



الندوة الدولية الخامسة حول المدينة والسكن إشكالية التوسعات العمرانية والسكن العشوائي باتنة، 20-21 أكتوبر 2024



إشكالية نمو وتوسع البناء الفوضوي بمدينة قسنطينة

الأستاذة حمود نعيمة

(أ) معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة صالح بونيدر قسنطينة3.
naima.hammoud@univ-constantine3.dz

الملخص

تعد ظاهرة انتشار السكن الفوضوي من أبرز الظواهر التي عانت ولا زالت تعاني منها معظم الدول النامية وخاصة الدول العربية بسبب المشاكل العديدة التي تعرفها سواء على المستوى الاقتصادي، الاجتماعي أو الديموغرافي وحتى الأمني، والتي تعود جميعها للنمو الحضري المتسارع الذي عرفته هذه الدول خاصة في أواخر القرن العشرين. وما يميز هذه الظاهرة هو انتشارها حول أطراف المدن وتحديدا بضواحي المدن الكبرى، هذا الانتشار الواسع على مساحة شاسعة أعطى صورة مشوهة للمنظر العام للأنسجة الحضرية وخلق العديد من المشاكل وأحدث خللا كبيرا في التركيبة العمرانية لهذه المدن. وقد أظهرت دراسة للمعهد العربي لإنماء المدن أن النمو الحضري هو المتسبب الأول في ظهور العديد من المناطق العشوائية وكذا البناءات الفوضوية في معظم الدول العربية بما فيها الجزائر. وما يميز هذه الظاهرة هو عدم تقيدها بقوانين ملكية الأراضي أو بنظم ولوائح التخطيط العمراني مما يجعلها عائقا حقيقيا في وجه تنمية المدن التي تعاني منها بشدة. ونشير هنا إلى أن البناءات المخالفة تضم كل من المساكن العشوائية من الصفيح أو الزنك أو الخشب أو الكرتون وحتى الأكواخ أو البيوت القصديرية إلى جانب البناءات الصلبة التي تسمى بالبناءات الفوضوية التي شيدت بطريقة غير قانونية سواء دون عقود ملكية أو دون رخص بناء.

كان السكن الفوضوي بمدينة قسنطينة في بداياته يحتل مواقع غير قابلة للتعمير كضفاف الأودية والسفوح ذات الانحدارات القوية إلى جانب البيوت القصديرية، حيث جزء كبير من السكنات الهشة تحول مع الوقت إلى بنايات صلبة يصعب إزالتها مع الأزمة السكنية الحادة التي عرفتها البلاد ومدينة قسنطينة بشكل خاص. لكن مع الوقت، أصبح البناء الفوضوي يحتل مواقع مميزة خاصة بأطراف المدينة نتيجة توجه الخواص إلى بيع أراضيهم في شكل قطع صغيرة من دون عقود رسمية فأصبحنا نجد أشكال عمرانية متناقضة فيما بينها داخل المجال الحضري.

ونظرا لاستفحال ظاهرة البناء الفوضوي داخل المدينة وسرعة انتشارها عبر مختلف قطاعاتها العمرانية وما لها من انعكاسات سلبية على التنظيم العام للمجال الحضري الذي أصبح نسيجه العمراني يتميز بانعدام التوازن والانسجام، سنحاول من خلال هذه المداخلة التطرق إلى مختلف مصطلحات ومفاهيم السكن الفوضوي حسب العديد من المختصين والباحثين إلى جانب تحديد أهم مراحل توسع وانتشار البناء الفوضوي بمدينة قسنطينة مع تحديد أهم المسببات في استفحالها معتمدين في ذلك على المنهج الوصفي والتحليلي.

الكلمات المفتاحية: مدينة قسنطينة، نسيج عمراني غير متوازن، سكنات غير قانونية، السكن الفوضوي، توسع وانتشار البناء الفوضوي.

المقدمة

نظرا لأهمية موضوع البناء الفوضوي داخل المدن الكبرى الجزائرية وما له من انعكاسات سلبية على التنظيم العام للمجال الحضري الذي أصبح نسيجه العمراني يتميز بانعدام التوازن والانسجام، بات من الضروري القيام بدراسة تحليلية شاملة عن هذه الظاهرة لا سيما بمدينة قسنطينة التي انتشرت بشكل كبير داخل محيطها وخارجها، والالمام بمختلف جوانبها الإيجابية منها والسلبية والتي من شأنها أن تعطي صورة مفصلة عن الأوضاع العامة المميزة للأحياء الفوضوية بالمدينة. إلى جانب التطور التاريخي والزمني لهذه الأحياء وأماكن تمركزها الذي يسمح بالإجابة عن بعض التساؤلات المتعلقة بحقيقة الوضع العام لهذه الأحياء. والتطور الذي حصل للأحياء الفوضوية وكيفية توزيعها وانتشاره عبر مختلف أنحاء المجال الحضري القسنطيني.

1. الإشكالية

للإلمام بظاهرة البناء الفوضوي بمدينة قسنطينة كان لزاما علينا طرح عدة تساؤلات أهمها:
- ما هو البناء الفوضوي؟ وما هي أهم الأسباب الفاعلة في ظهوره وانتشاره عبر مختلف المجالات الحضرية للمدينة؟

2. منهجية البحث

تم الاعتماد في هذا البحث على المقاربة النظرية من خلال الاطلاع على مختلف الدراسات والأبحاث التي أنجزت في هذا الموضوع حتى يتسنى لنا معرفة أهم الجوانب التي تشكل القاسم المشترك في تفاقم الظاهرة واستمرارها بشكل خطير في مختلف المناطق والدول، ومحاولة الاحاطة بمختلف جوانبها، كما تم الاعتماد على المنهج الوصفي والتحليلي في تحليل ظاهرة البناء الفوضوي من خلال استطلاع ميداني بمختلف الأرقام والمعطيات الإحصائية لتفسير الظاهرة حتى تتمكن من القيام بالتحليل الصحيح والمنطقي لمختلف عوامل وأسباب الظاهرة.

3. أدوات البحث

حتى يتسنى لنا دراسة الموضوع بشكل دقيق اعتمدنا في بحثنا على الاطلاع على معظم الوثائق والمعطيات المتعلقة بموضوع البحث أو بمجال الدراسة حيث قمنا بجمع أهمها والتي لها علاقة بالبحث بشكل مباشر أو غير مباشر إلى جانب الإحصائيات وبعض المخططات التي تحصلنا عليها بالاتصال المباشر مع الهيئات المعنية كالديوان الوطني للإحصاء (ONS)، المكاتب التقنية لبلدية قسنطينة، مديرية التعمير والبناء (DUC)، مكتب التسوية بدائرة قسنطينة، وبعض مكاتب الدراسات الخاصة المعنية بموضوع الدراسة (ملفات التسوية). كما اعتمدنا على التحقيق الميداني من خلال الاستبيان المنجز على العديد من الأحياء الفوضوية من أجل الفهم والإلمام بهذه الظاهرة، وخاصة الأسباب التي أدت إلى هذا الواقع. ومن ثم فرز جميع الاستثمارات الاستثنائية ووضع المعلومات داخل جداول ومعالجتها بطرق علمية تتماشى والغاية المرجوة من الدراسة، للخروج في الأخير بنتائج يمكن تمثيلها في أشكال بيانية أو خرائط ومخططات لتسهيل قراءتها بشكل صحيح وجيد، ويمكن تفسيرها بشكل منطقي وسليم حتى يتسنى لنا الوصول إلى أهداف البحث وفق خطة عمل منظمة.

النتائج

1- ماهية البناء الفوضوي: يتحدد تعريف البناء الفوضوي من خلال التطرق إلى مختلف التسميات التي جاءت معبرة عنه، خاصة وأن العديد من البحوث والدراسات التي تناولت هذا الموضوع، أوضحت بأن للبناء الفوضوي عدة تسميات ومصطلحات والتي تصب جميعها في معنى واحد وهو أنه بناء يتم خارج الإطار القانوني للبناء والتعمير أو خارج الإطار القانوني للعقار، وتجدر الإشارة إلى الاختلاف أيضا في التسميات الذي نجده من دولة إلى أخرى حسب

ظروف ومستوى معيشة كل منها حيث "يطلق عليه مصطلح السكن غير اللائق في المملكة المغربية، ويطلق مصطلح السكن الفوضوي على ظاهرة السكن العشوائي في تونس والجزائر، ويطلق مصطلح السكن الهامشي على التكديس السكاني العشوائي في الكويت، مصطلح مناطق المخالفات على مناطق السكن العشوائي في سوريا، فضلا عن تسميات أخرى كأحياء الأكواخ، وأحياء الصفيح وغيرها" (رمضان، 2004). كما أنه توجد عدة تسميات مستعملة في اللغة الفرنسية والتي تعبر عن البناء الفوضوي، وهي البناءات غير الشرعية "Constructions illicites" والبناءات غير المنظمة "Constructions irrégulière"، البناءات المهمشة "Constructions marginales" والبناءات ناقصة الادمج (خلف الله، 2005) "Constructions sous-intégrées".

أما الأمم المتحدة فعرفته على أنه "هو كل بناء يتم خارج الإطار القانوني الخاص بالبناء والتعمير و يمس جانبيين هما، المخالفة القانونية العقارية والمخالفة التقنية" (Yagoubi Mohammed, 2006)، وأن الحي الغير شرعي: "هو تجمع سكني يقع على هامش المدينة، بني بدون ترخيص رسمي، وهو يعتبر منطقة عشوائية لدى السلطات المحلية، سكانها أغلبيتهم فقراء، يعانون من تدهور مساكنهم وانعدام التجهيز بها، أحياءهم تفتقر إلى الخدمات والهيكل القاعدية من جهة، وانعدام عقد الملكية العقارية من جهة أخرى" (بولمعي، 2014)

بهذا نتوصل إلى أن دراسة البناءات الفوضوية تتطلب الإلمام بكل خصائصه من شكل ومواد البناء وحتى التجهيز، أما من ناحية الموقع فينظر إلى نقطتين: النقطة الأولى وهي طبيعة الأرضية حيث هناك أرضية ثابتة صالحة للتعمير وهناك أرضية غير صالحة للبناء تماما مثل مناطق الارتفاعات والأخطار الطبيعية والتي يتطلب إزالة كل ما عليها من بناء حتى وإن كان في حالة جيدة والنقطة الثانية هي مكان التواجد، إذا كان داخل المدينة أو على أطرافها حيث، نجد أن البناء اللائق قد يكون بضواحي المدينة والغير لائق بوسطها أو العكس مما يعني أن منطقة التواجد لا تساهم في جودة البناء ورفي الحي الفوضوي وإنما في ديناميكته وسرعة نموه وأولوية التدخل عليه لما لموقعه من أهمية (حمود، 2017).

2- مراحل تطور وانتشار البناء الفوضوي بمدينة قسنطينة

2-1- مرحلة الاستعمار الفرنسي (1837-1962): أصول أزمة السكن وبداية ظهور الأحياء الفوضوية:

بدأت المظاهر الأولى للبناء العشوائي والبناء الفوضوي تظهر داخل المجال الحضري القسنطيني ابتداء من 1930، حيث البيوت القصديرية الأولى بالمدينة كانت بالقرب من الأقواس الرومانية (عين بوطمبل) ومن المفرغة العمومية على حواف واد الرمال، أما الدافع الرئيسي للنزوح الريفي في هذه الفترة فكان البحث عن ظروف معيشية أفضل.

بين 1936-1948: انخفضت تدفقات الهجرة نحو مدينة قسنطينة ولم يعد لها تأثير مباشر على حجم البناء الغير قانوني، فحسب تحقيق أنجز عام 1947 من طرف مصالح الجسور والطرق أسفر عن وجود 40 ألف شخص يسكنون البيوت القصديرية.

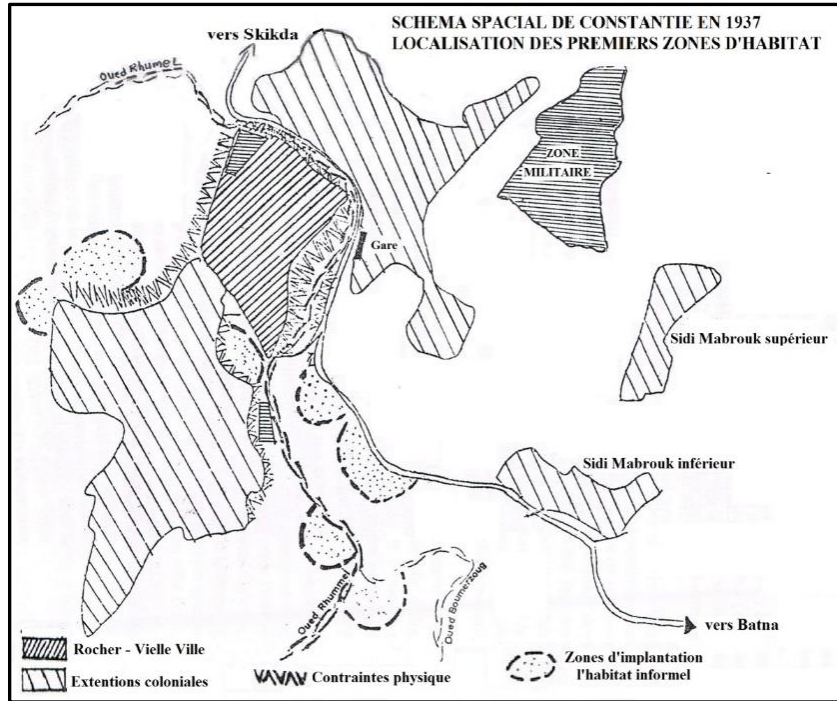
بين 1948-1954: قدر حجم الهجرة بـ 12900 نسمة، أي ما يعادل 2.6% من سكان قسنطينة، هذه الفترة عرفت نزوح ريفي كبير حيث أنجز حوالي 1800 بيت قصديري مقابل 2900 مسكن فوضوي صلب (HAFIANE, 1989).

هذا الوضع دفع بالسلطات الفرنسية للتفكير في الحد من هذه الظاهرة، فقررت بذلك إنشاء محتشدات للمواطنين الجزائريين للإقامة فيها حيث ظهرت أولى المحتشدات في المدينة في 'حي أمزيان' عام 1953 والتي استفادت منها الطبقة المتوسطة (AMRANE, 2010).

أما عن حجم السكان من أصل جزائري بالمدينة في هذه الفترة، فهو لم يتعدى 25 ألف نسمة وقد انتقل في الفترة 1954-1960 من 102650 نسمة إلى 178 ألف نسمة، حيث تبين أن أكثر من 33% من سكان قسنطينة قدموا بعد 1954،

و41% من هؤلاء السكان كانوا يقيمون بها منذ أكثر من 12 سنة (HAFIANE, 1989).

في عام 1954، التعداد الرسمي قدر الحظيرة السكنية العامة لقسنطينة بـ 21.542 وحدة سكنية، السكنات من النمط الأوربي تمثل منها ما يقارب 62.8% وهو ما يعادل 13.545 وحدة سكنية، أما السكان المسلمون فكانوا يشغلون 4105 مسكن بمعنى 30% من مجموع السكنات.



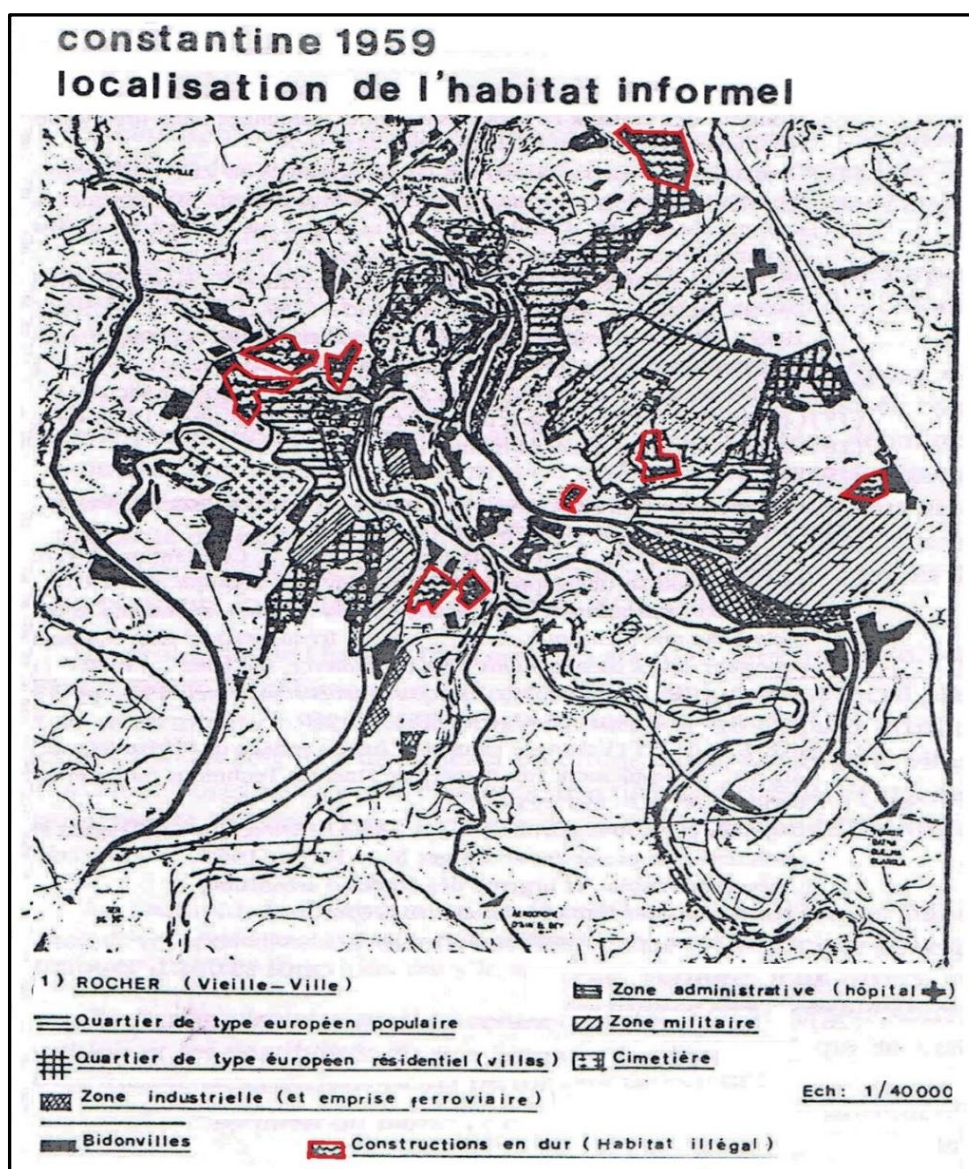
شكل 1: مواقع الأحياء الفوضوية بمدينة قسنطينة عام 1937

في عام 1960، الحظيرة السكنية لقسنطينة تطورت وارتفعت إلى 40 ألف مسكن مقابل 221000 نسمة (HAFIANE, 1989) أي 15 ألف منها كان يقطنه الأوربيون الذين كانوا يمثلون 43 ألف شخص في حين السكان الجزائريون فقد كانوا يمثلون 178 ألف نسمة. وقد سجل خلال هذه السنة حوالي 9400 مسكن فوضوي بالمدينة، أي ما يعادل 34,3 % من مجموع السكن الموجود في المدينة (BEN MATI, 1991)، وهذا بحجم سكاني بلغ 36800 نسمة.

الفترة الزمنية	قبل 1942	1942 - 1946	1947 - 1953	1954 - 1961
نسبة انتشار الأحياء الفوضوية	12	8	21	59

جدول 1: نسبة انتشار الأحياء الفوضوية بمدينة قسنطينة بين 1942-1961 (%)

إن نسبة انتشار الأحياء الفوضوية بالمدينة تزايدت دوما مع مرور الزمن ما عدا في الفترة (42-46) التي سجل فيها تراجع إلى 8% كما يظهر بالجدول 1، وذلك نتيجة ارتفاع نسبة المهاجرين لفرنسا في هذه الفترة، إلى جانب قيام المستعمر ببناء المحتشدات التي جمع فيها السكان الجزائريين، حيث غالبا ما كانت هذه المحتشدات تتموضع بالقرب من الأحياء الفوضوية مثل محتشد التوت الذي كان بالقرب من الحي الفوضوي الكيلومتر الرابع.



شكل2: مواقع الأحياء الفوضوية بمدينة قسنطينة سنة 1959

2-2- المرحلة الثانية: (1962 - 2008): عجز مهم جدا في السكن دعم تطور الأحياء الفوضوية

عرفت المدينة غداة الاستقلال تفاقم النزوح الريفي وتطور عمراني سريع شمل الأحياء المخططة والأحياء الفوضوية بما فيها الأحياء القصديرية، كما شمل المجال الموروث عن الفترة الاستعمارية فاتضح بصفة جلية التمايز المجالي والتناقضات المعمارية، فالأكواخ تقف بجانب البنايات الشامخة والبيوت القصديرية بجانب الفيلات كما يصوره عمران المدينة اليوم، ويمكن تلخيص هذه المرحلة في الفترات التالية:

أ/ الفترة 1962-1973: هي فترة انتقالية تميزت بالركود على مستوى التخطيط تم من خلالها تعمير الجيوب الحضرية غير الملائمة للتعمير في غياب سياسة تخطيطية مما أدى إلى الفوضى في التعمير وظهور أحياء فوضوية كحي الأمير عبد القادر (الفوبر)، بن تليس، حي رومانيا، إلى جانب انتشار البيوت القصديرية في كل من سركينة والمنصورة بالجهة الشرقية للمدينة. أما في الجهة الغربية فنجد كل من حي المنشار، بوذراع صالح، بن شرقي، عوينة الفول وامتداد البنايات الفوضوية على طول وادي بومرزوق وواد الرمال، إلى جانب حي الكيلومتر الرابع في الجنوب والجنوب الغربي للمدينة. وقد وصلت المساحة الإجمالية للمدينة في هذه الفترة إلى 2558 هـ (الصادق، 1995).

النمط (النوع)	السكان عام 1960 (%)	السكان عام 1966 (%)
بيوت قصديرية	24.7	10.5
السكن الفوضوي	34.3	21.7
المحتشدات	4.9	7
التقليدي بالمدينة القديمة	20.7	10
نمط الأوربي من نوع فيلة	2.2	9.6
جماعي بوسط المدينة (قبل 1954)	12	22.1
جماعي H.L.M	1.2	19.1
المجموع	15.4	50.8
المجموع الكلي	100	100

جدول 2: مقارنة بين تطور السكان حسب نمط المسكن بقسنطينة بين 66/60

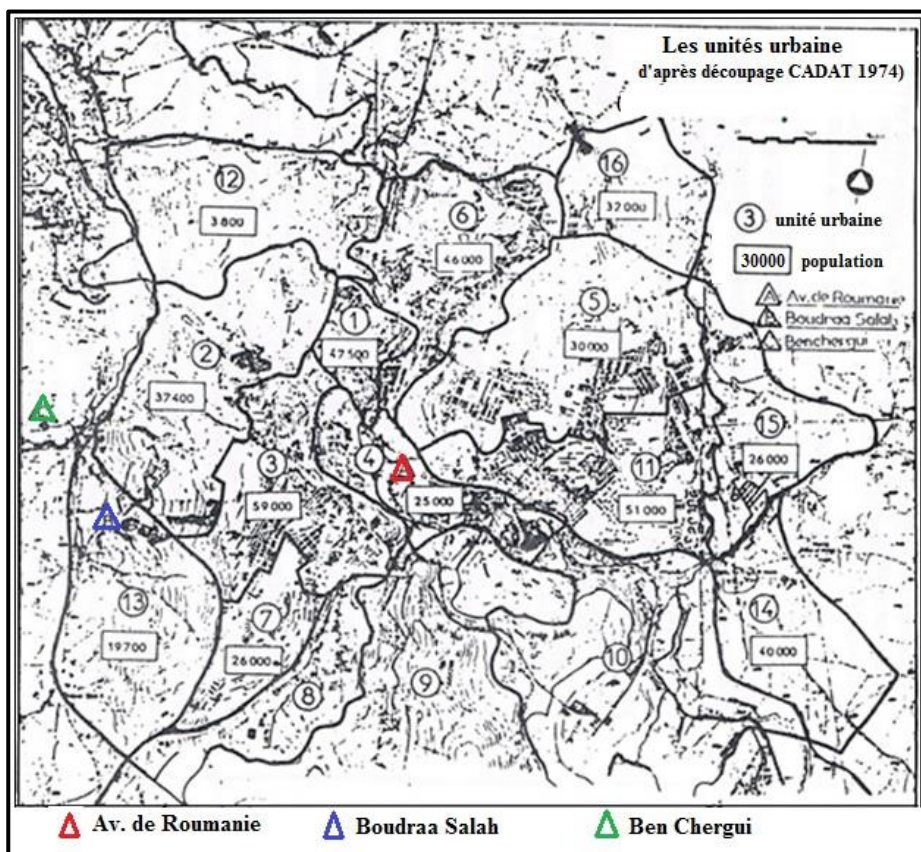
نشير هنا إلى أنه في هذه الفترة، السكنات الشاغرة من طرف الأوربيين الراحلين والمقدرة بمليون وحدة سكنية ساهمت في التخفيف من ضغط السكن وعدم الاهتمام به، فكان التراجع في إنتاج السكنات الفوضوية، حيث تم استخلاص وامتصاص السكنات الأوروبية لجزء من البناء اللاشعري وبالتالي تراجع نسبة السكان داخل البنايات الفوضوية من 34.3% عام 1960 إلى 21.7% عام 1966 كما يظهره الجدول أعلاه.

في سنة (1960)، تم احصاء 198 ألف وحدة سكنية حيث 25% منها عبارة عن براكات Baraques، بيوت قصديرية وبنايات فوضوية، والتي كانت تنتشر في أطراف المدينة مثل: حي بن الشرقي المتواجد في الشمال الغربي لقسنطينة، أراضي بن محمود، مشاطي وبوزحزح (1970) في القماص بالجهة الشرقية للمدينة، أما عن معدل شغل المسكن فقد ارتفع إلى 6.58 فرد/مسكن (HAFIANE، 1989).

نمط البناء	الاستلاء سنة 1966 هكتار (هـ)	النسبة 1966 (%)	سنة الاستيلاء سنة 1973 هكتار (هـ)	النسبة سنة 1973 (%)
بيوت قصديرية	40.4	10.7	50.2	11.7
السكن الفوضوي	98.9	26.2	100.5	23.4
المحتشدات	39.4	10.5	47.5	11.1
التقليدي: المدينة القديمة	15.9	4.2	15.2	3.5
الأوربي	182.1	48.4	216	50.3
المجموع	376.7	100	429.4	100

جدول رقم 3: تطور الاستيلاء العقاري بين 1966-1973 حسب نمط السكنات بقسنطينة

يظهر الجدول تراجع مساحة الاستيلاء الخاصة بالبناء الفوضوي من 26.2% من مجموع المساحة العقارية للمدينة سنة 1966 إلى 23.4% سنة 1973 (AMRANE، 2010)، مع أنه سجلت زيادة ولو ضئيلة في المساحة والمقدرة بـ 1.6 هكتار خلال هذه الفترة، مما يؤكد أن استقطاب السكنات الأوروبية لجزء كبير من السكان عمل على الحد من انتشار البناء الفوضوي خلال هذه المرحلة.



شكل3: البناء الفوضوي في قسنطينة عام 1974

ب/ الفترة 1974-1987: في هذه المرحلة عرفت المدينة توسع عمراني انعكس على نموها المجالي حيث نشطت المشاريع السكنية والصناعية وكذلك مناطق التجهيزات.

أما على مستوى المشاريع السكنية فقد انتهجت السلطات سياسة سكنية هدفت للإجابة على الطلب المتزايد على السكن، فظهرت كتل حضرية على شكل مجموعات كبرى والتي اتخذت الأطراف المباشرة للمدينة كحي الدقسي، ساقية سيدي يوسف، الزيادة بالجهة الشرقية وحي 20 أوت، 5 جويلية وحسان بوجنانة بالجهة الغربية .

فيما بعد أنشئت المناطق السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN) في أطراف المدينة كحي جبل الوحش وسركينة بالجهة الشرقية وبوالصوف بالغرب، كما ظهر البناء الجاهز والذي كان في بادئ الأمر عبارة عن برنامج استعجالي لإعادة إسكان منكوبي الانزلاقات والكوارث الطبيعية نظرا للسرعة في الإنجاز، وظهر لأول مرة في حي سوطراكو (1979م) بعد وقوع انزلاق بحي عوينة الفول (1972م)، ثم عممت الفكرة لسد الحاجيات السكنية المتزايدة يوميا فظهرت أحياء سكنية مثل: القماص، سيساوي، شاليهات بوزراع صالح وبوخلخال بحي بوالصوف .

كما استفادت المدينة خلال هذه الفترة من تجهيزات كبرى كونها عاصمة الشرق، فأنشأت الجامعة على هضبة بوفريكة نحو جنوب المدينة والمركب الأولمبي، مما زاد في قوة جذب المدينة للسكان. بهذا وصلت المساحة الاجمالية للمدينة إلى 3285 هـ (لعروق، 1998) حتى عام 1987 بإجمالي سكنات قدر بـ 66899 مسكن (ONS، 1987) واجمالي سكان بلغ 438746 نسمة (ONS، 1987).

في هذه المرحلة، نلاحظ تطور كبير للسكن الفوضوي بمدينة قسنطينة مقارنة مع تطورها الحضري فقد أحصت المصالح المكلفة بالتعمير والبناء لولاية قسنطينة عام 1980 حوالي 100 ألف فرد (ثلث سكان المدينة) يسكنون البناءات غير الشرعية، نتيجة أزمة السكن الحادة التي كانت تعرفها البلاد بشكل عام ومدينة قسنطينة بشكل خاص، وقد سجلت في هذه المرحلة توسعات كبيرة للأحياء الفوضوية الموجودة سابقا خاصة بحي الحطابية، بن الشرقي

والمنشار، إلى جانب ظهور أحياء فوضوية جديدة مثل حي الخامسة، المنية، أرض عميروش (عويبة الفول)، شعبة الرصاص، بالرغم من قانون التسوية الذي شرع في تطبيقه سنة 1985 كحل من الحلول للتخفيف من أزمة السكن والقضاء على العجز في تلبية طلبات السكن.

ج/ الفترة 1988-1998: شهدت الجزائر في هذه المرحلة، تحولا اقتصاديا هاما تمثل في الانفتاح على السوق الحرة فظهرت التخصيصات في مواقع مختلفة مثل عين الباي بالناحية الجنوبية، جبل الوحش وسركينة بالمنطقة الشرقية وبوالصوف والجياس بالجهة الغربية للمدينة، غير أن هذا لم يمنع من انتشار البناء الفوضوي على أطراف المدينة وفي مواقع الخطر والارتفاعات بسبب الأزمة الأمنية التي عرفت البلاد خلال هذه الفترة، وبهذا فقد بلغت مساحة الاستحواذ الإجمالي للمدينة عام 1998 حوالي 5832 هـ (PDAU, 1998) بمجموع 469273 نسمة.

فلاضطرابات الأمنية العنيفة التي عرفت فترة التسعينات عملت على الرفع من الحظيرة الفوضوية بالمدينة نتيجة النزوح الكبير للأفراد من المناطق الريفية والجزلية سواء من داخل البلديات المجاورة أو من خارج الولاية، حيث قدر عدد الوافدين إلى بلدية قسنطينة خلال الفترة 98/87 بحوالي 2004 نسمة (جغار، 2016)، مما يفسر تزايد عدد الأحياء الفوضوية حيث ظهرت مجموعة من الأحياء مثل حي المنى 2 الذي ظهر في عام 1990 وحي أوناما (ONAMA) والذي يسمى أيضا بحي النسيم الذي ظهر في أواخر التسعينات، كما ظهرت أحياء أخرى بقطاع 5 جويلية مثل أرض بوكفوس والتي ظهرت نتيجة تواجد الشاليهات وكذا أرض بلعابد المتواجدة خلف البناء الجاهز لحي الاخوة عرفة.

إلى جانب كل ذلك، فالأحياء الفوضوية القديمة عرفت توسعا كبيرا داخل مجالها الجغرافي وخارجه كما هو الحال عليه بحي بن الشرقي الذي امتد إلى منطقة الجياس وحي بوذراع صالح الذي يوشك على الالتحام بحي الإخوة عرفة.

د/ الفترة 1999-2019: عرفت هذه الفترة تشبع المدينة واستنفادها لوعائها العقاري ما عدا بعض الجيوب الشاغرة التي تم استرجاعها خلال هذه الفترة نتيجة إزالة البيوت القصدية وترحيل سكانها خارج المدينة، فتم بذلك توجيه النمو نحو المدن التوابع والمدينة الجديدة 'علي منجلي' التي تم إنجازها جنوب المركز لتخفيف الضغط عليه. لهذا، فإن المساحة الإجمالية للمجال الحضري في 2008 لم ترتفع كثيرا فقد بلغت 5920.51 هـ فقط مقابل 409450 نسمة و86912 مسكن حسب تعداد 2008.

في نفس الفترة تواصل نمو وتوسع الأحياء الفوضوية إذ انتقل عدد السكنات الفوضوية من 19287 مسكن فوضوي في عام 2003 إلى 104787 مسكن عام 2012 (APC, 2012) بالرغم من المشاريع السكنية العديدة التي عرفتتها المدينة خاصة تلك المبرمجة من أجل القضاء على السكنات الهشة والبيوت القصدية التي تراجع عددها بالمدينة من 8031 مسكن قصديري عام 1998 إلى 5438 مسكن عام 2008 (ONS, الاحصاء العام للسكن والسكان ، 2008).

3. التوصيات

- من خلال ما سبق دراسته من أسباب انتشار وتفاقم ظاهرة البناء الفوضوي بالمدينة وهي تقريبا نفسها بالجزائر فقد تأكد أن للنزوح الريفي قبل وبعد الاستقلال الدور الفعال في ذلك، ولهذا فإن أول ما يجب القيام به للتقليل من الظاهرة والتخفيف من حدة انتشارها هو تثبيت سكان الريف بمناطقهم من خلال عمليات التنمية الريفية الفعلية بتوطين مشاريع استثمارية تكفل للفلاح أو المواطن الريفي توفير مناصب الشغل، السكن، الدخل الكافي للعيش إلى جانب تحسين الظروف الاجتماعية والخدماتية وتقريبها منه.

- ضرورة معالجة وتصفية الوضعية القانونية للعقار الجزائري، الذي مازال لحد الآن يشكل العائق في سبيل تحقيق مختلف مشاريع التنمية وتسوية وضعية المباني الفوضوية الصلبة من خلال اتمام عملية المسح الشامل ووضع خريطة عقارية للوضعية العقارية المعالجة والتي تم تحديد ملكياتها، ترفق بجميع مخططات التعمير عند اعدادها.

- لغرض استعمال المجال الحضري أحسن استعمال لابد من إلزام جميع المواطنين والسلطات العمومية وحتى الجمعية على ضرورة التقيد بكل ما جاء في القوانين والمخططات العمرانية خاصة فيما يتعلق بالقواعد العامة للتعمير وتطبيق كل ما جاء فيها من أجل انتاج مجال شرعي ومنتظم إلى جانب تفعيل دور الجهاز الرقابي في متابعة المخالفات أينما كانت والتدخل في الوقت المناسب بالتعاون مع الجماعات المحلية والسلطات الحكومية.

- تدعيم مجهودات الدولة في التكفل بقطاع السكن، خاصة وأن الأزمة السكنية الحادة التي عرفها هذا القطاع كانت من العوامل الفعالة التي ساهمت في انتشار البناء الفوضوي ولهذا نطالب بمواصلة عملية انتاج السكن خاصة مع استمرار النمو الديمغرافي حتى لا يحدث تراكم في العجز ويتم القضاء عليه نهائيا.
- العمل على تشجيع الايجار من خلال حث الملاك الخواص على تأجير الفائض من مساكنهم المغلقة، وفق أحكام قانونية تسمح بتحديد إيجار معتدل وضمن حماية حقوقهم كمؤجرين اتجاه المستأجرين.
- تخصيص مساعدات مالية أو ميزانية خاصة لمكافحة البناء الفوضوي وتوفير مختلف الوسائل الضرورية والصلاحيات اللازمة للجماعات المحلية من أجل الوقوف على هذه العملية، مع الإصرار على وضع قوانين أكثر صرامة في معاقبة وردع المخالفين لقوانين العمران.
- ضرورة القيام بحملات تحسيسية وتوعوية من أجل نشر ثقافة العمران القانوني بين أفراد المجتمع، والخضوع لمخططات التهيئة والعمران من أجل التصدي لظاهرة البناء الفوضوي بشكل كامل ومشارك.
- ضرورة خلق توازن بين التنمية العمرانية والتنمية الاقتصادية للأحياء الفوضوية من أجل ترقية المستوى المعيشي لسكان هذه الأحياء وتحسين ظروفهم الاقتصادية لرفع مداخيل الأسر ورفع قدراتهم المالية حتى يتمكنوا من تحسين منازلهم والرقى بها إلى مصاف المباني الصحية واللائقة.
- التكفل بالأفراد الغير عاملين والقادرين على العمل من خلال محاولة توفير فرص عمل خاصة للفئات الفقيرة وتدعيمهم بخلق نشاطات اقتصادية داخل حيهم تلبي حاجاتهم وحاجات السوق المحلية.
- تفعيل آلية الحوكمة الحضرية بأن يكون للجمعيات التعاونية والمنظمات الغير حكومية دور فعال في المشاركة في تأهيل وتجديد الأحياء الفوضوية من خلال اشراكهم في تنظيم وتقييم وتحديد الاحتياجات الخاصة لهذه الأحياء بإعطائها صلاحيات رسمية وتسهيلات مالية وإدارية تمكنها من مراقبة البناء الفوضوي والمساهمة الفعلية في التكفل ببعض المشاكل من دون الرجوع إلى الدولة.

الخلاصة

بالاعتماد على كل ما سبق ذكره، ومن خلال التحليلات التي قمنا بها، توصلنا إلى أن ظاهرة السكن الفوضوي بمدينة قسنطينة ليست وليدة اليوم، بل تعود جذورها إلى العهد الاستعماري نتيجة النزوح الريفي الكبير الذي عرفته هذه الفترة هروبا من الحرب التحريرية والدمار الذي لحق بالمناطق الريفية والجيلية بحثا عن مأوى، عمل، غذاء، أمن وظروف معيشية أفضل، حيث أقاموا بضواحي المدينة في مساكن غير قانونية منها ما هو قصديري ومنها ما هو فوضوي.

وقد كان السكن الفوضوي في بداياته يحتل مواقع غير قابلة للتعمير كضفاف الأودية والسفوح ذات الانحدارات القوية إلى جانب البيوت القصديرية، حيث جزء كبير من السكنات الهشة تحول مع الوقت إلى بنايات صلبة يصعب ازالتها استنفاد الوعاء العقاري للمدينة. لكن مع الوقت، أصبح هذا النمط من البناء يحتل مواقع مميزة خاصة بأطراف المدينة نتيجة توجه الخواص إلى بيع أراضيهم في شكل قطع صغيرة من دون عقود رسمية فأصبحنا نجد أشكال عمرانية متناقضة فيما بينها كما هو الحال ما بين حي بن الشرقي وحي النخيل.

كل هذا يدفع بنا إلى ضرورة التكفل الصحيح بهذه الأحياء ومعالجة أوضاعهم بالشكل الذي يتناسب مع خصوصية الموقع من جهة وخصوصية الأفراد من جهة أخرى.

المراجع

• الكتب:

- الصادق مزهود (1995)، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري-دراسة تطبيقية على مدينة قسنطينة. دار نور الهادف، الجزائر.

- **الرسائل العلمية:**

- جغار عايدة (2016)، الحراك السكني كديناميكية حضرية بقسنطينة – دراسة نماذج. رسالة دكتوراه علوم، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة 1، الجزائر.
- نعيمة حمود (2017)، ظاهرة البناء الفوضوي بالمدن الكبرى الجزائرية، الواقع ورهانات التسوية في إطار الحوكمة الحضرية-حالة مدينة قسنطينة، رسالة دكتوراه علوم، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة 1، الجزائر.
- نذيرة بوقبس (2003)، التخصيصات السكنية في الجزائر معالجة للواقع ورؤية للمستقبل-دراسة بعض النماذج في مدينة قسنطينة. مذكرة ماجستير، قسم التهيئة الحضرية، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، الجزائر.

- **مقال في مجلة:**

- محمد الهادي لعروق (1998)، أبعاد التنمية العمرانية لمدينة قسنطينة وآليات تحضر التوابع، مقالة بحوليات و ب إ ع ع المجلد 02، جامعة منتوري قسنطينة.

- **مواقع الإنترنت:**

- حسين بولعيز (2014)، جامعة تبسة الجزائر مقالة في الأنترنت كتبت يوم الجمعة، 14 فبراير 2014 على الساعة 23:57

- **مواقع أخرى:**

- الديوان الوطني للإحصاء: التعداد العام للسكن والسكان 1987، 1998، 2008.
- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 1998. 2008
- المصالح التقنية للبلدية

- [1] Amrane. Mokhtar(2002). le logement social en Algérie – les objectifs et les moyens de production. Mémoire de magister en Architecture, université Mentouri- Constantine.
- [2] AMIRECHE louisa (1983). Une ville dans la ville sidi mabrouk. Thèse de 3eme cycle, géographie de l'aménagement, université de Constantine, Algérie.
- [3] HAFIANE Abderrahim (1989). Les défis à l'urbanisme, l'exemple de l'habitat illégal à Constantine, OPU, Alger.
- [4] NABIHA BEN MATI (1991). Analyse de l'évolution des processus de production de l'espace informel à Constantine. Mémoire de magister, , université Constantine, Algérie.
- [5] C.A.D.T. Phase B du plan d'urbanisme directeur de Constantine, .1973