

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة وهران

كلية علوم الأرض والجغرافيا والتهيئة القطرية

قسم الجغرافيا والتهيئة القطرية

مخبر المجال الجغرافي والتهيئة القطرية

- ماجستير في الجغرافيا والتهيئة -

اختصاص: تهيئة المجال . OPTION :AMENAGEMENT DE L'ESPACE.

# الاختلافات السوسيو مجالية في المناطق الحضرية الجديدة لمدينة حدودية حالة مدينة مغنية

من تقديم: سعيد صابر

نوقشت الرسالة يوم: 17 / 05 / 2012 أمام اللجنة المكونة من:

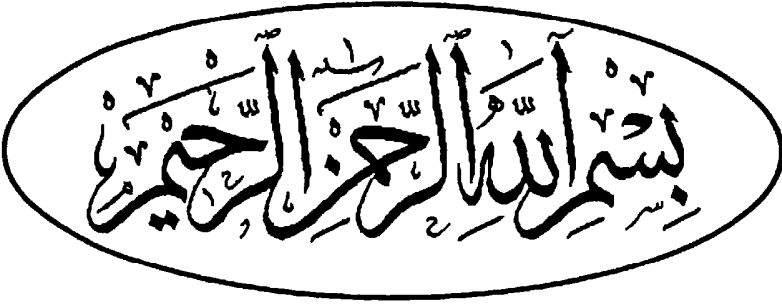
- الرئيس: دريس بن شهيدة، أستاذ محاضر-أ- جامعة وهران

- المشرف: محمد حدايد، أستاذ محاضر-أ- جامعة وهران

- الممتحن: سيدي محمد طراش، أستاذ محاضر-أ- جامعة وهران

- الممتحن: غياث تليلو، أستاذ محاضر-أ- جامعة وهران.

السنة الجامعية: 2011/2012



# شكر

أتقدم بالشكر الجزيل إلى الأستاذ المشرف الدكتور محمد  
حدايد الذي أسعدني قبوله تأطيري، وقد وجدت فيه نعم  
الأستاذ ونعم المشرف .

كما أتوجه بالشكر إلى السادة الأستاذ أعضاء لجنة المناقشة  
الذي تحمّلوا مشقة الاطلاع على العمل وتقييمه.

وأوجه شكري كذلك إلى كل من ساعدني من قريب أو من  
بعيد، و على وجه الخصوص عبد الحميد قنوني، و أوكليلي علي  
وجميع من تعلمت على أيديهم علما أو عملا نافعاً...

سعيد



# اهداء

أهدي ثمرة جهدي هذا إلى:

والدتي العزيزة

زوجتي الكريمة

إلى روح والدي

سعيد

## مقدمة عامة

إن التحضر ليست ظاهرة جديدة في الوسط الجزائري، بل قديمة قدم حضارة البحر الأبيض المتوسط. وقد وُجدت بقايا مستوطنات حضرية في الجزائر يعود تاريخها إلى ما قبل الميلاد. واختلفت خصائص هذه المستوطنات الحضرية من زمن إلى آخر حسب اختلاف الأجناس التي شيدها وعاشوا فيها، واختلاف الدوافع التي أدت بهم للعيش في وسط حضري مميز عن الأوساط الريفية المجاورة. ومن المؤكد أن في هذه المستوطنات استطاع المقيمون بها أن يتحرروا من الحياة الريفية والنشاط الزراعي إلى أنشطة موازية مختلفة ومتخصصة وحرفية وتجارية.

إلا أن الجديد الذي ميّز ظاهرة التحضر في الجزائر خلال العشريتين الأخيرتين من القرن الماضي هو النمو المتسارع للمدن مجاليا وديموغرافيا، والأهمية المتزايدة التي أصبحت تحتلها المدينة في الحياة الاقتصادية للبلاد، وتعدد وتشعب مشاكل المدينة: السكن، ضعف المرافق والخدمات، المرور، التلوث نقص المياه الصالحة للشرب، التوسع العمراني على حساب الأراضي الزراعية وغيرها. كما يلاحظ عجز الدولة وأدواتها وتشريعاتها عن مسايرة سرعة التحول التي تشهدها المدن.

أما عن مدينة مغنية، فغداة الاستقلال ورحيل السكان الأوروبيين عنها، لم يكن سكانها يتعدون بضعة آلاف نسمة. و لكن الاستقلال بالنسبة لمغنية كان، بداية مرحلة تنمية اقتصادية سريعة و في جميع الميادين. ففي ميدان الزراعة تم توسيع المساحة المروية في سهل مغنية بواسطة نظام الري. و في ميدان الصناعة استفادت المدينة من مركب لتحويل الذرة و مصنع للخزف و وحدة للنسيج وغيرها. أما القطاع الثالث فدُعم بعدد من الإدارات و المصالح المختصة و المؤسسات التعليمية. واستمرت المدينة في النمو الديموغرافي و المجالي، حيث أصبح عدد السكان يتعدى اليوم 86 ألف نسمة، ومساحة المدينة مئات الهكتارات.

و لكن النمو المجالي يطرح اليوم الكثير من المشاكل. فضغط الهجرة على مدينة مغنية بالإضافة إلى النمو الديموغرافي، أديا إلى طلب كبير و متزايد على السكن. حيث في شهر جوان 2004 تجمع لدى مصالح السكن ببلدية مغنية حوالي 9600 طلب على السكن الاجتماعي. أما الوكالة العقارية البلدية فسجلت 3000 طلب لشراء قطعة أرض للبناء، سواء كسكن اجتماعي أو ترقوي أو تساهمي.

و لكن الأراضي التي يمكن أن تتوسع عليها المدينة هي ملك لخواص، مما شجع ظهور السكن غير القانوني، خاصة غرب و شمال المدينة. و قد أخذت ظاهرة السكن غير القانوني أبعادا كبيرة خلال

العشرية الأخيرة، بسبب الوضع الأمني في المناطق الجبلية و في البلديات المجاورة. ولا تزال الظاهرة متواصلة إلى اليوم، وقد استهلكت المخزون العقاري للمدينة ، و التهمت أحسن الأراضي الزراعية. و وصل الأمر إلى درجة انه، في الوقت الذي تعد فيه مكاتب الدراسات مخطط شغل الأراضي (POS) ، لإقامة مساكن أو مرافق فان الأراضي المخصصة لتلقي تلك المشاريع تم استهلاكها من طرف السكن غير القانوني.

و أدت هذه الظاهرة إلى انفجار المجال المبني في غرب و شمال المدينة مشكلا أحياء محيطية، تعاني من عدم الاندماج في النسيج العمراني، و من نقص الخدمات الأساسية مثل المدارس و المستوصفات و البريد و غيرها، و ضعف الخدمات التجارية و رداءة الطرقات و ضيقها، و التبعية الكبيرة لمركز المدينة و الأحياء القريبة منه، و التي تضم أغلبية المرافق الإدارية و التعليمية و الصحية و الثقافية و التجارية.

نتيجة ما تقدم ذكره أصبحت مغنية مدينة غير متوازنة. فقد توسعت فقط بشكل خطي و تعاني سوء الاتصال بين مختلف الأحياء المشكلة للنسيج العمراني، و يسيطر عليها السكن الفردي، بينما نصيب السكن الجماعي ضعيف.

تحاول السلطات المحلية تدارك الوضع قبل استفحاله، و لكن دون جدوى، بسبب قلة الوسائل المادية و البشرية و عدم امتلاكها سلطة لمعاقبة المخالفين. و لهذا لم تُحترم توصيات المخطط الموجه للتهيئة و التعمير لسنة 1995. و يبدو أن المخطط الموجه للتهيئة و التعمير الجديد الذي تم اعتماده أواخر سنة 2007 يتجه نحو مصير مشابه لسابقه. و تخشى السلطات المحلية من أن تُستهلك الأراضي الموجودة شمال المدينة و المخصصة لمرور الطريق الوطني شرق- غرب.

وأشير في الأخير أنه تم اختيار دراسة المجالات الحضرية الجديدة في مدينة مغنية، لما لهذه المجالات من تأثير على النسيج العمراني و سير المدينة و مستوى رفاهية السكان. و كذلك للاطلاع على الاختلافات السوسيوإقليمية التي أحدثتها ولمعرفة درجة اندماجها في المدينة. و هل هي أجزاء حية من المدينة أم مجرد أحياء للنوم، يقتصر دورها في حل مشكل السكن لدى المواطن، الذي يلجأ إلى وسط المدينة والأحياء القديمة، لتلبية مختلف حاجياته، من عمل و تسوق و تدرس و غيرها.

و مما يزيد الموضوع أهمية، أن البحوث التي أجريت على مدينة مغنية كانت تتناول بالدراسة حيا واحدا فقط ولم تتناول المدينة ككل، فأعطت نظرة مجزأة عن المدينة في حين تحاول هذه الدراسة تقديم نظرة شاملة عن المدينة بما يتماشى مع أهدافها.





صورة رقم 1: ضريح لالة مغنية ( الرموز القديمة للمدينة مغنية).



صورة رقم 2: إبريق وكأس الشاي (الرموز الجديدة للمدينة مغنية)<sup>1</sup>

<sup>1</sup>-تعليقا على هذا النصب الجديد يرى سكان مغنية أن إبريق وكأس الشاي تنقصهما سيجار...

# الإشكالية

العشريتين الأخيرتين من الألفية الثانية، مثلت بالنسبة للمدن الجزائرية بداية عملية تعمير وتحضر فريدة من نوعها في تاريخ الجزائر. فقد حدثت حركية واضحة لتحويل السكان ورؤوس الأموال نحو المراكز العمرانية، كما حدثت تحولات عميقة في مختلف مجالات المجتمع.

والقوانين الجديدة المتعلقة بال عقار والتهيئة العمرانية، أدت إلى تحرير سوق العقار واستقلالية السلطات، وإلى رفع عدد الفاعلين عموميين وخواص، المساهمين في إنتاج وتهيئة المجال الحضري، وأدت كذلك إلى ظهور أشكال جديدة لنمو المدن.

هذه التحولات كان من نتائجها، أن أصبح المجتمع والاقتصاد في الجزائر حضريين أكثر فأكثر، وأصبح المجال المبني سلعة يتحكم فيها قانون السوق، في ظل تشريع عقاري وُضع لصالح تحرير السوق واستقلالية السلطات.

ومدينة مغنية لم تكن بعيدة عن تحولات العشريتين الأخيرتين، بل عرفت تحولات جذرية، حيث شهدت نموين ديموغرافيا و عمرانيا سريعين. النمو الديموغرافي سببه هجرة محلية من البلديات القريبة، وهجرة وطنية من بقية ولايات الوطن، وهذا لأسباب أمنية واقتصادية، وقوة الجذب التي تمارسها مدينة مغنية لكونها مدينة حدودية. فلا أحد ينكر ما للتهريب من دور في رفع مستوى فئات عريضة من سكانها وسكان البلديات الحدودية الأخرى.

أما النمو العمراني فقد كان محالا للتنافس بين أطراف متعددة، حاول كل منها استغلال المجال العمراني لصالحه. وكانت النتيجة نمو عمرانيا يشكل خطي، تم في أغلبه بواسطة سكنات فردية غير قانونية، توسعت على حساب الأراضي الزراعية الخصبة والوعرة.

عند مطالعتي لمختلف المراجع التي تناولت موضوع الدراسة، وجدت أن موضوع إنتاج المجال المبني و المجالات الحضرية الجديدة و مختلف الفاعلين فيه و الصراعات القائمة حوله و الاختلافات السوسيوإقليمية الناتجة عنه، ليس حكرا على الدراسات الجغرافية. فقد تناولته بالدراسة علوم كثيرة كل حسب وجهة نظره و منهجيته و أدواته وهدفه، فنجد الهندسة المعمارية و علم الاجتماع و التاريخ و الاقتصاد و الانثروبولوجيا وغيرها، غير أن الدراسات الجغرافية هي الأكثر اهتماما و الأكثر المأما بهذا الموضوع.

الدراسات الجغرافية التي تناولت الموضوع نجد فيها الرسائل الجامعية و المؤلفات و المقالات. وتتركز في تركيزها على ظاهرة التوسع السريع للمجال المبني المبرمج و غير المبرمج في الضواحي القريبة والبعيدة للمدن وخاصة المدن الكبرى، خلال الربع الأخير من القرن الماضي



وتواصلت الظاهرة في بداية القرن الواحد و العشرين. وتشير هذه الدراسات إلى أن هذه الظاهرة مرتبطة بالتشريعات التي سنتها الدولة في مجال العقار والتعمير، وكذا الظروف السياسية والاقتصادية التي مرت بها، بالإضافة إلى أزمة السكن والأزمة الأمنية في الأرياف خاصة. وكان من نتائجها صعوبة تسيير المجال الحضري وخاصة العواصم الجهوية ونقص التجهيز وضعف الخدمات؛ أو انعدام أبسطها مثل ماء الشرب والربط بشبكة الصرف الصحي وتعبيد الطرقات وغيرها.

و تنطلق الدراسات الجغرافية من تساؤلات حول درجة اندماج المجالات الحضرية الجديدة والاختلافات الاجتماعية الناتجة عنها و الإستراتيجية التي اتبعتها السكان لفرض شرعيتها، ومختلف الصراعات المتواجدة بها.

وخلل َصَتْ إلى أن هذه الظاهرة هي ميزة للتعمير في بلد من بلدان العالم الثالث. وتركز على ضعف التحكم في المجال العقاري، وعدم احترام أدوات التعمير، وعلى مكانة السكن غير القانوني (غير المبرمج)، وعلى ضعف سلطة الدولة على الرغم من ترسانة القوانين التي سنتها والإمكانات المادية والبشرية التي تمتلكها. لأنها<sup>2</sup> أوكلت تطبيق السياسة العقارية لجماعات اجتماعية موجودة على مستوى السلطات المحلية أو مؤثرة فيها، بحيث جعلتها في مصلحتها ومصلحة العائلة أو القبيلة التي ترجع إليها أصولها.

أما الدراسات المعمارية فهي تركز على الإطار المبني من المجالات الحضرية الجديدة، المبرمجة و غير المبرمجة. حيث تتبّع إنتاجه منذ حصول أو استيلاء المواطن على قطعة الأرض (شرعية أو غير شرعية) إلى مخطط السكن والمواد المستعملة في البناء وكيفية إنجاز كل جزء من البناء (الأساسات، الدعامات، الجدران، الأسقف...). إلى كيفية الحصول على ماء الشرب و الربط بقنوات الصرف الصحي إن وجدت، كما تبيّن مهارات البناء عند السكان<sup>1</sup>. و على الرغم مما سبق فإن الدراسات المعمارية لم تحمل الجانب الاقتصادي و الاجتماعي للسكان مثل التعاون (التوزيع) وعلاقات الجوار.

في السنوات الأخيرة، أصبح الدراسات المعمارية أقرب إلى الدراسات الاجتماعية، حيث صارت تولي اهتماما أكبر للمحتوى البشري للمجالات الحضرية الجديدة. و من الدراسات التي نحت هذا المنحى دراسة "النورة صمود"<sup>3</sup>. وهي ترى أن عملية الإسقاط أو التخطيط التي يقوم بها المعماري

<sup>2</sup> -BENDJELID et al A., « Différenciations socio- spatiales dans les nouveaux espaces urbanisés d'Oran », in Insaniyat n°s 23-24, janvier – juin 2004, pp. 7-44.

1-HAFIANE A., 1982 : « Les défis a l'urbanisme, l'exemple de l'habitat illégal à Constantine » , OPU.

2- SEMMOUD N. , 2003 : «Les stratégies d'appropriation de l'espace à Alger»L'harmattan ,Collection Histoire Perspectives méditerranéennes

أو المهندس المدني (L'urbaniste) لتكون ملائمة، عليها أن تتضمن الميكانيزمات الاجتماعية التي كانت وراء الإزاحة أو الاختلال بين السياسة العمرانية أو سياسة السكن وبين الحقيقة الموضوعية. وهي تبين كيف أن مختلف طرق تملك السكن في مدينة الجزائر، ترسم أنماط جديدة للسكن وتؤدي إلى بروز أنماط اجتماعية - ثقافية تتميز بطموح قوي للعصرنة و الحداثة.

وقد بدأت بحثها بعملية تأريخ لنمط البناء في مدينة الجزائر منذ الفترة الاستعمارية و التمييز الإثني الذي كان قائما، وكيف بدأ التحول في البنية الاجتماعية منذ إحصاء 1987 مما أظهر أنماط جديدة للسكن تبعا للنموذج الاجتماعي - الثقافي للسكان. كما بينت الاستراتيجيات العائلية و الفردية المتبعة لتملك المجال، و الصراع من أجل تملك الحي.

و في دراسة أخرى لها<sup>4</sup>، تقترح الكاتبة على المختصين الأخذ بعين الاعتبار استعمال السكان للمجال عند، وضع مخططاتهم و تصوراتهم للمدينة. كما تقترح تحليل العلاقة بين إنتاج المجال المبني والتركيبية الاجتماعية للمجال بعد عملية التعمير. وتبين أن عملية التلقي الاجتماعي للتعمير (La réception sociale de l'urbanisme) تمثل رهان رئيس لسياسات إعادة تهيئة المجال العمومي. كما تدعو إلى الإنتاج المشترك للمجال مع مستعمليه، (d'opter pour la co-production de l'espace avec les usagers).

فيما يخض الدراسات الانثروبولوجية، فتهم بالتحوى البشري للمجالات الحضرية الجديدة أكثر من اهتمامها بالمجال المبني. وبعض هذه الدراسات تبحث في العلاقة بين البيئة العمرانية (شرعي/غير شرعي) و الظاهرة الإجرامية<sup>5</sup>، من خلال المقارنة بين انتشار الجريمة في أحياء بنيت بشكل عشوائي أو غير قانونين، وانتشارها في أحياء أخرى بنيت بشكل قانوني.

و تنطلق الدراسة من فكرة أن البيئة الثقافية التي تشكلت في الأحياء غير القانونين، أنتجت لدى السكان الإحساس بالتهميش و عدم الاندماج التام في المدينة وجنوح للجريمة. في حين أن الصفة القانونين للأحياء الأخرى أنتجت بيئة ثقافية مساعدة على الاندماج و النجاح و تحد إلى حد كبير من الجريمة.

وبشكل عام، نجد تداخل وتشابه بين مختلف العلوم التي درست المجالات الجغرافية الجديدة، تداخل في الطرح والمنهجية والأدوات. وهذا الأمر يقودنا إلى القول بان الفصل بين العلوم قضية منهجية لا أكثر هدفها تسهيل دراسة كل علم على حدا، في حين أنها في واقع الحياة متداخلة

---

3-SEMMOUD N. , 2003 : «La réception sociale de l'urbanisme », Géo carrefour, Vol. 83/, <http://geocarrefour.revues.org/2802>.

<sup>5</sup> - بن عاشور سالم: البيئة العمرانية و أثرها على الظاهرة الإجرامية، دراسة أنثروبولوجية مقارنة لحين سكنيين بمدينة تلمسان، حبي الكدية والكيفان. رسالة ماجستير في الأنثروبولوجيا جامعة تلمسان 2008.

ومترابطة ويؤثر بعضها في بعض. كما يبين لنا بان النظرة المُكتملة للمجالات الجغرافية الجديدة لن تتحقق، إلا بعمل جماعي تلتقي فيه مختلف العلوم المختلفة لترسم صورة واضحة عن الوضع من جميع جوانبه وتقدم حلا متكاملا غير مبتور.

ومن خلال هذه الرسالة سأسعى لمعرفة مختلف الفاعلين في المجال الحضري لمدينة مغنية ، وما معرفة الإستراتيجية التي اتبعا كل متدخل ؟ وما هي الاختلافات السوسيوإقليمية التي برزت في المجالات الحضرية الجديدة؟ وإن وجدت الصراعات كيف تم حسمها ؟ ولصالح من ؟ وهذا التنافس على المجال الحضري هل كان لصالح المدينة أم ضدها ؟ وهل كون مغنية مدينة حدودية أثر بشكل ما في النمو المجالي وفي عدد ونوعية الفاعلين؟ هذه التساؤلات وغيرها سأحاول الإجابة عليها من خلال هذه الرسالة.

## التعريف بمجال الدراسة

انطلاقا من الإشكالية المطروحة ،فان مجال الدراسة يتشكل من المجال المبني الذي نشأ خلال العشرينتين الأخيرتين من الألفية الثانية ،خاصة ابتداء من سنة 1986 و التي تمثل بداية أزمة اقتصادية عالمية، تبعثها أزمة سياسية داخلية كانت بدايتها أحداث أكتوبر 1988. و قد كان لهاتين الأزميتين أثر كبير على التهيئة العمرانية عموما و على البناء و السكن خصوصا.الأزمة الاقتصادية نجمت عن انخفاض سعر البترول و زادت من حدّتها تقلبات سعر الدولار، مما أدى إلى انخفاض حجم الأموال المخصصة للبناء و السكن وعجز خزينة الدولة عن تمويل مشاريع السكن و البناء لوحدها،و بحث الدولة عن مصادر و قنوات جديدة للتمويل،و إشراك المواطن في بناء مسكنه.أما الأزمة السياسية، فقد أدت إلى عدم استقرار جهاز التسيير على مستوى البلديات و خاصة في فترة 1992-1997، وإلى ضعف أجهزة الرقابة التي لا تملك سلطة حقيقية،و إلى تدفق أعداد هائلة من سكان الأرياف و الجبال نحو المراكز العمرانية، هروبا من اللأمن الذي كان يسودها.في هذه الظروف، ظهرت على مستوى مدينة مغنية أشكال جديدة من التعمير و في جميع الاتجاهات، لا تحترم توصيات المخطط الموجه للتهيئة و التعمير(P.D.A.U)و، مُستغلة غياب أو ضعف الرقابة و مُستفيدة من الضغط البشري الكبير.هذه الأشكال الجديدة للتعمير تتمثل في الأحياء المحيطة للمدينة ،و التي تندرج تحت أطر مختلفة و فترات زمنية متباينة، كما هو موضح من خلال الجدول رقم 1 وكذلك الخريطة رقم 1 التاليين:

**جدول رقم 1:أحياء مجال الدراسة و العملية التي تندرج تحتها.**

الحي	طبيعة العملية	الحي	طبيعة العملية
الحمري	غير قانوني	الشهداء	تجزئة بلدية و غير قانوني
المدرجات	غير قانوني	الفتح	تجزئة بلدية
الجرابعة	غير قانوني	أولاد بن دامو	تجزئة بلدية
أولاد معيدر	غير قانوني	ابن سينا	تجزئة بلدية
عمر	غير قانوني	الغابات	تعاونية عقارية
أولاد بن صابر	غير قانوني	منقاري	جماعي
الزيتون	غير قانوني	د ن س	جماعي

وهكذا فإن مجال الدراسة واسع، يشتمل على جميع الأحياء المحيطة التي ظهرت إلى الوجود بعد سنة 1986، وقد حملت تسميات مختلفة وتندرج تحت عمليات متنوعة، وهي تعبر بصدق عن الوضع في مدينة مغنية.





# المنهجية

لكي أتمكن من الإجابة عن التساؤلات المطروحة في الإشكالية، و بغية الوصول إلى الأهداف المسطرة من الدراسة، اعتمدت على مناهج متعددة يتناسب كل منها مع مرحلة من مراحل البحث. ففي البداية سعت إلى الاطلاع على جل ما كتب في مجال العمران عامة و ما كتب عن مدينة مغنية خاصة وعلى وجه الخصوص الرسائل الجامعية. ولا تستطيع الدراسة الجغرافية الاستغناء عن المعطيات الإحصائية وعن الخرائط المرتبطة بموضوع الدراسة، و قد تحصلت عليها في من مصالح مختلفة أهمها: الديوان الوطني للإحصائيات و مكاتب الدراسات العمومية مثل، مكتب الدراسات و الانجازات العمرانية لسعيدة فرع وهران (URSA) و مكتب الدراسات و الانجازات العمرانية لتلمسان (URBAT) و المصالح التقنية لبلدية مغنية. و هكذا استطعت تكوين خلفية واسعة عن الموضوع، سهلت علي إعداد خطة البحث والانتقال إلى المرحلة التالية.

إن الأنماط العمرانية التي نراها اليوم لا يمكن تحليلها أو تفسير اتجاهاتها و التغيرات التي طرأت عليها دون الإلمام بالخلفية التاريخية<sup>6</sup>، ولهذا اعتمدت على المنهج التاريخي لتتبع التحولات السكانية والمجالية التي مرت بها مدينة مغنية. أما المنهج المسحي أو منهج البحث الميداني فقد اعتمدت عليه في إجراء التحقيق الميداني الذي يعد لب البحث و جوهره، إلا أنها كانت أصعب مرحلة، فقد واجهتنا خلالها صعوبات وعراقيل شتى. فقد وجدنا صعوبة في التعامل مع المصالح الإدارية المختلفة، و مع السكان. فبالنسبة للمصالح الإدارية، مثل المصالح التقنية للبلدية ومديرية التعمير والوكالة العقارية وديوان الترقية و التسيير العقاريين و مؤسسة ترقية السكن العائلي و صندوق التوفير و الاحتياط، فقد كنت كلما عرّفت بنفسي و بموضوع رسالتي، يفاجئني رد كالصاعقة: لماذا اخترت دراسة مدينة مغنية؟ لماذا لم تختار مدينة أخرى؟ و أحس أنني جئت للتحقيق في فضيحة إدارية ما! و يضاف إلى هذا الرد الغريب، التماطل و التسويف و إعطاء مواعيد ثم يخلفونها، متذرعين بأعذار متنوعة و متعددة. أما بالنسبة للسكان، فقد لمست لديهم حساسية من كل ما هو حكومي، الأمر الذي جعلني أزامن التحقيق الميداني مع فترة إجراء الإحصاء العام للسكان والسكنى لشهر أفريل 2008، تفاديا لكل تعقيدات و تجنباً لكل تصادم مع المواطنين.

ولكن، وعلى الرغم من هذه اللوحة السوداوية التي رسمتها لظروف إجراء التحقيق الميداني، إلا إنني كنت بين الحين و الآخر ألتقي إطارات في منتهى الرقة و التفهم و التعاون. و هؤلاء كانوا بصيص

<sup>6</sup> - البدوي أحمد - دراسة في جغرافية العمران - دار الفكر العربي .مصر، 1995، ص20.

الأمل الذي لازال ينبير في ظلمة الإدارة الجزائرية. كما أن التحقيق الميداني كان غنيا بالتجارب و ثريا من حيث العلاقات الإنسانية.

في التحقيق الميداني تم الاعتماد على استمارة، و قد تضمنت مجموعة من الأسئلة وجهت إلى العينة المدروسة بشكل مباشر و ملئت من طرف الباحث نفسه، و هذا من أجل الحصول على معلومات تهم الموضوع المدروس. و قد شملت هذه الاستمارة عدة أسئلة تتعلق بالجانب الديموغرافي وبالهجرة و الانتقال و السكن و التجهيزات داخل المسكن و المرافق خارجه و عن درجة رضا السكان عن مساكنهم و عن أحيائهم. و بشكل عام تنتظم الأسئلة في مجموعتين، الأولى مرتبطة بالسكن و الثانية بمن يسكنه. و قد راعينا في تصميم الاستمارة وضع أسئلة لا تتطلب مجهودا في التفكير و سهولة في ألفاظها تتضمن أسئلة مغللة تكون الإجابة عليها دقيقة، و أسئلة أخرى مفتوحة يعبر فيها المبحوث عن آرائه بحرية.

و في الأخير قمت بتفريع محتوى الاستمارات في جداول. وتم الاعتماد على المنهج الإحصائي في تحليلها لأستخرج خصائص السكان و السكن، و مختلف العلاقات الممكنة بين السكان و السكن و عملية التأثير و التأثير بينهما. جزء من هذه الجداول تم تمثيله في أشكال بيانية، و جزء آخر رسمت انطلاق منه خرائط توضيحية بالاعتماد على برنامج (Map info) وبرنامج (Auto cad).

و قد قسمت الرسالة إلى أربعة فصول، أوجز فيما يلي أهم ما ورد في كل منها:

## الفصل الأول: توسع محلي ، متناسب مع الظروف الاقتصادية و السياسية للبلاد.

تناولت فيه و بشكل مختصر جدا، الخصائص الطبيعية و البشرية لمدينة مغنية و استخدامات الأرض . و لكن بالمقابل، سعينا إلى التوسع في دراسة التوسع المحلي للمدينة، معتمدين على ما هو متوفر من دراسات سابقة، و صور جوية ، و تقارير مكاتب الدراسات. و كان الهدف من هذا كله، إيضاح سرعة النمو الديموغرافي و سرعة التوسع المحلي و أنهما السببان الرئيسيان فيما تعانيه المدينة من مشاكل عمرانية.

## الفصل الثاني: سيادة السكن الفردي و قلة المرافق.

بعد أن بينت في الفصل الأول سرعة النمو الديموغرافي لمدينة مغنية، حاولت في الفصل الثاني معرفة أشكال التوسع المحلي، أو ما اصطلحت عليه هنا، بأشكال إنتاج المجال المبني. و الجهات التي كانت وراء ه و التي أطلقت عليها، اسم الفاعلون أو المتدخلون في إنتاج المجال المبني. كما بينت ما أنجز بشكل قانوني وما أنجز بشكل غير قانوني.

و لكن قبل هذا، قمت بعملية تاريخية نظرية من خلالها بيّنت تطور الملكية العقارية في الجزائر منذ فترة الاستعمار الفرنسي، ثم في ظل الجزائر المستقلة، و التحولات الاقتصادية و السياسية التي

عرفتها، وكيف أثرت على الملكية العقارية. ثم تتبع تطور إنتاج المجال المبني في الجزائر منذ الاستقلال، و الميكانيزمات التي أثرت عليه و الأدوات المستخدمة للتحكم في التوسع العمراني.

**الفصل الثالث: أزمة السكن ، الأمن و العمل، محركات الأساسية لسكان.**

فيه عاجلت الحركة التنقلية إلى المجالات الحضرية الجديدة من خلال أربة عناصر. ففي العنصر الأول، تناولت الدراسة العمرانية من حيث نمط المباني و ارتفاعها و وضعيتها و طبيعة المواد المستخدمة في البناء. و في العنصر الثاني تطرقت إلى العلاقة بين السكان و السكن، مثل معدل إشغال السكن و معدل إشغال الغرفة و مستوى التجهيز وكذلك طرق التمويل التي لجأ إليها السكان لانجاز أو لشراء مساكنهم. في حين، تعرضت في العنصر الثالث لخصائص الأسر المتنقلة إلى المجالات الحضرية الجديدة، من حيث الأصول الجغرافية و الإقامة السابقة و الفئات المهنية لاجتماعية لأرباب الأسر و الفترات التي استقروا خلالها. بينما عالج العنصر الرابع العلاقة بين الأسر المتنقلة وأسباب الحركة التنقلية لاستخراج مختلف العلاقات القائمة بينهما.

#### **الفصل الرابع: رضا عن ظروف السكن و اندماج جزئي.**

يتعرض بالدراسة إلى مدى اندماج السكان في المجالات الحضرية الجديدة التي تنقلوا إليها، وذلك من خلال الكشف عن الانطباع الذي تشكل لديهم عن أحيائهم و هل هم راضون عن ما هو مقدم لهم من خدمات عمومية و هل يرغبون في تغيير إقامتهم أو يفضلون الاستقرار بأحيائهم الجديدة. كما يُن النقص الكبير الذي تعانيه المجالات الحضرية الجديدة من حيث التجهيزات المرافق العامة و قد أخذنا حيي عمر و الشهداء كنموذجين لتوضيح ذلك.

و قد أنهيت البحث بخاتمة حاولت أن أجمع فيها أهم النتائج المتوصل إليها . كما تجنبت الإكثار من التوصيات لأنها متوفرة في الرسائل التي تناولت بالدراسة أحياء مدينة مغنية و في التقارير الرسمية المنجزة من طرف مكاتب الدراسات. و لكن العبرة ليست بالإكثار من التوصيات بل بمدى تنفيذها ميدانياً.

و أخيراً تجدر الإشارة إلى أنه على الرغم من الجهود المبذولة لإخراج بحث متكامل وخال من الأخطاء و التناقضات، ألا أنها غاية صعبة المنال و لذلك، أعتذر عن كل نقص و تقصير.



## الفصل الأول

توسع مجالي متناسب مع الظروف  
الاقتصادية و السياسية للبلاد

إن المجال الفيزيائي هو الدعامة التي تسجل عليها جميع أعمال و أنشطة المجتمع. و هو ليس محايدا بل يؤثر بشكلين:أولا من خلال الإمكانيات التي يقدمها لتدخل الإنسان و من خلال العوائق التي يضعها أمامه. و ثانيا بواسطة الاختلافات التي يحدثها في المجال نتيجة للتأثير الأول.<sup>7</sup> من أجل ما تقدم، ارتأينا أن نعطي لمحة مختصرة عن المميزات الجغرافية و الديموغرافية لمدينة مغنية باعتبارها الدعامة التي من جهة ستستقبل النشاط البشري ومن جهة أخرى ستؤثر فيه و توجهه.

## 1- موقع حدودي متميز.

تقع مدينة مغنية فلكيا في تقاطع خط العرض  $34.51^{\circ}$  شمالا و خط الطول  $1.43^{\circ}$  غربا. و بذلك تنتمي إلى المنطقة المعتدلة في البحر الأبيض المتوسط. أما جغرافيا تقع مدينة مغنية في أقصى الشمال الغربي للجزائر، إلى الغرب من مقر الولاية تلمسان بحوالي 55 كم. و تبعد عن الحدود المغربية بحوالي 12 كم و عن مدينة وجدة و هي أهم مدن شرق المغرب الأقصى بحوالي 27 كم. و يسمح لها موقعها بسهولة الاتصال بالمدن المجاورة عبر شبكة من الطرق الوطنية، حيث يربطها بمدينتي ندرومة و الغزوات الواقعتين شمالا الطريق الوطني رقم 46، و بمدينة تلمسان شرقا الطريق الوطني رقم 07 و بمدينة وهران الطريق الوطني رقم 35 و بمدينة وجدة المغربية الطريق الوطني رقم 07، وقد تعززت مؤخرا بالطريق السيار شرق - غرب كما توضحه الصورة رقم 3. أما الخريطة رقم 2 فتبين موقع مدينة وبلدية مغنية.



صورة رقم 3 :صورة جوية لمغنية 2011(Google earth) .

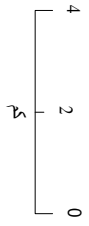
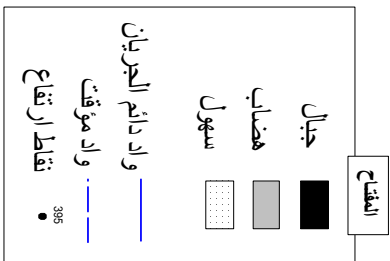
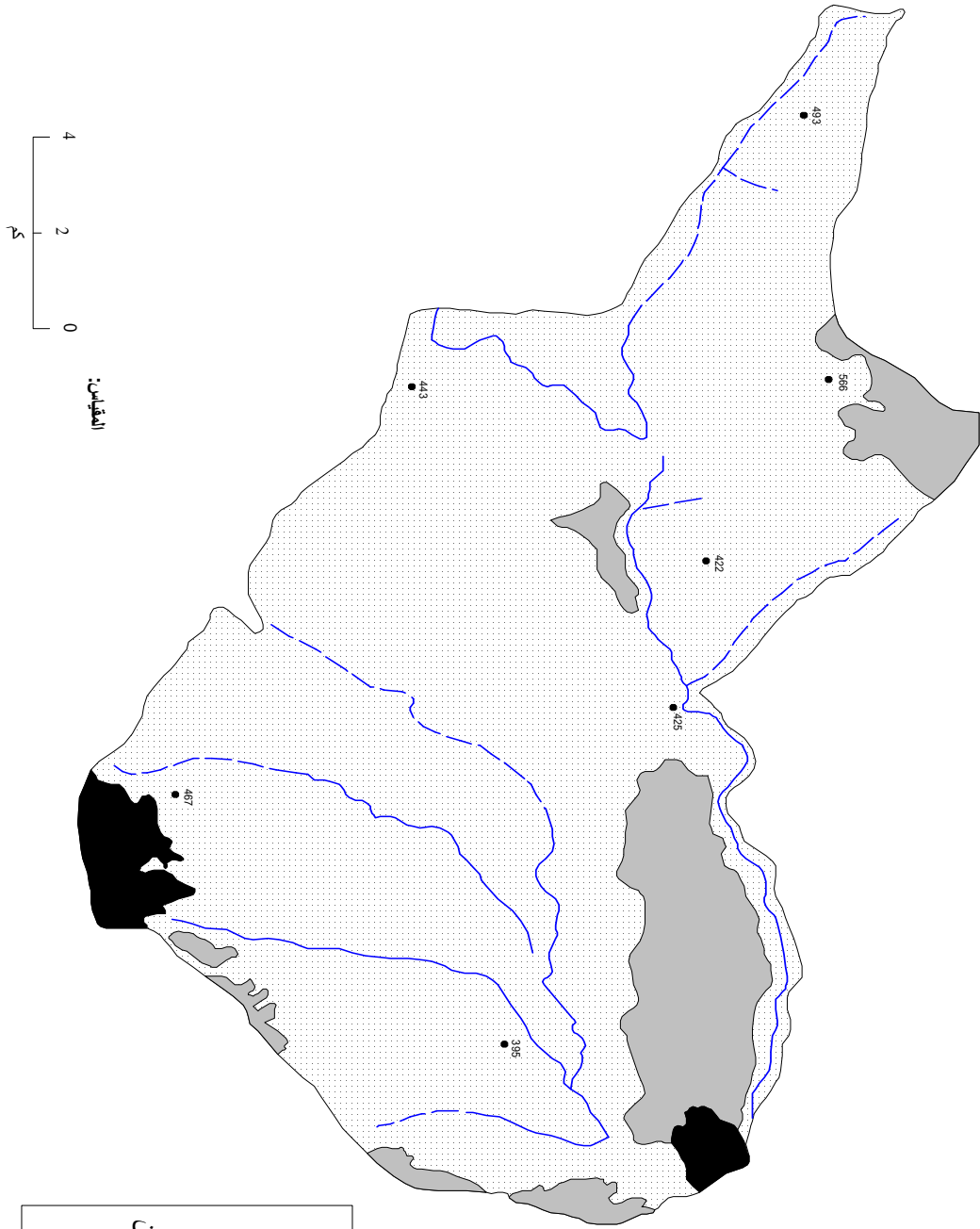
<sup>7</sup> - COTE M., 1983: «L'espace Algérien, prémices d'un aménagement » ,OPU, p 15.

من الناحية التاريخية، أدى وقوع مدينة مغنية بين مدينتي تلمسان و فاس إلى جعلها منطقة التقاء و تبادل تجاري لمختلف القبائل المجاورة لها. أما حاليا فيُمر الطريق "شرق- غرب" شمالها و من المتوقع أن يساهم في تزايد نشاطها الاقتصادي عموما و التجاري خصوصا.

أما من حيث الجانب الطبوغرافي، فتتمتد مدينة مغنية في سهل مغنية الذي، هو جزء من سهل كبير يمتد إلى غاية مدينة فاس بالمغرب الأقصى و هو سهل "أنكاد". يمثل السهل 80% من مساحة بلدية مغنية، تحده من الشمال جبال ترارة التي تعزله عن البحر الأبيض المتوسط، و من الجنوب و الشرق جبال تلمسان التي تعزله عن وادي تافنة، و من الجنوب و الغرب الحدود المغربية التي تعد امتدادا طبيعيا له. و أغلبية سطح سهل مغنية يتراوح ارتفاعها ما بين 370م و 450م.

من الناحية النظرية يبدو موضع مدينة مغنية مناسبا للتوسع العمراني باعتباره منطقة سهلية (خريطة رقم 3)، و لكن المعطيات الميدانية تخالف ذلك تماما. ففي شمال المدينة نجد سلسلة من الهضاب متوسط ارتفاعها حوالي 400 م و أهمها مرتفع "سيدي محمد" 511م، و بذلك يشكل حاجزا أمام توسع المدينة في هذه الجهة. أما جنوب المدينة فنجد سهل مغنية ذو المردودية الزراعية العالية و لا يمكن التوسع على حسابه. و على هذا الأساس، لا يمكن لمدينة مغنية إلا أن تتوسع بشكل خطي نحو الجهتين الشرقية و الغربية.

## طوبوغرافية مدينة معبنة



المقياس:



## 2 - نمو ديموغرافي متوسط.

غداة الاستقلال لم تكن مدينة مغنية سوى تجمعا سكانيا صغيرا لا يتعدى عدد سكانه بضعة آلاف نسمة. و لكن بعد الاستقلال بدأ يتضخم تدريجيا تحت تأثير النمو الديموغرافي و الهجرة لتصبح اليوم ثان تجمع عمراني في ولاية تلمسان بعد مقر الولاية تلمسان، و متقدمة على بعض مقرات الولايات في الغرب الجزائري .

