

الحراك السكني بأحياء السكن الجماعي دراسة نموذج حي الدقسي بمدينة قسنطينة

عايدة جغار*

الملخص:

عرفت مدينة قسنطينة ديناميكية حقيقية، منذ الاستقلال إلى غاية اليوم، ولهذه الديناميكية جوانبها المختلفة من حيث طبيعتها، وكذلك الوتيرة التي سارت عليها. ولقد شهدت المدينة، تحولات عديدة في الجوانب الاجتماعية، الاقتصادية والمجالية، كان لها أثرها على المسكن والوظائف الحضرية القائمة. ولعل الحراك السكني هو (*la mobilité résidentielle*) أحد الأوجه الرئيسية لهذه التحولات، التي نقصد بها انتقال الأسر من مسكن إلى آخر وتغيير نمط إشغاله. انتعشت هذه الديناميكية، بعد تنازل الدولة عن أملاكها في مطلع الثمانينيات، وأخذت بعداً أوسع، بتبني الدولة لاقتصاد السوق، وفتح المبادرة لمختلف الفاعلين العموميين والخواص، في ميدان البناء والسكن، حيث كان للأطر القانونية، التي شهدتها قطاع السكن والعمران، ضمن توجهات اقتصاد السوق، وكان لإنعاش السوق الموازي للعقار وللسكن، دوراً فعالاً في سرعة وتيرة الحراك السكني، وبخصائص مختلفة من حي إلى آخر. من خلال هذا المقال، سنحاول التطرق إلى ظاهرة الحراك، بأحياء السكن الجماعي عامة، والتركيز على نموذج حي الدقسي بمدينة قسنطينة.

الكلمات المفتاحية: قسنطينة، حي الدقسي، الحراك السكني، الديناميكية، السكن الجماعي.

تصنيف جال: J69 , H31 , R29 .

*أستاذة مساعدة أ - قسم علوم الأرض و الكون - جامعة باتنة.
باحثة بمخبر الدراسات و البحوث حول المغرب و المتوسط - جامعة قسنطينة.

تمهيد:

تُمثل المدينة المجال الذي تتفاعل فيه الخصائص الديمغرافية، والإجتماعية، والإقتصادية للسكان، و كذا مختلف أشكال تدخل الفاعلين، العموميين و الخاص. فتعطينا منتجاً عمرانياً، متميزاً. يعكس هذا المنتج ممارسات الأفراد، وفقاً لتصوراتهم و ثقافتهم المحلية، و حسب الظروف التي مر بها كل مجتمع. كما يعكس السياسات العمرانية و السكنية المنتهجة، على مدى مراحل نمو هذه المدينة، و تفاعل مستعملي المجال الحضري معها (سواءً بالإيجاب أو بالسلب).

ساهمت مختلف السياسات السكنية و العمرانية، التي إنتهجتها الجزائر، في إرتفاع عدد مساكن الحظيرة السكنية، بالمدن و التجمعات العمرانية، كما ساهمت في زيادة الرقعة الجغرافية المعمرة بها، فزادت المسافات بين مركز المدينة و أطرافها، مما أدى إلى تعدد الديناميكيات الحضرية، كالحراك السكني موضوع هذا المقال.

نهدف في هذا البحث، إلى إبراز خصائص هذه الظاهرة، بأحياء السكن الجماعي من خلال نموذج حي الدقسي، بمدينة قسنطينة. حيث تأثرت هذه الحظيرة بتغيير الإطار التشريعي، الذي مس السكن و العقار، مما أدى إلى تغيير في الطبيعة القانونية لإشغالها و إلى تغيير بخصائص الأسر الساكنة بها.

إعتمدنا في هذه الدراسة على المنهج الإحصائي و التحليلي، من خلال إستعمال نتائج الإحصاءات العامة للسكن و السكان لسنتي 1998 و 2008. كما إستعنا بنتائج الإستمارة الميدانية، الموزعة على الأسر المعنية بالدراسة بحي الدقسي، في ديسمبر 2007. و قمنا بتحليل النتائج و الظاهرة معاً، في إطارها العام و الخاص، مستنديين في ذلك على بعض الدراسات التي أجريت حول الموضوع.

1. الحراك السكني بالجزائر: ديناميكية سكانية وحضرية متعددة الأبعاد

1.1. الحراك السكني: مفهوم مركب

المسكن هو الاحتياج الاجتماعي الأكثر طلباً بالمدينة، فالنمو الديمغرافي وقوة جذب المدينة، يجعلان من هذا الاحتياج، في زيادة مستمرة وأكثر إلحاحاً. كما يعتبر

السكن المحرك الأساسي لعمليات التعمير، وسيلة التنمية الاجتماعية والاقتصادية والحضرية. ويُعرف الحراك السكني، "بتنقل الأفراد أو مجموعة أفراد، من مكان إلى آخر، بهدف تغيير المسكن، حيث يؤدي هذا الحراك، إلى تحولات عديدة منها المجالية، الاجتماعية والقانونية، لأن الهدف المنتظر هو تحويل مكان الإقامة (الحي، المدينة، البلدية...) أو الطبيعة القانونية لإشغال المسكن، إما عن طريق الكراء، أو عن طريق التملك، أو من حيث نمط المسكن، إذا ما كان شقة أو سكن فردي، وغالباً ما تجتمع كافة هذه العناصر في آنٍ واحد" (Merlin et Choay, 2005, p543). ويُعبّر عن تغيير المسكن بـ" قدرة واستعداد الفرد، أو مجموعة أفراد على التحرك، وتغيير مكان الإقامة"، وقد تتعلق هذه الظاهرة، بتغيير المسكن الأصلي أو الرئيسي المؤلف، أو قد تدل على تغيير مجال العيش (Segaud,2002,p298). وقد يكون هذا التغيير اختيارياً وإرادياً، من خلال رغبة الأسر، في تغيير مقر الإقامة إلى مسكن آخر أكثر اتساعاً، وبخصائص مجالية أحسن. وهذه الرغبة قد تكون مرتبطة بالترقية الاجتماعية، لبعض الأسر نتيجة "الحراك الاجتماعي والمهني للأفراد، وتطور حالتهم الاجتماعية والأسرية وتحسينها". وقد يكون اضطرارياً أو موجهاً، فيكون تحرك الأسر، التي غيرت مكان إقامتها، يعود إلى ظروف خارجية أو إلى تدخل الفاعلين، كحالة القضاء على السكن غير اللائق، وحالات التجديد الحضري بالمدن العتيقة. فالحراك السكني ظاهرة جديّة، تتطلب دراستها التعرف على حجم الظاهرة، وتقييمها كمياً على مستوى الأحياء السكنية، كما تتطلب ضرورة فهم تصرف الأسر، وتحليل أسباب التغيير، وانعكاساته المجالية والاجتماعية.

تختلف خصائص الحراك السكني من مدينة إلى أخرى، حسب حجمها السكاني وأهميتها في إقليمها المباشر أو الجهوي، فهي متعلقة كذلك بسياسات الإسكان المنتهجة في تلك الدولة وآليات تنفيذها. كما تختلف نتائج دراسة هذه الظاهرة، من حي إلى آخر، بالنظر إلى خصائص الحظيرة وكذا المجتمع المدروسة، ومرتبطة

كذلك بالطبيعة القانونية لإشغال الأسر لمساكنها و خصائصهم الإجتماعية و الاقتصادية.

2.1. لمحة عن طرق دراسة ظاهرة الحراك السكني:

تتباين دراسة الحراك السكني، في كيفية التطرق إلى الظاهرة، و المنظور المستعمل في تبيانها. و تشير الدراسات إلى تطور طرق دراستها في العالم، حسب المقاربات التي إنتهجها الباحثون في هذا المجال، حيث إهتم الباحثون في أمريكا بين 1960 و 1970، بدراسة عوامل الحراك السكني، من عوامل إجتماعية، و ديمغرافية، و عرقية، مستخرجة من جداول عامة (*tableaux standards*). بعدها أصبح الإهتمام بدراسة التفاعلات، بين هذه العوامل السابقة الذكر (*Etude factorielle*) (Rhein, 1990, p322)، لأنها تؤثر بصورة مباشرة، فيما بينها.

