

**تسوية السكنات الفوضوية بمدينة تبسة في إطار القانون 08-15
الواقع والتحديات بعد عشرية من التطبيق**

**The Slum Habitation and its Regulation under the
law 08-15 in Tébessa City: Reality and challenges
after a decade of application**

حسين بولمعيذ*، جامعة تبسة
houcine.boulmaiz@univ-tebessa.dz
قرقية الصادق، جامعة عنابة
gsaddek1@yahoo.fr

تاريخ القبول: 2021/03/20

تاريخ الاستلام: 2020/07/19

ملخص

تعالج هذه الورقة البحثية واقع السكن الفوضوي وخصائصه الاجتماعية، الاقتصادية وكذلك العمرانية بالاعتماد على دراسة ميدانية تحليلية من خلال عينة عشوائية من مدينة تبسة كنموذج للمدن الجزائرية الكبرى. بينت الدراسة أن 57% من السكنات الفوضوية بالمدينة هي ذات نمط صلب قابل للتسوية وفقا لقوانين البناء والتعمير. كما أن غالبية السكان بالأحياء العشوائية هم من المهاجرين الريفيين الذين يعيشون ظروفًا اجتماعية واقتصادية هشة. في ظل هذه الظروف جاء تدخل الدولة لمعالجة هذه الوضعية من خلال إصدار القانون رقم 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات و/أو إتمام إنجازها الصادر بتاريخ 20 جويلية 2008. غير أن هذا الإجراء القانوني شهد العديد من العراقيل التي حالت دون تحقيق أهدافه رغم مرور عشرية كاملة منذ انطلاق تطبيقه إذ لم تتعد نسبة السكنات الفوضوية التي تم معالجتها بالمدينة 28,59%. هذا الواقع كان راجعا بالأساس إلى عزوف السكان عن الانخراط في قانون التسوية مع وجود نقص كبير في الدور الإعلامي والرقابي للسلطات

*المؤلف المراسل

الحكومية. أمام هذه الوضعية أصبح من الضروري البحث عن الحلول الناجمة لهذه الإشكالية بهدف تحقيق العدالة الاجتماعية في إطار مبادئ التنمية الحضرية المستدامة.

الكلمات المفتاحية: السكنات الفوضوية -تسوية السكنات -القانون 15/08 -الواقع والتحديات -تبسة.

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 Tébessa.

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 Habitation, Building Regulations, law 08-15, Reality and challenges, Tébessa.

مقدمة

تعتبر الجزائر من الدول النامية التي تعرف زيادة كبيرة في معدلات النمو الحضري، وذلك نظرا لمختلف التحولات الاقتصادية والاجتماعية التي عرفها المجتمع الجزائري. إذ شهدت بعد الاستقلال انفجارا سكانيا كبيرا نتج عنه ارتفاع نسبة النمو الديمغرافي الذي أدى إلى تضاعف عدد سكان المدن بفعل الهجرة الريفية بحثا عن فرص العمل وسبل العيش الكريم. هذه الوضعية أدت إلى بروز العديد من المشاكل خصوصا بالمدن الكبرى لعل أبرزها ظاهرة السكن الفوضوي الذي انتشر كبؤر سكنية داخل المدن أو كأحزمة من حولها مشكلا بذلك عائقا حال دون تطبيق مختلف المخططات التنموية المحلية. مثل هذه التجمعات السكنية العشوائية أضحت مجالا خصبا لتفريخ المجرمين والخارجين عن القانون مما أثر سلبا على الاستقرار والأمن الحضريين. إضافة لما سبق ذكره، فقد كان للظروف الأمنية السيئة التي عرفتتها البلاد (العشرية السوداء) دورا بارزا في تفاقم الظاهرة من خلال الزيادة الكبيرة في الهجرة الداخلية نحو المدن الأكثر أمنا. لقد لعبت هذه الظروف والعوامل دورا هاما ومباشرا في نزوح سكان الريف نحو المدن الكبرى مما أدى إلى نشأة وتوسع مناطق السكن الفوضوي بمظاهر عمرانية ومعمارية متخلفة، حيث اتسع نطاقها وانتشر بشكل كبير، الأمر الذي جعل الدولة غير قادرة على معالجة هذه الوضعية رغم وجود ترسانة من القوانين التي ترمي إلى الحد من توسعها أو تهدف لتسويتها.

كغيرها من المدن الجزائرية الكبرى، شهدت مدينة تبسة انتشارا كبيرا لظاهرة السكن الفوضوي أثر سلبا على بيئتها العمرانية ومجالها الحضري، وأدى إلى تشويه المشهد العمراني للمدينة. كما ساهم في عرقلة تجسيد العديد من المرافق العمومية والمشاريع التنموية الهامة. أمام هذه الوضعية المعقدة، 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.

تبعاً لما سبق ذكره نجد من الضروري طرح الإشكالية التالية:

- ما هو واقع تسوية البناءات الفوضوية بمدينة تبسة في إطار القانون رقم 08-15؟ وما هي التحديات والصعوبات التي واجهت تطبيقه بعد مرور عشرية من الزمن؟

منهجية البحث وأدواته

بغية تحقيق أهداف البحث قمنا باعتماد على منهجية تتمثل بالأساس في: المقاربة النظرية: حيث تم خلالها بلورة وصياغة المفاهيم الأساسية التي تخص ثوابت ومتغيرات البحث بالاعتماد على الدراسات السابقة بغية تكوين قاعدة للدراسة المنجزة.

المقاربة التطبيقية: من خلال 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 مدينة تبسة، حيث طرحنا عليهم أسئلة مباشرة حول العراقيل التي واجهتهم أثناء أدائها لمهامهم في إطار تطبيق القانون 08-15.

كما لجأنا إلى الدراسة الميدانية التحليلية لأحد أكبر الأحياء العشوائية بالمدينة معتمدين في ذلك على أسلوب الاستبيان الميداني (الاستبانة).

