ما يتبعه من تغير في الطبائع و العوائد إلى درجة أنها تصبح جبلة و طبيعة في الإنسان.

يضيف ابن خلدون: "...وحسن الملكات في التعليم و الصنائع و سائر الأحوال العادية يزيد الإنسان ذكاء في عقله و إضاءة في فكره بكثرة الملكات الحاصلة للنفس، إذا قدمنا أن النفس إنما تنشأ بالإدراكات و ما يرجع إليها من الملكات، فيزدادون بذلك كيبا لما يرجع إلى النفس من الآثار العلمية، فيظنه العامي تفاوتاً في الحقيقة الإنسانية وليس كذلك، ألا ترى أن أهل الحضرة مع البدو، كيف نجد الحضري متحلياً بالذكاء ممثلاً من الكيس، حتى إن البدوي ليظنه أنه قد فاته في حقيقة إنسانيته وعقله، و ليس كذلك، و ما ذلك إلا لإجادته في ملكات الصنائع و الآداب و العوائد و الأحوال الحضرية ما لا يعرفه البدوي، فلما امتلأ الحضري من الصنائع وملكاتهم و حسن تعليمها، ظن كل من قصر عن تلك الملكات أنها لكامل في عقله . إنما الذي ظهر على أهل الحضرة من ذلك هو رونق الصنائع و التعليم، فإن لها آثار ترجع إلى النفس كما قدمناه."<sup>2</sup>

<sup>1</sup>حسن الساعاتي: ابن خلدون مؤسس علم الاجتماع دار الرسام بيروت لبنان سنة 2011 صفحة 154  
<sup>2</sup>حسن الساعاتي المرجع نفسه: ص155.

يندرج ابن خلدون كعادته في التحليل مؤكدا على أن ما يلحق العمران من تطور في الصنائع و العلوم و التعليم له مدخلية في تغيير الطبائع و تهذيبها و ترقية السلوكات لدى الإنسان الحضري.

وفي معرض المقارنة بين أهل المشرق و المغرب، ينفي ابن خلدون ما ذهب إليه البعض من أن نفوس أهل المشرق أكمل من نفوس أهل المغرب ويعتبره خطأ حين يقول: "... وإنما الذي فضل به أهل المشرق وأهل المغرب يحصل في النفوس من آثار الحضارة من العقل المزيد كما تقدم في الصنائع، نريده الآن تحقيقا وذلك لأن أهل الحضرة لهم آداب في أحوالهم في المعاش والمسكن والبناء وأمور الدين والدنيا"<sup>1</sup>. ثم يواصل: "...فخشونة البداوة قبل رقة الحضارة ولهذا نجد التمدن غاية للبدوي يجري إليها و ينتهي بسعيه إلى مقترحه منها."<sup>2</sup> ثم يواصل "...ولهم في ذلك كله آداب يوقف عندها في جميع ما يتناولونها و يتلبسون به من أخذ و ترك حتى كأنها حدود لا تتعدى، و هي مع ذلك صنائع يتلقاها الآخر عن الأول منهم، لا شك أن لكل صناعة مرتبة يرجع منها الى النفس أثر يكسبها عقلا جديدا تستعد به لقبوله صناعة أخرى و يتهيأ بها العقل لسرعة الإدراك للمعارف."<sup>3</sup>

وبشكل لافت يظهر ابن خلدون أهمية الفضاء في تغيير الطبائع و التصرفات وتأنقها وبتغييره من فضاء بدوي إلى فضاء آخر حضري يتطور فيه العمران و تتراكم

<sup>1</sup> ابن خلدون: مقدمة ابن خلدون- دار الجليل - بيروت لبنان سنة 1987 - ص 135.  
<sup>2</sup> عزيز القطمة: ابن خلدون و تاريخيته، دار الطليعة بيروت- لبنان ص 196-197.  
<sup>3</sup> حسن الساعاتي. المرجع نفسه. ص157.

فيه الصنائع و العلوم تصبح معها الحالة التي يعيشها الحضري تتوارث بحيث تنتقل من الآباء إلى الأبناء و كأنها مجبولة في الإنسان ، فالإنسان ابن عوائده و مألوفه، لا طبيعته و مزاجه فالبيئة تفعل بالإنسان ما لا تفعله الوراثة و الصفات الخلقية التي يولد بها.

يميز بيار لاروس بين التمدن (la civilité) و التأدب (politesse) . الأول هو الممارسة بالفعل و الكلمة في كل المجالات التي يتحرك فيها البشر اتجاه بعضهم البعض داخل المجتمع، أما الأدب و طرقة فهو إلى حد ما فطري و تقريبا طبيعي، وهناك من يربط الرقة بالتحضر تماما كما كانت توصف أننا المكان بامتياز للتعبير عن الرقة لكن هذه الرقة لا تظهر من خلال الحياة الاجتماعية بل يجب أن تطلب، و وضع القوانين يعتبر ضمانا لبقائها، و المدينة بهذا المعنى تتكون من مجموعة من البشر تشكل تنظيما سياسيا يتم فيها التشاور بين المواطنين. فهل يمكن القول بهذا المعنى أن المدينة كفضاء تحضر سكانها و المقيمين بها؟ الإجابة عن ذلك هي أن المدينة شرط مهم لكنه غير كاف في انتشار الحضرية أو التحضر<sup>1</sup>.

"..حتى تكون الحياة ممكنة و حتى يمكن لسكان شارع أو حي العيش في سلام يجب عليهم أن يتحضرُوا، أي عليهم القبول ببعض قواعد اللباقة، بعض مبادئ حسن التعرف، لندعوا ذلك الرقة، الإحسان، تمدن أو تحضر .... فالإنسان المتمدن ليس إلا المواطن الصالح الذي ينظر إلى نفسه على أنه جزء من الدولة ، يخضع

<sup>1</sup> CF : Thierry PAQUOT : terre urbaine .pour le devenir urbain de la planète ». Ed la découverte, Paris 2006 .

لقوانينها، ويشاركها من أجل الصالح العام، فكلما اقتربنا من الفترة المعاصرة كلما أصبح الفرد مألوفاً، متربياً، مستقلاً و متحضراً، لكن هذا ليس معناه انعدام الكراهية و الغضب و عدم الاحترام، فالتحضر يتجلى و يتقوى ضد قلة الأدب التي تستمر و تجدد من أشكالها و تجلياتها.

فالتحضر بشكل آخر يضمن الاعتراف بالآخر قبل التعرف عليه، قد يبدو التحضر مؤقتاً، مختلفاً انتقائياً و لكنه يجب أن يوضع في سياق انفتاح العالم، و التفكير في التحضر يعود إلى التفكير في الغيرية..<sup>1</sup>.

هذا التعريف للتحضر ينطبق إلى حد ما مع ما وصفه بيار بورديو للمدينة والريف الجزائريين سنة 1830. اللذان كانا يتبادلان العلاقات في تناغم و انسجام كبيرين، فقد وصف الحياة في الأحياء بأنها كانت نشيطة، نقيه و مرهفة تتمركز حول المسجد مكان للصلاة و الثقافة، أما السوق، الحمام و المقهى فهي أماكن للاجتماع والمحادثة أين يتشكل فن التحضر و أين تتداخل مختلف الطبقات الاجتماعية، لكن تشكل المجتمع الأوروبي في الجزائر فرض نمط حياة مختلف تماماً أخذ يحول جذريا و عميقا نظام الحياة في المدينة الجزائرية القديمة التي لم تستطع الصمود في وجه الاقتصاد الصناعي و البرجوازية الحضرية، التي كان تطورها و تأثيرها قائما على التجارة و الحرفة و الدراسة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Thierry PAQUOT : Op cit P154.

<sup>2</sup> Pierre BOURDIEU : sociologie de l'Algérie Ed PUF. Juin 2010.p 66.

"عندما انهار التوازن الاقتصادي و الاجتماعي للأرياف انفصل الأهالي عن العالم القروي من دون أن يندمجوا في العالم الحضري، هجروا من الأرياف بسبب البؤس من دون أي استقطاب من المدينة، رموا من دون أي تحضير سابق للعيش في المدينة التي على وظيفتها و بنيتها لم تكن قادرة على توفير العمل و المسكن، فخيّموا على هامش المدينة الأوروبية، و على هامش الاقتصاد و المجتمع الحديث، ولم تعد المدينة توفر لهم في أغلب الأحيان إلبقايا فضلاتها و بؤسها"<sup>1</sup>.