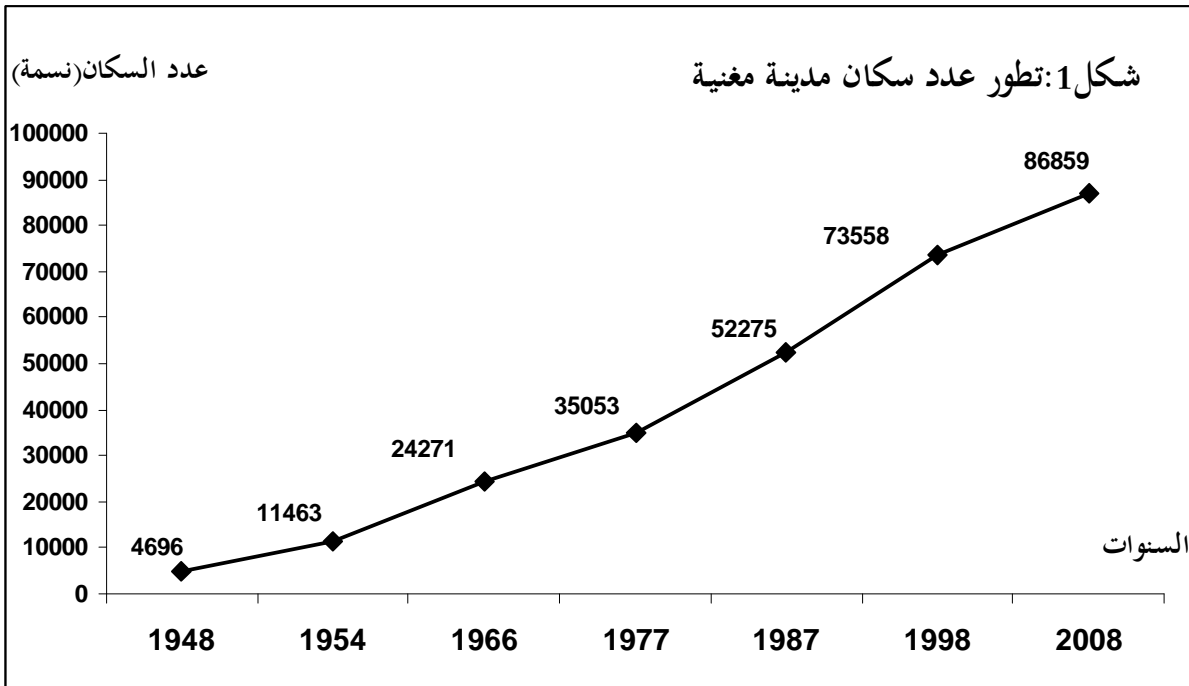
جدول 2 :تطور عدد سكان مدينة مغنية،(نسمة).

السنة	1948	1954	1966	1977	1987	1998	2008
العدد	4696	11463	24271	35053	52275	73558	86859

المصدر:الديوان الوطني للإحصاء،و المخطط الموجه للتعمير و التهيئة.

يتضح من خلال الجدول رقم 2 و الشكل رقم 1 أن النمو الديموغرافي الحقيقي لمدينة مغنية

حدث بعد الاستقلال،حيث تضاعف عدد السكان ب 3,6 مرة خلال 42 سنة،أي ما بين 1966 و 2008 .



أما فيما يخص المعدل السنوي لنمو السكان في مدينة مغنية فيبدو من الجدول رقم 3 أنه أعلى مقارنة بالمعدل السنوي لبلدية مغنية و مقارنة بالمعدل الوطني.و لا يمكن تفسير ذلك إلا بالهجرة، التي تعددت مصادرها و اختلفت حدتها حسب الفترات الزمنية المختلفة.

### جدول 3: المعدل السنوي لنمو السكان في مدينة مغنية

الفترة	1977/1966	1987/1977	1998/1987	2008/1998
مدينة مغنية	4,1	3,5	3,1	1,7
بلدية مغنية	3,1	3,2	2,7	1,9
المعدل الوطني	3,2	3,1	2,1	1,8

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء، و المخطط الموجه للتعمير و التهيئة 2007.

و تعود جاذبية مدينة مغنية إلى الموقع الحدودي الذي يسمح بعملية التهريب، التي تعد مصدرا هاما للدخل لفئات واسعة من سكان مدينة مغنية، و المناطق الحدودية الأخرى المجاورة لها.

و نذكر كمثال أنه في سنة 1992، عندما كانت الحدود مع المغرب مفتوحة، عبر من خلال مدينة مغنية حوالي 03 مليون سائح.<sup>8</sup> كما تعود هذه الجاذبية كذلك إلى الفارق الكبير من حيث التجهيزات و المرافق بين مدينة مغنية و المناطق المجاورة و التي كانت تعاني الحرمان و العزلة خاصة في السنوات الأولى للاستقلال. و قد كانت مصدرا للنزوح الريفي الذي، لم يتوقف منذ الاستقلال و إن اختلفت وتيرته من فترة إلى أخرى. بالإضافة إلى فرص العمل التي تقدمها مدينة مغنية لسكان الولايات المجاورة في قطاعات يرفض سكان مغنية الأصليين العمل بها مثل، أعمال البناء و ما يرافقها من الحفر ونقل مواد البناء و تقديم الخدمة في المقاهي و المطاعم و الفنادق و غيرها.

إن النمو الديموغرافي والهجرة أديا إلى توسع مجالي في جميع الاتجاهات استجابة الى الطلب المتزايد على السكنات و ما يرافقها من تجهيزات و خدمات.

### 3- السكن أهم استخدامات الأرض.

يعاني موضع مدينة مغنية من عدة عوائق طبوغرافية: فإلى الشمال من المدينة توجد شدة الانحدار أما إلى الجنوب منها فيجود واد وادرفو، و الأراضي الزراعية الخصبة (المحيط المروي). مما أدى إلى توسع المدينة بشكل خطي نحو الغرب. وجعل الأحياء المكونة للنسيج العمراني ممتدة بجوار بعضها البعض بشكل تسلسلي من الشرق إلى الغرب. و هذه الأحياء المكونة للنسيج العمراني هي:

<sup>8</sup> - URBAT 1995: «Révision du P.D.A.U de Maghnia », p 11.

وسط المدينة: يتكون من النواة الاستعمارية، وهي على غرار القرى التي أقامها الاستعمار الفرنسي في الجزائر، ذات مخطط شطرنجي تتقاطع شوارعه عموديا. وتمتلك هذه النواة عناصر المركزية الضرورية للحياة الحضرية.

حي مطمر: يقع شرق النواة الاستعمارية، ويتميز بمساكنه التقليدية التي بُنيت بشكل عشوائي. وهذا ما جعل الحي عائق أمام السير الحسن للنسيج العمراني و للمواصلات داخله. ولهذا أُجريت دراسة سنة 1983، اقترحت توسيع بعض محاور المواصلات داخل الحي، ولكنها لم تطبق ميدانيا. وقد توسع حي مطمر نحو الغرب من خلال تجزئتي مطمر 1 و مطمر 2.

حي المدرجات: هو امتداد نحو الشمال لحي مطمر، بواسطة سكن غير قانوني، بُني على أرضية ذات انحدار شديد.

حي قاضي: يقع شمال غرب و غرب النواة الاستعمارية له وظيفة سكنية بالدرجة الأولى، حيث يتكون من سكنات فردية و سكن جماعي من نمط سكن ذو إيجار متوسط (HLM).

حي هدام: يندرج ضمن التجزئات التي أقامها الخواص على أراضيهم، لذلك يتكون من سكنات فردية فاخرة.

حيّ البريقي و عزوي: يقعان غرب مقبرة "لالة مغنية"، يتكون حي البريقي فقط من سكنات فردية من نمط تجزئة أو تعاونيات عقارية. في السنوات الأخيرة واصل الحي نموه عن طريق تعاونيات نحو الشمال على أرضية منحدرية إلى غاية خزانات الماء.

حي الحمري: يتكون من سكن فردي بُني بشكل غير قانوني إلى الشمال من حي عزوي. وقد أصبح يعد من أكثر الأحياء سكانية و مساحة وهو مؤهل للتوسع أكثر.

حيّ عمر و الجرابعة: يقعان في أقصى غرب المدينة و يتكونان من سكن فردي غير قانوني أقيم على أراضي خاصة.

حي أولاد معيدر: يقع في أقصى غرب المدينة أي غرب حيي عمر و الجرابعة. يتكون هو الآخر من سكن فردي غير قانوني أقيم على أراضي خاصة.

حي الشهداء: يقع جنوب المدينة محاصرا بين واد وادرفو و خط السكة الحديدية من الشمال و أنبوب الغاز الطبيعي و الأراضي الزراعية من الجنوب. نشأ في بداية الاستقلال من سكنات مُنحت لأرامل الشهداء، ثم توسع بعد ذلك هو الآخر من سكن فردي غير قانوني أقيم على أراضي خاصة. كما بنيت به مرافق عامة مثل ثانوية و مستشفى ومؤخرا مركز جامعي.

**حي أولاد بن دامو:** هو مزيج من السكن الفردي القانوني الناتج تجزئة عمومية و من السكن غير القانوني، الذي بدأ في الظهور في الجهة الشرقية من المدينة على أراضي شديدة الانحدار.

**المنطقة الصناعية:** تقع جنوب شرق المدينة، بين الطريقين الوطنيين 07 و 35 على ضفاف واد العباس. وهي تضم خمس وحدات صناعية عمومية هي: مصنع الذرى (la maïserie) ومؤسسة الصناعات الغذائية (ERIOD) والمؤسسة الوطنية للصناعات المعدنية غير الحديدية (BENTAL ex. ENOF) و المؤسسة الوطنية للمواد الدسمة (ENCG) ومؤسسة الصناعات الخزفية (CERTAF ex. ECVO) و المؤسسة الوطنية للألبسة الجاهزة (ECOTEX). و الجدول (4) يعطينا ملخصا لاستخدامات الأرض في مدينة مغنية.

#### جدول 4: استخدامات الأرض في مدينة مغنية

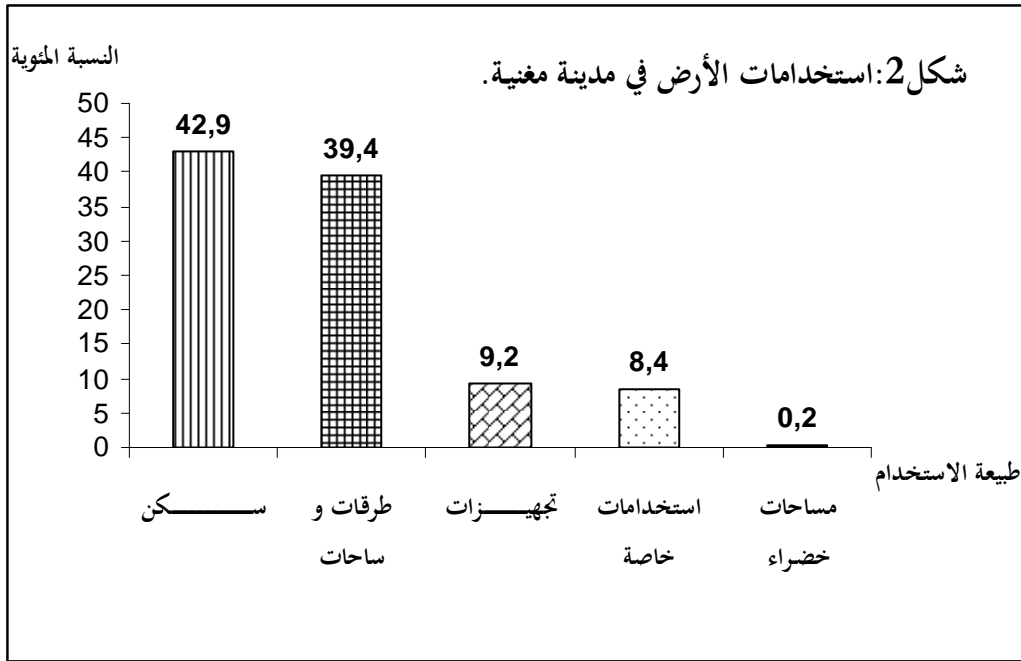
النسبة المئوية	المساحة (هكتار)	طبيعة الاستخدام
42,9	514,3	سكن
39,4	472,3	طرق و ساحات
9,2	110,4	تجهيزات
8,4	101,4	استخدامات خاصة: ثكنة، مقبرة، منطقة صناعية.
0,2	1,9	مساحات خضراء
100	1200	المجموع

المصدر: المخطط الموجه للتعمير و التهيئة 2007.

يتضح من خلال الجدول رقم 4 و الشكل رقم 2 أن السكن هو أهم أشكال استخدام الأرض بحوال 43% من المساحة الإجمالية، و هذا أمر طبيعي في كل مدينة، "لأن السكن هو الوظيفة الأساسية للمجال الحضري"<sup>9</sup>. و لكن غير الطبيعي أن يمثل السكن الفردي نسبة تتجاوز 90 % من مجموع عدد السكنات. مما أدى إلى انخفاض كثافة المساكن و جعل مدينة مغنية بعيدة عن المقاييس الحضرية من هذا الجانب.

أما التجهيزات فتتمثل 9.2 % مما يعكس نقصها على مستوى المدينة و خاصة التجهيزات العمومية، بالإضافة إلى سوء توزيعها على مختلف أحياء المدينة ونقصها بالأخص في تلك الأحياء الواقعة في القسم الغربي من المدينة .

2: جاكولين بوجوقارني (1989). الجغرافية الحضرية. ترجمة. حلومي عبدا لقادر. د.م. ج. الجزائر.



و في ما يرتبط بالمساحات الخضراء فان نسبتها مهملة 0.2% بسبب النظرة الاقتصادية الضيقة للعقار، التي ينتهجها الخواص والمؤسسات العمومية على حد السواء، و التي تجعل الاهتمام منصب على الربح فقط و لا تهتم بإيجاد إطار مناسب للعيش. في حين تمثل الطرقات و الساحات العمومية و الأراضي البينية نسبة هامة تقارب 40% و لكنها تعاني سوء التدرج و من كونها خطية تتبع الاتجاه شرق غرب.

الاستخدامات الخاصة مثل المقابر و الثكنة العسكرية تمثل مساحة لا يستهان بها حوالي 100 هكتار، وهي تتسبب في قטיعة داخل النسيج العمراني حيث تحتل الثكنة لوحدها 40 هكتار، و التي يمكن استرجاعها إذا حُوت الثكنة خارج النسيج العمراني، و سيساهم ذلك في تسهيل المواصلات بين شرق المدينة و غربها.

مما تقدم يمكن نسجل عدة إختلالات في سير النسيج العمراني أهمها:

✓ صعوبة الاتصال بين الوحدات المشكلة للنسيج العمراني.

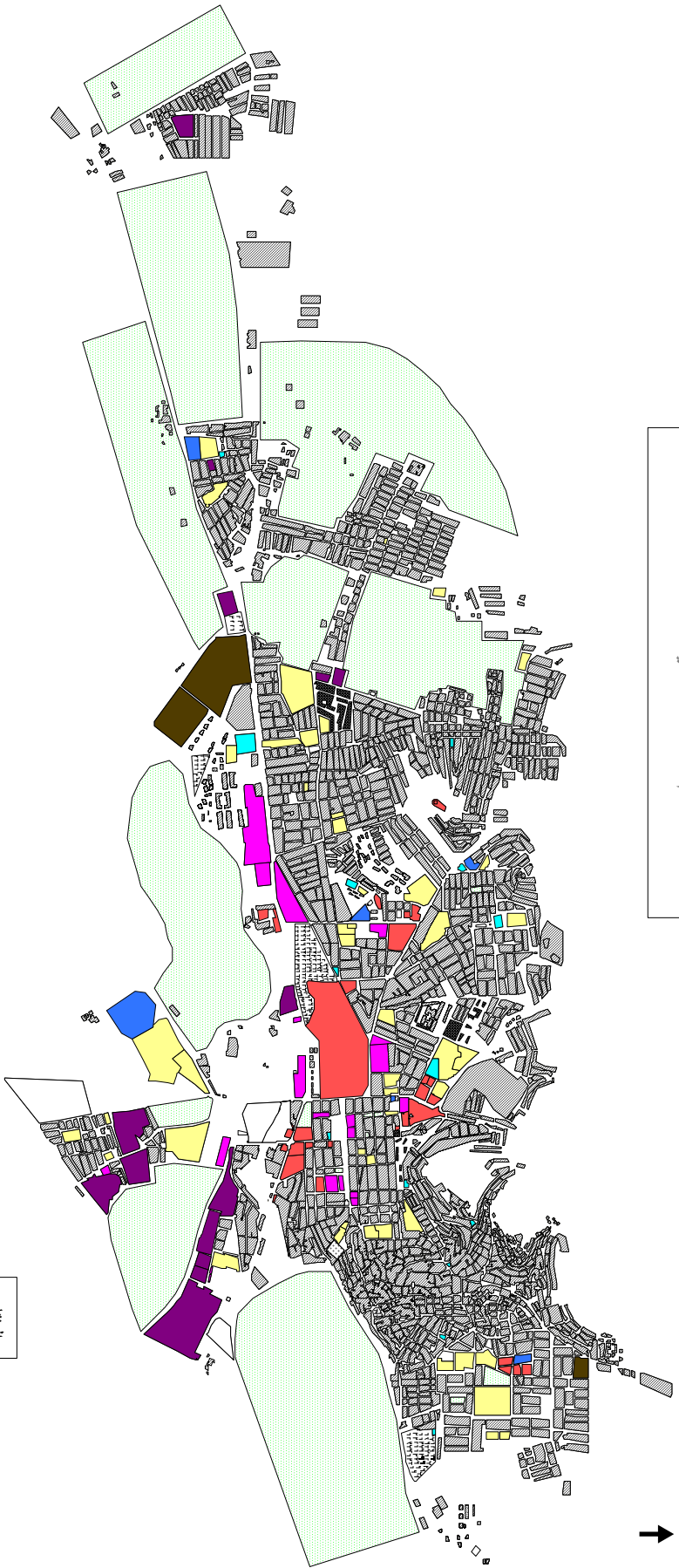
✓ سوء توزيع التجهيزات خاصة التربوية.

✓ نقص تجهيز الضواحي و التي تعيش تبعية لمركز المدينة.

✓ عدم الاستمرارية بين وسط المدينة و الأحياء الجنوبية بسبب وجود مجاري مائية، واد وادرفو و

واد العباس.

## إستخدام الأرض في مدينة مغنية



القياس:



المفتاح

التجهيزات :

- تجهيزات تعليمية
- تجهيزات ادارية
- تجهيزات صحية
- تجهيزات دينية
- تجهيزات ترفيهية
- خدمات
- انشطة اقتصادية

طبيعة السكن :

- سكن فردي
- سكن جماعي
- استخدامات أخرى :
- مقبرة اسلامية
- مقبرة مسيحية
- مساحات خضراء

للمصدر : المخطط التوجيهي للتخطيط و التعمير 2008 + تحقيق ميداني 2008



✓ القطيعة داخل النسيج العمراني بسبب وجود مقبرة لالة مغنية و الثكنة العسكرية، و اللتان تحولان دون سهولة الاتصال بين شرق المدينة و غربها.

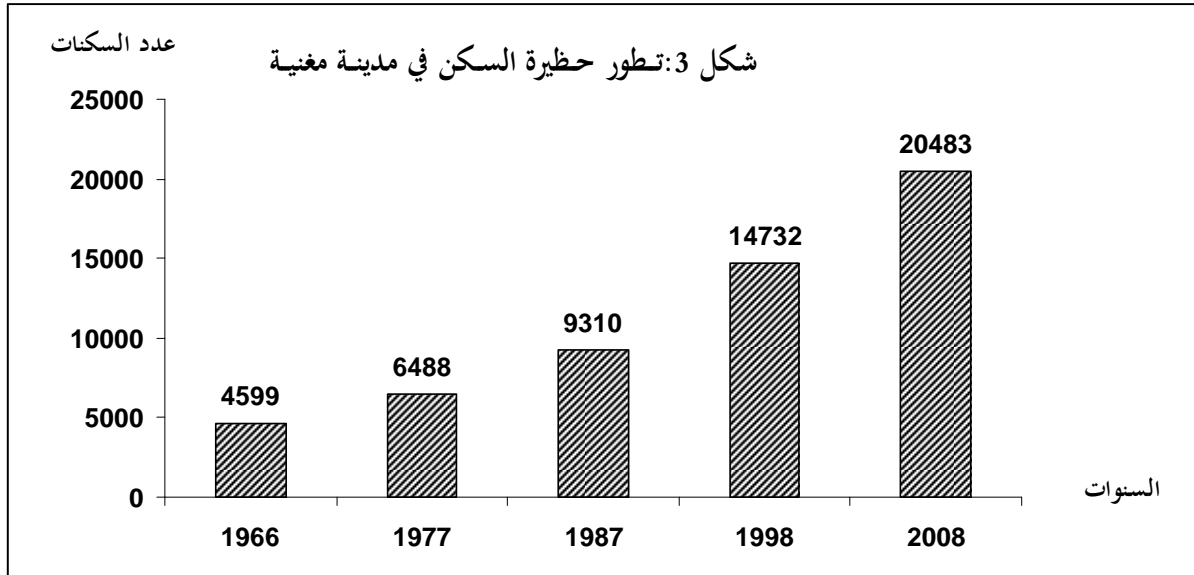
#### 4 - تطور سريع لحظيرة السكن:

إن توسع مدينة مغنية تم في اغلبه بواسطة مشاريع السكن المختلفة، سواء في شكل تجزئات أو سكن جماعي أو سكن غير قانوني، و كأن النمو المجالي هدفه فقط تلبية الطلب الملح و المتزايد على السكن. مما أدى إلى تطور عدد السكنات بشكل واضح عبر التعدادات المختلفة، الأمر الذي يوضحه الجدول التالي.

#### جدول 5: تطور حظيرة السكن بمدينة مغنية

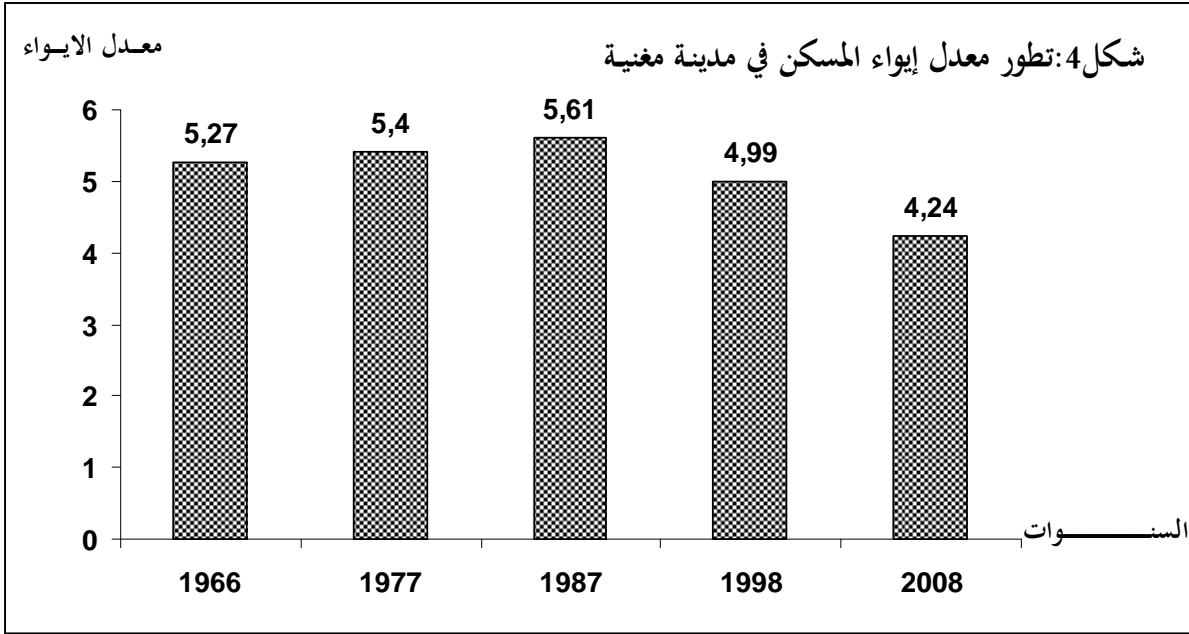
التعداد	عدد السكان	عدد السكنات	معدل إيواء المسكن
1966	24271	4599	5.3
1977	35053	6488	5.4
1987	52275	9310	5.6
1998	73558	14732	5
2008	86881	20483	4.2

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء و المخطط الموجه للتعمير و التهيئة 2007، النتائج الأولية لتعداد 2008.



يتضح من خلال الجدول 5 و الشكل رقم 4 ، أن معدل إيواء المسكن يوجد في وضعية أحسن، مقارنة بالمعدل الوطني و هذا خلال جميع التعدادات. و قد تحسن الوضع أكثر خلال التعداد الأخير 2008. و يعود الفضل في ذلك إلى الجهود الذي بذله السكان في بناء مساكنهم، معتمدين على

وسائلهم الخاصة و غير متكلين على برامج السكن التي تنجزها أو تبرمجها مختلف المصالح العمومية للدولة في مجال السكن.



## 5- مراحل التوسع المجالي لمدينة مغنية بعد الاستقلال: الاستعمار زرع البذرة و الاستقلال رعاها.

على الرغم من تعمير منطقة مغنية منذ فترة زمنية بعيدة، إلا أن مدينة مغنية تعد من إنتاج الاستعمار الفرنسي، فهو الذي وضع لها حجر الأساس و تطورت في ظلّه لأكثر من 118 سنة (1844-1962). ثم واصلت نموها بعد الاستقلال و لكن بشكل أسرع و عشوائي أحيانا.

إن دراسة التوسع المجالي ستساعدنا على معرفة طبيعة و أشكال المجال المبني و العوامل المؤثرة في ذلك. و نشير إلى أن مراحل تعمير مدينة مغنية مختلفة سواء من حيث الكم أو من حيث الكيف، لأن التعمير يتماشى مع أحداث ديموغرافية و اقتصادية و سياسية شهدتها المدينة منذ سنة 1960. والمراحل التي تم اعتمادها تمّ تحديدها بحسب المعطيات و الخرائط و الوثائق المتوفرة. و قد قسمنا هذه المراحل إلى سبعة، أما عند انجاز خريطة التوسع المجالي، فقمنا باختصارها في خمس مراحل لكي تسهل قراءتها، و مراحل التوسع المجالي المعتمدة هي:

### 1. 5 - مرحلة 1967-1960: ملأ الفراغ الذي تركه الاستعمار.

تبدأ هذه المرحلة مع بداية الاستقلال، و قد شهدت حركة هجرة هامة من و إلى مدينة مغنية. فمن جهة غادر الأوروبيون المدينة بشكل جماعي، و من جهة أخرى توافدت أعداد هائلة من الجزائريين إلى مدينة مغنية من مناطق مختلفة و خاصة ألك العائدون من المغرب.

و بعد أن تشبع المركز الاستعماري، بدأ التوسع المجالي للمدينة، فإلى الشرق ظهر حي مطمر التقليدي حيث سكناته من النمط الفردي المعروف ب: "حوش". أما غرب المدينة فكان التوسع منظما من خلال حي قاضي و حي هدام و هما حيّان سكتيّان أقيما على أراضي خاصة في شكل تجزئة بمبادرة من مالكيها. و على الرغم من هذا التوسع لم تستطع المدينة استيعاب العدد الكبير من الوافدين عليها، فحدث توسع آخر نحو الجنوب من خلال حي "بيرى" (Perry) في الضفة اليمنى لواد وادرفو على حساب مزرعة "بيرى".

## **2. 5 - مرحلة 1967-1972: توسع مجالي ضعيف في الضاحية.**

خلال هذه المرحلة تم تكثيف النسيج العمراني، و خاصة على مستوى حيي مطمر و قاضي. أما التوسع في الضواحي فكان ضعيفا وأقل أهمية، ففي الجهة الجنوبية توسع حي "بيرى" بواسطة بعض المنازل قرب محطة القطار. و شمال المدينة ظهر أول مشروع للسكن الجماعي يتمثل في حي 88 مسكن، تدرج في المخطط الثلاثي، و قد بنيت أسفل تلة سيدي محمد.

## **3. 5 - مرحلة 1973-1977: انفجار النسيج العمراني.**

خلال هذه المرحلة عرفت مدينة مغنية توسعا مجاليا هاما و واضحا، حدث في جميع الاتجاهات و المجالات، و بأشكال مختلفة، منها:

## **1. 3. 5 - التوسع بواسطة السكن الجماعي:**

بنيت خلال هذه الفترة سلسلة من السكنات ذات الإيجار المتوسط، و المعروفة ب: "HLM" تضم 355 مسكن في إطار المخطط الرباعي الأول، منها 300 مسكن تدرج ضمن ما لم يتم إنجازها من البرنامج الخاص لولاية تلمسان . أقيمت هذه السكنات الجماعية غرب المدينة قرب حي "عزوني" و هي عمارات من أربع طوابق، كان الهدف منها إحداث توازن في توزيع السكنات عبر المدينة .

## **2. 3. 5 - التوسع بواسطة التجهيزات :**

أغلب التجهيزات التي أقيمت في فترة ما بين 1973 و 1977 هي تجهيزات التعليم و التكوين، ففي الشمال أقيمت متوسطة 800 مقعد و المعروفة بمتوسطة "دار واسيني" قرب حي هدام ويحدها من الشمال الطريق الوطني رقم 04 .

أما جنوب المدينة فبنيت ثانوية و مركز للتكوين المهني يندرجان في البرنامج الخاص للولاية ، و قد استهلكنا مساحة 32 هكتار من ارض زراعية كانت تزرع بالبقوليات. و دائما جنوب المدينة و بالموازاة مع الطريق الوطني رقم 07 أقيم مركز لتكوين تقنيي الفلاحة ،على مساحة 07 هكتارات. كما استفادت المدينة من فندق "تافنة" و مستشفى و مرآب للأشغال العمومية و آخر لتعاونية الخدمات الفلاحية و هما مقابلان لفندق تافنة. بينما نحو الشرق لم يتم إقامة إلا عدد محدود من المرافق، تتمثل في محطة بنزين و مرآب تابع لشركة سونطراك.

### **3. 3. 5 - التوسع بواسطة السكن الفردي:**

بالموازاة مع برامج السكن و المرافق التي برمجتها الدولة، حدث توسع مجالي بمبادرة من الخواص بواسطة سكنات فردية على أراضي خاصة في شكل تجزئات. و قد كان التوسع في جميع الاتجاهات، و أهم مظاهر التوسع المجالي بواسطة السكنات الفردية:

- تكثيف حي هدام بواسطة فيلات.
- تكثيف حي قاضي بواسطة سكنات فردية.
- أما في الضواحي فتم التوسع بواسطة سكن فردي بشكل كبير، فنحو الغرب و الشمال الغربي أقيمت سكنات غير قانونية شكلت حي بريقي و هو حي غير قانوني أقيم شمال غرب المدينة بمبادرة من الخواص.
- شرق المدينة توسع حي مطمر نحو الشمال بواسطة سكن غير قانوني على أراض وعرة أسفل تلة "سيدي محمد".

### **4. 5 - مرحلة 1978-1986: تواصل النمو المجالي.**

خلال هذه المرحلة تواصل التوسع المجالي للمدينة ، و دائما في جميع الاتجاهات، و قد اتخذ الإشكال التالية:

### **1. 4. 5 - التوسع بواسطة السكن الجماعي:**

استجابة إلى الطلب الملح و المتزايد على السكن، قررت الدولة إقامة سكنات جماعية غرب المدينة أسفل تلة "مقام الصالحين" عددها 128 مسكن. و إلى الشرق منها بني حي آخر للسكن نصف الجماعي يدعى 48 مسكن يندرج ضمن المخطط البلدي للتنمية لسنة 1978. و في سنة 1982 انطلق مشروع آخر للسكن الجماعي يضم 557 مسكن تدرج في المخطط الخماسي الأول، و يقع بالقرب من متوسطة "دار واسيني".

## 5. 4. 2 - التوسع بواسطة برامج التجزئة:

نتيجة لتراكم الطلبات على السكن مع الزمن، استفادت مدينة مغنية من برنامج هام للتجزئة السكنية يهدف إلى تنظيم و مراقبة التوسع المحلي للمدينة من خلال أحياء للسكن الفردي ابتداء من سنة 1980 و تضم 969 سكن موزعة بالشكل التالي:

- حي 371 سكن: غرب حي عزوني و شمال الطريق الوطني رقم 07 و يشغل مساحة 12 هكتار كانت تحتلها قبل ذلك حقول الزيتون. و ملكية هذه الأرض مزدوجة بحيث جزء منها تابع للاحتياجات العقارية للبلدية، و الجزء الآخر تابع للخواص، و قد بنيت عليها سكنات فردية من نوع فيلات، و هي ذات مخطط شطرنجي.

- تجزئة تحديث مطمر: تقع شمال المدينة يحدها من الجنوب حي قاضي و تشغل مساحة 09 هكتارات موزعة إلى 292 مسكن، إلا أن وعورة المنطقة لم تسمح في الواقع ببناء سوى 25 % منها في سنة 1983 .

- تجزئة " HLM " : سميت كذلك لوقوعها شمال حي السكنات ذات الإيجار المتوسط HLM حي قاضي ، و تشغل مساحة 92,4 هكتار ، و موزعة إلى 159 سكن .

## 5. 4. 3 - التوسع بواسطة النشاط الصناعي:

في إطار تطوير الصناعات الصغيرة و المتوسطة و بحكم ثروتها الطبيعية و البشرية، استفادت مدينة مغنية من منطقة صناعية معتبرة، تندرج ضمن المخطط الرباعي الأول الذي انطلق سنة 1970. و خلال السنة نفسها انطلقت أشغال بناء الوحدات الصناعية. و قد أقيمت المنطقة الصناعية جنوب شرق المدينة بين الطريق الوطني 35 والطريق الوطني 07 على أراضي كانت تزرع حبوبا. و صاحب بناء المنطقة الصناعية بناء حي البناء الجاهز (préfabriqué) شمال المدينة و بالتحديد شمال الطريق الولائي رقم 46.

## 5. 5 - مرحلة 1986-1997: انفجار المجال المبنى وتنوع أشكاله و تعدد الفاعلين.

تميزت هذه المرحلة بزوال احتكار الدولة لإنتاج المجال المبنى نتيجة الهزات التي تعرضت لها الجزائر على المستوى الاقتصادي و السياسي، مما جعلها تفتح المجال أكثر لمساهمة المواطن و هيئات حكومية في إنتاج السكن.

و في هذا الإطار توسعت المدينة بواسطة برامج التجزئة منها: تجزئة هدام أحمد سنة 1986 تضم 59 قطعة أرض موجهة للسكن الفردي ، و تجزئة الغابات و الشهيد جابر سنة 1988 و تضم 155 قطعة للسكن فردي، ثم تجزئة محصورة سنة 1989 و بها 29 مسكن فردي ، أما في سنة

1990 فانطلقت تجزئة البرقي و الشهداء بمجموع 407 قطعة للسكن فردي. و نشير إلى أن هذا التوسع حدث في أقصى غرب المدينة.

و مع ظهور الوكالة العقارية إلى الوجود توسعت المدينة بواسطة ثلاث أنماط من السكن وهي: تعاونيات السكن الفردي و تجزئات السكن الفردي و في الأخير برامج السكن الجماعي المعروفة بالسكن الاجتماعي التساهمي. و حفاظا منها على الأراضي ذات الصبغة الزراعية، قامت الوكالة العقارية بتوجيه مشاريعها السكنية نحو أراضي ذات انحدار شمال غرب المدينة، مثل تجزئتي الشيخ بوعمامة وابن سينا و كذلك مشروع 276 مسكن جماعي.

و تبقى الظاهرة الملفتة للنظر وخصاصة منذ سنة 1990 هي تنامي السكن غير القانوني شمال المدينة على الأراضي المنحدرة في حي المدرجات و أولاد بن دامو، وغربها حيث واصل حي عمر توسعه، و كذلك الأمر بالنسبة لحي أولاد بن صابرو الجرابعة وأولاد معيدر و الشهداء. أما في شمال غربها فقد بدأ حي غير قانوني بأكمله في التشكل و هو حي الحمري. كما ظهرت هنا وهناك منازل مبعثرة داخل المحيط المروي تابعة للمستثمرات الفلاحية الفردية و الجماعية الناتجة عن تقسيم أراضي التسيير الذاتي سنة 1987.

وهذا التوسع العمراني غير القانوني مرجعه إلى حاجة السكان للسكن و عدم تلبية برامج السكن للطلب المتزايد سنة بعد أخرى، وكذلك إلى النزوح الريفي هروبا من الأرياف لأسباب أمنية.

## **6.5 – مرحلة 1998-2008: توسع بواسطة السكن غير القانوني و المواطن أهم الفاعلين.**

منذ سنة 1996، توقفت تجزئات السكن الفردي بقرار من السيد الوالي، مما دفع بالمواطنين إلى البحث عن بديل للحصول على السكن. و وجد البديل من خلال البناء غير القانوني أي تجزئات الخواص والاحتلال غير الشرعي لأراضي حكومية.

فالأحياء غير القانونية التي ظهرت في المرحلة السابقة واصلت توسعها، مثل حي الحمري الذي أصبح أضخم أحياء المدينة وحي عمر و الجرابعة و أولاد بن صابرو أولاد معيدر وكلها تقع غرب أو شمال غرب المدينة. وهكذا حدث التوسع نحو الغرب على أراضي ملك لخواص. كما تواصل التوسع غير القانوني داخل بساتين البرتقال و الزيتون الواقعة في المحيط المروي و التابعة للمستثمرات الفلاحية الفردية و الجماعية.

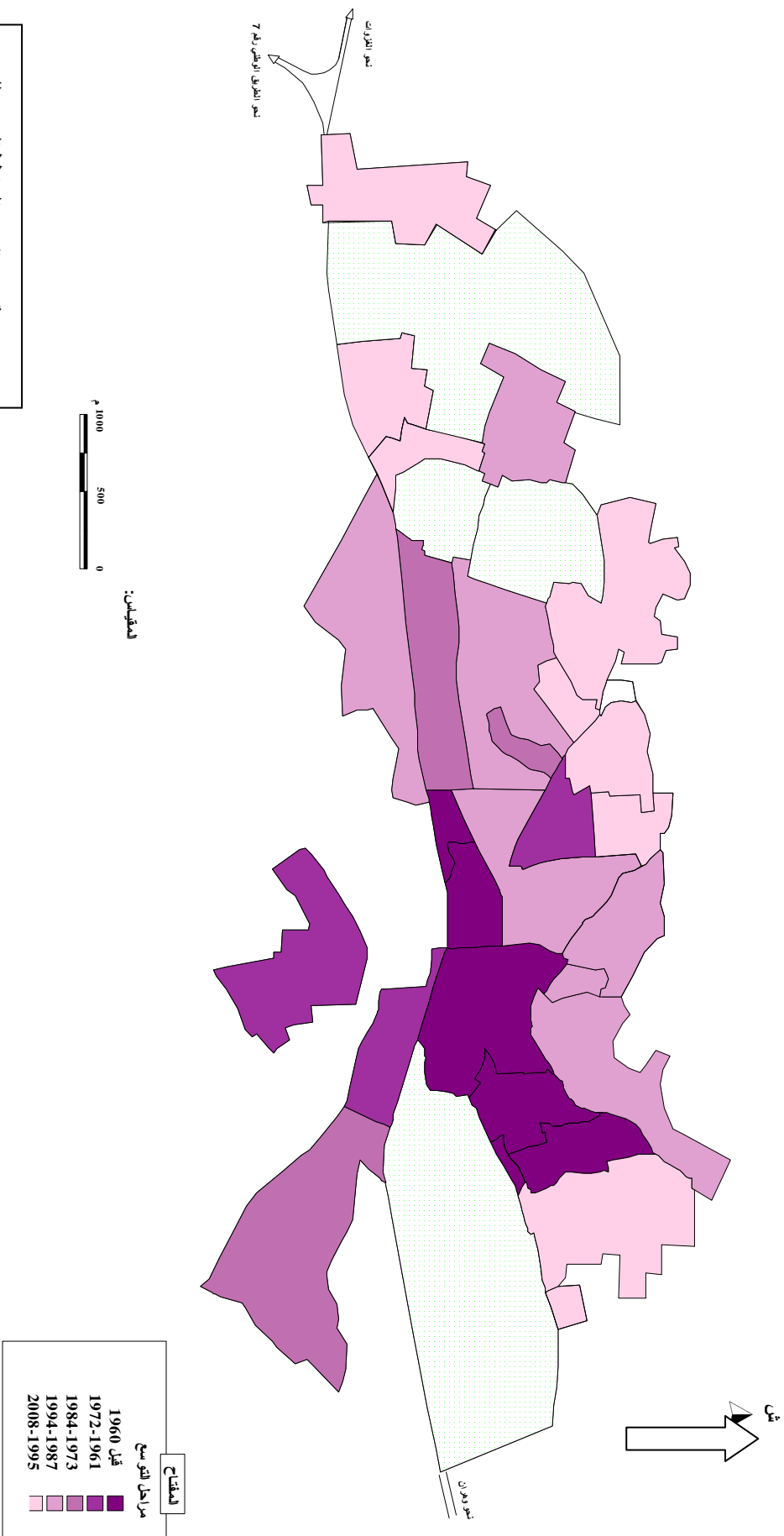
يقدر المخطط الموجه للتعمير و التهيئة مساحة الأراضي التي التهمها السكن غير القانوني بأكثر من 50 هكتار في غرب المدينة و بأكثر من 30 هكتار في شمال غربها و بأكثر من 30 هكتار في شمال شرقها.