أولاً- المقاربة النظرية:

1- مفاهيم حول السكن الفوضوي:

يختلف مفهوم السكن الفوضوي وتسمياته من مجتمع لآخر وذلك تبعاً للظروف ومستويات المعيشة، القيم والنظم الاجتماعية السائدة في المجتمع (Bellaadi Brahim, 2010, p16). إذ تعرف هذه المناطق في اللغة الانجليزية بمصطلح "Slum" أو "Squatters". أما في اللغة الفرنسية فغالبا ما تسمى "Bidonville" بمعنى مدن القصدير أو "Habitat illicite" بمعنى السكن اللارسمي. فيما تسمى في المغرب الأقصى بالزربية، أما في التشريع التونسي فيطلقون عليها مصطلح "Gourbi ville" ويقصدون بها الأكواخ (Bellaadi Brahim, 2001, p3). غير أنه في مصر والعديد من دول الخليج

العربي يعرف بالعشوائيات. بينما يطلق عليه في التشريع الجزائري تسمية السكن الفوضوي.

1.1- تعريف السكن الفوضوي:

تعرف هذه المناطق على أنها "نمو مجتمعات وإنشاء مباني ومناطق لا تتماشى مع النسيج العمراني للمجتمعات التي تنمو بداخلها أو حولها متعارضة مع الاتجاهات الطبيعية للنمو والامتداد وهي مخالفة للقوانين المنظمة للعمران" (السيد عادل، 2006). كما يقصد به أيضا "ذلك السكن الذي يأوي غالبا السكان الفقراء حيث المساكن نجدها تفتقر للهيكل القاعدية المتمثلة في الشوارع المنظمة والممرات والأرصفة وكذلك الشبكات الضرورية كشبكة الغاز، الكهرباء، الماء الصالح للشرب والصرف الصحي (الدايري، 2008). كما يمكن 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" (بودراع أحمد، 1997، ص209).

2.1- أنواع مناطق السكن الفوضوي:

تنقسم هذه المناطق بالنظر لموقعها بالنسبة للمدينة إلى ثلاثة أقسام رئيسية (بولعيز حسين، 2019، ص41) وهي:

1.2.1. مناطق داخل المدن: تعرف كذلك بالعمران العشوائي الداخلي الذي ينبثق في مركز المدينة وبمناطقها الإدارية والتجارية والسكنية القائمة. غالبا ما يتركز تواجدها بالأحياء العتيقة ذات البنية المعمارية الهشة.

2.2.1. مناطق خارج المدن: تتمثل في العمران العشوائي الامتدادي الذي يظهر على أطراف المدن أو ما يعرف بخارج حدود المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (hors PDAU). تنشأ غالبا على الأراضي الزراعية الهامشية المملوكة للدولة، أو ضمن محيط مناطق النشاطات الصناعية.

3.2.1. مناطق السكن التجمعي:

ينتشر ويتمدد في الغالب على جوانب الطرق الرئيسية المؤدية من وإلى المدينة. كما يمكن كذلك أن يظهر على شكل تجمعات عمرانية ثانوية بالمجالات الريفية الشبه حضرية المتواجدة بالقرب من المدن (المصري، 2012).

3.1. تصنيف السكن الفوضوي حسب نمط البناية :

يمكن تصنيفه حسب نوعية مواد البناء إلى قسمين رئيسيين (بولعيز حسين وقرقية الصادق، 2018، ص379) هما :

1.3.1. السكن الفوضوي الصلب:

يشمل جميع السكنات المبنية بشكل غير رسمي (دون رخصة بناء) بمواد البناء المعتمدة تقنيا كالأسمنت والآجر. يضم الفيلات والشاليهات ومختلف البناءات الفردية بأنماط معمارية مختلفة. يعد لائقا للسكن وله قابلية للتحسين والتسوية بالنظر لحالته الإنشائية والعمرانية الجيدة. مثل هذه السكنات يمكن تسويتها طبقا لقوانين البناء والتعمير مما يسمح بإدماجها ضمن النسيج الحضري القائم.

2.3.1. السكن الفوضوي الهش :

يعد غير لائق للسكن بالنظر لحالته الإنشائية وخصائصه العمرانية والمعمارية. غالبا ما يبنى بمواد هشة كالخشب والزنك والكرتون وغيرها. كما أنه يتميز بسوء موقعه، كتواجده ضمن الأراضي المخصصة لإنجاز المشاريع والهيكل القاعدية أو كونه بني في مناطق تحتوي على أخطار طبيعية أو تكنولوجية (أراض معرضة لخطر الفيضانات أو انزلاق التربة، خط كهربائي ذو توتر عال، شبكة الغاز، على أطراف المناطق الصناعية..). هذا النوع من البناء يكون محل الهدم والإزالة مع إعادة إحياء المنطقة عن طريق مشاريع التجديد الحضري " (بن عطية محمد، 2009، ص 72).

4.1- أساليب معالجة السكن الفوضوي:

يمكن إيجازها في أربعة اتجاهات رئيسية وهي:

1.4.1. الإزالة بالكلية:

يتمثل في إزالتها بشكل كامل مع ترحيل قاطنيها وإسكانهم في أحياء جديدة على عاتق الدولة (سكنات جماعية). يرجع اعتماد هذه الطريقة إلى كون هذه المناطق تشوه المشهد الجمالي العام للمدينة كونها مبنية بمواد هشة كالقصدير والخشب، كما أنها تعتبر مناطق لتفشي الأمراض والأوبئة وتشكل في كثير من الأحيان مأوى للخارجين عن القانون وبؤرا لانتشار الجريمة (الزهراني، 2014).

2.4.1. الارتقاء والتحسين الحضري:

يعتمد على مبدأ تطوير الوضع القائم إلى وضع أفضل. إذ يتم المحافظة على البنيات الجيدة قدر الإمكان باعتبارها ثروة ذات قيمة اقتصادية، مع العمل على تحسين البيئة العمرانية للمنطقة وتوفير مرافق الخدمات العمومية (كهرباء، مياه وصرف صحي) بما يساهم في خلق بيئة صحية، مع الحفاظ على شبكة العلاقات الاجتماعية للسكان. يعتبر هذا الأسلوب التوجه الأنسب للدول ذات الموارد الاقتصادية المحدودة (ريحان، 2001).

3.4.1. إعادة التوطين:

يتمثل في نقل السكان من مناطقهم العشوائية إلى مناطق شبه حضرية ذات تكلفة منخفضة. يتطلب لنجاح العملية ضرورة إجراء دراسة حول طبيعة الأحياء العشوائية وأنماطها بهدف إيجاد بدائل الإسكان المناسبة حكومية كانت أو من خلال المشاركة الشعبية. في هذا الصدد يمكن الإشارة إلى ما يعرف "بالبناء الذاتي" الذي يقوم على أساس تخصيص أراض للسكان ذوي الدخل المحدود حيث يقومون ببناء وحداتهم السكنية ذاتيا (بولعيز حسين، ص54).