حاليًا تطورت الدراسات إلى مستوى الإهتمام بمتغيرات معينة، لها علاقة بالحراك السكني، كدراسة البنية الإجتماعية للأسر و توزيعهم المجالي (في فرنسا) أو دراسة علاقة المجال الفزيائي و الإجتماعي (في كندا و الولايات المتحدة الامريكية) (Rhein, 1990, p321). نموذج عن ذلك، هو ما قام به Burgess في دراسته، حيث إهتم بالبعد الديناميكي في تحليل المجال الإجتماعي الحضري. تطلبت المقاربة التي إعتدها، إختيار مجموعة من المتغيرات، تتمحور هذه الأخيرة حول التركيبية الإجتماعية، والديمغرافية والسكانية، و حظيرة السكن. ثم تم عرضها للتحليل العملي و تفسر النتائج، بعرض الأبعاد الداخلة في ذلك، كالأبعاد الحضرية الإثنية، والديمغرافية التي يعبر عنها بدورة الحياة (Rhein, 1990, p320).

إلى غاية 1940، إعتبر الكثير من الباحثين في مدرسة شيكاغو، أن ظاهرة الحراك السكني في أمريكا، هي مؤشر دال عن إشكالية إجتماعية أو مرض إجتماعي (*Pathologie sociale*)، و راح من بينهم ك Rossi إلى البحث في كيفية توفير الإستقرار للأسر بأحيائها و مساكنها، و تحسين ظروف عيشهم الاقتصادية، و الإجتماعية و البسيكولوجية.

إلا أن مشاركة الباحثين الإقتصاديين، المهتمين بالسكن في هذه الدراسات، بينت أن ظاهرة الحراك السكني مرتبطة بشكل أساسي بسوق السكن، و أنه لا دلالة تؤكد على وجود علاقة بين الآفات الاجتماعية، و ارتفاع معدل الحراك (Rhein C,1990,p319).

و قد أكد Rossi في بحثه أن الأسر الأكثر حراكا، هي الأسر حديثة التكوين، كما وسع بحثه من خلال دراسة الأسر المتحركة و الثابتة في المجال، وبيّن أن الحراك السكني مرتبط بموقع الأسرة في دورة حياتها،(أي التغيرات التي تطرأ على الأسرة)، و درجة رضاها بالمسكن الحالي، من جهة. كما بيّن من جهة أخرى، أن دوافع تغيير المسكن، مرتبطة بمجموعة أسباب، حيث تقوم الأسر بترتيب إحتياجاتها الفعلية أمام تصورها للمسكن المستقبلي، فيأتي البحث عن مجالات أوسع كأولوية أساسية، ثم يليها البحث عن التجهيزات السكنية، بعدها يأتي التموّج بالنسبة للمدينة، و ثمن المسكن في الأخير. إلا أن الواقع الإقتصادي للأسر، يجعل من أن الإختيار الفعلي للمسكن، متعلق أساسا بثمنه، كعامل حاسم في تقليص فرص الإختيار، خاصة عند الأسر المحدودة المدخول. ثم يأتي بعد هذا العامل، إختيار حجم المسكن و خصائص التموّج بالمدينة.

و يبرز باحثون آخرون، أن إختيار المسكن و وضعية الإشغال، مرتبطان ضمنا بالتوزيع المجالي للسكن و ما يوفره سوق السكن من مساكن (Rhein,1990, p320).

3.1 الحظيرة السكنية بالجزائر كركيزة لديناميكية الحراك السكني:

عرفت الحظيرة السكنية بالجزائر منذ الاستقلال، تطورا مستمرا و معتبرا على المستوى الكمي، و شهد المجتمع الجزائري، تغيرات اجتماعية، اقتصادية وديمغرافية مختلفة، حتى على مستوى تركيبة الأسر، و مستوى الفئات الاجتماعية، حيث أصبحت الفوارق واضحة، في كفيات إشغال المجال الحضري، من المركز إلى الأطراف الحضرية، بين الطبقات الغنية ، المتوسطة والفقيرة. وقد ساهم التفاعل

الحاصل، بين تدخل الهيئات العمومية في مجال السكن والتعمير، وبين السكان المستفيدين من المنتج السكني، في نشأة ديناميكية متنوعة، من بينها الحراك السكني بالمجالات الحضرية.

أثرت العديد من العوامل في تفعيل الظاهرة، منها التشريعية و القانونية بعد إنتهاج سياسة التخصيصات السكنية، و بعد تنازل الدولة عن أملاكها لصالح شاغليها، بالإضافة إلى إنتعاش سوق البناء و العقار نهاية التسعينات بتنوع العروض الإجتماعية و الترقية. فلقد شهدت العديد من الأسر إنتقالات، إرادية و أخرى موجهة، من حظيرة إلى أخرى، بُغية تحسين الظروف السكنية. كما ساهمت الأزمة الإقتصادية، التي مرت بها الجزائر سنوات الثمانينات، و الوضعية الأمنية سنوات التسعينات، في تغيير العديد من المعطيات الحضرية، فأرتفاع عدد سكان المدن خاصة بالشمال، الناتج أساسا عن الهجرة، أمام تراجع الإنتاج السكني، ساهم في تفاقم وضعية السكن و تدهور البيئة السكنية. و كان البديل أمام الأسر هو إنشاء مساكن غير شرعية أو مكتسبة بعقود عرفية، بالإضافة إلى إستفحال ظاهرة البيوت القصدية. أمام كل هذه التحولات أصبحت الحظيرة السكنية، تمثل المجال الركيزة، الذي يتفاعل فيه هذا النوع من الديناميكية، فالأسر " المتقلة من مسكن إلى آخر" هي الفاعل الأساسي للظاهرة. كما تمثل أحياء السكن الجماعي، أهم حيز في المدينة، الذي يشكل وعاءاً لها.

4.1. ديناميكة التعمير و مؤشرات الحراك السكني بمدينة قسنطينة:

كغيرها من المدن الجزائرية، فقد شهدت مدينة قسنطينة ديناميكة تعمير مهمة، عبر المراحل التي نمت من خلالها. فالأهمية الجغرافية والتاريخية للمدينة ، جعل منها مجال استقطاب العديد من السكان والنشاطات، منذ الوجود العثماني، مروراً بالاحتلال الفرنسي، إلى غاية فترة ما بعد الاستقلال. ولقد أثرت الديناميكية السكانية والاقتصادية، وكذا التحولات الاجتماعية، التي عرفها المجتمع القسنطيني، على نمو المدينة بوتائر مختلفة.

وكانت الانعكاسات المجالية واضحة على المدينة، حيث تمثلت في زيادة المساحة المُعمرة، بزيادة حجم المدينة بحوالي 10 أضعاف، إلى غاية سنة 1977، حيث قدرت المساحة بـ 2558 هـ ثم ارتفعت إلى 3285 هـ سنة 1987 فـ 4547 هـ سنة 1993 (Boussouf, 2005, p6) ، وقدّر المجال الحضري سنة 2008 بـ 51920.51¹ هـ. وكان للتعمير المنظم في إطار المخططات والبرامج السكنية، دوراً أساسياً في هذا النمو، بالإضافة إلى البناء غير المنظم والسكن العشوائي، الذي كان له نصيبه في نمو المدينة.

1.4.1. مؤشرات الحراك السكني بقسنطينة:

على الصعيد السكني، بينت نتائج الإحصاء العام للسكن والسكان، عام 2008، معطيات مهمة حول خصائص الحظيرة السكنية بقسنطينة، حيث قُدِّر إجمالي المساكن ببلدية قسنطينة 90671 مسكناً موزعة كالتالي: 86.05% مساكن مشغولة، 3.72% مساكن ثانوية، 8.87% مساكن شاغرة، 1.36% مساكن ذات استعمال مهني. وقُدِّر عدد المساكن المشغولة بالعمارات السكنية، بنفس السنة بـ 25300 مسكناً من جملة 78024 مسكناً مشغولاً، ببلدية قسنطينة، أي بـ 32.43% مقابل 50.67% مسكن فردي لائق. تُبين هذه المؤشرات الإحصائية، أن الحظيرة السكنية، عرفت زيادة كمية ونوعية، في فترة عشرية من الزمن، بالمقابل فقد شهدت معدلات النمو السكاني انخفاضاً، حيث سُجِّل معدل النمو السنوي بـ 1.5% على مستوى الولاية و بـ 0.7% على مستوى البلدية، في حين شهدت البلديات المجاورة لقسنطينة، إرتفاعاً كبيراً لمعدل نموها السكاني، بـ 7.3% بالنسبة لبلدية الخروب، و 4.3% بالنسبة لبلدية عين سمارة².

