



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة أحمد بن محمد 02 - وهران
كلية علوم الارض والكون
قسم الجغرافيا وتهيئة الاقليم



مذكرة

لنيل شهادة ماستر في الجغرافيا وتهيئة الاقليم
تخصص: تسيير المدن والتنمية المستدامة

تحت عنوان:

دراسة حالة التجزئات البلدية في مجمعة سيدي البشير
(وهران)

انجاز الطالب:

شلواح ابراهيم

تناقش في: 14/11/2018

امام اللجنة

رئيسا	أستاذ محاضر "ب"	داري وسيني
مشرفة	أستاذة محاضرة "أ"	طهراوي فاطمة
ممتحنا	أستاذ مساعد "أ"	زعنون رفيق

دفعة: 2017

مقدمة عامة:

شهدت المدن الجزائرية منذ الاستقلال تسارعا في وتيرة النمو الحضري وتوسعا كبيرا وتحولات مجاليه اقتصادية اجتماعية وثقافية وهذا جراء نتيجة سياسة التصنيع وظاهرة النزوح الريفي بالإضافة إلى سياسة الدولة التي ساهمت في ظهور وتطور مجتمعات سكانية جديدة وذلك من خلال الترقية الإدارية للتقسيمات الإدارية لسنة 1974 و1984.

من هنا ارتقت بعض المجتمعات الريفية وبعض المدن إلى مقرات بلديات او دوائر فمدن متوسطة ومدن كبيرة قد عرفت تسوعا كبيرا في مجالها العمراني خاصة مع تدعيمها بالأنشطة الاقتصادية، الصناعية وكذا النشاطات المرافقة للسكن إضافة لاستقبالها للفائض السكاني من مناطق اخرى.

فعوامل جذب واستقطاب السكان أدت الى استنفاد المدن لكل احتياطاتها العقارية وأصبحت تعاني من إشكالية نمو عمرانها.

أمام هذه الوضعية من التشبع لجأت المدن الكبرى إلى المدن أو البلديات المجاورة لها، خاصة مع الضغط المتزايد عليها الذي أدى إلى خلق أزمة سكن حادة ونشأت الأحياء الفوضوية لاسيما بعد قدوم سكان الأرياف وضواحي المدن بحثا عن العمل.

إزاء هذه الوضعية أولت الدولة اهتماما خاصا بقطاع السكن من خلال وضع مختلف البرامج لإنجاز سكنات التي شملت الكثير من المجتمعات الحضرية منذ 1976 حيث ضمت الدولة كل الأراضي الداخلة بالمحيط العمراني، ونزعتها من مالكيها بمقتضى مرسوم القانون رقم 74/26 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية. لكن قبل 1990 استنفذ مجال تعمير واسع من جراء انجاز أنماط من السكنات منها المناطق السكنية الحضرية الجديدة " ZHUN " وكذا التجزئات.

فمدينة وهران من أهم المدن التي تعاني من التشبع العمراني خاصة بعد استهلاك لكل وعائها العقاري للتعمير بالإضافة إلى الأحياء القصديرية والبنائيات القديمة، لذا اتجهت نحو مجالات أخرى لنموها وهي البلديات التوابع التي تتوفر على مجال ملائم لتوسعها وذلك لتوفرها على أراضي قابلة للتعمير بإمكانها استقبال مشاريع الإسكان المتعددة وانشاء مختلف التجهيزات بها لتلبية متطلبات

السكان الجدد المحولين إليها من المدينة الأم.

بلدية بئر الجير مثلا لا تطرح المشكل العقاري لأنها تتميز بشاسعة الأراضي التابعة للدولة ت
الملائمة للتعمير. فقد تم توقيع مشاريع المناطق السكنية الحضرية الجديدة وإنجاز عدد من
التجزئات.

التجزئات هي نوع من أنواع التوسع العمراني و هي نوعان؛ تجزئات البلدية؛ بعد صدور
قانون 74/20 مؤرخ 1974/02/20 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلدية،
وتجزئات الوكالة العقارية التي ظهرت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 86/405 المؤرخ في
07/01/1986 الذي يتضمن إنشاء وكالة عقارية و المرسوم التنفيذي رقم 90/405 المؤرخ
في 22/12/1990 يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين و
تنظيم ذلك، و المرسوم التشريعي رقم 93/03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط
العقاري و منه فقد تنازلت البلدية للوكالة العقارية عن مهمة إنجاز التجزئات.

وحتى نبرز التجزئة كنوع من التوسع ومدى تأثيره على الحظيرة السكنية وكذا مدى تلبية متطلبات
السكان من تجهيزات وخدمات طرحنا تساؤلات واستفسارات عدة تكون المحاور الأساسية لإشكالية
بحثنا وتتمثل هذه الأسئلة فيما يلي:

ماهي اليات انجاز التجزئات ومن هم اهم الفاعلين والمستفيدون؟

ما هي الحالة الراهنة للتجزئات ومدى تجهيزها وملائمتها للسكان

من هم السكان الحاليين لهاته التجزئات وما هو الوضع العقاري والاجتماعي والاقتصادي

سنحاول الإجابة عن هذه التساؤلات من خلال مراحل البحث التالية:

مراحل البحث:

1. تحديد منطقة الدراسة :

بعدها عرفت مجمعة سيدي البشير تطورا كبيرا في المجال السكني والسكاني في السنوات الأخيرة لتوفير أكبر عدد ممكن من السكنات خاصة مع التفرع الذي عرفته من المدينة الأم وهران فإننا فضلنا تقييم الإطار العام للتجزئات التي أخذت نصيبتها من باقي الأنماط داخل محيط عمران المجمع، وقد تم دراسة كل التجزئات البلدية والمتمثلة في 10 تجزئات وذلك للحصول على نتائج أكثر دقة وموضوعية من أجل الإلمام الجيد بموضوع البحث وصياغة جيدة للأهداف المرجوة المراد تحقيقها.

من جراء ملاحظتنا للمجمعة اتضح ان هناك تحسن ملحوظ في الإطار المبني، وبما ان هذه التجزئات أسندت من البلدية الى الفئات الضعيفة اقتصاديا تساءلنا هل هذا راجع الى تحسن الأوضاع الاقتصادية للمستفيدين الأصليين ام هذا بسبب تغير المالكين؟

2. مرحلة البحث النظري :

وقد تمثلت في الاطلاع على مختلف الوثائق المتعلقة بالموضوع

-كتب ودراسات تتعلق بموضوع البحث.

-الجرائد الرسمية.

-مذكرات التخرج ، رسائل الماجستير.

-المعطيات الإحصائية المتعلقة بالسكن والسكان.

-كل المخططات التي تخص المجمع و للتجزئات

-مقالات و منشورات وزارتي

3. مرحلة البحث الميداني

من المفترض ان تكون هذه الرحلة هي الركيزة الأساسية للبحث والتي تتمثل في الاتصال ب:

-المصالح التقنية للبلدية.

-الوكالة العقارية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.

- (ONS)الديوان الوطني للإحصاء

-مديرية التعمير لولاية وهران.

-المؤسسة الوطنية لسونلغاز.

لكن للأسف لم نتمكن من الحصول على أي معلومة من هاته المصالح لهذا اعتمدنا على بعض المذكرات المنجزة حول منطقة الدراسة وكذا التحقيق الميداني.

إضافة إلى الخرجات الميدانية المتعددة للحصول على تفاصيل أكثر دقة وصحة والمتمثلة في

أ-الاتصال المباشر مع السكان:

من خلال التحقيق الميداني المباشر الذي مس عينة تتكون من 350 مسكن والتي تمثل 25% من مجموع المساكن وزعت على التجزئات حسب السحب بالحصص المتكافئة حيث قمنا بحساب نسبة جزيرات كل تجزئة من العدد الكلي للمنطقة المدروسة وهذا للحفاظ على البنية التراتبية. وكان متوسط الملاء 9 استثمارة في اليوم.

تم ملئ الاستثمارات من طرف الباحث لتجنب الأخطاء والضياع ومن اجل الدقة لكن تلقينا فيها الكثير من الصعوبات كغيرنا من الباحثين خاصة مع عدم قبول الاسر التحدث مع الباحث لعدم وجود محرم بالمسكن.

ب-المسح الميداني:

قمنا بالمسح الميداني من اجل الوقوف على الوضعية الراهنة لدرجة اكتمال المباني وكذا ربطها بمختلف الشبكات و عدة معطيات يمكن استخراجها من طريق المعاينة الخارجية للمباني.

4.مرحلة تحليل المعطيات:

في هذه المرحلة تم فرز جميع المعطيات والمعلومات التي تخدم البحث ثم معالجتها وتمثيلها في خرائط ومخططات وجداول من أجل تسهيل عملية التحليل لإعطاء أهم النتائج المستخلصة مع الاعتماد على عدة نظريات ومعادلات، إضافة إلى اختيار أفضل المعطيات ذات المصادقية وخصوصا المتعلقة بالتكاليف (وهذا لتضارب الأرقام والبيانات فيما بينها وبين مختلف المصالح في حالة توفرها)، وهذا بالاعتماد على عدة مصادر مثل سونغاز، فواتير الأشغال المختلفة، وهذا من أجل الوصول إلى نتائج منطقية وقريبة من الحقيقة تفيدنا في المعالجة الجديدة.

5.مرحلة التحليل:

بعد تمثيل وتحليل المعطيات تمكنا من تحليل الواقع الراهن للتجزئات واستخراج النقائص ومسبباتها والتي من خلالها حاولنا وضع بعض الاقتراحات والحلول وتتمحور محاور البحث في ثلاث فصول هي كالتالي:

الفصل الأول :سيدي البشير آليات التحول الى مجمعة ثانوية

والذي تناولنا فيه الإطار المجالي لمجمعة سيدي البشير والقانوني لإنشاء التجزئات

الفصل الثاني :التوزيع المجالي والحالة العقارية لبرامج الاسكان

تعرضنا خلال هذا الفصل لمختلف أنماط وأنواع السكنات التي تتميز المجموعة وحالاتها حسب نمطها، حالتها القانونية، درجة اكتمالها.....الخ

الفصل الثالث :متغيرات اقتصادية واجتماعية متباينة عبر مختلف التجزئات

وقد تناولنا في هذا الفصل مختلف المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية داخل منطقة الدراسة.

الفصل الاول

سيدي البشير آليات التحول الى مجمعة ثانوية

مقدمة:

من أجل الوصول إلى دراسة تفصيلية لواقع التجزئات في مجمعة سيدي البشير توجب علينا إبراز مختلف العوامل الفاعلة والمؤثرة في ذلك:

- بدءا بدراسة لموضع مجمعة سيدي البشير ومحيط التعمير وكذا الطابع القانوني للأراضي المستعملة في هذا الأخير

- لتنتقل بعد ذلك إلى دراسة توسع المجمعة عبر مختلف الفترات الزمنية وتأثرها بمعدلات النمو السكانية المتزايدة وكذا الأنماط السكنية المختلفة في المجمعة.

- لنتم ذلك بدراسة لمختلف الأجهزة التي ساهمت في إنشاء هذه التجزئات مع التعرض إلى الأحكام القانونية التي تنظم هذه الأخيرة وكذا دراسة تفصيلية نظرية ودقيقة لدفتر الشروط قاصدين من وراء ذلك التوضيح الجيد للشروط النظرية الضرورية للارتقاء بمستوى التجزئات في المجمعة.

1 التعريف بمنطقة الدراسة:

تعتبر مجمة سيدي البشير-المعروفة بدوار "بن داود" في الأصل -من أهم المجمات الثانوية التابعة لبلدية بئر الجير، وأيضا من المناطق الهامة التي امتصت الفائض السكاني الذي شهدته مدينة وهران وبعض المناطق المجاورة لها.

"سميت بسيدي البشير نسبة إلى ضريح الشيخ العلامة سيدي البشير الذي مر بالمنطقة، ومات ودفن بها وهي تسمية حديثة للإشارة. ذلك أن التسمية القديمة للمجمة هي بن داود نسبة إلى العقيد الفرنسي) وهو جزائري انضم إلى الجيش الفرنسي وارتقى في صفوفه إلى أن حصل على رتبة عقيد)، والذي يقال عنه انه كان يمتلك أراضي شاسعة بالمنطقة"¹. وهي التسمية المعتمدة لدى الجهات الرسمية والسلطات المحلية لهذه المجمة التي ساهمت مجموعة من العوامل في اختيارها كموقع للتعمير وساعدت على توسعها فيما بعد، لتصل إلى ما هي عليه اليوم رغم أن نشأتها حديثة إذ أن بداية ظهور نواتها الأصلية تعود لفترة الاستعمار الفرنسي.

2-موقع المجمة:

تنشأ المدينة وتدمو في موضع ما استجابة لظروف المحلية من ناحية، ولأهمية الموقع العام من ناحية أخرى. إذ يعتبر الموقع من العناصر التي تلعب دورا في مورفولوجية المدينة وفي نموها أو تدهورها، فهو يؤثر على توسعها ونوعية الوظائف التي تمارسها، كما يؤثر على حياة الإنسان واستقراره في أماكن محددة دون غيرها. كما ذكرنا سابقا سيدي البشير من أهم الأحزمة الحضرية المحيطة بمدينة وهران، تقع في الجنوب الشرقي لبلدية بئر الجير وتبعد عن مقرها ب 2 كلم كما تبعد عن مركز مدينة وهران ب 15 كلم.

¹ رأي أعيان المنطقة+ المصلحة التقنية لبلدية بئر الجير

خريطة رقم 1. موقع مجمعة سيدي البشير بالمجمعة الوهرانية



لها اتصال مباشر مع الطريق الوطني السريع رقم 11، و " تتصف بوضعيتها المركزية مقارنة بالمناطق الصناعية لأرزيو، السانيا وحاسي عامر" لتمتد المجمع على مسافة 2,5 كلم طولي وتتربع على مساحة "2 تقدر ب 305 هكتار، يحددها

- من الشمال: بالطريق الوطني السريع رقم 11 الرابط بين وهران ومستغانم.
- من الجنوب: الطريق الولائي رقم 74 (محور حاسي بونيف -بئر الجير).
- من الشرق: الحدود الإدارية لبلديتي حاسي بونيف وحسي بن عقبة.
- من الغرب: منطقة النشاطات لسيدي البشير

2- التوسع المجالي لمجمعة سيدي البشير:

2.1- نشأة المجمع وأسبابها:

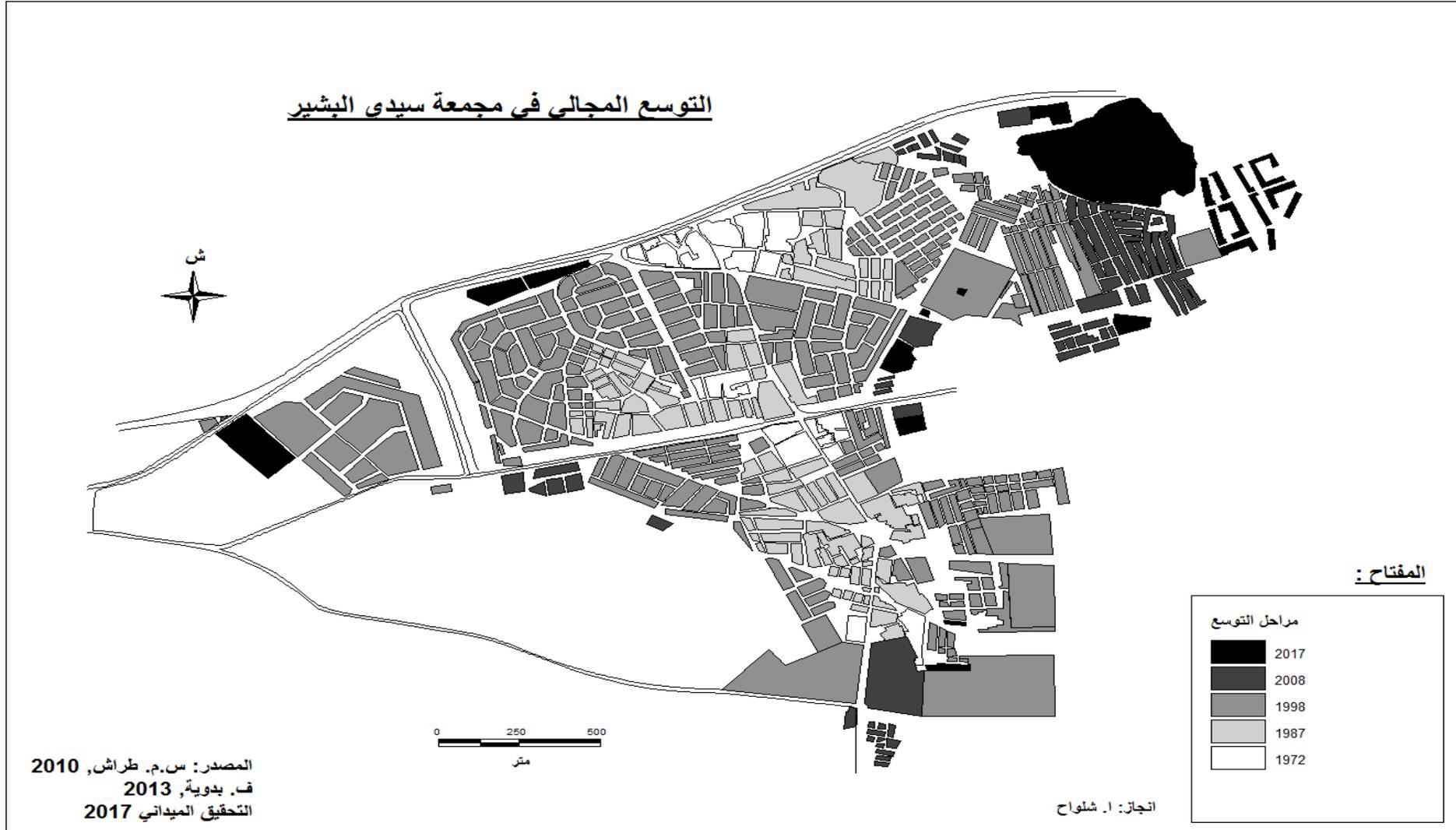
تعود نشأة النواة الأولى لسيدي البشير لفترة الاستعمار الفرنسي في ثلاثينات القرن الماضي تقريبا، والتي قدمت صورة معبرة عن السكن العشوائي من خلال التوزيع السيئ للبنىات داخل المجال أين نجد أن قوانين التعمير غير محترمة تماما، حيث تضافرت مجموعة من العوامل والأسباب وساعدت على نشأة المجمع ثم على توسعها وتطورها انطلاقا من نواتها الأولى المعروفة بالسكن الفوضوي والتي نذكر من ضمنها:

- قرب المجمع من مقر بلديتها ومن مدينة وهران ذات الدور والإشعاع الإقليمي، وبالتالي قربها من التجهيزات والخدمات التي تقدمها.
- موقعها المثالي والمناسب للتعمير بسبب ضعف العوائق الطبيعية والطوبوغرافية. إذ تتميز المنطقة بالانسياب نظرا لكونها ذات ارتفاعات قليلة لا تتعدى 195م كأقصى ارتفاع مسجل على مستواها، وكذا انخفاض نسبة الانحدار التي لا تتجاوز 3%. طبيعتها الجيولوجية التي هي من الكلس أو الجير المساعد على التعمير، إذ تستطيع تحمل الضغط الكبير.
- إضافة إلى ذلك اعتبرت مكانا لاستقبال السكان الذين عانوا أو قاسوا أثناء إقامتهم في الأحياء الفقيرة والمتدهورة بوهران، من خلال عمليات إعادة الإسكان ومشاريع البناء الذاتي والتجزئات التي قامت بها الدولة على مستواها. والتي لعبت دورا هاما في توسعها فيما بعد، كما غيرت في ملامح النسيج العمراني لهذه المجمع التي كان يعرف عنها انتشار البناءات الفوضوية التي تعد بؤرة تعرض السكان للخطر وتعيق مسار التطور والتقدم بها، لتؤول سيدي البشير إلى ما هي عليه اليوم من مبان ونشاط وحركية.