1-4-4. المشاركة الشعبية (أو ما يعرف بنواة المنافع):

يتم من خلاله إنشاء الجزء المبلل للوحدة السكنية (المطبخ ودورة المياه) من قبل الدولة، على أن يتم استكمال ما يتبقى من المسكن من طرف قاطنيه وفقا لإمكانياتهم المادية وحسب احتياجاتهم. طبقت الفكرة في عدة دول بالعالم الثالث مثل الأرجنتين والمكسيك ومصر (الزامل، 2005). كما تم انتهاجها بالجزائر سنوات التسعينيات ضمن برنامج سكني تضمن إنجاز غرفة ومطبخ أو ما عرف محليا آنذاك بمشروع "بيت وكوزينة".

2. السكن الفوضوي وأساليب معالجته في ظل التشريع الجزائري:

بهدف القضاء على ظاهرة السكن الفوضوي ومعالجة آثاره، لجأت الدولة إلى سن العديد من القوانين والنصوص التنظيمية من خلال الاعتماد على أسلوب التسوية والإدماج الحضري الذي ارتكز على عنصرين رئيسيين هما (حمود نعيمة حرم بومعوش، 2016، ص248):

- حل إشكالية الوضعية القانونية للوعاء العقاري للسكن.

- مطابقة البناية مع معايير وقواعد البناء والتعمير.

على هذا الأساس يمكن تقسيم السياسة المتبعة لتسوية البنايات العشوائية وفقا للتشريع الجزائري منذ الاستقلال إلى يومنا هذا إلى مرحلتين أساسيتين هما:

1-2. الفترة الأولى (ما قبل سنة 2008):

مع بداية الثمانينات صدر القانون رقم 82 - 02 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق بتنظيم إجراءات منح رخصة البناء والتجزئة الذي جاء بتفصيل لشروط منحهما بغية تسهيل عملية التهيئة الخاصة بأصحاب المباني المخالفة ومطالبتهم بمطابقتها وإلا فمصيورها الهدم.

جاء بعدها المرسوم رقم 85 - 01 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي حدد قواعد شغل الأراضي بهدف حمايتها. غير أن العملية تعطلت للأسباب التالية (حمود نعيمة حرم بومعوش، ص252):

- عدم قيام الدولة بمعالجة الوضعية العقارية للبنايات الفوضوية.

-لم تشمل العملية جميع الأحياء الفوضوية كون العديد من السكان يجهلون أهميتها مع تخوفهم من الضرائب أو العقوبات وعدم قدرتهم على تحمل التكاليف.

-غياب التشاور والتسيق بين السلطات المحلية والفاعلين في المجتمع المدني كالجمعيات و لجان الأحياء.

بعدها صدر 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 (حمود نعيمة حرم بومعوش، ص252 - 253)، تلاه القانون رقم 04 -05 المؤرخ في 15/08/2004 المعدل والمتمم للقانون 90 -29 السالف الذكر، حيث تم على ضوءه استدراك عنصري 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 مثل هذه الحالات.

2.2. الفترة الثانية (ما بعد سنة 2008):

تميزت هذه المرحلة بصدر القانون رقم 08 -15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 والمتضمن مطابقة البناءات وإتمام إنجازها الذي جاء هذا لوضع حد لجميع البناءات المخالفة بشقيها العمراني والعقاري.

تضمن القانون أربع حالات يتم من خلالها منح رخصة المطابقة وهي كما يلي (الجريدة الرسمية، العدد 44، 2008):

-يمنح ملاك البناءات غير المكتملة عند نهاية أجل رخصة البناء رخصة لإتمام الإنجاز.

-يستفيد من التسوية أصحاب البناءات المتممة والمنجزة بدون رخصة بناء.

-تسليم شهادة المطابقة للبناءات المتممة وغير المطابقة لأحكام رخصة البناء.

-تمنح رخصة على سبيل التسوية لأصحاب البناءات غير المتممة والتي أنجزت بدون سند قانوني.

سرت أحكام القانون ابتداء من نشره بالجريدة الرسمية في 03 أوت 2008 لمدة 5 سنوات أي إلى غاية 03 أوت 2013. ليتم بعدها تمديده طبقا للمادة 79 من قانون المالية لسنة 2014 إلى غاية 03 أوت 2016. غير أن عدم تسوية عدد كبير من المواطنين لوضعية بناياتهم دفع بالسلطات إلى إصدار تعليمة من طرف الوزير الأول تحت رقم 445 المؤرخة في 06 نوفمبر 2016 تقضي بتمديد جديد وأخير للمعنيين وذلك إلى إشعار آخر يحدد من طرف وزير السكن والعمران والمدينة (منصر نصر الدين وذيايبية نعيمة، 2017).

ثانيا. المقاربة التطبيقية:

بهدف الإحاطة بجميع جوانب الموضوع ارتأينا إجراء دراسة ميدانية تحليلية لواقع السكن العشوائي حيث قمنا بإعداد وبلورة استبيان ميداني تم نشره بأحد الأحياء العشوائية لمدينة تبسة شهر مارس 2018. تم على إثره توزيع 300 استمارة ما يشكل 22% من مجموع الأسر القاطنة بالحي. تم استرجاع 288 استمارة أي بنسبة 96%. إذ الملاحظ أن نسبة الاسترجاع كانت مرتفعة نظرا لمساعدتنا من طرف الأعضاء المنتمين للجنة الحي. قمنا بعدها بفرز المعطيات الإحصائية وتبويبها ضمن جداول وأشكال بيانية تم معالجتها باستخدام برنامج "السفانكس" (Sphinx5.5).