ضرب الاستعمار البنية القبلية للمجتمع الجزائري بفصلها عن الأرض الزراعية مصدر القوة و الاستقرار و طرد العديد من السكان نحو محيط المدن في ظروف اجتماعية كارثية، هذا الاجتثاث أو الاقتلاع من الأرض الفلاحية و الذي ورد كمفهوم لدراسة لبيار بورديو و عبد المالك صياد ارتبط بأزمة الفلاحة، لقد قام الاستعمار بتحطيم البناء الاجتماعي للمجتمع الجزائري باستملاك الأراضي الفلاحية و إخراج الأهالي منها بحثا عن مصادر أخرى للعيش مثل العمل المأجور الذي ساهم هو أيضا في تفتيت و إضعاف الرابطة الجماعية للقبيلة أو العرش، و كانت الأعمال الشاقة فقط و الأضعف أجرا تستقطب الجزائريين العاملين، فقد وصل عمال ميناء وهران سنة 1954 إلى 1000 مقابل 200 عامل أوروبي، و قد أحصي إلى غاية اندلاع الثورة التحريرية 50646 شخص بدون مأوى، أما الفلاحين القرويين فلم يسكنوا المدينة لأن الملكية كانت حكرا فقط على الأوروبيين، و فيما يتعلق باندماج المسلمين داخل المدينة،

---

<sup>1</sup> CF : Pierre Bourdieu Op Cit p 66 -67

فالحالة هذه لم تقتصر إلا على الذين استقروا فيها من قبل و لفترة طويلة، و اعتادوا على نمط الحياة الأوروبي.<sup>1</sup>

لكن رغم هذا التشتت و التمزق للمجتمع الجزائري فقد نشأ يقول بورديو نوع آخر من العلاقة بين أفرادها قائم هذه المرة على الجوار أو الجيرة (voisinage) و خصوصية ظروف العيش تحت نير الاستعمار، الأمر الذي منح المجتمع الجزائري فرصة للتماسك من جديد في مواجهة هذه الظروف إلى غاية التحرر نهائيا و الحصول على الاستقلال.

نعنقد أن الاجتثاث لم يتوقف عند هذا الحد بل استمر لسنوات طويلة و لا يزال يمارس إلى وقتنا الحالي و إن كانت أشكاله قد اختلفت وحدثه قد تغيرت، إلا أنه مازال متواصلا، فعلاقة الجيرة التي كانت قائمة في ظل الظروف الاستعمارية سرعان ما أخذت السلطات العمومية بعد الاستقلال بإضعافها عندما تبنت النموذج المعماري الوظيفي و شرعت في ترحيل مجموعات كبيرة من السكان من أحياءهم إلى أحياء وظيفية تفتقر إلى الكثير من مقومات الحياة الاجتماعية.

تشير نسيم إدريس\* إلى مقولة أساسية في بناء العلاقات الاجتماعية داخل الجماعة، مفادها أنه عندما يتعرض الفضاء العام إلى التعدي الذي يحرر الفرد من المحظورات

(المحرمات) التي يخضع لها داخل الجماعة عادة أو في الحي (الحومة)، هذه اللغة أو الخطاب الذي يتحرك به الفرد داخل الفضاء العام لا تأثير له عندما يكون التعدي على

---

<sup>1</sup> M.K Rouina : géographie D'une ville, à la veille de la guerre de libération. Le cas D'Oran. In Oran au pluriel. Sous la direction du Pr A.LALAOUI. Ed EL RACHAD 2006 p 87et89.

\*Cf : BOUMAZA Nadir. « villes réelles, villes projetées.».Ed Maisonneuve .2006.

الحرمة في فضاءات مفتوحة على الكل، لأنها تحتوي على خليط من الأشخاص غير المعروفين، مما يمنح فرصة التحرر للتعدي بمختلف أشكاله على القواعد الجماعية، فنحن نختلف معها عندما تشير بأن هذه القيم تعرف مستويات في تطبيقها، بحيث أنها صارمة في الحي (Quartier) وفي العمارة، ولكنها ضعيفة في الفضاء المختلط أو كما تسميه (l'espace de la khalouta)، فنحن نعتقد أن هذا المفهوم فضفاض ونسبي جدا إذا ما أردنا أن نحركه على مستوى الواقع، وحتى إذا كان الفضاء العام عندها يرتبط سوسيولوجيا بما تدعوه بالخارج (dehors) أو بالعامية (برّ: Barra) في مقابل ما تسميه بالداخل المحمي بالشرف (الحرمة)، فالى أي مدى يمتد الخارج، أين يبدأ، وأين ينتهي، وإلى أي مدى يمتد الداخل، وإلى أين ينتهي، فنحن نعتقد أن الشعور بالانتساب إلى الفضاء عندما يتحول من مجرد تعليمة فيزيقية إلى تعليمة اجتماعية بإمكانه أن يطلق منظومة القيم نحو الآخر ليلتزم بها، فتشعره بضرورة الوقوف عندها وعدم التعدي عليها، لا بالفعل و لا بالقول، لكن عندما يظل الفضاء فيزيقيا ولا يتحول إلى فضاء اجتماعي، فمعنى ذلك أنه لا ينتج لدى القاطنين إحساسا بالانتماء إلى هذا الفضاء لأنه عقيم بطبيعته الهندسية، فضاء قاهر وضابط، مجرد وبعيد جدا عن الحياة اليومية وتطلعات المواطنين على حد تعبير **حجيج جنيدي**<sup>1</sup>، عندها تشير الممارسة إلى نكران الفضاء فتوحي لدى الآخر الإحساس بالاسترخاء والتحرر فيما يتعلق بالتعدي قولا وفعلا على منظومة القيم، و التحرر هذا ليس راجعا في اعتقادنا إلى كون الفضاء العام

---

<sup>1</sup> - HADJIDJ Djounid . Op cit p 375.

المختلط أكثر عرضة للتعدي، بل مرده إلى أن المجموعة البشرية ليست مندمجة مع الفضاء، فكون الإنسان يسكن بالحي لا يعني بحال من الأحوال أنه يشعر بأنه من الحي، ولو حاولنا تقريب هذه الفكرة من المعمار الوظيفي بمدينة وهران المتمثل في العمارات المبنية، لوجدنا بأن الجهل الكبير لمفهوم الملكية المشتركة حول الأجزاء المشتركة داخل البناءات إلى فضاء عام أصبحت معه الحرمة تتراجع إلى مستويات أضعف بكثير مما يمكن للفضاء أن يخترنه، أو اللاوعي أن يحتويه، فكل الفضاءات داخل هذه الأحياء حرة على حد تعبير **فليب فينيو**، وتسمح بدخول الجميع - إلى العمارات - بل إلى غاية أبواب المساكن، فالمدينة كما كان يحلم بها لوكربوزيه والموجودة داخل المنتزه تحولت إلى مدينة داخل مراب أو حظيرة للسيارات<sup>1</sup>.

يعتبر الحراك داخل البناءات الموجودة بحي الصباح، حي الياسمين، حي النور، وغيرها من الأحياء المبنية من أهم المؤشرات التي تفسر عدم قدرة الساكنة على الاندماج اجتماعيا داخل هذه الفضاءات، فعمليات التنازل أو البيع لهذا المساكن طالت أغلبية الأحياء هذه، وهناك العديد من تصريحات المستجوبين تؤكد ذلك، ففي إحدى المقابلات صرح لنا أحد سكان حي الياسمين إلى أن نصف سكان العمارة التي يسكن بها غادروا مساكنهم بعد عامين فقط من ترحيلهم من حي الدرب، فالحراك في اعتقادنا داخل هذه العمارات لا يسمح بتكون علاقات الجيرة وإثراء العلاقات الاجتماعية داخل هذه الأوعية الحضرية، بل إن ذلك مدعاة للانكفاء على الذات بسبب غياب التاريخ والانتماء

---

1- Philippe Vingaud. Op. cit, p 73.

الجماعي على حد تعبير **حجيج جنيد**<sup>1</sup>، فالتجربة الاجتماعية للحياة اليومية التي يفتح فيها الجيران على بعضهم البعض من خلال اندماجهم بالفضاءات الحضرية واعتزازهم بالانتماء إليها بعنوان أنها الحاوي و المختزن لهذه التجربة هي التي تحول ببساطة الفضاء الفيزيقي من مجرد نكرة إلى فضاء اجتماعي يمثل أحد أبعاد الذات الساكنة. ونحن نعتقد أن التساؤل الذي يطرحه **حجيج جنيد** ومن قبله **أونري لوفافر**<sup>2</sup> حول ما إذا كنا نسير باتجاه تلاشي العلاقات الاجتماعية يحمل من المصاديق على مستوى واقع الحظيرة السكنية بوهران ما يستدعي الانتباه، لذلك نحن نعتبر أن هذا التساؤل هو من قبيل حمل الأمر على مقتضاه.

فالمعمار بوهران المطبق بكيفية مشوهة و مختزلة لأفكار **لوكوربوزيه**، باهت على مستوى الإبداع، عقيم على مستوى إمكانية التفاعل معه اجتماعيا، محبط على مستوى تطلعات الساكنة له، و مثير للارتباك لما تتحرك الفئات الاجتماعية نحو بعضها من أجل بناء علاقات اجتماعية، فتشعر بعدم الرضا بسبب عدم استقرار هذه العلاقات، ولأنها ليست ثابتة فهي لا يمكن بحال من الأحوال أن تمتد.

