

السكن العشوائى وتسويته في إطار القانون 08-15 بمدينة تبسة: الواقع والتحديات بعد عشرية من التطبيق

[The slum housing and its regulation under the law 08-15: Reality and challenges after a decade of application (Case of Tebessa city)]

Houcine Boulmaiz and Brahim Djebnoun

Earth and Universe Sciences Department, Nature and Life Faculty, Larbi Tébessi University, Tebessa, Algeria

Copyright © 2020 ISSR Journals. This is an open access article distributed under the **Creative Commons Attribution License**, which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.

ABSTRACT: This paper addresses the reality of slum housing and its characteristics, drawing on an analytical field study, where it focused on the city of Tebessa. The study showed that about 57% of the messy residences in the city are of the same type of steel that can be settled according to the construction laws in effect. It also showed that the majority of slum dwellers are rural immigrants who live in fragile conditions. In light of these circumstances, the state's intervention to address this situation came through Law No. 15-08 related to matching buildings and / or completing their completion issued on July 20, 2008. However, the latter witnessed many obstacles and difficulties that prevented the achievement of its goals despite the passage of a full decade since the launch of its application, as the proportion of chaotic housing that was treated in the city did not exceed 28.59%. All of this was mainly due to the reluctance of the population to engage in it in light of the great weakness of the media and oversight role of government authorities, which prompted us urgently to search for viable solutions to this problem in order to achieve sustainable urban development.

KEYWORDS: slum housing, building regulations, law 08-15, big cities, Algerian cities, Tebessa.

ملخص: تعالج هذه الورقة البحثية واقع السكن الفوضوي وخصائصه الاجتماعية، الاقتصادية وكذلك العمرانية بالاعتماد على دراسة ميدانية تحليلية، حيث ركزت على مدينة تبسة كنموذج للمدن الجزائرية الداخلية الكبرى. بينت الدراسة أن حوالي 57% من السكنات الفوضوية بالمدينة هي ذات النمط الصلب القابل للتسوية وفقا لقوانين البناء والتعمير السارية المفعول. كما بينت الدراسة أن غالبية سكان الأحياء العشوائية هم من المهاجرين الريفيين الذين يعيشون ظروفًا اجتماعية واقتصادية هشة. في ظل هذه الظروف جاء تدخل الدولة لمعالجة هذه الوضعية من خلال القانون رقم 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات و/أو إتمام إنجازها الصادر بتاريخ 20 جويلية 2008. غير أن هذا الأخير شهد العديد من العراقيل والصعوبات التي حالت دون تحقيق أهدافه رغم مرور عشرية كاملة منذ انطلاق تطبيقه، حيث لم تتعد نسبة السكنات الفوضوية التي تم معالجتها بالمدينة 28,59%. كل ذلك كان راجعا بالأساس إلى عزوف السكان عن الانخراط فيه في ظل الضعف الكبير للدور الإعلامي والرقابي للسلطات الحكومية مما دفع بنا بالحاح للبحث عن الحلول الناجعة لهذه الإشكالية بهدف تحقيق التنمية الحضرية المستدامة.

كلمات دلالية: السكن الفوضوي، تسوية البناءات، القانون 08-15، المدن الكبرى، المدن الجزائرية، تبسة.

1 مقدمة

يدرك المتمعن في كلمة السكن الفوضوي لأول وهلة أن الظاهرة ناتجة عن تلبية الحاجيات الضرورية للحياة، لكن في انعدام للشروط المنصوص عليها وفقا لقوانين العمران والتعمير. هذا التوجه في مجال الإسكان كان حتمية لا مفر منها، لأن المجتمع ككل والوافدين الجدد إلى الوسط الحضري بشكل خاص، غالبا ما يكونون في أمس الحاجة لسقف يمكنهم من العيش الكريم.

تعتبر الجزائر من أهم الدول النامية التي تشهد زيادة مستمرة في معدلات النمو الحضري، وذلك بسبب التحولات الاقتصادية والاجتماعية التي تمر بها، إذ أنها شهدت بعد الاستقلال انفجارا سكانيا كبيرا نتج عنه ارتفاع نسبة النمو الديمغرافي، مما أدى إلى تضاعف سكان المدن نتيجة الهجرة الريفية بحثا عن العمل وسبل العيش الكريم، مما جعل المدن وخصوصا الكبرى منها، تعاني من مشاكل عديدة من أبرزها ظاهرة انتشار السكن الفوضوي الذي انتشر كتجمعات داخل المدن وكأحزمة حولها، مما جعلها تشكل عائقا أمام تطبيق مختلف الخطط التنموية المحلية وأثر سلبا على التنمية العمرانية. كما أن انتهاج الجزائر لسياسة التصنيع وتركزها

بالمدين الكبرى أدى إلى تهميش دور القطاع الفلاحي وعزلة الوسط الريفي مما زاد من حدة الهجرة الريفية. إضافة لذلك فقد لعبت الظروف الأمنية السيئة التي مرت بها الجزائر (العشرية السوداء) وما ترتب عليها من هجرة داخلية نحو المدن الأكثر أمنا دورا بارزا في تفاقم هذه الظاهرة حتى أصبح من غير الممكن إزالة مثل هذه التجمعات السكنية الفوضوية وتوفير الإسكان البديل لقاطنيها.

كل العوامل السالفة الذكر شكلت دوافع هامة ومباشرة في زيادة جذب ونزوح سكان الريف نحو المدن، مما أدى إلى نشأة وتوسع مناطق السكن الفوضوي التي اتسمت بمظاهر عمرانية متخلفة، حيث اتسع نطاقها وانتشر أكثر فأكثر، وأصبحت الدولة في غالب الأحيان غير قادرة على معالجتها رغم وجود ترسانة من القوانين الرامية للحد من توسعها أو تسوية وضعيتها، كان آخرها القانون رقم 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات و/أو إتمام إنجازها والصادر بتاريخ 20 جويلية 2008.

1.1 إشكالية البحث

انتشرت ظاهرة السكن الفوضوي بمدينة تبسة كغيرها من المدن الجزائرية الكبرى، مما أثر سلبا على بيئتها الحضرية. كما أدى ذلك إلى عرقلة نموها الحضري وأعاق تجسيد العديد من المرافق والمشاريع التنموية، مما أسهم في تشويه كبير للمشاهد العمراني للمدينة. في ظل هذا الوضع المعقد ورغبة منها في تسوية هذه البناءات المخالفة للتشريع العمراني، جاء تدخل السلطات المحلية في محاولة منها لحل هذا الإشكال من خلال تطبيق القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد مطابقة البناءات و/أو إتمام إنجازها.