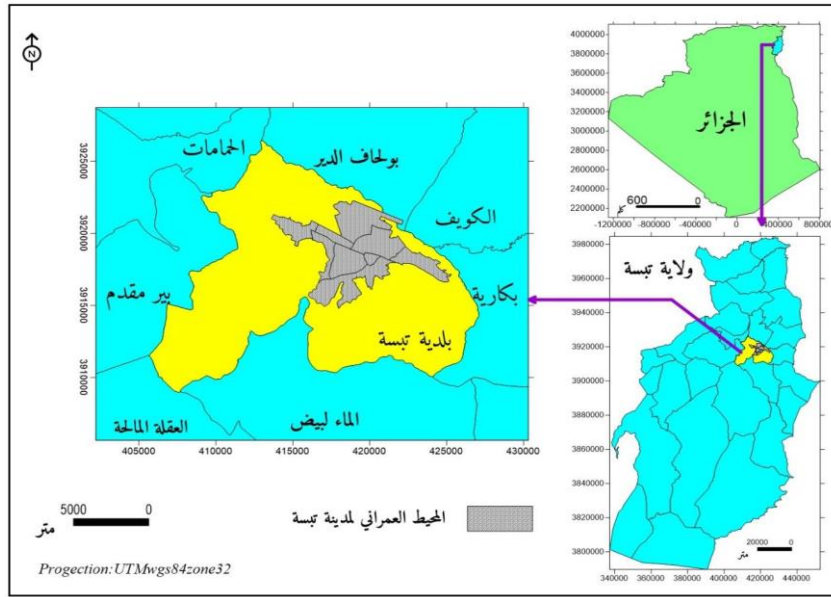
1. التعريف بمجال الدراسة :

تقع مدينة تبسة في الشمال الشرقي للوطن. تعد من أهم المدن الجزائرية الداخلية الكبرى. يحدها شمالا ولاية سوق أهراس ومن الغرب ولايتي أم البواقي وخنشلة. أما من الجنوب فنجد ولاية الوادي ومن الشرق الحدود الجزائرية التونسية كما تبين ذلك الخريطة رقم 01 (حجلة علي، 2016). تتربع المدينة على مساحة 184 كلم² وتعتبر حاليا مقرا لعاصمة الولاية وذلك منذ التقسيم الإداري لسنة 1974. يرجع تاريخ نشأتها لما قبل العهد الروماني، غير أن ما يميزها حاليا وجود السور البيزنطي الذي يعد من الرموز المعمارية التي تزخر بها المدينة، ناهيك على باب "كركلا" الشهيرة.

تسوية السكنات الفوضوية بمدينة تبسة... حسين بولعيز وقرقية الصادق

تتوفر المنطقة على ثروات باطنية وسطحية هامة جعلها تحظى بنفوذ كبير ضمن مجالها المحلي بالهضاب العليا الشرقية 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.

الخريطة رقم 1 : الموقع الجغرافي والإداري لمدينة تبسة



المصدر: حجلة، علي (2016). ص 40.

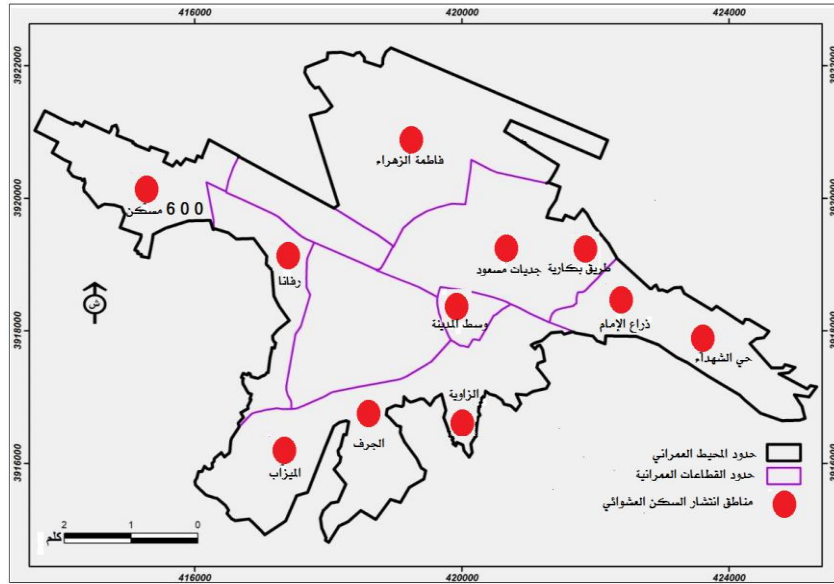
2. واقع السكن الفوضوي بمدينة تبسة :

استنادا للمعطيات الإحصائية للمصالح التقنية لبلدية تبسة فقد بلغ عدد السكنات العشوائية بالمدينة سنة 2018 حوالي 4200 سكن، أي ما نسبته 10,82% من إجمالي الحظيرة السكنية بالمدينة محتلا بذلك حوالي 18% من المساحة الإجمالية للمدينة.

1.2. الانتشار المجالي للسكن الفوضوي بمدينة تبسة :

يتميز بتواجده ضمن المجال الحضري للمدينة خصوصا بالمناطق غير الصالحة للبناء والتعمير كضفاف الأودية والمناطق ذات المنحدرات الوعرة كأحياء كل من الزاوية، الزيتون، الجرف والمرجة (طرطار نسيمة وجمال علقمة، 2020، ص759). بالمقابل فهو منتشر بالمناطق الصالحة للبناء والتعمير مثل أحياء ديار الشهداء وذراع الامام كما هو مبين في الخريطة رقم (02).

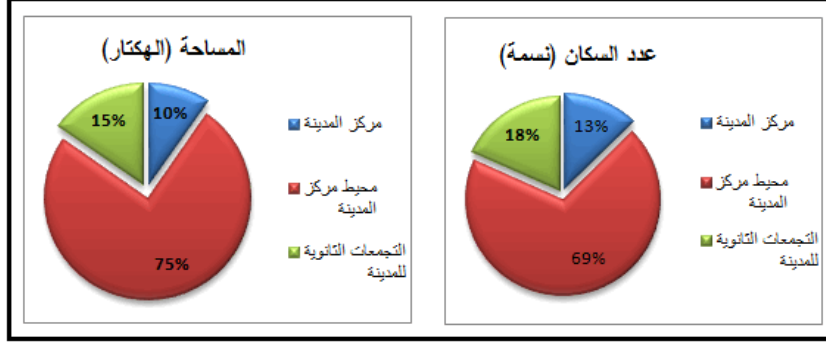
الخريطة رقم 2: الانتشار المجالي للسكن الفوضوي بمدينة تبسة سنة 2018



المصدر: من إنجاز الباحثين بالاعتماد على المعطيات الإحصائية لبلدية تبسة.