¹Révision du P.D.A.U. intercommunal de Constantine, El Khroub, Hamma Bouziane, Ain Smara, phase I, URBACO, 2008, P54

²الإحصاء العام للسكن والسكان 2008

تعبّر هذه النسب، عن دور التدفقات السكانية المتجهة، من مدينة قسنطينة للإقامة بهذه البلديات، ولقد عرفت هذه الأخيرة استقطاباً، لكل البرامج السكنية الموجهة لسكان قسنطينة، بسبب انحصار الإمكانيات المجالية، بالنظر إلى العوائق الطبيعية بالمدينة. فالأسر المغادرة من مدينة قسنطينة، إلى بلديات أخرى ليست كلها محدودة الدخل، وتنتظر تكفّل الدولة، بمنحها المساكن الاجتماعية، فمنها من استفادت من برنامج السكن التساهمي و المدعم، أو من المساكن الترقية، حيث تم تسخير موارد فردية وجماعية، والأموال التي إدرتها الأسر، من أجل التمتع بالسكن. يتمثل الحراك السكني القائم بهذه الفترة، في " هجرة على مسافات قصيرة"، إن صح تسميتها، لسكان مدينة قسنطينة، خاصة بالنسبة للأسر حديثة النشأة و أخرى شملتها عمليات إعادة الإسكان.

بالإضافة إلى ذلك، فلقد تحسنت أيضاً مؤشرات الرفاه بلدية قسنطينة، المرتبطة بمتوسط حجم الأسرة، ومعدل إشغال المسكن، وتراجع البيوت القصدية، والتخلي عن إدراج المساكن المكونة، من غرفة أو من غرفتين (من 64.69% سنة 1966 (مزهود، 1995، ص155) إلى 37.08% سنة 2008²) نتيجة عمليات الإزالة و توسعة المساكن الفردية، كل هذه المؤشرات قلصت "نظرياً" نسبة الرغبة في الحراك.

إلا أنّ التدقيق في دراسة الحراك حسب الأحياء السكنية، و إلقاء الضوء على مختلف الخصائص، الاجتماعية والاقتصادية للسكان بأحياء المدينة، و في وجود مساكن غير مشغولة، و مهنية وثانوية مقدرة بـ 12.59%، يبين واقعاً آخر، مرتبط بحراك داخلي (بين الأحياء) متعدد الأبعاد والأهداف، وبسبب عوامل مختلفة منها وجود خلاقات عائلية، أو البحث عن مسكن قريب من مقر العمل، أو البحث عن الترقية الاجتماعية، أو عن إيجار مناسب...إلخ. و يمثل سعر المتر المربع و قيمة الإيجار، أهم العناصر الأساسية المؤثرة في توزيع الأسر، حسب الأحياء السكنية و الفئات الاجتماعية التي ينتمون لها.

2. حظيرة السكن الجماعي بمدينة قسنطينة: دراسة حالة حي الدقي

تختلف أهمية إستعمال حظيرة السكن الجماعي، ك مجال لإسكان الأسر، من دولة إلى أخرى، فكلما كانت أبعاد هذه الحظيرة مهمة في سياسة الإسكان، كلما كان حجمها مهما في مجال المدينة، و هو حال أحياء السكن الجماعي بمدينة قسنطينة. إرتبط ظهور هذه الحظيرة بنمو مدينة قسنطينة وتطور الحظيرة السكنية بها، حيث يعود انجاز المشاريع السكنية القائمة بها، إلى سنوات نهاية السبعينات والثمانينات (في إطار المجموعات السكنية الكبرى و المناطق السكنية الحضرية الجديدة). تميزت الفترة بالحضور الأحادي للمؤسسات العمومية في انجاز المشاريع السكنية، وكان العرض السكني اجتماعي في عمومه. نمت هذه الأحياء تدريجيا بتجسيد العديد من المشاريع السكنية، المتجاوزة على فترات متتالية، لتُكوّن أحياء سكنية مندمجة فعلا مع النسيج الحضري القائم حاليا. تمارس هذه الأحياء، عمليات الجذب السكاني وتوجيهه حسب مؤهلات وإمكانيات كل حي، في حين أنها كانت في المراحل الأولى لنمو المدينة، ضواحي حضرية تنتهي عندها المدينة، وتقتصر فيها الوظائف على الوظيفة السكنية بصفة الأحياء المرافق.

عرفت هذه الأحياء السكنية زيادة في حجمها السكاني، كما تطورت بها الوظائف الأخرى (التجارية و الخدماتية)، بفعل عوامل متعددة، ويمثل الحراك السكني وتغيير المساكن أحد الظواهر المميزة لهذه الأحياء، حيث تغيرت التركيبة الاجتماعية والمهنية للأسر من فترة إلى أخرى.

فالصيغة المتجانسة للبنى السكنية، وحتى شكل سكناتها لا تعكس بالضرورة التجانس في التركيبة الاجتماعية، الديمغرافية ولا اقتصادية للسكان. خصوصا بعد تغيير الأطر القانونية المسيرة لحظيرة السكن الجماعي، و ساهمت هذه الأطر في تغيير الطبيعة القانونية لإشغال المسكن، من خلال ممارسة الأفراد لحقوقهم على ملكيتهم، من بيع، تبادل و إيجار عقاراتهم، التي أصبحت خاصة بهم، بعد إقتنائها وفقا للقانون 01/81 . فتمو المدينة، و تنوع القطاعات الاقتصادية بها، خاصة فيما

يتعلق بما شاهدته الساحة، من تحول اقتصادي و وظيفي سنوات التسعينات، والانفتاح على اقتصاد السوق، ساهم في خلق ديناميكية عديدة، منها ديناميكية تعمير جديدة داخل المحيط العمراني و خارجه، و تزايدها بالنسبة للبلديات المجاورة من خلال تنوع أنواع العرض السكني وأشكاله (صيغة) مما أدى إلى تغيير العديد من الأسر لمقر سكنها.

1.2.التعريف بمجال الدراسة:

ينتمي حي الدقسي إلى القطاع الحضري سيدي مبروك، بشرق مدينة قسنطينة، بدأ تعمير هذا المجال إراديا سنة 1973، بواسطة النمط الجماعي (بالإضافة إلى مساكن نصف جماعية تمثل 80 مسكن سنة 1978³).

شهدت المرحلة بين 1973 و 1978 إنشاء 1856 مسكن وأنجز بعدها 813 مسكن بين 1980 و 1990⁴، ثم برز الحي القصديري بـ 154 كوخ سنة 1998. و واكب هذه البرامج إنشاء مجموعة من المؤسسات التعليمية و الصحية.

يتميز الحي بديناميكية يومية مهمة، ينافس فيها الأحياء التجارية الأخرى كسيدي مبروك و بوالصوف، بسبب إستقافته من مرافق و تجهيزات ذات التردد العالي و اليومي " كالعيادات المختصة، الأسواق، مركز ثقافي، ملعب، قاعات للرياضة، عيادة أمراض الكلى، مركز المعوقين ذهنيا، مركز الصم البكم، الديوان الوطني للإحصاء" بالإضافة إلى ديوان الترقية و التسيير العقاري الذي حول إلى حي السطوح، و توطين مقر الولاية الجديد، مؤخرًا. مصدر هذه الأهمية ناتج كذلك من الطريق الرئيسي المماسي للحي و الطرق الفرعية به.

* طريقة جمع المعطيات :

إعتمدنا في هذا الجزء من الدراسة، على معطيات عامة، إستقيناها من نتائج التعدادات العامة للسكن و السكان لسنوات 1987، 1998 و 2008، و أخرى

³ مخطط شغل الأراضي - الدقسي - ص 17

⁴ نفس المرجع السابق، ص 18

خاصة بالمقاطعات الإحصائية (Disricts) التي تغطي حي الدقسي. كما إعتدنا على نتائج الإستمارة الميدانية، التي إستعملناها في جمع المعطيات النوعية، حول خصائص الأسر الشاغلة لمساكنها بحي الدقسي، في ديسمبر 2007، و التدقيق في ظاهرة الحراك السكني بهذا الحي كنموذج للدراسة. إذ قمنا بتوزيع 300 إستمارة ميدانية، تمثل هذه الأخيرة 10/1 المساكن المشغولة فعلا بالسكان، و التي قدر عددها بـ 3019 مسكن مشغول، سنة 1998، وتراجعها إلى 2933 مسكن سنة 2008.