الهيئات الحكومية ساهمت هي الأخرى في توسع المدينة من خلال برامج السكن الجماعي. هذه الهيئات هي: ديوان الترقية و التسيير العقاري (O.P.G.I) و، الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط (C.N.E.P) و مؤسسة ترقية السكن العائلي (E.P.L.F). و قد اختار مواقع على أراضي حكومية. إلا أن مساهمتها ليست هامة ويمكن أن نقول مهمة مقارنة بما أنجزه المواطنون بشكل غير قانوني.

## مراحل التوسع العمراني لمدينة معقبة

خريطة رقم: 5



مصدر : تحقيق ميداني و المخطط الموجه للتعمير

## خلاصة :

لئن كانت مدينة مغنية إنتاجا استعماريا بحثا، فقد ظلت في ظلها مجرد قرية فلاحية صغيرة. إلى أن جاء الاستقلال، فتضخمت ديموغرافيا و توسعت مجاليا و تنوعت أنشطتها و تزايدت جاذبيتها و تدريجيا اكتسبت طابعها التجاري الذي يميزها اليوم.

فالاستقلال و الموقع الحدودي هم اللذان ساهما في رسم الصورة الحالية لمدينة مغنية: الاستقلال من خلال ما تم ضخه من أموال عمومية و مشاريع صناعية و زراعية و سكنية. والموقع الحدودي بما وفره من إمكانية رواج السوق السوداء و التهريب و ما يترتب عنهما من أموال و من جذب للسكان.

و قد تعددت أشكال التوسع المحلي، حيث نجد التجهيزات و الأنشطة الصناعية و السكن الجماعي و التجزئات و السكن غير القانوني الذي أصبح يمثل جزءا هاما من النسيج العمراني. وحدث التوسع المحلي بشكل خاص في الجزء الغربي من المدينة فيما يتعلق بالمشاريع الحكومية، في حين حدثت التوسعات غير القانونية شمال و غرب المدينة على أراضي وعرة أو على أراضي تابعة لخواص و على حساب المستثمرات الفلاحية الفردية و الجماعية.

ونتيجة هذا التوسع المحلي الخارج عن السيطرة في معظمه، تشهد المدينة العديد من الإختلالات في نسيجها العمراني و الكثير من المشاكل في تسيرها.

الفصل الثاني  
سيادة السكن الفردي  
و قلة المرافق

يهدف هذا الفصل إلى الاطلاع على مختلف أشكال المجال المبني التي تم إنتاجها على مستوى مدينة مغنية منذ سنة 1986. ولكن بجدر بنا قبل التطرق إلى مختلف أشكال إنتاج المجال المبني أن نتناول تطور الملكية العقارية و تطور إنتاج المجال المبني في الجزائر منذ الاستقلال، مع التركيز على التحولات السياسية والاقتصادية التي عرفتها البلاد منذ سنة 1986، لأنها أدت إلى إدراج معطيات جديدة في السياسة العمرانية والعقارية.

## **1- تطور الملكية العقارية في الجزائر**

### **1.1- الملكية العقارية خلال الفترة الاستعمارية.**

كانت الجزائر بلدا مستعمرا سعى الاستعمار إلى محو شخصيته بكل الوسائل و خاصة المادية منها وأهم هذه الوسائل، انتزاع الأراضي من الجزائريين و تشجيع الهجرة الأوروبية إلى الجزائر و تشييد القرى من طرف السلطات الاستعمارية.

و لتمكن السلطات الاستعمارية من انتزاع الأراضي من الجزائريين، أصدرت ترسانة من القوانين الرديعية و قوانين نقل الملكية الزراعية و مصادرة الأراضي و خاصة بعد سنة 1870. و من أهم هذه القوانين قانون فارني (Warnier) سنة 1873 المعروف ب"قانون المعمرين"، فهو يسعى إلى القضاء على الملكية الجماعية و إحداث الملكية الفردية، ليسهل انتقال الأراضي من الجزائريين إلى الأوروبيين. و قد استمرت عملية السيطرة على الأراضي و انتزاعها إلى بداية القرن العشرين، حيث تجمع نتيجتها لدى الأوروبيين حوالي 2,1 كتار<sup>10</sup> من الأراضي و 1,9 هكتار من الغابات و كلها كانت في الأصل ملكا للجزائريين.

### **2.1- الملكية العقارية منذ الاستقلال.**

عرفت وضعية الملكية العقارية في الجزائر منذ الاستقلال تحولات هامة، بحيث أن الملكية العقارية كانت شديدة الارتباط بالتطور السياسي للبلاد. ويمكن أن نقسم هذا التطور إلى مرحلتين:

- الملكية العقارية من الاستقلال إلى نهاية سنوات السبعينات.
- الملكية العقارية من 1980 إلى يومنا.

<sup>10</sup> - BENAÏSSA A : « L'évolution de la propriété foncière à travers les textes et les différents modes d'accès à la propriété foncière », 2nd FIG Régional Conférence Marrakech, Morocco, December 2-5, 2003.

## 1. 2. 1- الملكية العقارية من الاستقلال إلى نهاية سنوات السبعينات.

خلال هذه المرحلة، غادر المعمرون الجزائر بشكل جماعي تاركين ملكيات زراعية ومستثمرات فلاحية واسعة. وقد أعلنت هذه الملكيات من طرف السلطات الجزائرية "أملاك شاغرة"، حيث صدر المرسوم 62/20 بتاريخ 24 أوت 1962 و هو متعلق بحماية و تسيير الأملاك الشاغرة و مرسوم مارس 1962 المتعلق بالأملاك الشاغرة.

هذه الأملاك كانت تُسير في إطار ما عرف بمزارع التسيير الذاتي. و في سنة 1965 كان القطاع الزراعي المسير ذاتيا يمتد على مساحة 3, 2 هكتار. ثم جاءت التعليمات 66/186 الصادرة في 6 ماي 1966 أعطت الدولة ملكية الأملاك الشاغرة و أصبحت الدولة المالك الوحيد.

و دائما و من منظور إقامة نظام اشتراكي، صدر المرسوم 71/73 في 8 نوفمبر 1971 و ينص على الثورة الزراعية و التي تقوم على مبدأ "الأرض لمن يخدمها". و يؤدي بالتالي إلى تأميم أراضي الملاك غير المستغلين لأراضيهم أو الغائبون. كما وُضع حد أقصى بالنسبة لكبار ملاك العقار الفلاحي. و قد مست الثورة الزراعية 1, 1 هكتار وزعت على 90 ألف مزارع.

في حين كان قطاع التسيير الذاتي يتربع على 3, 2 هكتار، مستغلة من طرف 170 ألف مزارع. و هكذا أصبحت الدولة تملك نوعين من الأراضي الزراعية:

\* الأراضي الزراعية المشكلة لقطاع التسيير الذاتي و التي غادرها المعمرون.

\* الأراضي الزراعية المؤممة في إطار الثورة الزراعية و التي كانت من قبل ملكا لمواطنين

جزائريين.

أما فيمل يخص العقار في المجال الحضري، فإن المرسوم 74/26، الصادر في 20 فيفري 1974، جاء ليمسح بتشكيل الاحتياطات العقارية البلدية الموجهة لاستقبال مختلف استثمارات الدولة و الجماعات المحلية و الهيئات العمومية.

و قد تم تشكيل الاحتياطات العقارية البلدية من أراضي قابلة للتعمير يمتلكها خواص أُخذت منهم عن طريق نزع الملكية. و هي موجهة لكي توفر الأراضي الضرورية للتعمير الذي كان نتيجة لنمو المدن و الذي هو بدوره مرده للنزوح الريفي و الحاجة إلى تجهيزات عمومية.

و بشكل عام، كانت الدول المالك الأساسي وكانت تستخدم سلطتها للاستيلاء على الأراضي الحضرية أو الريفية وكل هذا في إطار دورها في مجتمع اشتراكي .

أما الملكية الفردية فكانت محدودة، وعلى الرغم من ذلك كان أمر امتلاكها متوقف على السياسة العقارية للدولة.



## 2.2.1- الملكية العقارية من 1980 إلى اليوم.

تطور النظام السياسي في الجزائر منذ سنوات الثمانينات سيؤدي إلى تطور الصفة القانونية للملكيات العقارية. فبالنسبة للأراضي الزراعية صدر قانون 18/83 في 13 أوت 1983 و يتعلق بالحصول على الملكية العقارية الزراعية. ثم صدر قانون 19/87 في 08 ديسمبر 1987 و الذي يحدد كفاءات استغلال الأراضي الزراعية الوطنية ويحدد كذلك حقوق و واجبات المنتجين.

أما فيما يخص الأملاك العقارية المبنية، فقد صدر قانون 81/01 بتاريخ 07 فيفري 1981، المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية المستعملة في السكن و الحرف و التجارة أو الصناعات التقليدية و التي كانت ملكا لدواوين الترقية و التسيير العقاريين. هذه القوانين سمحت للخواص الحصول على ملكية هذه العقارات.

يعد قانون 90-25 في 18 نوفمبر 1990 منعرجا حقيقيا في مجال العقار في الجزائر، فهو يتضمن إعادة الاعتبار للملكية الخاصة و ذلك برفع القيود على المعاملات العقارية و إرجاع الأراضي إلى ملاكها الأصليين . و عمل كذلك على إدخال منظور جديد في كيفية تدخل الدولة و الجماعات المحلية و الهيئات العمومية في المجال العقاري ، عن طريق خلق بميكانيزمات تسمح لها بتحقيق الأهداف الاقتصادية و الاجتماعية على حساب الملكية الخاصة للأفراد ، كما جاء بعد هذا القانون عدة مراسيم تطبيقية تكميلية.

هذا القانون ألغى ترتيبات المرسوم 26-74 لـ 20 فيفري 1974، المتعلقة بالاحتياطات العقارية و يندرج في إطار تطبيق دستور 1989، الذي يتضمن حماية الملكية الخاصة و التعويض العادل و المسبق في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

كما أن إجراءات المرسوم 73-71 لـ 08 نوفمبر 1971، المتعلقة بالثورة الزراعية، بدورها تم إلغاؤها من طرف الأمرية، 95-26 لـ 25 سبتمبر 1995 المُتممة لقانون التوجيه العقاري. و الأراضي المؤممة تم استرجاعها من طرف مالكيها الأصليين تحت شروط هي:

\* إذا لم تفقد الأرض وجهتها الفلاحية.

\* أن لا يكونوا قد تحصلوا عليها عن طريق معاملات عقارية أثناء الثورة التحريرية.

\* أن لا يكون الملاك الأصليون قد سلكوا سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطنية.

\* أن لا تقع الأراضي المعنية تحت التقادم المكسب الذي نصت عليه المادة 827 من

الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 و المتضمن القانون المدني،

لصالح المستفيدين شرعيا . و النتيجة أن الملكية العقارية أصبحت مسيرة من طرف

القانون المدني.

إن دستور 1996 الذي يتبنى اقتصاد السوق كنموذج لتسيير الاقتصاد قد أضفى قداسة على الملكية الفردية. ففي مادته 52 يعلن أن الملكية الفردية مضمونة. وهكذا نلاحظ أن تطور النصوص المتعلقة بالملكية العقارية، وخاصة الاعتراف منذ البداية بالملكية الخاصة المقتصرة على الملكية الفردية ذات الاستخدام الشخصي أو العائلي من طرف دستور 1976 و دستور 1989 ثم دستور 1996.

### 3.2.1- مختلف أنماط الحصول على الملكية.

المادة 674 من القانون المدني تنص على أن "الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء، بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين و الأنظمة." إن طرق الحصول على الملكية متعددة و تستمد مصدرها إما من القانون المدني أو القوانين و التنظيمات، و من هذه الطرق:

\* الحصول على الملكية بواسطة الوراثة.

\* الحصول على الملكية بواسطة تعيين، و يتعلق الأمر بمهمة ذات مصلحة عامة تخص ملك بحوزة شخصية عمومية.

\* أملاك الوقف أو الحبوس الخاصة، بحيث أن فروع مُشكل الوقف الخاص هم الذين يرثون و يستغلون هذه الأملاك إلى غاية انقراض السلالة، و حينها ينتقل الملك إلى الوقف العمومي.

\* الحصول على الملكية العقارية الزراعية، بحيث تعترف الدولة بحق الملكية لكل مواطن يقوم باستصلاح أراضي بإمكانياته الخاصة في المناطق السهبية و الصحراوية.

\* أيلولة ( انتقال الحق ) فاستناداً إلى حق السيادة تأول إلى الدولة الأملاك: الشاغرة بدون مالك و المصادرة و ثروات سطح الأرض و باطنها و حالة عدم وجود وارث.

فيما يخص الأملاك الشاغرة و بدون مالك، فهي التي كان مالكها معروف، و لكنه اختفى دون أن يترك من يمثله. فالمادة 773 من القانون المدني أوضحت أنه " يعتبر ملكاً من أملاك الدولة، جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك و كذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تُحمل تركتهم."

\* نزع الملكية لمنفعة عامة، هي نمط خاص من أنماط حصول الدولة على الملكية الخاصة و هي مسيرة من طرف القانون 91-11 لـ 27 أبريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل منفعة عامة و هي:

\* نفاذ كل الإشكال الأخرى للحصول على ملكية.

\* إنجاز عمليات ناتجة عن أدوات التعمير و التهيئة الإقليمية و التخطيط المتعلقة

بانجاز تجهيزات عامة أو مشاريع ذات مصلحة عامة.

\* إعلان الملك المنزوع ذو منفعة عامة.

\* التعويض العادل و المسبق للملك المنزوع.

\* الحصول على الملكية بواسطة عقود إدارية. يمكن أن نذكر من بين هذه العقود:

\* التنازل عن أملاك الدولة المستخدمة للسكن أو المهن أو التجارة أو الحرف التقليدية

\* التنازل عن أراضي تنتمي إلى الأملاك الخاصة للدولة كما يحددها القرار الوزاري لـ 05 أفريل 2003، الذي يحدد شروط التنازل عن العقار المبني أو غير المبني التابع لأملاك الدولة الخاصة.

هذه العقارات يجب أن تكون:

- تنتمي إلى أملاك الدولة الخاصة.

- غير موجهة حاليا و مستقبلا لتلقي خدمات و تجهيزات عمومية.

- واقعة في مجال التعمير أو القابل للتعمير.

إن قضية العقار في الجزائر تبقى حديث الساعة، و السلطات العمومية قد باشرت عملة مسح الأراضي على المستوى الوطني في الأرياف و المدن. و هي تسمح بمسح الأراضي التي لم يتم مسحها من قبل و إنشاء ملف وطني لمسح الأراضي بعد التحولات المتعددة التي عرفتها الأراضي نتيجة التوجهات الاقتصادية للبلاد منذ الاستقلال. و نذكر هنا بكل المؤسسات الاقتصادية و تحويل ممتلكاتها العقارية المبنية و غير المبنية لصالح العمال. و في المناطق الصناعية يجري الحوار حول التنازل عن الأراضي و خاصة بسبب عدم احترام دفتر الأعباء من طرف المقاولين و المستثمرين. و فيما يخص الأراضي الفلاحية المستغلة في إطار المستثمرات الفلاحية الجماعية (E.A.C) أو الفردية (E.A.I) فإن مشكل وضعيتها القانونية يبقى مطروحا. و قد ظهرت وجهتا نظر أو تيارين لحل المشكل، الأول يقترح التنازل النهائي و بالتالي الحصول على ملكية هذه الأراضي، مما يساعد على التطور الزراعي. بينما الثاني يرى أن التنازل أمر حتمي للمحافظة على الطابع الزراعي للأراضي و هكذا لن تكون محل مضاربة.

## 2- تطور إنتاج المجال المبني في الجزائر:

### 1.2- فترة ما بعد الاستقلال 1962- 1974 .

إن التعمير في الجزائر على غرار بقية الدول السائرة في طريق النمو، يصفه سانطوس (SANTOS M) بـ "التعمير الديموغرافي"، على خلاف التعمير الاقتصادي الذي لوحظ في الدول المتقدمة. فبُعيد الاستقلال و بسبب الأوضاع الاقتصادية المتردية الموروثة عن الاستعمار، أحست الجزائر بضرورة ملحة

لبناء وتنظيم إقليمها، من أجل محور الازدواجية المترتبة عن الفترة السابقة و التي أدت إلى فوارق جهوية. كما أحست بضرورة الاستثمار في مجالات كثيرة: السكن، التعليم و الصناعة وقد تميزت مرحلة إعادة الترتيب هذه ب:

- ♦ وحدة الدولة و تأكيد مركزية أنشطة الحكم في العاصمة.
- ♦ إرادة الدولة التدخل في الحياة الاقتصادية والاجتماعية والتي تجسدت من خلال سلسلة من الإجراءات تتمثل في :

- موجة التأميمات: مناجم، بنوك، تأمينات...
- وضع قانون البلدية و برمجة القانون الوطني للاستثمارات.
- إعادة تشغيل مختلف القطاعات الاقتصادية.
- وضع المخطط الثلاثي (1967-1969) و به انطلقت المرحلة الأولى من التصنيع من خلال وضع الصناعات القاعدية في الأقطاب الساحلية.
- التخطيط الوطني و الذي ركز على ترقية الأنشطة الصناعية بهدف توازن جهوي و ضمان انطلاقة الاقتصاد المحلي، بغرض إعادة تحديد الوظائف الحضرية و مضاعفة العلاقات ما بين المدن و إعادة بناء المجال الوطني.
- تأميم المحروقات سنة 1971.
- احتكار الدولة للتجارة الخارجية.
- إعداد المخطط الرباعي الأول (1967-1969) و قد وضع سياسة تهدف إلى تحسين الظروف المعيشية و تلبية الحاجيات الأساسية في مختلف المجالات. تنفيذ هذا المخطط تطلب عدة تدخلات أهمها:

✧ في المجال الريفي، يسعى المخطط الرباعي إلى تثبيت سكان الأرياف للحد من النزوح الريفي من خلال الثورة الزراعية و بناء ألف قرية فلاحية و البناء الذاتي.

### 1.1.2- الثورة الزراعية:

تم تنصيب اللجنة الوطنية للثورة الزراعية في 01 جانفي 1972 بعد توقيع التعليمات المتعلقة بالثورة الزراعية في نوفمبر 1971. يهدف هذا البرنامج إلى ترقية الريف و تحسين ظروف العيش به. تطبيق الثورة الزراعية أدخل من جهة مفهوم "السكن الريفي" بانطلاق حوالي 300 قرية اشتراكية فلاحية و انجاز تجهيزات حيوية مثل الماء و الكهرباء...، و من جهة أخرى التأميم الكلي للممتلكات الخاصة سمح برفع المساحة العقارية بحوالي 50%<sup>11</sup> و بتكسير الرأسمالية الفلاحية.

<sup>11</sup> BRULE JC. , FONTAINE J.,1986 « L'ALGERIE :Volontarisme étatique et aménagement du territoire »,OPU.

## 2.1.2- البناء الذاتي:

جاء لتدعيم الثورة الزراعية و بناء ألف قرية فلاحية لتحسين ظروف سكان الريف. و يقوم على مشاركة سكان الريف في عملية البناء. و بالمقابل تقوم الدولة بتمويل التجهيزات القاعدية. في المجال الحضري ساهم هذا البرنامج في توفير 4500 مسكن حضري استجابة للحاجيات السكنية المترتبة عن توطين و تطوير الصناعة في المراكز السكنية الكبرى.

## 3.1.2- التمويل

كان يتوقف على طبيعة العملية و الوضعية الاجتماعية و مدا خيل المستفيدين. و التمويل في مشاريع السكن لا يمكن أن يكون جملة من مصادر عمومية، و لهذا تمت الاستعانة بميكانيزمات مكملة تتمثل في مدّخرات الأسر. و هكذا ظهر إلى الوجود نظام "الادخار للسكن" و الذي يسمح بالحصول على مسكن أو الاستفادة من قرض للسكن.

## 4.1.2- العقار:

الشرط الأساسي لتنفيذ أي سياسة سكن هو توفر العقار الذي سيستقبل المشاريع في الميدان. و من هذا المنظور اتخذت بعض الإجراءات في بداية الاستقلال و من أهمها، الرفع من و فرة الأراضي بالسيطرة على ما كان يدعى الأملاك الشاغرة و هذا بفضل التعليمات رقم 66-102 المؤرخة في ماي 1966.

## 5.1.2- في المجال الحضري: عمليات كثيرة شرع فيها خلال هذه الفترة مثل:

- الاهتمام بمدن الشبكة العمرانية.
- اتخاذ قرارات مركزية تهم بشكل مباشر أو غير مباشر الأنشطة الحضرية.
- سيطرة الدولة على الممتلكات السكنية الشاغرة بواسطة قانون أوت 1962.
- إحداث هيكل التسيير الذاتي في قطاع الزراعة و الصناعة و التجارة.
- إصدار قانون 31 ديسمبر 1962 الذي أبقى على التشريع الفرنسي في مجال التعمير و الذي كان ساريا منذ 1958، و كذلك الإبقاء على الأجهزة الموروثة مثل الصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم، بالإضافة إلى مواصلة مخططات التعمير التي شرع فيها من قبل.

## 6.1.2- في مجال السكن و البناء:

- السنوات الأولى من الاستقلال تميزت في مجال السكن و البناء بما يلي:
- الرحيل الجماعي للأوروبيين سنة 1962، تاركين حظيرة سكن هامة و هياكل سمحت بامتصاص النزوح الريفي.

- ركود في مجال البناء حيث ركزت السلطات جهودها على تسيير السكن الموروث و إحداث توازن بين المناطق المحضوة و تلك المحرومة نتيجة السياسة الاستعمارية.

- إحداث لجنة بين وزارة للسكن سنة 1965 تحت رئاسة وزير الإشغال العمومية و هدفها الأساسي إعادة بعث الورشات التي كانت متوقفة و التي لم يكن بقي على انتهائها إلا 3% إلى 5% و كذلك الشروع في عملية الهيكل (carcasse) و التي توقفت ما بين 1961 و 1962 و الموروثة عن مشروع قسنطينة. و قد تم الانتهاء منها ما بين 1970 و 1971.

كما نسجل عمليات أخرى و مبادرات كثيرة من جانب الجماعات المحلية و الهيئات الحكومية و الشركات الوطنية، مثل وضع برامج سكن في إطار عملية التنمية الريفية أو الصناعية. و كذا الشروع في البرامج الخاصة لتنمية الولايات لإحداث توازن جهوي.

و بشكل عام منذ بداية السبعينات كانت وضعية البناء عموما و السكن خصوصا حرجة للأسباب التالية:

- المبالغة في تقدير حجم الحظيرة السكنية الموروثة عن الاستعمار.

- تنامي النزوح الريفي.

- الجهود المتواضعة في مجال الاستثمارات العمومية بالنسبة للسكن الحضري، بينما أعطيت الأولوية لترقية قطاع الصناعة و الصحة و العمل و التربية.

هذه العوامل ساهمت في توسيع النقص في مجال السكن و زيادة الضغط عليه في المدن. و لتدارك هذا النقص، أخذت الدولة على عاتقها عملية التشييد، مما أدى إلى احتكارها لإنتاج السكن من خلال عدة عمليات، مثل وضع سياسة حضرية و إحداث عدة أدوات للتخطيط و إصدار مجموعة نصوص تهدف إلى التحكم في مشاكل العقار في الوسط الحضري.

## **2.2- تطور إنتاج المجال المبني في الجزائر ابتداء من سنة 1974 (فترة 1974-1986).**

خلال الإثنتي عشرة سنة الأولى من الاستقلال، كانت الدولة تحتكر بشكل كامل تخطيط و تمويل و توزيع المشاريع في المجال و إنجازها. إلا أنه منذ سنة 1974 عرفت عملية إنتاج المجال المبني عدة تحولات، أحدثتها معطيات جديدة على المستوى الاقتصادي و السياسي و الديموغرافي و الاجتماعي.

### **1.2.2- الميكانيزمات الاقتصادية:**

تميزت هذه المرحلة بارتفاع أسعار المحروقات الذي سمح بتصنيع البلاد، كما عرفت انفجار ديموغرافي و انطلاق المخطط الرباعي الثاني (1974-1977). و الحديد الذي جاء به هذا المخطط



يتمثل في اقتسام المهام بين السلطات المحلية و السلطات المركزية. بحيث يقترح المنتخبون المحليون مشاريع تتم مراقبتها و اعتمادها على مستوى الولاية، ثم تمويلها من الخزينة العمومية. و يهدف المخطط الرباعي الثاني إلى إعطاء أولوية واضحة للاستثمارات الضخمة و التي مهمتها ضمان الاستقلالية المالية للبلاد، من خلال إقامة الصناعات القاعدية و الثورة الصناعية وإدخال تقنيات جديدة في البناء مثل البناءات الصناعية والبناء الجاهز. بالنسبة للريف، تضمن المخطط الرباعي الثاني بناء 2000 مسكن في إطار عصرنة و توسيع القرى الموجودة، بالإضافة إلى مواصلة برامج البناء الذاتي للوصول إلى 40 ألف مسكن. العمليات الأخرى تتضمن، القضاء على السكنات القديمة و الشروع في بناءات التسيير الذاتي الفلاحي. و قد أدى التقسيم الإداري الجديد لسنة 1984 إلى بروز مدن جديدة و وظائف جديدة و مناصب عمل في القطاع الثالث.

### 2.2.2- الميكانيزمات المالية:

تمت تعبئة المصادر المالية بإعطاء الأفضلية لنظام "التوفير-السكن" و القطيعة مع التمويل الذي كان سائدا إلى غاية 1974 و الذي كان يقضي بتحمل الخزينة العمومية للتمويل. و هكذا نُقلت جل تمويلات السكن الجماعي للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط (C.NE.P).

### 3.2.2- الميكانيزمات الاجتماعية:

تزايدت وتيرة النزوح الريفي نتيجة للمشاريع المنجزة بداية من النصف الثاني من السبعينات، و التي جلبت سكان الأرياف و أدت إلى ظهور أحياء عشوائية كثيرة في محيط المدن الكبرى. و منذ العشرينتين الأخيرتين عرف المجتمع الجزائري تحولات عميقة أثرت في السكن من حيث النمط المعماري و من حيث كيفية تملك أو حيازة المجال، وأصبح السكن يعكس درجة الرقي في السلم الاجتماعي و أداة للاستقلالية.

### 4.2.2- الميكانيزمات التشريعية:

أن توفر الأراضي الصالحة للبناء يعد شرطا أساسيا و سابقا لكل عملية بناء، و لهذا قامت السياسة العقارية في المجال الحضري على التدخل المباشر للدولة أو عن طريق الجماعات المحلية بمقتضى قانون 1974 المتضمن تشكيل الاحتياطات العقارية.

هذا القانون سمح من جهة بتخطيط و تنمية التجمعات السكنية حيث أعطت البلديات حق تشكيل احتياطات عقارية، موجهة لاحتضان البناءات المبرجة و تسهيل برامج التجزئة وتهيئة الأراضي الموجهة للبناء. و من جهة أخرى أعطى قانون 1974 للبلديات نوع من الحرية في تنظيم مجالها و

حماية الأراضي الزراعية في الضواحي. إلا أن هذه الحرية كانت السبب في ظهور سوق موازية، أدت إلى فارق كبير بين العرض و الطلب و إلى توسعات عمرانية خارجة عن السيطرة.  
من أجل تسيير أحسن للاحتياجات العقارية، قامت الدولة و الجماعات المحلية بوضع أدولت التعمير ولكن بعد أن مضت 12 سنة على الاستقلال، مما أحدث عدم توازن بين المجال الحضري و الضواحي.

## 5.2.2- أهم أدوات التحكم في التوسع العمراني:

تميزت هذه المرحلة بتعدد أدوات التحكم في التوسع العمراني منها: المخطط البلدي للتنمية (P.C.D) و مخطط التحديث الحضري (P.M.U) الذي وضع لتجهيز المناطق الحضرية الجديدة، و المخطط الموجه للتعمير (P.U.D).

## 1.5.2.2- المخطط الموجه للتعمير (P.U.D).

صدر في جو اقتصادي تنموي قائم على الصناعة. و قد زودت به كل مقرات الولايات للتحكم في التوسع العمراني. و هو يستند إلى مرسوم 31 ديسمبر 1958 أوصل بقانون 31 ديسمبر 1962. والمخطط الموجه للتعمير له علاقة وطيدة بالتعمير و المعمار المدعو الوظيفي و هو كذلك أداة للتخطيط تتضافر في وضعها عدة جهات على المستوى المحلي و الوطني و هو يهدف إلى: - ضمان التجانس بين التخطيط المحلي و التخطيط الوطني.

- المساهمة في توزيع البرامج الوطنية ( مساكن ، تجهيزات، منشآت، ومناطق الأنشطة).

## 2.5.2.2- المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (S.N.A.T).

و هو وسيلة للتخطيط على المستوى الوطني ، وضع في الثمانينات بغرض تنظيم و تنمية الإقليم. و هو يستند إلى مجموعة من الفرضيات و الأهداف تتعلق بالجانب الديموغرافي و تسعى إلى تامين و تحسين الإقليم.

فمن حيث الجانب الديموغرافي يدرك المختصون في التخطيط و التهيئة أن التوزيع المجالي للسكان هو الذي يحدد التوزيع المجالي للاقتصاد الوطني و للقوى المنتجة و لوسائل الإنتاج و كذا للحاجيات الواجب تلبيتها. ولهذا حددوا أهدافا للتأثير على السلوكيات الديموغرافية منها، العمل على الانتقال من تعمير عفوي إلى تعمير موجه ، وكذلك تنمية السهول العليا لإحداث حركة سكانية من الشمال إلى الجنوب. أما من حيث الجانب تامين الإقليم فيهدف المخطط إلى تنمية قطاعي الري و الزراعة.

## 6.2.2- أشكال نمو المدن.

خلال هذه الفترة 1974-1986 عرفت المدن انفجارا مجاليا اتخذ أشكالا أهمها:

### 1.6.2.2- مناطق تركيز الأنشطة.

هي مناطق مخصصة لاستقبال مؤسسات ذات نشاط تجاري أو وحدات إنتاجية. و تتميز بتركيز البناءات وكثافة عالية لمناصب الشغل مع ضعف في تردد الجمهور عليها. و هي مجهزة بالمنشآت الضرورية و المناسبة لطبيعة تخصصها.

من الناحية العملية، هذه المجالات المتخصصة عرفت شكلين موجهين لاستقبال أنشطة صناعية هما،منطقة الأنشطة (Z.A.C) و المناطق الصناعية (Z.I) و التي كانت محركا لانفجار المجال الحضري و غيرت كُلية المدن و ضواحيها.

### 2.6.2.2- مناطق الأنشطة (Z.A.C).

تضم عدد محدد من مناصب الشغل لا تتجاوز 200 منصب و تشغل مساحة تكون عادة أقل من 300 هكتار. هي موقع مخصص لتوطين أنشطة و مؤسسات،وتكون عادة بالقرب من المراكز العمرانية الكبرى لكي تكون قريبة من هياكل النقل و بالتالي تضمن إشعاع جهوي و وطني وربما دولي،ولتكون كذلك قريبة من مصادر اليد العاملة و الخدمات.

ومفهوم منطقة الأنشطة يعد مقاربة حديثة لتوزيع الكفاءات هدفها إحداث توازن أمثل للثروة.

### 3.6.2.2- المناطق الصناعية (Z.I).

شرع في إنشائها سنة 1970،. تتمركز المناطق الصناعية في الغالب بضواحي المجمعات السكنية مُستهلكة مجالا هاما. كان الصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم (C.A.D.A.T) يمول انجاز المناطق الصناعية كما كان يحتكر دراسة و اقتناء الأراضي و تهيئتها و بيعها في المناطق الصناعية.

و قد أُقيمت المناطق الصناعية بعيدا عن المدن، محدثة بذلك قطيعة بين المجال المسكون و المؤسسات الصناعية الإنتاجية و التحويلية و المخازن و هذا لسببين،الأول يتمثل في انخفاض أسعار الأراضي خارج المدن،و الثاني حماية المدينة من مختلف الإزعاجات الناتجة عن النشاط الصناعي و بالخصوص التلوث و الضجيج.و إنشاء مناطق الأنشطة و المناطق الصناعية أدى إلى تغيير جذري للمدن و ضواحيها.

بحلول سنة 1984 كانت كل مقرات الولايات و حوالي نصف مقرات الدوائر تمتلك منطقة صناعية، تتراوح مساحتها بين بضع عشرات هكتارات على مئات الهكتارات و استثناء 2000 هكتار لأقطاب النمو.

## 4.6.2.2- المجموعات الكبرى للسكن الجماعي.

شرع فيها خلال المخطط الرباعي الثاني 1974-1977 في ما يسمى المناطق الجديدة للسكن الحضري (Z.H.U.N)، و هي من أدوات التخطيط المجالي. ولدت من إرادة السيطرة و توجيه التوسع المجالي الذي، أصبح ضرورة نتيجة للنمو الديموغرافي. و لقد ساهمت في تشكيل المجال في ضواحي المدن.

و تقوم فكرة المناطق الجديدة للسكن الحضري على إنشاء منطقة جديدة للسكان تضم بالإضافة إلى السكن، التجهيزات الضرورية للسكان و وظائف مرتبطة بالسكن و منشآت ، خاصة الماء و المدارس و المراكز الصحية.

## 5.6.2.2- التجهيزات و الخدمات.

تحتل التجهيزات و الخدمات مكانة هامة لأنها تسمح للمدن بالتأطير الإقليمي أو المحلي، و القضاء على تبعية الأحياء المحيطة للأحياء المركزية. و قد كانت السلطات تسعى إلى تجنب إقامة أحياء نوم (عبر نوم)، و لذا تقرر أن كل برنامج ذو حجم كبير يتطلب بناء التجهيزات الضرورية لذلك، و هذه التجهيزات أصناف ثلاث هي:

## 6.6.2.2- الشبكات:

هذه الخدمات العمومية تتضمن توزيع ماء الشرب و تصريف مياه الأمطار و مياه الصرف الصحي و توفير الغاز الطبيعي و الكهرباء و تهيئة الطرقات و الشوارع.

## 7.6.2.2- التجهيزات القاعدية:

تضم مجموعة الخدمات الجماعية الضرورية لحياة كل جماعة بشرية، مثل المدارس و المراكز الصحية و أجهزة الأمن و البريد و وسائل النقل ( سكك حديدية و طرقات ) و أماكن العبادة و مجالات اللعب.

## 8.6.2.2- التجهيزات التجارية:

تتمثل في المساحات التجارية الكبرى و الأسواق و المحلات و ورشات الإصلاح المختلفة. وهي تستهلك مساحات واسعة و تساهم في سرعة نمو المدن، كما تعد محرك للنمو الحضري، و الأماكن المفضلة لتوطنها تكون عند التقاء وسائل النقل و محاور الحركة الكبيرة .

## 7.2.2- أشكال أخرى لإنتاج المجال المبني.

### 1.7.2.2- السكن الفردي.

هذا النوع من السكن عرف شكلين: السكن الفردي المبرمج و السكن غير القانوني أو غير شرعي.

### 2.7.2.2- السكن غير القانوني أو غير الشرعي.

يتم البناء بشكل غير قانوني من طرف عائلة لا تمتلك مسكن و ترى أنه من حقها الحصول على مسكن. ظاهرة السكن غير القانوني تزايدت منذ سنة 1981 بصدور القانون المتعلق بالتنازل عن أملاك الدولة، و الذي أعطى حق الملكية فقط لمن يشغلون سكن عمومي بطريقة شرعية و أقصى من يشغلون مساكن غير شرعية.

### 3.7.2.2- السكن الفردي المبرمج .

لمواجهة أزمة السكن شجعت السلطات المبادرة الفردية و قد تم تسهيلها بإصدار قانون سنة 1974 الخاص بتشكيل الاحتياطات العقارية، التي سمحت بانجاز عدة تجزئات خارج محيط التعمير، موجهة خاصة إلى السكان ذوي الدخل المتوسط و الذين يلتزمون ببناء مسكنهم الخاص. التجزئات تعتبر إستراتيجية حضرية بدأت إنتاج المساكن الفردية المنظمة في النسيج العمراني. وجاءت لتضاف إلى المناطق الجديدة للسكن الحضري (Z.H.U.N) لعلاج أزمة السكن و ترقية التحكم في السكن الفردي.

هذا الإجراء- السكن الفردي المبرمج - يمر بانجازه بعدة مراحل. حيث يتحصل المستفيد على قطعة أرض من المصالح العقارية للبلدية التي أوكلت إليها مسؤولية إعداد الأراضي و توفير التجهيزات الضرورية و كذا مراقبة و متابعة عمليات الانجاز. وهنا يمكن الشروع في بناء المسكن مع احترام التوصيات الواردة في رخصة البناء الصادرة عن مديرية التعمير و البناء.

على الرغم من أن التجزئات ساهمت في حل مشكل أزمة السكن و تنظيم التوسع العمراني، إلا أنها ليست في منأى من النقد و من أهم الانتقادات الموجهة إليها :

- نقص المراقبة من السلطات المحلية خلال الانجاز، مما أدى إلى نوع من العشوائية في المظهر الخارجي و عدم احترام المقاييس التقنية المحددة من طرف مديرية التعمير و البناء.
- انعدام التجهيزات الضرورية مثل الشبكات المختلفة و المرافق الأساسية : المدارس و المراكز الصحية و غيرها.
- و جود خليط من أنماط البناء، حيث نجد الحوش المتواضع إلى جانب الفيلات الفاخرة.

### 3.2- تطور إنتاج المجال المبني في الجزائر من 1986 إلى اليوم.

هذه المرحلة توافق فترة ما بين المخططين الخماسي الأول و الخماسي الثاني. تميزت بعدة اضطرابات على المستويين الاقتصادي و السياسي و إدراج معطيات جديدة في السياسة العمرانية و العقارية من خلال إصدار سلسلة من القوانين.

### **1.3.2- احتكار الدولة لإنتاج المجال المبني.**

منذ الاستقلال والدولة تحتكر إنتاج المجال المبني. ولم يُسمح للأفراد الخواص بذلك، إلا بحلول سنة 1986 في إطار البناء الذاتي، حسب قانون 86\_07 المتعلق بالترقية العقارية، والذي لم يرى النور إلا بعد أن تناقصت المداخل المالية للبلد. مما أدى إلى تناقص المبالغ المخصصة سنويا للبناء. وقد كان هذا القانون يهدف إلى تعبئة مختلف المتعاملين وبالتالي تعبئة مصادرهم المالية.

وإذا كانت اللامركزية قد أعلن عنها من خلال تشكيل الاحتياطات العقارية سنة 1974، فإن صدور قانون 86\_07 يبنى بالانسحاب التدريجي للدولة وفتح المجال لمساهمة الجماعات المحلية في مجال السكن، وكذا المواطنين الراغبين بشكل فردي أو جماعي في بناء مساكنهم العائلية. وهذا ما أدى إلى انفجار المدن بواسطة سياسة التجزئات.

ويعتبر دستور 1989 بداية نهاية احتكار الدولة، لأنه وضع حدا لاستثنائية الشخص العمومي في ميدان إنتاج المجال المبني، وضمن للقطاع الخاص الحق والحرية في التجارة والصناعة. وكرس دستور 1996 هذه المبادئ، وأضاف إليها في مادته 37 ضرورة احترام المنافسة ووضع المؤسسات العمومية والخاصة على قدم المساواة.

ولكن في الواقع، لا تمتلك مؤسسات القطاع الخاص نفس الإمكانيات التي تمتلكها الدولة، وعلى هذا الأساس لا يمكنها تلبية الطلب المتزايد على السكن بدون مساعدة من الدولة.

### **2.3.2- زوال احتكار الدولة لإنتاج المجال المبني.**

منذ سنة 1986، تعرضت الجزائر إلى هزات على المستوى الاقتصادي و السياسي أدت إلى إدراج معطيات جديدة في السياسة العمرانية و العقارية، تظهر من خلال سلسلة من القوانين.

#### **1.2.3.2- على المستوى الاقتصادي.**

تراجع سعر البترول في الأسواق العالمية، أدى إلى خلط الأوراق على المستوى الاقتصادي و إلى حدوث تحولات اقتصادية كبرى أهمها:

- تراجع قيمة الدينار.
- تباطؤ محسوس في عملية التصنيع.
- إعادة الاعتبار للقطاع الخاص.
-

### 2.2.3.2- على المستوى السياسي.

بعد أحداث أكتوبر 1988، اتجهت البلاد إلى التعددية الحزبية و إلى تحرير اقتصادها. و عرفت بعض العوائق، مثل الخلاف بين السلطة المركزية و المنتخبين المحليين (1990-1991)، و كذلك عدم استقرار الجهاز المسير للجماعات المحلية بعد إقامة المندوبيات التنفيذية خلال الفترة (1992-1997).

### 3.2.3.2- على المستوى المالي.

بسبب الأزمة، تناقصت الموارد المالية المخصصة للسكن، مما دفع بالدولة إلى البحث عن مصادر و قنوات جديدة لتمويل مشاريع السكن و التعمير منها:  
- الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط (CNEP).  
- البناء الذاتي: بتقديم مساعدات في شكل مواد بناء.  
- إعفاء الدولة من جزء من مجهود الانجاز من جلال القانون 86-07: 7مارس 1986.  
- إنشاء الصندوق الوطني للسكن (CNL) الموجه لمساعدة الفئات ضعيفة الدخل للحصول على سكن أو بنائه.

