الوحدة الثالثة: أنواع المشكلات الحضرية: المشكلات الأساسية:

إن الدول المتطورة قد تمكنت من اجتياز مراحل التحول الحضري فيها والتكيف مع التغيرات التي شهدتها المدن وحل الكثير من مشكلاتها، بينما نجد أن معظم المدن النامية والعربية مازالت تواجه مشكلات التحضر السريع في حركة التمدن دون استعداد وحتى دون المرور بالمراحل اللازمة في سلسلة التحولات الحضرية وهناك مشكلات مشتركة في التجمعات الحضرية تشمل تدهور الظروف السكنية وانتشار الفقر الشديد وانخفاض مستوى الدخل الفردي وانتشار البطالة، وتزايد موجات الوافدين للعمل في المدينة، وانتشار ظاهرة السكن العشوائي والذي يفتقر إلى الخدمات الرئيسية كالمياه والمجاري الصحية والكهرباء والطرق مما يؤدي إلى تدهور البيئة الحضرية وإعاقة مخططات التنمية الاجتماعية والاقتصادية،[1] وتعد ازمة السكن اهم مشكلة أساسية تعاني منها المدن خاصة في الدول النامية:

1- أزمة السكن والإسكان

يعتبر السكن[2] من الحاجات الضرورية للإنسان والتي لا يستطيع العيش بدونها، فهو يعادل في أهمية الماء والغذاء والكساء والدواء، حتى يعيش الإنسان حياة عصرية تتماشى مع متطلبات حياته اليومية، وحينما يقل المعروض من المساكن في السوق، يرتفع السعر للوحدة السكنية إلى الحدود الذي يعجز فيها الإنسان من فئات المجتمع المختلفة في الحصول على وحدة سكنية تؤويه وأسرته.

كما أن الحق في السكن اللائق هو أحد عناصر الحقوق الأساسية في مستوى المعيشي المناسب في الاعلان العالمي لحقوق الانسان لعام 1948، وفي العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية لعام 1966، ومنذ ذلك الحين اعترفت معاهدات دولية أخرى حول حقوق الانسان أو أشارت الى الحق في السكن اللائق أو بعض عناصره مثل حماية بيت الشخص وخصوصيته.

وقد وردت أولى الاشارات الى الحق في السكن في الفقرة 1 من المادة 25 من الاعلان العالمي لحقوق الإنسان، وأما العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، فيشير الى حق كل شخص في

---

[1] . جمعة علي داي: مشاكل المدن العربية وسبل معالجتها، مجلة كلية التربية، جامعة واسط، العراق، العدد 41، 2020، ص 360.

[2] . تم الاعتماد في تحرير هذا العنصر أساسا على: تمرسيت فتيحة: المشكلات الحضرية، مطبوعة دعم بيداغوجي موجهة لطلبة السنة أولى ماستر علم الاجتماع الحضري، قسم علك الاجتماع، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة محمد خيضر – بسكرة، الجزائر، 2022/2021.

مستوى معيشي كاف له ولأسرته، يوفر ما قد يفي بحاجتهم من الغذاء والكساء والمأوى، وحقه في تحسين متواصل لظروفه المعيشية (المادة 11).[1]

وكلمة سكن من الناحية اللغوية هي كلمة مأخوذة من السكينة أي السلام، وهي كلمة تعني المكان الذي يتوفر فيه السكينة والسلام لساكنيه.[2]

اما اصطلاحا فيعرفه " بيار جورج " على أنه عنصر أساسي للارتباط بين الفرد والعائلة وبالتالي هو بمثابة الوسيط الاجتماعي والصلة اليومية مع الإطار التاريخي والجمالي والوظيفي معا، وهو يوضح نموذجا من الإنسانية.[3]

ويعرف السكن بأنه المقر الذي يلجأ إليه الإنسان ليقضي فيه جزءا معتبرا من يومه والسكينة والاستقرار شروط ضرورية للإنسان من أجل تجديد نشاطه وبالتالي المقدرة على مواجهة أعباء الحياة.

ولما كان المسكن ضرورة حتمية فقد عرفه الانسان القديم في شكل مغارة وتطور ليصير مسكنا فخما في أيامنا هذه.[4]

إن السكن يعني مجموعة اشغال واستعمال الأفراد والأسر والجماعات لفضائهم السكني، كما تشير أيضا إلى الإطار الايكولوجي لحياة النوع البشري، كما يشير المسكن إلى مكان داخلي مغلق ومغطى، أين تسكن الأسر بطريقة دائمة، بالإضافة أنه يعبر عن عدد من أشكال البناءات المختلفة، وهو يعبر عن فضاء اجتماعي وأسري كما نجد مرادفات عديدة لما قد يعنيه المسكن مع بعض الاختلافات في المعاني.[5]

ويعد المسكن محل الإقامة التي تهيئ للناس في مجتمع معين، بحيث يعد من أهم العوامل التي تؤمن استمرار الحياة الاجتماعية، وبما أن المساكن تختلف من منطقة إلى أخرى وهذا باختلاف الظروف المناخية فإنها تعد من أهم أشكال الثقافة المادية في كل المجتمعات باستثناء مجتمعات الرحل.[6]

---

[1] . مفوضية حقوق الانسان بمكتب الأمم المتحدة، سلسلة حقوق الانسان، 1 حزيران 2010، ص 11.

[2] . سهام وناسي: النمو الحضري ومشكلة السكن والإسكان، رسالة ماجيستر، قسم علم الاجتماع والديموغرافيا، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2008، ص 9.

[3] . فتحي لعناني: علاقات الجيرة في المناطق السكنية الحضرية الجديدة، رسالة ماجيستر، قسم علم الاجتماع والديموغرافيا، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2005، ص 11.

[4] . الصادق مزهود: أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دار النور الهادف، الجزائر، 1995، ص 56.

[5] – Serfaty_ Garzon P, Chez soi, les territoires de l’intimité, Armand colin, paris 2003, P 61

[6] . أحمد زكي بدوي: مرجع سابق، ص 201.

كما يعد المسكن أحد الحاجات الأساسية للإنسان، باعتباره يحدد نمط ونوعية الحياة لما يحتويه من مختلف الإمكانات والتسهيلات التي تعطي لساكنيه الراحة والأمان كما أنه يؤثر على صحة الفرد وإنتاجيته وعلى حالته النفسية.[1]

كما أسلفنا يشكل المسكن حاجة ملحة وأساسية للإنسان وهو يستخدم لتلبية حاجات رئيسية تتمثل في[2]:

ـ الاحتماء من الرياح العاتية ومن الأمطار والثلوج، وكذلك من الأخطار المحدقة بالإنسان.

ـ حفظ الخصوصية الثقافية مما قد يتهددها، وكذلك باقي الأخطار كقطاع الطرق.

فالمسكن يعتبر بالأساس عامل توازن أساسي للخلية العائلية، ومن ثم للمجتمع ككل، وهو أيضا عامل أمن ووقاية ووسيلة للاندماج في المجتمع، زيادة على أنه مؤشر على مستواه الثقافي والاجتماعي، ويبقى في كل الحالات ليس كما زعم منظرو العمران والعمارة الحديثة مجرد آلة للسكن، وفي نظرا أحدهم يعد السكن المكان الذي يحس فيه الناس أنهم في محيطهم وفي ملكهم، وهذا يشعرهم بشخصيتهم وبهويتهم وانتمائهم.[3]

فظهرت أولى بوادر الأزمة السكنية في أوروبا في القرن التاسع عشر مع ظهور الثورة الصناعية التي شكلت تغييرا جذريا في كل المجالات، وهكذا عرفت أغلبية المدن تسارعا كبيرا في حركة التعمير، وزيادة معتبرة في عدد السكان لم تستطع استيعابها لأنها كانت مبنية في القرون الوسطى، وجلب النزوح آلاف المزارعين والفلاحين من قراهم للانخراط في العمل بالمدينة، مما جعلهم يتكدسون في بيوت لا تتوفر على أدنى شروط الحياة الكريمة، هكذا أدت زيادة السكان الى تكدس العمال في بيوت مبنية بشكل عشوائي في ضواحي المدن.[4]

ويعد نمط المسكن وشكله والوظائف التي يقدمها صورة تعكس تفاعل الانسان مع بيئته وبني نوعه وتفسر حاجاته اليومية التي توضح العوامل الطبيعية والنفسية التي يستجيب لها، وذلك مع تطور فن العمارة وتقدم العلوم الهندسية عبر العصور وزيادة التضخم الحضري خصوصا في المدن الكبرى، وقد أصبح من

---

[1] . سهام وناسي: مرجع سابق، ص 9.