2.2. الحراك السكني والخصائص الاجتماعية والاقتصادية للأسر بالحي:

أظهر الإحصاء العام للسكن والسكان الأخير، تحسناً في مؤشرات الإسكان والتزام، حيث تراجع عدد السكان بالحي، بين 1998 و 2008⁵ بـ 4121 نسمة، و قدر عدد المساكن القائمة بالحي 3411 مسكن، منها 2933 مسكن مشغول، 351 مسكن شاغر و 127 مسكن مهني عام 2008. كما يوضحه الجدول رقم " 01 "

الجدول رقم 01: طبيعة إستعمال المساكن بحي الدقسي بين تعدادي 1998 و 2008

المجموع	المساكن ذات الاستعمال المهني	المساكن للغير مشغولة	المساكن المشغولة	سنوات التعداد
3.343	74	250	3.019	1998
3.411	127	351	2.933	2008

المصدر: الإحصاء العام للسكن و السكان لسنتي 1998 و 2008

إنّ تحليل المعطيات بين التعدادين، يبين انخفاضاً للمساكن المشغولة، حيث أن 14.01% من المساكن، تركها شاغلوها إلى مساكن أخرى، بالإضافة إلى ارتفاع عدد المساكن الشاغرة، وتضاعف عدد المساكن ذات الاستعمال المهني و الوظيفي. ويبرز الجدول أنّ الأفراد مالكي المساكن، غير المشغولة و المهنية، يملكون على

⁵ الإحصاء العام للسكن و السكان لسنتي 1998 و 2008

الأقل مسكنين ، حديث تم الانتقال إليه و سابق موجه لأغراض مهنية، كالمساكن التي يستغلها شاغليها كمحلات مهنية في الطب، و مكاتب الدراسات، و المحامات و غيرها من المهن، على سبيل الإستأجار أو الإمتلاك. أما عن المساكن المشغولة فتختلف في البنية الإجتماعية و الإقتصادية لساكنيها.

1.2.2. البنية الإجتماعية للأسر :

بينت نتائج الإستمارة الميدانية، أن الأسر القاطنة بالمساكن المشغولة، تتميز بتركيبية أسرية، تسود فيها فئة الأسر متوسطة الحجم بنسبة 50%، تلي هذه الفئة الأسر صغيرة الحجم بنسبة 32.91%، تتوافق هذه الأخيرة مع فئة الأسر الحديثة النشأة. أما عن الفئة الثالثة، فئة الأسر كبيرة الحجم، فهي أقل بالنظر إلى الفئتين السابقتين وتمثل 17.09%. تتطابق هذه الخصائص، مع سيادة فئة أسرة واحدة بالمسكن، بنسبة 85.71%، في حين أن الفئة الثانية، ذات الأُسرتين بالمسكن فقدرت بـ 12.34% ، أما عن الفئة الثالثة بـ 3 أسر بالمسكن الواحد، فهي تمثل نسبة محدودة جداً بـ 1.95%.

وتبرز هذه النسب تفاوتاً، بين الأسر في معدلات إشغال المسكن والغرفة، فتتميز الأسر صغيرة الحجم و بصفة نسبية، متوسطة الحجم بوضعية لائقة في إشغال المسكن الحالي، أما الأسر كبيرة الحجم، التي تمثل 17.09% من العينة المدروسة، فتتميز بإشغال غير لائق للمسكن لإرتفاع درجة التزاحم بها، خاصة في حالة تعدد الأسر داخل المسكن و التي وجدناها في 14.29% من الحالات. يبين تحليل هذه المعطيات، أن كل فئة من هذه الفئات، لها القابلية لتغير مسكنها، ولكن بأشكال مختلفة. بالنسبة للفئة الأولى (الأسر صغيرة و متوسطة الحجم)، فالرغبة في امتلاك مسكن فردي، هو هدف في حد ذاته عند العديد منها، فأحياناً يقوم البعض منها، بتقلبات في مختلف أجزاء الحظيرة السكنية بقسنطينة، وبوضعيات إشغال مختلفة، كمحطات سكنية مؤقتة، تسبق إكتسابها لمسكن فردي نهائي. وبالنسبة للفئة الثانية (

الأسر كبيرة الحجم)، فغالباً ما تكون إستراتيجياتها السكنية⁶ مرتبطة، بالتخلص من الإشغال المشترك للمسكن أولاً (حالة تعدد الأسر بالمسكن)، ثم التخلص من الظروف غير اللائقة للسكن، وهذا حسب الإمكانيات المتاحة والعوائق القائمة. وفي هذه الحالة، الرجوع إلى وضعية إيجار مسكن آخر واردة، للتخلص من الإشغال غير اللائق أو المشترك الحالي، ما يؤدي أحياناً إلى تراجع في التصنيف الاجتماعي، وإعادة ترتيب الأولويات في الاحتياجات الأسرية. فكل فئة من هذه الفئات، تساهم بحراكها السكني مستقبلاً، في تغير الخصائص الاجتماعية والاقتصادية الحالية للحي، لكن بوتيرة مختلفة.

2.2.2. الخصائص الاجتماعية المهنية للأسر:

إعتمدنا في هذا العنصر على تصنيف المهن و الحرف، التي يشتغلها أفراد الأسر المعنية بالدراسة، إلى ستة فئات إجتماعية مهنية (C.S.P)، وهذا من أجل التعرف على البنية الإقتصادية السائدة و تأثير ذلك على التحولات التي طرأت على الحي. تتميز العينة المدروسة بتوزيع غير متجانس، للفئات الاجتماعية المهنية بداخل الحي، فرغم أن توزيع المساكن بالحي، في بداياته، وجه إلى مختلف الفئات الاجتماعية، خاصة منها، التي تشتغل في القطاع العمومي، إلا أن الصورة الحالية للحي تبرز صورة مركبة، كما يوضحه الجدول رقم " 02 "

الجدول رقم 02: الفئات الاجتماعية المهنية بحي الدقسي

النسبة %	الإطارات العليا	الإطارات المتوسطة	العمال	الموظفين	الأحرار	المتقاعدين
76.13	19.27	12.84	16.51	25.69	11.93	

المصدر: تحقيق ميداني ديسمبر 2007

⁶إذا اعتبرنا أن الإستراتيجية السكنية هي ممارسة تقوم بها الأسر، نُوازن فيها بين الفرص القائمة للتغيير وإيجابياتها وعوائق هذه العملية. "فيمكن تعريف الإستراتيجية السكنية بمحاولة إيجاد إتفاق بين العوائق (السكن، السوق، عوائق اقتصادية، مالية....) والأهداف المحددة مسبقاً"

من خلال الجدول، نلاحظ هيمنة فئة الأحرار بالحي (كالتجار و المقاولين و الحرفيين) بالمقارنة مع الفئات الأخرى، وبأقل نسبة الإطارات المتوسطة. وتسود فئة الأسر التي يشغل بها فردين ب 60,28 %، تمثل نسبة مرتفعة، وتمثل الفئة الثانية التي تتضمن 3 أفراد بالأسرة الواحدة 34.75 %، وتبقى نسبة الأسر، التي يفوق عدد المشتغلين بها 4 أفراد ضئيلة جدا ب 2.13 %. تعكس هذه الوضعية تعدد مداخيل أغلب الأسر المدروسة، بالعينة بحكم تعدد المشتغلين في كل أسرة (الزوج والزوجة، والأخوة في الأسرة الواحدة).