2.2-مراحل التوسع العمرانى لمجمعة سيدي البشير:

أن أهم ظاهرة تتعرض لها المدينة هي توسع أطرافها والتي تنجر عن تراكم مجموعة من العوامل، ذلك أن التوسع العمرانى للمدينة يمحي بالموازاة مع تغيرات حاجيات السكان ونشاطهم الاقتصادي، وقد مرت سيدي البشير بعدة مراحل خلال توسعها:

خريطة رقم 2 : التوسع المجالي لمجمعة سيدي البشير



أ-المرحلة الاستعمارية:

في هذه الفترة كانت المنطقة عبارة عن مزارع فلاحية منتشرة يشغلها المعمرون، كما تصاحب هاته المزارع سكنات منتشرة التي كانت تأوي عمال هاته المزارع او ما يسمى "الخماسة".

ب-مرحلة ما بعد الاستقلال 1962:

بعد الاستقلال وخروج المستعمر الفرنسي قام العمال الذين كانوا يشتغلون لدى المعمرين بالاستحواذ على المزارع والأراضي التي تركوها، نتج عن اسقرارهم بالمنطقة ظهور النواة الاصلية لمجمعة سيدي البشير (دوار بن داود 1 ودوار بن داود 2)، وبطبيعة الحال أصبح هذا الفراغ عامل جذب للسكان حيث استقروا حول هاته المزارع حيث شيّدوا سكنات فوضوية شبه ريفية مبنية بطريقة غير لائقة أو سيئة.

ج-مرحلة ما بين 1970 1987:

خلال إحصاء 1977 الذي وصل فيه تعداد سكان المنطقة إلى 3573 ساكن وحسب المعايير تصنيف المجمعات انتقلت سيدي البشير من منطقة مبعثرة إلى مجمعة ريفية، أما في إحصاء 1987 فقد تضاعف عدد السكان إلى أن بلغ 7402 ساكن، الانفجار الديموغرافي الذي شهدته المنطقة خلال هذه الفترة، حيث استقبلت المجمعة سكان الأحياء المتدهورة مثل سيدي الهواري ورأس العين في سنة 1986 لترتقي مجمعة سيدي البشير هذه مرة الى صنف مجمعة حضرية ثانوية خلال هذا الإحصاء.

د-مرحلة ما بين 1988-1998:

تعتبر هذه المرحلة من أهم مراحل التوسع العمراني التي مرت بها مجمعة سيدي البشير، حيث ارتفع عدد سكانها بحوالي 3 أضعاف فوصل إلى 21228 ساكن سنة 1992 حسب الدراسة التي قام بها مكتب الدراسات لولاية وهران حول إعادة هيكلة سيدي البشير ليصل إلى 37624 في إحصاء 1998. ويرجع هذا النمو والتوسع بالدرجة الأولى إلى العمليات التي قامت بها الدولة في إطار إعادة الإسكان إذ استقبلت المجمعة أيضا في سنة 1988 سكان ابن سينا والضاية، زد على ذلك برامج البناء الذاتي والتجزئات التي تمت في هذه المرحلة، وهذا سعيا من الدولة لامتصاص الفائض السكاني والتخفيف من أزمة السكن التي شهدتها مدينة وهران.

في هذه المرحلة عرفت المجمع أيضا زيادة في ظهور بعض العشوائيات بسبب توافد طاقة بشرية متنوعة على المنطقة لاسيما من خارج الولاية بهدف الاستقرار. تعتبر هذه الفترة (1988-1998) مهمة في حياة مجمعة سيدي البشير كونها بداية التغيير في المجال الحضري وانطلاق المشاريع السكنية بمختلف أنواعها، كما أنها الفترة التي شهدت معظم التوسعات التي مرت بها المجمع وهو ما تؤكدته الخريطة رقم 3).

ه-مرحلة ما بين 1999-2008:

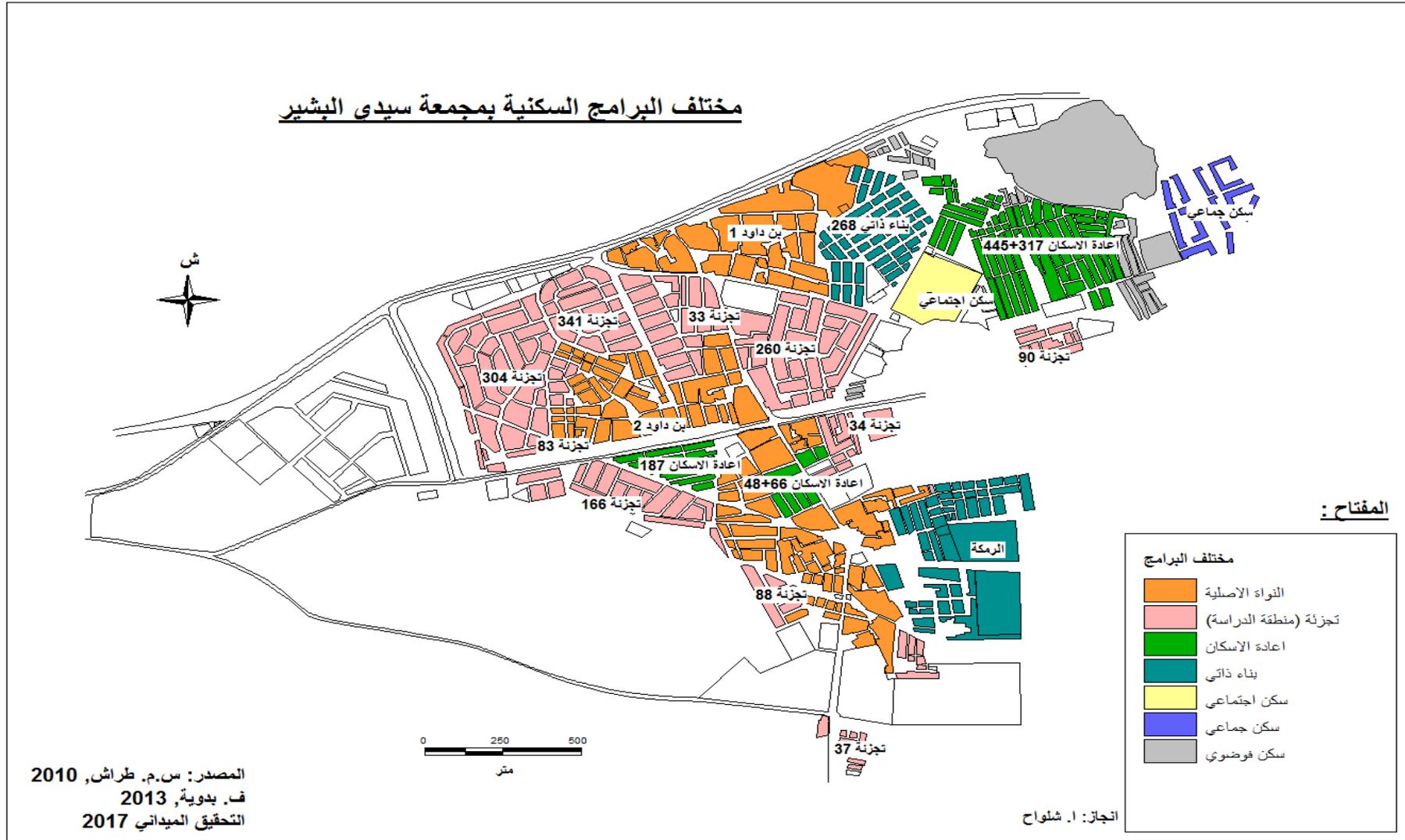
استمرت سيدي البشير بالتوسع في هذه المرحلة من خلال بعض التجزئات الاجتماعية والبنائات الذاتية، والتي رافقها انجاز بعض التجهيزات خاصة التعليمية منها (ثانوية، مدارس ابتدائية...)، كما تواصلت في هذه المرحلة أيضا التوسعات العشوائية بسبب عجز الدولة عن تلبية الطلب المتزايد على السكن المسجل بالمجمعة سواء لسكان المجمع أنفسهم أو للوافدين الجدد عليها.

و-مرحلة ما بين 2008-2017:

التوسعات المسجلة بهذه الفترة توسعات مهمة رغم قصر المرحلة، تمثلت في انجاز بعض التجهيزات بمختلف أنواعها (الأمنية، الرياضية، الثقافية، التعليمية وحتى الخدماتية والتجارية)، إضافة إلى بعض السكنات الجماعية التابعة لمؤسسات تعليمية «2+أ» دون أن ننسى السكن الفردي الذي اخذ حصته من هذه التوسعات، كما شهدت المنطقة انجاز بعض مساحات الراحة والترفيه رغم أنها قليلة. تجدر الإشارة إلى أن هذه المشاريع والانجازات البعض منها اكتملت به الأشغال والبعض الآخر ما زال في طور الإنجاز.

3.2-برامج الإسكان سبب رئيسي في التوسع العمراني لسيدي البشير:

عرفت سيدي البشير عدة أنواع من البناء لإسكان السكان القادمين من خارج وداخل وهران خصوصا بعد تشبعها إلى غاية حزامها الحضري. فقد اتجهت الدولة إلى وضع برامج سكنية متنوعة من اجل تنظيم المجال والقضاء على الاستغلال العشوائي له وغير المخطط، وكذا التخفيف من حدة أزمة السكن



. ان هذه البرامج عامل هام جدا ومؤثر لعب دورا كبيرا في توسع المجمع خاصة في الفترة (1988-1998)، وتتمثل هذه البرامج فيما يلي:

1-التجزئة (Lotissement):

هي عملية تقسيم الحصاص الأرضية لمختلف الملاك العقاريان عن طريق البيع بهدف انجاز سكنات فردية أو مؤسسات صناعية أو تجارية، مما يسمح بإنشاء وتطوير النسيج العمراني بواسطة شبكة الطرق ومنح حقوق بناء القطع الأرضية مندمجة داخل الاحتياطات العقارية. ظهرت سياسة التجزئة منذ ظهور قانون الاحتياطات العقارية البلدية، إذ يمس مرسوم التجزئة مجموعة من الميادين (اقتصادية، اجتماعية، ثقافية وعمرانية..)، إلا إنها في وقتنا الحالي مقتصرة على إنشاء السكن الفردي وهي نظرة محدودة جدا بالنظر لما جاء به مرسوم التجزئة.

تتم هذه العملية من طرف وكالة التنظيم والتسيير العقاري التي تقوم ببيع التجزئات للمواطن، الذي يتكفل بعملية الانجاز كما يلقي على عاتقه مصاريف تحويل الملكية، وما على الوكالة سوى التزويد بمختلف الشبكات الضرورية.

2-إعادة الإسكان (Recasement):

"ظهر هذا النوع من البناء بالمجمعة ابتداء من سنة 1985" وهو عبارة عن مساكن فردية ذات مستوى واحد ومبنية على قطع أرضية صغيرة، حيث تقوم الدولة بتقديم القطع الأرضية مقابل مبالغ مالية رمزية وتكون المساحة ما بين 80 و100م²، كما تقدم مساعدات فيما يخص مواد البناء، أنجزت هذه المساكن بهدف إسكان سكان الأحياء المتدهورة.

3-البناء الذاتي (Auto construction):

وهو النوع الوحيد الذي تكون فيه القطعة الأرضية تحت تصرف المستفيد، الذي يتحصل على قطعة أرضية تتراوح مساحتها ما بين 80 و120 م²، و ليس هذا فحسب بل يستطيع أيضا الحصول على مساعدة مادية أو مالية من الدولة لبناء مسكنه عليها. "حيث تم إعانة كل عائلة ماديا بمبلغ قدر ب (6.000.00 دج) غير أن هذه الإعانة لم توزع نقدا بل عوضت بمواد البناء بنفس القيمة وهذا مخافة إسرافها في أغراض أخرى غير بناء مساكنهم، وتسمح مواد البناء هاته ببناء غرفة ومطبخ بسقف من الإسمنت المسلح كحد أدنى.

4-السكن الاجتماعي (Logement social):

ينجز السكن الاجتماعي من طرف الدولة من خلال ديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI) للفئات الاجتماعية محدودة الدخل (5000-10000دج)، عن طريق بناء سكنات اجتماعية بأقل تكلفة ممكنة لكي تتناسب مع القدرة المالية المستفيدين.

أما بالنسبة للموضع فتتجزر هذه البنايات في المناطق العمرانية المناسبة لها بغية الاستفادة منها.

3-أجهزة متعددة ساهمت في إنشاء التجزئات ضمن أحكام قانونية مضبوطة**3-1-أجهزة عمومية وخاصة ساهمت في إنجاز التجزئات****3-1-1-المؤسسة عمومية:*****البلدية:**

تعتبر البلدية هي الانطلاقة الأولى لإنشاء التجزئات، حيث أعطيت لها السلطة الأولى في مجال التهيئة، والتي تضبطها مجموعة من قوانين خاصة بالتعمير خاصة بعد صدور قانون 82/02 الذي يحدد كيفية الحصول على رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي المعدة للبناء، قبل هذا فإن البلدية بعد صدور قانون 74/26 المتضمن انشاء الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، والتي دعمت في معظمها من خلال سياسة المناطق السكنية الحضرية الجديدة، وتبقى البلدية أكبر متدخل أنتج عدد أكبر من التجزئات.

***الوكالة العقارية:**

جاءت بعد انسحاب البلدية عن إنجاز التجزئات والتكفل بكل تجزئات البلدية التي حولت إليها وقد دعمت بترسانة من القوانين بعد إنشائها سنة 1986 خاصة بعد صدور قانون خاص 90/25 المتعلق بالتوجيه العقاري والمرسوم التنفيذي 90/405 الذي حولها للوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وقانون 90/29 الخاص بالتهيئة العمرانية وقانون 90/03 أي تم تحويلها إلى نشاط عقاري بعدما كانت ترقية عقارية

3-1-2-القطاع الخاص:

شهدت مجمعة سيدي البشير في السنوات الأخيرة خاصة نوعا من المبادرة الخاصة في إنشاء الأراضي المخصصة للسكن نتجت هذه التجزئات عن تعاقب الأنظمة ومختلف النصوص القانونية التي حددت ووجهت تدخل القطاع الخاص في هذا الإنتاج مما نتج تباين في كيفية التدخلات وتنوعها والتي يمكن أن نميز من خلالها نوعين أساسيين الأول خاضع للشروط القانونية للتعيمير الخاصة بالتجزئات والآخر غير خاضع لقوانين التعيمير

هذا التدخل جاء بعد إعطاء المجال للترقية العقارية والنشاط العقاري والمتمثلة في قانون 86/07 الخاص بالترقية العقارية وقانون 93/07 الخاص بالنشاط العقاري من هذا كله فإن تدخل الترقية العقارية أنتجت نمطين مختلفين من التجزئات في مجمعة سيدي البشير هما:

*** التجزئات الترقية العقارية للأراضي:**

وهي عملية تحويل قطعة أرضية غير مبنية وغير مهيأة إلى أرض قابلة للبناء من طرف مرقي عقاري يباشر بنفسه عملية البيع³ بعدما قد تكون قد خضعت للشروط التقنية والقانونية إبتداء من إثبات ملكية العقار للمرقي نفسه إلى مدها بمختلف الشبكات التقنية وتهيئة طرقها ومطابقة أشغالها المنجزة مع أحكام رخص التجزئة والمسلمة من قبل السلطات المحلية والتي تعطيها بدورها الشروع في بيع هذه القطع لكن يبقى تدخل هذا الصنف محتشم مقارنة مع باقي مجمعة وهران أين يوجد تنافس بين القطاع العام والخاص.

*** التجزئات الترقية العقارية السكنية:**

وهي مجموعة الأعمال التي تساهم في إنجاز وتجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجيات خاصة ويمكن أن تكون الأملاك العقارية مجال ذات استعمال سكني أو مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري⁽¹⁾. نتج من خلال هذا الصنف نمط جديد يتميز بالتناسق والانسجام العمراني حيث أعطى للمرقي مهام أوسع امتدت من تجزئ الأراضي ومد مختلف الشبكات إلى البناء وفقا للشروط التقنية المنصوص عليها في دفتر الشروط وبعد أن تسلم المرقي شهادة المطابقة يشرع في تسليم والتي المساكن من نوع فيلا.

A-Durand-Iasserve : L'évolution des Systèmes de la promotion foncière et Immobilière (1)
Dans les villes des pays en développements. Document de travail diffusé dans le cadre du réseau chargé de L'exécution de programme phasel. Juin 1980 p7.

*رغم تحرير السوق العقارية وزوال احتكار الدولة في ميدان الترقية العقارية، فإن تدخل الخواص في إنتاج قطع أرضية مخصصة للسكن جاء متواضع مقارنة مع القطاع العمومي ويرجع كل هذا إلى نقص الأراضي التابعة للخواص داخل المحيط العمراني أو بالقرب منه.