---

1 - HADJIDJ Djounid . Op cit p 397.

2 - Hugues LETHIERRY : « SAUVE QUI PEUT LA VILLE ;Op cit P95.

## الخاتمة:

يعتقد الكثير من حولنا أن شكل المدينة العربية والإسلامية لا يعدو أن يكون مجموعة من المضلاتّ والمتاهات تتخللها طرق ملتوية وغير منتظمة، تنتهي في أغلب الأحيان بردوب أو أحياء سكنية مغلقة على نفسها، تنكفئ فيها البيوت نحو الداخل لحماية الحياة العائلية، في حين يتربع في وسط المدينة سوق تنطلق منه أصوات مدوية للباعة، وضجيج الأنشطة المختلفة التي هي من الفوضى أقرب، وأن المدينة العربية والإسلامية متكونة من تجمعات سكنية متباينة تستبطن مصالح متناقضة، لكن هذا الاعتقاد وإن كان يحمل جزء من الحقيقة غير أن الحقيقة كلها هي بخلاف ذلك أبدأ، لأن الرؤيا هذه تهمل الخصوصية الجغرافية والبعد التاريخي في تكون الحياة الاجتماعية انطلاقاً من بداية النمو الحضري، فمن الضروري التمييز بين المدينة الإسلامية المبنيّة في الفترة الإسلامية بأمر من الحاكم أو بإرادة العائلة الحاكمة، والمدينة العشوائية المنحدرة من الفترات السابقة.

إن أحسن الأمثلة التي تتحرك في الاتجاه الأول يتمثل في مدينة البصرة والكوفة بالعراق، الفسطاط بمصر والقيروان بتونس، فقد كانت هذه المدن قبل بداية تكونها، عبارة عن مناطق واسعة تتمركز بها قبائل متنقلة بخيمها، لمراقبة حركة السكان من غير العرب من وإلى المناطق التي دخلها الإسلام، والتي تحولت إلى مراكز لفتوحات جديدة، لكنها خلال جيلين من الزمن تحولت إلى مدن (أمصار) شجعت فيها الدولة

العرب على الاستقرار، خصوصا وأن الوظائف تنوعت بها بعدما كانت الوظيفة فيها عسكرية، و قد أثبتت البحوث أنها بنيت وفق نموذج مخطط ينأى عن العفوية والعشوائية، مقسما إلى أحياء سكنية (خِطط) كل حي تسكنه قبيلة (tribu)، وفي الوسط يوجد فضاء يدعى الرحبة أو الصحن مخصص للحكومة المحلية، يوجد بداخله مسجد الجمعة وبيت للحاكم يدعى دار الإمارة، وتواجد هذين البيتين قرب بعضهما يعكس وحدة الدولة والدين، ثم تتطلق من الوسط أو المركز في شكل أشعة طرقات واسعة (avenues) مسماة مناهج يصل عرضها إلى 20م (40coudées)، و أخرى يصل عرضها إلى 10 أمتار و تفصل الخطط بعضها عن بعض، ثم يتفرّع عن الطرق أزقة (طرق صغيرة) يصل عرضها إلى ثلاثة أمتار ونصف .

لقد رافق التناسق والانسجام منذ البداية الهندسة والتنظيم الحضري للمعمار الإسلامي، حتى وإن كان مختلف عن تخطيط المدينة الغربية، لكنه كان متناغما مع الخصائص الاجتماعية والطبوغرافية للمنطقة، فضلا عن كون الفلسفة الإسلامية كانت تنظر إلى المدينة على أنها شرط أساسي في تكوين شخصية الفرد وكمال الأخلاقي والثقافي، لكن صورة المدينة انحسرت وتراجعت حتى لتكاد تختفي عن الكثير من مدننا العربية لتتطلق صورة أخرى من ثنايا الظروف التاريخية والاجتماعية والسياسية التي فرضها الاستعمار لتصبح واقعا للسكان العربية بفعل حركة الفصل التي تسبب بها، فأصبحت عاجزة عن إدراك ملامح معمارها، وإعادة إنتاجه بشكل عصري يحتضن

الكثير من تفاصيل الحياة المعاصرة، من خلال وصل الحاضر بالماضي، والمدينة الجزائرية مثال للفضاء الذي يطوي في حناياه زمنها، بكل ما يخترنه من تطلعات وإحباطات غدت أشكال متنوعة من الممارسة، تزاومت بداخلها كل هذه العناصر وتقاطعت، ورسّت في مخيال الفرد الجزائري وذهنيته من ناحية، وفضاءه الحضري من ناحية أخرى.

تعتبر العمارة منتوج ثقافي واجتماعي أكثر منه منتوج وظيفي وشكلي، فالعمارة تمنح الإحساس والشعور بالاستمرارية عبر الزمن من خلال تفاعل رموز الماضي، وانفتاح عناصر الحاضر عليها، والعمارة بهذا العنوان يجب أن تنتج من أجل المجتمع، على النحو الذي يعبر عن رؤيته وثقافته وتطلعاته، حتى تتمكن العمارة من رواية تاريخ المجتمع، وكذلك عاداته وتقاليد، باعتبارها الفضاء الذي يختزن الزمن على حد تعبير مارتن هيدغر بكل ما يحمله هذا الزمن من رموز وعادات، لكن إذا كان المعمار غير متصل بالمجتمع فإن ذلك سيخلف حركة فصل بين المعمار من جهة والفئات الاجتماعية من جهة أخرى، نلاحظ تجلياتها في مقاومة ثقافية لأشكال معمارية كما هو الأمر بالنسبة للحظيرة السكنية بوهران، والعمارة تعبير للثقافة وتتساكن مع الهوية وهذا ما يفسر الاختلاف في التعبير المعماري كما يذهب إلى ذلك إبراهيم أبا الخليل<sup>1</sup>.

نستخلص من دراستنا بان المعمار يجب أن يرضي القيم الجماعية، فهو يسمح لنا باختزان الموروث الثقافي وتجديده عبر الانفتاح على الثقافات المختلفة، مع التأكيد على

<sup>1</sup> إبراهيم أبا الخليل: الخصوصية في العمارة - عالم الفكر-المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب الكويت العدد 51 ديسمبر /جانفي 1990 ص 48-51.

ضرورة الابتعاد عن فكر معماري لا يلبي الحاجة الاجتماعية والثقافية، ولا يراعي الخصوصية المحلية والطبوغرافية للمكان في تصاميمه المعمارية، لأن ذلك من شأنه أن يخلق توازنا نفسيا واجتماعيا لدى الفئات الاجتماعية يصل إلى درجة الرضا والإبتمال بشرط أن يفتح المعمار على كل ذلك في حركة فكره الإبداعية لأشكال المعمار، ويؤكد ذلك روبرت فنتوري (Robert Venturi) وهو من كبار رواد معمار ما بعد الحداثة: "بأن نظرتنا إلى العمارة يجب أن تبدأ من الخلف، من التاريخ والتقاليد حتى نسير بها إلى الأمام"<sup>1</sup>.

لكل تصميم لغة معمارية خاصة به تختزن ملامح ثقافية في تقاسيمه الهندسية المتدخلة في صياغة فضاءاته السكنية، ولغة المعمار الوظيفي لا يفهمها الساكن الجزائري بثقافته، الذي لم تسمح له الظروف الاجتماعية والتاريخية من تفكيك مفرداته، ومحاولة التخاطب مع أشكاله المعمارية في محاولة لإنشاء نوع من التواصل معها، كما أن المسير لم يدرك أبعادها أيضا، وأربكته كثرة النصوص القانونية والتعليمات المتدفقة من إدارة لا تفقه طبيعة التنافر بين المعمار الوظيفي في تصميمه، وممارسة الساكن في حركتها، التي هي في بحث دائم عن إعادة صياغة وتشكيل الفضاء السكني (السكن الاجتماعي) والحضري، في محاولة مستمرة لإيجاد نوع من التواصل، وتعتبر توسعة غرف الاستقبال أو غرف النوم أو المطابخ على حساب الشرفات، ضم مدارج السلم كامتداد للمساكن، وتغيير وضعية المراحيض ودورات المياه إلا شكلا من أشكال محاولة تحقيق

<sup>1</sup> أنظر محمود الداودي: "في الدلالات الميتافيزيقية للرموز الثقافية. -عالم الفكر- -المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب الكويت العدد 3 مارس 1997.