كما نلاحظ من خلال الشكل رقم 1 أن السكنات العشوائية بمدينة تبسة تقسم إلى ثلاثة فئات رئيسية وذلك تبعا لنمط انتشارها المجالي وموقعها الجغرافي مقارنة بمركز المدينة وهي على التوالي:

الشكل رقم 1: التوزيع المجالي للسكن الفوضوي بمدينة تبسة سنة 2018



المصدر: من إنجاز الباحثين بالاعتماد على المعطيات الإحصائية للبلدية.

1.1.2. سكنات فوضوية في مركز المدينة :

تتواجد في وسط المحيط الحضري للمدينة (Centre ville). تشمل كل من أحياء الجرف، الأقواس الرومانية، منطقة ذراع الإمام، لارموط، حمام وسط المدينة وبعض الفراغات العقارية للمؤسسات الاقتصادية التي تم حلها سنوات التسعينيات. تضم حوالي 13% من مجموع سكان المناطق الفوضوية وتحتل ما نسبته 10% من إجمالي المساحة العقارية للسكنات العشوائية. تتشكل من مبان قديمة ذات بنية معمارية هشة وغير ملائمة للسكن، إذ لا يمكن تسويتها أو إدخال إصلاحات عليها مما يجعلها موضوع الهدم والإزالة.

2.1.2. سكنات فوضوية في محيط مركز المدينة :

تقع على أطراف مركز المدينة أو ملاصقة له بشكل مباشر (Péricentre). تضم كل من أحياء الزاوية، لاكومين، الميزاب وطريق بكارية. تشكل أكبر نسبة من السكنات الفوضوية بالمدينة إذ تضم حوالي 69% من مجموع سكان الأحياء الفوضوية وتغطي 75% من إجمالي المساحة العقارية. تتميز بنمطها المعماري الصلب لكنها غير مكتملة البناء والإنجاز. أضحت هذه الأحياء جزء لا يتجزأ من المدينة بسبب توسعها الحضري مما شوه المشهد العمراني العام وأثر سلبا على بيئتها الحضرية. تتوفر في غالب الأحيان

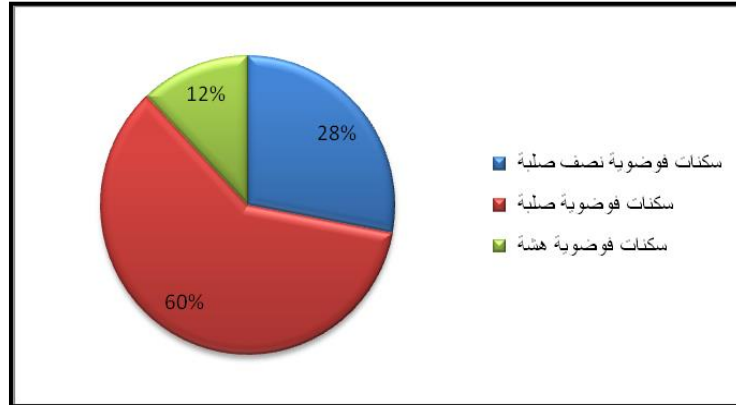
على مختلف الشبكات والمرافق القاعدية كالكهرباء، الغاز والماء الشروب مما يجعل من عملية تسويتها ومطابقتها ممكنا ويشكل ضرورة ملحة.

1.2.3- سكنات فوضوية ضمن التجمعات العمرانية الثانوية :

تنتشر بشكل لافت في التجمعات العمرانية الثانوية والمناطق المبعثرة الواقعة ضمن المجال الشبه حضري للمدينة (Périurbain). نجدها في كل من أحياء ديار الشهداء، الزيتون، جديات مسعود (المطار) وحي 600 مسكن. تضم ما نسبته 18% من إجمالي سكان العشوائيات. تتربع على 15% من مساحة أراضي الأحياء الفوضوية. نمطها المعماري خليط ما بين السكنات العشوائية الصلبة والهشة. يفضل تسويتها ومعالجتها وفقا لكثافتها ونمط انتشارها.

2.2- أنماط السكن الفوضوي تبعا للحالة الإنشائية:

من خلال دراستنا لواقع السكنات العشوائية ونوعية مواد البناء المنجزة بها لاحظنا وجود 3 أنواع رئيسية كما هو مبين في الشكل رقم 2 وهي:
الشكل 2: أنماط السكن الفوضوي حسب الحالة الإنشائية بمدينة تبسة



المصدر: من إنجاز الباحثين بالاعتماد على المعطيات الإحصائية لبلدية تبسة.

1.2.2- السكنات الفوضوية الهشة :

تنتشر بكثرة في مركز المدينة داخل الأحياء العتيقة. تشكل حوالي 12% من مجموع السكنات الفوضوية. أنجزت مساكنها بمواد بناء هشة كالطوب والقصدير. تصنف كمناطق مؤقتة إذ يلجأ إليها السكان بغية الاستفادة من

برامج السكن داخل المدينة. تتواجد غالبيتها بحي لاكمين، باب الزياتين، سكانسكا. يعد هذا النمط غير قابل للتسوية مما يجعله محل الهدم والإزالة.

2.2.2. السكنات الفوضوية الصلبة :

تتمثل في السكنات المنجزة بمواد البناء المعتمدة في البناء كالخرسانة والأجر والحديد. تشكل 60% من مجموع السكنات العشوائية. تصنف كمناطق دائمة ولائقة للسكن مما يجعلها قابلة للمطابقة والتسوية لتتكامل مع النسيج العمراني للمدينة. تقع في أطراف المدينة ضمن التجمعات الثانوية كحي الشهداء، طريق قسنطينة، تراب الزهواني وحي الزاوية.

2.2.3. السكنات الفوضوية نصف الصلبة :

هي عبارة عن سكنات مبنية بمواد مختلطة ما بين الصلبة والهشة. غالبا ما نجد الجدران والأساسات منجزة بمواد صلبة، بينما السقف من القصدير أو الخشب وغيرها. تشكل 28% من إجمالي السكنات العشوائية بالمدينة. تنتشر في مختلف الأحياء السكنية على غرار الزاوية، الجرف، الزيتون والمرجة. هذا النمط من السكنات يمكن تسويتها من خلال تقديم مساعدات مالية لأصحابها بغية إتمام إنجازها بما يتوافق ومعايير البناء والتعمير.