*تعدد وتنوع الأطراف المتدخلة لإنشاء التجزئات والتي جاءت كلها لتوفير أراضي مخصصة للسكن ميزها سيطرة القطاع العمومي في المراحل الأولى بعد 1974 والذي قام بإنجاز معظم التجزئات المتواجدة داخل المجمع وظهور محتشم للقطاع الخاص خاصة بعد تحرير سوق العقار.

3-2-أحكام قانونية هدفها تنظيم التجزئات:

3-2-1-مراحل قانونية هامة التجزئات:

يعتبر القانون هو القاعدة الأساسية للسيطرة والتحكم في المجال ونجد أن التجزئات تحكمت فيها سلسلة من القوانين مرت عبر مراحل مختلفة نميز فيها مرحلتين أساسيتين هما:

- مرحلة ما قبل 1990:

كانت تخضع لمجموعة من القوانين أهمها قانون 82/02 المحدد لكيفية تحضير رخصة البناء رخصة التجزئة وشهادة المطابقة

- مرحلة ما بعد 1990:

أي بعد صدور قانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي 91/175 الذي يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير، رخصة البناء، رخصة التجزئة، شهادة المطابقة ورخصة الهدم.

3-2-2-مراحل قانونية متسلسلة من أجل تحكم أدق وسيطرة أكبر:

جاءت هاته القوانين ضمن سلسلة هادفة تضمن تطبيق وسائل التعمير من خلال تسليم بعض الشهادات والتي تسمح بالمرقي بيع قطع أرضية مخصصة للسكن، وهذه الشهادات ظهرت لأول مرة بموجب قانون 82/02 الذي يحدد كيفية الحصول على رخص البناء ورخص التجزئة وشهادة المطابقة ونجد أن تجزئات مجمعة سيدي البشير كانت كلها خاضعة لهذا القانون خاصة وأن تاريخ إنشائها كان بعد 1982 أين كانت البلدية هي الهيئة المكلفة بإنجاز التجزئات وتمثل في نفس الوقت السلطة المحلية والتي لم تعطي أهمية كبيرة لهاته المراحل القانونية وكانت تكفي فقط بدفتر الشروط، في ما بعد جاء المرسوم التنفيذي 91/175 الذي يحدد كيفية

تحضير شهادة التعمير، رخصة البناء، رخصة التجزئة ورخصة الهدم، وجاء هذا المرسوم بعد صدور القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير 90/29 والذي يميزه تحرير سوق العقار وتداخل هيئات متعددة في إنجاز التجزئات وبالتالي كان واجب توحيد وتنظيم مراحل إنشائها، وتمثلت هذه المراحل القانونية في مجموعة من الشهادات والرخص تفرض على الهيئة المكلفة بإنجاز التجزئات.

- شهادة التعمير:

هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معين والتي تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية فهي تبين أنظمة تهيئة التعمير المطبقة على القطعة الأرضية والتي توصل بخدمة شبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة كما تبين الارتفاقات المخصصة لهته القطعة الأرضية.

تحتوي هذه الشهادة على ملف إداري ووثائق بيانية تحوي: -موضوع الطلب-اسم مالك الأرض- العنوان والمساحة -تصميم حول الوضعية والأرض حسب الشكل الملائم، والتي توضع على المستوي المجلس الشعبي البلدي أو الولائي أو على مستوى الوزارة، بعد الموافقة فإن صلاحيته محدودة بسنة واحدة ابتداءها من تاريخ التبليغ.

- رخصة التجزئة:

بعد عملية استخراج شهادة التعمير تأتي مرحلة سحب رخصة التجزئة فهي تشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع لملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها وذلك لتستعمل في تشييد بناية كما تستلزم رخصة التجزئة عند الاقتضاء تخصيص بعض المواقع المهياة لبناء تجهيزات عمومية للبناءات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي أو إقامة محلات مهنية أو بالأحرى نشاطات داخل الأراضي المجزئة لغرض الإقامة عندما لا ينزعج السكان مع مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف التجهيزات الجماعية لا تسلم رخصة التجزئة في البلديات إذا كانت الأرض المجزئة غير موافقة لتوجيهات المخطط والتهيئة والتعمير أو التوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الجاري العمل به، فرخصة التجزئة تتضمن وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال من خلال شبكات الخدمة وتوزيعها إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف بالإضافة إلى توفير مساحات توقيف السيارات والمساحات الخضراء

وميادين الترفيه وتدوم صلاحيتها ثلاث سنوات

- رخصة البناء:

هي وثيقة تشترط في تشييد كل بناية أو تحويل لها، يتقدم بطلبها كل المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية ويشترط في المشروع مدي مطابقة بناءه لتوجيهات مخطط شغل الأرض كما يجب مراعاة موقع البناية حجمها ومظهرها العام وتناسقها اعتبارا لتوجيهات التعمير والخدمات الإدارية، كما يراعى التحضير مدي احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري العمل بها في ميدان الأمن والنظافة وفي مجال حماية البيئة.

ملاحظة: تخص رخصة البناء في هاته الحالة الترقية العقارية السكنية.

- شهادة المطابقة:

يتعين على المستفيدين عند الانتهاء من أشغال التهيئة المحددة في رخصة التجزئة شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحام رخصة التجزئة بالنسبة لتجزئات الترقية العقارية للأراضي والتي تهم موضوعنا بصفة أكبر، ومطابقة الأشغال مع أحكام رخصة البناء في ما يخص تجزئات الترقية العقارية للسكنات، وبعد إيداع ملفات المستفيدين من رخصة التجزئة أو البناء تجري عملية المطابقة وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي ومن مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية حيث يرسل محضر الجرد مرفقا باقتراحاتها إلى السلطة المختصة قصد تسليم شهادة المطابقة.

بعد حصول المرقي على شهادة المطابقة يشرع في بيع القطع للمستفيدين عن طريق عقد قانوني من هنا تكون الهيئة المكلفة بإنجاز التجزئة قد انتهت مهمتها بعد إتمام أشغال التهيئة

3-3- دفتر الشروط:

بما أن دفتر الشروط يحدد كل الالتزامات والشروط التي ينجز بموجبها المباني فمن خلال المطالعة على دفتر الشروط حاولت إعطاء أهم عناصر وشروط ومراحل توزيع هاته القطع وصولا إلى أدق التفاصيل في البناء كل هذا من اجل محاولة للمقارنة فيما بين النصوص القانونية المشروطة وواقع مجال الدراسة.

3-3-1- الشروط العامة: وتخص شروط الاستفادة من قطعة أرضية:**- تقديم العملية:**

- المقرر الذي يرخص نقل الملكية: يحدد الكيفيات المالية لتنازل البلديات عن الأراضي التابعة لاحتياجاتها العقارية بمرسوم 87/332.

- بيان الأملاك الذي تباع ونوعيتها - من خلال موقع التجزئة - عدد القطع - مساحتها.

- أصل الملكية.

- الالتزامات وحقوق الارتفاق: وهذا بإعلان البلدية انه ليس هناك أي حق من حقوق الارتفاق غير التي وجدت في دفتر الشروط.

- الإشهار:

- موضوع قرار يتضمن الإشهار وفتح اكتتاب للشراء وهذا من خلال استقبال المترشحين للاطلاع على قائمة الأراضي المعدة للبناء.

- شروط البيع:

- الثمن والكفالة: يحدد البيع بمرسوم 32/332 المؤرخ في المتضمن الكيفيات المالية للتنازل البلديات عن الأراضي التابعة للاحتياجات العقارية.

-كيفية الأداء: يحدد البيع بعد اقتطاع الكفالة التي يدفعها المترشح.

-أجل تحقيق البناء: يجب أن يتم البناء في ظرف 03 سنوات وإمكانية التمديد إلى 05 سنوات.

- تركيب القطعة: قبول بالقطعة مهما كانت الشروط غير متوفرة.

-تخصيص القطعة: منع بيع المسكن لمدة 10 سنوات إلا في حالة قصوى قاهرة وبعد الموافقة الصريحة للمجلس الشعبي البلدي

الشرط الفاسخ: لا يمكن أن يكون موضوع نقل الملكية - كراء أو تبادل بين مشتري وآخر وعدم إنجاز البناء في الآجال المنصوص عليها يسبب حكم بفسخ العقد إلا في حالات قصوى قاهرة.

2-3-3- سير العملية: توزيع القطع على مستحقيها.

- تسجيل الطلبات وتحديد قائمة المترشحين من طرف البلدية (الرئيس والأعضاء....)
- ملف الترشيح.

3-3-3-اختيار في الراغبين في الشراء:

- عدم امتلاك مسكن له ولا لعائلته (الزوجة والأولاد) في مجموع التراب الوطني.

3-3-4-إجراءات الاختبار: مداولة للمجلس الشعبي البلدي قصد تحديد قائمة المكتسبين

طرق الطعن: إمكانية كل متر شح يحض طلبه بالقبول بتقديم شكوى مسجلة في البريد إلى السيد الوالي ونسخة إلى المجلس الشعبي البلدي.

أما بالنسبة لدفتر الشروط الخاصة بالبناية.

دفتر الشروط الخاص بالمجزئ:

بعد القيام بمختلف الدراسات التقنية على الأراضي المخصصة للتجزئة توجه مباشرة إلى تهيئتها وتقسيمها إلى قطع وهذا من خلال تحديد الالتزامات والاتفاقات الوظيفية ذات المنفعة العادية المفروضة على الأراضي المجزئة وكذا الشروط التي تنجز بموجبها المباني، كما يحدد الملكيات والمساحات الخضراء والأسيجة.

يحدد في دفتر الشروط كل الشروط المتعلقة بأعمال التهيئة من خلال تسطيح الطرق ومن مختلف الشبكات وصيانتها.

*تحديد الشروط الخاصة بالبناية:

يحدد فيها بدقة كمية البناء داخل المساحة العقارية (CES-COS).

-علو البناية.

-السياج La clôture.

إضافة إلى تحديد المدة الزمنية لبناء المسكن.

خلاصة الفصل

إن محاولة الدولة لحل أزمة السكن وخلق فرص جديدة للتعمير أدى إلى تخطي مراحل هامة في إنتاج التجزئات حيث أنه مكن من إنشاء تجزئات مختلفة في فترات وجيزة خاصة وأن المجمعمة تتميز بانبساط موضعها بالإضافة إلى التزايد الكبير في عدد السكان نتيجة الوتيرة العالية لطاقة تفريغ السكان لوهران والذي نتج عنه توظيف مشاريع كبرى للإسكان وتغيير طابع المجمعمة من نمط قصديري غير شرعي ذو طابع ريفي إلى طابع تعميم طوفاني

بحكم توفير المساحات الشاغرة التي عمرت بمقتضى قانون الاحتياطات العقارية (1974) والتي جاءت لتحسين الحظيرة السكنية والابتعاد عن تكفل الدولة بالسكن الاجتماعي والتي الذي ساهم كثيرا في ظهور أنماط متعددة للتجزئات وكذا بروز أشكال جديدة لها سواء كانت شرعية أو غير شرعية ذات ملكية عامة أو خاصة.

إن إنجاز هذه التجزئات قد تم من طرف أجهزة عمومية وخاصة غير أنه ورغم تحرير السوق العقارية وزوال احتكار الدولة في ميدان الترقية العقارية فإن تدخل الخواص في إنتاج القطع الأرضية المخصصة للسكن جاء متواضعا مقارنة مع القطاع العمومي ويرجع كل هذا إلى نقص الأراضي التابعة للخواص داخل المحيط العمراني للمجمعمة أو بالقرب منها حيث أن سيطرة القطاع العمومي في المرحلة الأولى بعد 1974 ساهم بإنجاز معظم التجزئات المتواجدة داخل المجمعمة رغم الظهور المحتشم للقطاع الخاص بعد تحرير سوق العقار.

*بهدف تنظيم التجزئات داخل المدينة فإن أحكام قانونية متعددة قد حددت ذلك لنظام تحكم أدق وسيطرة أكبر في تطبيق وسائل التعمير من خلال الاستعانة بدفتر الشروط لتحديد كل الالتزامات والشروط التي تنجز بموجبها المباني.

الفصل الثاني

التوزيع المجالي والحالة العقارية

لبرامج الاسكان

مقدمة:

تعد دراسة الإطار المبني ضرورة حتمية لا بد منها، فهي مرآة عاكسة للتحويلات الاقتصادية والاجتماعية، ذلك أن المسكن هو الوظيفة الأساسية للمجال العمراني ورمزا بارزا فيه. يعتبر نقطة بداية أي حياة اجتماعية ويتوفره تتوفر الراحة، الاستقرار والاستمرارية.

وهو بمثابة همزة وصل بين أفراد الأسرة والوسط الاجتماعي الذي يعيشون فيه، لكنه في نفس الوقت يعد من المشاكل الاقتصادية والاجتماعية للإنسان خاصة في الوقت الحاضر. من هنا كانت ضرورة تطويره ودراسته حتى يلبي كافة الاحتياجات والمتطلبات الأساسية للإنسان. يتسنى لنا من خلال دراسته أيضا إبراز خصائصه المتميزة (حالة المباني، نمطها، وضعيتها القانونية، ومعدلات الإيواء...) لإعطاء صورة عن المظهر العام للمدينة وإبراز الاختلافات الاجتماعية الموجودة.

لهذا سنحاول في هذا الفصل إلقاء نظرة على هذا العنصر المهم بهدف معرفة التركيبة العمرانية لمجموعة سيدي البشير ومدى تطورها مع مرور الوقت، واعتمدنا في ذلك على التحقيق الميداني الذي مسحنا من خلاله كامل جزيرات المجموعة ومن مختلف واجهاتها حتى تكون الصورة أكثر دقة ومصداقية.

1-تطور ملحوظ للحضيرة السكنية للمجمعة:

تعتبر دراسة تطور السكن من بين العوامل الأساسية لتحديد وتيرة النمو العمراني، بما ان المسكن هو الوحدة الأساسية في تحديد الملامح الرئيسية ومورفولوجية المدينة فان الحضيرة السكنية لمجمعة سيدي البشير تشهد تطورا ملحوظا وسريعا من سنة لأخرى؛ وذلك بالموازاة مع الزيادة السكانية التي تشهدها المجمعة (الجدول رقم 1). ومن اجل تحديد جاهزية الحضيرة السكنية قياسا إلى حجم السكان قمنا بالمقارنة خلال مراحل زمنية مختلفة، فوجدنا أن حضيرة السكن بسيدي البشير قد تطورت وزاد عدد مساكنها بالتوازي مع تطور عدد السكان وزيادته عبر مختلف المراحل والسنوات، ما يبين ان المجمعة تتطور بشكل يتماشى مع الطلب المتزايد على السكن الذي يولده النمو الديموغرافي بها الذي لا يزال مستمر، على الرغم انه انخفض قليلا ولكنه لا يزال مستمرا إلى يومنا هذا. ولعل السبب الذي يكمن وراء ذلك هو وصول المجمعة إلى درجة التشبع بحيث أن مجالاتها القابلة للتعمير قد استهلكت نسبة كبيرة منها، وهو ما يفسر انخفاض معدل النمو السكاني المسجل والذي قدر ب 3,74% في مرحلة 1998-2008 بعدما كان قد بلغ 13,4% في المرحلة التي سبقتها (1987-1998).

جدول 1 : تطور الحضيرة السكنية مقارنة بعدد السكان بمجمعة سيدي البشير

السنوات	السكان	المساكن
1966	1455	242
1977	3573	422
1987	8402	1217
1992	21228	2324
1998	34640	5596
2008	50060	9233

المصدر: خثير.خ، ولادي.ف، مذكرة تخرج، 1998

من خلال مقارنة تطور الحضيرة السكنية للمجمعة مع تطور حظائر باقي مجمعات المحيط الوهرانية للفترة ما بين 1998 و 2008 نهدف الى معرفة مدى أهميتها بالنسبة للمجمعة الوهرانية ككل، حيث تحتل سيدي البشير المرتبة الأولى من حيث عدد المساكن في سنة 1998 وهذا راجع المشاريع التي أنجزت على مستواها، و لكنها تراجعت إلى المرتبة الثالثة في سنة 2008 بعد كل من النجمة و ايسطو على التوالي رغم أن وضعيتها قد تحسنت كثيرا في الآونة

الأخيرة ، و السبب في ذلك يرجع إلى ارتفاع قيمة العقارات و المساكن بسيدي البشير مقارنة بمجمعة النجمة نظرا للتحسينات و أعمال التهيئة التي تعرفها تسوية الوضعية لمن لا يملكون عقود ملكية، زيادة بعض التجهيزات و بمختلف أنواعها، تحسين وضعية بعض الطرقات ... الخ). أما التطور المسجل في عدد المساكن على مستوى ايسطو (هي عبارة عن منطقة حضرية سكنية جديدة (فيمكن إرجاعه إلى استمرار البرامج السكنية بها وحصولها على برامج أخرى بعضها أنجز وبعضها الآخر في طور الانجاز. تجدر الإشارة إلى أن ايسطو هي المنطقة التي عرفت أكبر زيادة في رصيد حضيرتها السكنية قياسا بسيدي البشير والنجمة خاصة، وبباقى مجمعات المحيط الوهراني التي شهدت هي الأخرى زيادة هامة في حضائرها السكنية بصفة عامة، هذه الزيادة تختلف من مجمعة إلى أخرى حسب ظروف ومحيط كل واحدة منها.