تبعنا لما سبق ذكره نجد من الضروري طرح الأسئلة التالية:

- 1- ما هو واقع تسوية البناءات الفوضوية بمدينة تبسة في إطار القانون رقم 08-15 بعد مرور عشرية منذ بداية تطبيقه؟
- 2- ما هي التحديات والصعوبات التي واجهت تطبيق هذا القانون؟

2.1 منهجية البحث وأدواته

بغية تحقيق أهداف البحث قمنا بالاعتماد على مقارنة منهجية تمثلت أساسا في:

- **المقاربة النظرية** : حيث تم من خلالها بلورة وصياغة المفاهيم الأساسية التي تخص ثوابت ومتغيرات البحث بالاعتماد على الدراسات السابقة بغية تكوين قاعدة للدراسة المنجزة.
- **المقاربة التطبيقية**: تمثلت في جمع المعطيات الإحصائية من مختلف المصالح الإدارية والتقنية. كما اعتمدنا أسلوب المقابلة مع مختلف الفاعلين والمختصين في ميدان التعمير من مهندسين معماريين ومكاتب الدراسات الخاصة والتقنيين الحكوميين المكلفين بمتابعة العملية على مستوى المدينة، حيث طرحنا عليهم أسئلة مباشرة حول العراقيل التي واجهتهم أثناء أداءهم لمهامهم في إطار تطبيق القانون 08-15. كما تم اللجوء للدراسة الميدانية التحليلية لأحد أهم وأكبر الأحياء العشوائية بالمدينة وذلك من خلال انتهاز أسلوب الاستبيان الميداني (الاستبانة). بعدها تم تحليل ومعالجة النتائج المتحصل عليها بالاعتماد على برنامج "السفانكس" (Sphinx 5.5).

2 المقاربة النظرية للدراسة

1.2 تعريف السكن العشوائي

يختلف مفهوم مناطق السكن الفوضوي وتعريفاتها من مكان لآخر، وذلك تبعاً لظروف كل مجتمع ومستويات المعيشة والقيم والنظم الاجتماعية السائدة به [1]. إذ تعرف هذه المناطق في اللغة الإنجليزية بمصطلح "Slum" أو "Squatters"، وفي اللغة الفرنسية غالباً ما تسمى "Bidonville" بمعنى مدينة القصدير، أو "Habitat illicite" بمعنى السكن اللارسمي. أما في المغرب الأقصى فيسمى الزريبة وفي تونس "Gourbi ville" بمعنى الأكوخ [2]. كما يعرف في مصر وبعض دول الخليج العربي بالعشوائيات، بينما في التشريع الجزائري فيصطلح عليه بالسكن الفوضوي.

يمكن أيضاً تعريف الإسكان العشوائي على أنه "نمو مجتمعات وإنشاء مباني ومناطق لا تتماشى مع النسيج العمراني للمجتمعات، إذ تنمو بداخلها أو حولها، متعارضة مع الاتجاهات الطبيعية للنمو والامتداد العمراني مخالفة بذلك القوانين المنظمة للعمران" [3].

2.2 أنواع مناطق السكن الفوضوي

تنقسم مناطق السكن العشوائي تبعاً لموقعها بالنسبة للمدينة إلى ثلاثة أقسام رئيسية وهي [4]:

1.2.2 مناطق داخل المدينة

تعرف كذلك بالعمران العشوائي الداخلي والذي ينبثق داخل مركز المدينة ومناطقها الإدارية والتجارية وأحيانا السكنية القائمة. غالباً ما تتواجد في الأحياء القديمة للمدينة [5].

2.2.2 مناطق خارج المدينة

تعرف بالعمارة العشوائى الامتدادى والذي يظهر ويمتد على أطراف المدن أو ما يصطلح عليه بخارج حدود المخطط التوجيهى للتهيئة والتعمير (hors PDAU). غالباً ما تنشأ على أراضي ملك للدولة كالأراضي الزراعية الهامشية أو على أطراف المناطق الصناعية.

3.2.2 مناطق السكن الفوضوي التجمعي

يظهر هذا النوع على جانبي الطرق الرئيسية المؤدية من وإلى المدينة. يمكن أن نجدها كذلك على شكل تجمعات عمرانية ثانوية بالمناطق الريفية القريبة من المدن.

3.2 تصنيف السكن الفوضوي حسب نمط البنية

يمكن تصنيف السكنات الفوضوية حسب نوعية مواد البناء إلى نوعين رئيسيين هما [6]:

1.3.2 السكن الفوضوي الصلب

يعتبر بناء لائق للسكن وله قابلية للتوسيع والتحسين والتسوية بالنظر لحالته الإنشائية والعمرانية. غالباً ما يبني بمواد البناء المتعارف عليها كالأسمنت والآجر ووفقاً لتصميم معماري معين. مثل هذه السكنات العشوائية يمكن تسويتها ومطابقتها طبقاً لقوانين العمران والتعمير مما يسمح بإدماجها ضمن النسيج الحضري القائم.

2.3.2 السكن الفوضوي الهش

يعد بناء غير لائق للسكن بالنظر لحالته الإنشائية وخصائصه العمرانية، إذ غالباً ما يبني بمواد مهترئة كالخشب والزنك والكرتون وغيرها. كما يرجع ذلك أيضاً "لسوء موقعه كتواجده على أراضي مخصصة لإنجاز المشاريع والهياكل القاعدية، أو كونه بني في منطقة تحتوي على أخطار طبيعية أو تكنولوجية (أراضي معرضة لخطر الفيضانات أو انزلاق التربة، خط كهربائي ذو توتر عالي، شبكة الغاز، على أطراف المناطق الصناعية..). غالباً ما يكون هذا النوع من البناء موضوع الهدم والإزالة مع إعادة إحياء المنطقة عن طريق مشاريع التجديد الحضري" [7].

4.2 أساليب معالجة السكن الفوضوي

تعددت أساليب معالجة السكن العشوائي، غير أنه يمكن حصرها في أربعة اتجاهات رئيسية نلخصها على النحو التالي [8]:

1.4.2 أسلوب الهدم والإزالة بالكلية

يتمثل هذا الحل في إزالة تلك الأحياء العشوائية بشكل كامل مع ترحيل وإعادة إسكان قاطنيها في أحياء سكنية جديدة على عاتق الدولة والتي غالباً ما تكون سكنات اجتماعية جماعية (Habitat social). يرجع اعتماد هذا الأسلوب إلى كون هذه المناطق تشوه المنظر الجمالي العام للمدينة لأنها مبنية من مواد هشة كالقصدير والخشب، مما يجعلها مناطق لتفشي الأمراض والأوبئة مع كونها تشكل مأوى للخارجين عن القانون وبؤراً لانتشار الجريمة.

2.4.2 أسلوب الارتقاء والتحسين الحضري

تقوم هذه السياسة على أساس مبدأ تطوير الوضع القائم إلى وضع أفضل منه، بحيث يتم المحافظة على البنيات الجيدة قدر الإمكان باعتبارها ثروة ذات قيمة اقتصادية، وتحسين البيئة العمرانية من طرق وشبكات المرافق العامة (كهرباء، مياه، هاتف وصرف صحي) وتوفير الخدمات الضرورية اللازمة للسكان بما يساهم في خلق بيئة صحية، كما أنها تساهم في المحافظة على العلاقات الاجتماعية والتجانس بين أفراد المجتمع. يعتبر أسلوب الارتقاء الأنسب للدول ذات الموارد الاقتصادية المحدودة [9].

3.4.2 توفير بدائل للسكان (إعادة التوطين)

يعتمد أساساً على القيام بنقل السكان من المناطق العشوائية إلى مناطق شبه مدنية بسكن منخفض التكلفة. ويتطلب لنجاح العملية إجراء دراسة لطبيعة الأحياء العشوائية الحالية وأنماطها بهدف إيجاد بدائل إسكان سواء حكومية أو من خلال المشاركة الشعبية. كمثل عن هذه البرامج والبدايل ما عرف "بالبناء الذاتي" والذي تقوم فكرته على أساس تخصيص أراضٍ للسكان ذوي الدخل المنخفض والمحدود، إذ من خلالها يقوم السكان ببناء وحداتهم السكنية ذاتياً ضمن إطار محدد من قبل الجهاز التخطيطي بالمدينة [10].