2.3. السكن الفوضوي وخصائصه بمدينة تبسة (حي الزاوية نموذجاً):

إن اختيارنا لحي الزاوية كمجال لهذه الدراسة راجع لكونه من أقدم وأكبر الأحياء العشوائية بالمدينة. يقع في الجنوب الشرقي للمدينة كما هو مبين في الصورة رقم 01 أدناه. نشأ تقريبا خلال سنة 1760م. أطلق عليه هذا الاسم نسبة للزاوية الدينية "علي العيساوي". يبلغ عدد سكانه حوالي 8250 نسمة ويضم 1351 مسكن تمثل 32,16% من مجموع عدد السكنات الفوضوية بالمدينة.

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



المصدر: غوغل أرث (Google Earth) إضافة لمعالجة شخصية من الباحثين.

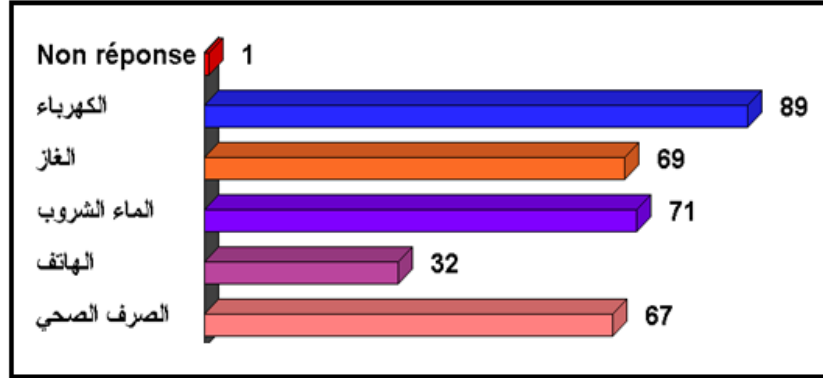
1.3.2 الخصائص الاجتماعية، الاقتصادية والعمرائية للسكن والسكان بحي الزاوية:

تبعاً لدراستنا التي شملت خصائص السكن والسكان بالحي توصلنا للعديد من النتائج نوجزها فيما يلي:

- تشكل العائلات المهاجرة من خارج المدينة حوالي 82% من السكان.
- صرح 27% من سكان الحي بأن سبب هجرتهم نحو المدينة يرجع للظروف المعيشية الصعبة، بينما شكل عامل الرغبة في القرب من المدينة ومنافعها 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.
- لقد ساهم في تفاقم الظاهرة وجود العديد من المساحات العقارية الشاغرة في الحي، ذلك ما عبر عنه 23% من السكان.
- صرح 25% من سكان الحي بوجود ضعف في الأداء الرقابي لأجهزة الدولة مما شجع على تفاقم الظاهرة وزيادة انتشارها.

- 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 التنظيمية والبرامج التنموية.
- يمارس 66% من سكان الحي نشاطات مهنية موسمية مما جعل دخلهم المادي محدودا ومستواهم المعيشي ضعيف. هذا ما يطرح إشكالية التمويل الذاتي في حالة تسوية بناياتهم ومطابقتها في ظل القانون 08-15.
- شكلت فئة الأسر الهشة (العزاب، المطلقات، الأرامل...) ما نسبته 33,6% من سكان الحي. هذه الفئة تشكل عائقا أمام التسوية نظرا لظروفها المادية والاجتماعية الصعبة.
- عبر 38% من السكان أنهم تحصلوا على السكن العشوائي عن طريق شرائه من ساكن سابق.
- فيما عبر 34% من سكان الحي أنهم قاموا ببناء المسكن بمجهودهم الخاص. كل هذه النتائج هي مؤشر واضح على وجود نوع من البزنسة والمتاجرة في غياب الرقابة القبلية لمختلف المصالح التقنية للدولة.
- لاحظنا كذلك أن 89% من المساكن هي موصولة بشبكة الكهرباء رغم كونه ربط عشوائي تشوبه العديد من المخاطر.
- أما الماء الشروب فبلغت نسبة الربط 71%. فيما بلغت نسبة الربط بشبكة الصرف الصحي 67%، وغاز المدينة حوالي 69%. أما الهاتف الثابت فبلغت النسبة 32% كما يبين ذلك الشكل رقم 3. كل هذه المؤشرات تشكل عوامل إيجابية تساهم وتسهل من عملية التسوية البنائيات ومطابقتها وفقا للقوانين والنظم السارية المفعول.

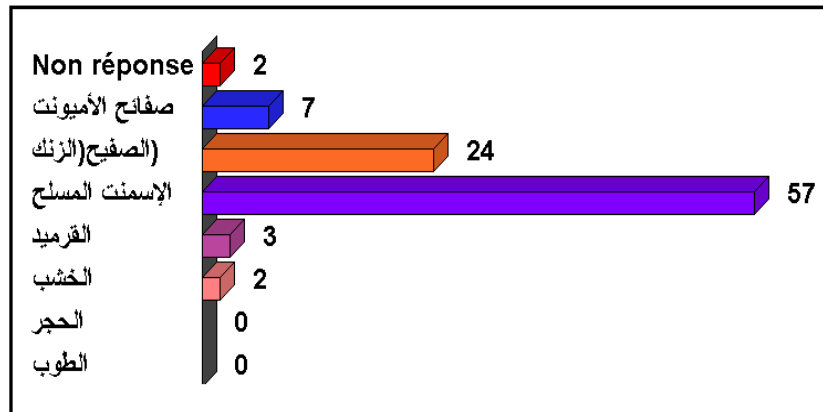
الشكل رقم 3: نسب ربط السكنات الفوضوية بشبكة المرافق بحي الزاوية.



المصدر: من إنجاز الباحثين باستخدام برنامج SPHINX

-لاحظنا كذلك أن نسبة المساكن العشوائية ذات النمط العمراني الصلب تشكل بالحي ما نسبته 57%. بنيت هذه السكنات بمواد مشكلة من الإسمنت المسلح والحديد خصوصا الجدران و الأسقف كما هو مبين في الشكل رقم 4. هذه النسبة تعتبر مرتفعة وهي تشكل مؤشر جيد وقوي على إمكانية تسوية هذه السكنات في إطار القانون 08-15 إذا ما تم تفعيله والحد من العراقيل والنقائص التي تحول دون تطبيقه.