إنّ مقارنة هذه النتائج مع دراسات أخرى، أجريت على السكن الجماعي المنجز في سنوات الثمانينيات بالجزائر، تُبين أن مثل هذه الأحياء، هي في حالة تحول وتغيير لمضمونها السكاني، منها ما يتجه إلى التفقير، ومنها نحو الإغناء، ولكن بوتائر وآليات مختلفة. ففي دراسة أنجزت سنة 2001 حول السكن الاجتماعي، بمدينة الجزائر العاصمة، بينت "أن الفئة الاجتماعية المهنية السائدة بهذه الأحياء بين 1985-1990، فترة توزيع المساكن على المستفيدين، هي فئة الإطارات العليا والموظفين بالقطاع العمومي، وهي الحالة العامة لسنوات الثمانينات" (Safar-Zitoun,2005, p10). وتمثل الفئة الشاغلة حديثا، لهذه المساكن بين 1991 - 1995، فئة العمال والأحرار، والمستقلين بصفة نسبية (56.3 %) تفوق هذه الأخيرة الفئة، التي تعمل في الإدارة. تتميز هذه الفئة (الحديثة المبيئ) بدخل جيد ومستوى تعليمي، أفضل من الأسر التي لا تزال تسكن هذه المساكن. كما تتميز بكونها أسر شابة، تنتمي إلى الفئة العمرية، بين 30 - 40 سنة وتمثل 53.8 % ، أما الأسر القديمة بالحي، فهي تنتمي إلى الفئة العمرية بين 41-50 سنة ("Safar-Zitoun,2005, p 17) ،

تبرز هذه المعطيات ظاهرة إغناء الأحياء، بسبب الميكانزمات الجديدة للحصول على مسكن" (Safar-Zitoun,2005, p18). وهو ما يمكن ملاحظته بحي الدقي، حيث تسود فئة الأحرار، مع تنوع الفئات الأخرى، بالإضافة إلى وفود أسر

جديدة وأخرى صغيرة الحجم، ما يدل على التغيير في التركيبة الاجتماعية والاقتصادية للحي، وبوضعيات إشغال مختلفة ، باختلاف فترة الحراك.

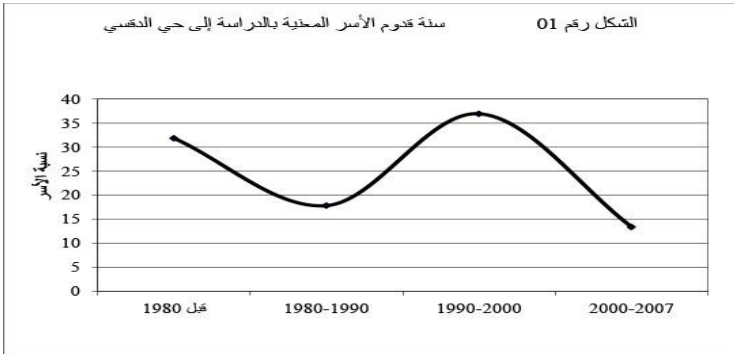
3.2. فترات توافد الأسر إلى الحي:

تكمن أهمية دراسة فترات توافد الأسر، إلى حي الدقسي في أبرز عوامل الحراك السكني في كل فترة، خاصة منها المتعلقة بالسياسات السكنية و دور سوق السكن و العقار في ذلك. فإعتقادا على نتائج الإستمارة الميدانية تمكننا من تقسيم فترات الحراك السكني بالحي، حسب توافد الأسر (انظر الشكل رقم 01) إلى ثلاث فترات أساسية هي:

الجدول رقم 03 : فترات وفود الأسر إلى حي الدقسي

سنة القدوم إلى الحي	قبل 1980	1990-1980	2000-1990	2007-2000
نسبة الأسر %	31.85	17.83	36.94	13.38

المصدر: تحقيق ميداني مع 300 أسرة في ديسمبر 2007



المصدر: تحقيق ميداني مع 300 أسرة في ديسمبر 2007

1.3.2. المرحلة الأولى قبل 1990:

وهي الفترة التي تتميز بكون العرض السكني، هو عرض عمومي إيجاري في غالبيته. شهدت هذه المرحلة توافد سكاني للحي، تبعاً لسنوات توزيع المساكن من طرف الولاية و ديوان الترقية و التسيير العقاري على المستفيدين منها، والتي شهدت تراجعاً بعد 1980 وبعد إستكمال المشاريع المقررة بالحي.

تميزت هذه الفترة بديناميكية واضحة، على صعيد سوق السكن و العقار، حيث أنتعش الحراك السكني، بحظيرة السكن الإيجاري، و حظيرة السكن الأوروبي، و هذا في إطار تنازل الدولة على أملاكها، وما واكب العملية، من تحفيظات مغرية لاقتناء المساكن من طرف شاغليها، و بقيم رمزية. إستقادات العديد من الأسر، و بمختلف فئاتها الاجتماعية، من إمكانية تغيير وضعيتها القانونية الإيجارية "الهشة"، إلى وضعية قانونية ثابتة، أي بعقود ملكية. بالمقابل انتعشت سوق التبادلات، بصفة غير قانونية من خلال دور بعض المستفيدين، من بيع مساكنهم الإيجارية، و حقوق إشغالهم للمسكن بقيم مرتفعة تفوق 3 أضعاف السعر، الذي حددته الدولة أثناء الشراء، إلى أسر أخرى بدون تسوية قانونية للعملية.

كلا الأليتين ساهمتا في "إعادة التعريف بالإستراتيجيات السكنية للأسر"- (Safar, Zitoun, 2002, p134)، في ضوء انتشار ظاهرة التخصيصات غير القانونية، في ضواحي المدن الجزائرية" و تفعيل سياسات الحصول على مسكن فردي "- (Safar, Zitoun, 2002, p132) وما ميز هذه الفترة، هو حالات الحراك السكني الفعلي، داخل الحظيرة السكنية بالإيجار المتنازل عنها، والتي لا يمكن قياسها، بسبب سوق التبادلات الموازي.

بينت عملية التنازل عن الأملاك الدولة في هذه الفترة، التي تعتبر من أبرز التحولات القانونية، في تسيير الحظيرة السكنية بالإيجار، حالات مختلفة في وضعيات إشغال العمارات الجماعية، من مستأجر لدى ديوان ترقية و التسيير العقاري، إلى ملكية خاصة قانونية، وأخرى تم فيها انتقال حقوق الإشغال والإيجار،

إلى مشتغلين آخرين للمسكن بطريقة غير رسمية. انتشرت هذه الآلية في عديد المدن الجزائرية، حيث أصبحت "وسيلة مفضلة وحصرية، في تعاملات الشراء بين الخواص، لأسباب مختلفة من خلال، تبديل المسكن أو التنازل عن حقوق الكراء، دون الإفصاح عن العملية، لدى المالك الشرعي للعقار المبني" مقابل مبلغ مالي، غالباً ما يكون جد مرتفع (يمثل فيه السعر الإداري 3/1 القيمة المدفوعة، من طرف المالك الجديد للحقوق للشخص الذي قام بالبيع) (Safar-Zitoun,2002, p 138).

انتعاش مثل هذه التبادلات كان انعكاساً واضحاً " لانخفاض محسوس لتوزيع السكنات العمومية، الموجهة للإيجار بسبب الأزمة الاقتصادية التي، شهدتها البلاد منذ 1985" (Safar-Zitoun,2002, p139). وعليه فالفترة الممتدة بين 1973 و 1990، تميزت بحراك سكني، يغلب عليه تغيير الوضعية القانونية لإشغال المساكن بالإيجار، بالإضافة إلى الحراك الضمني، الذي تم تفعيله من طرف، الخواص بعيداً عن المراقبة الإدارية.

"قالأسر الشاعلة للسكن العمومي بالإيجار، يمثل لها المسكن الوسيلة الجيدة والفعالة، في مجال إنعاش وتفعيل الحصول، على مسكن فردي، من خلال التخلي الدولة عن أملاكها" (Safar-Zitoun,2002, p 132) والاستثمار في بناء مسكن فردي، على تخصيصات قانونية وأخرى غير شرعية.

شهدت التخصيصات القانونية بقسنطينة، خلال الفترة نفسها، استقبالاً لمختلف الفئات السكانية، لكن بنوع من التمايز، كالتي شهدتها هضبة عين الباي سنة 1989، حيث استفادت "فئة الإطارات العليا من أطباء، محامين، إطارات وآخرون كالتجار من الترقية العقارية الخاصة. قدر حجم القطع الأرضية المهيئة للبيع ب 300 م² ويثمن يتراوح بين 700 - 800دج/م². أما فئة الموظفين وصغار التجار والحرفيين، فقد استفادوا من قطع أرضية، بمساحة تتراوح بين 200 - 350 م² بثمن زهيد 350 دج/م² على تخصيصات عمومية، للوكالة العقارية المحلية للبلدية (Cherrad, 1998, p52).