### 4.2.3.2- على المستوى التشريعي.

عرفت هذه الفترة صدور نصوص قانونية متعلقة بالبلدية و الولاية و التوجيه العقاري و التهيئة العمرانية و التعمير. و تم استكمالها سنة 1991 بسلسلة من المراسيم التنفيذية تتعلق برخصة التجزئة و بأدوات التعمير: المخطط الموجه للتهيئة و التعمير (PDAU) و مخطط إشغال الأراضي (POS).  
و كانت نتيجة ذلك كله زوال احتكار الدولة لقطاع البناء و التعمير، و تحرير سوق السكن و العقار، و تعدد المتعاملين أو الفاعلين عموميين و خواص.

### 3 - أشكال إنتاج المجال المبني في مدينة مغنية: التجزئات أهم الأشكال.

تعد التجزئات أو السكن الفردي أهم أشكال إنتاج المجال المبني في مدينة مغنية، بغض النظر عن الجهة المنشئة. أما السكن الجماعي و نصف الجماعي، فإنه لا يمثل إلا نسبة ضعيفة من مجموع حظيرة السكن بمدينة مغنية. و ينقسم السكن الفردي إلى نوعين، سكن فردي مبرمج و سكن فردي غير مبرمج أي غير قانوني.

### 1.3 - السكن الفردي المبرمج (التجزئات): إشراك الموطن في بناء مسكنه.

لمواجهة أزمة السكن، قامت السلطات بتشجيع المبادرة الفردية، و التي تم تسهيلها من خلال قانون سنة 1974، الخاص بتشكيل الاحتياطات العقارية. و هكذا ظهرت التجزئات السكنية إلى

الوجود. وتعتمد التجزئة السكنية على، تقسيم مساحة من الأرض إلى قطع أرضية موجهة للسكن الفردي للسكان ذوي الدخل المتوسط و الذين يتكفلون ببناء مساكنهم بإمكانياتهم الخاصة. و تنقسم الأراضي الموجهة للتجزئات السكنية إلى نوعين:

\* أراضي ملك لخواص، يتم بيعها بشكل حر في سوق العقار. و تجدر الإشارة إلى أن التجزئات التي أقامها الخواص في مدينة مغنية، تصنف ضمن السكن الفردي غير القانوني.  
\* أراضي ملك الدولة، و هذه يتم بيعها أو التنازل عنها لهيئات عمومية أو خاصة مكلفة بالإنجاز عمليات التعمير. في مدينة مغنية و منذ سنة 1986، ظهرت إلى الوجود عدة برامج للسكن أو برامج التجزئات. و هي تختلف باختلاف الفترات الزمنية و باختلاف الجهة المشرفة.

### 1.1.3 - تجزئات البلدية.

تشرف المجالس الشعبية البلدية على مشاريع السكن المختلفة وهذا منذ إنشائها سنة 1967. و الجدول رقم 6 يبين برامج التجزئات التي أشرفت عليها بلدية مغنية منذ سنة 1978. الجدول رقم 6 : برامج التجزئات من إشراف بلدية مغنية (النمط الفردي).

العدد	السنة	التجزئة	العدد	السنة	التجزئة
59	1986	تجزئة هدام أحمد	159	1978	الحي السكني
102	1988	تجزئة الغابات (DRS)	292	1981	تجديد مطمر
53	1988	تجزئة الشهيد جابر	147	1981	الحي الجديد
363	1990	تجزئة حي البريقي	268	1981	شرق مطمر 1
44	1990	تجزئة حي الشهداء	475	1981	شرق مطمر 2
29	1989	محصور (Enclaves)	70	1984	توسيع الحي السكني
<b>2551</b>	—	المجموع	18	1984	تجزئة البلدية منطقة الغرب
		المصدر: الوكالة العقارية لمغنية.	172	1984	تجزئة العز وني

تبدو أهمية مشاريع السكن الفردي التي أشرفت عليها بلدية مغنية خلال الإثنتي عشرة سنة الفاصلة ما بين عامي 1978 و 1990. فقد تم توزيع 2 551 قطعة أرض للبناء. أي بمعدل 212,6 قطعة أرض سنويا. و سنة 1981 هي سنة التجزئات البلدية بمجموع 1182 قطعة أرض للبناء. و تعد تجزئة مطمر 1 و مطمر 2 في سنة 1981 الأكثر أهمية بمجموع 743 قطعة. و هما تندرجان ضمن مشروع واحد، و تم تقسيمهما اسميا فقط لأسباب إدارية، حتى يتمكن السيد الوالي من المصادقة على المشروع دون الرجوع إلى الوزارة الوصية.



### 2.1.3- التعاونيات: محدودية في الزمن و محدودية في الأهمية.

في مدينة مغنية، ظاهرة إنشاء التعاونيات العقارية للحصول على قطعة أرض للبناء هي ظاهرة محدودة في الزمان حيث لم تُعمر طويلا، فقد ظهرت سنة 1988 لتنتهي سنة 1994. وهي كذلك محدودة في أهميتها، حيث لم تساهم بتوفير سوى 218 سكن.

و قد تزامنت التعاونيات مع تواجد منتخبي حزب جبهة الإنقاذ الوطني- المنحل- في المجلس الشعبي البلدي، و استخدامهم للتعاونيات العقارية كوسيلة للحصول على قطعة أرض للبناء لهم و لأقاربهم ولبعض المتعاطفين معهم.

ولقد سعينا إلى البحث عن علاقة ما بين أعضاء التعاونيات، و لكن لم يسمح لنا بالإطلاع على ملفاتهم المودعة لدى الوكالة العقارية بحجة أنها تحتوي خصوصيات.

#### **جدول رقم: 7 التعاونيات العقارية في مدينة مغنية (نمط فردي)**

اسم التعاونية	السنة	عدد القطع الأرضية
السكن	1988	20
رأس عصفور	1989	56
الأمان	1989	16
ابن باديس	1989	29
ديار الصلح	1990	12
تافنة	1991	11
النصر	1994	74
المجموع	-	218

المصدر: الوكالة العقارية لمغنية.

و بظهور الوكالة العقارية سنة 1991، سُحبت من المجلس الشعبي البلدي صلاحيات الإشراف المباشر على الاحتياطات العقارية وعلى مشاريع السكن.

### 3.1.3- تجزئات الوكالة العقارية:

ظهرت الوكالة المحلية للتنظيم و التسيير العقاريين الحضريين لمغنية سنة 1991. و قد أنشئت بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 105/90، المؤرخ في 1990/12/22، بصفتها مؤسسة عمومية تقوم بأعمال تجارية فيما يخص بيع العقارات بعد تهيئتها أو بنائها، مع التسوية العقارية لهذه العقارات. غير أن سوء التسيير الذي مارسته بعض الوكالات إن لم نقل أغلبها أدى إلى حلها بناء على المرسوم

التنفيذي رقم: 408/03 المؤرخ في 2003/11/05. و تم تعويضها بوكالات ولائية محلية أحدثت بناء على القرار الوزاري المشترك و المؤرخ في 2004/07/24. و الجدول 8 يوضح أهم مشاريع التجزئات التي أشرفت عليها الوكالة العقارية لمغنية.

#### الجدول 8 : مشاريع التجزئات من إشراف الوكالة العقارية لمغنية.

اسم التجزئة	السنة	عدد القطع الأرضية	المساحة	النمط
الشيخ بوعمامة	1994	120	06هـ	سكن فردي
ابن سينا	1994	491	12هـ	فردي و اجتماعي
البريفي	1994	164	05هـ	فردي
251 سكن	1994	251	04هـ	فردي تساهمي
المجموع	-	1026	28هـ	-

المصدر: الوكالة العقارية لمغنية.

و في ما يلي عرض لأهم خصائص التجزئات من إشراف الوكالة العقارية لمغنية:  
تجزئة الشيخ بوعمامة:

تقع في أقصى شمال مدينة مغنية، تضم 120 قطعة منها 50 قطعة تكون ما يعرف بتجزئة المنكوبين. مجموع مساحتها 06 هكتارات و قد وزعت سنة 1994.

#### تجزئة ابن سينا:

تقع في أقصى شمال مدينة مغنية قرب تجزئة الشيخ بوعمامة. تتكون من 491 قطعة، منها 184 قطعة اجتماعية تتكفل مصالح البلدية ببيعها بالسعر الاجتماعي، كما تتكفل بتهيئة مختلف الشبكات. و المساحة الإجمالية لهذه التجزئة 12,39 هكتار و قد وزعت سنة 1994.



صورة رقم 4:سكنات راقية في حي بن سينا.

### تجزئة 251 مسكن:

و هي سكنات تساهمية فردية تتربع على مساحة 4 هكتارات.انطلقت سنة 1994 و تقع في حي الحمري بالقرب من خزانات الماء.

### تجزئة البريفي:

تضم 164 قطعة على مساحة 5 هكتارات،تم توزيعها هي الأخرى سنة 1994.و هي تقع بالقرب من حي البريفي.في سنة 1996 قامت الوكالة العقارية ببناء مركز تجاري من أربعة طوابق يقع في وسط المدينة قرب مقر سونلغاز. و يحتوي عدة محلات و مقاهي.و في الطابق الرابع اتخذت مقرا لها. تمثل سنة 1994 ذروة نشاط الوكالة العقارية، حيث تم توزيع 1026 قطعة أرض.ففي سنة واحدة وزعت الوكالة العقارية نصف ما وزعته البلدية خلال أكثر من 12 سنة.و السبب يعود إلى تعاملها التجاري البحت حيث يختفي التعامل المبني على مراعاة الجانب الاجتماعي للمواطن و يغلب جانب الربح.و هذا ما مثّل فرصة سانحة للفئات ميسورة الحال للحصول على قطعة أرض و بناء مساكنها الخاصة .و هي أيضا فرصة للمضاربة العقارية خاصة و أن هذه القطع الأرضية موثقة تسهل المتاجرة بها ،بخلاف القطع الأرضية الواقعة في تجزئات خاصة أو غير قانونية.

منذ سنة 1996، توقفت تجزئات السكن الفردي بقرار من السيد الوالي حيث تقرر عدم البيع مباشرة للمواطن. وأصبحت الوكالة هي التي تقوم ببناء مساكن فردية أو جماعية ،و يقوم المواطن

بالمساهمة بنسبة معينة من قيمة المسكن، على أن يتلقى مساعدة مالية متممة من الصندوق الوطني للسكن (CNL).

حاليا تعيش الوكالة العقارية حالة من الشلل و يعود السبب من جهة إلى، عدم توفر الأراضي فقد استهلكت ما كان لديها من احتياطي عقاري، و من جهة أخرى إلى صعوبة تسوية عقود الملكية نتيجة الاختلاف بين المستفيد الأول من قطعة الأرض و المقيم الحالي بالمسكن.

### 2.3 - السكن الفردي غير المبرمج: تنامي السكن غير القانوني.

في مدينة مغنية، ينقسم السكن الفردي غير المبرمج ( غير القانوني) إلى نوعين:

- تجزئات غير قانونية: هي تجزئات خاصة لا تستند إلى رخصة تجزئة و بالتالي تصنف ضمن السكن غير القانوني.

- سكن غير قانوني أو احتلال غير شرعي: يتم باحتلال العائلات التي تعاني مشكل سكن لأرض بشكل غير قانوني انطلاقا من مبدأ حاجتها للسكن و أحقيتها في استخدام مختلف الوسائل للحصول عليه.

### 1.2.3 - السكن الفردي غير المبرمج (تجزئات الخواص).

التجزئات الخاصة هي، تلك التجزئات التي أقامها الخواص على أراضيهم. في مدينة مغنية كل التجزئات الخاصة تمت بدون امتلاك أصحابها لرخصة التجزئة. و هذا ما جعلها تصنف ضمن السكن غير القانوني.

إن ظاهرة التجزئات الخاصة في مدينة مغنية ظاهرة قديمة و متجددة عبر الزمن. و قد صارت تقليدا و منفذ نجدة يلجأ إليها السكان كلما أصبح الحصول على قطعة أرض للبناء أمرا صعبا، و كلما تعذر الحصول على سكن بالطرق القانونية. و عادة ما تحمل التجزئات الخاصة و الأحياء الناتجة عنها فيما بعد أسماء مالك الأرض مثل: هدام و البريقي و عمر و أولاد بن صابر و الجرابعة و أولاد معيدر.

و من أهم هذه التجزئات الخاصة غير القانونية، تجزئة العزوني التي وزعت سنة 1984 و تضم 172 قطعة، و تجزئة هدام أحمد سنة 1986 و تضم 152 قطعة، و تجزئة البريقي سنة 1990 و تضم حوالي 363 قطعة. و قد أصبحت هذه التجزئات اليوم من الأحياء الراقية في مدينة مغنية.

و خلال تسعينات القرن الماضي تواصلت ظاهرة التجزئات الخاصة على الأطراف الغربية لمدينة مغنية، مثل تجزئة حي عمر و أولاد بن صابر و أولاد معيدر. تشترك التجزئات الخاصة في نقطة إيجابية هي أن مخططاتها منتظمة، بحيث تكون في الغالب شطرنجية تتقاطع فيها الشوارع بشكل عمودي، و

هذا ما أعطى شوارع مستقيمة سهّلت على السلطات المحلية إقامة مختلف الشبكات (كهرباء، ماء و صرف صحي)، كما سهلت ولوج السيارة و وسائل النقل الأخرى إلى هذه الأحياء. إن انتظام التجزئات الخاصة أمر إجباري لا اختياري بالنسبة لمالكي التجزئات، لأن هذا النوع من الأنماط هو الذي يسمح بإحداث أكبر عدد ممكن من السكنات و بواجهات صغيرة نوعا ما، و بالتالي جني أكبر قدر من الأرباح. فالهدف النهائي مادي بحت و لا يتضمن أي انشغال تقني.

### 2.2.3 - السكن الفردي غير المبرمج (غير قانوني أو احتلال غير شرعي).

إن النمو الديموغرافي و الهجرة إلى مدينة مغنية بالإضافة إلى قلة مشاريع السكن، أدت إلى عجز كبير من حيث السكن. الأمر الذي دفع ليس فقط الفئات ضعيفة الدخل و الفقيرة إلى اللجوء إلى إقامة سكنات غير قانونية.

و ظاهرة السكن غير القانوني تعرف انتشارا واسعا في جميع جهات المدينة، و خاصة في المناطق الوعرة ذات الانحدار الشديد إلى الشمال من المدينة و في الأودية و إلى الغرب، على الأراضي الزراعية التابعة للمستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية، الناتجة عن التقسيم الفلاحي لسنة 1987، و حتى داخل الغابة مقابل تجزئة ابن سينا.

و الواقع أن السكن غير القانوني في مدينة مغنية ليس دائما من إنتاج الفئات ضعيفة الدخل أو الفقيرة، و لكن حتى الفئات الميسورة أصبحت تلجأ إليه لتخرج من ضيق وسط المدينة و تبني سكنات واسعة، بالإضافة إلى سمسرة العقار الذين استغلوا الوضع ليغتنوا عن طريق المضاربة في مجال العقار. فنجد الشخص نفسه يبني عدة سكنات في أحياء غير قانونية متعددة و هدفه المتاجرة بها و جني الأرباح، مستغلا ضعف الرقابة. و دليل ذلك العدد الكبير من السكنات الفارغة التي تم تسجيلها خلال الإحصاء الأخير أبريل 2008 و العدد الهائل من اللوحات الإشهارية لبيع المساكن و القطع الأرضية الذي وجدناه في هذه الأحياء.



صورة رقم 5: توسع السكن في مناطق شديدة الانحدار.

ومدينة مغنية خصوصية في مجال سوق العقار، حيث نجد السكان يشترون قطع أرضية وحتى سكنات، تصل قيمتها إلى مئات الملايين من السنتيمات و ربما المليارات، دون وجود وثائق ملكية، بل يكتفون بتسجيل المعاملة لدى كاتب عمومي بين الطرفين المعنيين بحضور شاهدين. و هكذا نلاحظ أن السكان قد يسروا على أنفسهم المعاملات التجارية العقارية، مما أنعش سوق العقار. و هذه المعاملات و إن لم يكن لها أية قيمة من الناحية القانونية، إلا أنها ذات قيمة كبيرة في عُرف السكان.





صورة رقم 6: لوحة اشهارية تبين قطعة أرض للبيع في حي الحمري.



صورة رقم 7: سكنات جديدة للبيع في حي المدرجات تعكس حيوية سوق العقار في مغنية.

### 3.3 - السكن الجماعي.

تتميز مدينة مغنية بصغر حصة السكن الجماعي حيث لم يتجاوز نسبة 10 % من مجموع عدد السكنات خلال تعداد 1998 ثم تعداد 2008. و هذه الوضعية تجعل مدينة مغنية بعيدة عن المقاييس الوطنية في مجال السكن الجماعي. و سبب هذه الوضعية يعود إلى الطابع القانوني الخاص للأراضي التي يمكن أن تستقبل السكن الجماعي، لأن مالكيها لا يقبلون التنازل عنها.

في مجال إنتاج السكن الجماعي على مستوى مدينة مغنية يوجد أربعة متعاملين هم: ديوان الترقية والتسيير العقاري (O.P.G.I) و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط (C.N.E.P) ومؤسسة ترقية السكن العائلي (E.P.L.F)، و أخيرا و منذ تسعينات القرن الماضي ظهرت الوكالة العقارية.

#### 1. 3.3 - السكن الجماعي المنجز من طرف ديوان الترقية و التسيير العقاريين "OPGI".

يساهم ديوان الترقية و التسيير العقاريين في إنجاز سكنات ذات إيجار منخفض، يستهدف من خلالها الفئات ذات الدخل المحدود. و الديوان متواجد في مدينة مغنية منذ سبعينات القرن الماضي. و الجدول رقم 9 يعطي ملخص عن نشاطه خلال العشرية الأخيرة.

#### جدول رقم 9: السكن الجماعي المنجز من طرف ديوان الترقية و التسيير العقاريين "OPGI"

الموقع	سنة التسليم	العدد	تسمية المشروع
حي قاضي قرب الثانوية رقم 3	1966	100	سكنات حي قاضي
شمال مقر سونلغاز	1975	16	سكنات سونلغاز
حي البريقي شمال مسجد التقوى	1975	40	سكنات من طابقين
وسط المدينة	1976	48	سكنات للشرطة
حي عزوني	1979	300	سكنات حي عزوني
نحو الثانوية رقم 3	1979	39	سكنات دن س
نحو الثانوية رقم 3	1985	260	سكنات دن س
حي الشهداء	1985	18	سكنات قطاع التعليم
حي قاضي قرب محطة طاكسي ندرومة	1988	184	سكنات حي قاضي (ETM)
قرب الثانوية رقم 3 نحو حي الحمري	1999	8	سكنات قطاع التعليم
قرب متوسطة داري وسيني	1999	6	سكنات قطاع التعليم

المصدر : الديوان الترقية و التسيير العقاريين تلمسان 2008 .



جدول رقم 9: السكن الجماعي المنجز من طرف ديوان الترقية و التسيير العقارين OPGI تابع

الموقع	سنة التسليم	العدد	تسمية المشروع
حي البريقي	2000	200	سكنات حي البريقي
قرب نزل العزة	2002	165	سكنات منقاري
داخل المستشفى	2003	6	سكنات القطاع الصحي
حي البريقي	2003	98	سكنات بوغزال(أ)
حي البريقي	2003	40	سكنات بوغزال(ب)
حي أولاد بن دامو	لم تسلم بعد	20	سكنات حي أولاد بن دامو
حي أولاد بن دامو	2007	20	سكنات حي أولاد بن دامو
حي أولاد بن دامو	2007	30	سكنات حي أولاد بن دامو
-	-	1598	المجموع

و كما هو واضح تبدو مساهمة ديوان الترقية و التسيير العقارين هامة، وعلى الرغم من ذلك لا تزال محدودة، حيث سبق الذكر أن نسبة السكن الجماعي من مجموع عدد السكنات على مستوى مدينة مغنية لا تزال ضعيفة.

**2.3.3 - السكن الجماعي المنجز من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP .**

الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط يساهم في دعم السكن من خلال تسهيل القروض للموفرين . و يتم تسديدها بفائدة منخفضة وعلى مدة زمنية طويلة. ولكن عدد السكنات التي وفرها الصندوق محدود من حيث العدد.

جدول رقم 10: السكن الجماعي المنجز من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط. (CNEP)

النمط	عدد السكنات	تسمية المشروع
شقق من ثلاث غرف (أ)	67	67
شقق من ثلاث غرف (ب)	10	10
شقق من ثلاث غرف (ج)	44	44
شقق من ثلاث غرف (د)	20	20
شقق من أربع غرف (أ)	03	03
شقق من خمس غرف (أ)	47	47
شقق من خمس غرف (ب)	31	31
شقق من خمس غرف (ج)	07	07
شقق من خمس غرف (د)	01	01
شقق من خمس غرف (هـ)	10	10
--	240	المجموع

المصدر : الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، تلمسان 2008 .

أن السكنات المنجزة من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط أغلبها سكنات جماعية، ولكنها محدود من حيث عددها و لا تجذب إقبالا كبيرا عليه بسبب أسعارها المرتفعة، وبسبب تفضيل السكان للسكن الفردي.

### 3.3.3 - السكن الجماعي المنجز من طرف مؤسسة ترقية السكن العائلي (EPLF) .

إن مؤسسة ترقية السكن العائلي متخصصة في إنتاج السكن الجماعي الترقوي و الفيلات. و مساهمتها في هذا المجال معتبرة من حيث عدد السكنات. و لكن طابعها التجاري البحت لا يسمح بمساهمتها في حل مشكل السكن لأن، أسعار الشقق و الفيلات مرتفعة جدا مقارنة بإمكانيات الفئات متوسطة الدخل من المجتمع. و هذا على الرغم من الإعانات التي يقدمها الصندوق الوطني للسكن (C.N.L) ، و التسهيلات المقدمة للحصول على قرض بنكي. و من أهم مشاريع السكن الجماعي التي أنتجتها مؤسسة ترقية السكن العائلي على مستوى مدينة مغنية نجد:

## إقامة تافنة:

تقع في المدخل الشرق مدينة مغنية على الطريق الوطني رقم 35 و تتكون من سبع عمارات تضم كل منها تسع شقق من نوع ثلاث و أربع شقق، و هكذا يكون مجموع الشقق 63 شقة. و قد خصص الطابق الأرضي للنشاط التجاري .



صورة رقم 8: سكن جماعي من إنجاز مؤسسة السكن العائلي (E.P.L.F)، إقامة تافنة.

## إقامة المامونية:

تضم 180 شقة من نمط أربع غرف مساحتها كل منها 133 متر مربع، و من نمط ست غرف مساحة الواحدة 163 متر مربع. قامت المؤسسة ببيع الجزء الأول أي 90 شقة و الجزء الثاني في طور البيع. و هذا يبين أنه لا يوجد تدافع أو تسابق من المواطنين على شرائها، خاصة إذا علمنا أن سعر الشقق من نمط أربع غرف 350 مليون سنتيم، و الشقق من نمط ست غرف 435 مليون سنتيم.



صورة رقم 9: سكن جماعي من انجاز مؤسسة السكن العائلي (E.P.L.F) - إقامة المامونية.

#### إقامة لالة مغنية:

تقع قرب حي هدام، وتضم 234 شقة من نمط ثلاث و أربع غرف و قد سلمت لأصحابها.

#### إقامة النور:

تقع في حي عزوني قرب الثانوية رقم 3 وتضم 184 شقة من نمط ثلاث أو أربع غرف و هي في طور الانجاز.

و هكذا يتضح أن مساهمة مؤسسة ترقية السكن العائلي في إنتاج السكن الجماعي متواضعة حيث مجموع ما أنجزته من شقق لم يتعد 661 شقة و الأسعار مرتفعة. و في نظرنا هذا النوع من المشاريع غير مؤهل لحل مشكل السكن الذي تعانيه المدينة.

### 4. 3.3 - السكن الجماعي المنجز من طرف الوكالة العقارية.

بالإضافة إلى مساهمتها في إنتاج السكن الفردي من خلال برامج التجزئات، تساهم الوكالة العقارية في إنتاج السكن الجماعي الاجتماعي التساهمي (L.S.P).

و تعتمد صيغة السكن الاجتماعي التساهمي على مساهمة المواطن بنسبة من قيمة المسكن و النسبة المتبقية يقدمها الصندوق الوطني للسكن (C.N.L). و هذه الصيغة موجهة إلى الموظفين ذوي الدخل المتوسط، غير أن نجاحها في مدينة مغنية نسبي مقارنة بالعديد من بلديات ولاية تلمسان.



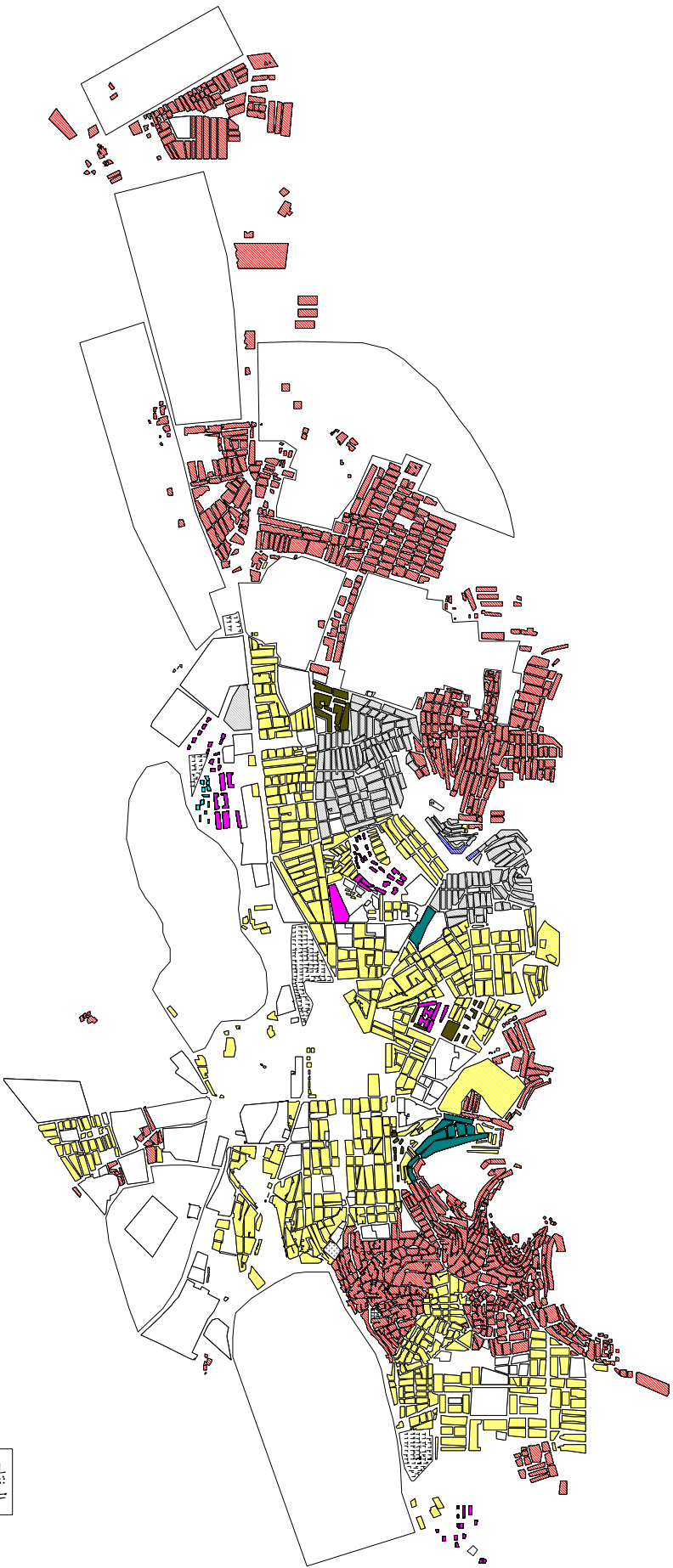
و تتمثل مساهمة الوكالة العقارية في إنتاج السكن الجماعي في مشروع 276 مسكن أو (60+216 مسكن)، أنشئت إلى الجنوب من المدينة سنة 2002. و منذ هذا التاريخ و نشاط الوكالة العقارية متوقف، سواء في إنتاج السكن الفردي أو الجماعي.



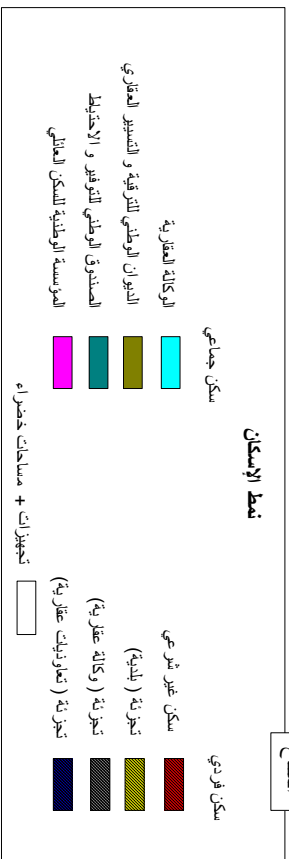
صورة رقم 10: سكن فردي من الوكالة العقارية لمغنية (قرب حي بن سينا).

## نمط الإسكان في مدينة مغنية

شمال



المقياس:



المصدر : المخطط التوجيهي للتبئية و التسيير 2008 + تحقيق ميداني 2008

## خلاصة:

منذ الاستقلال و الدولة حاضرة من خلال المصالح و الهيئات المختلفة في إنتاج المجال المبني بمدينة مغنية، توجهه بما يخدم السير الحسن لنسيجها العمراني و ازدهارها الاقتصادي. وقد تم التوسع المجالي للمدينة من خلال الأنشطة الصناعية و التجهيزات و المرافق و برامج السكن الفردي و الجماعي. و لكن إرادة الدولة كانت دائما تصطدم بإرادة المواطنين الساعية إلى التوسع بواسطة تجزئات غير قانونية و مساكن فردية التهمت المخزون العقاري و أنتجت نسيجا عمرانيا مفكك و غير منسجم.

و مع الانفتاح الاقتصادي و الدخول في اقتصاد السوق، تراجع دور الدولة و تزايد دور المواطنين من خلال أشخاص أو جماعات نافذة، و تعاظم هذا الدور بتواطؤ الإدارة المحلية والتي ساهمت في تعفن الوضع أكثر بتغطيتها لمختلف التجاوزات.

إن الوجه الحالي لمدينة مغنية هو محصلة لسياسات التحضر و سياسة السكن و للسياسات العقارية التي عرفتهما البلاد منذ الاستقلال، فإذا أردنا معالجة مشاكل المدينة فلا يتم الأمر إلا بتعديل إحدى هذه السياسات أو جميعها معا.

## الفصل الثالث

أزمة السكن، الأمن والعمل

محركات أساسية للسكان



## 1- الدراسة العمرانية للمجالات الحضرية الجديدة:

الدراسة العمرانية للمجالات الحضرية الجديدة تساهم في التعرف على خصائصها العمرانية مثل نمط المباني و ارتفاعها و المواد المستخدمة في البناء. و هذا يمكننا من المقارنة بين خصائص أحياء الإقامة السابقة و خصائص أحياء الإقامة الحالية، وهل تغيرت طبائع السكان في البناء أم بقيت على حالها.

### 1.1- سيادة الفيلات.

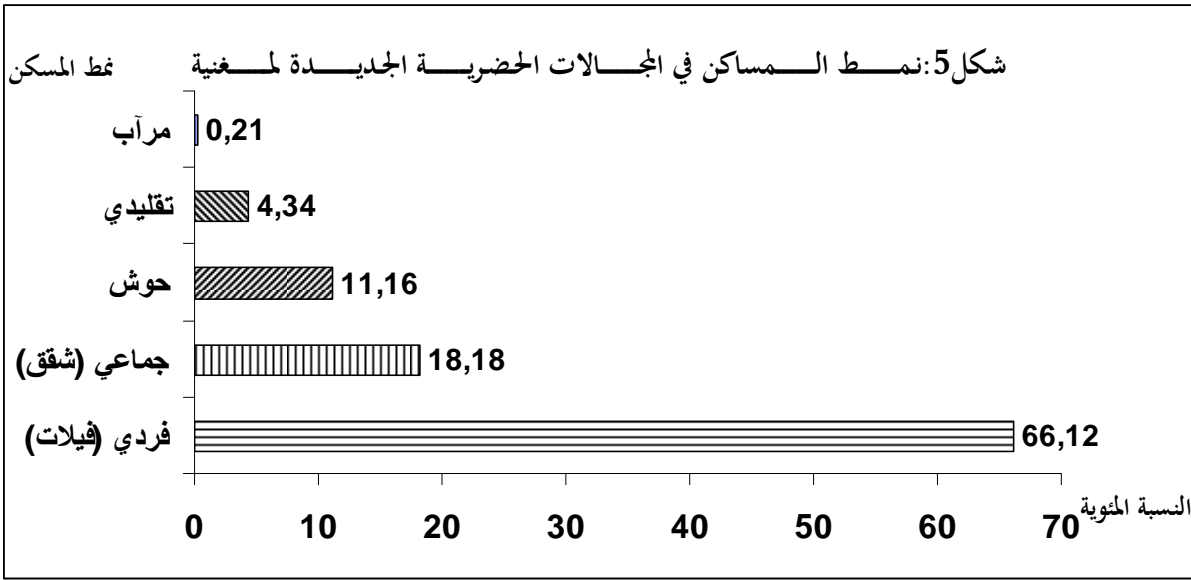
يبدو من خلال الجدول رقم 11 أن نمط المساكن السائد هو السكن الفردي من نوع فيلات ، حيث يمثل 320 حالة من أصل 484 حالة، أي بنسبة 66,1 % و هذا يُفسر بالعدد المهم من التجزئات القانونية و غير القانونية التي عرفتها مغنية. و تأتي في المرتبة الثانية المساكن الجماعية، أي شقق في عمارات بنسبة 18,18 % و نلاحظ نسبة منخفضة للمساكن التقليدية 4,3 % أما المساكن من نمط حوش فتتمثل 11,2 %، و هذا النمط من المساكن يتركز على الخصوص في حي المطمر التقليدي وحي المدرجات.

جدول رقم 11 : نمط المساكن في المجالات الحضرية الجديدة لمغنية.

نمط المساكن	العدد	النسبة المئوية
فردى (فيلات)	320	66,1
جماعى (شقق)	88	18,2
حوش	54	11,2
تقليدى	21	4,3
مرآب	01	0,2
المجموع	484	100

المصدر: تحقيق ميداني أفريل 2008.

تجدر الإشارة إلى وجود حالة إستثنائية، فخلال التحقيق الميداني وجدنا في حي ابن سينا أسرة تقيم في مرآب فيلا مجانا مقابل حراستها لصاحبها المهاجر في فرنسا.



## 2.1- جل المساكن مكونة من الطابق الأول.

تتكون أغلب المساكن من الطابق الأول بنسبة 34,1%. ويمكن تفسير ذلك بالتصميم الداخلي للمسكن، والذي يتبعه جل السكان في مغنية، بحيث يخصصون الطابق الأرضي للمرآب و المحلات التجارية و المخازن، أما غرف الإقامة ففي الطوابق العليا. و تمثل المساكن من نمط أرضي 28,9%، و هي مرشحة لأن تصبح مستقبلا من طابق واحد أو طابقين، إذا أراد مالكيها التوسع عموديا. بينما المساكن من طابقين و ثلاثة طوابق فلا تمثل إلا 19% و 18% على التوالي، في حين المساكن من أربعة طوابق نادرة جدا.

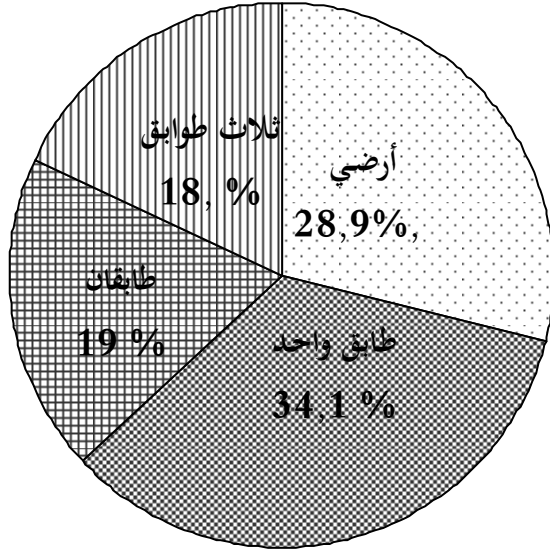
### جدول رقم 12: ارتفاع المساكن في المجالات الحضرية الجديدة في مغنية.

عدد الطوابق	العدد	النسبة المئوية
أرضي	140	28,9
طابق واحد	165	34,1
طابقان	92	19
ثلاث طوابق	87	18
المجموع	484	100

المصدر: تحقيق ميداني أبريل 2008.

وهكذا يتضح أن النمط السائد هو المساكن المكونة من الطابق الأرضي و الطابق الثاني بمجموع 63%، وهذا الأمر يصدق على مجموع أحياء مغنية. كما أن الاتجاه نحو بناء مساكن ذات أكثر من طابق أصبح ظاهرة معمة في كل أحياء مغنية.

### شكل 6: ارتفاع المساكن في المجالات الحضرية الجديدة في مغنية



### 3.1- وضعية المساكن: متوسطة إلى جيدة.

بُنيت المساكن في المجالات الحضرية الجديدة حديثا مما يفسر وجود أكثر من نصف عددها 50,4% في وضعية متوسطة، و37,8% في وضعية جيدة. في حين لا تتعدى المساكن التي وضعيتها رديئة 12%، وهذه الأخيرة تتركز على الخصوص في حي المدرجات. جدول رقم 13: وضعية المساكن في المجالات الحضرية الجديدة في مغنية.

النسبة المئوية	العدد	وضعية المساكن
50,4	244	متوسطة
37,8	183	جيدة
12	57	رديئة
100	484	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني أبريل 2008.

وهكذا نجد أن 88,2% من المساكن في وضعية متوسطة و جيدة.



صورة رقم 72: مساكن رديئة في حي المدرجات

#### 1-4- طبيعة المواد المستعملة في البناء: جدران من القالب و سقوف من الدالة.

بُنيت جدران المساكن في معظمها من القوالب ( باربا ) بنسبة 76,4 % و يعود ذلك إلى وفرتها و انخفاض ثمنها، مقارنة بمادة الأجر الأقل توفر و الأعلى ثمنا. كما لجأ السكان في 23,4 % من المساكن، إلى الجمع بين القوالب في الطابق الأرضي و الأجر في الطوابق العليا، ليكون المسكن اقل ثقلا و بالتالي يقل الضغط على هيكل المسكن.

و في حالات نادرة جدا 0,2 % ، استخدم السكان الحجارة في بناء الجدران. و ذلك لأنها أكثر تكلفة مقارنة بالقوالب و الأجر، و يتطلب بناؤها وقتا أطول. و أغلبية السكان تستخدم الحجارة فقط في بناء الأساسات و بشكل محدود.

جدول رقم 14: طبيعة المواد المستعملة في بناء الجدران في المجالات الحضرية الجديدة في مغنية.

المجموع	حجارة	مزيج (باربا و أجر)	القوالب (باربا)	طبيعة المواد
484	01	113	370	العدد
100	0,2	23,4	76,4	النسبة المئوية (%)

المصدر: تحقيق ميداني أفريل 2008.

أما فيما يتعلق بالسقوف، فقد بنيت من الدلة في معظم الحالات بنسبة 99,4%. ويكاد ينعدم استخدام الزنك أو الطولة 0,4% وكذلك القرميد 0,2%. هذه الوضعية ربما تعكس الامكانيات المادية لأغلبية السكان.

جدول رقم 15: طبيعة المواد المستعملة في بناء السقوف في المجالات الحضرية الجديدة في مغنية.

المجموع	قرميد	طولة	دالة	طبيعة المواد
484	01	02	481	العدد
100	0,2	0,4	99,4	النسبة المئوية

المصدر: تحقيق ميداني أفريل 2008.

## 2- العلاقة بين السكان و السكن في للمجالات الحضرية الجديدة.

مما لا شك فيه أن دراسة السكان دون دراسة السكن، أو دراسة السكن دون دراسة السكان، ليس بالأمر ذي الأهمية. بل تكمن الأهمية حين ندرسهما معا لاستخراج العلاقات القائمة بينهما. فهذه العلاقات هي التي تبين مدى التغيير الذي استطاعت الأسر إحداثه في مسكنها الجديد، وأن هذا الانتقال لم يكن مجرد تغيير للمكان دون تغيير لظروف السكن.

و من هنا تبدو جلية أهمية دراسة تركيب السكان و متوسط حجم الأسرة و معدل إشغال السكن و معدل إشغال الغرفة و حجم المسكن و طرق التمويل و درجة تجهيز المساكن.

### 1.2- فتوة السكان وفئة منتجة غالبية.

نسعى من خلال دراسة تركيب السكان حسب العمر و الجنس، إلى معرفة علاقته بالنشاط

الاقتصادي والتعليمي، و تحديد الفئات التي يقع على عاتقها عبء إعالة بقية أفراد الأسرة.

تمثل فئة 00 - 20 سنة 36,1% و هي نسبة معتبرة، و جزء هام منها يعتبر عبئ على العائلة بسبب الدراسة أو البطالة. أما فئة 20 - 60 سنة هي الفئة المنتجة و تعتمد عليه الفئات الأخرى، لأنها الأكثر قدرة على الحركة و الهجرة، و تقدر نسبتها 57% فهي إذا الفئة الغالبة. و هذا يدل على وجود طاقة عاملة هامة.