4.4.2 أسلوب المشاركة الشعبية (أو ما يعرف بنواة المنافع)

ظهرت الفكرة بدول العالم الثالث، حيث تعتمد على التطور على مراحل تبعا للعوامل الاجتماعية والإقتصادية للأسر من ذوي الدخل المحدود. يعتمد هذا الأسلوب على إنشاء الجزء المبلى في الوحدة السكنية (المطبخ ودورة المياه) من قبل الدولة، على أن يتم استكمال بناء المسكن من القاطنين أنفسهم حسب إمكانياتهم

المادية وتبعا لاحتياجاتهم. انتشرت فكرة نواة المنافع في عدة دول بالعالم الثالث مثل تركيا والأرجنتين والمكسيك والبرازيل ومصر. كما تم تطبيقها بالجزائر سنوات التسعينيات من خلال برنامج سكني تضمن إنجاز غرفة ومطبخ (بيت وكوزينة) على أن يكمل المستفيد ما تبقى من المسكن على حسابه الخاص [11].

5.2 تسوية السكن الفوضوي في التشريع الجزائري

من أجل القضاء على ظاهرة السكن الفوضوي ولتفادي تأزم الوضع كما حدث مع سياسة الهدم التي أثبتت فشلها في العديد من الدول، لجأت الدولة إلى اعتماد أسلوب التسوية والإدماج الحضري للأحياء الفوضوية من خلال سن مجموعة من القوانين ومنتهجة أسلوب التسوية، والذي تم على مستويين هما [12]:

- أولا: تسوية الوضعية العقارية للأرضية المنجز عليها السكن الفوضوي.
- ثانيا: تسوية البنية المعمارية للسكن بمطابقة البناية مع قواعد التعمير المنصوص عليها والمحددة في رخصة البناء.

تبعا لذلك فقد مرت سياسة تسوية البنايات الفوضوية بالجزائر منذ الاستقلال إلى غاية صدور القانون 08-15 بمرحلتين أساسيتين هما:

1.5.2 مرحلة ما قبل سنة 2008

بدأت مشكلة السكن الفوضوي تشغل اهتمام السلطات العمومية مع بداية الثمانينات، إذ صدر القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06/02/1982 والمتعلق بتنظيم إجراءات منح رخصة البناء ورخصة التجزئة، والذي جاء بتفصيل لشروط وتنظيمات منح رخصة البناء من أجل تسهيل عملية التهيئة الخاصة بأصحاب المباني المخالفة ومطالبتهم بمطابقة بناياتهم بقواعد رخصة البناء، وإلا فمصيبرها الهدم. إلى جانب ذلك جاء المرسوم رقم 85-01 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد قواعد شغل الأراضي بهدف وقايتها وحمايتها. لكن ما عطل العملية هو عدم قيام الدولة بتسوية الوضعية العقارية بالرغم من أن المرسوم حدد شروط وكيفيات إعداد العقد المتضمن بيع العقار في إطار تسوية البنايات غير القانونية. كما أن التسوية لم تشمل جميع الأحياء الفوضوية بسبب جهل العديد من السكان أو لجان الأحياء لأهمية العملية أو لتخوفهم من فرض ضرائب وعقوبات. إلى جانب عدم قدرتهم على تحمل تكاليف العملية مما يؤكد عدم تفعيل عنصري التشاور والتنسيق بين الفاعل الأول المتمثل في الجماعات المحلية وبين المجتمع المدني الممثل في لجان الأحياء والجمعيات وكذا المواطنين [13]. غير أن تقاعس الدولة في تسوية وضعية البنايات الفوضوية وتماطلها في دمج العقارات ضمن ملكية البلدية لتسهيل عملية تسليم العقود الرسمية لشاغلي المساكن الفوضوية، عمل على دفع العديد من الأشخاص إلى إنجاز بنايات عشوائية بالقرب من المدن الكبرى، مما رفع من عدد البنايات الفوضوية بشكل أكبر مما سبق بغية الحصول على التسوية القانونية لوضعيتهم، تبعا لذلك جاء القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير الذي قام بموجب المادة 80 منه بإلغاء القانون السابق المتعلق بتسليم العقود الإدارية من طرف البلدية [14].

إلى جانب النصوص القانونية المشار إليها آنفا، جاءت نصوص أخرى عدلت وتمت النصوص السابقة بغية سد الثغرات القانونية التي شابها، أو من أجل تدارك النقائص المسجلة في القوانين السابقة، لعل أهمها القانون رقم 04-05 المؤرخ في 15/08/2004 المعدل والمتمم للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، من خلال استدراكه لعنصر الأخطار الطبيعية والتكنولوجية التي قد تتسبب في كوارث وخسائر مادية وبشرية هامة على غرار ما حدث في زلزال 21 ماي 2003 الذي رفع الستار عن محدودية القوانين السابقة في التكفل بمثل هذه الحالات.

2.5.2 مرحلة ما بعد سنة 2008

تميزت بصدور القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتضمن مطابقة البنايات وإتمام إنجازها. جاء هذا القانون لوضع حد لجميع البنايات المخالفة للبناء وقواعد التعمير بشقيها العمراني والعقاري. تضمن هذا القانون الحالات التي تمنح فيها رخصة المطابقة وهي أربع حالات حددها كما يلي [15]:

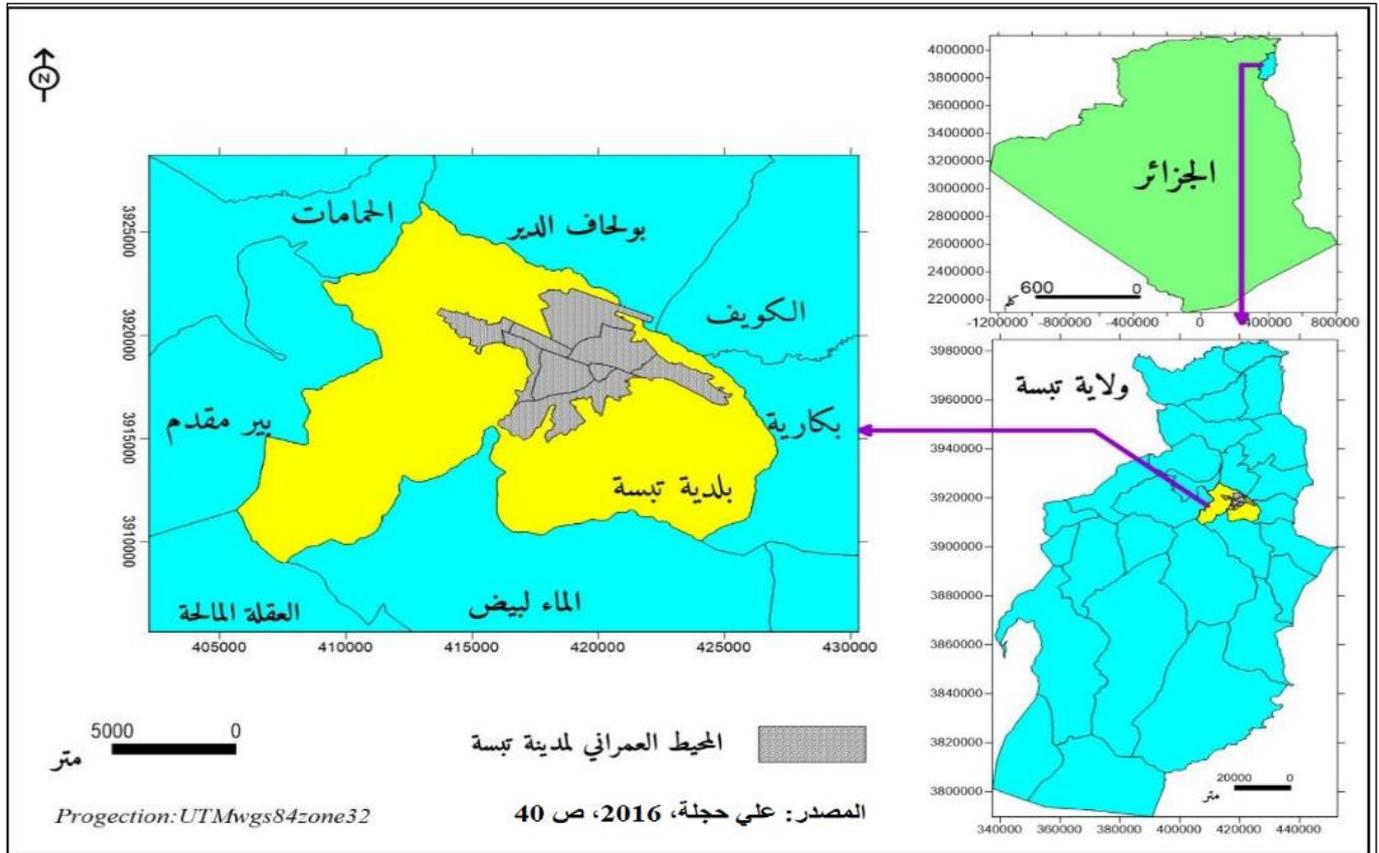
- البنايات الغير مكتملة عند نهاية أجل رخصة البناء يمكن لأصحابها الاستفادة من رخصة إتمام الإنجاز.
- أصحاب البنايات المتممة التي أنجزت بدون رخصة يمكنهم الاستفادة من رخصة بناء على سبيل التسوية.
- البنايات المتممة والغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة يمكن لأصحابها الاستفادة من شهادة المطابقة.
- أصحاب البنايات غير المتممة التي أنجزت بدون رخصة بناء يمكن تسليمهم رخصة إتمام على سبيل التسوية.

سرت أحكام القانون ابتداء من نشره بالجريدة الرسمية في 03 أوت 2008 لمدة 5 سنوات أي إلى غاية 03 أوت 2013. ليتم بعدها تمديد العمل به طبقا للمادة 79 من قانون المالية لسنة 2014 إلى غاية 03 أوت 2016. لكن نظرا لعدم تسوية عدد كبير من المواطنين وضعية بناياتهم تم إصدار تعليمة من طرف الوزير الأول تحت رقم 445 المؤرخة في 06 نوفمبر 2016 تقضي بتمديد جديد وأخير للمعنيين لتسوية بناياتهم وذلك إلى إشعار آخر يحدد من طرف وزير السكن والعمران والمدينة.

3 المقاربة التطبيقية للدراسة

1.3 التعريف بمنطقة الدراسة

تقع مدينة تبسة شمال شرق الجزائر. تعد من أهم المدن الداخلية الكبرى. يحدها من الشمال ولاية سوق أهراس ومن الغرب ولايتي أم البواقي وخنشلة، أما من الجنوب فيحدها ولاية الوادي، فيما يحدها من الشرق الحدود الجزائرية التونسية (الخريطة رقم 01). تعتبر مدينة تبسة حاليا مقرا للولاية منذ التقسيم الإداري لسنة 1974. تتربع المدينة على مساحة تقدر بحوالي 184 كلم². يرجع تاريخ نشأتها إلى ما قبل العهد الروماني [16]. تتوفر المنطقة على طاقات وثروات باطنية وسطحية هامة مما جعلها ذات نفوذ محلي كبير نتج عنه موجة هجرة وافدة أدت إلى زيادة كبيرة في عدد سكانها الذي بلغ 248 ألف نسمة سنة 2018 مما جعلها تصنف كمدينة كبرى حسب القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة.



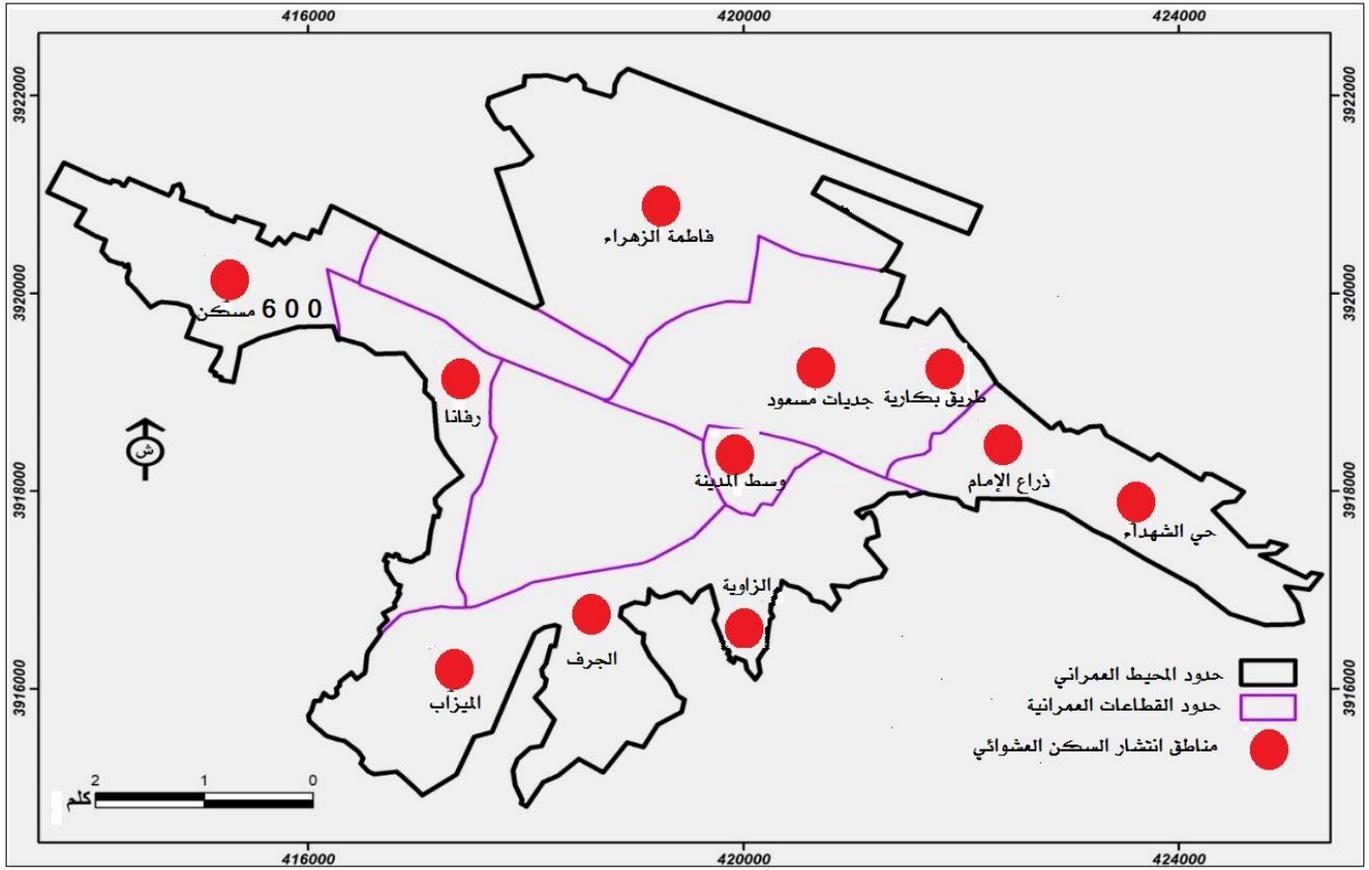
خريطة 1. الموقع الجغرافي والإداري لمدينة تبسة