التواصل، فالممارسات الحضرية تسعى لإيجاد في الفضاء السكني والحضري كما هو مصاغ ما يعبر عن خصوصيتها الثقافية، ويعتبر عدم تطبيق القوانين المتعلقة بالعمار من قبل الهيئات المسيرة له، كديوان الترقية والبلدية هو الذي سمح لهذه الممارسات من أن تنتشر وتستشري داخل وفي واجهات البنايات لمدينة وهران، كما أن غموض وتناقض النصوص القانونية أصبح مثبطا للهيئات المسيرة في مواجهة هذه الممارسات، بحيث لم تعد تدري ماذا تفعل، ولا تقوى على التنسيق بين أجهزتها لتطبيق هذه القوانين على مستوى الواقع العمراني.

تحيلنا فكرة التناظر بين المعمار والممارسة إلى أنه لا يمكن فرض هوية عمرانية من خلال تطبيق قرارات فوقية، متمثلة في إنجاز أشكال معمارية جاهزة، لكن هذا لا يمنع من توجيه الفئات الاجتماعية لتبني أشكال معمارية ذات جذور ثقافية، من دون الانغلاق على مستلزمات المعاصرة، فالمعمار قادر على منح الفئات الاجتماعية الإحساس بالرضا والاستمرار في الزمن من خلال تفاعل وتثاقف العناصر المحلية مع العناصر الوافدة، بعنوان أن الهوية الثقافية والهوية المعمارية كجزء منها مشروع مفتوح ومنفتح باستمرار على مختلف المشارب الثقافية.

لقد تسبب تدهور الفضاء الحضري في تدهور العلاقات الاجتماعية وتأزمها في علاقتها مع الفضاء الفيزيقي الذي لم تستطع الفئات الاجتماعية الانسجام معه أو الانتساب إليه، فتكونت حالة من العدائية أفرزت العديد من المظاهر اللاحضرية، كانتشار الأوساخ في

محيط و داخل العمارات وفي فضاءات ممتدة كان من المفترض لها أن تكون مساحات خضراء تساهم في تزيين المدينة والرفع من مستوى التحضر وتقوية العلاقات الاجتماعية، ومعنى أنها لم تستطع الانتساب إلى هذه الفضاءات هو أنها لم تتمكن من تعليم الفضاء الفيزيقي اجتماعيا، أو أن تحوله إلى فضاء اجتماعي (الفضاء الذي تعرف فيه)، فبالرغم من مرور الوقت إلا أن الساكن لم يستطع قراءة التعليمات الفيزيكية (marquage physique) على أنها تعليمات اجتماعية (marquage sociale) فالنماذج السكنية التي بنتها الدولة للفئات الاجتماعية أفرزت مقاومة لأنها ليست من المرونة بحيث تستجيب للتمثلات التي بمقتضاها تتحرك هذه الفئات، كما أن اختفاء الشارع من الأحياء الوظيفية (ZHUN) هو مصدر تفكك وعدم اندماج ذهني وفكري، فكل تنظيم للمدينة يقابله انسجام نفسي قوي داخل المسكن<sup>1</sup>.

والسكن الوظيفي لا يعطي الخيار للساكن على الاتصال<sup>2</sup>، بل يفرض عليه التفرّد والانعزال، ليس فقط بينه وبين الجيران، بل حتى مع أفراد عائلته بحكم الهندسة المتميزة بطابعها العازل للغرف التي لا تفتح على البهو، أو الساحة أو الحوش أو الشارع الذي يصيغ بمهارة هذه الصلة بين الجيران لأن العلاقة بين الشارع أو الحارة والقاطنين فيه علاقة ترابطية، فالشارع في المدينة الإسلامية مرتبط بالعقار ومالكيه على عكس ما هي عليه الحال في المدينة المعاصرة حيث ان الشارع من مسؤولية

---

<sup>1</sup> J.F Augoyard « Pas à pas ; essai sur le cheminement quotidien en milieu urbain » Ed du seuil .Paris 1979 p95.

<sup>2</sup> - Françoise CHOAY : « l'urbanisme » Ed du seuil. Paris 1965 p63.

السلطات العمومية وهو مع ذلك منعدم في الأحياء القائمة على فكرة التطبيق (zonage)، وبالتالي فالعمارات لا تستطيع الانفتاح على بعضها، لأنها تفتقد للشارع أو الزقاق الذي في مكنته أن يحقق صلة تراخمية من شأنها تفعيل علاقات الجيرة و بعث الحياة من جديد للمجتمعية (socialité).

إن معنى أن يكون المسكن مفروضا هو أن يتواجد السكان في علب، فالسكنى عند الساكن واقعة انثروبولوجية لكن بدون معايير، بدون أشكال محددة مسبقا فهي تشبه الممارسات الاجتماعية المتنوعة في الزمن والفضاء، فإذا كان السكن يرتبط بمفهوم السيطرة (domination)، فإن السكنى ترتبط بمفهوم التملك (L'appropriation) للفضاء السكني الذي يفتح فيه الإنسان على الممكن والمخيال، وليس من خلال ما يرسمه المكان من حدود.

إن تغيير الفئات الاجتماعية المستأجرة أو المالكة في الإشتراك بوهران للفضاء، من خلال مختلف التملكات للفضاءات السكنية داخل وعلى واجهات العمارات، هو ما يدعونا إلى تبني الفكرة القائلة بأن الفضاء منتوج إجتماعي وليس فضاء نهائيا كما ينجزه المهندسون، فالفضاء الوظيفي لم يغير من الممارسة لتتكيف معه، بل العكس هو الذي حصل، لكن لو كان الفضاء السكني يعبر فعلا عن التفاعل بين عناصر الدورة الإنتاجية للمعمار و المتمثلة في المعماري، المجتمع و المعمار، من خلال إطلاق حرية

الإبداع لدى المعماري بحيث يحقق الرضى و الإبتمال لدى الفئات الإجتماعية ، لأمكننا

الحديث بأن الفضاء يمكن أن ينتج ما يسمى بالتحضر (Urbanité).

# المراجع

## المراجع:

### 1. الكتب:

- أبي الحسن علي بن موسى سعيد المغربي: تحقيق إسماعيل العربي "كتاب الجغرافيا". ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 1982.
- أبي عبد الله الشريف الإدريسي: تحقيق إسماعيل العربي « القارة الإفريقية وجزيرة الأندلس » ، مقتبس من كتاب: نزهة المشتاق في اختراق الآفاق، تحقيق إسماعيل العربي، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائرية، 1983 .
- البكري أبي عبيد "المغرب في ذكر البلاد الإفريقية والمغرب"، محمد جابر عبد العالي الحسيني: مراجعة مثنيق محمد شفيق غربال، وزارة الثقافة و الإرشاد القومي، القاهرة، 1381هـ/1961م.
- البكري أبي عبيد: "المسالك والممالك"، تحقيق أدريان فان ليوفن و أندري فيري، الدار العربية للكتاب، تونس 1992.
- البكري أبي عبيد: الحلل الموشية في ذكر الأخبار المراكشية، دار الرشاد الحديثة، دار البيضاء.
- حسن الساعاتي: "ابن خلدون مؤسس علم الاجتماع" دار السلام بيروت لبنان 2011
- رفعت الجادرجي: "في سببية و جدلية العمارة"، مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت لبنان 2006 .
- عبد الرحمان بن محمد بن خلدون: "مقدمة ابن خلدون"، دار الجيل، بيروت لبنان.
- عجة الجيلالي: "أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام"، الدار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- عزيز القطمة: "ابن خلدون وتاريخه" دار الطليعة بيروت لبنان 1987.

- عمر حمدي باشا: "المنازعات العقارية" ، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع ،الجزائر 2010.
- كارل بروكلمان: "تاريخ الشعوب الإسلامية" ترجمة نبيه أمين فارس ومدير البعلبكي، دار العلم للملايين بيروت، لبنان، 1981..
- ليلي طلبة: "الملكية العقارية الخاصة" ،دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر 2010.
- محمد بن عبد المنعم الحميري: تحقيق إحسان عباس«الروض المعطار في خبر الأقطار» . مكتبة لبنان.
- محمد جاسم محمد العاني: "دراسات تطبيقية لبعض جوانب التخطيط الحضري والإقليمي". دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان 2009.

## 2. أطروحات:

- جبار فرحات : "إعادة التهيئة الحضرية و سياسة المدينة" ، أطروحة ماجستير تحت إشراف بيزارو جوان 1997.

## 3. مجـلات:

- بلعوج العيد: "معوقات الاستثمار في الجزائر"- اقتصاديات شمال إفريقيا العدد الرابع جوان مخبر العولمة واقتصاديات شمال إفريقيا، 2006.
- بودماغ حمزة: "العمارة ومنهجية الإبداع" - المستقبل العربي العدد 263 مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت لبنان. جانفي 2001.
- جويده عمرة: "انعكسات النمو الديمغرافي على الوضعية الاجتماعية والاقتصادية في الجزائر" - دراسات اقتصادية . العدد الخامس -مركز البصيرة للبحوث والدراسات الإنسانية- الجزائر، مارس 2005.
- حازم النجيدي: "الفكر المعماري والتوجهات المعاصرة"- المستقبل العربي العدد 263 ، مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت لبنان،جانفي 2001.