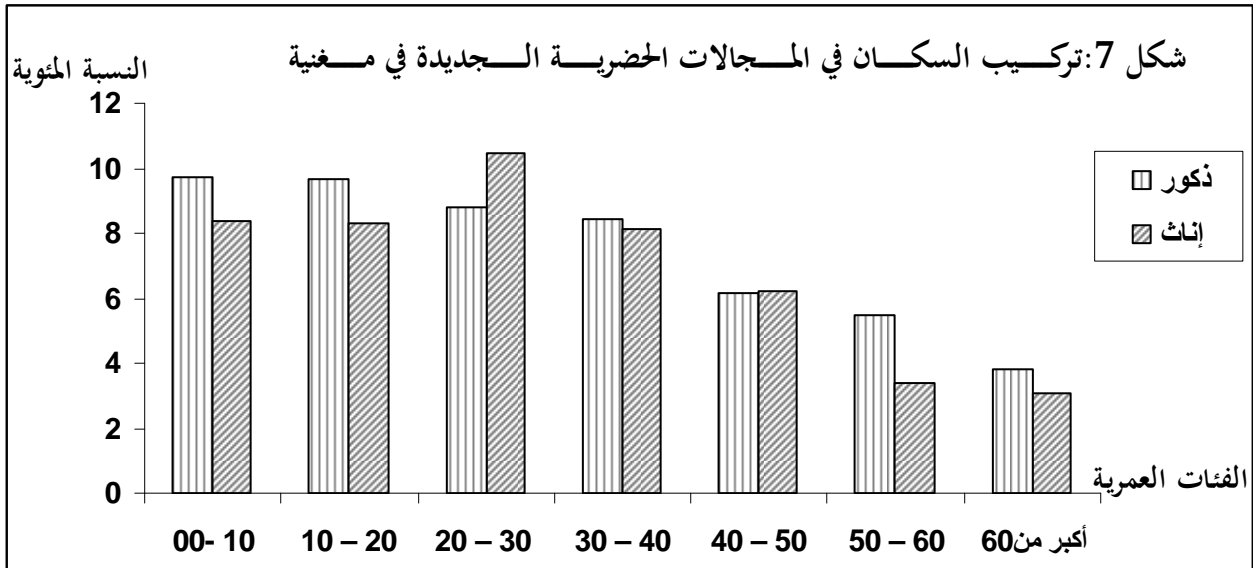
و بخصوص فئة كبار السن أي الأكبر من 60 سنة فتقدر بنسبة 6,9%، و هي نسبة ضئيلة

.وهذه الفئة غير منتجة تشمل أعدادا كبيرة من الإناث و الأرامل و المتقاعدين.

جدول رقم 16: تركيب السكان حسب العمر و الجنس.

الفئة	ذكور	النسبة	إناث	النسبة	المجموع	النسبة من المجموع
09 - 00	230	10	198	8,4	428	18,1
19 - 10	229	10	197	8,3	426	18,0
29 - 20	208	9	248	10,5	456	19,2
39 - 30	200	8	193	8,1	393	16,6
49 - 40	146	6	148	6,2	294	12,4
59 - 50	130	5	80	3,4	210	8,9
أكبر من 60	91	4	73	3,1	164	6,9
مجموع	1234	52	1137	48,0	2371	100

المصدر: تحقيق ميداني أبريل 2008.



2.2- معظم الأسر مكونة من 3 إلى 6 أفراد.

إن الحجم السائد هي تلك الأسر التي تتكون من 5 أو 6 أفراد بنسبة 39,3%. و تليها الأسر من 3 أو 4 أفراد و هي تمثل 32,4%، مما يعكس مستوى معين من الرفاهية لدى الأسر التي انتقلت إلى المجالات الحضرية الجديدة. و لكن هذا لا يمنع وجود أسر يتجاوز عدد أفرادها السبعة إلا أنها قليلة 17,8%. أما عن الأسر التي لا تضم إلا فردا واحدا فقد وجدنا 16 حالة بنسبة 3,3%، و يتعلق الأمر بأرامل و مطلقات يعشن بمفردهن. بينما الأسر التي تتشكل من فردين اثنين فتوجد 35 حالة تمثل 7,2%، و هي أسر حديثة التأسيس أو أسر غادرها بعض أفرادها و لم يبق إلا الوالدين.

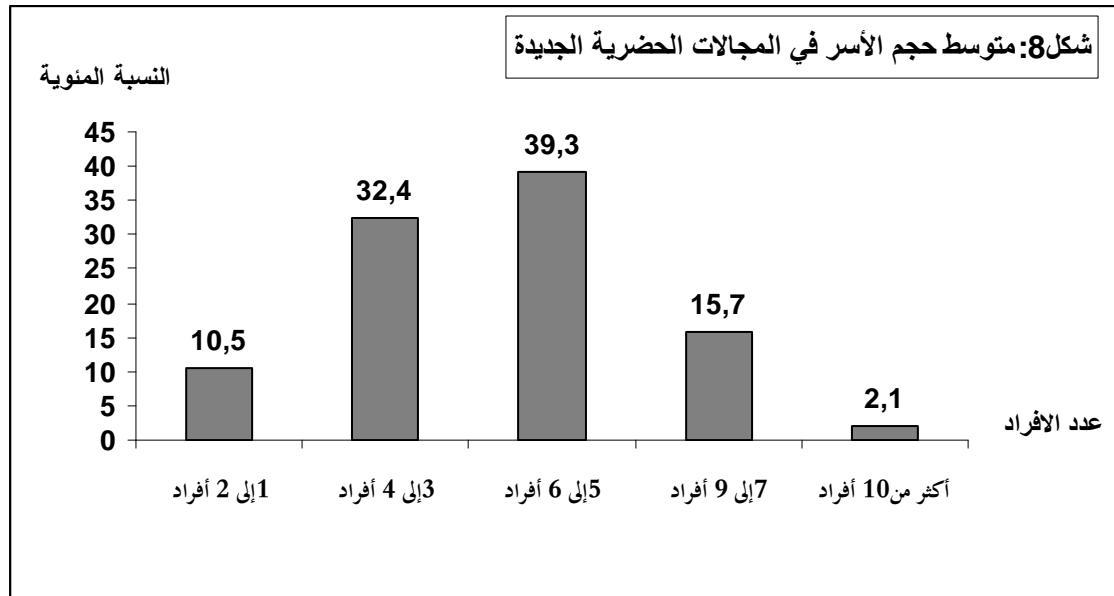
الوضعية السائدة في المجالات الحضرية الجديدة تتماشى مع الوضع العام لمدينة مغنية حيث كان حجم الأسرة سنة 1987 هو 126 أفراد و في سنة 1998 هو 25,6 أفراد.

جدول رقم 17: متوسط حجم الأسرة في المجالات الحضرية الجديدة في مغنية.

النسبة المئوية	عدد الأسر	حجم الأسرة	النسبة المئوية	عدد الأسر	حجم الأسرة
15,7	76	7 - 9 أفراد	10,5	51	1 - 2 فرد
02,1	10	أكثر من 10 أفراد	32,4	157	3 - 4 أفراد
100	484	المجموع	39,3	190	5 - 6 أفراد

المصدر: تحقيق ميداني أبريل 2008.

الشكل 8 يعطي فكرة واضحة عن متوسط حجم الأسر في المجالات الحضرية الجديدة في مغنية



### 3.2- معدل إشغال السكن (TOL)، وضعية حسنة.

لتوضيح متوسط إشغال المسكن نورد الجدول التالي:

جدول 18: معدل إشغال المسكن في المجالات الحضرية الجديدة في مغنية.

معدل اشغال المسكن	مجموع عدد مساكن منطقة الدراسة	مجموع عدد السكان منطقة الدراسة
4,9	484	2371

المصدر: تحقيق ميداني أبريل 2008.

<sup>1,2</sup>- U.R.S.A Oran., juin 2004 : « P.D.A.U Maghnia première phase », p106.

إذا معدل إشغال المسكن هو 4,9، و هو دليل آخر على أن المجالات الحضرية الجديدة ساهمت في تحسين ظروف السكن في مدينة مغنية. فمعدل اشغال المسكن فيها أقل من معدل مدينة مغنية الذي يقدر ب: 6,3<sup>13</sup>، و هو أقل من ذلك الموجود في الأحياء القديمة، مثل حي المطمر حيث قدر ب: 7,3<sup>14</sup> أو حي المذبحة حيث قدر ب: 7,8<sup>2</sup>، و هما حيان تزدهم بهما مساكن تقليدية و عدة عائلات في المسكن الواحد. و الجدول التالي يقدم لنا تفصيلا عن معدل شغل حسب كل حي.

**رقم 19 : تفصيل معدل شغل المسكن في المجالات الحضرية الجديدة في مغنية.**

المحي	معدل إشغال المسكن	المحي	معدل شغل المسكن
أولاد بن صابر	3,0	الغابات	4,9
د.ن.س(DNC)	3,9	ابن سينا	5,2
الزيتون	3,9	الفتح	5,3
منقاري	4,2	أولاد بن دامو	5,4
الشهداء	4,5	عمر	5,5
المدرجات	4,7	أولاد معيدر	5,5
الحمري	4,8	المعدل العام شغل المسكن	4,9

المصدر: تحقيق ميداني أبريل 2008.

على العكس مما كان متوقع، الأحياء التي تتكون من مساكن واسعة و فيلات هي، التي تحتوي على معدل إشغال المسكن مرتفع، مثل عمر و معيدر و الفتح و بن سينا، لأن المسكن الواسع يسمح بإيواء أكثر من أسرة. أما في العمارات مثل، منقاري و DNC و كذلك الأحياء المتواضعة مثل، المدرجات و الشهداء فنجد معدل إشغال المسكن منخفض. و لكن الوضع ينقلب بالنسبة معدل إشغال الغرفة، حيث يتحسن الوضع كثيرا في الأحياء المكونة من فيلات بسبب، احتواء المساكن على عدد مرتفع من الغرف و إن كان المسكن يضم أكثر من أسرة.

إن معدل إشغال المسكن لا يعكس حقيقة إشغاله، و لذا نحتاج إلى معيار أكثر دقة و تعبيرا، و هو بلا ريب معدل إشغال الغرفة.

<sup>13</sup> - U.R.S.A Oran., juin 2004 : « P.D.A.U Maghnia première phase », p109.

<sup>14</sup> - El FEDIL A., 1997: «Etude des mouvement de la population intra urbaine à maghnia», ingénieur en géographie, université d'Oran.



#### 4.2- معدل إشغال الغرفة (TOP)، وضعية جد مريحة.

إن معدل إشغال الغرفة، أكثر مصداقية في التعبير عن الاستعمال الحقيقي للمسكن.

جدول رقم 20: معدل إشغال الغرفة في المجالات الحضرية الجديدة في مغنية.

معدل اشغال الغرفة	مجموع عدد الغرف منطقة الدراسة	مجموع عدد السكان منطقة الدراسة
1,1	2187	2371

المصدر: تحقيق ميداني أبريل 2008.



توجد المجالات الحضرية الجديدة في مغنية في وضعية مريحة جدا، حيث معدل إشغال الغرفة 1,1. فالمقاييس التي تضعها مكاتب الدراسات تعتبر أن معدل إشغال الغرفة عاديا إذا كان في حدود 1,5، و مقبول إذا كان ما بين 1,5 و 2,4، و حرج إذا تجاوز 2,5.

عند التفصيل أكثر في دراسة معدل إشغال الغرفة أي حسب كل حي، نحصل على النتائج التالية.

**جدول رقم 21: تفصيل معدل إشغال الغرفة في المجالات الحضرية الجديدة في مغنية.**

معدل شغل الغرفة	الحي	معدل شغل الغرفة	الحي	معدل شغل الغرفة	الحي
1,3	ابن سينا	1,4	منقاري	0,6	أولاد بن دامو
1,3	د.ن.س: DNC	1,4	الفتح	0,7	الشهداء
1,2	عمر	1,6	المدرجات	0,9	الغابات
1,1	المعدل	1,7	الحمري	0,9	الزيتون
		1,8	أولاد معيدر	1,7	أولاد بن صابر

المصدر: تحقيق ميداني أفريل

2008

يتضح ، أن جل أحياء المجالات الحضرية الجديدة في وضعية مريحة إلى عادية ، و لم تصل إلى الوضعية الحرجة.

**5.2- مساكن واسعة.** توجد علاقة وطيدة بين حجم السكن و أسباب تغيير الإقامة، فقد أشرنا

سابقا إلى أن ضيق المسكن يأتي في المرتبة الثانية من بين أسباب تغيير الإقامة. فمن خلال التنقل يسعى السكان إلى الحصول على مسكن أكثر اتساعا، و بالتالي أكثر راحة من السابق.

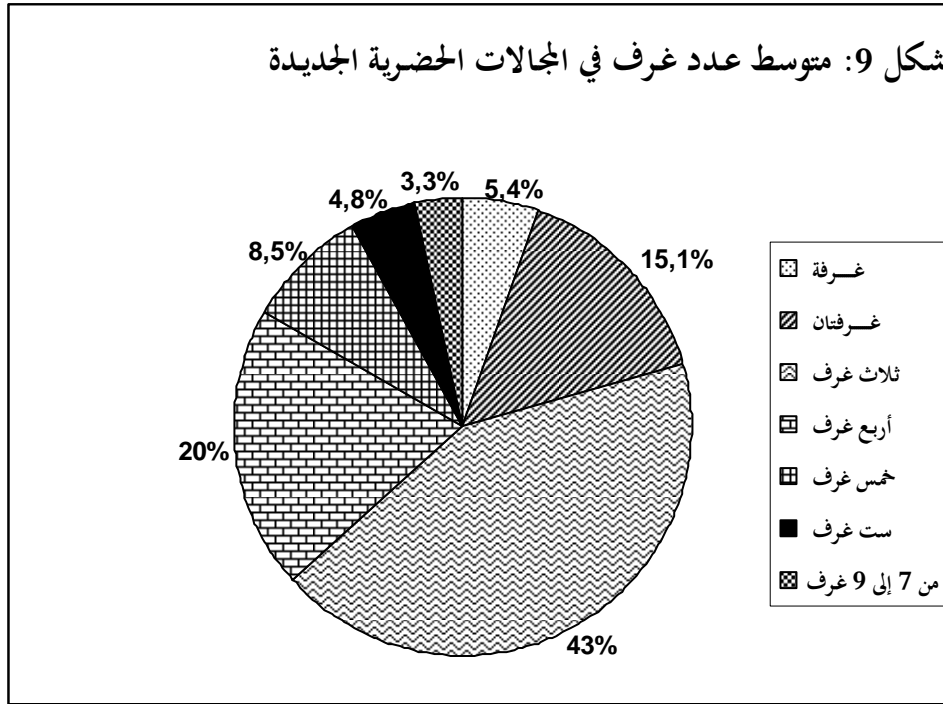
**جدول رقم 22: عدد الغرف في المسكن في المجالات الحضرية الجديدة في مغنية.**

عدد الغرف	العدد	النسبة	عدد الغرف	العدد	النسبة
غرفة (1)	26	05,4	خمسة غرف (5)	41	08,5
غرفتان (2)	73	15,1	ست غرف (6)	23	04,8
ثلاث غرف (3)	208	43,0	من 7 إلى 9 غرف	16	03,3
أربع غرف (4)	97	20,0	المجموع	484	100

تغلب المساكن التي تحتوي على ثلاث غرف (3)، و هي تمثل 43%، تليها تلك التي تتكون من أربع غرف (4) بت: 20%. و يعود السبب إلى، وجود عمارات بها شقق تضم ثلاث (3) غرف ، و ذلك لأن معظم السكان يخصصون الطابق الأرضي للمرآب أو للنشاط التجاري أو الحرفي، و يقيمون في الطابق الأول.



شكل 9: متوسط عدد غرف في المجالات الحضرية الجديدة



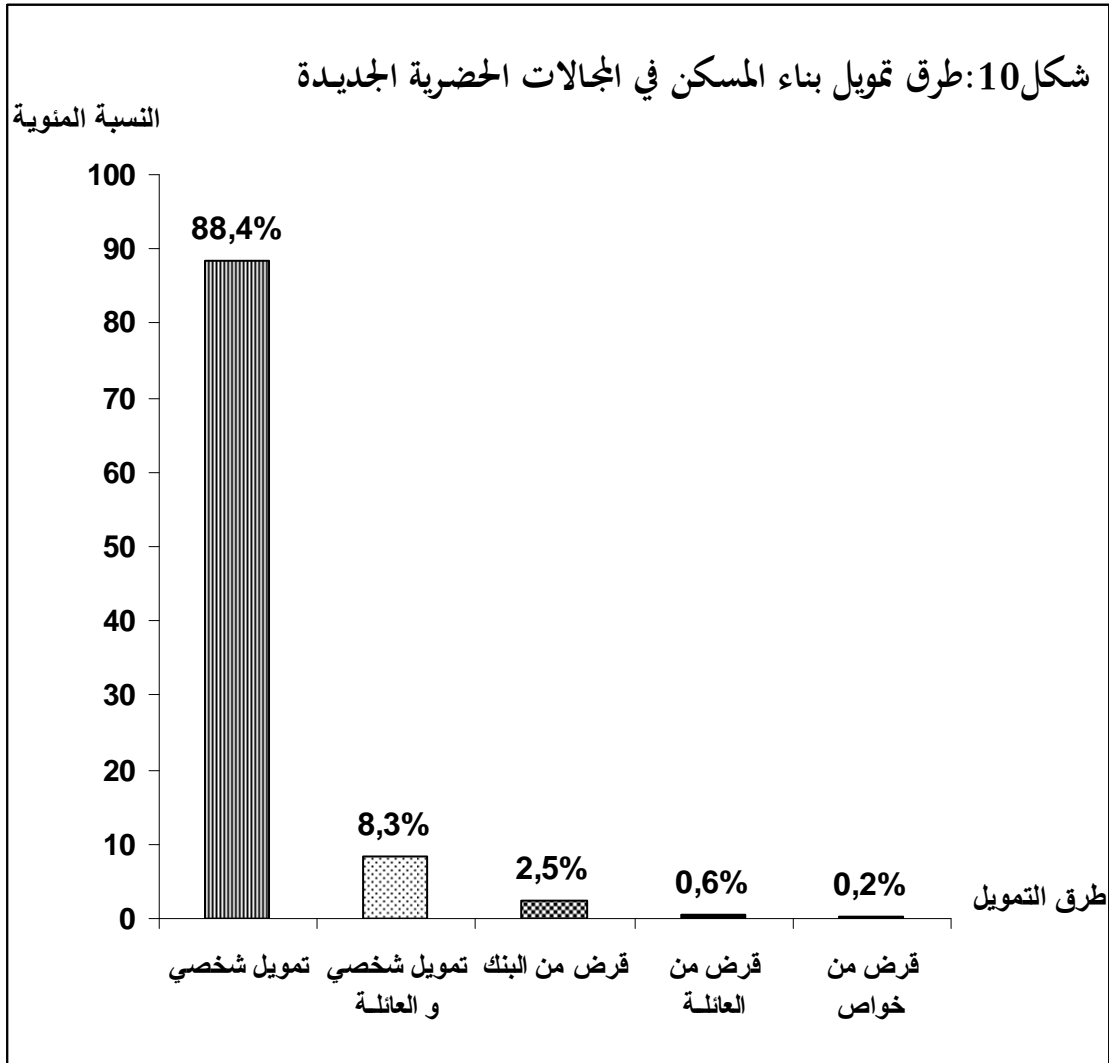
## 6.2 اعتماد المواطن على امكانياته الخاصة في التمويل.

معظم سكان المجالات الحضرية الجديدة أي، 88,4% قد اعتمدوا في بناء مساكنهم أو شرائها على امكانياتهم المادية الشخصية. وهذا لا يمكن تفسيره بتوفر الإمكانيات المالية فقط، فليست كل الأسر ميسورة الحال، و لكن يمكن تفسيره بأن أغلب مساكن المجالات الحضرية الجديدة غير قانونية و بالتالي، لا يملك أصحابها عقود ملكية تمكنهم الاستفادة من المساعدات المختلفة التي تقدمها الدولة، أو الحصول على قرض من البنوك. بالإضافة إلى أن جل السكان عاطلون و لا يمكنهم استخراج كشف الراتب أو وثيقة تبين وجود دخل قار، و هما العنصر الأساس في تشكيل ملف القرض البنكي .

جدول رقم 23: طرق تمويل المساكن في المجالات الحضرية الجديدة. (المصدر: تحقيق ميداني أبريل 2008).

النسبة المئوية (%)	العدد	طريقة التمويل
88,4	428	تمويل شخصي
08,3	40	تمويل شخصي مع مساعدة العائلة
02,5	12	قرض من البنك
00,6	03	قرض من العائلة
00,2	01	قرض من خواص
100,0	484	المجموع

إن إحدى أهم المشاكل التي يطرحها السكن غير القانوني، عدم تكمن سكانه الاستفادة من برامج المساعدات التي تقدمها الدولة بشكل مباشر، من خلال الجماعات المحلية و الهيئات التي تنشط في مجال السكن، أو بشكل غير مباشر من خلال البنوك. و هذا ما يجعل الدولة أضعف الفاعلين في تعمير مدينة مغنية. و يبقى الفاعل الأساسي هو المواطن الذي، لا يجد عوناً له سوى العائلة، مما يجعل التمويل الشخصي مع مساعدة العائلة يحتل المرتبة الثانية ب: 8,3%. أما مساهمة البنوك فضعيفة حيث لم يلجأ إليها إلا 2,5%. و عندما تحدثنا إلى بعض المواطنين وجدناهم توجهوا إلى بنوك أجنبية مثل "سوسيتي جينيرال الجزائر " التي تشترط على من يطلب قرض وجود دخل قار، دون السؤال عن مجال انفاق المال مع سهولة في دراسة الملف.



## 2-7- مصير المسكن السابق: جل المساكن تم بيعها.

معرفة مصير السكن السابق تساعدنا في تفسير حدة أزمة السكن و مستوى الرفاهية المادية للسكان و طرق التمويل .

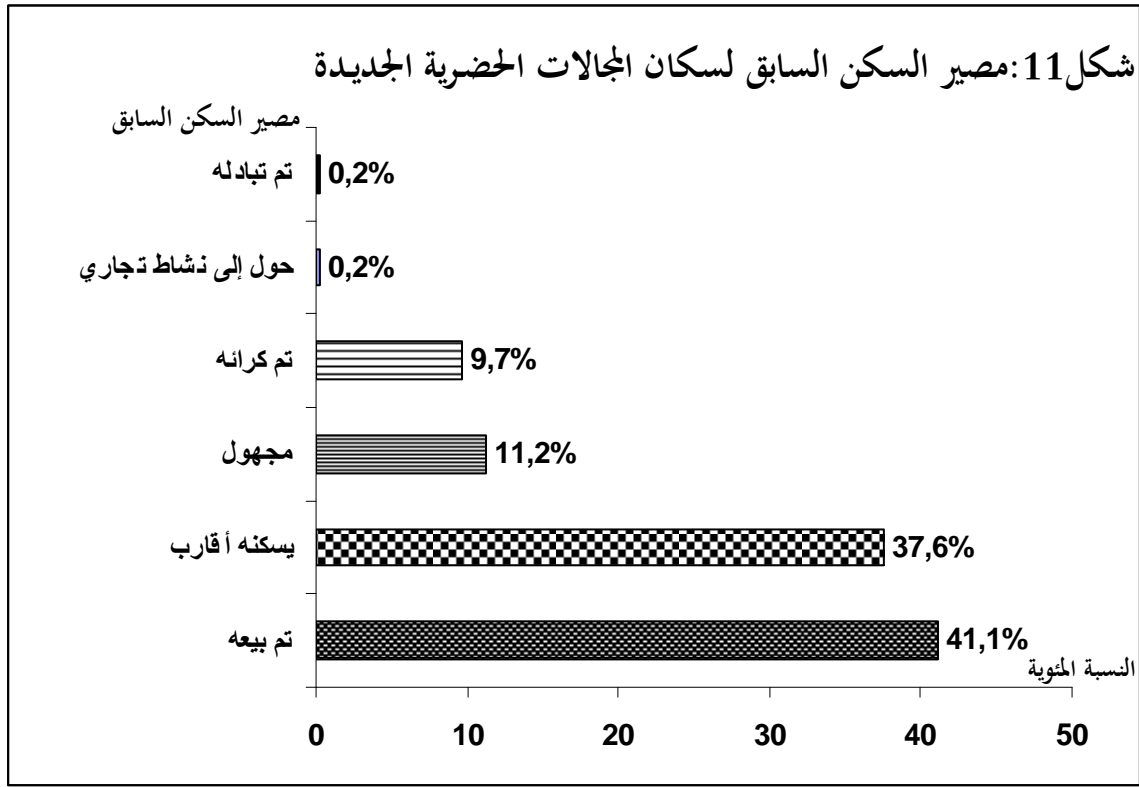
جدول رقم 24: مصير المسكن السابق.

النسبة المئوية(%)	العدد	مصير السكن السابق
41,1	199	تم بيعه
37,6	182	يسكنه أقارب
11,2	54	مجهول
09,7	47	تم كرائه
0,2	01	حول إلى نشاط تجاري
0,2	01	تم تبادله
100	484	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني أفريل 2008.

قامت أغلبية سكان المجالات الحضرية الجديدة ببيع مسكنهم السابق، و هم يمثلون 41,1%. و هذا حتى يتمكنوا من تمويل المسكن الجديد الذين كانوا بصدد بنائه أو شرائه. مما يفسر ما سبق ذكره من اعتماد السكان على التمويل الشخصي للمسكن، و عدم اللجوء للقروض سواء البنكية أو من حواص. و في المرتبة الثانية تأتي الحالات التي تُرك فيها المسكن لأحد الأقارب بنسبة 37,6%، و يتعلق الأمر في هذه الحالات بالأسر التي غادرت المسكن العائلي للاستقلال بمسكن خاص. أما في المرتبة الثالثة فتموقع الأسر التي قامت بكراء المسكن السابق 09,7%، وهكذا يبقى موردا مستمرا للدخل. و لم يتم تحويل إلا 0,2% من المساكن إلى نشاط تجاري. و تجدر الإشارة إلى أن نسبة معتبرة من السكان (11,15%) مجهولون مصير مسكنهم السابق، لأنهم كانوا في حالة كراء و لا يهمهم ما آل إليه.





## 8.2- درجة تجهيز المساكن: رفاهية عالية.

درجة تجهيز المساكن تعكس مستوى الرفاهية الذي وصل إليه السكان، بانتقالهم إلى المجالات الحضرية الجديدة. و تجدر الإشارة إلى التمييز بين تجهيزات يقوم المواطن بتوفيرها شخصيا داخل مسكنه، مثل المطبخ و الحمام و المكيف و الغسالة وغيرها من التجهيزات و الأجهزة الالكترومنزلية، و تجهيزات تقوم الدولة بتوفيرها مثل، الماء و الغاز و الصرف الصحي و الكهرباء و تعبيد الطرقات.

فمن حيث الفئة الأولى من التجهيزات، استطاع السكان توفير مستوى عال من الرفاهية داخل مساكنهم، لدرجة أن أحدهم قال لنا أثناء التحقيق الميداني متفاخرا، انه يملك كل ما يمكن أن نتصوره من أجهزة الكترونية.

جدول رقم 25: درجة تجهيز المساكن في المجالات الحضرية الجديدة في مغنية.

نوع التجهيز	مساكن مجهزة		مساكن غير مجهزة		المجموع	
	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة
مطبخ	477	98,6	07	01,5	484	100
حمام	345	71,3	139	28,7	484	100
غسالة	186	38,4	298	61,6	484	100
مكيف	63	13	421	87	484	100
ثلاجة	480	99,2	04	0,8	484	100
تلفاز	482	99,6	02	0,4	484	100

المصدر: تحقيق ميداني أفريل 2008.

### 8.2-المطبخ:

الأغلبية الساحقة 98,55% من الأسر تملك مطبخا، مما يدل على اتساع المساكن. أما التي لا تتوفر عليه فلا تمثل إلا 01,45%، و قد يكون السبب في الغالب ضيق المسكن.

### 2.8.2- الحمام:

يعتبر ضروريا كونه مرتبط بصحة السكان، و على الرغم من ذلك نجده فقط في 71,28% من المساكن في حين ينعدم في 28,72% منها.

### 3.8.2- الغسالة:

و كذلك المكيف، تعتبرهما الكثير من الأسر أنها من الكماليات و ليسا من الضروريات و يمكن الاستغناء عنهما، مما يفسر نسبتها المنخفضة 38,43% للغسالات، و 13,02% للمكيفات.

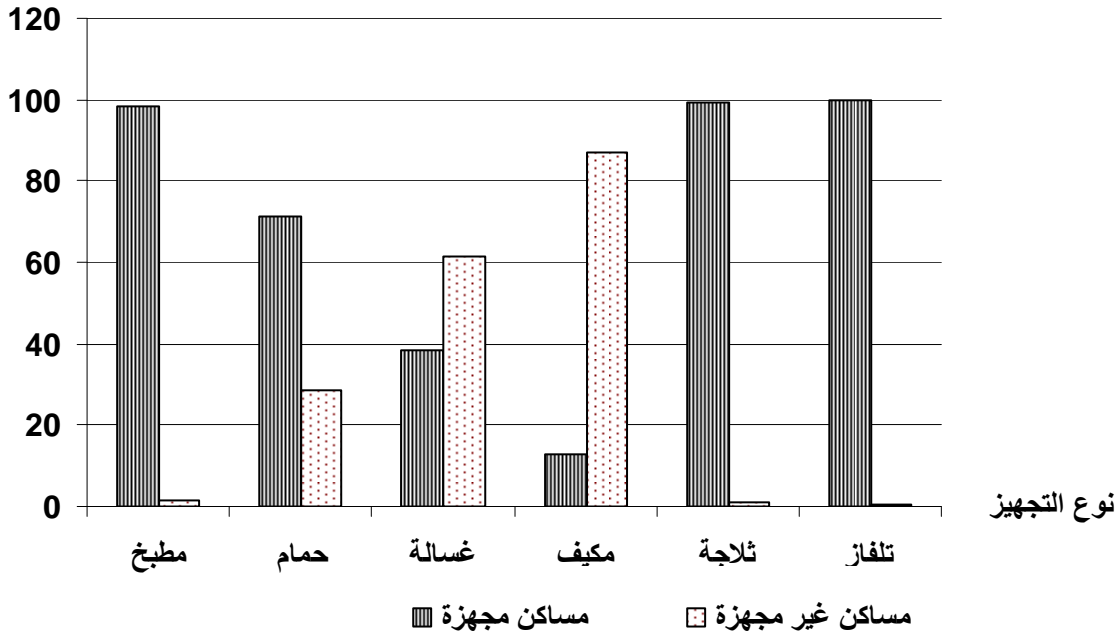
### 4.8.2- الثلاجة:

و التلفاز من ضروريات الأسرة الجزائرية و لا يمكنها الاستغناء عن أي منهما، مما يفسر نسبتها العالية، 99,17% للثلاجات و 99,59% للتلفاز و بالطبع للمقنعات الهوائية.

أما من حيث الفئة الثانية من التجهيزات، يوجد نقص واضح من حيث تعبيد الطرقات و الربط بشبكات: الصرف الصحي و الغاز الطبيعي و الهاتف و الماء. فخلال الصيف تتعرض الأحياء لزواج من الغبار، و في الشتاء تتحول إلى برك من الأوحال.

## شكل 12: درجة تجهيز المساكن في المجالات الحضرية الجديدة

النسبة المئوية



## جدول رقم 26: درجة تجهيز الأحياء من حيث التجهيزات العمومية.

نوع التجهيز	مساكن مجهزة		مساكن غير مجهزة		المجموع
	العدد	النسبة	العدد	النسبة	
هاتف	100	20,7	384	79,3	484
كهرباء	482	99,6	02	0,4	484
ماء	469	96,9	15	03,1	484
غاز	286	59,1	202	40,9	484
صرف صحي	462	95,5	22	04,6	484

المصدر: تحقيق ميداني أفريل 2008.

### 5.8.2- الكهرباء:

استطاعت شركة "سونغاز" ربط كل السكنات تقريبا بشبكة الكهرباء، سواء في الأحياء القانونية أو غير القانونية. و هدفها من ذلك تجنب الفوضى و الأخطار التي قد تنجر عن الربط العشوائي بالشبكة، و السرقات التي قد تحدث للطاقة الكهربائية. و على العكس من ذلك نجد نقصا واضحا من حيث الانارة العمومية.

## 6.8.2- الغاز:

\_ تعاني 40,9% من المساكن عدم الربط بشبكة غاز المدينة، و يرتبط هذا الوضع بالأحياء غير القانونية.

## 7.8.2- الماء:

96,9% من المساكن قد تم ربطها بشبكة الماء الشروب، الآن هذا لا يعكس الوضع الحقيقي حيث، تشكو المناطق الحضرية الجديدة، كباقي احياء مغنية من نقص الماء، الذي يوزع بالتناوب بين الأحياء. و قد لجأ السكان إلى خزانات معدنية أو صهاريج تحت الأرض لتخزين الماء، و في بعض الأحيان إلى حفر آبار.

## 8.8.2- الصرف الصحي:

\_ أو قنوات صرف المياه القذرة، فقد ربطت 95,45% من المساكن. في حين لجأت بعض الأسر إلى حفر الحفر، أو صرف المياه القذرة مباشرة في الأودية إذا كانت المساكن مجاورة لها .



صورة رقم 11: تبين عدم الربط بشبكة الصرف الصحي في حي الحمري

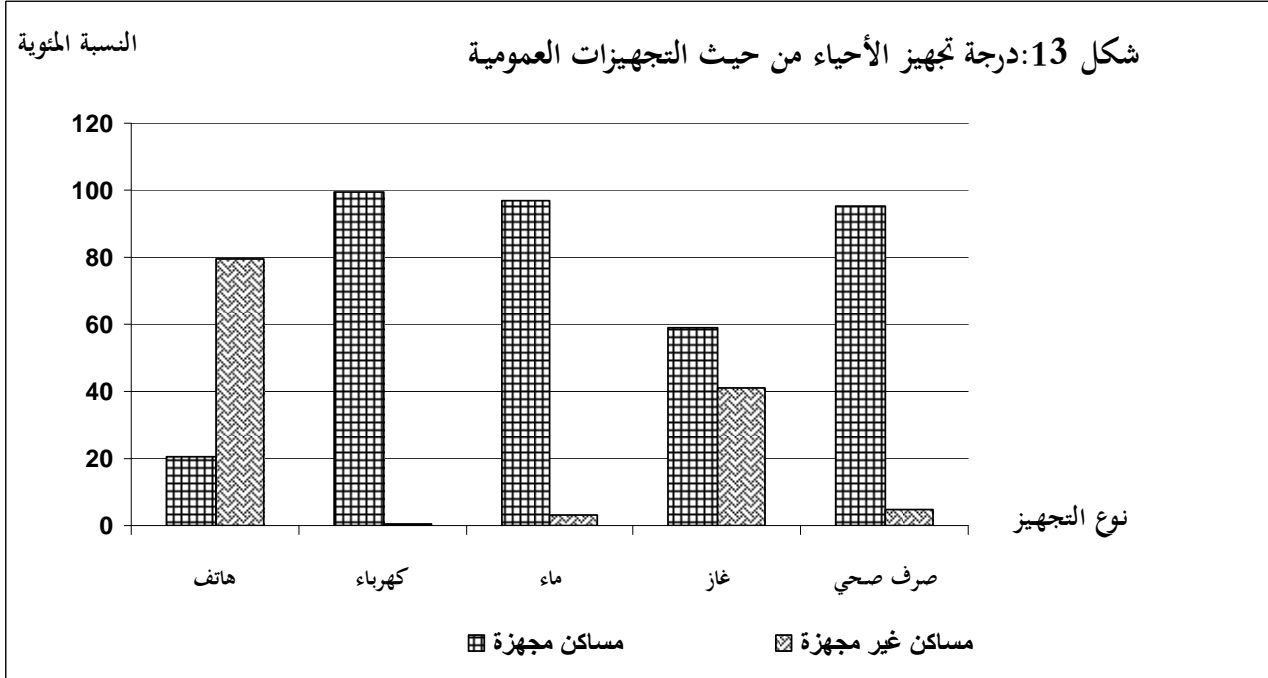




صورة رقم 12: تبين عدم الربط بشبكة الصرف الصحي في شمال حي أولاد بن دامو.

## 9.8.2- الهاتف:

يوجد نقص فادح حيث لم تستفد إلا 20,66% من المساكن، و هي بالطبع تقع في أحياء قانونية وتبقى الأحياء غير القانونية محرومة منها.



### 3- مغنية المصدر الأساسي للحركة التنقلية و الأغلبية ولدوا خارجها.

يسعى السكان إلى الهجرة بالانتقال من مكان إلى آخر و تغيير مكان الإقامة الاعتيادي إلى مكان جديد، في سبيل العيش في حياة أفضل.<sup>15</sup> و نميز بين نوعين من الهجرة، هجرة داخلية من حي إلى آخر داخل مدينة مغنية، و هجرة خارجية من خارج مدينة مغنية.

و لقد عرفت الهجرة بنوعيتها الداخلية و الخارجية تطورا محسوسا بداية من ثمانينات القرن الماضي، نتيجة مشاريع السكن الفردي و الجماعي التي شرعت فيها الدولة لمواجهة أزمة السكن. و قد أنعشت هذه المشاريع سوق العقار و دفعت الكثير من الأسر إلى التنقل إلى الأحياء الجديدة بحثا عن ظروف سكن أحسن، و سمحت للوافدين الجدد بالحصول على مسكن. و بداية من تسعينات القرن الماضي و نتيجة للأزمة الأمنية انتعش سوق العقار غير الشرعي، استجابة إلى طلب القادمين الجدد على السكن من جهة، و إلى طلب السكان المحليين عليه من جهة أخرى.

### 1.3 - الأصول الجغرافية لأرباب الأسر حسب مكان ميلاد: الأغلبية ولدوا خارج مغنية.

يوجد تنوع كبير في الأصل الجغرافي لأرباب الأسر حسب مكان الميلاد، و أغلب أرباب الأسر قد ولدوا خارج مدينة مغنية بـ 283 أي 58,5%. و يدل ذلك على التأثير الذي تمارسه مدينة مغنية على سكان البلديات المجاورة لها، و خاصة بلدية مسيردة بـ 55 أسرة أي 11,4% و بلدية جبالة بـ 37 أي 7,6%.

#### جدول رقم 27: الأصول الجغرافية لأرباب الأسر حسب مكان الميلاد.

مكان الميلاد	العدد	النسبة المئوية
مغنية	201	41,5
خارج مغنية	283	58,5
المجموع	484	100

المصدر: تحقيق ميداني أفريل 2008.

كما تمارس مدينة مغنية جذبا على سكان بقية بلديات ولاية تلمسان بـ 239 أسرة أي 49,4%، و حتى على ولايات أخرى من البلاد، و خاصة الولايات الغربية مثل تيارت عين تموشنت و سيدي بلعباس وهران و مستغانم، و بدرجة أقل الولايات الوسطى و الشرقية و الجنوبية. و لكن

15 - بشير مقييس: مدينة وهران، دراسة في جغرافية العمران. المؤسسة الوطنية للكتاب. 1983. ص 134.

نصيب أرياب الأسر المولودين بمدينة مغنية هو الآخر معتبر 201 أي 41,5%. مما يبين أن المجالات الحضرية الجديدة بمغنية ليست فقط من إنتاج وافدين من خارج المدينة، و لكن أيضا من إنتاج سكان ولدوا و ترعرعوا في مغنية، و جزء منهم يمثل الجيل الثاني أي أبناء الجيل الأول الذي هاجر إليها في بداية الإستقلال.

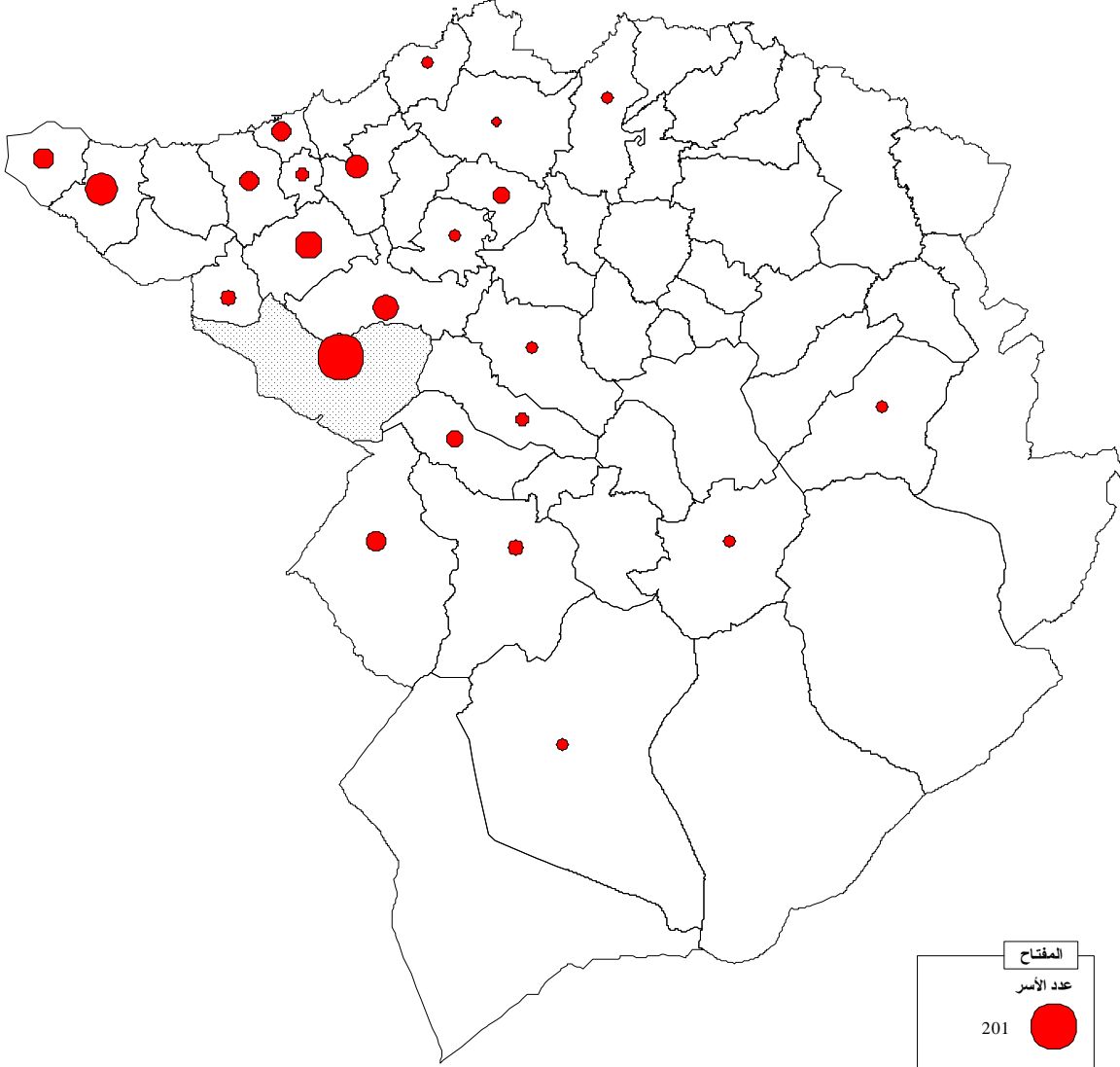
### جدول رقم 28: الأصول الجغرافية لأرياب الأسر حسب مكان الميلاد.

مكان الميلاد	العدد	النسبة المئوية	مكان الميلاد	العدد	النسبة المئوية
مغنية	201	41,5	سبدو	2	0,4
مسيرة	55	11,4	بني صميل	2	0,4
جبالة	37	7,6	سيدس جيلالي	2	0,4
حمام بوغراة	27	5,6	بني وارسوس	1	0,2
ندرومة	16	3,3	صبرة	2	0,4
مرسى بن مهدي	15	3,1	تيارت	7	1,4
بني بوسعيد	11	2,3	عين تموشنت	6	1,2
الغزوات	10	2,1	وهران	6	1,2
السواحلية	9	1,9	مستغانم	4	0,8
سيدي مجاهد	7	1,4	سيدي بلعباس	2	0,4
مرسى بن مهدي	14	2,9	بشار	2	0,4
فلاوسن	7	1,4	البيض	2	0,4
بني سنوس	4	0,8	بسكرة	1	0,2
السواني	4	0,8	النعامة	1	0,2
تيانت	3	0,6	تيزي وزو	1	0,2
بوخلو	3	0,6	المغرب	9	1,9
عين فتاح	2	0,4	فرنسا	5	1,0
هنين	2	0,4	المجموع	484	100,0
الرمشي	2	0,4			

المصدر: تحقيق ميداني أفريل 2008.

الأصل الجغرافي لأرباب أسر مدينة مغنية

ش



المفتاح

عدد الأسر

201

55

7

المقياس:

30 15 0 كم

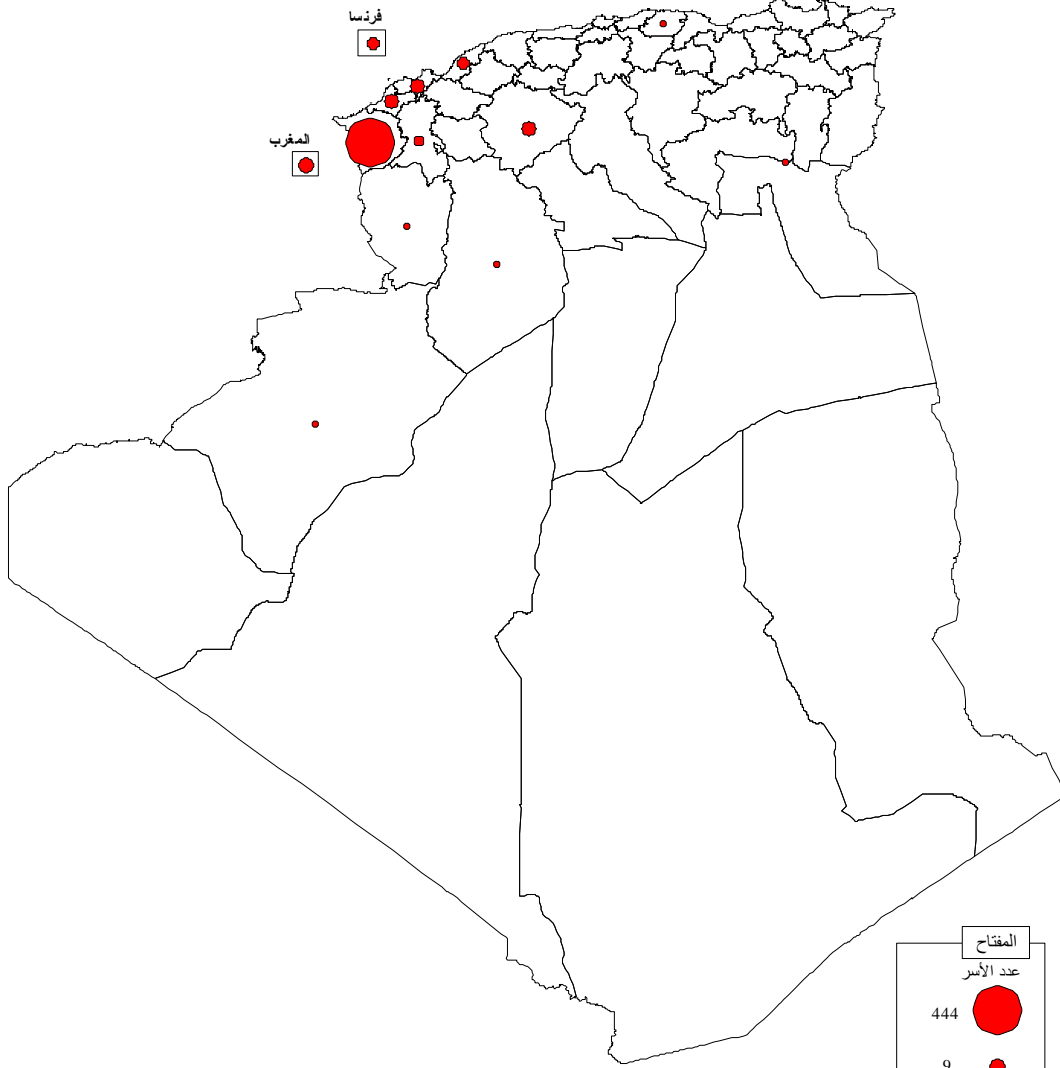
المصدر: تحقيق ميداني أبريل 2008



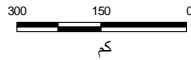
خريطة رقم: 9

الأصل الجغرافي لأرباب الأسر في المجالات الحضرية  
الجديدة في مغنية حسب الولايات

ش



المقياس:



المصدر: تحقيق ميداني أبريل 2008

### 2.3 - الإقامة السابقة لأرباب الأسر : مغنية المصدر الأساسي للحركة التنقلية.

دراسة الإقامة السابقة لأرباب الأسر القادمين من خارج مدينة مغنية، تساعدنا في الكشف عن مدى الجاذبية التي تمارسها. و هل تنحصر هذه الجاذبية في حدود البلديات المجاورة لها أم تتعدى ذلك إلى بلديات أخرى من ولاية تلمسان، و ربما ولايات أخرى من البلاد.

جدول رقم 29 : الإقامة السابقة لأرباب الأسر في المجالات الحضرية الجديدة.

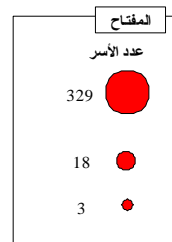
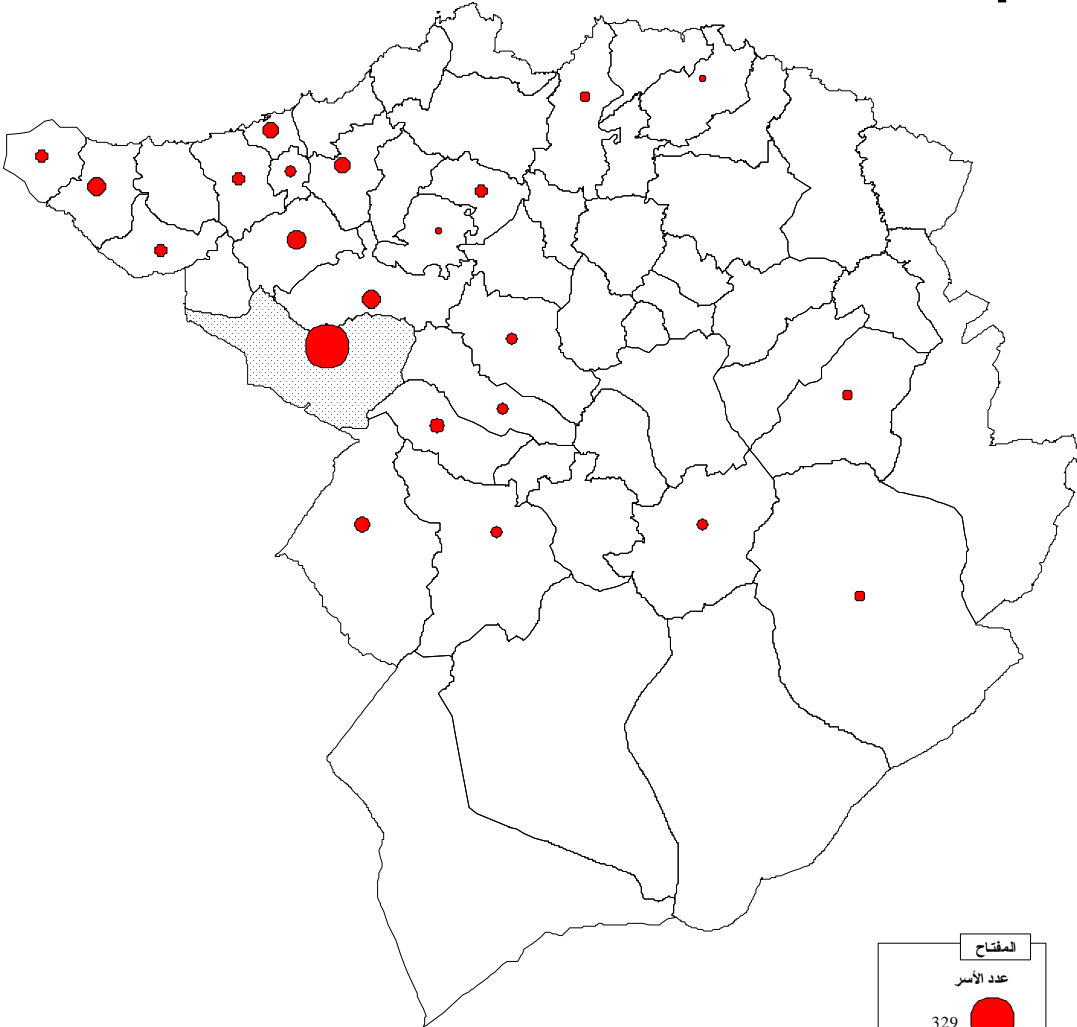
الإقامة السابقة	العدد	النسبة المئوية	الإقامة السابقة	العدد	النسبة المئوية	الإقامة السابقة	العدد	النسبة المئوية
مغنية	329	68	بني سنوس	3	0,6	وهران	5	1
مسيرة	15	3,1	صيرة	3	0,6	سيدي بلعباس	2	0,4
جباله	18	3,7	تيانت	3	0,6	النعامة	2	0,4
حمام بوغراة	14	2,9	سبدو	3	0,6	عين الدفلة	1	0,2
ندرومة	10	2,1	بوحلو	3	0,6	غليزان	1	0,2
الغزوات	10	2,1	بني صميل	2	0,4	مستغانم	1	0,2
بني بوسعيد	8	1,7	الرمشي	2	0,4	الجزائر	1	0,2
فلاوسن	5	1	القور	2	0,4	بشار	1	0,2
مرسى بن مهدي	4	0,8	الفحول	1	0,2	بسكرة	1	0,2
سيدي مجاهد	6	1,2	عين فتاح	1	0,2	فرنسا	5	1,
باب العسة	4	0,8	تيارت	8	1,7	المجموع	484	100
السواحلية	4	0,8	عين تموشنت	6	1,2			

المصدر: تحقيق ميداني أفريل 2008.

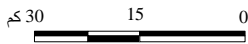
يبدو من خلال الجدول 29 إن المجالات الحضرية الجديدة في مغنية هي من إنتاج سكان مغنية أنفسهم و دليل ذلك أن 329 من الأسر المحقق معها أي 68% كانوا يقطنون بمدينة مغنية و قد إنتقلوا إلى المجالات الحضرية الجديدة سعيا وراء تحسين ظروف سكنهم.

و توضح الخريطتان 10 و 11 أنه بالإضافة إلى السكان المحليين وفد مهاجرون من البلديات المجاورة. و تأتي في المقدمة دائما بلديتي مسيرة و جباله، فقد كانتا بإستمرار المصدر الأساسي للنزوح الريفي إلى مغنية في بداية الاستقلال هروبا من الفقر، و في بداية التسعينات هروبا من اللأمن السائد في هذه المناطق الجبلية. .

الإقامة السابقة لأرباب أسر مدينة مغنية



المقياس:



المصدر: تحقيق ميداني أفريل 2008

و إلى جانب مسيردة و جبالة وفد مهاجرون من حمام بوغرارة و ندرومة و الغزوات و بني بوسعيد، ب2,9% و 2,1% و 2,1% و 1,7% على التوالي، و كلها بلديات مجاورة لمغنية. كما قَدِم مهاجرون من بلديات ولاية تلمسان ب9,5%، و من ولايات أخرى من الوطن ب6% و هؤلاء و أولئك كان الدافع الأول وراء هجرتهم هو فرص إيجاد عمل بفضل الطابع التجاري الذي تتميز به مدينة مغنية من جهة، والأجور المرتفعة لدى القطاع الخاص من جهة أخرى. أما العائدون من الخارج إلى أرض الوطن فلا يمثلون إلا 1%، و قد عادوا من فرنسا على الخصوص.

### **3.3 – الإقامة السابقة لأرباب الأسر داخل أحياء مغنية: حي المطمر الممون الرئيسي .**

عندما تفكر أسرة في تغيير مسكنها لتنتقل إلى مسكن آخر واقع بنفس الحي أو في حي آخر، فذلك لأنها ليست راضية عنه. و ينتج عن ذلك تغييرا في خصائص السكن من حيث نمطه و حجمه و وضعيته القانونية، و غيرها. و تكشف حركة السكان التنقلية داخل مدينة مغنية عن الأحياء التي كانت مصدرا لها و بالمقابل الأحياء المستقبلية لها، و كيف يفضل السكان الانتقال إلى حي معين دون غيره.

يمثل حي مطمر المصدر الأساسي للحركة التنقلية نحو المجالات الحضرية الجديدة بمغنية بنسبة 20,4% و هو حي قديم تزدهم به أعداد كبيرة من السكان و المساكن من نمط حوش، أين تتعايش عدة أسر تسعى كل منها إلى الإستقلال بمسكن منفرد. و هذا التوجه يصدق على المجالات الحضرية الجديدة مجتمعة و منفردة. فكلما درسنا الإقامة السابقة لسكان أي حي من أحياء مغنية إلا وجدنا الأغلبية قادمة من حي مطمر.

و بالإضافة إلى حي مطمر تساهم المدرجات و قاضي و بريثي و عزوني بنسب هامة، هي 14,9% و 11,6% و 8,5% و 6,1% على التوالي.

أما الأسر الوافدة من وسط المدينة فلا تمثل إلا نسبة ضعيفة 3,7%، حيث أن السكان متمسكون أكثر من سكان الأحياء الأخرى بمحيطهم الاجتماعي و الجوار. و بدل الانتقال إلى المجالات الحضرية الجديدة فإنهم عادة ما يقومون بإعادة بناء مساكنهم.

جدول رقم 30: الإقامة السابقة لأرباب الأسر داخل أحياء مغنية.

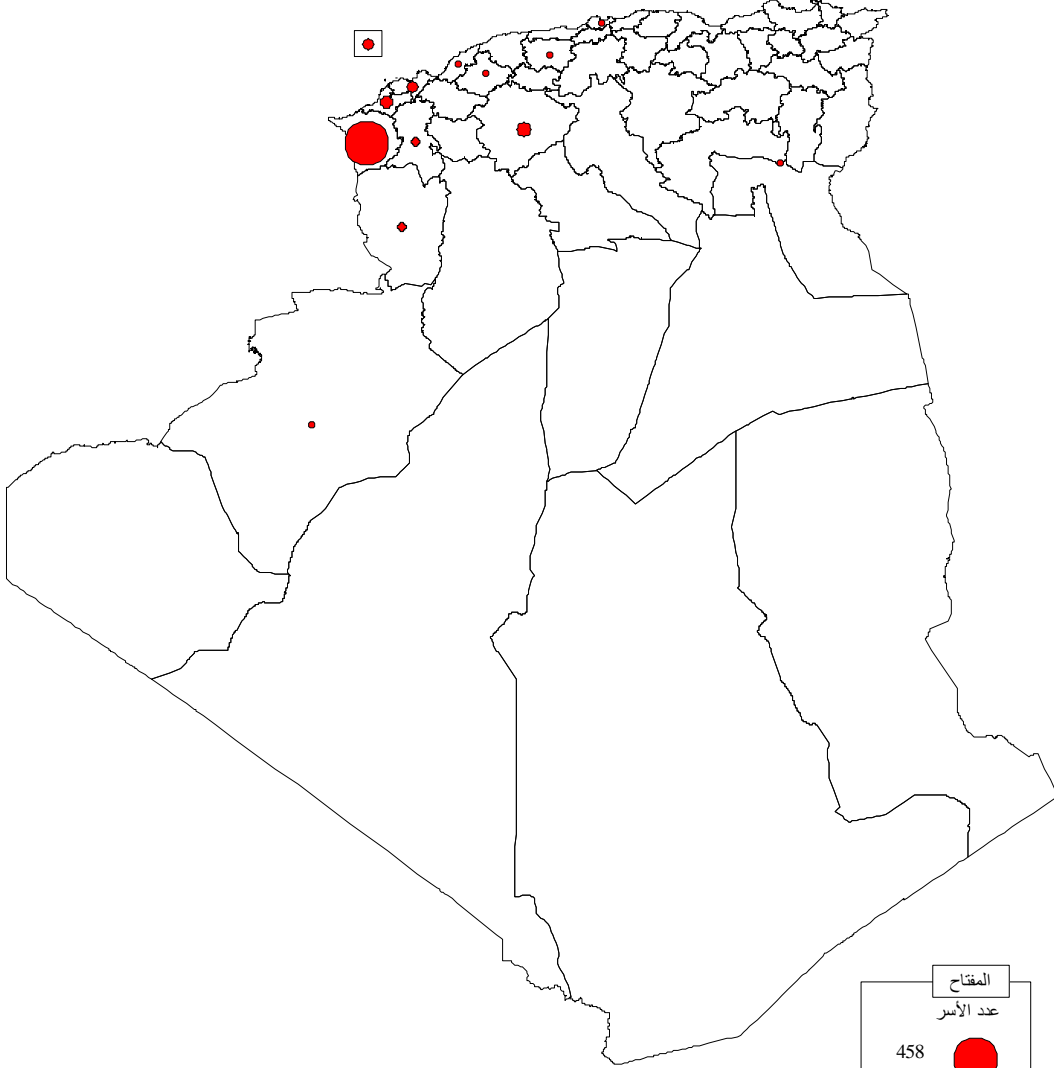
النسبة المئوية	العدد	الإقامة السابقة	النسبة المئوية	العدد	الإقامة السابقة
2,1	7	الحمري	20,4	67	مطمر
0,3	1	منقاري	14,9	49	المدرجات
1,8	6	هدام	11,6	38	قاضي
2,7	9	المحجرة	8,5	28	بريفي
1,2	4	حي الزيتون	6,1	20	عزوني
1,2	4	أولاد بن صابر	5,8	19	المذبح
1,8	6	بلال	4,6	15	د ن س
0,9	3	الفتح	6,1	20	أولاد بن دامو
0,6	2	الجرابعة	2,4	8	الشهداء
0,6	2	تجزئة .و.ت.إ	3,7	12	وسط المدينة
0,9	3	الغابات	0,9	3	إبن سينا
100	329	المجموع	0,9	3	الفتح

المصدر: تحقيق ميداني أبريل 2008.

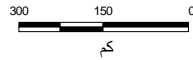
خريطة رقم: 11

الإقامة السابقة لأرباب الأسر في المجالات الحضرية  
الجديدة في مغنية حسب الولايات

ش



المقياس:



المفتاح

عدد الأسر

458

8

1

المصدر: تحقيق ميداني أبريل 2008

### 3.4 - البنية المهنية الاجتماعية لأرباب الأسر: البطالون هم الفئة الغالبة.

لنمط المسكن علاقة وطيدة بالفئة المهنية الاجتماعية التي ينتمي إليها رب الأسرة؛ لأنها تعكس مستوى دخل الأسرة و مستواها الاجتماعي و الاقتصادي. و لهذا قمنا بتقسيم أرباب الأسر إلى فئات مهنية إجتماعية. و سيساعدنا هذا التقسيم كذلك في استخراج العلاقة القائمة بين بالفئات المهنية الإجتماعية و خصائص السكن و أسباب التنقل و فترات التنقل و غيرها من العلاقات.

جدول رقم 31 : البنية المهنية الاجتماعية لأرباب الأسر في المجالات الحضرية الجديدة.

البنية المهنية الاجتماعية	العدد	النسبة المئوية	البنية المهنية الاجتماعية	العدد	النسبة المئوية
إطارات عليا	15	3,1	بطالون	115	23,8
إطارات متوسطة	23	4,8	ربات بيوت	43	8,9
مستخدمون حكوميون	54	11,2	فلاحون	12	2,5
مستخدمو القطاع الخاص	34	7,0	مهاجرون	3	0,6
تجار و حرفيون	95	19,6	المجموع	484	100
متقاعدون و ذوي منح	90	18,6			

المصدر: تحقيق ميداني أبريل 2008.

إن الملفت للنظر هو العدد الكبير للبطالين 115 أي 23,8 %، و كذلك ربات الأسر بدون عمل 43 أي 8,9 %، و هن ربات بيوت أي ماكنات بالبيوت لا يمارسن نشاط ما خارج البيت. هذه الوضعية ليست إستثناءا خاصا بالمجالات الحضرية الجديدة، بل هي الوضع العام السائد في بلدية مغنية. فمدينة مغنية تشهد ارتفاعا لنسبة البطالة من تعداد إلى آخر، فقد كانت سنة 1977 حوالي 14,8 % ثم 13,8 % سنة 1987 ثم تضاغت إلى 46,6 % سنة 1998، و الوضع سائر إلى تدهور أكثر.<sup>16</sup> حيث من الصعب توقع تحسن وضعية التشغيل في مغنية على المدى القصير. و أسباب إرتفاع نسبة البطالة تعود إلى الظرف الاقتصادي المتدهور الذي عرفته مغنية على غرار بقية البلاد و إلى تسريح جزء من العمال و أحيانا تصفية بعض المؤسسات. بالإضافة إلى غلق الحدود مع المغرب و التي أدت إلى تراجع فرص العمل في القطاع التجاري خاصة و القطاع الثالث عامة.

و الواقع أن هذه الوضعية تتضمن مغالطة و لا تعكس الحقيقة. فأتناء سؤالنا لأرباب الأسر عن المهنة التي يمارسونها كان جلهم يجيب بأنه بطال. فبالنسبة إليهم العامل هو الذي يزاول وظيفة حكومية براتب شهري و ضمان إجتماعي. و حقيقة الأمر أنهم يخفون وظيفتهم و هي تجارة السوق

<sup>16</sup> : PDAU Maghnia , phase1,URSA Oran 2004.p99.

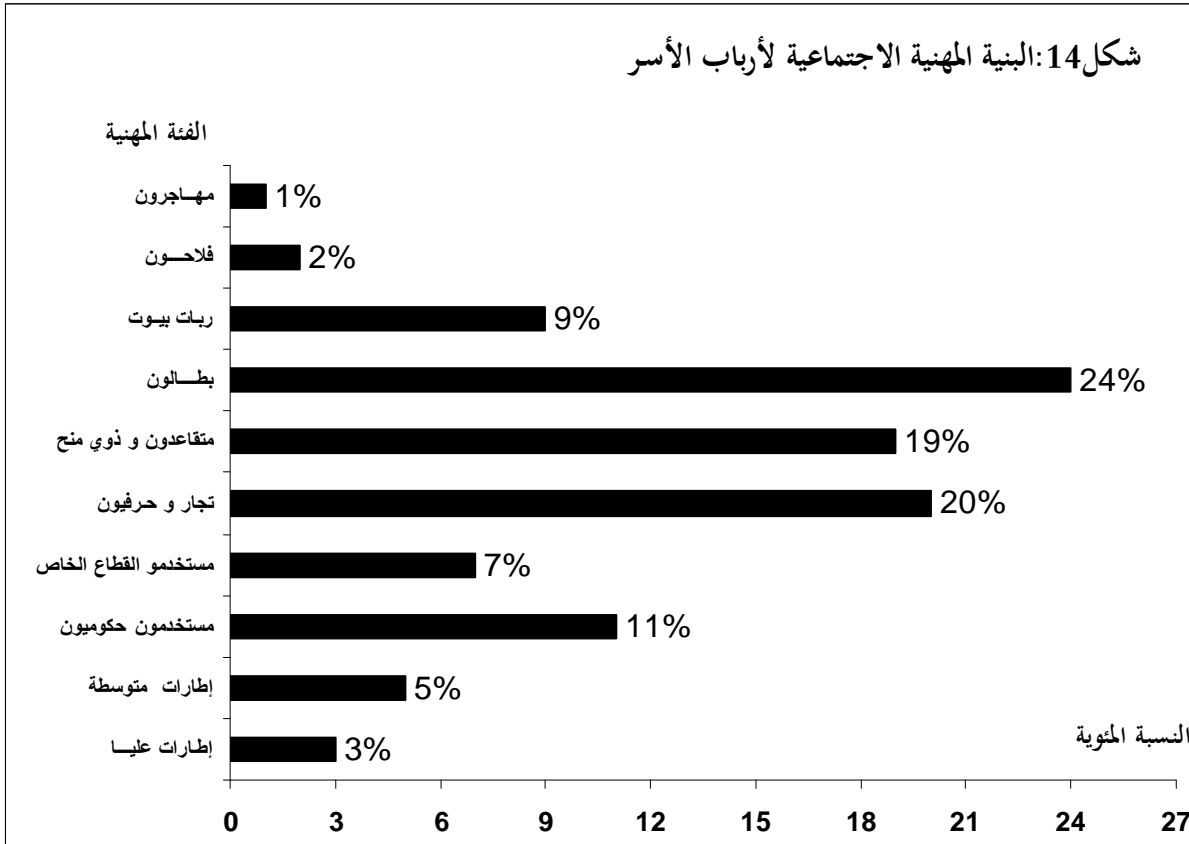
السوداء و التهريب.و إلا كيف يمكن لبطال أن يبني أو يشتري فيلا قيمتها مئات ملايين السنتيمات و ربما ملايين السنتيمات،و يمتلك سيارة ويجهز مسكنه بأحدث التجهيزات الإلكترونية.

و تأتي في المرتبة الثانية فئة التجار و الحرفيين بـ 19,6%. فنتيجة الموقع الحدودي لمدينة مغنية برزت بشكل واضح مهنتان، الأولى هي التجارة التي شجعتها السوق السوداء و توافد أعداد هائلة من المواطنين إلى مغنية لاقتناء السلع المهزبة.و الثانية هي الحرف المختلفة التي تحتاجها مدينة تعيش حالة إنفجار مجالي مثل البنائين و النجارين و اللحامين و الميكانيكيين، خاصة وأن الأجور مغرية .

كما يوجد طلب بيّن على اليد العاملة البسيطة و غير المؤهلة للقيام بأعمال شاقة، و خاصة في مجال البناء. هذه الأعمال قلما يقوم بها سكان من أصول مغناوية،و لكن يقوم بها وافدون و مهاجرون غير شرعيين أفرقة.

تموقع فئة المتقاعدين و ذوي المنح في المرتبة الثالثة بـ 18,6%. أما الإطارات العليا و المتوسطة فنسبتهما ضئيلة، 3,1% و 4,8% على التوالي.

شكل 14: البنية المهنية الاجتماعية لأرباب الأسر





### 5.3 - فترات الإستقرار بالمجالات الحضرية الجديدة: جل الأسر إستقرت بعد 1986 .

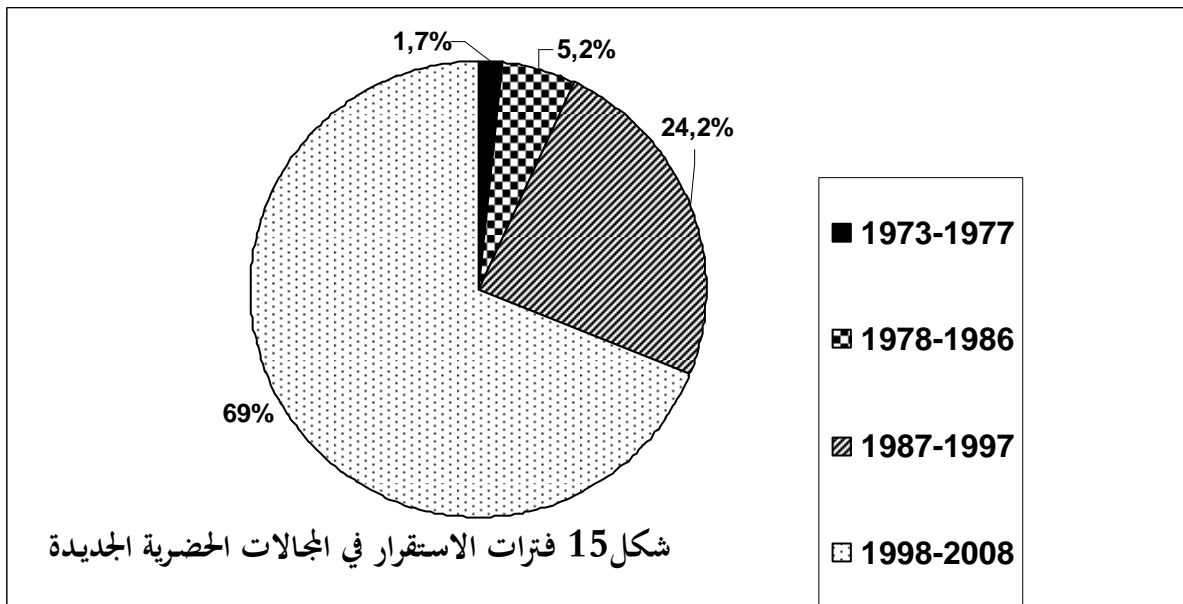
عند تقسيم فترات الإستقرار أو الإقامة بالمجالات الحضرية الجديدة ،حرصنا على الإبقاء على نفس التقسيم المتبع في تقسيم فترات التوسع المجالي لمدينة مغنية، لعلنا نجد علاقة ما بين الظاهرتين. لقد حدث إستقرار الأسر المتنقلة إلى بالمجالات الحضرية الجديدة ما بعد سنة 1986 حيث في فترة 2008-1987 إستقرت بها 451 عائلة بنسبة 93,2 % من العائلات. و يتوافق ذلك مع مشاريع السكن الفردي و الجماعي التي شرعت فيها الدولة لمواجهة أزمة السكن من جهة ، و تدهور الوضع الأمني الذي كانت الأرياف ضحيته الأولى.

#### جدول رقم 32: فترات الاستقرار بالمجالات الحضرية الجديدة.

المجموع	2008-1998	1997-1987	1986-1978	1977-1973	فترات الاستقرار
484	334	117	25	8	العدد
100	69	24,2	5,2	1,7	

المصدر: تحقيق ميداني أبريل 2008.

أما أهم فترات الاستقرار فكانت بدايةً من سنة 1998 و التي سجل فيها لوحدها إستقرار 102 عائلة بنسبة 30,5 % من الأسر المستقرة في الفترة ما بين 1998 و 2008، و التي قدر عددها بـ 334 عائلة أي 69 % من مجموع العائلات المحقق معها. و قد تضافرت في ذلك الإستقرار عدة عوامل أهمها تدهور الوضع الأمني في البلديات الريفية الجبلية المجاورة لمدينة مغنية و استغلال المواطنين لذلك لتوسيع أحياء غير شرعية شمال و غرب مدينة مغنية.



الفصل الرابع  
رضا عن ظروف السكن  
و اندماج جزئي

قد ينجح السكان في الانتقال إلى المجالات الحضرية الجديدة و تحسين ظروف سكنهم، ولكنهم قد يفشلون في الاندماج في الأحياء الجديدة، خاصة إذا كانت تعاني نقصا في الخدمات و التجهيزات، مما يجعل السكان يعودون إلى أحيائهم السابقة لتلبية حاجياتهم و هكذا لا تنقطع صلتهم بها و يستمر الحنين إليها.

حاولنا معرفة مدى اندماج السكان في المجالات الحضرية الجديدة من خلال أمرين: الأمر الأول يتمثل في معرفة الانطباع الذي شكله السكان حول مجالاتهم الحضرية الجديدة، و الأمر الثاني الاطلاع على درجة التجهيزات و الخدمات المتوفرة على مستوى الحي. وقد اعتمدنا في ذلك على نموذجين هما حي عمر و حي الشهداء.

### **1- تدمر عام من الخدمات العمومية.**

سبق الذكر أن، سكان المجالات الحضرية الجديدة في مغنية، استطاعوا توفير رفاهية عالية داخل مساكنهم، إلا أن الأمر ليس كذلك خارج المساكن، أي في الأحياء حيث الرفاهية تكاد تنعدم. فالطرق غير معبدة، و الخدمات المختلفة إما ضعيفة أو منعدمة، مما يجعل المجالات الحضرية الجديدة تعيش تبعية شبه كاملة لوسط المدينة، من حيث الخدمات الإدارية و الثقافية و الصحية و الرياضية و التعليمية.

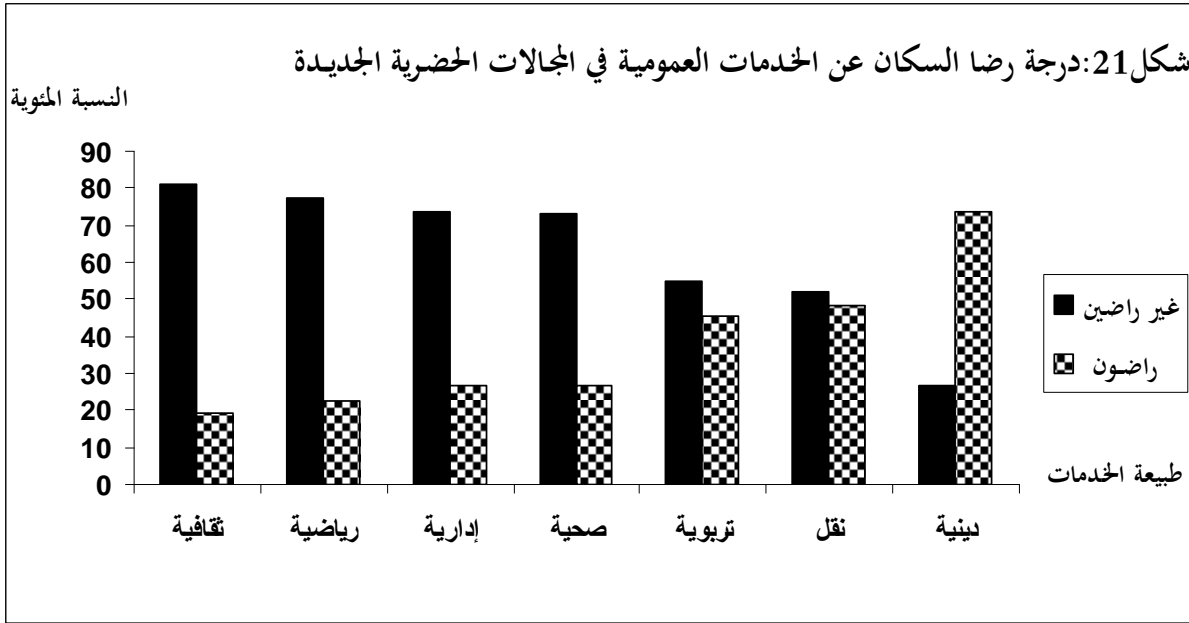
### **جدول رقم 52: درجة رضا السكان عن الخدمات العمومية في المجالات الحضرية الجديدة .**

المجموع	سكان راضون عن الخدمات		سكان غير راضين عن الخدمات		طبيعة الخدمات
	النسبة المئوية	العدد	النسبة المئوية	العدد	
484	19	92	81	392	ثقافية
484	22,7	110	77,3	374	رياضية
484	26,7	129	73,4	355	إدارية
484	26,9	130	73,1	354	صحية
484	45,3	219	54,8	265	تربوية
484	48,1	233	51,9	251	نقل
484	73,6	356	26,5	128	دينية

المصدر: تحقيق ميداني أبريل 2008.

إن 73,4% من السكان، غير راضين عن الخدمات الإدارية ، و81% عن الخدمات الثقافية، و73,1% عن الخدمات الصحية، و77,3% عن الخدمات الرياضية، وكذلك الخدمات التربوية و النقل، بـ54,8% و 51,9% على التوالي. إلا أنهم راضون عن الخدمات الدينية، وهي في الحقيقة تنحصر في توفر مسجد أو قاعة للصلوات . و كما هو معلوم، هذه المساجد تبني بتبرعات من المواطنين، و تكتفي الدولة بالإشراف على العملية.

و على هذا الأساس، على السلطات المحلية بذل مجهود أكبر لتوفير مختلف الخدمات في المجالات الحضرية الجديدة، و تخفيف الضغط على وسط المدينة.



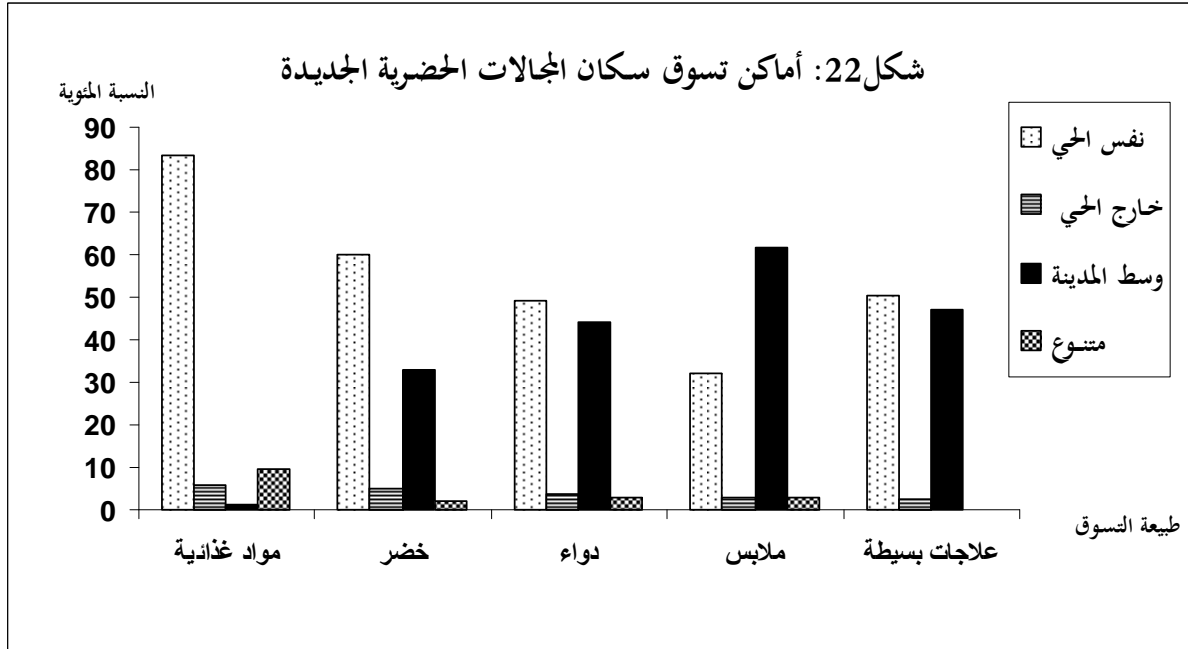
## 2 - تبعية لوسط المدينة من حيث التسوق.

تدرجيا و بمرور الزمن، استطاعت المجالات الحضرية الجديدة، الاستقلال عن وسط المدينة في الكثير من الخدمات التجارية، و إن كنت أقل كثافة مقارنة به، و خاصة المشتريات التي تتم يوميا. فمن حيث المواد الغذائية العامة يقوم 83,3% من أرباب الأسر بشرائها من المجالات الحضرية الجديدة و 60% للخضر و 49,2% للدواء و 50,4% للعلاجات البسيطة. أما من حيث الملابس و العلاجات فلم تتخلص المجالات الحضرية الجديدة بعد من تبعيتها لوسط المدينة، حيث يتوجه إليه 61,8% من السكان لشراء الملابس و 47,1% للعلاجات البسيطة، و نسبة ضئيلة من السكان تقوم بالتسوق من أحياء متنوعة.

جدول رقم 53: أماكن تسوق سكان المجالات الحضرية الجديدة.

المجموع	علاجات بسيطة		ملابس		دواء		خضر		مواد غذائية		مكان التسوق	
	عدد	نسبة	عدد	نسبة	عدد	نسبة	عدد	نسبة	عدد	نسبة		
100	484	50,4	244	32,2	156	49,2	238	60	288	83,3	403	نفس الحي
100	484	02,5	12	3,1	15	3,72	18	5	24	6	29	خارج الحي
100	484	47,1	228	61,8	299	44	213	33	162	1,2	46	وسط المدينة
100	484	0	0	2,8	14	3,1	15	2	10	9,5	6	متنوع

المصدر: تحقيق ميداني أفريل 2008.



### 3 - استقلالية عن أحياء الإقامة السابقة.

عدم تردد السكان على الأحياء السابقة التي قدموا منها: يعكس درجة اندماجهم في الأحياء التي تنقلوا إليها. ونحن قد وجدنا أن 91,1% من سكان المجالات الحضرية الجديدة غير مرتبطين بأحيائهم السابقة، و لم يعودوا يترددون عليها بشكل مستمر. و لم يعودوا يترددون على الأماكن السابقة لشراء الملابس 95,3% أو الذهاب إلى الحمام الذي تعودوا عليه سابقا 96,7% أو الطبيب 89,9% أو الحلاق 96,3%. و هذا يعكس استقلالية عن أحياء الإقامة السابقة، ولكنه لا يعكس بالضرورة استقلالية الأحياء الجديدة، والتي هي في الواقع أحياء منامات، بسبب النقص الفادح في الخدمات العمومية.

جدول رقم 54: تردد سكان المجالات الحضرية الجديدة على الأحياء السابقة.

المجموع	التردد على الأحياء السابقة		عدم التردد على الأحياء السابقة		طبيعة التردد
	العدد	النسبة	العدد	النسبة	
100	484	8,9	43	91,1	على الحي بشكل مستمر
100	484	3,3	16	96,7	الحمام
100	484	3,7	18	96,3	حلاق
100	484	4,8	23	95,3	شراء ملابس
100	484	10,1	49	89,9	الطبيب

المصدر: تحقيق ميداني أفريل 2008.

**4 - رضا عن الأحياء و عدم رضا عن الخدمات العمومية.**

الانطباع الذي شكله السكان عن أحيائهم الجديدة، يعكس إلى أي مدى استطاعوا الاندماج فيها. وإن كان السكان غير راضين عن الخدمات العمومية كما سبق أن أوضحنا، إلا أنهم راضون عن الحوار و العلاقات الاجتماعية التي استطاعوا نسجها مع جيرانهم الجدد.

جدول رقم 55 : انطباع سكان المجالات الحضرية الجديدة في مغنية عن أحيائهم الجديدة

المجموع	أحسن من الحي السابق	نفس الشيء مقارنة بالحي السابق	أسوأ من الحي السابق
484	271	191	22
% 100	% 56	% 39,5	% 04,6

المصدر: تحقيق ميداني أفريل 2008.

أغلب أرباب الأسر أي 56%، يجدون أحياءهم الجديدة أحسن من الأحياء السابقة التي قدموا منها. وهذا خاصة من حيث مميزات المسكن الجديد و الجيران الجدد، و بغض النظر عن مستوى

الخدمات و المرافق العمومية في الحي. في حين أن 39,5 % يجدون أحياءهم الجديدة في نفس درجة الأحياء السابقة، و الشيء الوحيد الذي تحسن بالنسبة لهم هو المسكن. أما الذين يجدونها أسوء فلا يمثلون إلا نسبة ضعيفة 04,6 %.

**5 - تمسك بالمساكن وعدم الرغبة في تغييرها.**

جل السكان، يبدون رغبتهم في الاستقرار في مساكنهم، التي تنقلوا إليها في المجالات الحضرية الجديدة، و هم يمثلون 77,89%. وهذا يدل أن جلهم وجدوا ضالتهم التي كانوا يسعون وراءها، من خلا انتقلهم إلى مساكنهم الحالية. و يدل كذلك على رضاهم عن ظروف سكنهم الجديدة.

**جدول رقم 56: رغبة سكان المجالات الحضرية الجديدة في مغنية في تغيير المسكن.**

المجموع	الرغبة في تغيير المسكن	عدم الرغبة في تغيير المسكن	
484	107	377	العدد
100	22,1	77,9	النسبة

المصدر: تحقيق ميداني أبريل 2008.

أما الذين يرغبون في تغيير مساكنهم، فلا يمثلون إلا 22,1%، و هم في حالة كراء أو من يقيمون مجانا أو في مسكن ضيق.

### **6 - تمسك بالأحياء وعدم الرغبة في تغييرها.**

الأغلبية الساحقة من أرباب الأسر، أي 82,23% لا يسعون إلى تغيير أحيائهم، بل يتمسكون بها. وهم راضون عن أحيائهم، ليس بسبب ما تتوفر عليه من رفاهية، ولكن بسبب الجوار و الجو الاجتماعي العام.

في حين، أن الذين يرغبون في تغيير الحي لا يتعدون 17,77%، و هم عادة من يسعون إلى الانتقال إلى أحياء قانونية، للحصول على مسكن موثق. بينما الذين يريدون مغادرة مدينة مغنية ناذرون جدا.

**جدول رقم 57: رغبة سكان المجالات الحضرية الجديدة في مغنية في تغيير الحي.**

المجموع	الرغبة في تغيير الحي	عدم الرغبة في تغيير الحي	
484	86	398	العدد
100	17,8	82,2	النسبة

المصدر: تحقيق ميداني أبريل 2008.

وهكذا يتضح أن السكان راضون عن مساكنهم و أحيائهم الجديدة، و غير الراضين قلة قليلة .



## 7- نموذجان عن مدى الاندماج:حيي عمر و حي الشهداء.

بعد أن تطرقنا إلى مدى اندماج الأحياء المحيطة في مدينة مغنية، سنأخذ الآن حين كنموذجين ، من خالهما نوضح أكثر درجة التبعية التي تعيشها هذه الأحياء لوسط المدينة. و قد تم اختيار حيي عمر و الشهداء لأتهما الأكثر تعبيراً عن التبعية لوسط المدينة من جهة، و من جهة أخرى، لتوفر دراسات سابقة لهما تمكنا من المقارنة بين الوضعية الحالية و الوضعية السابق.بالإضافة اختلاف الوضعية القانونية للأراضي التي أقيم عليها الحيان ،فحي عمرأقيم و توسع على أراضي خاصة بينما بني و توسع حي الشهداء على حساب أراضي حكومية. يلعب النشاط التجاري و الخدمات دورا هاما في حياة المدن و الأحياء فهو يعتبر محرك الحياة الحضرية و يساهم في تلبية الحاجيات اليومية للسكان.فالأحياء التي تشكوا نقص التجارة و الخدمات ليست في الواقع سوى أحياء للنوم،و يمكن أن نشبهها بجسد تغادره روحه (السكان) في النهار لتعود إليه ليلا، ليس لبعث الحياة فيه و لكن للنوم لا أكثر.و هذا ما يعانيه حي عمر و حي الشهداء بسبب النقص الفادح في النشاط التجاري و الخدمات،و هذا ما سنحاول إيضاحه في ما يلي.و لكن قبل ذلك سنتطرق إلى الدراسة العمرانية للحيين.

### 1.7- الدراسة العمرانية و خصائص الحركة التنقلية في حي عمر.

يقع حي عمر في أقصى غرب مدينة مغنية،يحده من الشمال و الشرق و الغرب أراضي شاغرة،و من الجنوب حي الجرابعة.و قد أنشئ الحي بشكل غير قانوني على أراضي خاصة،قام أصحابها بتقسيمها إلى قطع أرضية و بيعها لخواص .هؤلاء بنو عليها مساكنهم مستغلين الفرصة التي أتاحت لهم في ظروف ندرة القطع الأرضية المخصصة للبناء على مستوى مدينة مغنية.



صورة رقم 13: سكن غير قانوني في حي عمر تمّ هدمه من طرف البلدية.



صورة رقم 14: صورة جوية لحي عمر، المصدر: (Google earth) .



## 1.1.7- الدراسة العمرانية لحي عمر.

### 1.1.1.7- مخطط الحي: مخطط شطرنجي منتظم.

على الرغم من كون حي عمر غير قانوني، فقد رسم و بني وفق مخطط شطرنجي، بحيث وضعت الشوارع مستقيمة أفقية و عمودية، و تتقاطع مع بعضها البعض في زوايا عمودية، و هذا ما توضحه الصور. و سهل هذا المخطط على السلطات المحلية إنشاء مختلف الشبكات، من قنوات الصرف و الكهرباء، كما سهل ولوج مختلف وسائل النقل.



صورة رقم 15: شوارع منتظمة ولكنها غير معبدة في حي عمر.

### 2.1.1.7- نمط المساكن في حي عمر: سيادة السكن الفردي (الفيلات).

معظم مساكن الحي متشابهة في نمط بنائها فهي من نوع السكن الفردي (فيلات) بنسبة 96,8 % و هي متشابهة أيضا من حيث مخططها المعماري، فنجد المستوى الأرضي قد خصص للمرآب أو النشاط التجاري الذي سيقام عاجلا أو آجلا. أما الطوابق العلوية فتقيم فيها الأسرة. و هكذا عند دخولك أي مسكن في حي عمر، تجد أمامك درج يؤدي إلى الطابق الأعلى، و على يمينك أو يسارك باب يؤدي إلى المرآب.

جدول رقم 58 : نمط المساكن في حي عمر.

نمط المساكن	فردى (فيلات)	تقليدى	المجموع
النسبة المئوية	896,	3,2	100

المصدر: تحقيق ميداني أبريل 2008.

وكما هو جلي على الصور، تعكس واجهات المساكن مستوى الرفاهية التي بنيت بها. أما اللوحات التي علقت على بعضها ، وكتب عليها للبيع ، و مزودة برقم هاتف المالك، فتبين أن حي عمر مجال خضب للمضاربة العقارية.

جدول رقم 59: نمط المساكن السابقة للسكان الحاليين في حي عمر.

نمط المساكن	فردى (فيلات)	حوش	جماعى	المجموع
النسبة المئوية	19.4	51.6	29	100

المصدر: تحقيق ميداني أبريل 2008.



صورة رقم 16: نمط المساكن في حي عمر - فيلات -

و مقارنة بالمساكن السابقة، تحسنت وضعية السكن لدى سكان حي عمر . فبعد أن كان أكثر من نصفهم 51.6 % يقيمون في حوش، أي في الأحياء القديمة لمدينة مغنية، و 29 % يسكنون شقق في عمارات، أصبح جلهم يقيم في مسكن فردي حديث.

### 3.1.1.7- ارتفاع المساكن في حي عمر : جل المساكن مكونة من الطابق الأول

نلاحظ الانتشار الواسع للمساكن من النمط طابق واحد بنسبة 71%، يليه نمط طابقين اثنين بنسبة 16% و يعود ذلك إلى البجوحة المالية للسكان.

#### جدول رقم 60: ارتفاع المساكن في حي عمر.

عدد الطوابق	أرضي	طابق 1	طابق 2	المجموع
النسبة المئوية	13	71	16	100

المصدر: تحقيق ميداني أفريل 2008.

### 4.1.1.7- وضعية المساكن في حي عمر: جيدة.

بفضل حداثة بناء حي عمر، فإن 87.10 % من المساكن في وضعية جيدة . و قد بنيت على مساحة تتراوح ما بين 100 م<sup>2</sup> إلى 180 م<sup>2</sup>، و في حالات نادرة تتجاوز ذلك.

#### جدول رقم 61: وضعية المساكن في حي عمر.

النسبة المئوية	وضعية المساكن
13	متوسطة
87	جيدة
100	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني أفريل 2008.

### 5.1.1.7- طبيعة المواد المستعملة في بناء المساكن في حي عمر: جدران من القالب و سقوف

من الدالة. أستعمل القالب (باربا) في بناء أغلبية المساكن، و يعود ذلك إلى وفرته لدى منتجين  
خواص، فلا يحتاج المشتري إلى رخصة بناء، بالإضافة إلى انخفاض ثمنه مقارنة بالآجر و الحجارة.  
أما الأسقف، فبنيت كلها من دالة و ينعدم الزنك و الأشياء القصدية و القرميد.

### 2.1.7- خصائص الأسر المتقلبة إلى حي عمر.

### 1.2.1.7- الأصول الجغرافية لأرباب الأسر في حي عمر.

ما لوحظ في مجموع المجالات الحضرية الجديدة يصدق على حي عمر، فالأغلبية الساحقة من أرباب  
الأسر قد ولدوا خارج مغنية، بنسبة 83,9%.

جدول رقم 62: الأصول الجغرافية لأرباب الأسر في حي عمر حسب مكان الميلاد.

مكان الميلاد	العدد	النسبة المئوية
مغنية	05	16,1
خارج مغنية	26	83,9
المجموع	31	100

المصدر: تحقيق ميداني أفريل 2008

وعلى الرغم من التنوع في الأصول الجغرافية لأرباب الأسر، إلا أننا وجدنا من تعود أصولهم مسيردة  
يفضلون الإقامة في حي عمر، و يأتي بعدهم من قدموا من جبالة.

جدول رقم 63: الأصول الجغرافية لأرباب الأسر في حي عمر حسب مكان الميلاد.

مكان الميلاد	العدد	النسبة المئوية	مكان الميلاد	العدد	النسبة المئوية
مغنية	5	16,1	سيدي مجاهد	2	6,5
مسيردة	10	32,3	معايز	1	3,2
جبالة	2	6,5	توان	1	3,2
حمام بوغرة	1	3,2	ولايات أخرى	2	6,5
مرسى بن مهدي	2	6,5	المغرب	2	6,5
بني وسين	2	6,5	المجموع	31	100
السواحلية	1	3,2			

المصدر: تحقيق ميداني أفريل 2008.

### 2.1.7. 2- الإقامة السابقة لأرباب الأسر في حي عمر.

إن معظم أرباب الأسر كانت إقامتهم السابقة في مدينة مغنية بنسبة 77.4% و معظمهم من عزوني و البريقي و قاضي ،وهي أحياء أقدم من حي عمر و قريبة منه. أما من خارج مدينة مغنية، فنجد القادمون من مسيردة و جبالة يفضلون دائما حي عمر، لوجود قرابة لهم هنالك.

#### **جدول رقم 64: الإقامة السابقة لأرباب الأسر في حي عمر.**

النسبة المئوية	العدد	الإقامة السابقة
77,4	24	مغنية
6,5	02	مسيردة
6,5	02	جبالة
3,2	01	سيدي مجاهد
6,5	02	ولايات أخرى
100	31	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني أبريل 2008.

### 2.1.7. 3- أسباب الحركة الانتقالية إلى حي عمر.

يعد ضيق المسكن السبب الأساسي لتنقل السكان إلى حي عمر، وهذا يبين أن حي عمر وغيره من الأحياء المحيطة هي نتيجة لازمة السكن. يأتي العمل في مرتبة ثانية، ويتعلق الأمر بمن جاؤا من خارج مدينة مغنية. و بالنسبة لهؤلاء، لا يهم الحي بقدر ما يهم توفر كراء منخفض. وفيما يتعلق بعامل الأمن وتوفر الكراء والاستقلال بمسكن، فنسبهم متعادلة ومنخفضة في ذات الوقت.

#### **جدول رقم 65: أسباب الحركة الانتقالية إلى حي عمر.**

أسباب الحركة الانتقالية	العدد	النسبة المئوية	أسباب الحركة الانتقالية	العدد	النسبة المئوية
الاستقلال بمسكن	2	6.5	المحيط الاجتماعي	2	6.5
ضيق المسكن	17	54.9	توفر الكراء	2	6.5
العمل	5	16.1	القرب من العائلة	1	3.2
الأمن	2	6.5	المجموع	31	100
توفر الكراء	2	6.5	المصدر: تحقيق ميداني أبريل 2008.		

#### 7-1-2-4- الوضعية القانونية لإشغال المساكن في حي عمر.

أصبح جل أرباب الأسر في حي عمر يملكون مساكنهم بنسبة 77.4%، وهذا بعد أن كانت النسبة 51.6% في الأحياء السابقة. وهكذا تراجعت نسبة من كانوا في حالة كراء من 25.8% في الأحياء السابقة إلى 16.1% حالياً.

#### **جدول رقم 66 : الوضعية القانونية لإشغال المساكن في حي عمر.**

الوضعية القانونية	العدد	النسبة
ملك	24	77.4
كراء	5	16.1
مجانا	1	03.2
إرث	1	03.2
المجموع	31	100

المصدر: تحقيق ميداني أبريل 2008.

كما تراجعت نسبة من كانوا يحتلون المساكن مجاناً، أو يقيمون في مسكن عائلي فيه يشترك معهم في ملكيته ورثة متعددون. وكل ما سبق ذكره مؤشرات توضح تحسن ظروف السكن بالانتقال إلى حي عمر، بغض النظر عن إن كان الحي بني بشكل قانوني أم لا.

#### **جدول رقم 67: الوضعية القانونية لإشغال المساكن السابق قبل القدوم إلى حي عمر.**

الوضعية القانونية	العدد	النسبة
ملك	16	51.6
كراء	08	25.8
مجانا	02	6.5
إرث	05	16.1
المجموع	31	100

المصدر: تحقيق ميداني أبريل 2008.



## 7-2- الدراسة العمرانية و خصائص الحركة التنقلية في حي الشهداء.

يقع حي الشهداء في القسم الجنوبي الغربي من مدينة مغنية، وسط أراضي زراعية مروية . النواة الأولى للحي أنشئت سنة 1964، و كانت عبارة قرية نموذجية مخصصة لأرامل الشهداء، تكفل بها الرئيس الأسبق أحمد بن بلة. إلا أن معظم هذه المساكن أعيد بناؤها من جديد، الأمر الذي غير من مرفولوجية الحي. كما توسع الحي بواسطة سكنات غير قانونية على حساب أراضي زراعية، استغل أصحابها وجود الحي مختبئ وسط حقول البرتقال و الزيتون، فالمسافر من مغنية إلى بني بوسعيد يمر بالقرب من حي الشهداء و لكن لا يراه بسبب كثافة حقول البرتقال و الزيتون .



صورة رقم 17: صورة جوية لحي الشهداء. المصدر (Google earth).

## 1.2.7- الدراسة العمرانية لحي الشهداء.

### 1.1.2.7- نمط المساكن في حي الشهداء: سيادة السكن الفردي(الفيلات).

يوجد تنوع في نمط المساكن، إلا أن النمط الغالب هو الفردي أو الفيلات، حيث تمثل 92 % وقد بنيت حديثاً، وخاصة في فترة انتعاش التجارة بفتح الحدود المغربية.

#### جدول رقم 68 : نمط المساكن في حي الشهداء.

النسبة المئوية	نمط المساكن
92	فردى (فيلات)
08	تقليدى
100	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني أبريل 2008.

الجدول 69 يعطى فكرة عن نمط المساكن السابقة للسكان الحاليين في حي الشهداء، وهذا يمكننا من إجراء مقارنة بين الوضعية السابقة و الوضعية الحالية.

#### جدول رقم 69 : نمط المساكن السابقة للسكان الحاليين في حي الشهداء.

النسبة المئوية	نمط المساكن السابقة
44	فردى (فيلات)
56	حوش
100	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني أبريل 2008.

و مقارنة بالمساكن السابقة، تحسنت وضعية السكن لدى سكان حي الشهداء. فبعد أن كان أكثر من نصفهم 56 % يقيمون في أحواش، أصبح جلهم يقيم في مسكن فردي حديث، فقد حولت الكثير من الأحواش إلى فيلات.

### 2-1-2-7- ارتفاع المساكن في حي الشهداء: جل المساكن مكونة من الطابق الأول

نلاحظ الانتشار الواسع للمساكن من النمط طابق 1 بنسبة 54.8 %، يليه النمط الأرضي بنسبة 35 %، في حين تتناقص نسبة المساكن من طابقين أو ثلاث طوابق. وهذه الحالة تتماشى مع الوضع العام لمدينة مغنية.

### جدول رقم 70: ارتفاع المساكن في حي الشهداء.

عدد الطوابق	أرضي	طابق 1	طابق 2	طابق 3	المجموع
النسبة المئوية	35	54.8	9	1.2	100

المصدر: تحقيق ميداني أبريل 2008.

### 3-1-2-7- وضعية المساكن في حي الشهداء: جيدة.

بسبب وجود مزيج من المساكن حديثة و قديمة البناء، فإن جل المساكن في وضعية متوسطة بنسبة 67,6%. المساكن التي في وضعية جيدة هي الأخرى نسبتها معتبرة 26.77%. و لا مثل المساكن الرديئة إلا 5,6%.

### جدول رقم 71: وضعية المساكن في حي الشهداء.

وضعية المساكن	النسبة المئوية
جيدة	26,8
متوسطة	67,6
رديئة	5,6
المجموع	100

المصدر: تحقيق ميداني أبريل 2008.

### 4.1.2.7- طبيعة المواد المستعملة في بناء المساكن في حي الشهداء: جدران من القالب

#### و سقوف من الدالة.

أستعمل القالب (باربا) في بناء أغلبية المساكن، و يعود ذلك إلى وفرته لدى منتجين خواص، فلا يحتاج المشتري إلى رخصة بناء، بالإضافة إلى انخفاض ثمنه مقارنة بالآجر و الحجارة. أما الأسقف، فبنيت أغلبها من دالة ، و عدد محدود منها أستعمل فيه الزنك و القرميد.

## 2.2.7- خصائص الأسر المتنقلة إلى حي الشهداء.

### 1.2.2.7- الأصول الجغرافية لأرباب الأسر في حي الشهداء.

حي الشهداء يختلف عن حي عمر في كون، فالأغلبية الساحقة من أرباب الأسر فيه قد ولدوا في مغنية، بنسبة 68%. و من ولدوا خرج مغنية يمثلون 32%.

جدول رقم 72: الأصول الجغرافية لأرباب الأسر في حي الشهداء .

مكان الميلاد	النسبة المئوية
مغنية	68
خارج مغنية	32
المجموع	100

المصدر: تحقيق ميداني أفريل 2008.

### 2.2.7.2- الإقامة السابقة لأرباب الأسر في حي الشهداء.

إن معظم أرباب الأسر كانت إقامتهم السابقة في مدينة مغنية بنسبة 64%. أما من خارج مدينة مغنية، فنجد القادمون من مسيردة و جبالة دائما مصدرا للهجرة إلى مغنية.

جدول رقم 73: الإقامة السابقة لأرباب الأسر في حي الشهداء.

الإقامة السابقة	العدد	النسبة المئوية	الإقامة السابقة	العدد	النسبة المئوية
مغنية	64	64	بوطرق	04	04
مسيردة	08	08	حمام بوغرارة	08	08
جبالة	04	04	بني بوسعيد	04	04
مرس بن مهدي	04	04	المجموع	100	100

المصدر: تحقيق ميداني أفريل 2008.

### 2.2.7.3- أسباب الحركة الانتقالية إلى حي الشهداء.

يعد ضيق المسكن السبب الأساسي لتنقل السكان إلى حي الشهداء، و هذا يبين أن حي الشهداء و غيره من الأحياء المحيطة هي نتيجة لازمة السكن. يأتي العمل في مرتبة ثانية، و يتعلق الأمر بمن جاؤا من خارج مدينة مغنية. و بالنسبة لهؤلاء، لا يهم الحي بقدر ما يهم توفر كراء منخفض.

جدول رقم 74 : أسباب الحركة الانتقالية إلى حي الشهداء.

أسباب الحركة الانتقالية	النسبة المئوية
الاستقلال بمسكن	23,6
ضيق المسكن	48
العمل	24,2
أسباب أخرى	4,2
المجموع	100

المصدر: تحقيق ميداني أبريل 2008.

2.2.7. 4- الوضعية القانونية لإشغال المساكن في حي الشهداء.

أصبح جل أرباب الأسر في حي الشهداء يملكون مساكنهم بنسبة 91,24 %، وهذا بعد أن كانت النسبة 56% في الأحياء السابقة. و تراجعت نسبة من كانوا في حالة كراء بشكل واضح.

جدول رقم 75 : الوضعية القانونية لإشغال المساكن في حي الشهداء.

الوضعية القانونية	النسبة
ملك	91
كراء	7
مجانا	2
المجموع	100

المصدر: تحقيق ميداني أبريل 2008.

كما تراجعت نسبة من كانوا يحتلون المساكن مجانا، أو يقيمون في مسكن عائلي يشترك معهم في ملكيته ورثة متعددون. و كل ما سبق ذكره مؤشرات توضح تحسن ظروف السكن بالانتقال إلى حي الشهداء.

جدول رقم 76: الوضعية القانونية لإشغال المساكن السابق قبل القدوم إلى حي الشهداء.

الوضعية القانونية	ملك	كراء	مجانا	المجموع
النسبة	56	40	4	100

المصدر: تحقيق ميداني أبريل 2008.

ما لوحظ على مجموع الأحياء المحيطة في مدينة مغنية، يصدق على النموذجين المدروسين، حي عمر وحي الشهداء. فقد تحسنت ظرف السكن بجميع المقاييس، و لا يهم أنشئ الحي بطريقة قانونية أو مخالفة للقانون.

### 3.7- مدى اندماج حيي عمر.

#### 1.3.7- التجهيزات التجارية في حي عمر:

سنة 1999 كان حي عمر يعاني تهميشا كبيرا ونقصا فادحا من حيث التجهيزات التجارية فلا يتعدى مجموعها 07 محلات و عندها لا مفر من اللجوء إلى وسط المدينة لتلبية ما نقص في الحي.

جدول رقم 77: تطور النشاط التجاري في حي عمر (2008/1999).

2008		1999		النشاط التجاري
النسبة	العدد	النسبة	العدد	
63,2	12	85,7	6	مواد غذائية عامة
21,1	4	14,3	1	خضر و فواكه
15,8	3	0	0	جزار
100	19	100	7	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني 1999، مذكرة حي بلال الشهداء و تحقيق شخصي 2008.

في سنة 2008 لم يتحسن الوضع كثيرا سواء من حيث عدد أو نوع التجهيزات التجارية، و لا تزال التبعية لوسط المدينة مستمرة، على الرغم من طول الفترة الزمنية الفاصلة بين التاريخين.

#### 2.3.7- النشاط التجاري ذي الطابع الخدماتي في حي عمر :

يقصد به الخدمات التي تقدم إلى السكان خارج نطاق الأكل و الشرب مثل قاعات الحلاقة و الحمامات و العيادات الطبية و أكشاك الخدمات الهاتفية و قاعات الانترنت و غير من الخدمات التي يشرف عليها خواص.

يبين الجدول رقم 78 شبه انعدام الخدمات باستثناء حلاق واحد.

جدول رقم 78: تطور النشاط الخدماتي في حي عمر (2008/1999).

2008		1999		النشاط التجاري
النسبة	العدد	النسبة	العدد	
28,6	2	100	1	حلاقة
71,4	5	0	0	أكشاك الخدمات الهاتفية
100	07	100	1	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني 1999، مذكرة حي بلال الشهداء و تحقيق شخصي 2008.

في سنة 2008 أضيفت بعض الخدمات و خاصة الهاتفية و لكن هذا لا يغطي الطلب.

### 3.3.7- الخدمات المهنية في حي عمر:

تتمثل في الحرف مثل النجارة و الحدادة و ميكانيك و كهرباء و طلاء السيارات وغيرها. وهذا النوع من الخدمات لا يُقدم لسكان الحي و حدهم بل كذلك لسكان من خارج الحي و ربما من خارج المدينة. الخدمات المهنية في حي عمر متوفرة نسبيا مقارنة بالنشاط التجاري و الخدماتي، و قد ساعدها في ذلك توفر و اتساع المرائب في الطوابق الأرضية من السكنات كما سبق ذكره، بالإضافة إلى حاجة هذه المهن لمجال أوسع غير متوفر في وسط المدينة. ولكن على الرغم من ذلك تبقى الخدمات المهنية محدودة.

جدول رقم 79: تطور الخدمات المهنية في حي عمر ( 2008/1999 ) .

2008		1999		النشاط الخدماتي
النسبة	العدد	النسبة	العدد	
36,8	7	33,3	2	نجارة
31,6	6	50	3	حدادة
10,5	2	16,7	1	طلاء السيارات
15,8	3	0	0	ميكانيك السيارات
5,3	1	0	0	كهرباء السيارات
100	19	100	6	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني 1999، مذكرة حي بلال الشهداء و تحقيق شخصي 2008.

خلال سنة 2008 تزايد عدد و نوع الخدمات المهنية الأمر الذي زاد من حيوية و نشاط الحي.

### 4.3.7- الخدمات غير التجارية في حي عمر:

الخدمات غير التجارية تشرف عليه السلطات العمومية، و تتحكم بشكل كبير في مدى استقرار المواطن، أو إرغامه على التنقل لتلبيتها في أحياء أخرى إن فقدت بالقرب من مقر سكنه.

### 5.3.7- الخدمات التعليمية في حي عمر:

تعد المؤسسات التعليمية من عوامل ترقية الحياة الحضرية و تطوير الإطار العام للعيش.

في حي عمر توجد مدرسة ابتدائية وحيدة تقع في الوحدة رقم 1259، وقد فتحت أبوابها سنة 1997 و الهدف منها تقليص معاناة تلاميذ الحي، فقبل هذا التاريخ كان التلاميذ ينتقلون إلى مدارس الأحياء المجاورة.



كما يلاحظ عدم وجود مؤسسات التعليم المتوسط و التعليم الثانوي حيث يضطر تلاميذ هذه الأطوار الالتحاق بمؤسسات متواجدة في الأحياء المجاورة.

### 6.3.7- التجهيزات الصحية في حي عمر:

تنعدم في حي عمر كل أنواع التجهيزات الصحية سواء كانت تابعة للقطاع العمومي أو القطاع الخاص باستثناء صيدلية واحدة. و هي الشيء الوحيد الجديد منذ سنة 1997.

### 7.1.3.7- الخدمات الإدارية في حي عمر:

هذا النوع من الخدمات منعدم، و على السكان التنقل إلى وسط المدينة لقضاء خدماتهم الإدارية مثل البريد و دفع فواتير الكهرباء و استخراج وثائق الحالة المدنية و غيرها من الوثائق.

### 8.3.7- التجهيزات الدينية في حي عمر:

يتوفر الحي على مسجد واحد تؤدي فيه الصلوات الخمس و صلاة الجمعة، و يضم قاعة لحفظ القرآن. و اتساع المسجد يتناسب مع عدد السكان، و لن تظهر الحاجة لمسجد جديد إلا بعد مرور سنوات طوال.

### 9.3.7- التجهيزات الثقافية و الرياضية في حي عمر:

يعاني الحي من نقص شديد من هذه التجهيزات مثل قاعات اللعب دور السينما و دور الشباب و ساحات اللعب، الأمر الذي يدفع بالشباب إلى التوجه إلى الأحياء الأخرى و خاصة وسط المدينة للتسلية و ممارسة الرياضة.



صورة رقم 18: استمرارية التوسع على حساب الأراضي الزراعية في حي عمر.



## نتيجة:

على مدى التسع سنوات الفاصلة ما بين 1999 و2008 لم يحدث تحسن محسوس من حيث مختلف التجهيزات و الخدمات على مستوى حي عمر. الأمر الذي يبين استمرار تبعية حي عمر لوسط المدينة و الاحتكار الكبير الذي يمارسه هذا الأخير لمختلف الأنشطة.

### 7-4-4- مدى اندماج حي الشهداء.

بحكم قدم نشأته مقارنة بحي عمر نجد أن حي الشهداء يتميز بكثافة أكبر من حيث مختلف الأنشطة التجارية و الحرفية و الخدماتية حكومية و خاصة.

في سنة 1999 كان يغلب على النشاط التجاري في حي الشهداء الطابع الغذائي، مع وجود جهازين تعليمي و صحي كافيين و، نقص في التجهيزات الثقافية و الإدارية.

### 7-4-1- التجهيزات التجارية في حي الشهداء:

يبدو من الجدول رقم 62 أن تجارة المواد الغذائية هي النشاط الأكثر حضورا مع نقص في محلات الخضرة و الفواكه، و هذا بسبب السوق الأسبوعية التي تتم بالقرب من الحي و تباع فيها هذه السلع.

جدول رقم 80: تطور النشاط التجاري في حي الشهداء (1999/2008).

2008		1999		السنة
النسبة	العدد	النسبة	العدد	النشاط التجاري
69,6	32	81,8	27	مواد غذائية عامة
17,4	08	6,1	02	خضرة و فواكه
2,2	01	30,3	10	مخابز
6,5	03	60,6	20	جزار
4,3	02	30,3	10	مثلجات
100	46	100	33	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني 1999، مذكرة حي بلال الشهداء.

بحلول سنة 2008 ارتفع عدد محلات المواد الغذائية العامة لأنها من الخدمات التجارية الجوارية، و كذلك بسبب ارتفاع عدد السكان، و الأمر نفسه صادق فيما يتعلق بتجارة الخضرة و الفواكه و الجزارين.

## 7-4-2- النشاط التجاري ذي الطابع الخدماتي في حي الشهداء :

يتميز النشاط التجاري ذي الطابع الخدماتي بالتنوع، و إن كان العدد محدود. من هذه الأنشطة ما هو موجه على وجه الخصوص لسكان الحي، و منها ما هو موجه لغيرهم مثل، الأكل الخفيف و النزول و أكشاك الخدمات الهاتفية و المقاهي و، هذا لتوفر محطة لنقل المسافرين و تواجد المنطقة على طريق حدودي يؤدي إلى المغرب.

و على الرغم مما سبق، يبقى الحي في حاجة إلى تنوع و عدد أكبر من الأنشطة .

جدول رقم 81: تطور النشاط الخدماتي في حي الشهداء (1999/2008) .

2008		1999		السنة
النسبة	العدد	النسبة	العدد	النشاط التجاري
6,4	3	11,5	3	حلاقة
2,1	1	3,8	1	حمامات
19,1	9	23,1	6	المقاهي
17,0	8	7,7	2	أكشاك الخدمات الهاتفية
25,5	12	30,8	8	أكل خفيف
2,1	1	3,8	1	خياط
2,1	1	3,8	1	مكتبة
6,4	3	3,8	1	خردوات
2,1	1	3,8	1	نزل
4,3	2	3,8	1	مصور
12,8	6	3,8	1	لوازم التجميل
100	47	100	26	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني 1999، مذكرة حي بلال الشهداء وتحقق شخصي 2008.

في سنة 2008 تحسن النشاط التجاري الخدماتي مقارنة بوضعيته السابقة، و خاصة أكشاك الخدمات الهاتفية و المقاهي و الأكل الخفيف و لوازم التجميل. و السبب يعود إلى ارتفاع عدد السكان و إقبالهم على هذا النوع من الخدمات.

### 3.4.7- الخدمات المهنية في حي الشهداء :

يوجد تشابه بين حي عمر و حي الشهداء من حيث الخدمات المهنية لأنها تحتاج إلى محلات واسعة لا تتوفر عادة إلا في الأحياء المحيطة. إلا أن العدد لا يزال محدودا.

جدول رقم 82: تطور الخدمات المهنية في حي الشهداء ( 2008/1999 ) .

2008		1999		السنة
النسبة	العدد	النسبة	العدد	النشاط الخدماتي
21,4	6	33,3	6	نجارة
17,9	5	11,1	2	حدادة
14,3	4	11,1	2	مكانيك السيارات
10,7	3	5,6	1	طلاء السيارات
14,3	4	11,1	2	تصليح الأجهزة الكترونية
21,4	6	27,2	5	قطع الغيار
100	28	100	18	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني 1999، مذكرة حي بلال الشهداء وتحقيق شخصي 2008.

مع مجيء سنة 2008 أصبحت الخدمات المهنية أكثر حضورا، فعددها قد ارتفع و خدماتها قد تحسنت، و هذا ما يوضحه الجدول التالي.

### 4.4.7- الخدمات غير التجارية في حي الشهداء:

#### 1.4.4.7- الخدمات التعليمية في حي الشهداء :

يتوف الحي على مدرسة للتعليم الابتدائي افتتحت منذ سنة 1976 و متوسطة أنشئت سنة 1986. بالإضافة لثانويتين أقيمتا بالقرب من بعضها، الأولى تدعى ثانوية رقم 1 افتتحت سنة 1979 و، الثانية تدعى ثانوية رقم 2 افتتحت سنة 1988.

و قد تم هذا الاختيار لتوفر أراضي ملك للدولة، و لكنه خلق سوء توزيع مؤسسات التعليم الثانوي، حيث كان تلاميذ كل الأحياء يتوجهون خارج مغنية باتجاه حي الشهداء. و بعد إنشاء الثانوية رقم و 3 الثانوية رقم 4 حدث توازن.

و للأسف تكرر نفس الخطأ مع المركز الجامعي الذي أفتتح سنة 2006، فقد بني هو الآخر على أطراف مدينة مغنية في حي الشهداء، و دائما لتوفر أراضي ملك للدولة.

و هنا يبدو تأثير قضية العقار في توطين الخدمات و التجهيزات العمومية، حيث تم اختيار موقعها أين تتوفر الأرض التي تستقبل المشروع، و ليس لتكون قريبة من المواطن. كما يبدو أن، حي الشهداء محظوظ من حيث الخدمات التعليمية، و التي توفر الخدمات لتلاميذ الحي و الأحياء الأخرى.

#### **2.4.4.7-التجهيزات الصحية في حي الشهداء :**

سنة 1989 استفادت مدينة مغنية من مستشفى، و قد تم اختيار حي الشهداء لاحتضان المشروع، لتوفر أراضي حكومية.يضم المستشفى مختلف التخصصات،و يستقبل المرضى من مدينة مغنية و ضواحيها.

#### **3.4.4.7-الخدمات الإدارية في حي الشهداء :**

يشكو حي الشهداء من نقص في التجهيزات الإدارية،و على السكان التنقل إلى وسط المدينة أو إلى الأحياء الأخرى حيث تتوفر مركز البريد و البنوك و مصالح الحالة المدنية و غيرها .

#### **4.4.4.7-التجهيزات الدينية في حي الشهداء:**

يتوف حي الشهداء على مسجد يكفي السكان لأداء الصلوات الخمس و صلاة الجمعة.

#### **5.4.4.7-التجهيزات الثقافية و الرياضية في حي الشهداء:**

يعاني حي الشهداء من نقص في التجهيزات الثقافية و الرياضية،فالشباب مضطرون إلى التوجه إلى الأحياء الأخرى للتسلية، و قد يستعملون أحيانا المساحة التي تقام عليها السوق الأسبوعية للعب كرة القدم.أما من حيث قاعات اللعب فهي منعدمة فيلجأ شباب الحي إلى وسط المدينة حيث قاعات اللعب و دار الثقافة .

## خلاصة الفصل الرابع:

استطاع سكان المجالات الحضرية الجديدة، توفير رفاهية عالية داخل مساكنهم، ما نتج عنه رضا عن ظروف سكنهم الجديدة، و تمسك بمساكنهم و أحيائهم، و لكنهم غير راضين عن الخدمات العمومية، و يعانون من تبعية لوسط المدينة، مما أدى على حركة نواحية يومية بين أحيائهم و وسط المدينة. و هكذا فان اندماج السكان في المجالات الحضرية الجديدة جزئي و ليس كلي.

ومن خلال النموذجين الذين درسناهما- حي وحي عمر والشهداء- بيّنت صعوبة اندماج المجالات الحضرية الجديدة في المدينة وطول المدة الضرورية لذلك. فعلى مدى التسع سنوات الفاصلة ما بين 1999 و 2008 لم يحدث تحسن محسوس من حيث مختلف التجهيزات و الخدمات على مستوى حي عمر. الأمر الذي يبين استمرار تبعية حي عمر لوسط المدينة و الاحتكار الكبير الذي يمارسه هذا الأخير لمختلف الأنشطة. و الأمر نفسه ينطبق على حي الشهداء، وان كان أكثر حضا حيث سمحت الأراضي الحكومية التي أنشئ عليها بإقامة مجموعة من الخدمات و التجهيزات.

## خلاصة عامة

نهاية هذا العمل تقودنا حتما إلى إعادة رسم مسار البحث، لتبيان معالمه الأساسية ونتائجه. إن الاختلال الذي تعيشه مدينة مغنية، ليس في حاجة إلى برهنة. و هو في الواقع حصيلة السياسة العمرانية المتبعة منذ سبعينات القرن الماضي، و محصلة أخطاء تراكمت عبر الزمن و في مقدمتها المشكلة العقارية.

فقد تضافرت السياسات العقارية للدولة و الوضعية القانونية للأراضي القابلة للتعمير في محيط مدينة مغنية، لتحديث نمو أحياء محيطية جديدة، نشأت أغلبها بشكل غير قانوني. و قد تسببت في مشاكل وظيفية عديدة منها، عدم تجانس النسيج العمراني و عدم ترابط أجزاء المدينة و توسعها بشكل طولي و صعوبة في انسيابية حركة المرور و ضعف تجهيز الأحياء الجديدة و تبعيتها لوسط المدينة. فهي بحق أحياء منامات، لا تبدو فيها مؤشرات الحياة إلا من خلال النشاط التجاري و الخدمات التي يقدمها الخواص.

و السلطات المحلية عاجزة أمام هذا النمو المتسارع، و هي عاجزة على فرض احترام مخططات التعمير. و على العكس من ذلك، نجد أحيانا متواطئة مع من يخالفون قوانين التعمير و ربما تسعى لإيجاد منافذ قانونية لهم.

و فيما يتعلق بالاختلافات السوسيوإقليمية المترتبة عن نمو المجالات الحضرية الجديدة، فإنها غير واضحة. ففي هذه الأحياء نجد مزيجا من الفئات المهنية الاجتماعية وتنوعا كبيرا من حيث الانتماءات الجغرافية. فإلى جانب البطل الذي بني مسكنا متواضعا في مظهره و محتواه، نجد من بني فيلا فارهة شبيهة بحصون العصور الوسطى في أوروبا. و قد جمعت بين الاثنين أزمة السكن في حي واحد و تحكهما معا علاقات اجتماعية مبنية على الاحترام و الثقة المتبادلين.

و في المجالات الحضرية الجديدة لمغنية لم تبين علاقات الحوار على أساس تضامن قبلي أو عروشي أو أصول جغرافية أو انتماءات مهنية، إلا في حالات نادرة. و هكذا نلمس تحرر من العلاقات التقليدية و مسايرة لاقتصاد السوق في جميع صوره.

إن التوسع المجالي المتسارع و غير القانوني و الخارج عن سيطرة السلطات المحلية سيتواصل في مغنية، ما لم تتخذ الدولة إجراءات جريئة لحل المشكلة العقارية للأراضي القابلة للتعمير على أطراف المدينة. لأن عمليات التهيئة و التعمير في المستقبل تتوقف على الطريق التي يتم بها تسيير الوعاء العقاري، و من يتحكم في هذا الوعد سيتحكم في مستقبل المدينة.

# المصادر والمراجع

## 1- المراجع عربية

- 1- أبو عياش عبد الإله، أزمة المدينة العربية، وكالة المطبوعات الكويت، سنة 1980.
- 2- أبو عياش عبد الإله وإسحاق يعقوب خطيب، الاتجاهات المعاصرة في الدراسات الحضريّة، جامعة الكويت، وكالة المطبوعات، الكويت، 1980.
- 3- أبو عيانة فتحي محمد، دراسات في الجغرافيا البشرية، دار المعارف لجامعة الإسكندرية، 1987.
- 4- الساعاتي حسن، التصنيع و التحضر، دار النهضة العربية، بيروت، 1980.
- 5- السيد عبد العاطي، علم الاجتماع الحضري بين النظرية و التطبيق، دار المعارف الجامعية، الإسكندرية، 1989.
- 6- النويصر محمد عبد الله، تقرير الإنسان و العمران، مركز المشاريع و التخطيط، الهيئة، العليا لتطوير مدينة الرياض.
- 7- بشير التجاني، تهيئة التراب الوطني في أبعادها القطرية، دار الغرب للنشر و التوزيع، 2004.
- 8- رويبر أوزيل، فن تخطيط المدن، ترجمة بهيج شعبان، الشركة الوطنية للنشر و التوزيع، الجزائر. بدون تاريخ.
- 9- عبد الحميد دليمي، دراسة لواقع الأحياء القصدية، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع عين مليلة، 2007.
- 10- عبد الفتاح محمد وهبة، في جغرافية العمران، دار النهضة العربية، بيروت، 1972.
- 11- عبد اللطيف بن اشنهو، التجربة الجزائرية في التنمية و التخطيط 1962-1980، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1982.
- 12- عبد المنعم شويقي، مجتمع المدينة، دار النهضة العربية، بيروت، 1972.
- 13- علي بوعنقة، الأحياء غير المخططة و انعكاساتها النفسية و الاجتماعية على الشباب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1987.
- 14- مقييس بشير، مدينة وهران، دراسة في جغرافية العمران، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1983.
- 15- موريس أنجرس، منهجية البحث العلمي في العلوم الإنسانية، ترجمة بوزيد صحراوي و آخرون، دار القصة للنشر حيدرة، الجزائر 2004 .
- 16- وهيبة عبد الوهاب محمد، في جغرافية العمران، دار النهضة العربية، بيروت، 1980

## 2- مذكرات و رسائل جامعية

- 1- حمادي خديجة، كباب حنان،:دراسة تحليلية لحين محيطيين بمدينة مغنية حالة - بلال و الشهداء.
- 2- لحرش محمد،:النشاط التجاري بمدينة مغنية،مذكرة الدراسات العليا في التهيئة الإقليمية،.معهد الجغرافيا و التهيئة العمرانية و الإقليمية،وهران1990.
- 3- منصور مختار،:دراسة تحليلية لحي محيطي بمدينة مغنية حالة حي عمر،مذكرة مهندس دولة في التهيئة الإقليمية،.معهد الجغرافيا و التهيئة العمرانية و الإقليمية،وهران2000.

### 3- Ouvrages et revues :

- 1- Bendjelid A., Brule J.C. et Fontaine, J., : Aménageurs et aménagés en Algérie. Héritages des années Boumediene et Chadli, Paris, L'Harmattan, 2004.
- 2- Boubkeur .s, :L'habitat en Algérie:Stratégies d'acteurs et logiques industrielles, Alger,OPU,1986.
- 3- Boury P., :comprendre l'urbanisme,Edition Moniteur,collection vie locale,paris 1970.
- 4- Brule J.C.-Fontaine J., :L'Algérie,volontarisme étatique et aménagement du territoire,A.P.H,alger 1980.
- 5- Camau M., : Pouvoirs et institutions au Maghreb, Alger, 1983
- 6- Cote. M., : l'Algérie ou l'espace retourné, Paris, Masson/Armand colin, 1996.
- 7- Cote. M., : L'espace Algérien,prémices d'un aménagement,OPU,1983
- 8- Hamidou.R, : Le logement un défi;ENAP-ENAL-OPU,1989.
- 9- Fontaine. J, . ; L'Algérie : volontarisme étatique et ménagement du territoire, OPU, Alger. 1983.
- 10- Khaladi.M ;:Urbanisme et systèmes sociaux,la planification urbaine en Algerie ,OPU Alger. 1991.
- 11- Rahmani.c, :La croissance urbaine en Algérie,coût de urbanisation et politique foncière,OPU,1982.
- 12- université d'Oran;IGAT., :cahiers géographiques de l'ouest;N° 9-10
- 13-Agence Nationale d'Aménagement du Territoire, 1994, *Demain l'Algérie*, Alger.



#### **4-Memoires et theses**

- 1- El fedil A;aleb Z.,:Etude des mouvements de population intra urbains a Maghnia;le cas de brigui et azzouni,IGAT,1997,
- 2- Bouzi.M., :Proposition d'un pole attractif dans la zone sud-ouest de Maghnia,institut d'architecture.USTO1993.
- 3- Bouchentouf A., :Législation foncière et filières de production immobilière à Sidi-Bel-Abbès, magister, géographie, Université d'Oran-Es-Sénia, 2001.
- 4- Benaiche.N. :Extension sud-ouest de Maghnia,institut d'architecture.USTO1992 .
- 5- Belbachir.B., :Etude de rénovation urbaine:le quartier de Matmour,Maghnia,DES .IGAT.1986.
- 6- Trache S.M. ., Les structures commerciales et la hiérarchie urbaine dans la wilaya de Tlemcen, magister en géographie, Université d'Oran-Es-Sénia, 1991.

#### **5-Articles**

- 1-Bekkar.R.,Les habitants batisseur à Tlemcen,competences et savoir-aire,ww2.urbanisme.equipement.gouv.fr
- 2- Benaissa.A.,L'évolution de la propriété foncière à travers les textes et les différents modes d'accès à la propriété foncière.Cadastre in the Mediterranean 2nd FIG Regional Conference Marrakech, Morocco, ecrement 2-5, 2003
- 3-Benchabene. A .,Plus de 270 000 ha livrés au béton ;El Watan, 19 janvier 2005
- 4-Bendjelid. A.,Différenciations sociospatiales dans les nouveaux espaces urbanisés d'Oran,in Insaniyat n°s 23-24, janvier – juin 2004, pp. 7-44
- 5-Bessaoud .O.,La securisation fonciere en Algerie,Constats et propositions provisoires. Rencontre internationale sur le financement de l'économie algérienne ,Ministère des finances- 1 au 4 avril 2005
- 6-Bouaouina. N.,A la croise de l'identite et l'espace:essai d'analyse des strategies d'appropriation de l'espace habite dans la ville d'Alger;resume de these de doctorat en histoire et civilisation,
- 7- Bouchemal S.,La production de l'urbain en Algérie : entre planification et pratiques;laboratoire RNAMS, centre universitaire Larbi Ben M'hidi, Algérie.
- 8-CHabane.L.,La mobilité quotidienne et les transports urbains à Alger. Colloque international Environnement et transports dans des contextes différents,Ghardaïa, Algérie, 16-18 fév. 2009. Actes, ENP ed., Alger, p. 231-237
- 9- Chadli, M et Hadjiedj, A. :L'apport des petites agglomérations dans la croissance urbaine en Algérie . URL : <http://cybergeog.revues.org/index3851.html>.2003.

**10-**Chorfi .K et , Younes.K.,Le foncier urbain entre opportunité et maîtrise ;Cas de Sétif – Algérie."Penser la ville – approches comparatives, Khenchela : Algérie (2008)"

**11-**Lescieux-macou.A. ,Mobilité résidentielle et ré rénovation urbaine;Université catholique de Louvain

**12-**Ministere de la plaanification et de l'aménagement

**13-** Nemouchi H.,Crise multidimensionnelle des villes algériennes : entre discours et réalité, la gestion du patrimoine foncier le cas de la ville de Skikda (nord-est algérien);Université de Caen, Basse-Normandie

**14-** Rahoui. H.,Les formes d'appropriation de l'espace urbain tlemcénien aux époques pré-coloniale et coloniale et durant la période contemporaine;), rahcine@caramail.com

**15-**Royer,J-F.,Quatre observations sur la mobilite residentielle en France metropolitaine;CREST N°:2007-10

**16-**Setif,net :Travaux du séminaire international;villes et territoires:mutation et enjeux actuels.

## **6- Documents**

- 1- P.D.A.U,commune de Maghnia 1994.
- 2- P.D.A.U,commune de Maghnia 2008.

ملحق

## قائمة الخرائط

- 1 - تحديد مجال الدراسة.....ص11
- 2- الموقع الجغرافي لبلدية مغنية.....ص18
- 3- طبوغرافية المنطقة.....ص19
- 4- استخدامات الأرض في مدينة مغنية.....ص25
- 5- مراحل التوسع المحلي لمدينة مغنية.....ص33
- 6- نمط المباني في المجالات الحضرية الجديدة في مغنية.....ص66
- 7- معدل إشغال المسكن في المجالات الحضرية الجديدة في مغنية.....ص78
- 8- معدل إشغال الغرف في المجالات الحضرية الجديدة في مغنية.....ص81
- 9- الأصل الجغرافي لأرباب الأسر حسب بلديات ولاية تلمسان.....ص92
- 10- الأصل الجغرافي لأرباب الأسر حسب ولايات الوطن.....ص93
- 11- الإقامة السابقة لأرباب الأسر حسب بلديات ولاية تلمسان.....ص95
- 12- الإقامة السابقة لأرباب الأسر حسب ولايات الوطن.....ص98

## قائمة الصور

- 1-ضريح لالة مغنية(الرموز القديمة لمدينة مغنية).....ص4
- 2- إبريق وكأس الشاي (الرموز الجديدة للمدينة مغنية) .....ص4
- 3-صورة جوية لمدينة مغنية.....ص16
- 4-سكنات راقية في حي بن سينا.....ص55
- 5-توسع السكن في مناطق شديدة الانحدار.....ص58
- 6-لوحة اشهارية تبين قطعة أرض للبيع في حي الحمري.....ص59
- 7-سكنات للبيع في حي المدرجات هي تعكس حيوية سوق العقار في مغنية.....ص60
- 8-سكن جماعي من انجاز مؤسسة السكن العائلي(E.P.L.F)،إقامة تافنة.....ص63
- 9-سكن جماعي من انجاز مؤسسة السكن العائلي(E.P.L.F) - إقامة المامونية.....ص64

- 10- سكن فردي من الوكالة العقارية لمغنية (قرب حي بن سينا)..... ص 65
- 11- مساكن رديئة في حي المدرجات..... ص 72
- 12- عدم الربط بشبكة الصرف في حي الحمري..... ص 88
- 13- عدم الربط بشبكة الصرف في شمال حي أولاد بن دامو..... ص 89
- 14- سكن غير قانوني في حي عمر تمّ هدمه من طرف البلدية..... ص 129
- 15- صورة جوية لحي عمر..... ص 129
- 16- شوارع منتظمة ولكنها غير معبدة في حي عمر..... ص 130
- 17- نمط المساكن في حي عمر - فيلات..... ص 131
- 18- صورة جوية لحي الشهداء..... ص 139
- 19- استمرارية التوسع على حساب الأراضي الزراعية في حي عمر..... ص 150
- 20- شوارع منتظمة ولكنها غير معبدة في حي الشهداء..... ص 142

## قائمة الجداول

- 1- أحياء مجال الدراسة و العملية التي تندرج تحتها..... ص 9
- 2- تطور عدد سكان مدينة مغنية..... ص 20
- 3- المعدل السنوي لنمو السكان في مدينة مغنية..... ص 21
- 4- استخدامات الأرض في مدينة مغنية..... ص 23
- 5- تطور حظيرة السكن بمدينة مغنية..... ص 26
- 6- برامج التجزئات من إشراف بلدية مغنية (النمط الفردي)..... ص 53
- 7- التعاونيات العقارية في مدينة مغنية (نمط فردي)..... ص 54
- 8- مشاريع التجزئات من إشراف الوكالة العقارية لمغنية..... ص 55
- 9- السكن الجماعي المنجز من طرف ديوان الترقية و التسيير العقاريين "OPGI"..... ص 61
- 10- السكن الجماعي المنجز من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط. (CNEP)..... ص 62
- 11- نمط المساكن في المجالات الحضرية الجديدة لمغنية..... ص 69
- 12- ارتفاع المساكن في المجالات الحضرية الجديدة في مغنية..... ص 70

- 13- وضعية المساكن في المجالات الحضرية الجديدة في مغنية.....ص 71
- 14- طبيعة المواد المستعملة في بناء الجدران في المجالات الحضرية الجديدة في مغنية.....ص 72
- 15- طبيعة المواد المستعملة في بناء السقوف في المجالات الحضرية الجديدة في مغنية.....ص 73
- 16- تركيب السكان حسب العمر و الجنس.....ص 80
- 17- متوسط حجم الأسرة في المجالات الحضرية الجديدة في مغنية.....ص 75
- 18- معدل إشغال المسكن في المجالات الحضرية الجديدة في مغنية.....ص 76
- 19- تفصيل معدل شغل المسكن في المجالات الحضرية الجديدة في مغنية.....ص 77
- 20- معدل إشغال الغرفة في المجالات الحضرية الجديدة في مغنية.....ص 77
- 21- تفصيل معدل إشغال الغرفة في المجالات الحضرية الجديدة في مغنية.....ص 79
- 22- عدد الغرف في المسكن في المجالات الحضرية الجديدة في مغنية.....ص 79
- 23- طرق تمويل المساكن في المجالات الحضرية الجديدة.....ص 82
- 24- مصير المسكن السابق.....ص 84
- 25- درجة تجهيز المساكن في المجالات الحضرية الجديدة في مغنية.....ص 86
- 26- درجة تجهيز الأحياء من حيث التجهيزات العمومية.....ص 87
- 27- الأصول الجغرافية لأرباب الأسر حسب مكان الميلاد.....ص 90
- 28- الأصول الجغرافية لأرباب الأسر حسب مكان الميلاد.....ص 91
- 29- الإقامة السابقة لأرباب الأسر في المجالات الحضرية الجديدة.....ص 94
- 30- الإقامة السابقة لأرباب الأسر داخل أحياء مغنية.....ص 97
- 31- البنية المهنية الاجتماعية لأرباب الأسر في المجالات الحضرية الجديدة.....ص 99
- 32- فترات الاستقرار بالمجالات الحضرية الجديدة.....ص 101
- 33- أسباب الحركة الانتقالية إلى المجالات الحضرية الجديدة.....ص 103
- 34- العلاقة بين أسباب الحركة الانتقالية و الإقامة السابقة لأرباب الأسر.....ص 106
- 35- العلاقة بين أسباب الحركة الانتقالية و فترات الاستقرار لأرباب الأسر.....ص 107
- 36- لعلاقة بين أسباب الحركة الانتقالية و البنية المهنية الاجتماعية لأرباب الأسر.....ص 108
- 37- أسباب الحركة الانتقالية لدى الإطارات عليا.....ص 109
- 38- أسباب الحركة الانتقالية لدى الإطارات المتوسطة.....ص 109
- 39- أسباب الحركة الانتقالية لدى المستخدمين الحكوميين.....ص 109

- 40- أسباب الحركة الانتقالية لدى مستخدمي القطاع الخاص.....ص 110
- 41- أسباب الحركة الانتقالية لدى التجار و الحرفيين.....ص 110
- 42- أسباب الحركة الانتقالية لدى المتقاعدين و ذوي المنح.....ص 110
- 43- أسباب الحركة الانتقالية لدى البطالين.....ص 111
- 44- أسباب الحركة الانتقالية لدى النساء الماكثات.....ص 111
- 45- أسباب الحركة الانتقالية لدى الفلاحين.....ص 111
- 46- الوضعية القانونية لإشغال المساكن.....ص 112
- 47- العلاقة بين أسباب الحركة الانتقالية و الوضعية القانونية لإشغال المساكن .....ص 113
- 48- العلاقة بين أسباب الحركة الانتقالية و نمط المساكن.....ص 114
- 49- العلاقة بين الإقامة السابقة و فترات الاستقرار.....ص 115
- 50- العلاقة بين الإقامة السابقة و الوضعية القانونية لشغل المساكن.....ص 117
- 51- العلاقة بين البنية الاجتماعية المهنية و طرق التمويل.....ص 118
- 52- درجة رضا السكان عن الخدمات العمومية في المجالات الحضرية الجديدة.....ص 122
- 53- مكان التسوق سكان المجالات الحضرية الجديدة.....ص 124
- 54- تردد سكان المجالات الحضرية الجديدة على الأحياء السابقة.....ص 125
- 55- انطباع سكان المجالات الحضرية الجديدة في مغنية عن أحيائهم الجديدة.....ص 125
- 56- رغبة سكان المجالات الحضرية الجديدة في مغنية في تغيير المسكن .....ص 127
- 57- رغبة سكان المجالات الحضرية الجديدة في مغنية في تغيير الحي.....ص 128
- 58- نمط المساكن في حي عمر.....ص 130
- 59- نمط المساكن السابقة للسكان الحاليين في حي عمر.....ص 131
- 60- ارتفاع المساكن في حي عمر.....ص 134
- 61- وضعية المساكن في حي عمر.....ص 134
- 62- الأصول الجغرافية لأرباب الأسر في حي عمر حسب مكان الميلاد.....ص 136
- 63- الأصول الجغرافية لأرباب الأسر في حي عمر حسب مكان الميلاد.....ص 136
- 64- الإقامة السابقة لأرباب الأسر في حي عمر.....ص 137
- 65- أسباب الحركة الانتقالية إلى حي عمر.....ص 137
- 66- الوضعية القانونية لإشغال المساكن في حي عمر.....ص 138
- 67- الوضعية القانونية لإشغال المساكن السابق قبل القدوم إلى حي عمر.....ص 138

- 68- نمط المساكن في حي الشهداء.....ص141
- 69- نمط المساكن السابقة للسكان الحاليين في حي الشهداء.....ص141
- 70- ارتفاع المساكن في حي الشهداء.....ص142
- 71- وضعية المساكن في حي الشهداء.....ص142
- 72- الأصول الجغرافية لأرباب الأسر في حي الشهداء .....ص145
- 73- الإقامة السابقة لأرباب الأسر في حي الشهداء.....ص145
- 74- أسباب الحركة الانتقالية إلى حي الشهداء.....ص146
- 75- الوضعية القانونية لإشغال المساكن في حي الشهداء..... ص 146
- 76- الوضعية القانونية لإشغال المساكن السابق قبل القدوم إلى حي الشهداء..... ص 147
- 77- تطور النشاط التجاري في حي عمر ( 2008/1999 ) ..... ص 147
- 78- تطور النشاط الخدماتي في حي عمر ( 2008 / 1999 )..... ص 148
- 79- تطور الخدمات المهنية في حي عمر ( 2008 / 1999 )..... ص 148
- 80- تطور النشاط التجاري في حي الشهداء(2008/1999) ..... ص 148
- 81- تطور النشاط الخدماتي في حي الشهداء ( 2008/1999 ) ..... ص 153
- 82- تطور الخدمات المهنية في حي الشهداء ( 2008/1999 ) ..... ص 154

## قائمة الأشكال

- 1- تطور عدد سكان مدينة مغنية.....ص20
- 2- استخدامات الأرض في مدينة مغنية.....ص24
- 3- تطور حظيرة السكن في مدينة مغنية.....ص26
- 4- تطور معدل إيواء المسكن في مدينة مغنية.....ص27
- 5- نمط المساكن في المجالات الحضرية الجديدة لمغنية.....ص70
- 6- ارتفاع المساكن في المجالات الحضرية الجديدة في مغنية.....ص71
- 7- تركيب السكان حسب العمر والجنس.....ص75
- 8- متوسط حجم الأسرة في المجالات الحضرية الجديدة في مغنية.....ص76
- 9- متوسط عدد الغرف في المسكن في المجالات الحضرية الجديدة في مغنية.....ص82



- 10- طرق تمويل بناء المساكن في المجالات الحضرية الجديدة في مغنية.....ص 83
- 11- مصير السكن السابق المساكن في المجالات الحضرية الجديدة في مغنية.....ص 85
- 12- درجة تجهيز المساكن في المجالات الحضرية الجديدة في مغنية.....ص 87
- 13- درجة تجهيز الأحياء من حيث التجهيزات العمومية.....ص 89
- 14- البنية المهنية الاجتماعية لأرباب الأسر في المجالات الحضرية الجديدة.....ص 101
- 15- فترات الاستقرار بالمجالات الحضرية الجديدة.....ص 102
- 16- أسباب الحركة التنقلية إلى المجالات الحضرية الجديدة.....ص 104
- 17- الوضعية القانونية لشغل المساكن في المجالات الحضرية الجديدة.....ص 112
- 18- العلاقة بين الإقامة السابقة و فترات الاستقرار.....ص 114
- 19- العلاقة بين البنية الاجتماعية المهنية و طرق تمويل بناء المسكن.....ص 119
- 20- درجة رضا السكان عن الخدمات العمومية في المجالات الحضرية الجديدة .....ص 132
- 21- أماكن تسوق سكان المجالات الحضرية الجديدة.....ص 124
- 22- تردد سكان المجالات الحضرية الجديدة على الأحياء السابقة.....ص 126

# الفهرس

شكر

إهداء

- مقدمة عامة.....ص1
- الإشكالية.....ص5
- التعريف بمجال الدراسة.....ص9
- المنهجية و الهدف من الدراسة.....ص12
- الفصل الأول:توسع مجالي متناسب مع الظروف الاقتصادية و السياسية للبلاد.....ص15
- 1- موقع حدودي متميز.....ص16
- 2- نمو ديموغرافي متوسط.....ص20
- 3- السكن أهم استخدامات الأرض.....ص21
- 4- تطور سريع لحظيرة السكن.....ص26
- 5- مراحل التوسع المجالي لمدينة مغنية: تناسب مع الظروف الاقتصادية و السياسية.....ص24
- 1.5- مرحلة:1960-1967:ملاً الفراغ الاستعماري.....ص28
- 2.5- مرحلة:1967-1972:توسع مجالي ضعيف في الضاحية.....ص28
- 3.5- مرحلة:1973-1977:انفجار النسيج العمراني.....ص28
- 1.3.5- التوسع بواسطة السكن الجماعي.....ص28
- 2.3.5- التوسع بواسطة المرافق.....ص28
- 3.3.5- التوسع بواسطة السكن الفردي.....ص28
- 4.5- مرحلة:1978-1986:تواصل النمو المجالي.....ص29
- 1.4.5- التوسع بواسطة السكن الجماعي.....ص30
- 2.4.5- التوسع بواسطة برامج التجزئة.....ص30
- 3.4.5- التوسع بواسطة النشاط الصناعي.....ص30
- 5.5- مرحلة:1986-1997:انفجار المجال المبني وتنوع أشكاله و تعدد الفاعلين.....ص31
- 6.5-مرحلة:1998-2008:توسع بواسطة السكن غير القانوني و المواطن أهم الفاعلين ص32
- الفصل الثاني:سيادة السكن الفردي و قلة المرافق.....ص35
- 1- تطور الملكية العقارية في الجزائر.....ص36

- 1.1- الملكية العقارية خلال الفترة الاستعمارية.....ص36
- 2.1- الملكية العقارية منذ الاستقلال.....ص36
- 1.2.1- الملكية العقارية من الاستقلال إلى نهاية سنوات السبعينات.....ص37
- 2.2.1- الملكية العقارية من 1980 إلى اليوم.....ص38
- 3.2.1- مختلف أنماط الحصول على الملكية.....ص39
- 2- تطور إنتاج المجال المبني في الجزائر.....ص40
- 1.2- فترة ما بعد الاستقلال:1962- 1974 .....ص40
- 1.1.2- الثورة الزراعية.....ص42
- 2.1.2- البناء الذاتي .....ص42
- 3.1.2- التمويل.....ص42
- 4.1.2- العقار.....ص43
- 5.1.2- في المجال الحضري.....ص43
- 6.1.2- في مجال السكن و البناء.....ص43
- 2-2- تطور إنتاج المجال المبني في الجزائر ابتداء من سنة 1974 (فترة:1974-1986) .ص44
- 1.2.2- الميكانيزمات الاقتصادية.....ص44
- 2.2.2- الميكانيزمات المالية.....ص45
- 3.2.2- الميكانيزمات الاجتماعية.....ص45
- 4.2.2- الميكانيزمات التشريعية.....ص45
- 5.2.2- أهم أدوات التحكم في التوسع العمراني.....ص46
- 1.5.2.2- المخطط الموجه للتعمير (P.U.D).....ص46
- 2.5.2.2- المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (S.N.A.T).....ص46
- 6.2.2- أشكال نمو المدن.....ص47
- 1.6.2.2- مناطق تركيز الأنشطة.....ص47
- 1.6.2.2- مناطق الأنشطة(Z.A.C).....ص47
- 1.6.2.2- المناطق الصناعية (Z.I).....ص47
- 1.6.2.2- المجموعات الكبرى للسكن الجماعي.....ص48
- 1.6.2.2- التجهيزات و الخدمات.....ص48
- 1.6.2.2- الشبكات.....ص48

- 1.6.2.2- التجهيزات القاعدية.....ص48
- 1.6.2.2- التجهيزات التجارية.....ص49
- 7.2.2- أشكال أخرى لإنتاج المجال المبني.....ص49
- 1.7.2.2- السكن الفردي.....ص49
- 2.7.2.2- السكن غير القانوني أو غير الشرعي.....ص49
- 3.7.2.2- السكن الفردي المبرمج.....ص49
- 3- أشكال إنتاج المجال المبني في مدينة مغنية:التجزئات أهم الأشكال.....ص52
- 1.3- السكن الفردي المبرمج (التجزئات):إشراك الموطن في بناء مسكنه.....ص52
- 1.1.3- تجزئات البلدية.....ص52
- 2.1.3- التعاونيات.....ص53
- 3.1.3- تجزئات الوكالة العقارية.....ص54
- 2.3- السكن الفردي غير المبرمج:تنامي السكن غير القانوني.....ص56
- 1.2.3- السكن الفردي غير المبرمج(تجزئات الخواص).....ص57
- 2.2.3- السكن الفردي غير المبرمج(غير قانوني أو احتلال غير شرعي).....ص58
- 3.3- السكن الجماعي:.....ص60
- 1.3.3- السكن الجماعي المنجز من طرف OPGI.....ص60
- 2.3.3- السكن الجماعي المنجز من طرف CNEP.....ص62
- 3.3.3- السكن الجماعي المنجز من طرف EPLF.....ص63
- 4.3.3- السكن الجماعي المنجز من طرف الوكالة العقارية.....ص64
- الفصل الثالث: أزمة السكن ، الأمن و العمل محركات أساسية للسكان.....ص86
- 1- الدراسة العمرانية للمجالات الحضرية الجديدة:.....ص69
- 1.1- نمط المباني: : سيادة السكن الفردي.....ص69
- 2.1- ارتفاع المباني: جل المساكن مكونة من الطابق الأول.....ص70
- 3.1- وضعية المباني: متوسطة إلى جيدة.....ص71
- 4.1- طبيعة المواد المستعملة في البناء:جدران من القالب و سقوف من الدالة.....ص72
- 2- العلاقة بين السكان و السكن في للمجالات الحضرية الجديدة.....ص74
- 1.2- تركيب السكان حسب العمر و الجنس:.....ص74
- 2.2- متوسط حجم الأسرة: معظم الأسر بين 3- 6 أفراد.....ص75

- 3.2- معدل إشغال السكن (TOL): وضعية حسنة.....ص76
- 4.2- معدل إشغال الغرفة (TOP): وضعية جد مريحة.....ص77
- 5.2- حجم المسكن: : اتساع المساكن.....ص79
- 6.2- طرق التمويل:اعتماد المواطن على إمكانياته الخاصة.....ص82
- 7.2- مصير السكن السابق: جل المساكن تم بيعها.....ص84
- 8.2- درجة تجهيز المساكن:رفاهية عالية.....ص85
- 3- خصائص الأسر المتقلة: مغنية المصدر الأساسي للحركة التنقلية و الأغلبية ولدوا خارجها.....ص90
- 1.3- الأصول الجغرافية لأرباب الأسر حسب مكان ميلاد:الأغلبية ولدوا خارج مغنية...ص90
- 2.3- الإقامة السابقة لأرباب الأسر : مغنية المصدر الأساسي للحركة التنقلية.....ص94
- 3.3- الإقامة السابقة لأرباب الأسر داخل أحياء مغنية :حي المطمر الممون الرئيسي.....ص96
- 4.3- البنية المهنية الاجتماعية لأرباب الأسر: البطالون هم الفئة الغالبة.....ص99
- 5.3- فترات الاستقرار بالمجالات الحضرية الجديدة: استقرار الأسر المتقلة ما بعد 1986ص101
- 4- العلاقة بين الحركة التنقلية وخصائص الأسر المتقلة.....ص103
1. 4 - أسباب الحركة الانتقالية إلى المجالات الحضرية الجديدة:أزمة السكن،العمل و اللأمن في مقدمة الأسباب.....ص103
2. 4 - العلاقة بين أسباب الحركة الانتقالية و الإقامة السابقة لأرباب الأسر:مشكل السكن يحرك مغناوة،و مشكل العمل يحرك غيرهم.....ص104
3. 4 - العلاقة بين أسباب الحركة الانتقالية و فترات الاستقرار لأرباب الأسر:السكن مشكل دائم و متجدد،و الأمن عامل مؤقت.....ص107
4. 4 - العلاقة بين أسباب الحركة الانتقالية و البنية المهنية الاجتماعية لأرباب الأسر:مشكل السكن عامل مشترك بين جميع الفئات .....ص108
5. 4 - العلاقة بين أسباب الحركة الانتقالية و الوضعية القانونية لإشغال المساكن:السعي للحصول على مسكن و تملكه.....ص112
6. 4 - العلاقة بين أسباب الحركة الانتقالية و نمط المساكن:الكل يسعى لامتلاك سكن فردي.....ص114

- 4.7 - العلاقة بين الإقامة السابقة و فترات الاستقرار: استقرار قديم لمغناوة وحديث لغيرهم.....ص115
- 4.8 - العلاقة بين الإقامة السابقة و الوضعية القانونية لشغل المساكن: هاجس التملك مشترك لدى الجميع.....ص117
- 4.9- العلاقة بين البنية الاجتماعية المهنية و طرق التمويل: الاعتماد على الإمكانيات الخاصة.....ص117
- الفصل الرابع: رضا عن ظروف السكن واندماج جزئي.....ص121**
- 1- درجة رضى السكان عن الخدمات العمومية: تدمر عام.....ص122
- 2- مكان التسوق و مستوى الخدمات التجارية: تبعية لوسط المدينة.....ص123
- 3- التردد على الأحياء السابقة: استقلالية عن أحياء الإقامة السابقة.....ص124
- 4- انطباع السكان عن أحيائهم الجديدة: رضا عن الأحياء و عدم رضا عن الخدمات العمومية.....ص125
- 5- الرغبة في تغيير المسكن: تمسك بالمساكن.....ص127
- 6- الرغبة في تغيير الحي: تمسك بالأحياء.....ص127
- 7- نموذجان عن مدى الاندماج: حيي عمر و حي الشهداء.....ص128**
- الدراسة العمرانية و خصائص الحركة التنقلية في حي عمر.....ص128
- 1.1.7- الدراسة العمرانية لحي عمر.....ص130
- 1.1.1.7- مخطط الحي: مخطط شطرنجي منتظم.....ص130
- 2.1.1.7- نمط المساكن في حي عمر: سيادة السكن الفردي(الفيلات).....ص130
- 3.1.1.7- ارتفاع المساكن في حي عمر : جل المساكن مكونة من الطابق الأول.....ص134
- 4.1.1.7- وضعية المساكن في حي عمر: جيدة.....ص134
- 5.1.1.7- طبيعة المواد المستعملة في بناء المساكن في حي عمر: جدران من القالب و سقوف من الدالة.....ص136
- 2.1.7- خصائص الأسر المتنقلة إلى حي عمر.....ص136
- 1.2.1.7- الأصول الجغرافية لأرباب الأسر في حي عمر.....ص136
- 2.2.1.7- الإقامة السابقة لأرباب الأسر في حي عمر.....ص137
- 3.2.1.7- أسباب الحركة الانتقالية إلى حي عمر.....ص137
- 4.2.1.7- الوضعية القانونية لإشغال المساكن في حي عمر.....ص138

- 2.7- الدراسة العمرانية و خصائص الحركة التنقلية في حي الشهداء.....ص139
- 1.2.7- الدراسة العمرانية لحي الشهداء.....ص140
- 1.1.2.7- نمط المساكن في حي الشهداء: سيادة السكن الفردي(الفيلات) .....ص140
- 2.1.2.7- ارتفاع المساكن في حي الشهداء: جل المساكن مكونة من الطابق الأول.....ص141
- 3.1.2.7- وضعية المساكن في حي الشهداء: جيدة.....ص142
- 4.1.2.7- طبيعة المواد المستعملة في بناء المساكن في حي الشهداء: جدران من القالب و سقوف من الدالة.....ص145
- 2.2.7- خصائص الأسر المتنقلة إلى حي الشهداء.....ص145
- 1.2.2.7- الأصول الجغرافية لأرباب الأسر في حي الشهداء.....ص145
- 2.2.2.7- الإقامة السابقة لأرباب الأسر في حي الشهداء.....ص145
- 3.2.2.7- أسباب الحركة الانتقالية إلى حي الشهداء .....ص146
- 4.2.2.7- الوضعية القانونية لإشغال المساكن في حي الشهداء.....ص146
- 3.7- مدى اندماج حيي عمر.....ص108
- 1.3.7- التجهيزات التجارية في حي عمر.....ص147
- 2.3.7- النشاط التجاري ذي الطابع الخدماتي في حي عمر.....ص147
- 3.3.7- الخدمات المهنية في حي عمر.....ص148
- 4.3.7- الخدمات غير التجارية في حي عمر.....ص149
- 5.3.7- الخدمات التعليمية في حي عمر.....ص149
- 6.3.7- التجهيزات الصحية في حي عمر.....ص149
- 7.3.7- الخدمات الإدارية في حي عمر.....ص149
- 8.3.7- التجهيزات الدينية في حي عمر.....ص119
- 9.3.7- التجهيزات الثقافية و الرياضية في حي عمر.....ص149
- 4.7- مدى اندماج حيي الشهداء.....ص152
- 1.4.7- التجهيزات التجارية في حي الشهداء.....ص152
- 2.4.7- النشاط التجاري ذي الطابع الخدماتي في حي الشهداء .....ص152
- 3.4.7- الخدمات المهنية في حي الشهداء .....ص154
- 4.4.7- الخدمات غير التجارية في حي الشهداء .....ص154
- 1.4.4.7- الخدمات التعليمية في حي الشهداء .....ص154

155	ص.....2.4.4.7- التجهيزات الصحية في حي الشهداء
155	ص.....3.4.4.7- الخدمات الإدارية في حي الشهداء
155	ص.....4.4.4.7- التجهيزات الدينية في حي الشهداء
155	ص.....5.4.4.7- التجهيزات الثقافية و الرياضية في حي الشهداء
157	ص.....خلاصة الفصل الرابع
158	ص.....خلاصة عامة
160	ص.....قائمة المراجع
165	ص.....ملحق
166	ص.....قائمة الخرائط
167	ص.....فهرس الصور
168	ص.....قائمة الجداول
172	ص.....قائمة الأشكال
173	ص.....استمارة
177	ص.....الفهرس العام



## ملخص

شهدت مدينة مغنية خلال العشريتين الماضيتين نمو مجالي سريع، نتيجة ضغط الهجرة والنمو الديموغرافي والطلب الكبير و المتزايد على السكن. و لكن الأراضي التي يمكن أن تتوسع عليها المدينة هي ملك لخواص، مما شجع ظهور السكن غير القانوني خاصة غرب و شمال المدينة. وهكذا ظهرت عدة أحياء محيطية نمت ديموغرافيا وتوسعت مجاليا. ولا يزال التوسع مستمرا، وفي أحيان كثير أصبح خارج عن سيطرة السلطات المحلية التي اعترفت بعجزها وفي الوقت نفسه تخفي تواطؤها.

في هذه المجالات الحضرية الجديدة استطاع السكان توفير رفاهية عالية، سواء من حيث مساحة المسكن أو عدد الغرف أو من حيث التجهيزات الداخلية، وهم راضون عن ظروف سكنهم الجديدة، و تمسكون بمساكنهم و أحيائهم. ولكنهم يعانون من نقص فادح من حيث المرافق و الخدمات العمومية ومن رداءة الطرقات و ضيقها، مما يجعلهم في تبعية لوسط المدينة تتضح من خلال الحركة النواصية اليومية بينه و بين أحيائهم. كما أن هذا التوسع الخارج عن السيطرة لم يكن في صالح المدينة. فقد أصبحت مغنية مدينة غير متوازنة تعاني سوء الاتصال بين مختلف الأحياء المشكلة للنسيج العمراني وممتدة بشكل خطي على جوانب الطرقات الكبرى و يسيطر عليها السكن الفردي، بينما نصيب السكن الجماعي ضعيف.

إن التوسع المجالي المتسارع و غير القانوني و الخارج عن سيطرة السلطات المحلية سيتواصل في مغنية، ما لم تتخذ الدولة إجراءات جريئة لحل المشكلة العقارية للأراضي القابلة للتعمير على أطراف المدينة. فمستقبل هذه الأخيرة متوقف على الطريقة التي سيتم بها التسيير و التحكم في الوعاء العقاري.

**الكلمات الدالة:** نمو مجالي سريع، طلب على السكن، أحياء غير قانونية، الوعاء العقاري، اندماج.

## Résumé

Durant les deux dernières décennies, La ville de Maghnia a connu une extension spatiale rapide planifiée et non planifiée, a cause poids de l'exode rurale, de la croissance démographique et de la demande accrue du logement. Mais les terrains urbanisables sont sous la propriété privé, ce qui a donné naissance a un nombre important de quartiers illicites au nord et à l'ouest de la ville. ces quartiers continuent de se développer spatialement et de se gonfler démographiquement.

Cet extension est a l'origine de beaucoup de problèmes de fonctionnement de la ville, à savoir, mauvaise liaison entre ses différentes parties; sous-équipement surtout dans les parties illicites; problèmes de circulation et fluidité est-ouest et nord-sud; une extension linéaire, en particulier dans la partie ouest de la ville sur des terres privés, et au nord sur des terrains a pente forte.

Les autorités locales sont restées impuissantes devant une extension spatiale accélérée, comme elles sont impuissantes de faire respecter les directives des instruments de maîtrise et d'orientation de extension urbaine, Et parfois elles sont complices des habitants qui transgressent les lois de l'urbanisation ,et vont jusqu'à leur trouver des issues légales pour échapper à la loi.

L'extension spatiale accélérée , illégale et non maîtrisable, se poursuivra dans les nouveaux espaces urbanisés de Maghnia, tant que l'état ne prenne pas des mesures courageuses pour remédier au problème foncier des terrains urbanisables autour de la ville. Car l'avenir de celle-ci dépendra de la façon de gérer et de maîtriser l'assiette foncière .

**Mots clés :** extension spatiale rapide, la demande de logement, quartiers illicites, l'assiette foncière .