بالإضافة إلى التخصيصات القانونية، عرفت التخصيصات غير الشرعية، انتشاراً واسعاً بالمدينة، إذ قدر عدد مواقع البناء الفوضوي الصلب، بحوالي 31 موقفاً داخل النسيج الحضري، وعلى أطراف مدينة قسنطينة سنة 1987، 1993 (Meskaldji, 1987, p87).

2.3.2. المرحلة بين 1990 - 2000:

يبين الشكل رقم "01"، تزايداً في توافد الأسر إلى حي الدقسي، بين سنتي 1990 و 2000. و شهد الحي بهذه المرحلة، تغيرات في محتوى المساكن، و ارتفاع عدد الأسر الوافدة إليه خلال هذه السنوات، وأخرى انتقلت إلى جهات مختلفة. تفسير هذه الوضعية مرتبط بالعديد من المعطيات، فارتفاع عدد الوافدين الجدد إلى هذا الحي، يمكن تفسيره ديناميكية "خوصصة المدينة" (Safar-Zitoun, 2002, p 135) أي انتقال ملكية الأملاك العقارية والمبينة بالمدينة، من الملاك العموميين إلى الخواص، عن طريق معاملات شراء العقارات ومساهمة هؤلاء في تفعيل حركة السكان، داخل الحظيرة السكنية بمختلف أنواعها. وتعتبر عمليات التنازل عن الأملاك العمومية، التي شرع فيها سنة 1981، عاملاً رئيسياً في بعث الحراك السكني (Safar-Zitoun, 2002, p141) ودافع مهم في الترقية الاجتماعية، لمختلف الفئات السكانية. مكن ذلك من إمكانية الحصول على مسكن فردي، إما من خلال بناء المسكن، أو شراؤه من السوق العقارية الخاصة. وهو ما يمكن ملاحظته، من خلال ارتفاع عدد الأسر، التي قدمت من أحياء مختلفة من مدينة قسنطينة، ومن خارجها للسكن داخل الحي، وبوضعيات إشغال مختلفة، مالكة أو مستأجرة لدي الخواص.

في هذه الفترة ويعد تحرير المعاملات العقارية، بظهور قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، أنتعش نوع آخر من الإشغال، هو الكراء عند الخواص، الذين يمتلكون أكثر من مسكن، بعرض أحدهما في سوق الإيجار، من أجل الاستفادة من قيمة للتبادل ورأسمال للاندماج الاقتصادي" (Navez Bouchanine, 2002, p

26). كما واكب هذه الفترة، انتعاشاً ملحوظاً في سوق البناء والسكن، خاصة بعد منتصف التسعينات أين ظهرت صيغ جديدة للسكن، بتدخل العديد من الفاعلين العموميين في مجال تمويل، تصور وإنجاز المشاريع السكنية. موجهة حسب الأصناف الاجتماعية المهنية ومداخلها الشهرية، كما أكتفت الدولة بدور المراقب للعمليات، وأخذت على عاتقها مشاريع الأسر ذات الدخل المحدود. دفعت كل هذه العوامل و أخرى إلى تخلي عديد الأسر عن مجالات عيشها السابقة، و التحول إلى أحياء سكنية جديدة موافقة لتطلعاتها و مواردها المسخرة في ذلك.

3.3.2. المرحلة الثالثة بين 2000 - 2007 :

على عكس الفترة السابقة، تميزت هذه المرحلة، بتراجع عدد الأسر الوافدة إلى الحي، ويمكن تفسير ذلك بوجود نوع من ثبات الأسر، و بتمسك السكان الذين يشغلون هذا المجال قبل هذه المرحلة بمسكنهم الحالي، بسبب تموقعه الجيد بالنسبة للمدينة، ودور الديناميكية التجارية والإدارية، في رفع قيمته العقارية. ويتميز الحي بوجود العديد من المساكن ذات الاستعمال المهني (أطباء، محامين، وكالات عقارية وغيره من الاستعمالات)، ما تزيد من قيمة الإيجار المفروض، من طرف الخواص في حالة الكراء (12000 دج/شهر)⁷ وكذا في عمليات البيع بحوالي 67200.00 دج/م² (باني جاب الله، 2011، ص97) . لذا فإن مثل هذه العوامل، تحد من عملية الحراك من جهة، وتساهم في إقصاء فئات سكانية، على حساب أخرى، في مجال كراء وشراء المساكن، بسبب الموقع المناسب للحي، وقيم البيع والكراء المرتفعة به.

4.2. المحطات السكنية السابقة للأسر :

عند التدقيق في الوضعيات القانونية، لإشغال الأسر لمساكنها بالحي نجدها متباينة، و تُظهر حالات متجاوزة، لوضعيات إشغال مختلفة، فعدا عن 5.43% من

⁷ تحقيق ميداني في ديسمبر 2007

المساكن، التي بقي أصحابها كمستأجرين، لدى ديوان الترقية و التسيير العقاري فإن بقية المساكن، هي ملكيات خاصة، لكنها تختلف في إشغالها كالاتي:

- 37.98% من المساكن مشغولة بمالكها.
- 10.85% مشغولة بمالكها وبوضعية مشتركة
- 45.75% مشغولة بمستأجرين لدى الخواص.

تعدد هذه الوضعيات، يؤثر بصفة مباشرة في تصور الأسر لإستراتيجياتها السكنية، التي تكون " مختلفة و معقدة في طبيعتها و تصرفها، لأنها متعلقة بمختلف تركيبات الأسر وخصائص إشغالها، ومختلف المراحل التي مرت بها " (Safar- Zitoun,2002, p136 تبرز هذه النسب أنّ المساكن الموجهة للإيجار من طرف مالكيها، تلعب دوراً أساسياً، في استقطاب فئات سكانية ذات الدخل المرتفع من أجل الإيجار، حيث قدرت قيمة الإيجار بحوالي 12000 دج/الشهر (ديسمبر 2007) وهي معتبرة بالمقارنة مع أحياء أخرى بالمدينة.

1.4.2. تنوع المحطات السكنية للأسر الوافدة:

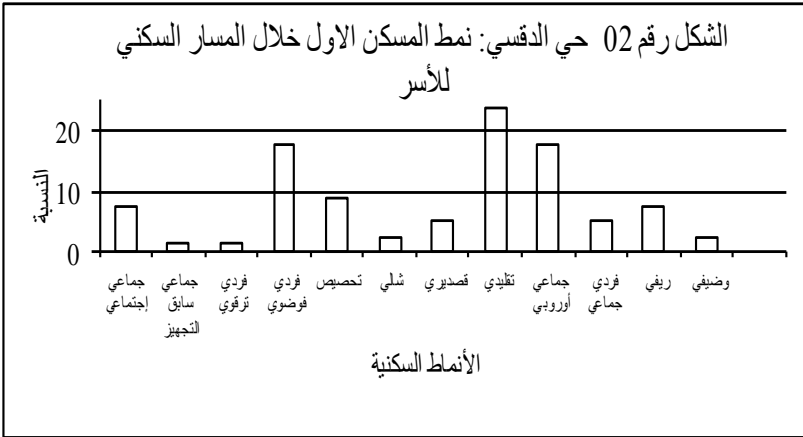
زيادة على إختلاف وتائر وفود الأسر إلى حي الدقيسي، تتفاوت كذلك عدد المساكن التي شغلتها الأسر قبل المجيء للحي. فإنطلاقاً من المعطيات التي دونتها الأسر بالإستمارة الميدانية فقد وصلنا إلى مايلي:

- 27.19% منها يمثل لها حي الدقيسي، أول محطة في مسارها السكني، و تمثل هذه الفئة، أسر حديثة النشأة و حديثة المجيء للحي، بالإضافة إلى أسر أخرى، لم تغير مقر سكناها، منذ أول إشغالها للمسكنها و منذ نشأت الحي. تتوافق هذه الأخيرة مع أسر المتقاعدين، والأسر التي لا يزال بعضها ضمن، فئات السكان المستأجرة لمسكنها لدى ديوان الترقية و التسيير العقاري.