2.3 واقع السكن الفوضوي بمدينة تبسة

بلغ عدد السكنات العشوائية بالمدينة حوالي 4200 سكن سنة 2018 بنسبة بلغت 10,82 % من مجموع عدد السكنات بالمدينة. يحتل مساحة إجمالية تقدر بحوالي 18% من المساحة الإجمالية للمدينة.

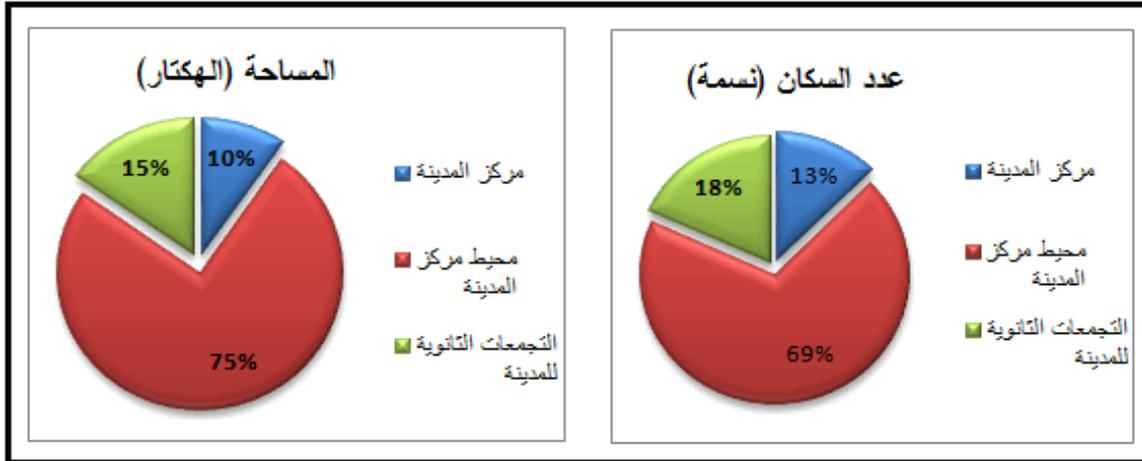
1.2.3 الانتشار المجالي للسكن الفوضوي بمدينة تبسة

يتميز السكن الفوضوي بانتشاره ضمن المجال الحضري لمدينة تبسة خصوصا بالمناطق غير الصالحة للتعمير كضفاف الأودية ومناطق المنحدرات كحي الزاوية، الزيتون، الجرف والمرجة [17]. كما نجده منتشرا بالمناطق الصالحة للتعمير مثل حي ديار الشهداء وذراع الامام كما تبين ذلك الخريطة رقم (02).



خريطة 2. الانتشار المجالي للسكن الفوضوي بمدينة تبسة سنة 2018

يمكن تصنيف السكنات العشوائية بالمدينة حسب انتشارها المجالي وتبعاً لموقعها من مركز المدينة إلى ثلاثة أصناف رئيسية وهي (الشكل رقم 01):



الشكل 1. التوزيع المجالي للسكن الفوضوي بمدينة تبسة سنة 2018

1.1.2.3 سكنات فوضوية بمركز المدينة

تقع داخل المحيط العمراني للمدينة. تضم كل من أحياء الجرف، حي الأقواس، منطقة ذراع الإمام، لارموط، حمام وسط المدينة وبعض الفراغات العقارية للمؤسسات الاقتصادية التي تم حلها سنوات التسعينات. تضم حوالي 13% من مجموع سكان المناطق الفوضوية بالمدينة، وتحمل ما نسبته 10% من المساحة العقارية التي تغطيها السكنات العشوائية بالمدينة. هي عبارة عن مباني قديمة هشة غير ملائمة للسكن لا يمكن إدخال إصلاحات عليها، مما يجعلها محل الهدم والإزالة.

2.1.2.3 سكنات فوضوية في محيط مركز المدينة

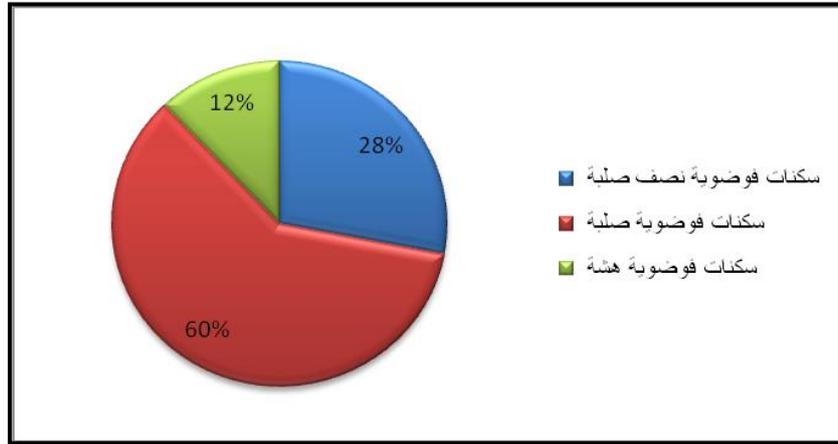
تقع بالأحياء الواقعة على أطراف مركز المدينة أو تلك الملاصقة له بشكل مباشر. تضم كل من أحياء الزاوية، لاکومين، الميزاب وطريق بكارية. تشكل أكبر نسبة من السكنات الفوضوية بالمدينة إذ تضم حوالي 69% من مجموع سكان الأحياء الفوضوية، وتغطي 75% من مجموع المساحة العقارية التي تحتلها السكنات الفوضوية بالمدينة. غالبية هذه السكنات ذات نمط صلب غير مكتملة الإنجاز. مع التوسع الحضري للمدينة أضحت هذه الأحياء جزء لا يتجزأ منها مما شوه المشهد العمراني للمدينة وأثر سلباً على البيئة الحضرية بها. غالبية هذه السكنات تحتوي على مختلف شبكات التجهيزات القاعدية كالكهرباء والغاز والماء والشروب، مما يجعل من عملية تسويتها ضرورة ملحة.