- رفعة الجادرجي: "إشكالية العمارة، والتتظير البنيوي"- عالم الفكر، العدد الثاني، أكتوبر-ديسمبر 1998 الكويت.
- صالح صالح: "الأهداف الأساسية لصندوق النقد الدولي وهيكله التنظيمي" ، مجلة دراسات اقتصادية ، مركز البحوث والدراسات الإنسانية ، العدد الأول السداسي الأول 1999.
- عبد الغني داود: "حسن فتحي وفن العمارة من أجل الإنسانية"- عالم الفكر، العدد الثاني، أكتوبر-ديسمبر 1998 الكويت.
- عفيف البهنسي: "مابعد الحداثة والتراث في العمارة العربية الإسلامية"- عالم الفكر، العدد الثاني، أكتوبر-ديسمبر 1998 الكويت.
- مشاري النعيم: "تحولات الهوية العمرانية"- المستقبل العربي العدد 263 ، مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت لبنان، جانفي 2001.
- وزارة السكن والعمران: مجلة السكن الجزائر -العدد 06 جانفي 2011.

#### 4. نصوص قانونية:

- الأمر رقم 66-102 الصادر بتاريخ 06ماي 1966 بمقتضاه الحاق ملكية الأملاك الشاغرة إلى أملاك الدولة .
- مرسوم رقم 76- 147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن و تابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري.
- مرسوم تنفيذي رقم 98-43 المؤرخ في 01 فبراير سنة 1998 يحرر شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري.

#### 5. المعاجم:

- لسان العرب، دار الصادر، بيروت- لبنان، الطبعة الثانية 1992- المجلد الرابع، والمجلد الثاني عشر.
- معجم العمارة والفن -عربي فرنسي- فرنسي عربي - مع مسرد فرنسي انجليزي مكتبة لبنان ناشرون 1995.

## Références bibliographiques :

### 1. Ouvrages :

- A.ALALOUI: les grandes étapes de l'histoire du Maghreb central des origines jusqu'en 1830. In Oran AU PLURIEL. ED.EL RACHED. Novembre 2006.
- Alexis de Tocqueville; sur l'Algérie. Ed Flammarion, Paris,2003.
- ARRIERES Paul: « ralentir la ville : pour une ville solidaire », Ed Golias. Paris.2010.
- ARTHEN Judith Carmel : « le Bauhaus » ; Ed succès du livres. maxi livre .Dubayy.2004.
- AUGYARD Jean François : « Pas à pas » ; Essai sur le Cheminement Quotidien en milieu Urbain, Ed du seuil .Paris.1979.
- AVENEL Cyprien ; « sociologie des quartiers sensibles » ; Ed Armand Colin Paris 2007.
- B. HAMMONET. et A. MOREL. les sociétés des voisins « partager un habitat collectif Paris. Ed de la M.S.H 2005.
- BACHELARD Gaston, « la poétique de l'espace », Ed Puf , Paris 2010
- BENACHENHOU Abderrahmane l' : exode rural en Algérie Alger, SNED 1981.
- BENCOURA Mehdi : « Oran sagesse et noblesse », Ed Dar el Adib Oran 2007.
- BENMAATI N.A : « L'habitat du tiers monde ; le cas de l'Algérie ». Alger, SNED 1982.
- BONNET P, AUBERTEL Michel.: « la ville aux limites de la mobilité », Ed presses universitaires de France 2006.

- BOUCHANINE Françoise Novez: Modèles d'habiter. usage et appropriation de l'espace ; habitat état. Société au Maghreb. Ed CNRS-1996.
- BOURDIEU Pierre : « Sociologie de l'Algérie », Ed presses universitaires de France juin 2010.
- BOURDIEU Pierre, SAYAD Abdelmalek : « le déracinement », Ed de minuit, Paris. 1964.
- CARRIE J.B : « ou vont les villes ». Paris. Ed Armand Colin.1970.
- Chambard DE LAUWE :des hommes et des villes Ed Payot. Paris 1965.
- CHARLOT Michel Pinçon. : « les ghettos du gotha, au cœur de la grande bourgeoisie » Edition du seuil, Paris. septembre 2007.
- CHOAY Françoise : « L'urbanisme, Utopies et réalités », Ed du seuil, Paris, 1965.
- DAMONS Julien : « questions sociales et questions urbaines .paris Puf Coll quadrige,2010.
- Darling Elizabeth: “le Corbusier”, Edition Dubayy.2000.
- DECERTAU Michel : « l'invention du Quotidien ; l'art de faire» Folio Gallimard .Paris.1990.
- DECERTEAU Michel: « l'invention du quotidien, l'habiter» Ed Gallimard .Paris.1994.
- DELUZ Jean. Jacques : « L'urbanisme et l'architecture d'Alger ». office des publications Alger,2008.
- ICHBOUDENE Larbi: « ALGER histoire d'une capitale » Ed CASBAH 2006.
- K.METAIR.F. BAKHAI. S. BENKADA. F. SOUFI : « Oran face à sa mémoire, ED BELHORIZON .2003.
- Kebir. M Ammi:« Abd El Kader » Ed Presses de la renaissance. Paris 2004.

- Koch Wilfried, « comment reconnaître les styles en architecture de la grèse antique au siècle » Ed Solar.Paris.1997.
- KOKOREFF Michel :« sociologie des émeutes ». Ed Payot février .Paris.2008.
- LACAZE Jean Paul : « la ville et l'urbanisme », Ed Flammarion .Paris.1995.
- LECROIX Renaud :« villes et mondialisation : le défi majeur du XXI siècle » Ed ellipses Paris. 2005.
- LEDENT David: « NORBERT Elias : vie, œuvres, concepts ». Ed ellipses, Paris 2009 .
- LEFEBVRE Henri : « La production de l'espace » .Paris ,EdAnthropos 2000.
- LEFEBVRE Henri : « la révolution urbaine »,Paris, Ed Gallimard 1970
- LEFEBVRE Henri : « le droit à la ville » .nouvelle édition Anthropos 2009
- LETHIERRY Hugues : « sauve qui peut la ville »études lefebvriennes. Ed L'harmattan, paris 2011.
- LIONEL Arnaud: Réinventer la ville. Presses universitaire de rennes 2008.
- MEGHRAOUI Chouaguiat Nacera MEGHRAOUI: Quel Habitat pour l'Algérie .Ed Média Constantine 2006.
- MONGIN Olivier : « la condition urbaine, la ville à l'heure de la mondialisation » Edition du seuil .Paris.2005 .
- OBLET Thierry : « gouverner la ville »Ed PUF .Paris .2005.
- PAQUOT Thierry : « des corps urbains, sensibilité entre béton et bitume »Ed autrement, Paris 2006.
- PAQUOT Thierry : « Terre urbaine, cinq défis pour le devenir urbain de la planète » Ed la découverte Paris 2006.
- PAQUOT Thierry :« Homo urbanus »Ed FELIN,Paris.1990.

- PAUL LEVY Françoise: « La ville en croix » .collection alors 1984.
- PAUL LEVY Françoise: « Anthropologie de l'espace », collection alors 1983.
- PEISER Gustave : « droit administratif des biens », Edition Dalloz, Paris,2005.
- REZIG Abdelouahab: « ALGERIE, BREZIL, COREE DU SUD, trois expériences de développement. Ed OPU. Alger 2006.
- ROUX J. Michel : « des villes sans politiques »,Guff Stream. Ed Nantes 2006 .
- Schubert Eva .Musée Sans Frontières ; les omeyyades : naissance de l'art islamique Ed Jordanie 2000.
- SID Boubekour : « l'habitat en Algérie, stratégies d'acteurs et logiques industrielles ». Office de publications universitaires. Alger.1986.
- STEBE Jean .Marc , MARCHOL Hervé : sociologie urbaine .Ed Armand Colin Paris. 2010.
- SUEUR Jean Pierre : « demain la ville »; rapport présenté au ministère de l'emploi et de la solidarité, Tome 1 Ed : la documentation ,Paris. 1998.
- VIGNAUD Philippe : « la ville ou le chaos » .Ed non lieu 2008
- YEARS Grafmeyer : « Sociologie urbaine ».Ed Armand colin,Paris, 2005
- ZERBST Rainer: « Antoni Gaudi ; toute l'architecture », Ed TASCHEN, Paris.2003.

## **2. REVUES :**

- BENDJELID Abed : « Armature urbaine et population en Algérie » Insaniyat N° :13 Janvier-Avril 2001(VOL.1). centre de recherche en anthropologie sociale et culturelle ORAN.