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



المصدر: من إنجاز الباحثين باستخدام برنامج SPHINX

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

من خلال الجدول رقم (01) نلاحظ أن عدد الملفات المودعة ببلدية تبسة بلغ 5360 ملفا تم دراسة 279 منها فقط على مستوى لجنة الدائرة. بينما الملفات المتواجدة على مستوى مديرية أملاك الدولة فمنها التي تحوز على عقد عريفي وعددها 863 وأخرى عقودها ذات ملكية مسجلة ومشهرة لكن بمساحة زائدة وعددها 345. في حين نجد 426 ملفا على مستوى الوكالة العقارية للتحقيق الإداري. فيما بلغ عدد الملفات التي تحصلت على شهادة المطابقة 768 ملفا بينما تم تسجيل 2679 ملفا تم دراستها.

الجدول رقم 01 : وضعية ملفات السكن الفوضوي المقدمة للدراسة في إطار

القانون 08 -15 بلدية تبسة خلال الفترة (2008 – 2018)

عدد الملفات المدروسة	عدد الملفات المدروسة		عدد الملفات المدروسة	عدد الملفات المدروسة		عدد الملفات المدروسة	عدد الملفات المدروسة	
	عدد الملفات المدروسة	النسبة %		عدد الملفات المدروسة	النسبة %			
5360	279	5.2%	863	16.1%	426	7.9%	768	14.3%

المصدر: المصالح التقنية لبلدية تبسة، (2018)

الملاحظ من خلال المعطيات السالفة الذكر أن نسبة الملفات المدروسة بلغت 49,98% منذ صدور القانون أي بعد مرور 10 سنوات من بداية تطبيقه. هذا ما يدل على أن الإجراءات المتبعة والمعمول بها على مستوى الإدارة المكلفة بهذا الملف كانت معرقله لعملية تسوية البناءات ومطابقتها في ظل القانون 08 -15. كما أن تماطل السكان في الانخراط للاستفادة من القانون و تداييره شكل هو الآخر عاملا معرقلًا للعملية.

2.3.3. العوامل والأسباب المعرقله لتطبيق القانون 08-15 :

طبقا لدراستنا لمختلف العراقل التي حدثت من فاعلية القانون 08 -15 توصلنا للنتائج التالية:

-صرح 85% من السكان أنهم لم يكونوا على علم بوجود هذا القانون. مما يجعلنا نقف أمام مؤشر هام يتمثل في ضعف الإعلام والاتصال مع أصحاب البنايات الفوضوية من طرف السلطات المحلية. بالمقابل نلاحظ وجود حالة من اللامبالاة من طرف السكان المعنيين بالتسوية وعدم اهتمامهم بالإطلاع على المستجدات من القوانين المتعلقة بالبناء والتعمير.

-بينت الدراسة أن 84% من السكان لم يتم مراسلتهم من قبل السلطات المحلية سواء شفويا أو كتابيا مما يدل على ضعف الأداء الرقابي للهيئات المحلية المكلفة بمحاربة السكن الفوضوي.

-من خلال الدراسة لوحظ أن 90% من السكان تم انخراطهم في القانون بعد سنة 2012. من هنا يتضح لنا أن القانون الصادر سنة 2008 لم يكن واضح المعالم سواء على مستوى الإدارة أو بالنسبة للسكان المعنيين، إذ لوحظ في هذا الصدد أنه خلال سنوات 2008 و2009 لم يتم تسجيل استقبال أي ملف على مستوى الإدارة، في مقابل ذلك سجل تزايد ملحوظ في عدد الملفات محل التسوية منذ سنة 2013. هذه المعطيات تعتبر مؤشر قوي يدل على أن القانون تطلب عدة سنوات بغية فهمه ومعالجة بعض ثغراته منذ صدوره إلى غاية تعديله سنة 2012 وإدخال إضافات تسهل من عمليات التسوية.

-من خلال الجدول رقم 2 نلاحظ أن الأسباب التي جعلت السكان يمتنعون عن الانخراط في القانون 08-15 تمثلت أساسا في العوامل التالية:

الجدول رقم 2: أسباب امتناع سكان الحي عن الانخراط في القانون 08-15

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

المصدر: نتائج الاستبيان الميداني المنجز من طرف الباحث سنة (2018).

- 1 - عدم فهم السكان لمحتوى القانون ذلك ما عبر عنه 51% منهم.
- 2 - التكاليف المالية المرتفعة لعملية التسوية ذلك ما صرح به 44.68%.
- 3 - قناعة السكان بأن التسوية القانونية غير كافية ومجدية لحل مشكلتهم حيث عبر عن ذلك 42.56%.
- 4 - عوائق إدارية تتعلق بالوثائق الضرورية لملف التسوية حيث عبر عن ذلك ما نسبته 34% من السكان.

3- اقتراحات وتوصيات للحد من ظاهرة السكن الفوضوي:

- على ضوء ما تم دراسته وبغية الوصول لمعالجة إشكالية السكن الفوضوي بطريقة ناجعة ومستدامة يمكننا تقديم الاقتراحات والتوصيات التالية:
- 1 - إحصاء مناطق السكن العشوائي في المدن الكبرى مع تصنيفها تبعاً لحالتها الإنشائية والمعمارية.
 - 2 - تسوية السكنات الفوضوية ذات النمط المعماري الصلب من خلال تمديد العمل بالقانون 08 - 15 مع التخفيف من إجراءاته الإدارية.
 - 4 - توعية المواطنين بأهمية عملية التسوية في إطار القانون وذلك من خلال تنظيم دورات تكوينية وإعلامية لتوضيح فحوى القانون 08 - 15 والعقوبات المترتبة عن مخالفته أو عدم الانخراط فيه.
 - 5 - هدم وإزالة السكنات العشوائية ذات النمط الهش مع الأخذ بعين الاعتبار تسوية حالة قاطنيها في إطار القوانين المسيرة للسكن.
 - 6 - تفعيل دور شرطة العمران وتزويدها بالوسائل اللازمة والتكوين التقني والقانوني المناسب مع منحهم سلطة توقيف الأشغال غير المطابقة وهدم البناءات غير المرخصة مباشرة دون اللجوء إلى استصدار رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.
 - 7 - انتهاج أسلوب المقاربة التشاركية من خلال تمكين الفاعلين في المجتمع المدني من المساهمة في العملية التنموية وخصوصاً لجان الأحياء كونهم الأقرب لسكان الحي والأعرف بخباياه.

خاتمة

شكلت مدينة تبسة بحكم موقعها الجغرافي في مجالاً مناسباً للاستقرار البشري بمختلف أشكاله منذ العصور القديمة وحتى عصرنا الحديث. هذه الوضعية التي تزامنت مع العديد من الظروف الاجتماعية، الاقتصادية والسياسية مما ساهم في تعرضها لموجة من الهجرات المتعاقبة والتي أدت إلى زيادة كبيرة في عدد السكان مما كان له أثر بالغ في خلخلة المنظومة العمرانية للمدينة، تجلت في الطلب المتزايد على السكن والتهاب سوق العقار بشكل غير مسبوق.

هذه الوضعية دفعت السكان إلى اللجوء للحلول المتاحة بأقل التكاليف تمثلت في البناء الفوضوي حيث انتشر داخل المدينة وعلى أطرافها كأحزمة أدت إلى استنزاف العقار والتوسع على حساب الأراضي الزراعية، كما ساهمت هذه العشوائيات في عرقلة النمو الحضري للمدينة وفق مخططات التهيئة والتعمير المعتمدة ذلك كونها مناطق عشوائية يغلب عليها انتشار كبير لنمط السكن الفوضوي الصلب. كما ميزتها خصائص اجتماعية وعمرانية جعلت منها تصنف ضمن المناطق السكنية الواجب معالجتها وإعادة هيكلتها وفق مقاربة تأخذ بعين الاعتبار تحقيق ما يعرف بالتنمية العمرانية المستدامة.

تبعاً لذلك سعت الدولة إلى سن العديد من القوانين والتنظيمات لمعالجة هذه الإشكالية كان آخرها قانون تسوية البناءات ومطابقتها 08-15، هذا الأخير الذي أثبت الواقع ضعف فاعليته رغم مرور عشرية كاملة منذ بداية تطبيقه، وذلك بسبب العديد من العوائق والعراقيل التي حالت دون نجاعته في الميدان تمثلت بالأساس 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 كاهلهم.

على ضوء هذه الحقائق وجب على جميع الفاعلين في ميدان العمران والتعمير التفكير في حلول عقلانية لهذه الإشكالية مع الأخذ في الحسبان خصائص

السكن والسكان ضمن نظرة شاملة بعيدة المدى في إطار مقارنة تشاركية تحقق التنمية الحضرية المستدامة لمدننا.

قائمة المراجع :

Bellaadi, B. (2010). Analyse Critique de quelques approches des bidonvilles. (U. B. Mokhtar, Éd.) El-Tawassol (26), p 5-18.

Bellaadi, B. (2001). Le Bidon Ville, histoire d'un concept. (U. M. Khider, Éd.) Revue des sciences humaines (01), p 207-213.

حسن علي السيد عادل. (2006). التداعيات الأمنية للنمو السكاني (المجلد الإصدار السادس). القاهرة، مصر : مركز بحوث الشرطة أكاديمية مبارك للأمن .
أياس الدايري. (2008). مناطق السكن العشوائي في سورية وربطها مع خصائص الأسر والسكان. دمشق ، سورية : المؤسسة العامة للإسكان لشؤون التخطيط والدراسات الإسكانية .

أحمد بوذراع. (1997). التطوير الحضري و المناطق الحضرية المتخلفة بالمدن. الجزائر : مركز المنشورات، جامعة باتنة .

حسين بولمعيز. (2019). ديناميكية السكن العشوائي: الخصائص وأساليب المعالجة وارتباط ذلك بحجم ووظيفة المدينة: مدينتي سكيكدة والحروش نموذجا-شمال شرق الجزائر. أطروحة دكتوراه علوم في التهيئة العمرانية، جامعة باجي مختار، عنابة:الجزائر.
إيمان جابر رباح المصري. (2012). السكن العشوائي بمحافظات غزة. غزة ، فلسطين : كلية الآداب ، قسم الجغرافيا، الجامعة الإسلامية غزة .

حسين بولمعيز، قرفية الصادق. (2018، جوان). السكن العشوائي وأثره على النمو الحضري بالمدن الصغيرة مدينة الحروش نموذجا. مجلة التواصل في العلوم الانسانية والاجتماعية ، المجلد 24، العدد 53، جامعة باجي مختار، عنابة: الجزائر، ص ص 376 - 394.

محمد بن عطية. (2009). البحث عن أسس اختيار نوع التدخل العمراني في السكن العشوائي بمدينة المسيلة. المسيلة، مذكرة ماجستير، جامعة المسيلة، الجزائر.

خالد بن صالح الزهراني. (2014). المناطق العشوائية بمكة المكرمة بين الواقع و المأمول نحو بيئة آمنة ومستدامة. الرياض ، المملكة العربية السعودية : جامعة أم القرى .

غادة محمد ربحان. (2001). عمليات الارتقاء بالمناطق العشوائية في فاعلية تنفيذ المخططات. القاهرة، مصر : جامعة القاهرة .
وليد سعد أحمد الزامل. (2005). دراسة مقارنة لأنماط الأحياء العشوائية. الرياض، المملكة العربية السعودية : قسم التخطيط العمراني، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود.

نعيمة حرم بومعوش حمود. (2016). ظاهرة البناء الفوضوي بالمدن الكبرى الجزائرية: الواقع و رهانات التسوية في إطار الحوكمة الحضرية. أطروحة دكتوراه علوم في التهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة : الجزائر.
نصر الدين منصر وذيابية نعيمة. (2017، سبتمبر). إجراءات وإشكالات تسوية البنايات في إطار القانون 08-15. مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 3، جامعة سوق أهراس، الجزائر، ص ص 175-193.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية. (2008). القانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق ل 20 جويلية 2008 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها. الجريدة الرسمية، العدد (44).

علي حجلة. (2016). التهيئة الحضرية والتنمية المستدامة في مدينة تبسة. أطروحة دكتوراه علوم في تهيئة المجال، جامعة منتوري، قسنطينة : الجزائر.

نسيمة طرطار، جمال علقمة. (2020، جانفي). استراتيجيات التخطيط الحضري للمجالات السكنية بمدينة تبسة بين الرؤية وتخطيط الأهداف. مجلة الأمن الإنساني، العدد 01، المجلد 05، السنة الخامسة، جامعة باتنة1، الجزائر، ص ص 745-768.