جدول 2 : تطور عدد المساكن مقارنة بالمجمعات المحيطة الوهرانية الأخرى

اسماء المجمعات	عدد المساكن في سنة 1998	عدد المساكن في سنة 2008
النجمة	5 060	8 550
المنطقة الحضرية السكنية الجديدة ايسطو	2 422	8 484
سيدي البشير	5 596	8 320
السانيا	4 550	7 500
بوعمامة	3 307	7 369
عين البيضاء	3 856	6 397
سدى الشحمي	2 152	3 823
سيدي معروف	957	3 753
المنطقة الحضرية السكنية الجديدة خميستي	1 239	3 733
خميستي	2 118	3 112
بئر الجير	510	2 033
شريف يحيى	382	1 607
الامير عبد القادر	739	1 323
كنز المثار	190	1 199
كنستال	550	1 149
بلقايد	208	1 039
مجمعة الامير عبد القادر	442	812

المصدر: س. م. طراش 2010

2- أنماط سكن مختلفة مع هيمنة النمط الفردي:

نعني بالأنماط السكنية تقسيم السكنات الى مجموعات تختلف من تتباين فيما بينها من خلال تصميمها المعماري والمواد المستعملة في بنائها حيث يمكن ان يعكس النمط الواقع الاقتصادي والاجتماعي للسكان، ويمكننا من خلال هذا التقسيم تحديد النمط السائد في المنطقة. حيث اعتمدنا على التحقيق الميداني لحصر تنوع واختلاف المباني الموجودة على مستوى سيدي البشير واختصارها في الأنماط التالية:

3-1- النمط الفردي سائد:

حسب الديوان الوطني للإحصائيات فقد تم إحصاء 8016 مسكنا على مستوى سيدي البشير من ضمنها 7901 كلها مساكن فردية (الجدول رقم 3) موزعة على النحو التالي:

3-1-1- النمط الغالب فردي حديث:

وتتم الاستعانة في بناء هذا النمط بمواد حديثة، غالبا ما تكون هذه المساكن متعددة الطوابق، وبالاستعانة بنتائج التحقيق الميداني نلاحظ ان هذا النمط يحوز على أكبر نسبة من مجموع مساكن المجمع، حيث قمنا بإحصاء المساكن حسب النمط كما يبين ذلك (الجدول رقم 3)، كما اننا دمجنا هذا النمط مع نمط الفيلا بما انهما يتشابهان في الخصائص وكذا ضعف نسبة هذا الأخير وعدم استجابته للمعايير المعمول بها.

يتوزع هذا النمط في كامل أرجاء المجمع ويتركز بكثرة في مناطق التجزئات.

3-1-2- النمط الفردي التقليدي:

ان الملاحظ في هذا النمط كونه عبارة عن مباني تقليدية تتكون في اغلب الاحيان من طابق ارضي فقط يتوسطه ساحة غير مغطاة (حوش)، غالبا ما تكون سقوفها من القرميد وأحيانا من الزنك. يتواجد هذا النمط بالمجمعة بنسبة قليلة لا تتعدى 6.57% من مجموع الجزيرات التي تحويها المجمع (الجدول رقم 3) تتمركز المساكن التي تنتمي إلى هذا النمط بالنواة الأصلية (بن داود 2) ومناطق إعادة الإسكان شرق المجمع بشكل خاص.

3-1-3- نمط المساكن التقليدية والعصرية:

ويضم الجزيرات التي لا توجد بها صفة سائدة لأحد النمطين بل هي مزيج بين هذا وذاك. تنتشر بكثرة بالنواة الأصلية للمجمع (بن داود 1) ومناطق إعادة الإسكان.

3-1-4-نمط المساكن الفوضوية:

وهي عبارة عن مساكن مبنية بطريقة فوضوية وغير امنة لا تتماشى مع معايير البناء وتستعمل فيها مواد بناء معاد استعمالها وغالبا ما يكون السقف عن ألواح زنك، لا يتعدى ارتفاع هذه المباني الطابق الواحد، غالبا ما تضم غرفة واحدة ومطبخ أو غرفة للطبخ والنوم معا. تفتقر لأدنى شروط ومتطلبات العيش ولا تتوفر التجهيزات الضرورية (شبكات الصرف الصحي، الطرقات... الخ).

وكغيرها من المناطق لم يكن تشييد المباني بمجموعة سيدي البشير كله منظما، حيث تعرف تواجدا للسكن الفوضوي وهو ما تبرزه وقد عرف انتشارا في المنطقة الشمالية الشرقية خاصة في الفترة الأخيرة (من سنة 2008 الى الان) (الجدول رقم3).

3-2-تواجد ضعيف للسكن شبه الجماعي:

هو عبارة عن بنايات متكونة من عدة مساكن ذات نمط حديث بطريقة عمودية، لا يتجاوز ارتفاعها الطابقين أو ثلاثة طوابق على الأكثر ويمثل 1.63% من المجموع الكلي لعدد السكنات (الجدول رقم 3).

ينحصر تواجد هذا النوع في السكن الاجتماعي الذي أنجزه الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري بالمجموعة لا غير.

3-3-تطور السكن الجماعي بالمجموعة:

هذا النوع لم يكن موجودا بالمجموعة فيما سبق، حيث بدا بالظهور بعد 2008 وتمثل في انجاز بعض البنايات لفائدة أساتذة وعمال قطاع التعليم (تابع لمتوسطة سيدي البشير) التي انتهت الاشغال بها سنة 2014، وكذا بعض العمارات التي تمتد في الجهة الشمالية الشرقية للمجموعة التي تدخل ضمن برنامج السكن الاجتماعي الموجه لسكان المناطق الفوضوية. كما تم انجاز مؤخرا عدد من السكنات من هذا النوع شرق المجموعة الاشغال فيها شبه منتهية في انتظار توزيعها. ومع هذا تبقى النسبة الضعيفة جدا لهذا النمط والتي قدرت ب 1.38% فقط حسب نتائج الحقيق المتداني.

جدول 3 : أنماط السكن الموجودة بمجموعة سيدي البشير

النسبة المئوية %	عدد الجزيرات	انماط المساكن
1.38	11	سكن جماعي
48.63	389	س. فردي عصري
24.13	193	س. فردي عصري وتقليدي
1.63	13	س. شبه جماعي
6.75	54	س. فردي تقليدي
17.50	140	سكن فوضوي
100	800	المجموع

المصدر: الحقيق الميداني 2017

4- حالة المساكن:

لكل مسكن مهما كانت وظيفته مدة صلاحية معينة ومع قدمه يصبح خطرا لابد من إزالته، من هذا المنطلق تساعدنا دراسة حالة المباني على معرفة درجة حداتها أو قدمها من جهة، كما تساعدنا على تحديد التدخلات المباشرة على النسيج العمراني والواجب القيام بها من تجديد، ترميم، الخ من جهة أخرى. وبعد المعاينة الميدانية لكل جزيرات المجموعة استخلصنا الحالات التالية الاعتماد على المظهر الخارجي للبنىات وعمرها.

جدول 4 : حالة المساكن بمجموعة سيدي البشير

النسبة المئوية %	عدد الجزيرات	حالة الجزيرات
24.25	194	جيدة، متوسطة
21.88	175	متوسطة
22.25	178	جيدة
8.00	64	متوسطة، رديئة
3.13	25	رديئة
3.00	24	جيدة، متوسطة، رديئة
17.50	140	سكن فوضوي
100.00	800	المجموع

المصدر: الحقيق الميداني 2017

يمكن اعتبار 24.25% من مجموع المساكن في المجمع ذات حالة جيدة او متوسطة (الجدول رقم 4)، وتضم هذه الفئة الجزيرات التي نصف مساكنها ذات حالة جيدة (حديثه النشأة أو مجددة) ونصفها الآخر ذات حالة متوسطة وهي في الغالب المساكن ذات النمط العصري، وبالتالي لا يمكن الحكم عليها أنها جيدة كلها أو متوسطة بل هي مزيج بين الاثنين.

تنتشر الجزيرات التي تنتمي لهذ الحالة بشكل خاص بالتجزئات والنواة الأصلية (بن داود 1).

تمثل 21.88% من مجموع الجزيرات، والتي تتميز بكون اغلب مساكنها ذات عمر متوسط ومظهر خارجي مقبول.

تنتشر عبر كامل المجمع على اختلاف البرامج السكنية الموجودة بها لكن الملاحظ أن نسبتها ضعيفة في النواة الاصلية (بن داود 1) التي اغلبية مبانيها إما ذات حالة جيدة تماما أو مزيج بين الجيدة والمتوسطة، وهو ما يدل على أن الفئات الاجتماعية التي تقطن بها ذات مستوى اقتصادي لا باس به أو جيد أعانها على تحسين وضعية مساكنها

الحالة الجيدة: وتشمل الجزيرات التي كل أو جل مساكنها ذات مظهر حديث ولائق، تتمركز في مناطق التجزئات وتشكل 22.25% مقارنة بالمجموع.

-الحالة المتوسطة والرديئة: تدخل في هذا الإطار كل الجزيرات التي نصف مساكنها ذات مظهره لا باس به والنصف الآخر ذات مظهر متدهورة وقديمة من ناحية العمر، وهذه الحالة اقل حضورا على مستوى المجمع مقارنة بسابقتها 8%، تتركز الفصل الثاني حضيرة سكنية عصرية ذات مساكن فردية، جيدة ومتوسطة بالنواة بن داود 2 ومناطق إعادة الإسكان ما يمدنا بصورة واضحة عن الفئات الاجتماعية التي تقيم بهذه المناطق.

-الحالة الرديئة: تحوي على الجزيرات التي تتصف مساكنها بمظهر قديم ومتدهور، وبالتالي لا توفر شروط الراحة لقاطنيها الذين اغلبهم من الفئات الاجتماعية محدودة الدخل، وعليه تحسين وضعية وحالة مساكنهم ليست على رأس سلم أولوياتهم. عموما هذه الحالة قليلة التواجد بسيدي البشير وتتركز بمناطق إعادة الإسكان شمال شرق المجمع على وجه الخصوص.

الحالة الجيدة، المتوسطة والرديئة: وتتحصر في بعض الجزيرات التي مساكنها مزيج من الحالات الثلاث، فبعضها حديثة وملائمة، وبعضها الآخر ذات مظهر لا باس به تتوفر على المتطلبات الضرورية أما الجزء المتبقي فيمثل السكنات ذات المظهر المتدهور والتي قد تشكل خطرا على قاطنيها، تتواجد بالنواة الأصلية بن داود 2 بشكل أخص. لا تمثل سوى 3% من إجمالي الجزيرات (الجدول رقم 4).

1-4--تطور حالة المساكن بمجمعة سيدي البشير:

لتحديد مدى تطور حالة المباني في مجمعة سيدي البشير، لجأنا الى مقارنة بين حالة مساكن المجمع لسنة 1998 وحالتها سنة 2017 (مقارنة النسبة المئوية لحالة مساكن العينة التي قمنا بالتحقيق معها)، فلاحظنا ان المجمع لم تشهد تطورا كبيرا من حيث حالة المباني اين نلاحظ انخفاض طفيف في كل من نسبي المباني ذات الحالة المتوسطة والسيئة لا يتعدى الـ 1% في حين ارتفعت نسبة المباني ذات الحالة الجيدة بنسبة تجاوزت الـ 2%.

جدول 5 : مقارنة بين حالة المساكن لسنتي 1998 و 2017

مساكن العينة 2017		مساكن العينة 1998		حالة المسكن
النسبة المئوية	عدد المساكن	النسبة المئوية	عدد المساكن	
44.76	358	42, 4	986	جيدة
19.05	152	20	467	سيئة
36.19	290	37,6	871	متوسطة
100	800	100	2324	المجموع

المصدر: خثير. خ، ولادي. ف، 1998+التحقيق الميداني 2017

يمكن ارجاع هذا الاختلاف والتطور في حالة المباني في المقام الأول الى عمر المباني، كما يبين تنوع واختلاف الفئات الاجتماعية القاطنة بالمجموعة، إذ نلاحظ أن الحالة المتوسطة والجيدة تسيطر على اغلب المساكن نظرا للمستوى الاقتصادي المقبول أو الجيد في معظم الأحيان الذي أصبح يتمتع به غالبية السكان.

5-مباني غير مكتملة:

تعاني اغلب المدن الجزائرية من مشكل اكتمال المباني حيث نشوه هذه الأخير نسيجها العمراني وطابعها الحضري، ذلك لأنها لا تزال تعد ورشات لم يكتمل فيها العمل بعد؛

جدول 6 : درجة اكتمال المساكن في المجموعة

النسبة المئوية	عدد الجزيرات	درجة الاكتمال
29.25	234	مكتملة
25.13	201	مكتملة. غير مكتملة
23.75	190	غير مكتملة
17.50	140	سكن فوضوي
4.38	35	في طور الانجاز
100	800	المجموع

المصدر: التحقيق الميداني 2017

وذلك راجع إما الى البرامج والمشاريع الجديدة المبرمجة على مستواها، أو بسبب عدم استكمال السكان البناء بها رغم حصولهم عليها منذ فترات طويلة، في اغلب الأحيان يكون ذلك لترك مجال لتوسيع المسكن في حالة زيادة حجم العائلة، وهذا كله يتم في ظل غياب أي مراقبة من

الدولة وعدم قدرتها على التحكم في المجال العمراني بصفة كاملة. ولا تعد مجموعة سيدي البشير استثناء لهذه الظاهرة، فمن خلال التحقيق الميداني تبين لنا ان اغلب مجموعة سيدي البشير تتكون من السكنات المكتملة وأخرى غير المكتملة إذ لا توجد صفة سائدة باستثناء أن نسبة تلك التي في طور الانجاز ضعيفة لا تكاد تذكر إذا ما قورنت بباقي النسب رغم أن النسبة الأكبر من السكنات مكتملة

6 الوضعية القانونية لإيواء المسكن:

من خلال دراسة الوضعية القانونية للمساكن يمكننا للاطلاع على العلاقة بين المساكن وشاغليها، كما تعتبر أداة أساسية في عملية التخطيط حيث تستعمل للكشف عن الطريقة التي تمت من خلالها حيازة المسكن.

جدول 7 : الوضعية القانونية للمساكن

النسبة المئوية %	عدد المساكن	الوضعية القانونية
61	5635	مالك او ملك مشترك
11,9	1096	مسكن مجاني
10,7	985	مستأجر لدى القطاع الخاص
9,2	850	في طور الحصول على الملكية
6,5	597	مستأجر لدى القطاع العام
0,7	65	مسكن وظيفي
0,1	5	غير معروف
100	9233	المجموع

المصدر: إحصاءات السكن والسكان (ONS) لسنة 2008

6-1-معظم السكان يمتلكون عقود ملكية: تبين حسب نتائج إحصائيات 2008 الممثلة في (الجدول رقم 7) أن جل سكان المجمع يمتلكون عقود إما فردية أو مشتركة تثبت ملكيتهم لمسكنهم بنسبة تتجاوز النصف (61%) أي أن مساكنهم قانونية، وهي الميزة التي تتيح لهم حرية التصرف في ملكياتهم من بيع وكراء...الخ. أما في المرتبة الثانية فنجد السكنات المجانية وهي عادة تخص الأشخاص الذين يقيمون في منازل أحد أفراد الأهل أو حتى الأصدقاء خاصة المغتربين منهم، تليها نسبة المساكن التي حصل عليها أصحابها عن طريق الإيجار من أشخاص مقابل دفع أجور شهرية لهم، وهم عادة الأشخاص الذين لا يملكون القدرة المالية أو الإمكانيات للشراء. أما المساكن التي أصحابها في طور الحصول على ملكية فقدرت نسبتها ب 9.2%، في حين نسبة المستأجرين من القطاع العام ضعيفة مقارنة بسابقاتها إضافة إلى السكن الوظيفي الذي لا تكاد نسبته تذكر وينحصر وجوده بالمجموعة في بعض السكنات المخصصة لعمال وأسائذة قطاع التعليم خاصة

6-2-اغلب ساكن العينة لها عقود ملكية:

بغية تحديث وتأكيد النتائج المحصل عليها سابقا أدرجنا الجدول التالي الذي يمثل الحالة القانونية لشغل المسكن بالنسبة للعينة التي حقق معها، فوجدنا أن 46.03% من المساكن ذات عقود ملكية في حين أن نسبة المساكن غير القانونية قدرت ب 32.28%، وهي نسبة مرجحة للانخفاض أكثر في غضون السنوات القليلة القادمة؛ بسبب الاهتمام الذي توليه الجماعات المحلية لهذا الموضوع عن طريق ما يسمى بتسوية الملكية ونسبة المساكن التي ملكيتها في طريق التسوية خير دليل (الجدول رقم 8).

جدول 8 : الحالة القانونية للمسكن

ملكية الوثائق	عدد المساكن	نسبة المساكن %
توجد	92	43.81
لا توجد	66	31.43
مستأجر	29	13.81
في طريق التسوية	23	10.95
المجموع	210	100

المصدر: التحقيق الميداني 2017

تعكس هذه النتائج التحسن الذي تعرفه المجمع في هذا المجال الذي أصبحت الجهات الوصية توليه العناية الفائقة باعتباره المفتاح لاستقرار السكان بمساكنهم من جهة، ووعيا منها بدوره الفعال والذي لا يمكن إغفاله في عملية تهيئة وتنمية المنطقة من جهة أخرى.

8-كيفية الحصول على المسكن:

ونقصد بها الطريقة التي حصل بها السكان على مساكنهم، حيث يتضح من خلال الدراسة أن معظم سكان سيدي البشير قد حصلوا على مساكنهم عن طريق الشراء من أشخاص كانوا يقيمون بالمجمعة ثم غادروها أو غيروا مكان إقامتهم ضمن المجمع نفسها، أما بقية السكان فإما حصلوا عليها عن طريق الشراء من البلدية (الدولة) أو استحوذوا على قطعة الأرض ثم قاموا ببنائها، وهم في اغلب الأحيان من السكان الأصليين للمجمعة. لكن هذه الوضعية ليست نفسها في سنة 1998 حيث وجد آنذاك أن معظم السكان قد حصلوا على مساكنهم من الدولة وليس الخواص.

جدول 9 : كيفية الحصول على المسكن

2017 (التجزئات)			1998 (كل الحي)		
النسبة المئوية	عدد المساكن	كيفية الحصول على المسكن	النسبة المئوية	عدد المساكن	كيفية الحصول على المسكن
53.33	112	شراء من شخص			
17.62	37	البلدية	62,8	507	الدولة
10.48	22	مستأجر من شخص			
7.62	16	استحواذ على قطعة الارض	37,2	300	الخواص
5.71	12	فوضوي			
5.24	11	بتدخل أحد الاقارب			
100	210	المجموع	100	807	المجموع

المصدر: خثير، خ، ولادي. ف 1998+ التحقيق الميداني 2017

هذا يدفعنا إلى الاستنتاج بان السبب الكامن وراء هذا التغيير في كيفية الحصول على المسكن هو التحركات السكانية التي عرفتها سيدي البشير، خاصة بالنسبة لأولئك الذين حصلوا على مساكنهم من الدولة ثم قاموا ببيعها فيما بعد، وهو ما يفسر نسبتهم المنخفضة على مستوى المجموعة في الفترة الحالية.