- وتمثل الفئة الثانية، فئة الأسر التي تنقلت من مسكن سابق، إلى المسكن الحالي، الذي يعتبر المحطة الثانية من مسارها السكني قبل المجيء إلى الحي، وهي تمثل 35.08% (انظر الشكل رقم 02). 23.75% منها شغلت مساكن تقليدية

بالمدينة العتيقة، 17.5% منها شغلت مساكن جماعية من المساكن، التي أقيمت في الفترة الاستعمارية، بمركز المدينة، 17.5% منها شغلت مسكن فردي غير شرعي، و بنسب أقل من ذلك شغلت الأنماط الأخرى (فردي فيلا، سكن اجتماعي، ريفي ..) كما يوضحه الشكل رقم "02".

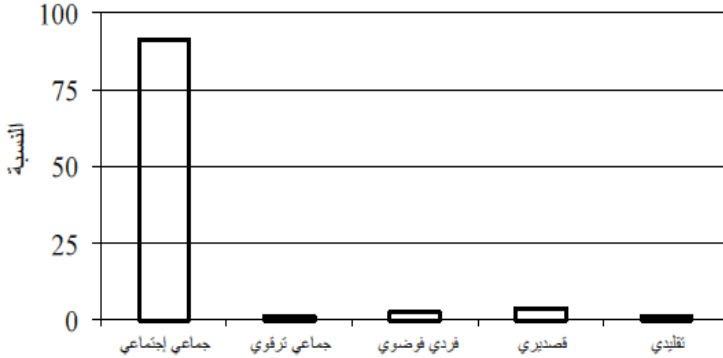
تبين هذه الحالة، أهمية حجم الفئة السكانية الوافدة من مركز المدينة، ولأسباب مختلفة، منها الأسر ميسورة الحال، التي يلبي لها الحي قريبا من الخدمات والمصالح الإدارية.



- وتمثل الفئة الثالثة 35.52% من الأسر، التي يمثل لها الحي، المحطة الثالثة في مسارها السكني. أغلب هذه الأسر مرت بحظيرة السكن الاجتماعي بنسبة 91.36% ، وبين 1.23% - 3.7% منها مرت بالأنماط الأخرى كالترقوي، الفوضوي، القصديري، والتقليدي كما هو مبين بالشكل رقم "03".

- وتمثل الفئة الرابعة، 2.19% من الأسر، التي مرت في مجملها بمساكن جماعية.

الشكل رقم 3: حي الدقسي: نمط المسكن السابق للاسر التي لها محطتين سابقتين في مسارها السكني



أهم ما تبرزه هذه التنقلات، هو وجود استمرارية في تنقلات بعض الأسر، وأهمية حظيرة السكن الجماعي بالإيجار، في احتضان ديناميكية تنقلات الأسر بالمدينة. و تبين كذلك دور الخواص في تفعيل ذلك، في ظل المضاربة بالأسعار.

وتبين ملاحظة تنقلات الأسر، من مسكن إلى آخر النتيجةين هما:

أولاً: فتعدد التنقلات السابقة، تبرز وجود عوائق لدى الأسر في الاستقرار بالمجال ، و تبين أن " إختيارات الأسر لمسكنها ليست كلها نهائية، ولا تتناسب مع الهدف المرجو" (Navez Bouchanine, 2002, p25)، فهي "مؤقتة"، في محاولة أولى لاستعمال موارد المتوفرة لدى الأسر، واستعمال مختلف أجزاء المدينة بمختلف تناقضاتها" لأسباب مختلفة.

ثانياً: يبرز لنا تنوع الأنماط السكنية التي قدم منها السكان " عن وجود تقطع في مجال المدينة، وتعدد المنتج السكني، كمصدر أساسي، لإعداد الإستراتيجيات السكنية والحراك (Navez- Bouchanine,2002, p36) .

5. 2 تفاعل متمايز للأسر مع حظيرة السكن الجماعي بحي الدقسي:

لعبت حظيرة السكن الجماعي بالإيجار بحي الدقسي، الذي أنجز في سنوات السبعينيات والثمانينيات، دوراً أساسياً في احتضان فئات اجتماعية مختلفة، وقد شهدت هذه الحظيرة، تحولات قانونية في إشغالها، وتغييرا في مضمونها الاجتماعي. اعتبرت هذه الحظيرة من طرف شاغليها، محطة مرور وانتقال، إلى وضعية قانونية أكثر استقراراً، بعد الحصول على ملكية المسكن، وتحقيق هدف إنشاء أو اقتناء مسكن فردي، بأطراف المدينة أو خارجها بالمدن التوايح. كما تمثل نفس الحظيرة بالنسبة لأسر أخرى، مجالاً بدون آفاق وبدون منفذ، خاصة لدى الأسر كبيرة الحجم ومحدودة المداخل، أو حتى بالنسبة للأسر صغيرة الحجم، التي تفضل تموقع الحي بالنسبة للمدينة، ومركزيته التجارية على الانتقال إلى مكان آخر.

وتستقطب الحظيرة السكنية الإيجارية، ذات الملكية الخاصة بالحي، الأسر صغيرة الحجم عموماً، و ذات المداخل المتوسطة والمرتفعة، إلى غاية تحقيق هدف تملك مسكن خاص، رغم المزايدة في قيم الإيجار. تحد هذه الأخيرة من مدة الإيجار، وتساهم في عرض المساكن، بصفة مستمرة ودورية، في سوق الإيجار الخاص. وهنا تبرز أهمية هذا الجزء، من السوق للسكن، وضرورة تأطيره، بما يناسب الدور، الذي يلعبه في مجال الحد من أزمة السكن بالمدينة، لحساب فئات سكانية معينة، وضرورة التحكم في أسعار الإيجار المتعامل بها، وللتقليص من حجم الفوارق المجالية بين أجزاء المدينة.

3. الحراك السكني : كنتيجة مزدوجة للسياسة السكنية و لتصرف

الأفراد

1.1. الحراك السكني كنتيجة للسياسات السكنية المنتهجة:

إذا سلمنا أن الحراك السكني، هو نتيجة لتتابع سياسات سكنية متنوعة، و مختلف ميكانزمات تنفيذها، فالسياسات السكنية المطبقة سنوات السبعينيات و الثمانينيات

بالجزائر، و ما شهدته هذه الحظيرة (للسكن الجماعي)، من تغير الأطر القانونية المسبيرة لها، و كذا التحولات في النظام الإقتصادي بعد إصلاحات سنة 1988، و ما تبع ذلك من تغيير جذري في قوانين البناء، السكن، التعمير و الملكية، أثر على تصرفات الأسر، بمختلف أصنافها الإجتماعية المهنية وتفاعلها مع الحظيرة السكنية بمختلف أنماطها.

فساهمت سياسة تنازل الدولة عن أملاكها العقارية لصالح شاغليها، ابتداء من سنة 1981، إلى تفعيل سوق بيع العقارات المبنية، و التبادلات بصفة مقننة، و أخرى فوضوية (في إجراءات البيع و التبادل و السعر الممارس على ذلك)، وقد إستفادت عديد الأسر، من هذه السياسة بالنظر إلى سعر البيع الرمزي، أمام القيمة و الكلفة الحقيقية للسكن، وحققت بذلك الترقية الإجتماعية و السكنية، بحصولها على ملكية المسكن الذي تشتغله، و منه التحول مباشرة إلى الإستثمار في سكن فردي، من خلال سياسة التخصيصات و التعاونيات العقارية. ساهمت هذه الأخيرة في خلق التمايزات المجالية، على أساس الفئات الإجتماعية المهنية و القطاعات التي يمتن بها رب الأسرة.

كما أدت السياسات السكنية المنتهجة بعد 1990، في تفعيل الظاهرة مرة أخرى، من خلال ميكانيزمات تنظيمية و تمويلية (كدور البنوك في التمويل المشاريع السكنية، إنشاء هيئة لتمويل السكن كالصندوق الوطني للسكن، إدراج دور السكان في تمويل جزئي لمشروعهم السكني...)، مواكبة للإنتتاح على إقتصاد السوق. بالمقابل تكفلت الدولة بالفئات الإجتماعية، ضعيفة و محدودة الدخل، التي لم يسبق لها الإستفادة من مسكن إجتماعي، أو أي دعم بإعادة إسكانها في مساكن إجتماعية إيجارية.