3.1.2.3 سكنات فوضوية بالتجمعات الثانوية للمدينة

تضم السكنات العشوائية الواقعة في التجمعات العمرانية الثانوية والمناطق المبعثرة الواقعة ضمن المجال شبه الحضري للمدينة. تنتشر في كل من أحياء ديار الشهداء، حي الزيتون، حي جديات مسعود (المطار) وحي 600 مسكن. تضم حوالي 18% من إجمالي سكان العشوائيات. تتركز على 15% من مساحة أراضي الأحياء العشوائية. نمطها المعماري خليط ما بين السكنات العشوائية الصلبة والهشة. يتحدد نمط معالجتها وفقاً لكثافتها ونمط انتشارها كونها تشكل عائقاً أمام التوسع الحضري للمدينة.

2.2.3 أنماط السكن الفوضوي حسب الحالة الإنشائية بمدينة تبسة

من خلال دراستنا لواقع الأحياء العشوائية بمدينة تبسة و نوعية المواد المنجزة بها، لاحظنا وجود 3 أنواع من السكنات الفوضوية (الشكل 2) وهي:



الشكل 2. أنماط السكن الفوضوي حسب الحالة الإنشائية بمدينة تبسة سنة 2018

1.2.2.3 سكنات فوضوية هشة

تنتشر أكثر داخل المدينة بالأحياء القديمة. تشكل ما نسبته حوالي 12% من مجموع السكنات الفوضوية بالمدينة. مساكنها منجزة ب مواد هشة أو قصديرية، إذ يمكن تصنيفها كمناطق مؤقتة. يلجأ إليها السكان بغية الحصول على سكن داخل المدينة. تتركز وتنتشر غالبية هذه السكنات بالأحياء المتواجدة بمركز المدينة ومحيطها كحي لاکومين، باب الزياتين، سكانسكا. هذا النمط من السكنات يكون محل الهدم والإزالة.

2.2.2.3 سكنات فوضوية صلبة

تتمثل في السكنات العشوائية المنجزة ب مواد صلبة كالخرسانة والآجر الإسمنتي وغيرها من مواد البناء المتعارف عليها. تشكل ما نسبته 60% من مجموع السكنات الفوضوية بالمدينة. يمكن تصنيفها على أنها مناطق دائمة ذات بنايات صلبة ولائقة للسكن، مما يجعلها قابلة للنمو والتطوير لتتكامل مع أجزاء المدينة. عادة ما تتواجد على أطراف المدن أو خارجها ضمن التجمعات الثانوية كحي الشهداء طريق قسنطينة، تراب الزهواني، الزاوية البراج.

3.2.2.3 سكنات فوضوية نصف صلبة

تتمثل في السكنات المبنية ب مواد مختلطة ما بين الصلبة والهشة، إذ غالباً ما نجد الجدران والأساسات من مواد صلبة بينما السقف من مواد قصديرية. تشكل حوالي 28% من مجموع السكنات العشوائية بالمدينة. تنتشر في مختلف الأحياء السكنية بالمدينة علاءاً غرار حي الزاوية، الجرف والزيتون والمرجة. مثل هذه السكنات يمكن تسويتها من خلال تقديم قروض أو مساعدات مالية لأصحابها بغية إتمام إنجازها.

3.2.3 السكن الفوضوي وخصائصه بمدينة تبسة (حي الزاوية نموذجاً)

وقع اختيارنا على حي الزاوية العشوائي كمجال لهذه الدراسة كونه من أقدم وأكبر الأحياء العشوائية بالمدينة. يقع الحي في الجنوب الشرقي من المدينة (الصورة رقم 01). نشأ تقريبا في 1760م. سمي بهذا الإسم نسبة للزاوية الدينية زاوية "علي العيساوي". يبلغ عدد سكان هذا الحي 8250 نسمة ويضم حوالي 1351 سكن بنسبة تمثل 32,16% من مجموع عدد السكنات الفوضوية بالمدينة.



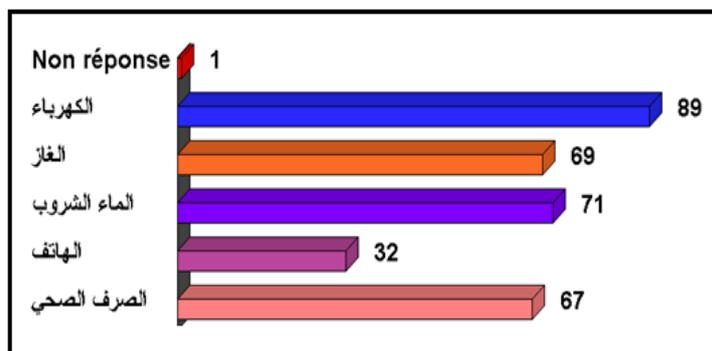
الصورة 1. الموقع الجغرافي لمنطقة الدراسة (حي الزاوية) بمدينة تبسة

بهدف إجراء الدراسة الميدانية لواقع السكن العشوائي بحي الزاوية، قمنا بإعداد وبلورة استبيان ميداني تم نشره شهر مارس 2018 أثناء فترة العطلة الربيعية. تم توزيع 300 استمارة أي حوالي 22% من مجموع الأسر القاطنة بالحي. تم استرجاع 288 استمارة أي بنسبة 96% من مجموع الاستمارات البحثية الموزعة. كانت نسبة الاسترجاع مرتفعة نظرا لمساعدتنا من طرف الأعضاء المنتمين للجنة الحي. بعدها قمنا بفرز المعطيات وتبويبها ضمن جداول تم معالجتها باستخدام برنامج "السفانكس" (Sphinx5.5).

1.3.2.3 الخصائص الاجتماعية، الاقتصادية والعمرائية للسكن والسكان بحي الزاوية

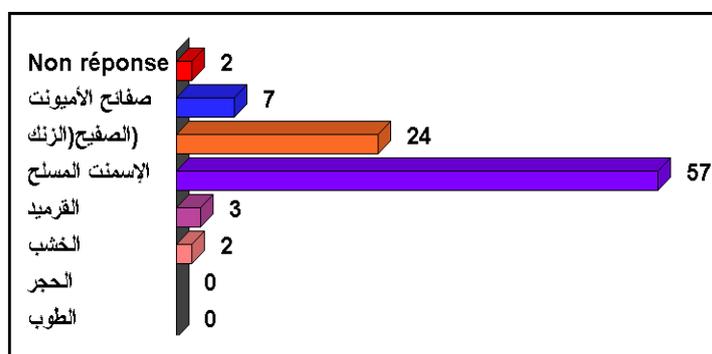
من خلال الدراسة الميدانية لخصائص السكان والسكن بحي "الزاوية" توصلنا للعديد من النتائج نورد أهمها كما يلي:

- حوالي 82% من سكان الحي هم من العائلات المهاجرة من خارج المدينة.
- أرجع 27% من سكان الحي سبب هجرتهم نحو المدينة نظرا للظروف المعيشية الصعبة، بينما شكل عامل الرغبة في القرب من المدينة ومناقصها ما نسبته 22%. أما عامل البحث عن العمل فشكل ما نسبته 18,9%.
- شكل عامل البحث عن الأمن نسبة 15,7%. فيما شكل عامل البحث عن السكن ما نسبته 11,8%. هذا ما يؤشر على أن غالبية سكان الحي يرغبون في الاستقرار بالمدينة ويستبعدون فرضية العودة لمناطقهم الأصلية.
- ساهم في تفاقم الظاهرة وجود مساحات عقارية شاغرة للبناء في الحي، هذا ما عبر عنه 23% من السكان، بينما شكل عامل ضعف الأجهزة الرقابية للدولة ما نسبته 25%.
- الملاحظ أن 55,5% من سكان الحي هم من ذوي المستوى التعليمي المتدني، مما يطرح إشكالية التواصل معهم من قبل السلطات المحلية لشرح مختلف القوانين والبرامج التنموية.
- يمارس 66% من سكان الحي نشاطات مهنية موسمية، مما جعل دخلهم محدود ومستواهم المعيشي من ضعيف. هذا ما يطرح إشكالية التمويل الذاتي في حالة تسوية بناياتهم طبقا للقانون 08-15.
- شكلت فئة الأسر الهشة (العزاب، المطلقات، الأرمال..) ما نسبته 33,6% من سكان الحي. هذه الأسر غالبا ما تشكل عائقا أمام أي تسوية نظرا لظروفها الاجتماعية الصعبة.
- عبر 38% من السكان أنهم تحصلوا على السكن العشوائي من خلال شرائه من ساكن سابق، فيما عبر ما نسبته 34% منهم أنهم قاموا ببناء المسكن بمجهودهم الخاص. هذه النتائج هي مؤشر واضح على وجود نوع من البرزنة والمتاجرة في مثل هذه السكنات في غياب رقابة الدولة.
- عبر 89% من سكان الحي بأن مساكنهم موصولة بشبكة الكهرباء، غير أنه ربط عشوائي تشوبه العديد من المخاطر. أما الماء الشروب فبلغت نسبة الربط به 71%. أما الصرف الصحي فبلغت نسبة الربط 67%، وغاز المدينة حوالي 69%. أما الهاتف الثابت فبلغت النسبة 32% (الشكل رقم 3).



الشكل 3. نسب ربط السكنات العشوائية بشبكة المرافق بحي الزاوية

- شكلت نسبة المساكن العشوائية ذات النمط الصلب ما نسبته 57%. هذه السكنات بنيت جدرانها وأسقفها بمواد مشكلة من الإسمنت المسلح كما يبين ذلك الشكل رقم (04). هذه النسبة المرتفعة تعتبر مؤشر قوي على إمكانية تسوية هذه السكنات طبقا للقانون 08-15.



الشكل 4. نوعية مواد بناء السكنات الفوضوية في حي الزاوية (2018)

2.3.2.3 واقع تسوية السكن الفوضوي بمدينة تبسة في ظل القانون 08-15 بعد عشرية من التطبيق

نلاحظ من خلال الجدول رقم (01) أن عدد الملفات المودعة على مستوى البلدية بلغ 5360 ملفا تم دراسة 279 ملف فقط مستوى لجنة الدائرة. أما عدد الملفات على مستوى مديرية أملاك الدولة فمنها ملفات ذات عقد عرفي وعددها 863 ملفا، وأخرى ذات عقد ملكية مع مساحة زائدة وعددها 345 ملفا. في حين نجد 426 ملف على مستوى الوكالة العقارية للتحقيق الإداري. أما الملفات التي تحصلت على شهادة المطابقة فبلغ عددها 768، والملفات التي تم دراستها 2679 ملفا.

جدول 1. وضعية الملفات المدروسة في إطار القانون 08-15 ببلدية تبسة خلال الفترة (2008 – 2018)

الملفات المدروسة		عدد الملفات المتحصلة على شهادة المطابقة	عدد الملفات بالوكالة العقارية للتحقيق الإداري	عدد الملفات بمديرية أملاك الدولة		عدد الملفات في لجنة الدائرة	عدد الملفات في بلدية تبسة
النسبة %	العدد			عقد ملكية	عقد عرفي		
49.98	2679	768	426	345	863	279	5360

الملاحظ أن نسبة الملفات المدروسة بلغت 49,98% منذ صدور القانون إلى يومنا هذا أي بعد مرور 10 سنوات من التطبيق. هذا ما يدل على أن الإجراءات المعمول بها على مستوى الإدارة كانت معرقله لعملية التسوية، ومن جهة ثانية فأن تماثل السكان في الانخراط في القانون بغية الاستفادة من تدابيره شكل هو الآخر عاملا معرقلًا لعملية التسوية.

2.3.2.3 العوامل والأسباب المعرقله لتطبيق القانون 08-15

لدى استفسارنا حول الأسباب والعوامل التي ساهمت في الحد من فاعلية القانون 08-15 توصلنا للنتائج التالية:

- صرح 85% من السكان أنهم لم يكونوا على علم بوجود هذا القانون. وهنا نقف أمام مؤشر هام وهو ضعف الإعلام والتواصل مع أصحاب البنائات العشوائية من طرف السلطات المحلية. كما نسجل وجود نوع من اللامبالاة من طرف أصحاب البنائات العشوائية وعدم رغبتهم في الاهتمام والإطلاع على المستجدات من القوانين المتعلقة بالبناء والتعمير.
- بينت الدراسة أن 84% من السكان لم يتم مراسلتهم من قبل السلطات المحلية سواء شفها أو كتابيا. هذه النسبة تدل على ضعف الأداء الرقابي للهيئات المحلية المكلفة بمحاربة السكن الفوضوي.
- من خلال الدراسة تبين أن 90% من السكان كان انخراطهم في قانون تسوية البنائات ومطابقتها بعد سنة 2012، وهنا يتضح لنا أن القانون الصادر سنة 2008 لم يكن واضح المعالم على مستوى الإدارة أو بالنسبة للمواطنين المعنيين بالعملية، إذ لوحظ أنه خلال سنوات 2008 و2009 لم يتم دفع أي ملف على مستوى الإدارة المعنية، في مقابل ذلك سجلنا تزايدا ملحوظا في عدد الملفات محل التسوية انطلاقا من سنة 2013. هذا ما يؤشر على أن القانون تطلب عدة سنوات لفهمه ومعالجة بعض نقائصه بعد صدوره سنة 2008، أي إلى غاية تعديله سنة 2012 وإدخال إضافات تسهل من عمليات التسوية.
- أما بخصوص الأسباب التي جعلت من السكان يمتنعون عن الانخراط في القانون 08-15 فتمثلت أساسا حسب الجدول 2 في العوامل التالية:

جدول 2. الأسباب التي منعت سكان حي الزاوية من الانخراط في القانون 08-15

المجموع	لا	نعم	الأسباب
%	%	%	
100	65.95	34.05	عوائق إدارية تتعلق بتكوين ملف التسوية
100	55.32	44.68	عوائق مالية تتعلق بتكاليف التسوية
100	48.93	51.07	عدم فهمك لمحتوى القانون
100	57.44	42.56	قناعتك بأن التسوية القانونية غير كافية لحل المشكلة
100	97.87	2.13	أسباب أخرى

- 1- عدم فهم السكان لمحتوى القانون حيث عبر عن ذلك 51% من السكان.
- 2- عامل التكاليف المالية المترتبة عن عملية التسوية بنسبة 44.68%.
- 3- القناعة الراسخة لدى السكان بأن التسوية القانونية غير كافية لحل مشكلتهم حيث عبر عن ذلك 42.56%.
- 4- العوائق الإدارية المتعلقة بملف التسوية بنسبة 34%.

كما سجلنا وجود إشكاليات تشوب القانون وكيفية تطبيقه خصوصا بعد تمديد العمل به منذ تعليمة الوزير الأول رقم 445 المؤرخة في 06 نوفمبر 2016، حيث توجد العديد من الوضعيات التي لم ينص عليها.

4 خاتمة

شكلت مدينة تبسة بحكم موقعها الجغرافي مجالا مناسباً للاستقرار البشري بمختلف أشكاله منذ العصور القديمة وحتى عصرنا الحديث. هذه الوضعية التي تزامنت مع العديد من الظروف الاجتماعية، الاقتصادية والسياسية مما أدى إلى تعرضها لموجة هجرات متتالية أدت إلى زيادة كبيرة للسكان كان لها بالغ الأثر على المنظومة العمرانية بالمدينة تجلت من خلال الطلب المتزايد على السكن مما جعل سوق العقار يعرف التهاجا غير مسبوق، الأمر الذي دفع بالسكان إلى اللجوء للحلول المتاحة بأقل التكاليف تمثلت في السكن الفوضوي.

هذه التجمعات السكنية العشوائية التي انتشرت داخل المدينة وعلى أطرافها كأزمة أدت إلى استنزاف العقار والتوسع على حساب الأراضي الزراعية، كما ساهمت في عرقلة النمو الحضري للمدينة وفق مخططات التهيئة والتعمير. هذه المناطق العشوائية التي غلب عليها انتشار كبير لنمط السكن الفوضوي الصلب. كما ميزتها خصائص اجتماعية وعمرانية جعلت منها تصنف ضمن المناطق السكنية الواجب معالجتها وإعادة هيكلتها وفق مقارنة تأخذ بعين الاعتبار تحقيق ما يعرف بالتنمية العمرانية المستدامة.

تبعاً لذلك سعت السلطات المحلية إلى تطبيق القوانين والتنظيمات لمعالجة هذه المشكلة، كان آخرها قانون تسوية البنائات ومطابقتها 08-15، الذي أثبت الواقع ضعف فاعليته رغم مرور عشرية كاملة منذ بداية تطبيقه، وذلك بسبب العديد من العوائق التي حالت دون نجاعته في الميدان تمثلت أساساً في ضعف الأداء الرقابي لمصالح الدولة المكلفة بهذه العملية، ناهيك على عزوف السكان عن الانخراط فيه لقناعتهم بعدم جدوى مثل هذه الحلول خصوصاً وأن العملية يترتب عليها تكاليف مالية تثقل كاهل المواطن. تبعاً لذلك وجب التفكير بجدية في حلول عقلانية تأخذ في الحسبان خصائص السكن والسكان في إطار مقارنة تشاركية ونظرة مستقبلية بما يحقق التنمية الحضرية المستدامة.

REFERENCES

- [1] Brahim Bellaadi, Analyse Critique de quelques approches des bidonvilles, El-Tawassol, N°26. Université Badji Mokhtar, Annaba, P 5-18, Algérie, 2010.
- [2] Brahim Bellaadi, Le Bidon Ville, histoire d'un concept, Revue des sciences humaines, N°01, Université Mohamed Khider Biskra, P 207-213, Algérie, 2001.
- [3] أحمد، بوذراع (1997)، التطوير الحضري والمناطق الحضرية المتخلفة بالمدن، الجزائر: مركز المنشورات، جامعة باتنة.
- [4] حسين، بولمعي (2019)، ديناميكية السكن العشوائي: الخصائص وأساليب المعالجة وارتباط ذلك بحجم ووظيفة المدينة - مدينتي سكيكدة والحروش نموذجاً-شمال شرق الجزائر، أطروحة دكتوراه في التهيئة العمرانية. جامعة باجي مختار، عنابة: الجزائر.
- [5] أحمد حسين، أبو الهيجاء (2001)، نحو استراتيجية شمولية لمعالجة السكن العشوائي بالأردن: حالة دراسية، مجلة الجامعة الإسلامية، المجلد التاسع، العدد الأول، غزة، فلسطين.
- [6] حسين بولمعي، الصادق قرفية (2018)، السكن العشوائي وأثره على النمو الحضري بالمدن الصغيرة مدينة الحروش نموذجاً. مجلة التواصل في العلوم الانسانية والاجتماعية. المجلد 24 عدد 53. جامعة باجي مختار. عنابة: الجزائر، ص 376-394.
- [7] محمد، بن عطية (2009)، البحث عن أسس اختيار نوع التدخل العمراني في السكن العشوائي بمدينة المسيلة. مذكرة ماجستير، جامعة المسيلة: الجزائر.
- [8] حسين، بولمعي (2019)، ديناميكية السكن العشوائي: الخصائص وأساليب المعالجة وارتباط ذلك بحجم ووظيفة المدينة - مدينتي سكيكدة والحروش نموذجاً-شمال شرق الجزائر، أطروحة دكتوراه في التهيئة العمرانية. جامعة باجي مختار، عنابة: الجزائر.
- [9] قاسم، الربداوي (2012)، مشكلة السكن العشوائي في المدن العربية الكبرى، مجلة جامعة دمشق، المجلد 28، العدد الأول، دمشق: سورية.
- [10] أياس، الدايري (2008)، مناطق السكن العشوائي في سورية و ربطها مع خصائص الأسر والسكان، المؤسسة العامة للإسكان لشؤون التخطيط والدراسات الإسكانية، دمشق: سورية.
- [11] حسين، بولمعي (2019)، ديناميكية السكن العشوائي: الخصائص وأساليب المعالجة وارتباط ذلك بحجم ووظيفة المدينة - مدينتي سكيكدة والحروش نموذجاً- شمال شرق الجزائر، أطروحة دكتوراه في التهيئة العمرانية. جامعة باجي مختار، عنابة: الجزائر.
- [12] نعيمة، حمود حرم بومعوش (2016)، ظاهرة البناء الفوضوي بالمدن الكبرى الجزائرية: الواقع ورهانات التسوية في إطار الحوكمة الحضرية. أطروحة دكتوراه علوم في التهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة: الجزائر.
- [13] نصر الدين منصر، نعيمة ذيايبي (2017)، إجراءات وإشكالات تسوية البناء في إطار القانون 08-15، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 3، جامعة سوق أهراس: الجزائر، ص 175-193.
- [14] نعيمة، حمود حرم بومعوش (2016)، ظاهرة البناء الفوضوي بالمدن الكبرى الجزائرية: الواقع ورهانات التسوية في إطار الحوكمة الحضرية. أطروحة دكتوراه علوم في التهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة: الجزائر.
- [15] الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية (2008)، العدد رقم 44.
- [16] علي، حجلة (2016)، التهيئة الحضرية والتنمية المستدامة في مدينة تبسة. أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في تهيئة المجال، جامعة منتوري، قسنطينة: الجزائر.
- [17] نسيم طرطار، جمال علقمة (2020)، استراتيجية التخطيط الحضري للمجالات السكنية بمدينة تبسة بين الرؤية وتخطيط الأهداف، مجلة الأمن الإنساني، العدد 01، المجلد 05، السنة الخامسة، جامعة باتنة 1، الجزائر، ص 745-768.