9-غالبية السكان اشترى بأموالهم الخاصة:

إن الاطلاع على الطريقة التي قام من خلالها سكان المجموعة باقتناء مساكنهم تعطينا لمحة ولو بسيطة عن المستوى الاقتصادي لسكان المجموعة. جل سكان المجموعة قد حصلوا على مساكنهم عن طريق الشراء من أشخاص كما سبق ذكره، بحيث أن معظم الذين اشترى فعلوا لك بأموالهم وإمكانياتهم المالية الخاصة بصفة أساسية أو بالأموال التي حصلوها من بيع مساكنهم السابقة، في حين أن الأشخاص الذين دعمتهم العائلة خاصة أو أشخاص آخرين من اجل شراء مساكنهم نسبتهم قليلة. هذا الاختلاف والتفاوت في نسب كيفية الشراء (الجدول رقم 9) يعكس هو الآخر تنوع وتمايز الشرائح الاجتماعية التي تحويها المجموعة، والتي من الواضح أنها نجحت في استقطاب فئات اجتماعية أخرى غير تلك المهمشة وذات المستوى الاقتصادي الضعيف التي كانت تعرف بها سابقا.

جدول 10 : كيفية شراء المسكن

النسبة المئوية	عدد المساكن	كيفية الشراء
52.32	79	اموال الشخص
3.31	5	اموال الشخص + مساعدة شخص
5.96	9	اموال الشخص + مساعدة من العائلة
30.46	46	بيع المسكن السابق
7.95	12	مساعدة من العائلة
100	151	المجموع

المصدر: التحقيق الميداني 2017

خلاصة الفصل:

عرفت الحاضرة السكنية لمجمعة سيدي البشير تطورا كبيرا حيث تحتل المرتبة الثالثة بالمحيط الوهراني، تحتوي هذه الحاضرة على نمطين سكنيين: الأول يتمثل في المساكن الفردية خاصة الحديثة منها التي تشكل النسبة الغالبة مقارنة بالفردية التقليدية أو الفوضوية.

أما النمط الثاني فيتمثل في السكن شبه الجماعي والذي ينحصر تواجده بالمجمعة في السكن الاجتماعي 595 مسكن. يغلب على مساكن المجمعة الحالة المتوسطة والجيدة وأغلبها مكتملة.

تتمتع أغلبية الأسر المقيمة بالمنطقة بامتلاكها لعقود الملكية سواء تلك التي قام أصحابها بشرائها من البلدية أو من عند أشخاص غادروا المجمعة. بغية التدقيق أكثر والتماس ملامح التحسن التي عرفتها سيدي البشير درسنا درجة تجهيز المساكن ومدى ارتباطها بالشبكات المختلفة فوجدنا أن الغالبية العظمى منها تفتقر للحمام وتعاني من عدم ارتباطها بشبكات الماء الصالح للشرب والغاز الطبيعي بشكل خاص.

الفصل الثالث

متغيرات اقتصادية واجتماعية متباينة عبر
مختلف التجزئات

مقدمة

خلال هذا الفصل سنتطرق لاهم المؤشرات الاقتصادية والاجتماعية للسكان داخل منطقة الدراسة، وذلك لتحديد واقع المستوى الاجتماعي في مختلف التجزئات المدروسة.

وهل كان السبب في تطور مستوى العمراني راجع الى تحسن الوضع المعيشي للسكان ام تغيير التركيبة الاجتماعية للسكان.

حيث سنعمد بشكل كلي على نتائج التحقيق الميداني الذي اجريناه وذلك بسبب نقص المعطيات من قبل المصالح المعنية والانعدام شبه التام للدراسات التي تخص المنطقة.

مكان الإقامة السابق للسكان

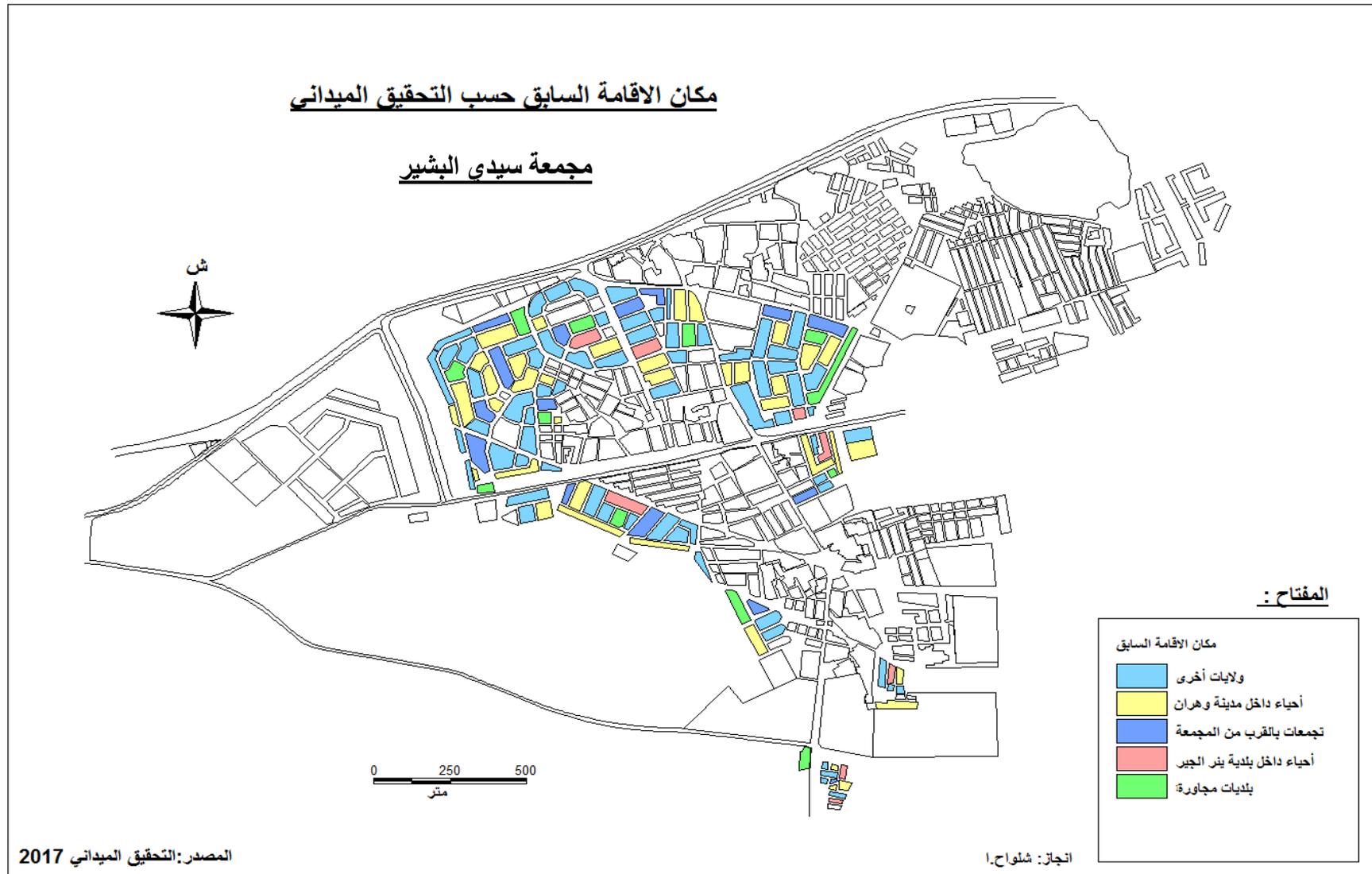
من خلال نتائج التحقيق المستقاة من الاتصال المباشر مع السكان فان سجلنا بالطبع أماكن مختلفة لإقامتهم السابقة وقد تم تقسيم هاته الأخيرة إلى خمسة أقسام وتتمثل في

جدول 11: مكان الإقامة السابق

التجزئات المدروسة	مكان الإقامة السابق (النسبة)					المجموع
	ولايات اخرى	أحياء داخل مدينة وهران	أحياء داخل بلدية بنر الجير	تجمعات بالقرب من المجموعة	بلديات مجاورة	
تجزئة 34	45.21	42.60	4.34	5.21	2.64	%100
تجزئة 83	40.47	35.71	4.76	9.52	9.52	%100
تجزئة 304	42.85	33.33	0.00	14.28	9.52	%100
تجزئة 166	60.01	19.46	7.07	9.93	3.53	%100
تجزئة 341	74.86	11.76	2.94	7.50	2.94	%100
تجزئة 88	52.18	33.42	5.64	5.48	3.22	%100
تجزئة 33	42.50	32.50	7.50	12.50	5.00	%100
تجزئة 37	50.00	34.75	6.52	4.34	4.34	%100
تجزئة 260	47.52	35.64	2.97	7.92	5.94	%100
مجال الدراسة	50.62	31.02	4.64	8.52	5.18	%100

المصدر: التحقيق الميداني 2017

خريطة رقم 4: مكان الإقامة السابق حسب التحقيق الميداني



أحياء داخل بلدية بئر الجير: وهي كل السكنات الواقعة ضمن بلدية بئر الجير
 أحياء داخل مدينة وهران: هذا القسم يخص كل السكنات المتواجدة في أحياء مدينة
 وهران مثل - سيدي الهواري - الحمري - حي اللوز... الخ.
 تجمعات بالقرب من المجمع: ويقصد بها كل التجمعات القريبة من المجمع مثل حاسي بو نيف
 - قديل - حاسي عامر - بن فريحة.
 بلديات مجاورة: ويقصد بها عموما بلديات ولاية وهران مثل السانيا - قديل - بطيوة... الخ.
 ولايات أخرى: ولاية غليزان (غليزان - يلل) ولاية معسكر (سيق - المحمدية) -
 ولاية تيارت (فرندة-السوقر).

نسجل أكبر نسبة و التي تقدر 50.62% من جملة سكان التجزئات إقامتهم السابقة من ولايات
 أخرى مجاورة لوهران ثم تليها نسبة 31.02% وتمثل سكان مدينة وهران والتي نالت نسبة
 معتبرة ويمكن تفسير هذا بان السكن الفردي داخل مموعة سيدي البشير قد ساهم في استقبال
 الفائض السكاني لمموعة وهران، أما باقي المناطق فهي لا تتعدى 4.64% من بلدية بئر الجير و
 8.52% بالنسبة للبلديات المجاورة اما التجمعات الأخرى لوهران 5.18% وعموما فان هاته
 النسب الأخيرة إما نتجت عن السكنات الوظيفية أو الرغبة في السكن في مموعة سيدي البشير
 سواء كان المسكن السابق فردي (تقليدي أو فيلا) وسكن جماعي (عمارة) لكن

2- نمط المسكن السابق:

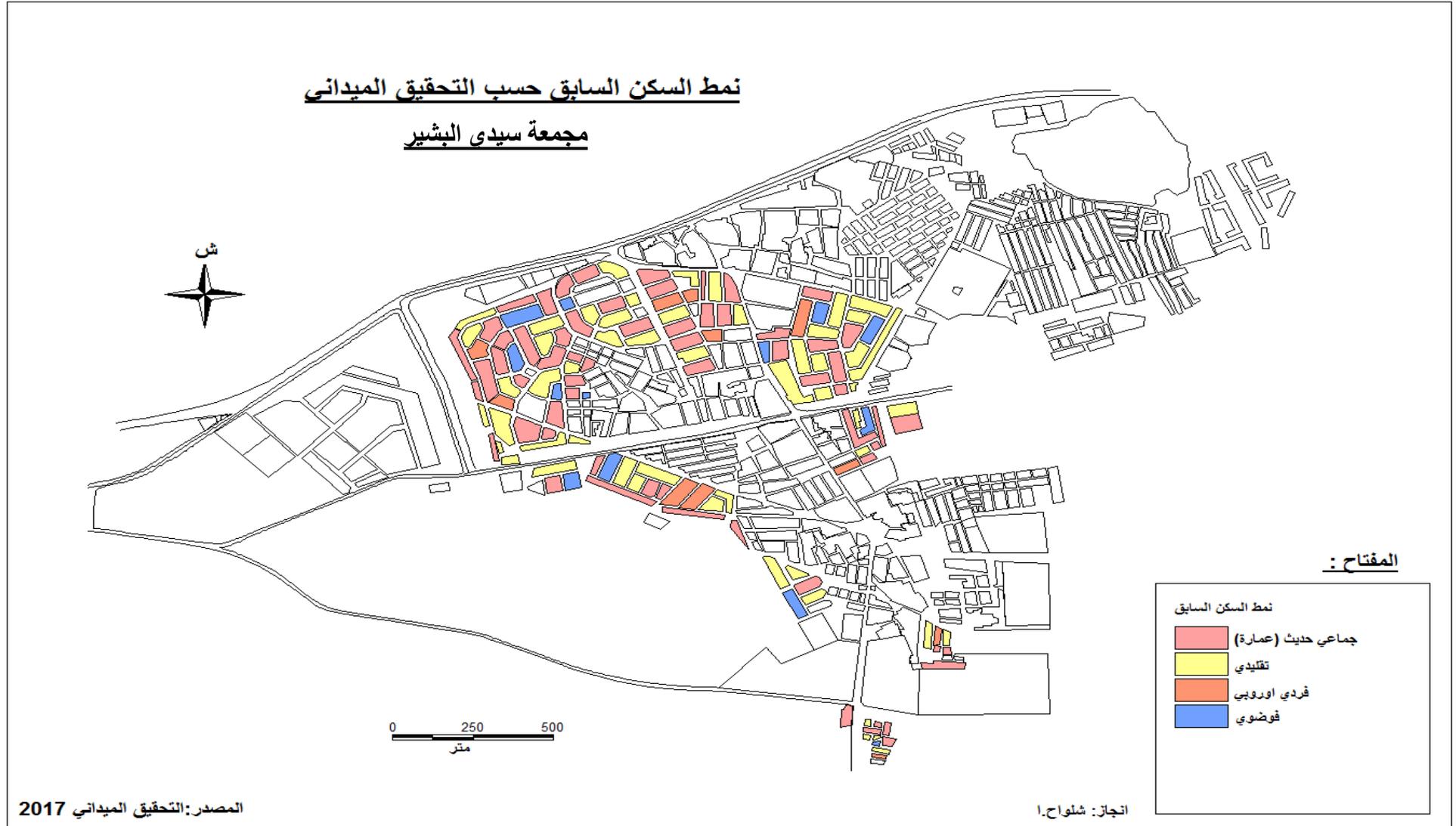
في هذا العنصر نتحدث عن أنماط المساكن السابقة التي كان يسكنها سكان التجزئات والتي تم
 تقسيمها حسب نتائج التحقيق وهي كالتالي:
 تقليدي: يقصد بها السكن التقليدي سواء كان جماعي تقليدي مثل "الحوش" أو فردي تقليدي.
 جماعي حديث: ويقصد بها العمارات.
 فردي: ويقصد بها سواء الفردي الأوروبي أو الفردي الحديث (فيلا).
 فوضوي: يقصد بها السكنات الغير شرعية.

جدول 12: نمط المسكن السابق

المجموع	نمط المسكن السابق				التجزئات المدروسة
	فردى اوروبى	فوضوى	تقليدى	جماعى حديث (عمارة)	
100%	11.41	6.95	30.34	51.30	تجزئة 34
100%	4.76	4.76	36.22	54.24	تجزئة 304
100%	6.32	5.54	31.00	52.12	تجزئة 37
100%	10.76	14.22	26.18	48.84	تجزئة 33
100%	4.96	21.02	35.31	38.71	تجزئة 83
100%	8.63	12.94	41.00	37.41	تجزئة 260
100%	0.00	16.66	50.00	33.33	تجزئة 341
100%	3.30	17.69	47.78	31.21	تجزئة 166
100%	6.61	11.78	37.01	43.36	مجال الدراسة

المصدر: التحقيق الميدانى 2017

خريطة رقم 5: نمط السكن السابق



من خلال هاته النتائج فان نمط المسكن الجماعي الحديث أي العمارات هي التي تمثل أكبر نسبة 43.36 % يعني هذا أن السكن الجماعي الحديث لا يلبي متطلبات ورغبات الساكن خاصة وأن سكان العمارات معظمهم كانت أسباب سكنهم حتمية وليس اختيارية ومن هذا يمكن القول بأن النمط الجماعي هو مجرد عملية إسكان مؤقتة تتلاشى مع زيادة عدد أفراد العائلة والبحث عن الاتساع.

يليه مباشرة السكن التقليدي بنسبة 37.01 % ويرجع هذا بالنسبة إلى أقدم العائلات المتواجدة بمركز المدينة وهي تتمثل أحياء شعبية بالإضافة إلى السكنات التقليدية بمدينة وهران. أما السكن الفردي والذي يخص السكن الفردي الأوروبي أو السكنات الفردية الحديثة والذي يمثل نسبة 61.95 %. أما السكن الفوضوي بنسبة 11.78 % تخص السكنات الغير شرعية مثل السكنات الفوضوية لمجموعة سيدي البشير.

من خلال الجدول فان نسبة السكنات التقليدية تتزايد عموما في كل من تجزئة 341 بنسبة 50 % و 47.78 % في تجزئة 166 ويمكن تفسير هنا بقدم إنشاء هذين التجزئتين، وكذا نقص السكن الجماعي الحديث في تلك الفترة وبالتالي فان نمط المسكن السابق هو السكن التقليدي والذي احتل أكبر نسبة.

أما باقي التجزئات فان نسبة السكنات الجماعية الحديثة هي التي تحتل الصدارة بنسب متفاوتة مثل 53.12 % بتجزئة 88، 54.24 % بتجزئة 304 ويمكن تفسير ارتفاع هاته النسب لرغبة الساكن في التوسع كما ذكرنا سابقا إضافة إلى ذلك السكنات الوظيفية والتي وصلت نسبتها في تجزئة 88 إلى 15 % وحوالي 05 % في كل من تجزئة 83 وتجزئة 34.

تتزايد نسب السكنات الفردية سواء الأوروبية كانت أو الحديثة عموما عندما تكون الأراضي مباحة ثاني مرة والتي تتواجد بتجزئة 33 بنسبة 14.22 % وتجزئة 83 بنسبة 21.02 % وكل هاته القطع مع امتداد الطريق أي أنها سكنات مخصصة للتجارة بالدرجة الأولى، أما سكناتهم السابقة فهي متواجدة مثلا بحي سيدي الهوارى، الحمري وكذا الولايات لمجاورة.