من خلال هذه العمليات، تجددت الحظيرة السكنية بالمدن الكبيرة و المتوسطة، و زادت نسبة الاسر المالكة لمساكنها، خاصة منها حديثة النشأة.

إنتعاش البناء نهاية سنوات التسعينات و بداية سنوات 2000، من خلال برنامج المليون مسكن، بالإضافة إلى البرامج السكنية المتأخرة، كلها عبارة عن وعاء جديد لإستقطاب الأسر الباحثة عن مسكن لائق، عبر مختلف مناطق الوطن. يسري هذا الإستقطاب في إتجاه واحد، و هو من المراكز العمرانية إلى الاطراف حديثة التكوين، و إلى التجمعات السكانية حديثة التطور. وقد بدأت نتيجة هذه الانتقالات، بالظهور على المجالات الحضرية، كارتفاع قيم العقارات بمراكز المدن، التي تعرف تحولات وظيفية مهمة، و إستقطابها للوظائف و الخدمات الراقية، بالإضافة إلى تغيير في التركيبة الإجتماعية المهنية، حتى الديمغرافية للمركز و الأطراف.

2.3. الحراك السكني كتصرف و ممارسة الأسر:

الجزئية الثانية في دراسة الحراك السكني ، مرتبطة بتصرف الأفراد و الاسر، كفاعل في الحراك و "كممارسة" (Ballif, 2001). هذا التصرف متعلق برغبة الاسر في تحسين شروط عيشها و تحقيق ترقية إجتماعية. تصرف الافراد في مجال الحراك السكني ، مرتبط بالأهداف التي تريد أن تحققها الأسر، عند تغيير مسكنها، أو وضعية إشغالها. فكل هذه الإستراتيجيات مبنية على معطيات خاصة بالأسر (الديمغرافية، الإجتماعية، الإقتصادية...) و أخرى متعلقة بنوعية العرض السكني القائم و الإمكانيات المتاحة لذلك (دعم الدولة، قروض عقارية، سكن إجتماعي، ترقوي..).

ليست كل دوافع التغيير موضوعية (كعدم لائقة المسكن، أسباب إجتماعية...)، بل هناك عوامل أخرى، (غير موضوعية)، تساهم في ثبات الاسر بمجالها السكني أو تغييرها إياه، لإعتبارات عديدة (رغم وجود دوافع حقيقية للتغيير)، كالإنتماء إلى مجتمع معين (حالة سكان المدن العتيقة)، و ألفة نمط عيش و مستوى خدمة معين، الذي يقدمه المجال المحيط بالمسكن بمركز المدينة. كذلك فحراك الأسر مرتبط، بالأحداث الإجتماعية و الإقتصادية، التي قد تصادف أفرادها، في دورة حياتها، فتوجه تصرفاتهم مع المجال المعاش حسب معطيات مختلفة.

فمن خلال دراسة الحراك السكني، بمجال سكني معين أو مدينة ما، يمكن فهم تصرف الأسر وتفاعلها مع السوق المحلي للسكن و العقار، بمختلف تعقيداته.

وتعتبر دراسة هذه الظاهرة، كأداة كمية و نوعية في ترقب تحرك السكان، بالمجال وفهم ميولاتهم و توجيهها، كما تساهم هذه الوسيلة في التعرف على إمكانات و عوائق المجالات السكنية، فيما يخص جلب أو طرد فئات معينة من السكان.

المراجع باللغة العربية:

كتب ومذكرات:

الصادق مزهود، (1995)، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دراسة تطبيقية على مدينة قسنطينة، دار النور هادف، 1995، الجزائر.
باني جاب الله، (2011) ، التطبيق المجالي وفق أسعار العقار المبني بمدينة قسنطينة، حالة البناءات ذات الملكية المشتركة و البناءات الفردية، مذكرة ماجستير غير منشورة، جامعة قسنطينة.

مجلات علمية

فاطمة الزهراء بيدي، الاتجاهات الجديدة للهجرة الداخلية في الجزائر، المجلة الجغرافية العربية، العدد 55، ص 375-399 .
محمد الهادي لعروق، (1998)، أبعاد التنمية العمرانية لمدينة قسنطينة و آليات تحضر التوابع، حوليات و ب إ ع ع المجلد 02، جامعة منتوري قسنطينة ، 1998 .

نصوص قانونية:

المرسوم التنفيذي رقم 81-44 المؤرخ في 21 مارس 1981 يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي، التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية والتسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية.

المرسوم التنفيذي رقم 81-97 المؤرخ في 16 ماي 1981 يحدد كيفيات ضبط أسعار بيع المحلات ذات الاستعمال السكني القابلة للتنازل في إطار القانون رقم 81-01 المؤرخ في 7 فيفري 1981.

المرسوم التنفيذي رقم 88-70 المؤرخ في 22 ماي 1981. يتم و يعدل المرسوم التنفيذي رقم 81-97 المؤرخ في 16 ماي 1981 يحدد كفاءات ضبط أسعار بيع المحلات ذات الاستعمال السكني القابلة للتنازل في إطار القانون رقم 81-01 المؤرخ في 7 فيفري 1981.

المرسوم رقم 86/56 المؤرخ في 18 مارس 1986 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 81-44 المؤرخ في 21 مارس 1981 المتضمن شروط بيع المساكن.

المراجع باللغة الفرنسية:

Contribution à un ouvrage:

Ballif F, (2001). «Mobilité résidentielle et mobilité quotidienne à Belfast, les contraintes d'un espace cloisonné », *in Mobilités spatiales, une question de société*, L'Harmattan, Paris, (sous la direction Pierre Lassave et Antoine Haumont),pp163-174.

Navez Bouchanine F & Dansereau F, (2002). «les stratégies résidentielles dans la ville fragmentée, le cas de la ville marocaine », *in Gestion du développement urbain et stratégies résidentielles des habitants, villes et entreprises*, L'Harmattan, Paris, (sous la direction de Dansereau F, Navez Bouchanine,F).pp 19- 65.

Safar-Zitoun, M. (2002), «les stratégies des Algérois dans un contexte de transition vers l'économie de marché, la relance de la mobilité et de la promotion résidentielles par l'accès à la propriété des biens de l'Etat ». *In Gestion du développement urbain et stratégies résidentielles des habitants, villes et entreprises*, L'Harmattan, Paris, (sous la direction de Dansereau F, Navez Bouchanine,F). pp 129-150.

Revues :

Cherrad S, (1998). «Constantine : de la ville sur le roché à la ville sur le plateau ». *In RHUMEL, n°6, Université de Constantine. pp 49-55.*

Meskaldji G, (1993). « L'habitat spontané en Algérie, résorption et reconnaissance, le cas de Constantine ». *In travaux de l'institut de géographie de Reims, n° 8-85.pp 83- 91.*

Rhein C, (1990). «Sens et rôle des localisations dans les stratégies résidentielles ». In «stratégies résidentielles », actes du séminaire, Ed INED – plan construction et architecture, MELTM, Paris, pp 313-331.

Safar- Zitoun M,(2005). « Les pratiques habitantes dans le logement social collectif ou problématique de la transgression de la norme : quelques leçons de l'expérience algérienne ». In *LAT, université de Constantine, n°3-2005/1*.pp 7-31.

Documents divers:

CNES, (1995). Groupe AD HOC, habitat, Contribution au projet de stratégie nationale de l'habitat, rapport n 2, octobre 1995.

Révision du P.D.A.U. Intercommunal de Constantine, El Khroub, **Hamma Bouziane, Ain Smara, (2008).** Phase I, URBACO, Constantine.

Segaud M, Brun J & Driant J C, (2002). Dictionnaire de l'habitat et du logement, ARMAND COLIN, 2002, Paris, 451P.

Merlin P, Choay F, (2005).Dictionnaire de l'urbanisme et d'aménagement, QUADRIGE, avril 2005, Paris, 963P.

Site web: <http://eso-gregum.univ-lemans.fr/IMG/pdf/boussouf-2.pdf>

Boussouf R,(2005). Constantine d'une ville attractive à une ville répulsive, 11 pages.