[2] . بوجمعة خلف الله: السكن في الجزائر والأزمة مستمرة، الطبعة الأولى، دار ابن الشاطئ للنشر والتوزيع، جيجل، الجزائر، 2015، ص 15.

[3] . بوجمعة خلف الله: نفس المرجع ص 15.

[4] . بوجمعة خلف الله: نفس المرجع ص 27.

الضروري أن يخضع السكن لسياسة محكمة تنتهجها الدول والمجتمعات لتغطية العجز في هذا المجال ولعلاج العديد من المشاكل الاجتماعية والنفسية والصحية والتربوية التي تمخضت عنه.[1]

و كثير ما يتداول مصطلح أنماط السكن وذلك انطلاقا من أشكال المساكن ومضامينها، فمن حيث الشكل تختلف في مظهرها الخارجي أي أنها ليست متجانسة من حيث مادة البناء هذا الشكل الهندسي، أما بالنسبة للمضمون فيقسم الفضاء الداخلي للمسكن الى غرفة أو غرفتين أو ثلاث أو أربع أو أكثر وكل منها تختلف عن الآخر من حيث الحجم ويصطلح البعض على هذا المفهوم بنوعية السكن الذي يعرف بأنه " الوحدة السكنية §التي تضم مجموعة من السكان الذين لديهم مستوى معيشي، وتتمثل هذه الوحدة السكنية في الشكل الهندسي المعماري الذي يميزها عن بقية الوحدات السكنية الأخرى كالعمارات والمباني الأرضية والفيلات.[2]

فيدل هذا المصطلح على مجموعة من الصفات المميزة لشكل البناء الخارجي من الناحية الهندسية لمجموعة من المساكن بحيث تميزها عن المساكن الأخرى، ومن بين أنماط السكن الموجودة ما يلي:

ـ **نمط السكن الفردي:** تستعمله أسرة واحدة تكون في أغلب الأحيان أسرة نووية، وقد يكون هذا المسكن خاص بالأسرة أي ملك لها، وهي التي قامت ببنائه أو قامت بشرائه أو كرائه بهدف الاستعمال الفردي، وهذه المساكن تجمع بين الطابع القديم والحديث من حيث الشكل الخارجي.[3]

ـ **النمط الجماعي:** هو عبارة عن العمارات التي تتكون من مجموعة من الطوابق قد تصل الى عشرة طوابق أو أكثر ويشترك سكانها في مدخل واحد وقد تكون متجانسة في الداخل وتختلف من حيث عدد الغرف.[4]

ـ **النمط الأوربي:** الذي يتكون عادة من طابقين أو أربعة طوابق، تتميز بأشكالها الخارجية المزخرفة وجدرانها السميكة وسقوفها المغطات بالقرميد الأحمر، وتمتاز باتساع غرفها.

ـ **نمط الفيلات:** تمتاز بجمال المظهر والاتساع والاعتدال في الارتفاع نادرا ما تتجاوز أربع طوابق هي المساكن الضخمة التي يتفنن البناءون في أشكالها غالبا ما تحيط بها منطقة خضراء أو حديقة، وقد تسكنها عائلة واحدة أو عدة عائلات ويعتبر هذا النمط من الأنماط التي عرفتها المدينة وقد ارتبط بالطبقة الارستقراطية.

---

[1] . ملاس حسيبة: مشكلة الاسكان ومؤشرات الازمة الحضرية في المجتمعات النامية، مجلة العلوم الانسانية، العدد 24، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، مارس 2012، ص 114.

[2] . خليل عبد الله مطاوع: مدينة العلمة السكان والعمران تهيئة المجال الحضري، رسالة ماجستير في تهيئة المجال، قسنطينة، 1994، ص ص237-238.

[3] . عبد الحميد دليمي: دراسة في العمران السكن والإسكان، مخبر الإنسان والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة، 2007، ص 39.

[4] . الصادق مزهزد: أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دار النور الهادف، الجزائر،1995، ص 56.

ـ **نمط السكن الفوضوي:** وهي عبارة عن مباني بنيت بمواد تحصل عليها أصحابها من أماكن القمامة أو أماكن التخزين، والمتمثلة في القش وصفائح القصدير أو الخشب، تفتقر مساكن هذا النمط الى الشروط الصحية والهندسية المعمارية وتعتبر مرآة عاكسة للفقر الذي تعيشه المساكن الريفية القادمين منها، ويقصد بها كذلك الأحياء التي أنتجت خارج النطاق التشريعي التقني والرسمي يتميز السكن الفوضوي بعدم كفاءة بنائه، غياب التسهيلات المقدمة من قيل الادارة الشعبية، غياب التجهيزات الصحية " المياه " مجاري التصريف، الإضاءة، الطرق المعبدة وفي أغلب الأحيان يكون بناء هذه المساكن بدون موافقة أصحاب الملكيات أو الاستلاء عليها وبالتالي هي مخالفة للقانون تماما، هذا النمط أسوء نمط عرفه الانسان في القرن وهو منتشر في كل الدول وخاصة النامية.[1]

و يمكن تحديد أسباب مشكلة السكن في مدن بعض الدول بما يلي[2]:

* تهديم العديد من دور السكن في ظل أزمة تعيشها تلك الدول وتأخر أعمال التعمير وإعادة البناء وعدم القيام بإنشاء مباني جديدة لتعويض ما هدم.

* توقف الدولة عن القيام بالمشاريع الإسكانية وعن توزيع الأراضي على السكان أو على جمعيات بناء المساكن أو ضعف برامج الإسكان.

* استئجار الدولة والشركات العديد من دور السكن المخصصة للسكان واستخدامها لأغراض أخرى غير سكنية كدوائر ومكاتب وغيرها.

* البطء الشديد في إنجاز مشاريع الإسكان من جراء تعقيدات حركة تكنولوجيا البناء ومواد البناء...الخ.

والمشكلة الحقيقية أن أزمة السكن لا تتركز فقط في المدن الغنية في البلدان المتقدمة، لندن وباريس ونيويورك وفرانكفورت، لكن في المدن الحضرية سريعة النمو في البلدان النامية والناشئة، بومباي وإندونيسيا وجاكرتا وريو دي جانيرو، حيث يعيش ملايين من البشر في مساكن دون المستوى، ويفتقرون إلى الكهرباء والمياه النظيفة، والصرف الصحي السليم.[3]

---

[1] . الصادق مزهزد: مرجع سابق، ص ص 59-62.

[2] . جمعة علي داي: مرجع سابق، ص 365.

[3] . هشام محمود: أزمة السكن.. المعضلة الأكثر إرهاقا للحكومات حول العالم، جريدة العرب الاقتصادية الدولية، السعودية، الاربعاء 1 أغسطس 2018.

لم تعد مشكلة السكن سواء عدم توافره أو ارتفاع أسعاره مشكلة محلية أو مرتبطة بالدول النامية أو حتى الناشئة، فالمشكلة تمتد أيضا الى البلدان المتقدمة والثرية، بحيث باتت معضلة كونية تؤرق جميع الحكومات بغض النظر عن درجة تقدمها الاقتصادي.

وتعكس أزمة السكن العالمية تناقضا جوهريا في الرأسمالية المعاصرة، حيث باتت المدن حول العالم أكثر قوة وأهمية اقتصاديا من أي وقت آخر، مما خلق طلبا هائلا على أراضي هذه المدن، وهو ما يقود الى رفع أثمانها والتنافس عليها.