بالنسبة للسكنات الفوضوية فان النسبة تتزايد في كل من تجزئة 34 وتجزئة 88 واهم هاته السكنات الفوضوية وهي حي "المقبرة" المتواجد شرق النواة القديمة بالإضافة إلى بعض الأحياء الغير الشرعية المتواجدة بمدينة وهران.

نمط المسكن السابق مكننا من معرفة الحالة الاجتماعية التي عرفها الساكن من قبل وكذا أسباب التوجيه لاختيار السكن داخل هاته التجزئات.

3-مكان عمل السكان:

بعد دراسة وتحليل الاستبيانات التي حددت لنا أماكن عمل سكان التجزئات والتي تساعدنا في تقسيم وضعية حركية السكان الوظيفية في الرحلة اليومية إلى العمل وقد تم تقسيم أماكن العمل حسب نتائج الاستبيانات إلى سبعة أقسام وتتمثل:

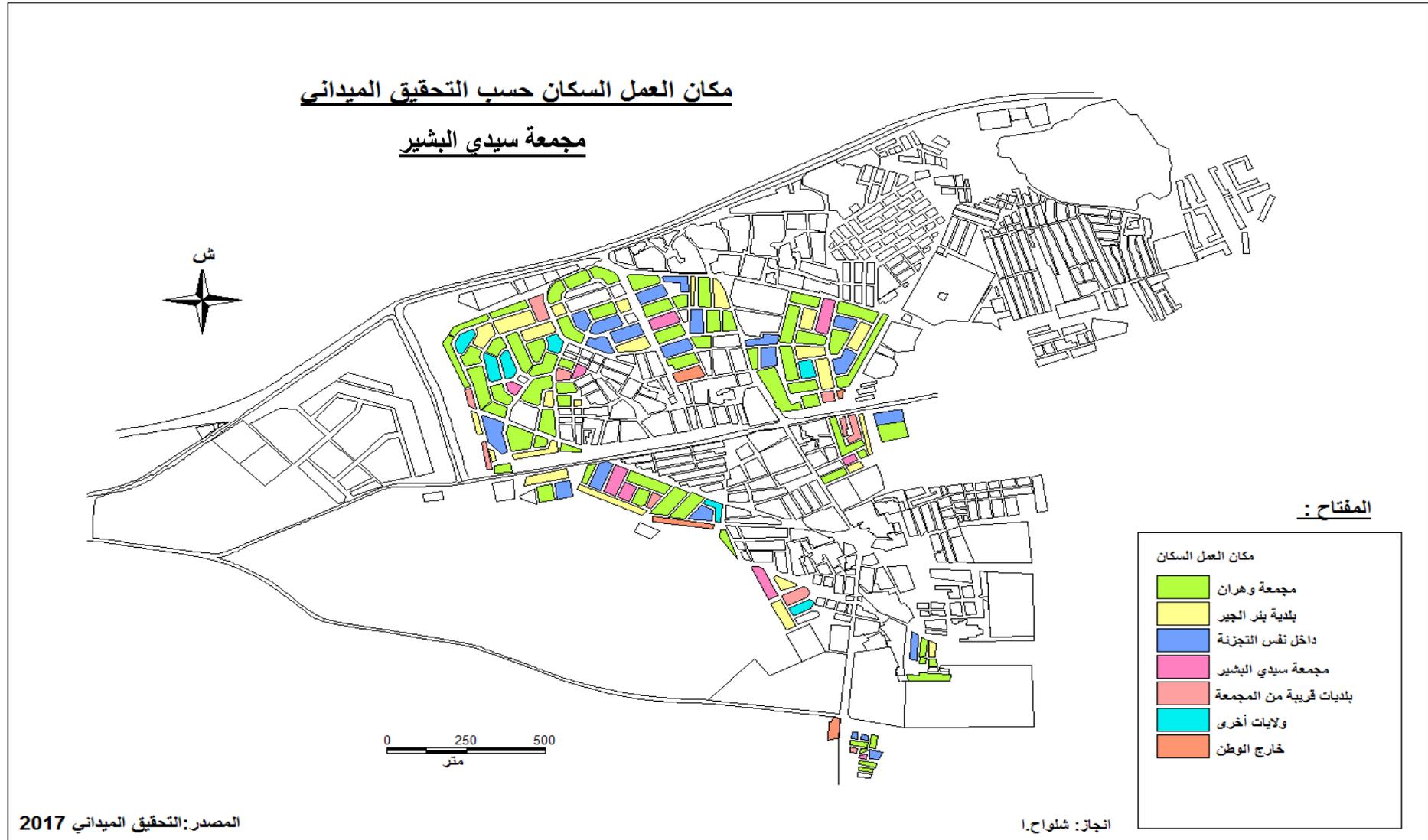
- داخل الحي: المقصود بها داخل التجزئة وعموما في نفس المسكن.
- مجمعة سيدي البشير
- بلدية بئر الجير
- مجمعة وهران
- بلديات قريبة من المجمع
- ولاية أخرى
- خارج الوطن

جدول 13: مكان عمل السكان

مكان العمل (%)	مجمعة وهران	بلدية بئر الجير	داخل نفس التجزئة	مجمعة سيدي البشير	بلديات قريبة من المجمع	ولايات اخرى	خارج الوطن	المجموع
تجزئة 260	56.92	16.92	9.23	3.07	4.61	4.61	3.07	%100
تجزئة 83	52.38	21.42	0.00	7.14	7.14	7.14	4.76	%100
تجزئة 37	50.03	7.69	13.46	9.61	3.84	3.84	11.53	%100
تجزئة 304	50.00	19.04	4.76	4.76	9.52	11.90	0.00	%100
تجزئة 34	47.82	25.21	5.21	7.82	6.95	5.21	2.60	%100
تجزئة 166	47.78	15.92	19.46	6.19	3.53	1.76	5.30	%100
تجزئة 341	45.61	14.03	26.31	7.01	1.75	3.50	1.75	%100
تجزئة 88	36.63	35.66	10.82	4.95	6.93	4.95	1.99	%100
تجزئة 33	40.00	17.50	15.00	5.00	5.00	7.50	10.00	%100
مجال الدراسة	47.46	19.27	11.58	6.17	5.47	5.60	4.56	%100

المصدر: التحقيق الميداني 2017

خريطة رقم 6: مكان عمل السكان



* فمن خلال هذا التقسيم فانه سجلنا أكبر نسبة 47.46 % من عمال التجزئات عملهم ضمن مجمعة وهران يعني هذا أن نسبة الحركات أو التنقلات اليومية إلى المدينة الأم كبيرة من اجل العمل ثم تليها نسبة 19.27% والتي تخص بلدية بئر الجير هذا يعني ان إقامة عدد كبير السكان متعلقة بالعمل.

أما العمل داخل الحي أخذت نسبة 11.58 % وهي عموما ما تخص التجارة في الطابق الأرضي للبناءة أو بعض المهن الحرة مثل النجارة و الحدادة أما بالنسبة للعمل للبلديات القريبة أو الولايات الأخرى فهي تتراوح ما بين 5.47 % و 5.60 % وتخص هذه الفئة أما السكان الذين يعملون في الفلاحة أو في الصناعة مثل ارزيو و بطيوه (الشركات البترولية) أو في الجيش وتبقى فئة العمال خارج الوطن ويقصد بها المهاجرين بنسبة 4.56 % تتركز الحركة الوظيفية للعمل عموما عبر مجال مجمعة سيدي البشير خاصة مع الديناميكية التي تخلقها التجزئة نفسها في توفير العمل بالإضافة إلى حركات أخرى خارج المجمعة و نخص بالذكر مجمعة وهران

- سبب المجيء إلى الحي:

بعد دراسة نتائج مجال الدراسة لمختلف التجزئات الموزعة عبر مجموعة سيدي البشير بمعرفة أسباب المجيء أو اختيار هاته التجزئات والتي تم حصرها ضمن 08 أسباب وتتمثل في:

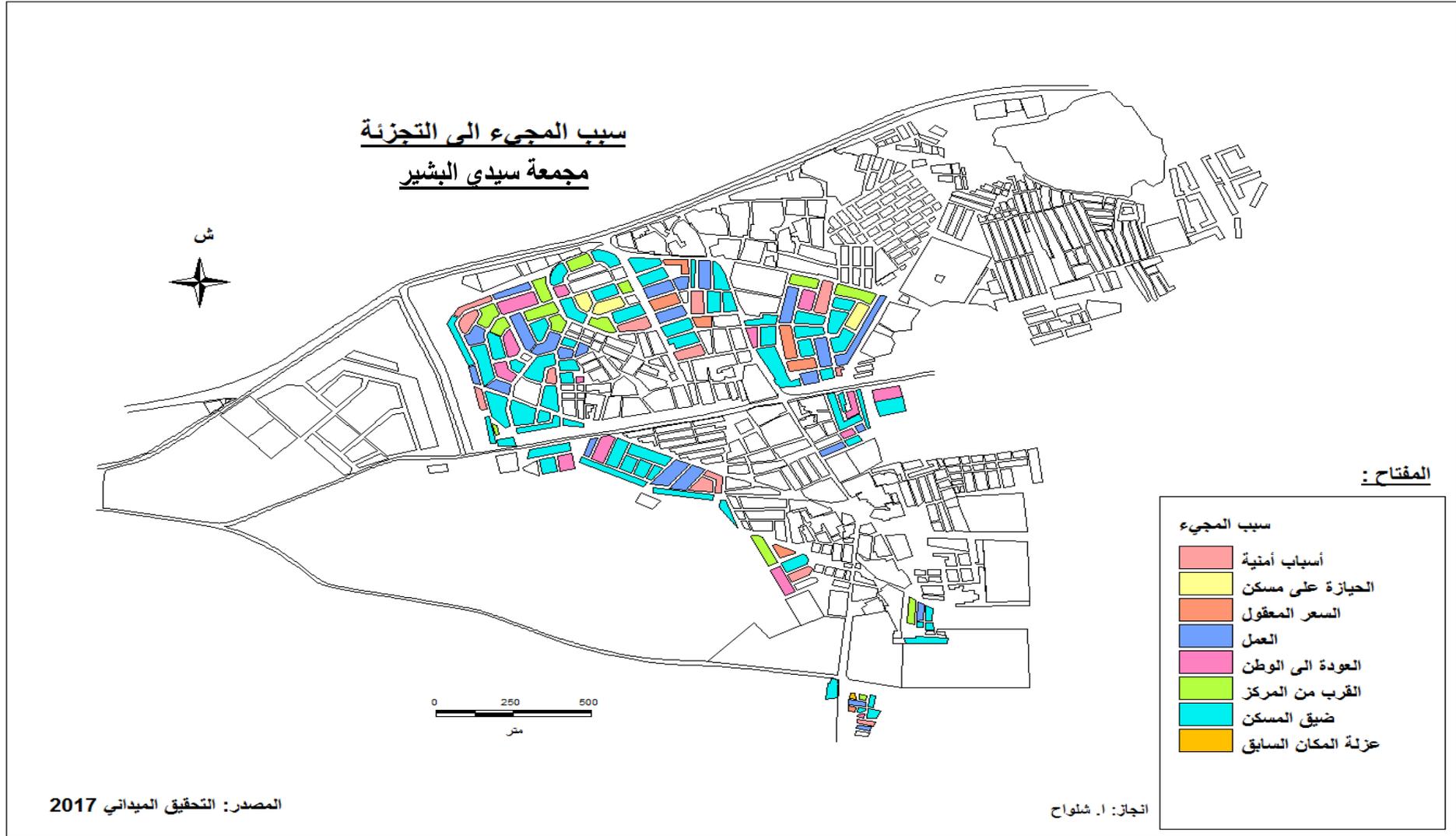
- قرب التجزئة من مركز المدينة: (مجموعة وهران)
- العمل: القرب من مكان العمل
- ضيق المسكن
- سعر الأرض المعقول
- عزلة المكان السابق
- الرجوع إلى الوطن
- أسباب أمنية
- عدم وجود مسكن

جدول 14: سبب المجيء إلى الحي

المجموع	عزلة المكان السابق	السعر المعقول	الحيزة على مسكن	أسباب أمنية	القرب من المركز	العمل	العودة إلى الوطن	ضيق المسكن	سبب المجيء إلى الحي	
100%	0.80	2.06	3.47	4.83	5.70	10.43	13.91	58.26	تجزئة 34	نتائج
100%	0.00	4.76	2.38	4.76	7.14	8.52	11.90	59.52	تجزئة 83	
100%	0.00	0.00	4.76	4.76	28.57	9.52	14.28	38.00	تجزئة 304	
100%	1.76	1.73	0.88	4.34	22.19	8.69	13.04	47.44	تجزئة 166	
100%	0.00	0.00	3.47	5.26	28.07	10.52	7.01	45.61	تجزئة 341	
100%	1.02	0.00	7.14	3.06	19.38	4.08	9.18	56.12	تجزئة 88	
100%	2.50	2.50	15.00	2.50	5.00	7.50	15.00	50.00	تجزئة 33	
100%	1.86	3.73	0.00	3.73	5.50	9.34	18.69	54.20	تجزئة 37	
100%	0.71	1.43	4.31	3.59	6.47	5.03	5.03	61.15	تجزئة 260	
100%	0.96	1.86	4.60	4.09	14.22	8.18	12.00	52.26	مجال الدراسة	

المصدر: التحقيق الميداني 2017

خريطة رقم 7: سبب المجيء الى المسكن



إن ضيق المسكن والبحث عن مسكن واسع خاصة للأسر المتعددة الأفراد مع الرغبة في الابتعاد عن مشاكل السكن الجماعي من الفوضوي والإزعاجات والبحث عن الراحة والهدوء من أهم الأسباب اختيار هذا النمط من السكن بنسبة 52.25% عبر مجمل التجزئات المدروسة، وتساهم السكنات الوظيفية في ارتفاع هاته النسب خاصة مع عدم ضمان استمرار البقاء فيها.

إن القرب من المركز المدينة هو من الأسباب لاختيار السكن داخل هاته التجزئات و يأتي هذا السبب أي الاقتراب من المركز للاستفادة من مختلف الخدمات التي يوفرها مركز المجمع، كما أن لسعر الأرض سبب في المجيء خاصة مع انخفاض سعر المتر المربع و الأرضية الجيدة للبناء و التي تمثل نسبة 12.00% أما سبب المجيء إلى التجزئات بسبب مكان العمل بنسبة 8.29% خاصة إذا كان الساكن يعمل بالمدينة أو القرب منها بالتالي الاستقرار بمكان العمل وتخفيض التنقلات بالإضافة إلى وجود بعض السكان تنقلوا إلى هاته التجزئات من اجل العمل فيها سواء كانت تجارة مثل بيع مواد البناء على امتداد الطريق الوطني رقم 20 أو صناعة مثل مخبرة - خراط أو حرف.

وتتباين باقي النسب والتي نذكر منها عدم وجود مسكن بنسبة 4.60% والأسباب الأمنية الناتجة من السنوات الماضية والتي جلبت عدد من السكان إلى هاته التجزئات إضافة إلى وجود عدد من العائلات استقرت في هاته التجزئات بعدما كانت تنوي الرجوع إلى الوطن. عموما يمكن القول انه يوجد تباين في أسباب المجيء إلى هاته التجزئات إلا أن البحث عن الاستمتاع مع الراحة والهدوء والابتعاد عن المشاكل الاجتماعية من فوضى وإزعاجات مع توفير التجهيزات والخدمات التي تخدم الحي هي من أهم الأسباب المجيء إلى هاته التجزئات بصفة عامة والسكن الفردي (الذاتي) بصفة خاصة.

5-تاريخ اشغال المسكن:

ان عدم توفير متطلبات الحياة الأساسية المتعددة من الشبكات ومختلف التجهيزات والخدمات ونقص او انعدام هاته المتطلبات التي تعاني منها المجوعة المدروسة بالدرجة الأولى إضافة إلى تكاليف البناء العالية التي قد أخرج في إتمام البناء وإشغال المسكن.

. فمن خلال الدراسة الميدانية لمجال الدراسة و الذي يضم جل تجزئات المجوعة اتضح ان اكبر نسبة استغلال المسكن جاءت عموما قبل سنة 1997 علما بان التسريح في البناء كان سنة 1990، كل هذا رغم عدم توفر مختلف الشبكات في تلك الفترات مثل-الماء – الغاز – و التي تعتبر عامل جاذب للسكان ولكن كان هناك انخفاض في نسب مجيء السكان إلى مساكنهم خاصة مع الفترات الأولى و التي امتدت حتى 07 سنوات خاصة، رغم أن الاستفادة من القطع الأرضية المخصصة و كل التراخيص للبناء قدمت في زمن واحد.