- BENDJELID Abed: « la ville et les géographes Oranais ; 1992-2001 » Insaniyat N°:13 Janvier-Avril 2001(VOL.1). centre de recherche en anthropologie sociale et culturelle ORAN.
- BENKADA Saddek: « un demi-siècle d'extension de l'espace périphérique Oranais à travers quelques exemples de politique d'urbanisation (1948-1998) » -insaniyat N°:13
- CANQUELIN Anne : « vers une association européenne des cités jardin »-urbanisme. Novembre-décembre 2000 N° :315.
- HUBERT Cécile: « intégration, nationalité, citoyenneté, les stratégies d'actions au sein de l'immigration aujourd'hui en Belgique ».: recherches sociologique N°:04 tome XXXVII (1999/1) Belgique. 4ème trimestre (1999/1).
- COUDRDY Laurent : « Cerdo et l'urbanisme » – urbanisme N° :312.
- JOSSI FORT Sabine: « les villes nouvelles d'Algérie »- urbanisme N°:311
- LELOUP Xavier : «distance et différence entre nationalités » ; la ségrégation résidentielle des populations étrangères dans un contexte Urbain.
- Ministère de la communication- « les méga projets en Algérie »; le secteur de l'habitat et de l'urbanisme. N° :1 centre national de documentation de presse et d'information Algérie.2010
- PIERART julien : «quartier Léopold ; temporalités et action urbaine, Modeste contribution à la recherche du sens de la ville».
- SEMMOUD Bouziane : « politique d'habitat et accès au logement en Algérie l'exemple de l'Oranie »; habitat Etat. Société au Maghreb. Ed CNRS.1996.
- VIEILLARD Baron Hervé : «les attributions de logement sociaux ; des contraintes techniques ou bricolage local.

### 3. Thèses, mémoires

- ABDELKRIM Fodil : « croissance urbaine et crise du logement en Algérie ; le cas de la ville d'Oran ». Mémoire de DEA (démographie) présenté sous la direction du Pr: Louis Roussel juin 1983-84 université Paris V Sorbonne.
- DJEBBAR Ferhat : « réhabilitation urbaine et politique de la ville ; la réhabilitation des logements cédés aux locataires ». Mémoire de fin d'études. Sous la direction du Pr. PIZZARO juin 1997.Ecole supérieure de commerce .Marseille France.
- GHARBI Djamel: « Eléments pour une approche spatiale à travers la crise de logement à Oran ». Mémoire de licence présenté sous la direction de Nadir Marouf juin 1981.
- HADJIDJ djounid : « Urbanification de l'espace, le cas de la ville d'Oran » .Thèse pour l'obtention du doctorat d'Etat. Présentée sous la direction du Pr : Ahmed Lalaoui .université d'Oran juin 2001.
- LAKJAA. A : « la longue marche des ouvriers agricoles ; de la résistance à la prolétarisation, à la conquête de l'identité » thèse de doctorat 3eme cycle présentée sous la direction de Daniel CHAVE.
- MADKOUR Mustapha : « dynamiques urbaines et évolution sociale .enjeux et stratégies des acteurs ». Thèse présentée sous la direction du Pr A. Lalaoui juin 2008.
- MOUSSAOUI Abderrahmane : « Logiques du sacré et modes d'organisation de l'espace dans le sud-ouest algérien ». Thèse de doctorat nouveau régime présentée sous la direction du Pr : Bernard le petit.

#### **4. Colloques, séminaires, rapports....etc.**

- SEMMOUD. B : « industrialisation, espace et société en Oranie in cahiers du cerdro » n°01 Oran 1983
- BAIROCH Paul : « croissance démographique et urbanisation : politique de peuplement et aménagement du territoire » –séminaire international de rabat (15.17 mai 1990).
- BONACORSI Guiseppe : « les théories urbaines et leur application » colloque international ORAN 1.2.3 décembre 1987.
- LAKJAA Aek et MADANI. M : « les modes d’appropriation de l’espace résidentiel en milieu urbain ». Bilan final de recherche .département de recherche en anthropologie culturelle Ed 1996.
- MADANI. M et GHOMARI .A : «banlieue d’Oran ; Mémoires d’habiter et sociabilité périphériques ». CRASC 1998.
- Ministère de l’habitat : « le loyer des logements sociaux: situation actuelle et perspective » mai 1995
- Ministère de l’habitat : proposition de stratégie nationale de l’habitat 1996-2000.
- Office de promotion et de gestion immobilier : « rapports sur l’état du patrimoine immobilier à Oran ». Aout 2012
- office de promotion et de gestion immobilier : canevas 2011-2012
- unité de recherche en anthropologie sociale et culturelle : « Rapport à l’espace résidentiel». Acte de journée d’étude .29 juin 1988.

#### **5. Journaux :**

- BENA CHENHOU Abdelatif : « ne nous racontons pas d’histoires » le quotidien d’Oran, samedi 21 mars 2001.
- GHADA. H : évaluation du secteur de habitat « c’est encore un suffisant ».

- GUMECHÉ Hamid : « dix jours après : sidi CHAHMI baigne dans les eaux et la confusion ». le quotidien d'Oran, mercredi 21 novembre 2001.
- Hafida .B : « misère et désolation dans les bidonvilles » EL WATAN mardi 29 mai 2012.
- LARBI ZOUAMIA Mohamed: « gestion urbaine les gestionnaires freinent les professionnels ».
- M. RAYAN : « gestion des cités par des administrateurs de biens , une expérience pilote en Algérie», le quotidien d'Oran, mercredi 17 avril 2002.
- M.M : « gestion des immeubles catastrophique » - le quotidien d'Oran, mercredi 19 sept 2001.
- MAZARI. M : « Bir El Djir ou les déboires d'une extension menée à la hussarde » le quotidien d'Oran, dimanche 1<sup>er</sup> avril 2001.
- MESSAOUDI M: « les conséquences de la copropriété » l'Echo d'Oran N°229, mercredi 18 avril 2001.
- METAOUI Faysal : « ces palais témoins de splendeur et de décadence» EL WATAN jeudi 12 avril 2012.
- NIALI Mohamed: « gestion des espaces et excitions urbaine ; la périphérie d'Alger au bord de l'asphyxie » EL WATAN 23 avril 2012.
- RABAHI Hamid : location vente « ce qu'il faut savoir »
- S.OMAR : location vente de logements « les premières anomalies ». le quotidien d'Oran, lundi 03 décembre 2001.
- TAHRI Hamid : « OSCAR NIEMEYER. A105 ans le célèbre architecte brésilien rêve encore de projets », EL WATAN jeudi 16 février 2012.

## **6. Sources statistiques :**

- collection statistique N°80 recensement général de la population et de l'habitat 1998. Office national des statistique .Alger- juin 1999.  
(Direction de gestion immobilière).
- Collection statistique, 5ème recensement général de la population et de l'habitat série 5 : statistiques sociales N°:163. Office nationale des statistiques Alger- sep 2011.
- Données statistiques.5ème recensement général de la population et de l'habitat N°:527/31. Direction technique chargée des statistiques, de la population et de l'emploi O.N.S Alger- juillet 2009.
- Ministère de l'habitat.
- Office de promotion et de gestion immobilière de la wilaya D'Oran
- Rétrospective. statistique 1970-1996. . Office national des statistiques.  
Ed 1999.

## **7. Sources juridiques :**

- Arrêté interministériel du 27 janvier 2004 fixant la valeur vénale dans le cadre de la cession des biens immobiliers appartenant à l'Etat et aux offices de promotion et de gestion immobilière (OPGI) mis en exploitation après janvier 2004.
- Arrêté interministériel du 27 janvier 2004 fixant les paramètres de détermination de la valeur vénale dans le cadre de la cession des biens immobiliers appartenant à l'Etat et aux offices de promotion et de gestion immobilière (OPGI).
- Décret exécutif N°:43-98 du 01 février 1998.

- Décret exécutif n°= 94-59 modifiant et complétant le décret n°=83-666 du 12 novembre 1983 fixant les règles relative à la copropriété et à la gestion des immeubles collectifs.
- Décret exécutif n°=06-208 du 13 juin 2006 fixant les modalités de transfert du droit au bail des logements a caractère social affectés au administrations, institutions et organismes publics.
- Décret exécutif n°=89-98 du 20 juin 1989 fixant les règles régissant les loyers applicables aux logements et locaux appartenant à l'Etat, aux collectivités locales, et aux établissements et organismes en dépendant.
- Décret exécutif n°=97-506 du 29 décembre 1997 fixant les règles régissant les loyers applicables aux logements relevant du patrimoine locatif des offices de promotion et de gestion immobilières (OPGI) mis en exploitation à compter du 1èr janvier 1998.
- Décret législatif n°=93-03 du 1èr mars 1993 relatif à l'activité immobilière.
- Recueil : Textes juridiques et réglementaires concernant la cession des biens immobiliers du secteur public. Office de promotion et de gestion immobilière.
- Recueil : Textes législatifs et réglementaires concernant la cession des biens immobiliers du secteur public mis en exploitation avant le 1ère janvier 1981. Office de promotion et de gestion immobilière.

#### **8. Documents administratifs.**

- Plan d'aménagement de la wilaya d'Oran –rapport de commencement Tome I ; Agence nationale pour l'aménagement du territoire. Alger.
- Plan d'aménagement de la wilaya D'Oran –rapport de commencement Tome II A.N.A.T-Alger

# الملاحق

# دليل المقابلة

## دليل المقابلة

I. إطارات وعمال ديوان الترقية والتسيير العقاري ومديرية أملاك الدولة

- السن؟
- المستوى التعليمي؟
- المهنة؟
- الأقدمية
- منذ متى تشغلون هذا المنصب؟
- هل يمكنكم وصف المهمة التي تقومون بها؟
- ما هي المهمة التي كنتم تقومون بها من قبل؟
- هل يمكنكم وصف الحظيرة العقارية ككل والحظيرة السكنية بشكل خاص؟
- كيف يتم تسيير هذه الحظيرة السكنية، فيما يتعلق بالمتنازل أو الإيجار؟
- كيف تتعاملون مع الأجزاء المشتركة بالنسبة للحظيرة المستأجرة والمتنازل عنها؟
- كيف تتم عملية صيانة الحظيرة السكنية المستأجرة والمتنازل؟
- كيف يتعامل ديوان الترقية والتسيير العقاري مع مختلف التغييرات التي تحدث داخل وعلى واجهة العمارات؟
- هل فيه نزاعات بين ديوان الترقية والمستأجرين؟ ما نوعها؟
- في اعتقادكم ما هي الصعوبات التي تعترض مهمة تسيير الحظيرة السكنية؟

- ما هي الوسائل التي تستخدمونها لحماية الحظيرة السكنية؟
- هل نسبة الإيجار مرتفعة؟
- كيف يتم حساب الإيجار؟
- هل فيه إقبال على شراء المساكن الاجتماعية؟ لماذا برأيكم؟
- كيف تتم عملية الترحيل؟
- هل وجدتم صعوبات بالنسبة لعملية الترحيل هذه؟ ما نوعها؟
- هل تقومون بهدم البناية بعد الترحيل مباشرة؟
- هل فيه هيئات أخرى تساعدكم في متابعة الحظيرة السكنية؟
- ما نوع النشاط الذي يجمعكم بمديرية أملاك الدولة والبلديات؟
- ما نوع النشاط الذي يجمعكم بكل من دائرة وهران والدوائر الأخرى؟

## II. سكان أحياء حي الصباح، الياسمين، النور، إيسطو.

- السن
- الحالة العائلية
- عدد الأولاد
- المهنة
- منذ متى تسكن بهذا الحي؟
- كيف حصلت على السكن؟

- هل أنت مستأجر أم مالك للسكن؟
- من كم غرفة يتكون مسكنك؟
- في أي طابق تسكن؟
- هل ترى أن المسكن مناسب لك أم لا؟ كيف؟
- كيف هو الحي الذي تقطن به؟
- هل لديكم نقابة أو جمعية للحي؟
- هل فيه المنظمة لتنظيف العمارة؟ كم مرة؟
- هل تحتوي العمارة على مصعد؟
- هل حصل أن تعطل؟
- كيف تم إصلاحه؟
- هل تحتوي العمارة على الإنارة المشتركة؟
- هل تعلم ماذا تعني الملكية المشتركة؟
- هل تعلم ماذا تعني الأجزاء المشتركة؟
- هل يتوفر الحي على النقل، مركز استشفائي ومقاعد كافية للتعليم؟
- ما هي الأيام التي تخرجون فيها المخلفات المنزلية؟
- هل تأت شاحنات البلدية بطريقة ثابتة ومستمرة لجمع المخلفات؟
- هل قمتم بتعديلات داخل المنزل؟ كيف؟ ولماذا؟

- هل فيه من غادر من سكان العمارة التي تسكن بها ؟ لماذا في رأيك؟
- هل تتوي مغادرة السكن ولماذا؟ إلى أين؟
- أين كنت تسكن من قبل؟
- كيف كان مسكنك؟
- كم لبثت فيه؟
- هل جيرانك القدماء يسكنون معك؟
- هل تذهب من حين لآخر إلى الحي الذي كنت تسكن فيه من قبل؟ لماذا؟

## معطيات المقابلة الميدانية

رقم المقابلة	السن	الجنس	المستوى التعليمي	المهنة الحالية	المهنة السابقة	الأقدمية
01	55	ذكر	جامعي	مدير مكتب الدراسات	مدير ديوان الترقية	28 سنة
02	67	ذكر	ثانوي	متقاعد	مدير ديوان الترقية	37 سنة
03	54	ذكر	جامعي	مدير ديوان الترقية	مدير وحدة	27 سنة
04	46	ذكر	جامعي	رئيس مصلحة متابعة السكن المتقادم	مدير وحدة التسيير العقاري	21 سنة
05	42	ذكر	جامعي	إطار بمصلحة تحصيل التأجير	رئيس وكالة عقارية	18 سنة
06	43	ذكر	جامعي	رئيس وكالة عقارية	رئيس مصلحة التحصيل	17 سنة
07	41	ذكر	جامعي	رئيس وكالة عقارية	إطار بالمصلحة القانونية	17 سنة
08	39	ذكر	جامعي	رئيس مصلحة الصيانة	محقق ميداني	09 سنة
09	42	ذكر	جامعي	إطار قانوني مديرية أملاك الدولة	مفتش جهوي	16 سنة
10	43	ذكر	جامعي	إطار قانوني مديرية أملاك الدولة	مفتش جهوي	14 سنة
11	47	ذكر	جامعي	رئيس مصلحة	إطار قانوني	20 سنة
12	51	ذكر	جامعي	إطار تقني بوحدة التسيير العقاري	مدير وحدة التسيير العقاري	26 سنة
13	47	ذكر	جامعي	أستاذ جامعي	نائب مدير وحدة الخدمات العامة ديوان الترقية والتسيير العقاري	23 سنة

## معطيات المقابلة الميدانية

عدد الغرفة	السكن الجديد	عدد المقيمين بالسكن	طبيعة الترحيل		السكن الأصلي	المهنة	عدد الأولاد	الجنس	السن	رقم المقابلة
			إستيعاب السكن الهش	طلب سكن اجتماعي						
02	حي الصباح	11	/		بن قصة عثمان (الهواء الطلق)	جصاص	09	ذكر	56	01
03	حي الياسمين	05	/		راس العين	إطار بمؤسسة للتأمينات	بدون	ذكر	32	02
03	حي الياسمين	07	/		سيدي الهواري (سيلونات)	منظم للنقل الخاص	05	ذكر	40	03
03	حي إسطو 1500	06	/		مديوني	عون أمن	04	ذكر	48	04
02	حي الصباح	06	/		سيدي الهواري	كرآء للسيارات	02	ذكر	34	05
02	حي الياسمين	07	/		سيدي الهواري (caserne)	عامل يومي	05	ذكر	48	06
02	حي الياسمين	07	/		سيدي الهواري (caserne)	سائق	04	ذكر	50	07
02	حي الياسمين	06	/		أرض حاج حسان	عامل بالميناء (docker)	04	ذكر	54	08
03	حي الياسمين	09	/		سيدي الهواري (caserne)	متقاعد	07	ذكر	82	09
03	حي الياسمين	08	/		سيدي الهواري (caserne)	بناء	06	ذكر	44	10
03	حي الصباح	12	/		سيدي الهواري (caserne)	حارس حظيرة	11	ذكر	62	11
03	حي الصباح	04	/		حي الهواء الطلق	بدون	03	أنثى	76	12
03	حي النور	05	/		حي الدرب	نجار	03	ذكر	46	13

## قائمة الجداول:

- جدول رقم 01: النمو الديمغرافي في المقاطعات الجزائرية الثلاث.
- جدول رقم 02: تطور النمو السكاني للأرياف بالمقارنة مع الإنتاج الفلاحي من 1900 إلى 1960.
- جدول رقم 03: تأثير الأزمة العالمية لسنة 1930 على الوضعية الاقتصادية في الجزائر.
- جدول رقم 04: يبين ارتفاع نسبة سكان الحضر في مقاطعة الجزائر، وهران و قسنطينة.
- جدول رقم 05: عملية البناء للمساكن الحضرية حسب المحافظات.
- جدول رقم 06: الزيادات التي تعرض لها الإيجار حسب مراحل استغلال المساكن الاجتماعية.
- جدول رقم 07: يبين مستويات الإيجار المطبقة على الحظيرة السكنية الجماعية .
- جدول رقم 08: يبين تطور أسعار البناء للمتر المربع.
- جدول رقم 09: يبين توزيع برنامج بناء 5500 مسكن في إطار البيع بالإيجار.
- جدول رقم 10: يبين النسب المخصصة لقطاع البناء من 1967 إلى 1969.
- جدول رقم 11: يظهر نمو سكان مدينة وهران من 1900 إلى 1959.
- جدول رقم 12: يبين حجم الأحياء القصديرية الناشئة قبل الاستقلال بوهران.
- جدول رقم 13: يمثل نمو سكان مدينة وهران من سنة 1836 إلى 1886.
- جدول رقم 14: يبين ارتفاع نسبة سكان بلدية وهران من سنة 1921 إلى غاية 1960.

- جدول رقم 15: يوضح توزيع الاستثمارات بحسب القطاعات في المخططات التنموية الثلاث.
- جدول رقم 16: يبين عدد سكان مدينة وهران مقارنة مع نمو الحظيرة العقارية.
- جدول رقم 17: نسبة شغل المسكن بولاية وهران تبعا لإحصائيات 1998 و2008 مقارنة بالمستوى الوطني.
- جدول رقم 18: نسبة شغل المسكن عبر كل الإحصائيات التي جرت.
- جدول رقم 19: المعايير العالمية لشغل الغرف (TOP).
- جدول رقم 20: يبين تقسيم الحظيرة السكنية بحسب التشريعات المتعلقة بالتنازل
- جدول رقم 21: يبين عدد العمال لديوان الترقية إنطلاقا من سنة 1984 (سنة الإندماج بين (OPHLM.SLWO.OPIG).
- جدول رقم 22: يبين عدد عمال ديوان الترقية والتسيير العقاري حسب الفئات المهنية.
- جدول رقم 23: يبين توزيع عمال الصيانة بحسب التأهيل
- جدول رقم 24: يظهر أعمال الصيانة والتنظيف للثلاثي الأول من سنة 2011 على مستوى ولاية وهران.
- جدول رقم 25: أعمال الصيانة المتعلقة بترميم مجاري المياه القذرة.
- جدول رقم 26: يبين مجموع العمارات المهدة بالإنهيار.
- جدول رقم 27: أشكال الترميم التي طالت أحياء وهران.
- جدول رقم 28: يبين توسعة عمليات الترميم إلى أحياء مختلفة من ولاية وهران.
- جدول رقم 29: يبين إطلاق عمليات الترميم بأحياء ولاية وهران.

## قائمة الأشكال:

- المخطط رقم 01: المدينة المعاصرة.
- شكل رقم 02: حالات الانهيار إلى غاية 2003-2004.
- المخطط رقم 03: يظهر مراحل التدخل في إطار عملية الترميم للمباني القديمة.
- خريطة رقم 04: توضح حدود النسيج العمراني 1830 إلى 1831 ومن 1890 إلى 1962 ومن 1962 إلى 1985.

## قائمة الصور:

- صور رقم 01، 02: صور تظهر بناءات فوضوية على أسطح العمارات.
- صور رقم 03، 04: تنظيف وتفرغ أحد أقبية حي 780 مسكن ايسطو.
- صور رقم 05، 06، 07، 08، 09، 10، 11: قلة الإمكانيات المالية لمواجهة الإصلاحات اللازمة.
- صور رقم 12، 13، 14: عمليات الترميم على مستوى الوحدات الهيكلية للبنىات.
- صور رقم 15، 16: عمليات إحياء المباني.
- صورة رقم 17: تظهر خزانات مياه على إحدى عمارات حي 780 مسكن ايسطو.

## متفرقات:

- Code Officiel Géographique décembre 1964 et 1966.
- Arrondissement d'Oran contenait :
  - \* 11 communes : Oran- Senia – Bethiwa – Bir El Djir – Boufatis – Boutlilis – Gdyel– Messerghin – OuedTlelat – Mersa El Kebir - Arzew.
- Département d'Oran contenait :
  - \* 5 Arrondissement : Oran – Ain Temouchent – Mohammadia – Sidi Belabbes – Telagh.
- Code Officiel Géographique National Aout 1975.
- La Wilaya d'Oran contenait :
  - \* Nombre de daïra 03 : Oran - Mers El Kebir – Arzew.
  - \* Nombre de communes 11: Oran- Senia – Bethiwa – Bir El Djir – Boufatis – Boutlilis – Gdyel– Messerghin –Oued Tlelat – Arzew - Mersa El Kebir.
- Code Officiel Géographique National Mars 2002.
- La wilaya d'Oran contenait :
  - \* Nombre de daïra 09 : Oran- Senia – Bethiwa – Bir El Djir – Gdyel—uedTlelat –Arzew – Ain Turk.
  - \* Nombre de commune 26: Oran- Senia – Bethiwa – Bir El Djir – Boufatis – Boutlilis – Gdyel– Messerghin – Oued Tlelat – Arzew – El Kerma – Sidi Chami – Bousfer – El ançor – Sidi ben Yebka – Ain el Kerma – Marsat el Hadjadj – Ain el Biya – Ben Friha – HassiMefssoukh - Oued Tlelat – Tafraoui – El Braya – Hassi Ben Okba – Ain Turk – Mersa El Kebir.

Sommation :	إنذار بالدفع
Urbain :	حضري
Bidonvilles :	بيوت الصفيح
Zonage (zoning)	التطبيق (تقسيم الفضاء إلى مناطق)
Parc (logement)	حظيرة سكنية
Location-vente :	بيع بالإيجار
Promotionnel :	ترقوي
Partie commune :	جزء مشترك
Parc immobilier :	الحظيرة العقارية
Mensualité :	دفعة شهرية
O.P.G.I :	ديوان الترقية و التسيير العقاري
O.P.H.L.M :	الديوان العمومي للمساكن معتدلة الإيجار
O.N.L.F	الديوان الوطني للمسكن العائلي
Occupant sans titre	الساكن بدون سند قانوني
L.S.P :	سكن اجتماعي تساهمي
L.P.A :	سكن ترقوي مدعم
Résidentiel :	سكني

Semi-collectif :	شبه جماعي
Loyer :	كراء - إيجار
Palier :	مسطحة الدرج
Logement social :	مسكن اجتماعي
Loge de concierge :	مسكن بواب
Logement de Fonction :	مسكن وظيفي
S.L.W:	مصلحة السكن للولاية
S.L.W.O :	مصلحة السكن لولاية وهران
Quittance :	وصل

## الملخص

بعدما كان العقار (الأرض) يلعب دورا كبيرا في مواجهة الاستعمار الفرنسي، و في تماسك المجتمع الجزائري، أصبح العقار ( العمارة) أمام هذه الظروف الجديدة عنصر تفتت و تلاشي للقيم الاجتماعية و العادات و التقاليد، فهو يدعو إلى التفرد و التأثير على المجتمعية و علاقات الجيرة، و بالتالي على القيم المتوارثة، فالإحباط الذي تشعر به الفئات الاجتماعية من طبيعة السكن الوظيفي كما هو موجود مقارنة مع ما هو مؤمل، و الناشئ من القطيعة الموجودة على مستوى حركية الفصل و الوصل في عملية الإبداع، و المتجسدة في عمل المعماري و الحرفي البناء ، القادران على استيطان و تطبيق ما تنتظره الفئات الساكنة من المسكن، هو الذي تسبب في تلوث البيئة المعمرة. لقد تسبب تدهور الفضاء الحضري في تدهور العلاقات الاجتماعية وتآزمها في علاقتها مع الفضاء الفيزيقي الذي لم تستطع الفئات الاجتماعية الانسجام معه أو الانتساب إليه، فتكونت حالة من العدائية أفرزت العديد من المظاهر اللاحضرية، كانتشار الأوساخ في محيط و داخل العمارات وفي فضاءات ميةة كان من المفترض لها أن تكون مساحات خضراء تساهم في تزيين المدينة والرفع من مستوى التحضر وتقوية العلاقات الاجتماعية، ومعنى أنها لم تستطع الانتساب إلى هذه الفضاءات هو أنها لم تتمكن من تعليم الفضاء الفيزيقي اجتماعيا، أو أن تحوله إلى فضاء اجتماعي (الفضاء الذي تعرف فيه)، فبالرغم من مرور الوقت إلا أن الساكن لم يستطع قراءة التعليمية الفيزيكية (marquage physique) على أنها تعليمة اجتماعية (marquage sociale) فالنماذج السكنية التي بنتها الدولة للفئات الاجتماعية أفرزت مقاومة لأنها ليست من المرونة بحيث تستجيب للتمثلات التي بمقتضاها تتحرك هذه الفئات، كما أن اختفاء الشارع من الأحياء الوظيفية (ZHUN) تحول إلى مصدر تفكك وعدم اندماج ذهني وفكري، فكل تنظيم للمدينة يقابله انسجام نفسي قوي داخل المسكن .

## الكلمات المفتاحية:

الاجتثاث المعماري الوظيفي الفضاء التملك الابتغال الاجزاء المشتركة التحضر السكني المجتمعية الملكية المشتركة المسكن.

نوقشت يوم 30 جوان 2013