تعد السياسة السكنية مجموعة من المقاييس المتبناة والموضوعة من طرف الدولة بهدف وضع وسائل وآليات التدخل في السوق السكني وضمان التوازن العام بين العرض والطلب وذلك في ظل احترام مقاييس السعر والكمية المحددة.[1]

كما أنها عبارة عن جملة التدابير المباشرة وغير المباشرة بقصد التأثير الكمي والنوعي على السلوك الديموغرافي وفي الخصائص الاجتماعية والاقتصادية للسكان وفي إيجاد التوازن بين المتطلبات السكانية والتنمية المستدامة، من هذا المنطلق فإن السياسة السكنية تعتبر المظلة التي تندرج تحتها جملة البرامج والأنشطة التي تؤثر بطريقة مباشرة (برامج تنظيم الأسرة) وغير مباشرة مثل: (رفع مستوى التعليم) في متغيرات السلوك الديموغرافي، وخصائصه الصحية والاجتماعية والثقافية والاقتصادية والبيئية.[2]

تكتسي السياسة السكنية صفتها الأساسية من خلال أهدافها المسطرة، إذ أنها تهدف في الأساس إلى إرضاء الطلبات وحاجات السكن من جهة، والقضاء على ظاهرة البطالة من جهة أخرى، والملاحظ أن هذه الأهداف تندرج في الأهمية التي يكتسيها قطاع السكن وآثاره على الحياة الاقتصادية والاجتماعية.

و يعتبر قطاع السكن حاجة أساسية للفرد، ومن أهم ما كشفت عنه أزمة السكن أنها ذات أبعاد وجوانب، اقتصادية اجتماعية وثقافية، حيث أن المسكن يعتبر حاجة أساسية في حياة الفرد وعليه فإن من بين الأهداف الأساسية للسياسة السكنية هو أن توفر لكل فرد مسكن، مع مراعاة كل التكاليف سواء تلك المتعلقة بالإنجاز أو

---

[1] – AIT AMMAR Karim, Le financement de la construction de logement en Algérie, mémoire fin d'étude, école national d'administration, Alger, 2001, p41.

[2] مجاهد أحمد الشعب: السياسة السكانية، اليمن، 2008، ص 4–5 الموقع: www.npc ts.org/modules.php

المتعلقة بالقدرة الشرائية للفرد، وذلك يتجلى في تحديد المعايير والأدوات والآليات التي تساعد وتطابق مستوى نمو البلد المعني.[1]

بالنظر للأهداف الاجتماعية لقطاع السكن فقد أصبحت الدول تتجه إلى ترشيد المعايير والسياسات التي تحدد على أساسها الأنواع السكنية، حيث يعتبر القصور الواضح في كم وكيف خدمات البنية الأساسية والتسهيلات الاجتماعية والترويجية في المدن من بين المشكلات الأساسية، وعلى هذا الأساس، فإنه إذا ما أريد للتخطيط السكني الاجتماعي أن يكون موجها للجهود التي تبذل في مجال السكن على نحو أكثر ايجابية وكفاءة ويتعين عليه أن يطور مداخل الأفراد، والقدرة الشرائية لهم، وكذا الإعانات المباشرة وغير المباشرة، ويتيح درجة معقولة من الرفاهية بهدف تعديل وتوسيع السكن، فحرمان الفرد من مسكن يجعله يسلك سلوكا يوميا سيئا، يؤثر سلبا على كل الأعمال التي يقوم بها، بما في ذلك ضعف مردوديته في العمل، الأمر الذي يجعل المهمة الأساسية للسياسة السكنية الاجتماعية ممثلة في توفير السكن الجيد بما يتماشى مع ظروف وقدرات الفرد.[2]

ولقد أدى فتح السكن ليكون موضوعا لرأس المال وتحوله الى آلية للاستثمار، الى ظهور فائض في السكنات ونقص في السكن ذي التكلفة المعقولة في الكثير من المدن على طول العالم، حيث يعبر عن أزمة السكن العالمية من خلال النقص الحاد في السكن المتوفر للطبقات العاملة والوسطى.

ورغم أن زيادة عرض المساكن وتعزيز الحماية الممنوحة للمستأجرين هو أمر ضروري وهام، فلا يمكن للمدن وحدها أن تعالج المشكلة الهيكلية العميقة لمسألة تكاليف الإسكان المعقولة، فعلى الحكومات والمنظمات التنموية الدولية أن تخطو خطوة تجاه الحد من رأس المال المالي والسيطرة عليه وتوفير مساكن بكلف معقولة للذين يحتاجونها بحق، لكن إن واصلنا أخطاء الماضي، فستبقى المدن مكتظة بالكثير من الأعباء، وهو الأمر الذي يفرض علينا الخروج بحلول جديدة لمواجهة الأزمة.[3]

ومع تفاقم المشكلة التي تعد أعنف أزمات العالم والأكثر إرهاقا للحكومات، تزايدت الدعوات بضرورة الخروج من الآفاق التقليدية التي تعتمد على مواجهة تحديات السكن ضمن الأطر الوطنية، الى آفاق أكثر رحابة وعالمية عبر إيجاد حل جذري من خلال تعاون دولي حقيقي وفعال في هذا المجال.

---

[1] . عيسى بوراوي: دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني SRH رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية تخصص اقتصاد التنمية، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير،2014، ص ص 18-19.

[2] . عيسى بوراوي: مرجع سابق، ص 19.

[3] . ريتشارد فلوريدا وبنجامين شنايدر: ترجمة عروة درويش، أزمة السكن... أزمة عالمية ومرض رأسمالي، حزب الادارة الشعبية، Kassion.org .2019

أما موضوع **الإسكان** فلم يكن وليد الأيام الحاضرة وإنما هو قديم قدم الإنسان نفسه، عندما اتخذ من الكهوف والجبال بيوتا ليقضي فيها الوقت الذي يخلد فيه إلى الراحة والهدوء، كما أنه لم يتوانى في الوقت ذاته عن تطوير هذه البيوت كلما استطاع إلى ذلك سبيلا، لعله يجد في كنف ما يمتلكه من المأوى ما يحفظ نوعه من الانقراض، ويجعله قادرا على بذل ما يكمن فيه من القدرات لتطوير الحياة على الأرض.

كما أن ارتفاع المستويات المعيشية للإنسان منذ أقدم الأزمنة حتى الوقت الحاضر قد عمل على تطوير ما يشتمل عليه هذا المسكن من المعاني، كما تناول هذا التطوير الحاجات الإسكانية برمتها، فهي لم تعد تقتصر على الحاجات البيولوجية فحسب، بل أخذت الأبعاد السيكولوجية والاجتماعية أيضا، ولقد كان من آثار ذلك أن استأثرت موضوعات الإسكان باهتمام أهل الرأي على اختلاف نوازعهم مما أوجد صنوف المعارف المختلفة التي عالجت القضايا الإسكانية من جميع نواحيها.

يمكن تعريف الإسكان بشكل عام على أنه دراسة للوحدات السكنية التي يعيش فيها الناس، وهو دراسة لسوق إنتاج الإسكان Housing Market وأيضا دراسة لرغبات ومتطلبات الناس الخاصة بمساكنهم، والمشاكل التي يتعرض لها الناس للحصول على مسكن ملائم وأيضا تأثير الإسكان على الناس نفسيا واجتماعيا وثقافيا حيث تتأثر نوعية المسكن الذي تسكنه الأسرة بالبيئة المحيطة، كما أن موارد الأسرة وقراراتها والأنظمة العديدة المحيط تؤثر على نوعية المسكن الذي تختاره.

هذا ويمكن تعريف الإسكان من الناحية الأكاديمية على أنه " مجال ذو نظام متداخل وهو دراسة تتطلب تطبيق علم الاجتماع، والاقتصاد المنزلي والعمارة والتصميم الداخلي وعلم السياسة والاقتصاد، وعلم النفس وعلم القانون"[1].

كما أن الإسكان هو المجال المنظم والمسكون بالمجتمعات الإنسانية لتنمية إنتاجهم المادي والثقافي والذي يبنى في حدود الإسكان وهو ذو قيمة ممتعة له ثلاث وظائف: انتاجية، ومجال العمل، ومجال الحياة.[2]

كما استخدم مفهوم الإسكان في سياقات متباينة، فمصطلح الإسكان عامة يشمل على مجالات السكن والطرق والمرافق العامة وما يتصل بالجوانب المادية من الحياة.

يذهب" تشارلز ابرمز" في كتابه المدينة ومشاكل الإسكان إلى أن الإسكان لا يعني المنزل فقط بل أنه جزء في إطار المنافع العامة والنقل والمدارس والترفيه والتمويل والإنتاج والتدريب وجميع ضروريات الحياة الأخرى.[1]

---

[1] . دليلة زرقة: نفس المرجع السابق، ص 73.

[2] . عبد الحميد دليمي: المرجع السابق، ص ص 39-40.

وهناك العديد من العوامل التي تؤثر على القرارات المتعلقة بالمسكن والتي تتخذها الأسرة، منها المعلومات المتوفرة لدى الأسرة عن المساكن المختلفة الشاغرة في سوق الإسكان، وعوامل أخرى متعلقة بالأنظمة الاجتماعية والاقتصادية والسياسية، وأخرى متعلقة بالحكومة على المستوى المحلي وعلى المستوى الدولي، وغيرها متعلق بالملاك والبنائين والمختصين بالتنمية الشاملة، وبمقرضي الأموال كالبنوك والشركات العقارية وكذلك المعماريين والمخططين، كلها تؤثر في قرارات الأسرة التي تختار مسكنها، حيث ان سياسة الدولة للإسكان ترتبط بالنظام الاقتصادي للدولة وتتأثر به.[2]

كما هناك العديد من الأبحاث والتحاليل كشفت بأن مشكلة الإسكان مشكلة حضارية لأنها متعلقة بحياة المدينة بالدرجة الأولى، كما كشفت أن حدة المشكلة تتفاوت بتفاوت كل دولة في المجال الاقتصادي وما بلغته من كثافة في الزيادة السكانية والسبب الرئيسي للمشكلة يكمن غالبا في الازدحام السكاني والذي أصبح سمة بارزة للمدن الحديثة بما تتوفر عليه من عوامل جاذبة وما زاد في تعقيد المشكلة الإسكانية هو أزمة النقل واختناق الحركة المرورية بالدرجة التي لا تلاحق النمو السكاني المتزايد وخاصة وأن شركات النقل تحرص على حصر شبكاتها في نطاق ضيق لأن المسافات الصغيرة تحقق أرباحا أكثر من المسافات الطويلة إضافة الى عدم كفاية تسهيلاته وإمكانياته من ناحية أخرى.

حيث يعتبر ظهور مشكلات الإسكان الحضري نتيجة لعدة أسباب وعوامل، قد تكون اقتصادية أو اجتماعية أو جغرافية أو سياسية أو يعود لجميع هذه العوامل مجتمعة وبدرجات متفاوتة، ذلك أن ظهور مشكلات الإسكان الحضري الذي تجسده مناطق الإسكان المتخلفة، هو تعبير عن وجود أزمة ما، هذه الأزمة قد يعود سببها إلى عوامل جغرافية، أي أن المنطقة الحضرية توجد بمنطقة جغرافية صعبة التضاريس حيث المساحات المخصصة لعقار الإسكان محدودة، أو لأسباب اقتصادية أي أن الأرض والعقار وإيجار الإسكان وأثمانه مرتفعة تفوق إمكانيات الفئات الاجتماعية الحضرية ذات الدخل المحدود، أو لأسباب اجتماعية حيث تعود إلى ارتفاع وتيرة النمو السكاني، أو سياسية حيث طبيعة النظام والتشريع المعمول به في بعض الدول لا يلزم الحكومات والسلطات العمومية التكفل ببرامج الإسكان، وبالتالي تترك برامج الإسكان إلى القطاع الخاص والقطاعات غير الرسمية.

---

[1] . شارلز ابرمز: المدينة ومشاكل الإسكان، دار الآفاق الجديدة، بيروت، لبنان، بدون سنة نشر، ص 9.

[2] . دليلة زرقة: سياسات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع دراسة ميدانية بمدينة وهران، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في علم الاجتماع، جامعة وهران 2 محمد بن أحمد، الجزائر، 2015-2016، ص 71.

لكن الدراسات الامبريقية الحديثة التي أجريت في مختلف بلدان العالم بينت أن مشكلة الإسكان تعود بالدرجة الأولى لعوامل اقتصادية، لأنها مرتبطة بدخل وإمكانيات الأفراد المادية والمعيشية، ولهذا السبب تنتشر مشكلات الإسكان بصفة أكثر في بلدان العالم الثالث والبلدان النامية، حيث انخفاض دخل اغلب الطبقات والفئات الاجتماعية الأمر الذي لا يمكنها من الحصول على الإسكان الملائم بمفردها وبدون مساعدة أطراف أخرى.[1]

ولقد عرفت أهمية الإسكان الاقتصادية منذ وقت قريب نسبيا من بعد دراسة الاقتصاديين لمختلف مفردات هيكل النظام السكني، وهم في ذلك لم يذهبوا بعيدا في طبيعة العمليات الفنية البحتة للتصاميم الهندسية والمعمارية للمنازل أو المواد البنائية والإنشائية المستخدمة في البناء نفسه حتى لا يختلط الأمر عليهم، ولا خلاف في أن تتوفر لديهم من الخصائص المادية والمالية لهذا النظام مما جعلهم يولون التنمية الإسكانية أهمية كبرى لها من الآثار العميقة في حياة الأمم والأفراد على جميع المستويات.

ويرى الاقتصاديون في الدول الغربية أن المبنى السكني يعتبر من السلع التي لا تختلف عن مثيلاتها من السلع الأخرى التي يدخلها الأفراد عادة في جداول التفصيل الاستهلاكية الخاصة بهم، وهو كذلك لا بد من أن تتوفر له السوق التي تتحدد فيه قيمة هذا المبنى وفقا لظروف الطلب والعرض السائدة، وبمعنى آخر فإن جهاز الثمن هو الذي سيعمل على توزيع الموارد الاقتصادية بشكل يؤدي إلى إشباع جميع الحاجات الإسكانية بعيدا عن تدخل الدولة، كما سيعمل في الوقت نفسه على حسن ترشيد استخدام ما يتم إنشاؤه من المباني.

ولم تقف جهود رجال الاقتصاد عند هذا الحد، بل ذهبوا إلى تأصيل طبيعة هذه السلعة، حيث رأى البعض أنها من قبيل إحدى السلع الاستهلاكية في حين رأى غيرهم إنها تدخل في عداد السلع الرأسمالية، ومن هنا ظهرت جهود الجميع في معرفة مقادير الإنفاق التي دفعت من جانب الأفراد أو الدول عند إقامة أحد البيوت أو شرائه، والعناصر الإنتاجية التي تدخل في تركيب دالة الإنتاج، وأنواع المساكن التي تحب إقامتها.[2]

كما أن المفهوم الحديث للسكن يعتبر على أنه جزء من عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية الشاملة بحيث تتم عملية إنشاء السكنات في إطار الخطة العامة للبلاد.[3]

---

[1] . عبد العاطي السيد: مرجع سابق، ص ص 242-243.

[2] . اسماعيل ابراهيم الشيخ دره: اقتصاديات الإسكان، عالم المعرفة سلسلة كتب ثقافية شهرية، المجلس الوطني للثقافة والفنون والأدب، الكويت، 1988، ص 12.

[3] -United Nation Environment Programme, Review of the priorty subject Area-Human Settlements and HABITAT , « HABITAT »,NAIROIBI, Avril,1977,P.P: 09.10.

وعليه يجب المحافظة على القطاع السكني الذي يعتبر من الأنشطة الاقتصادية التي يشتمل عليها التصنيف الدولي، ولا خلاف في أن يكون الإسكان أحد مفردات هذا النشاط وذلك إذا أخذنا في الحسبان التقسيم الثلاثي له:[1] ـ البناء السكني ـ البناء غير السكني ـ أعمال الإنشاءات الأخرى.

وقد تناول الاقتصاديون العلاقة القائمة بين قطاع التشييد وغيره من القطاعات بالدراسة والتحليل، ولقد تباينت وجهات النظر من حولها حيث أثبت البعض وجود علاقة تنافسية بينهما، في حين يرى البعض أنها تكاملية ومما لا جدال فيه هو أن قطاع الإنشاءات ينافس غيره من الأنشطة في اجتذاب الموارد الاقتصادية المالية والأرضية، والبشرية على حد سواء.[2]

ونكتفي هنا بهذا القدر مما جاءت به بعض الكتابات الاقتصادية حول المساعي، إلا أن ذكر المزيد منها أمر يتطلب الحديث عنها من جديد، غير أن الموضوع الذي يستأهل حقا أن يعطي قدرا كبيرا من الأهمية هو ضرورة تحديد الأهداف تحديدا واضحا وفعليا في ضوء الإمكانيات المتاحة، إذ أن الفشل في تحقيقها لابد من أن يحمل معه الكثير من التكاليف التي قد يقع بعضها في فقدان الثقة بالسياسات المنتهجة، ونشوء الأزمات التي قد تعصف بالنظام القائم في حالة تزايد وطأتها على الأفراد.

يستطيع المجتمع بانتهاج الإسكان الاجتماعي أن يساهم في توفير الإسكان المقدور عليه ماليا للمواطنين غير القادرين بمفردهم على تلبية حاجاتهم في السكن، وقد يكون ذلك الإسكان على شكل بنى جديدة متعددة الوحدات أو ببناء وحدات فردية فوق الإسكانات القائمة أو ترميمها وإعادة تأهيلها، ويقوم الإسكان الاجتماعي بشتى أنواعه على ثلاثة محاور رئيسية: فأولا لا بد من توضيح ملكية العقارات وتسجيلها لدى الحكومة المحلية، وثانيا لا بد من تحديد مسؤوليات الإدارة والصيانة وتنظيمها، أما المبدأ الثالث فيخص معايير الأهلية وإجراءات توزيع حصص الشقق السكنية إذ لا بد من توضيحها جميعا وذكرها للجميع منذ البداية.

إن الإسكان يعتبر عنصرا هاما، يحدد نوع الحياة خاصة الاجتماعية، فهو يقدم المأوى ويوفر مختلف الإمكانيات والتسهيلات وهو كذلك يؤثر في صحة الفرد، وفي هذا الخصوص يقول بري:M.Brye " إن المكان الذي يسكن فيه الفرد، يعد أمرا حيويا في تكوين شخصيته وعاملا مؤثرا في صحته النفسية والجسدية والاجتماعية ".[3]

---

[1] . اسماعيل ابراهيم الشيخ دره: مرجع سابق، ص 16.

[2] . محمد يعقوب، خليدة عابي: الإبعاد الاقتصادية والاجتماعية لمشكل السكن، مجلة الدراسات الاقتصادية والمالية، العدد الأول، جامعة المسيلة، 2008، ص 32.

[3] . حسين عبد الحميد أحمد رشوان: مشكلات المدينة، مرجع سابق، ص 95

أن الفرد الذي يعيش في مسكن صحي وملائم لظروف العائلة وعدد أفرادها، فقد تحسنت حالته الصحية وكذلك بالنسبة لأفراد الأسرة فيلاحظ قلة الإصابة بالأمراض النفسية والعصبية التي تنشأ من كثرة التزاحم ويلاحظ أيضا تحسن كبير على المستوى الأخلاقي لأفراد الأسرة، وهذا ما يفسر انحراف وسوء أخلاق الأفراد اللذين يعيشون في مناطق متخلفة أين تكون المساكن غير صحية ومزدحمة، فيلاحظ ارتفاع نسبة العنف والجريمة فيها، ومنه فإن ظروف الإسكان تؤثر في حياة الأفراد وتنشئتهم الاجتماعية وتكوين شخصيتهم.

ويعتبر الهيكل السكني من المواضيع التي يجوز أن ينظر إليها باعتبار الإسكان أحد الأنظمة المستقلة في المجتمع، ولا يختلف هذا النظام بأي حال من الأحوال عن مثيله كالنظام التعليمي السائد أو نظام الصحة العامة، ومن المعروف أن هذه الأنظمة تعمل من خلال الأجهزة الإدارية الخاصة بها لتحقيق الأهداف التي جاءت في القوانين واللوائح، ومن البديهي أن تقع بعض مفردات هذا السوق في الجهاز الإداري المسؤول عنه والأهداف المناطة به، كما أن الجوانب المالية التي ترتبط به البيوت كالنفقات والتمويل أمر يحتاج إلى الدراسة للوقوف على خصائصها، وتعتبر المشاكل التي تحول دون تحقيق التنمية الإسكانية ومظاهر القصور التي أصابت الجهود المبذولة جزءا من مشتملات البنيان السكني، وعلاوة على ذلك فإن التخطيط الذي يعمل على تحديد الاحتياجات من المباني لابد من أن يكون من مفرداته التي لا يمكن التخلي عنها.[1]

أما في الجزائر فإن " التحليل المتعمق لمشكلة الإسكان يكشف عن حقيقة كونها مشكلة تتفاوت بتفاوت ما بلغته كل مدينة من حجم معين أو كثافة سكانية محددة، كما يوضح التشخيص الواعي للمشكلة أنّ سببها الأساسي يكمن في ازدحام السكان الذي أصبح سمة بارزة لمدينة العصر الحديث".[2]

وفي الجزائر فإنّ أزمة السكن، حسب التقرير الصادر عن وزارة التجهيز وتهيئة الإقليم (الصادرة سنة 1995م) ترجع إلى تأثير عاملين أساسيين هما النمو الديمغرافي السريع، وقلة عدد المساكن المنجزة منذ الاستقلال، فحتى سنة 1975م لم يكن قطاع السكن ضمن انشغالات الدولة بسبب خطأ في التقدير نتج عن الاحتياطات السكنية التي تركها المعمرون بعد الاستقلال، واحتكار الدولة لإنجاز السكنات تحت شعار الدولة الاشتراكية ،أمام النزوح الريفي الكثيف للسكان نحو المدن خاصة بعد الأزمة الأمنية الأخيرة، وهو ما جعل الطلب على السكن يفوق العرض بكثير، وأصبح مصدر ضغط على الدولة، تبرر انتشار البيوت القصديرية والفوضوية العمرانية، إذ تسمح إلى حد ما بعدم احترام المعايير التقنية المعمول بها سواء من حيث المرافق الواجب توفيرها أو من حيث مواد البناء المستعملة عند إنجازها للسكنات وبهذا تقلص مدة صلاحية هذه السكنات.

---

[1] . عبد الرسول علي الموسى: الاسكان ومفهوم التخطيط الاسكاني، مكتبة الأنجلو المصرية، القاهرة، مصر، 1982، ص ص 198-199.

[2] – السيّد عبد العاطي السيد: علم الاجتماع الحضري بين النظرية والتطبيق، مرجع سابق، ص 202.

أما آخر الإحصائيات المتعلقة بسنة 2013م فتؤكد على أن الطلب على السكن يفوق سنويا 225000 طلب في حين قدرة الإنتاج لا تفوق 80000 وحدة سكنية سنويا، لذلك اعتمدت الدولة على الشركات الأجنبية من أجل تغطية العجز المسجل، إذ أن الحكومة وعلى لسان وزير السكن والعمران تؤكد على أنه في حلول سنة 2014 سوف يتم إنجاز ما يقارب 240000 وحدة سكنية في حين يقدر الطلب بـ 115000 فقط.؛ ولكن هذه الأرقام لا تعبر عن واقع أزمة السكن في الجزائر لأن الأمر لا يتعلق بمقارنة العرض والطلب بقدر ما يتعلق بطبيعة المستفيدين منها وطريقة توزيعه، على اعتبار أن عدد الوحدات السكنية المتوفر في الجزائر يفوق عدد الأسر مما يوحي بوجود بإشكالية حقيقية متعلقة بلا عدالة في التوزيع.

أما إذا نظرنا إلى المشكلة من الناحية الاجتماعية فإنّه يمكن فهم عدّة مشكلات يعاني منها سكان المدن الجزائرية والتي لا تختلف كثيرا عن تلك المشكلات التي تعاني منها المدن البلدان الأخرى، والمتمثل في الخمول والكسل وانعدام الحيوية وانخفاض الإنتاجية لدى العمال، وانعدام الاحترام وحتى مع الذات، وانتشار المشكلات اللاأخلاقية والسلوكيات المنحرفة وانتشار ظاهرة الإدمان والاعتلال في المزاج لدى الأفراد وارتفاع معدل الوفيات – خاصة الأطفال – وانتشار الأمراض المختلفة وارتفاع معدلات الجريمة وتكون عصابات متخصصة في الاعتداءات، السرقة، المخدرات، السهرات....الخ، وانحراف الأحداث هذا كله نتيجة لأزمة السكن والازدحام التي تعاني منه معظم العائلات وهو ما تؤكده عدّة دراسات حول ذلك.[1]

ويضاف إلى هذا انتشار ظاهرة الدعارة ومعاكسة الفتيات والتفوه بالكلام الفاحش ذو الدلالة الجنسية والارتباط العاطفي بين الشبان (Les couples) والممارسات المخلة للآداب العامة في الأماكن العمومية، والتي تعكس انتشار ظاهرة العزوبة في أوساط الشباب والناتجة عن أزمة السكن، التي حرمت هؤلاء المتورطين في تلك العلاقات من الزواج وإشباع حاجياتهم بطرق شرعية.[2]

[1]– نفس المرجع، ص–ص: 203– 206.

[2]– للمزيد حول الموضوع أنظر: عبد الحميد ديلمي: دراسة لواقع الأحياء القصديرية، مرجع سابق، ص–ص: 17–94.

2- التدهور البيئي

إذا كل هذه المظاهر السالفة الذكر تدل على تدهور بيئي خطير في المدينة الجزائرية ناتج عن نمو المدن بشكل كبير وازدياد عدد البشر فيها، أخذت مشاكل بيئية في الظهور سبب غياب التخطيط العقلاني للمدن وتوسعها، كان على حساب البيئة والإنسان، إذ تم إتلاف الموارد الغابية، تلوث الماء الصالح للشرب، تقسيم الأراضي والتربة، انبعاث الغازات السامة التي تفسد بشكل خطير الهواء الذي يستنشق، أيضا الازدحام والضوضاء وغياب ونقص المساحات الخضراء... وفي النتيجة النهائية تدهور الإطار المعاشي؛[1]وسنحاول تناول هذا العنصر (التدهور البيئي) بأنواعه من خلال:

* **التلوث البيئي:** من خلال ما سبق يمكن القول أن التلوث يعد من أكبر المشاكل خطورة والتي خلفتها التنمية بكل أشكالها، وبزيادة عدد سكان المدن ونموها السريع، مما يؤدي إلى ارتفاع نسبة التلوث ويزداد استنزاف مصادر الطبيعية المختلفة، مما يحدث خللا في توازناتها البيئية حيث يظهر:

- **تلوث الهواء:** يشكل الهواء أحد العناصر الأساسية للحياة، وهو الذي تستهلكه بكثرة، إذ يتعرض لمصادر ثابتة من التلوث كعوادم السيارات والأنشطة الصناعية والزراعية، التي تدفع بموجات متتالية من غاز أول أكسيد الكربون والهيدروكربونات وأكاسيد النيتروجيني، التي تنتج من عمليات الاحتراق غير الكامل للوقود الذي يتفاعل مع الأشعة فوق البنفسجية الآتية من الشمس، محدثة الضباب الدخاني الذي يسبب أمراض خطيرة كتهيج الجهاز التنفسي، التهاب العيون، والأنف وأمراض القلب[2]، كما تؤثر هذه الغازات في المعادن وتزيد من تأكسدها، كما تؤثر في مواد البناء.[3]

نستطيع القول أن التدفقات الهوائية في التجمعات الحضرية ترجع أساسا إلى حركة مرور السيارات وبأقل قدر من الانبعاثات المنزلية والتدفقات الصناعية التي تصدر عن الوحدات الإنتاجية المبعثرة داخل النسيج الحضري، أو ملوثات صادرة عن احتراق النفايات الصلبة في الهواء الطلق.[4]

على نفس الصعيد تشكل مصانع الإسمنت الموزعة في بلادنا مصادر هامة للتلوث بالرقائق وكذا بغازات الاحتراق .مثلا :مصانع الإسمنت: برايس حميدو وصور الغزلان، مفتاح والشلف وزهرانة وبني صاف وسعيدة وحامة بوزيان وحجر السود وعين الكبيرة، وعين التوتة، وتبسة، تدفق سنويا 4569 طن من أكسيد الآزوت، 1200طن من أكسيد الكربون، 464 طن من المركبات العضوية المتبخرة عبر الميثانية و1020.000 طن من ديوكسيد الكبريت وبغرض التقليل من تدفقات الإسمنت الفج، جهزت كل مصانع الإسمنت بمنقصات لإزالة

---

[1]- لستر ليراون وآخرون: أبعاد التحدي السكاني سلسلة التحذير البيئي، تر: أحمد أمين الجمل، الجمعية المصرية للنشر، القاهرة، 2000، ص 71.

[2]- حسن أحمد شحاته: التلوث- السلوكات الخاطئة وكيفية معالجتها، مكتبة الدار العربية للكتاب، ط1، مصر،2000، ص 76.

[3]- نفس المرجع، ص 82.

[4]- شريف رحماني: تقرير حول حالة ومستقبل البيئة في الجزائر، منشورات وزارة تهيئة الإقليم والبيئة،2000، ص 56.

الغبار، غير أنها في أغلب الأحيان معطلة نتيجة مشاكل متعلقة سواء بالصيانة أو بالتحكم في ثابتات أساليب التشغيل.[1]

– **التلوث الصوتي الضوضاء):** هو عبارة عن وجود أصوات غير مرغوبة تسبب نوعا من الإزعاج للشخص العادي وقد لا يكون للضوضاء تأثير محددا ملحوظا ظاهريا، لكن استمرارها أو حدوثها بصورة متكررة تسبب توترا عصبيا نفسي.

والضجيج سهل الانتشار، ولا يمكن ضبط التلوث الذي يسببه كما يحصل في حالات تلوث الماء والهواء، ويمكن القول أن كل إنسان يواجه في ظروف معينة حالة صمم مؤقتة ناتجة عن ضجيج مرتفع، ولا يلبث أن يعود طبيعيا بعد فترة، ووهنا نذكر ما نشرته صحيفة لومند الفرنسية، من أن مدرسة ابتدائية قريبة من مطار أورلي الفرنسي أصيب تلاميذها بالصم، حتى دجاج تلك الناحية عبر عن جنونه بنفث ريشه بسبب نزول وصعود الطائرات، ومن التدابير العملية للحد من آثار التلوث بالضجيج، تخطيط مواقع النشاطات الإنسانية، كالسكن والعمل وتحديد مستويات الضجيج القصوى المسموح إحداثها من سيارات النقل ومعدات البناء، والمصادر الأخرى لكي لا تتكاثر المضايقات والأحزان وتتدهور صحة الإنسان ويتركز الغضب المكبوت وسط ظروف معينة متردية وسكن سيء.[2]

– **التلوث الناجم عن النفايات:** النفاية هي كل فضالة يتخلى عنها صاحبها لأنها غير صالحة للاستعمال وهي أحد الملوثات التي تدمر البيئة وحياة الإنسان، وتقضي على الشكل الجمالي للمدينة من خلال ما يحدث يوميا من رمي القمامات والفضلات على الأرصفة وأمام المنازل وعلى مستوى المساحات الخضراء، على شكل خليط متباين من الحجارة والرمال والأخشاب والمعادن والجلود والنفايات الصناعية.[3]

حيث قدرت في الجزائر النفايات المتولدة من الصناعة والهياكل الاستشفائية وعن بعض المخابر سنة 1991 بـ:

– النفايات الصلبة 588 : مصدر.

– النفايات السائلة 100 :لتر

– النفايات الغازية: بعض حبابات الكريبتون.

وأما النفايات المنزلية، شكل آخر للنفايات قدرت كميتها المتولدة سنويا ب: 5.2مليون طن، أي 10.5 مليون م3 ، وإن الجزائري ينتج يوميا ما يعادل بالقيمة المتوسطة 0.5 كلغ من النفايات الحضرية، وإن كبريات

---

[1]– نفس المرجع، ص 66.

[2]– عبد القادر رزيق المخادمي: التلوث البيئي مخاطر الحاضر والمستقبل، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص–ص: 38–40.

[3]– محمد السيد أرناؤوط: التلوث البيئي وآثاره على صحة الإنسان، مطبعة أوراق شرقية، ط1،1992، ص 30.

المدن مثل: العاصمة الجزائرية، يبلغ هذا الإنتاج 1.2 كلغ في اليوم[1]، هذه النفايات وإن اختلفت تسميتها، فهي توجد في مناطق تكون مأوى للكثير من الفئران والجراثيم والكلاب والقطط، التي تنقل الأمراض المعدنية التي تتسبب في كثير من الأحيان في الموت، كالحمى الصفراء والطاعون... إلى جانب الرائحة الكريهة التي تنتج من تفاعل هذه النفايات مع أشعة الشمس.[2]

– **التلوث المائي:** يعتبر الماء المصدر الثاني بعد الهواء، فالإنسان يحتاج إليه نظيفا وإلا أصيب الإنسان عن طريقهن بكثير من الأمراض والأضرار مثل :الكوليرا والتيفوئيد وغيرها.

يبدو أن حماية الماء من التلوث، لم تتبلور بعد في أذهان الناس الذين يلقون بفضلاتهم ومخلفاتهم بما فيها لفضلات الآدمية في المجاري المائية المجاورة، والتي تأخذ منها مياه الشرب والغسيل، بعدما تذوب تلك المخلفات في مياه الأمطار وتجري مع الأنهار، أو عندما يراد التخلص منها أو بدفنها في التربة، أو حرقها داخل المناطق السكنية محدثة بذلك تلوث هوائي يتطاير بكميات كبيرة من غازات الكربون، والتي تلوث بدورها قطرات المطر المتساقطة، وتحمل عنها بعض الشوائب العالقة بالطبقات السفلى من الغلاف الجوي، وتحملها معها إلى سطح الأرض.

إلى جانب هذا فإن هذا المورد يعاني التبذير والاستعمال غير العقلاني، وانعدامه في أحيان كثيرة في المدن، مع التزايد الكثير للتجمعات الحضرية، وما يحتاج إليه من ماء في الصناعة والشرب، كما حدث في الجزائر التي استهلكت المياه الكبيرة في صناعتها في مناطق أرزيو وسكيكدة وعنابة، وهذا ما أدى كتحصيل حاصل إلى تناقص معدل المياه المستهلكة يوميا للفرد، في المدن الجزائرية بحوالي 150 لتر سنة 1966 م، إلى 80 لتر سنة 1987 م، أما في المناطق المتخلفة والتي تعاني من سوء النظافة والتسيير، ومختلف التجهيزات الضرورية فحدث ولا حرج.[3]

* **الضعف الجمالي للمحيط الحضري:** بانعدام مظاهر الجمال في المدينة كتشوه المباني وانتشار المناطق المتخلفة وغياب المساحات الخضراء وانعدامها أحيانا، وغياب التنظيم والتنسيق بين عناصر الموقع بالبيئة المحيطة بمدننا، يشكل ما يعرف بالتلوث البصري، الذي يضعف قدرة الإنسان عن الإدراك ويفسد الذوق واعتياد القبح، وسنحاول تناول مظاهر هذا التلوث من خلال:

– **البناء الفوضوي:** شهدت الجزائر أسوة بدول العالم الأخرى، نهضة علمية تقنية شملت كافة المجالات رافقها كثير من التغييرات الاجتماعية في أسلوب الحياة، ومطالب الأفراد، هذه النهضة حملت بين طياتها آثار جانبية كان لها تأثير مباشر على البيئة السكنية والبيئية العامة المحيطة بها أهمها هجرة أهل الريف إلى المدينة

---

[1]– شريف رحماني، مرجع سابق، ص 60.

[2]– سليمان لقرع: البيئة وأخطار التلوث، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر،1992 ، ص 30.

[3]– حسين عبد الحميد رشوان: المدينة دراسة في علم الاجتماع الحضري، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، د.ت، ص–ص: 28–31.

سعيا وراء الرزق وبحثا عن مستوى معيشة أفضل نتج عن ذلك بطبيعة الحال التوسع العمراني لهذه المدن وما حمله من مشاكل طبيعية واجتماعية واقتصادية.

فسكان أهل الريف عند هجرتهم إلى المدن عبارة عن الأحياء الشعبية والمناطق الفقيرة، وغالبا يتطلعون إلى مستوى أفضل من ذلك، حيث أنهم ينتمون إلى طبقة ذات مستوى معيشي منخفض واحتياجاتهم من السكن متواضعة، وسرعان ما تتحول هذه الأحياء إلى مناطق متخلفة ذات كثافة سكانية عالية، ومستوى صحي منخفض، وتصبح هذه الأحياء محطات للجراثيم، والذباب والعادات السيئة التي تساعد على انتشار الأمراض لا في الأحياء وحدها بل في المدينة بأسرها.

فتتأثر صحة الإنسان بدنيا ونفسيا، وتقل قدراته على الإنتاج وإتقانه له، إلى جانب أنها أمكنة تشوه جمال المدينة وتناسقها ويشكل البناء الفوضوي الذي يعد هو الآخر عاملا مساعدا في تلوث البيئة، الذي يمتد امتدادا أخطبوطيا في ضواحي المدن، حيث تبنى المساكن والمصانع بعضها نحو بعض على أراضي غير مخططة، لا تخضع لأي إشراف أو توجيه فتتداخل استعمالات الأرض وتنشأ تجمعات سكنية متناثرة تشوه جمال الطبيعة خارج هذه المدن وغالبا ما ترفض المدن مد هذه التجمعات بالمرافق العامة لمخالفتها للاشتراطات الهندسية والصحية ولقد ترتب على هذا كله، أن اختفت من بعض المدن، الحدائق الخضراء والميادين والمساحات المفتوحة، وضاقت الشوارع بالمشاة والسيارات، وازدحمت وسائل النقل بشكل رهيب".

– **التشوه العمراني:** طفت هذه الظاهرة أو المشكلة في الجزائر حيث مست الكثير من المدن وحتى الكبرى منها حيث تتمثل هذه الظاهرة في تلك التعديلات غير قانونية التي يحدثها المواطنون على مساكنهم سواء كانت فردية أو جماعية مما أدى إلى الإخلال بالمظهر الجمالي للحي والمدينة بشكل عام، وتفشت هذه المظاهرة في العشريتين الأخيرتين نظرا لاحتياجات الأسرة المتزايدة وعجز الدولة على مواكبة العرض أدى بها إلى الانسحاب من قطاع السكن بصفة نسبية، حيث أن التشوهات لم تقتصر على السكنات فحسب بل تعدت إلى الاستيلاء على أراضي الغير والبناء عليها سواء كانت ملك للدولة أو العامة أو مساحات مشتركة بين مجموعة من السكان.

وتفيد آخر الإحصاءات لوزارة السكن والعمران لسنة 2008 بأنه مجموع قرابة 6 ملايين وحدة سكنية بمختلف أنواعها، نجد % 22 منها هي سكنات غير مشغولة و % 40سكنات غير قابلة للسكن كما تفتقد إلى معظم التجهيزات الضرورية و % 11سكنات قصديرية و % 17سكنات غير مكتملة و % 10من السكنات الإجارية التابعة للديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري، فهذه الأرقام تبين الوحدات السكنية التي تدخل ضمن نطاق السكن القابل للتشوه فالسكنات غير مشغولة تكون أكثر عرضة لفقدان رونقها بحكم هجرانها وعدم شغلها ناهيك عن الأنواع المتبقية.

– **غياب المساحات الخضراء:** المساحات الخضراء هي تلك المساحات المزروعة بالبنايات والمخصصة لأغراض، كتنسيق البيئة وتجميلها وتحسين خواصها المعيشية أو لاستعمالها في أغراض الترويح على النفس،

والاستجمام والنقاهة ومزاولة الرياضة، أو للفصل بين المباني العالية ذات الكثافة السكانية الكبيرة، مثل المساكن الشعبية، لتوفير الضوء والهواء النقي وكذلك لتهيئة متنفس للسكان عامة وللحماية من العوامل البيئية كالرياح والتيارات البحرية والعواصف والسيول، والتصحر الذي يؤثر على الإنسان والحيوان والمحاصيل النباتية، بالإضافة إلى توفير الأمن على الطرق ومنع حوادث المرور.

وإن المتأمل اليوم في مدننا يلاحظ النقص الكبير لهذه المساحات الخضراء، إن لم نقل انعدامها، مما يؤدي إلى فساد الذوق واعتياد القبح، وهذا أخطر أنواع التلوث، وهو ما يمكن أن يقضي على الآدمية نفسها يوما ما، مما يزيد مساحة العدوانية والسلوكات الحادة بين مجتمعاتنا، وخاصة بالمناطق العشوائية والشعبية المكتظة بالسكان وبالمؤثرات البصرية السلبية عنها في المناطق المخططة، وإن كانت هي أيضا تنقصها المساحات الخضراء في كثير من الأحيان لتمتع المدن بالمؤثرات البصرية السلبية، أي القبيحة.[1]

فلقد عوضت المساحات الخضراء بالمساحات المبنية والمسطحات المبلطة بالخرسانة أو البلاط تارة أخرى والزفت تارة أخرى، لتنتشر غابات الإسمنت على أراضي خصبة وأحيانا على أراضي زراعية من أجل الربح العقار ي والتوسع المادي غير المخطط، ليشكل فيما بعد خطر على البيئة، من جراء هذا التطور العشوائي والاستغلال الغير العقلاني للأراضي متجاهلين قيمة الأراضي الزراعية والدور الفعال الذي تؤديه المساحات الخضراء، والوظائف الجمالية والمعمارية لها وسط المدينة.[2]

هذه المدن التي يحتويها التخطيط على وجود حدائق عامة ومساحات خضراء خدمة الإنسان والأحياء السكنية تفوق المجال الترفيهي بل تشكل عاما الوحدة، إذ أنها يمكن أن تربط وتوحد بين العناصر المختلفة، المكونة للمنظر في التخطيط، فالمساحات الخضراء العامة والخاصة والشوارع والمباني يمكن أن تتعاون مكونة شبكة خضراء تعمل عل ربط العناصر وامتصاص المعالم المتشعبة بالمدينة، إلى جانب المظهر الجمالي الغلاب الذي تظهره.[3]

---

[1]– زريبي نذير وآخرون:المساحات الخضراء والتلوث البصري في المدن الجزائرية، الملتقى الوطني للمناطق الصحراوية، معهد الهندسة المعمارية، بسكرة، الجزائر، 2000، ص.ص: 293. 294.

[2]– نفس المرجع، ص 316.

[3]– خلف حسن الدليمي: التخطيط الحضري أسس ومفاهيم، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط1، عمان، 2002، ص 421.

3- اكتساح التوسع العمراني للأراضي الزراعية[1]

إن كانت الأراضي الزراعية، في الشمال، تعاني من مشاكل الانجراف والجفاف وانعدام الكفاءة في التسيير والاستغلال فإنّها أصبحت تعاني في الوقت الحاضر من خطر التوسع العمراني واكتساحه لأخصب الأراضي الزراعية في شمال البلاد، قدرت مساحة الأراضي الزراعية التي اكتسحها التوسع العمراني منذ 1962م إلى غاية 1992م بحوالي 150.000 هكتار وجهت لإنجاز المناطق السكنية الجديدة، أو لإنجاز المناطق الصناعية والمنشآت الاقتصادية الكبرى وتوسيع شبكة الطرق والمواصلات، أو اِنتشرت فوقها الأحياء العشوائية.

ويمكن توضيح خطورة الظاهرة بعدة أمثلة ميدانية، فعدد المناطق الصناعية المنشأة في الجزائر بحواف المدن والتي أحصيت سنة 1990م بحوالي 120 منطقة صناعية أنشأت في أغلب الأحيان فوق أخصب الأراضي الزراعية، وقدرت المساحات المستهلكة بواسطة السكن الحكومي في الفترة ما بين 1967م و1985م بحوالي 25.000 هكتار، وأمام زيادة الطلب على السكن وعلى الهياكل الأساسية والمركبات الرياضية والثقافية والجامعية والحاجة إلى المناطق الصناعية يتوقع أن تتواصل عملية التوسع العمراني على حساب الأراضي الزراعية في غياب عملية المراقبة من طرف الدولة بعد التنازل عليها.

4- المضاربة العقارية

أصبحت الأراضي الشاغرة في المدن الجزائرية محل مضاربة ورهان بين مختلف الجماعات المهيمنة والفاعلة في المدينة من أصحاب النفوذ المالي والسلطوي، باستعمالها واستغلالها لمناصبها للحصول على العقار بطريقة ملتوية تستغل الفراغات القانونية أحيانا وتخالفها في أغلب الأحيان، هذا رغم التحول الذي انتهجته الدولة الجزائرية بعد التسعينيات من خلال تحويل صلاحيات تسيير العقار من البلديات التي كانت تتحكم فيه وفق مرسوم 05 مارس 1974م نتيجة التبديد الكبير للعقار بسبب الارتجالية في طريقة توجيه المشاريع السكنية والصناعية أو بسبب نوعية الأشخاص المسؤولين عنها، إلى الوكالات العقارية من خلال "قانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جماد الأوّل عام 1411هـ المرافق لـ 18 نوفمبر 1990م، يتضمن التوجيه العقاري".[2]

"وفق هذا القانون أصبحت البلديات عبارة عن "فروع إدارية تمضي الوثائق" لا تستطع أن تجسد مشاريعها التنموي على الواقع، وأسندت مهمة العقار إلى الوكالات العقارية بموجب المرسوم 90-405 المؤرخ في 1990.12.22"[3] و"التي أصبحت آلة حقيقية أدت إلى تنامي المضاربة العقارية أكثر من أي وقت مضى منذ

---

[1]- بشير التجاني: مرجع سابق، ص-ص: 60-62.

[2]- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 49، سنة 1990م.

[3]- Hkim (S): La Dépossession des Elus de la Gestion de Foncier, In: le Quotidien d'Oran. N °25.02.2004.

الاستقلال"[1] "من خلال ظهور شبكة قوية وواسعة متكونة من إطارات عليا في الجيش والإدارة، تتحكم في العقار بكل أنواعه.

ومن هنا يمكن القول أنّ فساد النظام السياسي ومحدودية الدولة المركزية، والنظام الاقتصادي القائم على توزيع الريوع البترولية، أثناء حكم الحزب الواحد والتي استمرت بعد الانفتاح السياسي"[2] هي أهم العوامل التي تقف وراء ظاهرة المضاربة العقارية في المدن الجزائرية والتي أدت إلى ظهور مناطق حضرية سكنية غير مخططة لها، وهي ليست بتوسعات للمدينة، ولا هي مدن جديدة ظهرت وفق سياسة مستقبلية مخططة"،[3] ولكنها أحياء فوضوية في طريقة ظهورها، وتفتقر إلى التهيئة، رغم أنّ أغلبها يتشكل من فيلات فخمة، ومن هنا يتضح لنا أنّ مشكلات العقار في الجزائر متعلقة بالتشريع والتنظيم والتسيير غير العقلاني له.

[1]– Kamel (D:) Bireldjir, Fernand ville, Hai Khmesti, quand Oran Passe de Vieux Bâti Aux Mal, Male Bâtis, IN: le Quotidien D'Oran, N° .09.082004.

[2]– Addi (L): L'impasse de Populisme en Algérie, E.N.L, Algérie, 1990.

[3]– Kamel (D), Op, Cit.