6-الفئات المهنية الاجتماعية:CSP

توزيع متباين للفئات الاجتماعية المسجلة عبر كامل مجال الدراسة وتعرفنا إليها من خلال المعالجة الميدانية التي أجريت على مختلف التجزئات والتي تخص الفئات الفعالة من أرباب الاسر. وقد قسمت هاته الفئات إلى خمسة وهي:

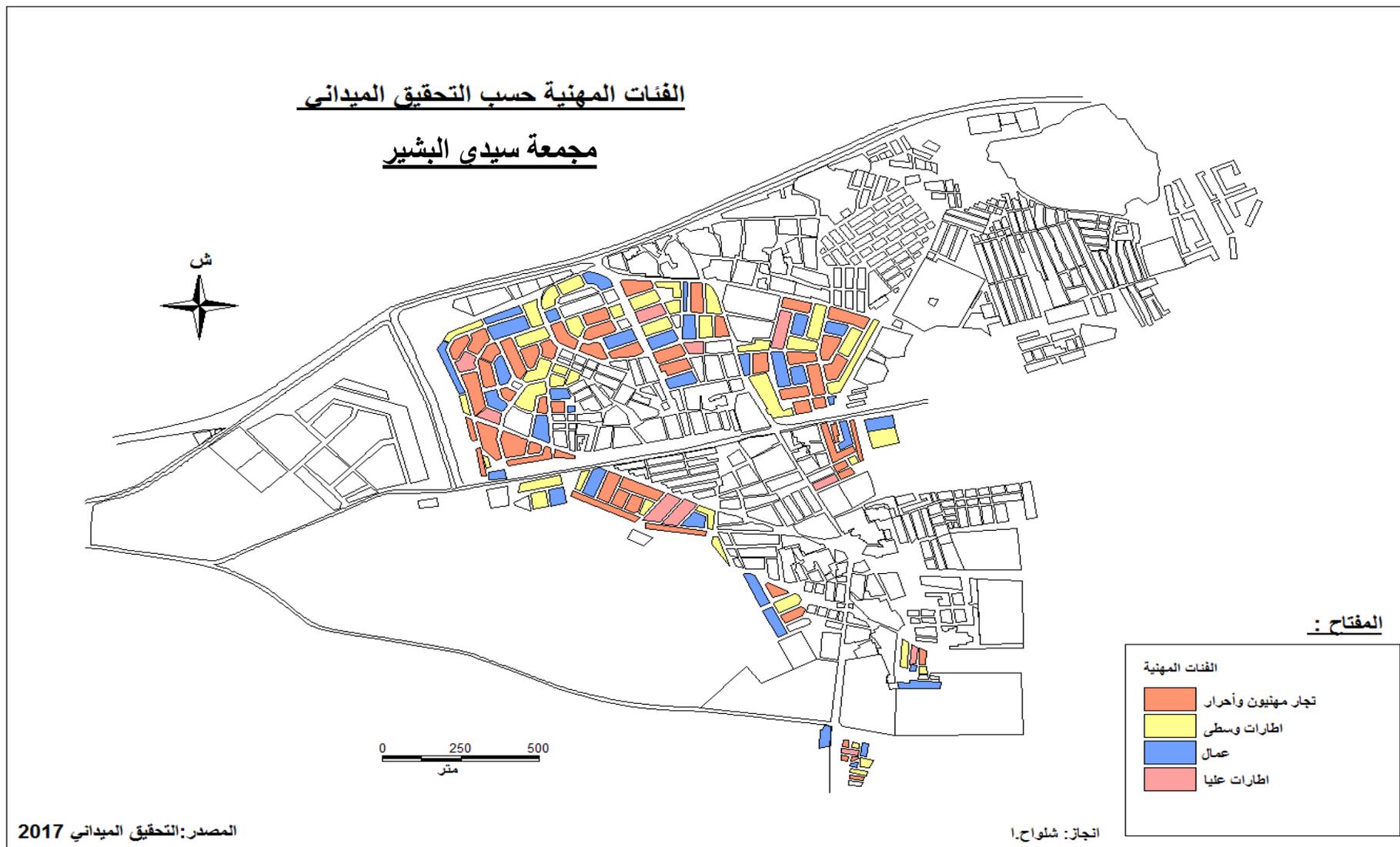
جدول 15: الفئات المهنية الاجتماعية

المجموع	تجار مهنيون واحرار	عمال	إطارات وسطى	إطارات عليا		
%100	49.39	17.67	18.18	14.77	تجزئة 34	تجزئة
%100	58.45	14.42	22.12	5.02	تجزئة 83	
%100	47.52	9.71	24.91	17.87	تجزئة 304	
%100	31.66	16.66	38.55	13.13	تجزئة 166	
%100	35.91	14.63	31.70	17.77	تجزئة 341	
%100	23.10	43.91	21.95	11.05	تجزئة 88	
%100	40.67	20.00	30.00	9.33	تجزئة 33	
%100	39.72	30.00	22.00	8.27	تجزئة 37	
%100	57.08	23.91	14.13	4.87	تجزئة 260	
	42.61	21.21	24.84	11.34	مجال الدراسة	

المصدر: التحقيق الميداني 2017

- إطارات عليا Cadre Supérieurs: وتضم هاته الفئة كل من إطارات الوظيفة العمومية وأساتذة التعليم العالي إضافة إلى مدراء المؤسسات والأحياء والمهندسين وكذا ضباط الجيش.
 - الإطارات الوسطى Cadre moyen: وتضم هاته الفئة كل أساتذة التعليم الثانوي والمتوسط و الابتدائي إضافة إلى التقنيين السامين و التقنيين.
 - العمال (Ouvriers-Employées): وتتمثل في الموظفين سواء قطاع عمومي أو خاص، أو حرفيين.
 - التجار و مهنيون أحرار :وتخص كل التجار و أصحاب الحرف و المهن الحرة سواء كانت صناعة أو تجارة (استيراد و تصدير)
- من خلال الاستنتاج المباشر لنتائج توزيع الفئات الاجتماعية عبر مجال الدراسة فإننا نجد عموما إن نسبة التجار و المهنيون أحرار تمثل 30.53 % أي أنها تحتل المرتبة الأولى ويرجع هذا بالدرجة الأولى كون أن مجمعة سيدي البشير تجارية بفضل ما تحتويه من عدد كبير من الهياكل التجارية المخصصة للتجارة إضافة إلى تخصيص جزء هام من الطابق الأرضي عبر مختلف التجزئات في الحرف وتتقارب بنسب كل من الإطارات الوسطى و العمال على التوالي ويرجع هذا بالدرجة الأولى كون هذا النوع ، 16.7% ، % ب: 19.73 % من السكن موجه إلى الطبقات المتوسطة أما الإطارات العليا تمثل نسبة 13.75

خريطة رقم 8: الفئات المهنية



- **تجار مهنيون أحرار:** ترتفع نسب التجار ومهنيون الأحرار بدرجات متفاوتة، تعبر هاته النسب معتبرة كون جزء هام من السكان طبيعة عملهم التجارة خاصة وان المدينة تجارية كما ذكرنا أنها إضافة المواقع التي تحتل هاته التجزئات والتي ساهمت بدرجة فعالة في خلق ديناميكية ونشاطات تجارية مختلفة والتي انعكست على طبيعة السكان.

- **فئة الإطارات العليا:** هاته الفئة في تجزئة 304 و 341 بنسبة 13.66 % و 12.78 % على التوالي أين نجد فيها فئة إطارات الوظيف العمومي وأن التجزئتين جاءتا بمحاذاة الطريق السريع من الجهة الشمالية للمجموعة وبالتالي وجود تنافس في الحصول على قطع أرضية داخل هتان التجزئتان، أما باقي التجزئات فتتباين فيها هاته النسب من 11.30 % في تجزئة 34 وإلى 3.83 % تجزئة 260.

- **فئة الإطارات الوسطى:** تتقارب فيه النسب ما بين 17 و 22 % عبر مختلف التجزئات بينما تظهر فيها تجزئة 166 بنسبة 32.74 % ويمكن تفسير هذا بتركز فئة المعلمين والتقنيين وانخفاضها في كل من تجزئة 260 و 34 بنسبة 11.11 و 13.91 %.

- **فئة العمال:** هاته الفئة هي الأخرى تتباين فيها النسب من تجزئة إلى أخرى بحيث نسجل أعلى نسبة بتجزئة 88 ثم تليها كل من تجزئة 37 و 260 و 33 بنسب متفاوتة بين 15 و 15.80 % ويمكن تفسير هذا بالتوزيع هاته القطع و التي كانت في زمن واحد وهي 340 قطعة ومن هذا العدد و الذي أعطى حظ للعمال في الحصول على قطع أرضية خاصة وان هاته التجزئات تابعة للبلدية أما باقي التجزئات مثل 34 و 83 و 304 فتنخفض فيها النسبة حتى 07.24 % وان هاته التجزئات تابعة للوكالة العقارية و يتبين لنا عدم قدرة العمال في الحصول على قطع أرضية خاصة مع ارتفاع تكاليف البناء

والشيء الذي يمكن قوله بان التجزئات العمومية لا تحدد نوعية الفئات الاجتماعية انها بحق كل مواطن قادر على بناء مسكن في الحصول على قطعة أرضية مخصصة للسكن هو محدد في دفتر الشروط وبالتالي عدم خلق فوارق اجتماعية ومجالية داخل النمط من السكن

7-الدخل الشهري لأرباب الأسر:

يعكس لنا الدخل الشهري لأرباب الأسر المستوى المعيشي اسكان التجزئات المدروسة فمن خلال نتائج التحقيق بعد أن تم حصرها في ثلاث فئات وهي:

دخل منخفض اقل من 8000 دج وهو المستوى القاعدي للأجرة في الجزائر (Smig = 8000) دخل متوسط يتراوح ما بين 8000 دج و16000 دج.

دخل عالي 16000 دج يتضح لنا أن مستوى الاقتصادي الشهري عبر مختلف التجزئات عموما من متوسط إلى عالي مع سيطرة أصحاب الدخل المرتفع بنسبة 58.26 % ويتمثل في:

-سيطرت أصحاب الدخل الشهري المرتفع في كل من تجزئة 341 و166 بنسبة 87.71 % و67.25 % على التوالي كما نجد أن معظم التجزئات تتراوح نسبتها 51.00% و59.67 % وهذا يعكس عموما المستوى الاقتصادي الأحسن والذي يضم هاته التجزئات رغم وجود بعض النسب الضئيلة التي تخص الفئات ذات الدخل الضعيف.

أما التجزئات التي تقل نسبتها عن 50 % من الدخل المرتفع هي الأخرى تعرف نفس المستوى الاقتصادي إلا أن فئة الدخل المتوسط هي الفئة التي تسود بنسب 57.14 % و55.55% وتخص كل من تجزئة 260 – 37 – 33 والتي فيه احتلت المراتب الأولى مما ساهمت نوعا ما ارتفاع نسبة الفئة ذات الدخل المتوسط.

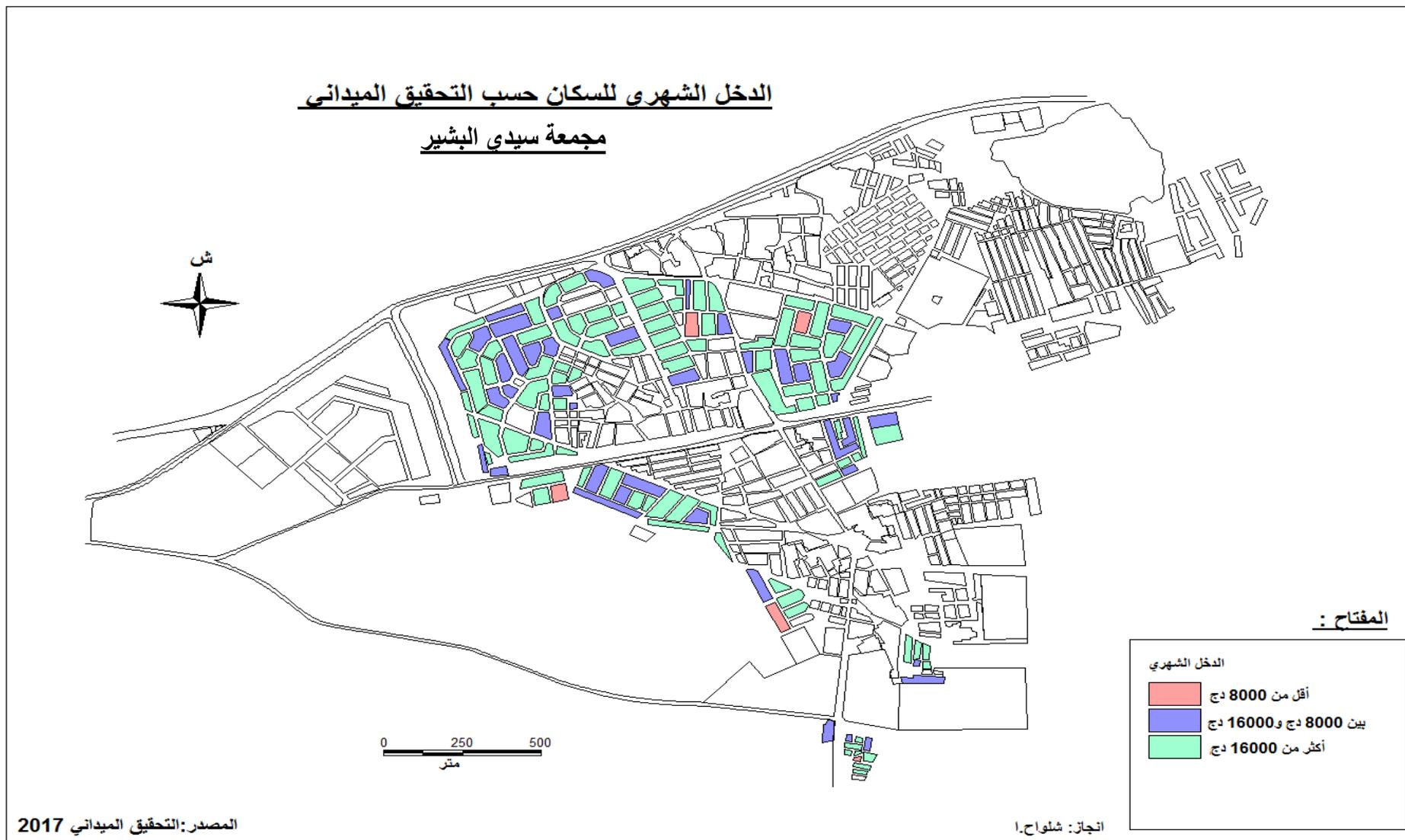
عموما فإن الدخل الشهري عند أرباب الأسر يتحكم في المستوى الاقتصادي للتجزئات ويعكس لنا عموما من الشكل الخارجي أو حالة المسكن.

جدول 16: الدخل الشهري لأرباب الأسر

المجموع	أكثر من 16000 دج	بين 8000 دج -16000 دج	اقل من 8000 دج	الدخل الشهري عند ارباب الاسر	
%100	58.26	41.74	/	تجزئة 34	تجزئة
%100	52.50	47.50	/	تجزئة 83	
%100	52.39	47.61	/	تجزئة 304	
%100	67.25	30.99	1.76	تجزئة 166	
%100	87.71	12.29	/	تجزئة 341	
%100	59.67	37.10	3.22	تجزئة 88	
%100	40.36	57.14	2.50	تجزئة 33	
%100	41.12	55.55	3.33	تجزئة 37	
%100	51.09	43.16	5.75	تجزئة 260	
	56.71	41.45	3.31	مجال الدراسة	

المصدر: التحقيق الميداني 2017

خريطة رقم 9: الدخل الشهري لأرباب الأسر



إن تحليل بعض المؤشرات مكننا من التعرف والاطلاع على المستوى الاقتصادي لمجال الدراسة والمتمثلة في الفئات الاجتماعية المهنية -الدخل الشهري.

ومن خلال هاته المؤشرات الهامة حاولنا إبراز الفوارق الاقتصادية بين مختلف التجزئات الممتدة عبر مجال المجموعة وهذا بترتيبها من أفضل إلى أسوء مستوى بإتباع طريقة مصفوفة الرتب (La somme des rangs) والتي يمر إنجازها بعدة خطوات:

- ترتيب التجزئات تصاعديا حسب كل مؤشر.
- حساب عدد مرات ظهور نفس التخصيص بنفس الرتبة.
- ضرب عدد مرات الرتب في الرتبة.
- جمع الرتب وترتيبها تصاعديا ومن ثم استخراج الفئات الموضحة كما يلي:

الفئة الأولى: وتخص كل من تجزئة 341 وتجزئة 304.

الفئة الثانية: وتخص تجزئة 166 وتجزئة 83 و34.

الفئة الثالثة: وتخص كل من تجزئة 33 و88.

الفئة الرابعة: تجزئة 37 و260.

الفئة الأولى:

مستوى اقتصادي جيد جدا وتضم هاته الفئة كل من تجزئة 341 وتجزئة 304 ويعود إلى أن هذا التخصيص يضم إطارات عليا معتبرة إضافة إلى الاستغلال المباشر لطوابق الأرضية فيما يخص التجارة وبالتالي ارتفاع السكان إلى الطبقة الميسورة الحال.

الفئة الثانية:

مستوى اقتصادي جيد: وتضم كل من تجزئة 166 وتجزئة 83 و34 وتضم بالإضافة إلى فئة الإطارات الوسطي و أصحاب الدخل الشهري المتوسط وكذا تواجد بعض التجار و المتقاعدين مما يعكس مستوى اقتصادي متوسط.

الفئة الرابعة:

وتخص كل من تجزئة 37 و260 و التي تعرف مستوى اقتصادي متوسط إلى متواضع و التي تضم فئات اجتماعية من طبقات متوسطة، زيادة إلى ذلك نسب معتبرة من المتقاعدين.

يوضح لنا تحليل المستوى الاقتصادي للسكان عبر مختلف التجزئات بأن المستوى الاقتصادي يتباين من تجزئة إلى آخر أو كان قريب من مركز المجموعة أو بعيد عنها، إلا أنه يمكن القول بأن التجزئات القريبة من المركز عموماً والمتواجدة ضمن مواقع تعرف ديناميكية هذه التجزئات التي تحتل الصدارة من حيث المستوى الاقتصادي إضافة إلى وجود شكل من أشكال اختيار السكان لهته التجزئات وبالتالي ارتقائها إلى مستوى أفضل.

8-توزيع عدد الغرف حسب المسكن

عموماً فإن توزيع الغرف تتراوح ما بين 03 و04 غرف في كل طابق خاصة إن كان غير الطابق الأرضي و الذي تختلف فيه عدد الغرف من عدم وجودها أساساً، و استخدامها في طابع خارج السكن إلى تقسيمها إلى عدة غرف وكرائها حتى إلى 03 أسر.

ومن خلال الاتصال المباشر مع السكان فإن أكثر من 50 % من مجموع المساكن عدد الغرف فيها 04 في كل طابق ماعداً الطابق الأرضي ويرجع هذا التقسيم بالدرجة الأولى إلى مساحة القطعة المبنية، ونجدها بالدرجة الأولى في كل من تجزئة 260, 37, 33 و88. والتي تتراوح فيها مساحة القطع من 100 -140 م² أما باقي التجزئات ومن خلال المساحة الكبيرة والتي تفوق 140 م² فهنا عدد الغرف تزيد وتصل حتى 06 غرف، إضافة إلى هذا تقسيم المسكن إلى غرف ترجع حسب رغبة مالك المنزل في تقسيم مسكنه.

ومن هنا يمكن القول بأن عدد الغرف في كل مسكن تتباين من مسكن إلى آخر ومن تجزئة إلى أخرى وحسب مساحة القطعة وحسب عدد طوابق المسكن، أما بالنسبة لعدد الغرف في كل طابق فإنها تتراوح ما بين 03 و05 غرف خاصة و أن المسكن أصبح تقسيمه في شكل عمارة ذات مدخل واحد وكل طابق في شكل مسكن منفرد.

9 – اسر ذات حجم متوسط:

تتقارب مختلف التجزئات المتواجدة عبر مجال مجمعة سيدي البشير في معدل حجم الأسرة بحيث تبلغ أقصى قيمة 5.74 بتجزئة 34 و 4.00 فرد / أسرة بتجزئة 341 بمعدل 5.26 فرد / أسرة. وتتباين هاته النسب عموما عبر مختلف التجزئات.

جدول 17: متوسط حجم الأسرة

التجزئات	معدل شغل المسكن ف/م	متوسط حجم الاسرة ف/م
تجزئة 166	9.23	5.03
تجزئة 341	8.43	4.00
تجزئة 88	7.97	5.58
تجزئة 260	7.52	5.56
تجزئة 304	7.38	5.34
تجزئة 34	7.33	5.75
تجزئة 83	7.21	5.42
تجزئة 33	7.05	5.13
تجزئة 37	6.87	5.52
مجال الدراسة	7.67	5.26

المصدر: التحقيق الميداني 2017

وفي الأخير لكي تكون دراسة تفصيلية مستفاهة من النتائج المتحصل عليها من الميدان وإضافة إلى الاتصال المباشر مع السكان، و التي حددنا من خلالها توزيع المساكن حسب عدد الأفراد في المسكن بدقة و التي أوصلتنا إلى تحديد مجموع عدد الأفراد عبر مختلف المساكن المتواجدة عبر هاته التجزئات و التي يتضح لنا من خلالها التركيبة التفصيلية و الدقيقة لتوزيع السكان في مساكنها و على و امتداد كل التجزئات المتواجدة بالمجمعة و الموضحة في الجدول الخاص بالمتغيرات الاقتصادية و الاجتماعية التي توضح تشكيلة السكان عبر مختلف التجزئات .

خلاصة الفصل:

مما سبق فان مختلف التجزئات المدروسة تعرف خاصية تجارية تتركز وتندعم تقريبا حسب أهمية وموقع القطعة داخل التجزئة عبر مختلف المفزعات المدروسة. وتتنوع وتتكيف التجارة حسب الطلبات المختلفة للسلع وكذا استهلاك السكان بالإضافة إلى موقع المحل داخل التجزئة.

وأخيرا يمكن القول بان هاته الحرف لم تجد مقر أحسن من توأجدها داخل هاته التجزئات. إن الوظيفة التجارية تفرض نفسها بحتمية عبر مختلف أحياء المجمع وهذا بالطبع للضرورة لتوفير خدمة للمقيمين داخل هاته الأحياء، تتصل أحيانا لتوفر خدمة لباقي أحياء المدينة وتتعداها إلى خدمة مجال أكبر وهذا حسب نوعية التجارة، وكذا موقع التجزئة داخل المجمع خاصة عند امتداده مع الطرق الأولية.

تتركز الحركة الوظيفية للعمل عموما عبر مجال مموعة سيدي البشير خاصة مع الديناميكية الذي يخلقها التجزئة نفسه في توفير العمل بالإضافة إلى حركات أخرى خارج المموعة وتخص بالذكر مموعة وهران

إن المجيء إلى المسكن يتطلب توفير متطلبات الحياة الأساسية المتعددة من الشبكات ومختلف التجهيزات والخدمات غير أن مختلف تجزئات المموعة المدروسة كانت تعاني من نقص إلى انعدام هاته المتطلبات حتى السنوات الأخيرة اين تم توفيرها مما يعكس لنا تأخر في توجه السكان إلى مساكنهم هذا بالدرجة الأولى إضافة إلى تكاليف البناء العالية التي يطلبها المسكن مما ينتج تأخر في إتمام البناء وإشغال المسكن.

يوضح لنا تحليل المستوى الاقتصادي لمختلف التجزئات المتواجدة عبر مموعة سيدي البشير بأن المستوى الاقتصادي يتباين من تجزئة إلى أخرى إلا انه يمكن القول بان التجزئات القريبة من المركز عموما والمتواجدة ضمن مواقع تعرف ديناميكية حركية هي التجزئات التي تحتل الصدارة من حيث المستوى الاقتصادي إضافة إلى وجود شكل من أشكال اختيار السكان لهاته التجزئات وبالتالي الصعود بها إلى مستوى راقى.

الخاتمة:

تعدد السياسات السكنية المطبقة في الجزائر يدل على المحاولات المستمرة للسلطات في حل أزمة السكن فبعدما تراجعت الدولة تدريجيا عن إنتاج السكن فسحت المجال لمشاركة الأفراد في بناء مساكنهم من خلال سياسة التجزئات ثم فتحت فيما بعد المجال إلى سياسة الترقية السكنية العقارية في إنتاج السكن. ظهرت التجزئات في ظروف ملائمة كتوفير المساحات الشاغرة من خلال قانون الاحتياطات العقارية والتي جاءت لتحسين الحظيرة السكنية والابتعاد عن تكلف الدولة بتوفير السكن كونها المسؤولة الأولى في توفيره.

وبالتالي كان من السهل إنشاء تجزئات مختلفة في فترات وجيزة، خاصة وأن مجموعة سيدي البشير تتميز بانسباط الموضع وغياب حواجز التوسع عموما إضافة لاستقبالها الفائض السكاني والذي غيرها من طبيعتها الفلاحية إلى التعمير الطوفاني وبذلك كانت أشكال مختلفة من المشاريع الكبرى للإسكان أهمها المناطق السكنية الحضرية الجديدة والتجزئات زيادة على توطين مختلف النشاطات من الصناعة والمرافق. بعد تحليل الإنتاج السكني مجموعة سيدي البشير موضع خصب لإنشاء كل نماذج البناء ونخص بالذكر التجزئات والتي بدأت بالظهور بمختلف أصنافها خاصة بعد تحرير السوق العقارية وزوال احتكار الدولة في ميدان الترقية العقارية وتدخل الخواص في إنتاج قطع أرضية مخصصة للسكن والتي بدأت تثبت وجودها خاصة في الأونة الأخيرة وفي الجهة الجنوبية للمجموعة بالتحديد – أنها تعطي صورة مستقبلية في التوجه لإنجاز التجزئات.

أبرزت المعاينة الميدانية أن التجزئات نالت نصيبها من التوسع داخل المحيط العمراني بحيث تتوزع بشكل شامل عبر كامل المدينة إضافة إلى احتلالها مواقع جيدة سمحت لها بأن تخلق لنفسها مجال حيوي وكذا احتواء التوسع العشوائي للسكنات الذي كان من أهم أسباب انشائها وأصبحت تحتل قسم هام من الحظيرة السكنية.

بما أن المجال الذي يمثل أهم الدعائم والركيزة الأساسية التي قامت عليها التجزئات فقد تدخلت عدة عوامل طبيعية، اقتصادية، سياسية، اجتماعية وأعطت تنوع المتدخلين الذين ساهموا في إنتاج نسيج عمراني يبقى يعاني من نقائص كبيرة ومتعددة ترجع إلى عدم القدرة على وضع تصور ميزانية المشروع المتوسطة المدى وقد انعكس هذا على الحظيرة السكنية (المنتج السكني) والسكان. إن انتقال السكان إلى مساكنهم يتطلب توفير متطلبات الحياة الأساسية المتعددة من شبكات ومختلف التجهيزات والخدمات والتي لا تزال التجزئات تعاني نقص وانعدام هاته المتطلبات. ويعكس هذا تأخر السكان في التوجه إلى مساكنهم مما يتطلب جهود أكبر من طرف المصالح المعنية لتوفير مختلف الشبكات زيادة إلى ارتفاع تكاليف إنتاج المسكن التي تحتمها

ظروف عدة أهمها ارتفاع تكاليف مواد البناء والأشغال بصورة متصاعدة. كل هاته التكاليف الطائلة أصبحت للتجزئات وظائف أخرى خارج السكن والوظيفة التجارية تفرض نفسها بحتمية عبر مختلف التجزئات المدينة لتوفير الخدمة لباقي أحياء المجمعمة وتتعداها أحيانا إلى خدمة مجال أكبر خاصة التجزئات الممتدة على الطرق الأولية وتوقيع نشاطات على امتداد هاته الطرق الرئيسية.

وبالرغم من الوسائل القانونية، التقنية، المالية التي ساهمت بها الدولة في إعطاء صورة أفضل للسكن الفردي يبقى التخصيص يعطي صورة لمجال غير متجانس خاصة مع عدم مراعاة مقاييس وشروط التعمير وإهمال السلطات المحلية لدورها كمراقب ومتابع لكل المراحل التقنية للبناء وبقيت تعمل دور إكمال النقائص لدعم مجال السكن كلما توفر المال.

كل ما تقدم يتطلب النظر أو التدخل في هاته التجزئات خاصة الجانب التسييري الذي يعتمد على قواعد و مقاييس التهيئة والتعمير و الذي يعمل على تحسين صورة السكن الفردي من خلال تجنيد إمكانيات ووسائل للخروج من الحلول الاستعجالية و المتمثلة أساسا في التدخل العاجل لإكمال التجهيزات و الشبكات و الخدمات المبرمجة مع فرض قوانين صارمة خاصة على المستفيدين مع تحسين دور الهيئات المكلفة بالمتابعة (شرطة العمران) من أجل تنظيم ما يمكن تنظيمه خاصة و أن السكنات معظمها مخالف لدفاتر الشروط المحددة للبناء و مساهمة الدولة في تقديم مساعدات لإنهاء هاته الورشات الدائمة من خلال تسهيل عملية القروض و المساعدات إن أمكن للفئات الضعيفة و بداية التفكير في فرصة للسكان للمشاركة لغرض تحسين نوعية الحياة من خلال جمعيات الحي.

ولهذا أصبح من الضروري الاستفادة من النقائص والابتعاد عن الوضعيات الانتقالية المستمرة ومحاولة سد الثغرات، إلى التخطيط والتسيير المحكم مع توفير ميزانية تضمن السير الحسن لإنشاء هذا النمط مع ضمان تطبيق صارم في الإنجاز والتسيير.

المراجع

الكتب:

- جاكين بوجو قارني "الجغرافية الحضرية" ترجمة حلّمي عبد القادر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1989.
- محمد الهادي يعروق "قسنطينة. دراسة في جغرافية العمران" المطبعة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1984.
- مربيعي سعيد "التغيرات السكانية في الجزائر" المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1971.

المذكرات:

- بدويبة فاطمة, 2013: " المجمعات المحيطة لمدينة وهران بين الادمج والتهميش حالة مجمعة سيدي البشير", مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في الجغرافيا والتهيئة العمرانية -تخصص وسط حضري-وهران
- مساهل سميرة, 2008, 2009: "اشكالية التوسع العمراني وحماية الاراضي الفلاحية: دراسة حالة في شرق مدينة وهران (بلدية بئر الجير)", مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في الجغرافيا والتهيئة العمرانية – تخصص وسط حضري- وهران.
- هني هواية, 1997: "التحركات السكانية وعلاقتها بالسكان والسكن وتطور مجمعة النجمة", مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في التهيئة العمرانية والاقليمية، وهران، جوان.

بلعيني نوال، زوبير كريمة, 1998: "التحركات السكانية وميكانيزماتها في شرق مركز مدينة وهران (المجاهدين-يغمراسن)", مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في التهيئة العمرانية والقطرية، وهران.

-داويدي فاطمة، 2004-2005: "مشاريع البناء الذاتي المدعم من طرف الدولة بين الواقع والتخطيط (مثال حي بمجموعة سيدي البشير-بلدية بئر الجير-)", مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في الجغرافيا والتهيئة العمرانية – تخصص تهيئة وسط حضري-، وهران، 2004-2005.

Thèses :

-Trache .S.M, " Mobilité résidentielle et périurbanisation dans l'agglomération Oranaise " Doctoral d'Etat ,2010.

Mémoires :

-Benharkat Djamel et Abdesselem Habibi "Suburbanisation d'une agglomération secondaire le cas de Nedjma " Mémoire d'ingénieur d'Etat En Aménagement du Territoire, Oran 1991

الملاحق

فهرس الجداول

- جدول 1 : تطور الحضيرة السكنية مقارنة بعدد السكان بمجمعة سيدي البشير 28
- جدول 2 : تطور عدد المساكن مقارنة بالمجمعات المحيطة الوهرانية الاخرى 29
- جدول 3 : أنماط السكن الموجودة بمجمعة سيدي البشير 32
- جدول 4 : حالة المساكن بمجمعة سيدي البشير 32
- جدول 5 : مقارنة بين حالة المساكن لسنتي 1998 و 2017 35
- جدول 6 : درجة اكتمال المساكن في المجمعة 35
- جدول 7 : الوضعية القانونية للمساكن 36
- جدول 8 : الحالة القانونية للمسكن 37
- جدول 9 : كيفية الحصول على المسكن 38
- جدول 10 : كيفية شراء المسكن 39
- جدول 11 : مكان الإقامة السابق 43
- جدول 12 : نمط المسكن السابق 46
- جدول 13 : مكان عمل السكان 49
- جدول 14 : سبب المجيء إلى الحي 52
- جدول 15 : الفئات المهنية الاجتماعية 55
- جدول 16 : الدخل الشهري لأرباب الأسر 60
- جدول 17 : متوسط حجم الأسرة 64

فهرس الخرائط

- خريطة رقم 1. موقع مجمعة سيدي البشير بالمجمعة الوهرانية 9
- خريطة رقم 2 : التوسع المجالي لمجمعة سيدي البشير 13
- خريطة رقم 3 : البرامج السكنية بمجمعة سيدي البشير 16
- خريطة رقم 4 : مكان الإقامة السابق حسب التحقيق الميداني 44
- خريطة رقم 5 : نمط السكن السابق 47
- خريطة رقم 6 : مكان عمل السكان 50
- خريطة رقم 7 : سبب المجيء إلى المسكن 53
- خريطة رقم 8 : الفئات المهنية 57
- خريطة رقم 9 : الدخل الشهري لأرباب الأسر 61

الفهرس المواد

1	مقدمة عامة:
3	مراحل البحث:
3	1. تحديد منطقة الدراسة
3	2. مرحلة البحث النظري:
4	3. مرحلة البحث الميداني
4	أ-الاتصال المباشر مع السكان:
5	ب-المسح الميداني:
5	4. مرحلة تحليل المعطيات:
5	مرحلة التحليل:

الفصل الأول: سيدي البشير آليات التحول الى مموعة ثانوية

7	مقدمة:
8	1 التعريف بمنطقة الدراسة:
8	2-موقع المموعة:
11	2. التوسع المجالي لمموعة سيدي البشير:
11	1.2 -نشأة المموعة وأسبابها:
12	2.2-مراحل التوسع العمراني لمموعة سيدي البشير:
14	أ-المرحلة الاستعمارية:
14	ب-مرحلة ما بعد الاستقلال 1962:
14	ج-مرحلة ما بين 1970 1987:
14	د-مرحلة ما بين 1988-1998:
15	هـ-مرحلة ما بين 1999-2008:
15	و-مرحلة ما بين 2008-2017:
15	3.2-برامج الإسكان سبب رئيسي في التوسع العمراني لسيدي البشير:
17	1-التجزئة (Lotissement):
17	2-إعادة الإسكان (Recasement):
17	3-البناء الذاتي (Auto construction):
18	4-السكن الاجتماعي (Logement social):
18	3-أجهزة متعددة ساهمت في إنشاء التجزئات ضمن أحكام قانونية مضبوطة
18	3-1-أجهزة عمومية وخاصة ساهمت في إنجاز التجزئات
18	3-1-1-المؤسسة عمومية:
19	3-1-2-مؤسسة خاصة:
20	3-2-أحكام قانونية هدفها تنظيم التجزئات:

- 20.....1-2-3-مراحل قانونية هامة التجزئات:
- 20.....2-2-3-مراحل قانونية متسلسلة من أجل تحكم أدق وسيطرة أكبر:
- 22.....3-3-دفتر الشروط:
- 23.....1-3-3-الشروط العامة: وتخص شروط الاستفادة من قطعة أرضية:
- 24.....2-3-3-سير العملية: توزيع القطع على مستحقيها.
- 24.....3-3-3-اختيار في الراغبين في الشراء:
- 24.....4-3-3-إجراءات الاختبار:
- 25.....خلاصة الفصل

الفصل الثاني: التوزيع المجالي والحالة العقارية لبرامج الاسكان

- 27.....مقدمة:
- 28.....1-تطور ملحوظ للحضيرة السكنية للمجمعة:
- 30.....2-انماط السكن مختلفة مع هيمنة النمط الفردي:
- 30.....1-3-النمط الفردي سائد:
- 30.....1-1-3-النمط الغالب فردي حديث:
- 30.....2-1-3-النمط الفردي التقليدي:
- 30.....3-1-3-نمط المساكن التقليدية والعصرية:
- 31.....4-1-3-نمط المساكن الفوضوية:
- 31.....2-3-تواجد ضعيف للسكن شبه الجماعي:
- 31.....3-3-تطور السكن الجماعي بالمجمعة:
- 32.....4-حالة المساكن:
- 34.....الحالة الجيدة:
- 34.....-الحالة المتوسطة والرديئة:
- 34.....-الحالة الرديئة:
- 34.....الحالة الجيدة، المتوسطة والرديئة:
- 34.....1-4-تطور حالة المساكن بمجمعة سيدي البشير:
- 35.....5-مباني غير مكتملة:
- 36.....6-الوضعية القانونية لإيواء المسكن:
- 37.....1-6-معظم السكان يمتلكون عقود ملكية:
- 37.....2-6-اغلب ساكن العينة لها عقود ملكية:
- 38.....8-كيفية الحصول على المسكن:
- 39.....9-غالبية السكان اشتروا بأموالهم الخاصة:
- 40.....خلاصة الفصل:

الفصل الثالث: متغيرات اقتصادية واجتماعية متباينة عبر مختلف التجزئات

42.....	مقدمة
43.....	مكان الإقامة السابق للسكان
45.....	2-نمط المسكن السابق:
49.....	3-مكان عمل السكان:
52.....	- سبب المجيء إلى الحي:
55.....	5-تاريخ اشغال المسكن:
55.....	6-الفئات المهنية الاجتماعية:CSP
59.....	7-الدخل الشهري لأرباب الأسر:
63.....	8-توزيع عدد الغرف حسب المسكن
64.....	9 – اسر ذات حجم متوسط:
65.....	خلاصة الفصل:
66.....	الخلاصة العامة:

