

## 2 الأرض و الإشكالات العقارية:

### 1.2 السوق العقارية

الأرض المراد تعميمها، قبل كل شيء دعامة وسند فيزيائي للبنية المراد تشييدها. وكذا يمكن اعتبارها على أقل تقدير موضعا يكسب أهميته من خلال ربطه بالشبكات الحضرية التي تعمل على تقريبه من المرافق المركزية للحي. في الأخير هي بيئة تكسب قيمتها عن طريق الممارسات الاجتماعية، طبيعة الحي تنتج كذلك قيم عقارية متنوعة.

الأرض لا تقتصر على أملاك اقتصادية عادية متشابهة، سهولة التبادل تخضع للمعاملات البسيطة للسوق. على العكس فقدره الآليات الاجتماعية المؤثرة عن طريق حيازة الأرض و العلاقة الوطيدة بين آليات و الأساليب التاريخية التي بفضلها انتشرت البورجوازية في أوروبا.

من وجهة نظر اقتصادية الأرض تشكل ملك وسيطا، لا يمكن أن يكسب قيمته إلا بعد الاستغلال النهائي. مفهوم الملك الوسيط يتعارض و قانون *la valeur-refuge*

### 1.1.2 تنظيم السوق العقارية:

في الحالة العادية، تزيد قيمة العقار بفعل ميكانيزمات متعددة أهمها الزيادة الديموغرافية و النمو الاقتصادي من جراء زيادة الطلب على الأرض. لهذه الزيادة آثار اجتماعية بفعل انتقال الثروة من الطالبين للأرض إلى مالكيها. بالمقابل الآثار المعادية للمجتمع *antisociale* من جراء ارتفاع سعر العقار فهي جد حادة كلما زاد الطلب على الأرض ( النمو السريع للمدن، مواقع ذات وضعيات صعبة) زاد حجم التجمع، ففي المدن الميتروبولية الطبقات الأقل حظا تدفع من الأحياء المركزية نحو الضاحية البعيدة.

### 2.1.2 المضاربين:

في الغالب يهتمون بتحريف السوق بالرغم من كونهم مواطنين عاديين يرغبون في ضمان قدرتهم الشرائية للادخار لأيام الحاجة. من هنا المشكل يتمثل في البحث عن كيفية التوافق بين الملكية الخاصة و امكانية تحرير و بأسعار معقولة الأراضي الضرورية لتوسع و تهيئة المدن.

### 3.1.2 استرجاع الزيادة القيمة: *les plus-values*

يجب إعداد تشريعات خاصة تسمح للسلطات العمومية باسترجاع جزءا من زيادة القيمة، في فرنسا مثلا تفرض الضريبة على زيادة القيمة كنفسها المطبقة على الدخل في حالة البيع يتم قبل انقضاء 20 سنة من تاريخ البيع مع اشتراط الفهرسة و التخفيف التدريجي. لكن هذا النظام يمثل سلبية الدفع لحجر و المحافظة على الأراضي القابلة للبناء للتهرب من دفع الضرائب.

في بعض البلدان الرأسمالية و بالأخص في الولايات المتحدة تعتمد ميكانيزمات لاسترجاع بسيطة و آلية، الجماعات المحلية تستمد أهم مصادرها المالية من الضريبة العقارية التي تحسب تبعا للقيمة الفعلية للعقار المبني و غير المبني، هذه القيمة يتم مراجعتها دوريا أخذين بعين الاعتبار تطور الأسعار.

### 2.2 أدوات السياسة العقارية: *les outils de la politique foncière*

يجب اعتماد تقنيات للتنظيم الإداري للعقار، على سبيل المثال السياسة العقارية الفرنسية اعتمدت طريقتين رئيسيتين تتمثل في: منطقة التهيئة المؤخرة أو المؤجلة *Z.A.D zone d'aménagement différée* في الضاحية أو في القطاعات التي هي في طور إعادة التقييم وكذا حق الشفعة الحضرية *D.P.U droit de préemption urbain* في الأحياء الموجودة ومناطق التوسع المستقبلي المتوقع من طرف مخططات شغل الأراضي. و هي تتعلق، بدون التخلي عن المبادئ الحرة، بالسماح للفاعلين العموميين بالتدخل في السوق العقاري بفعالية و نجاعة. هذه الميكانيزمات تعيد شفافية السوق العقاري. ف *Z.A.D* تسمح بمراقبة مستويات أسعار العقار بتجميد القيم الموافقة للاستعمال الحقيقي للأرض قبل سنة من تاريخ إنشاء *Z.A.D*، هذا الإجراء تسمح بإقصاء الإيرادات المسبقة بدون الإضرار بالمالكين، كما يتم تحيين الأسعار سنويا.

### 3.2 المجالات الحساسة: *les espaces sensibles*

مع الزحف السياحي بالسواحل و و المناطق الطبيعية الخلابة التي مارست ضغطا لتنمية المحطات السياحية و تطوير الإقامة الثانوية عجلت بالمصادقة على قوانين خاصة بالساحل و الجبل لتأطير إجراءات العمران التشريعي و العملي في هذه القطاعات.

احتياجات أخرى تم اتخاذها لتسهيل المحافظة وفتح هذه الأماكن الهامة و خاصة المشجرة أمام الجمهور، صنفت ضمن قانون العمران تحت إسم المجالات الطبيعية الحساسة الولائية. ثم بعدها إنشاء ضريبة على التجهيزات تدعم خزينة البلدية.

#### 4.2 السقف القانوني للعقار:

بلغ سعر العقار في المراكز القديمة للمدن مستويات قياسية يصعب من مهمة مراقبتها من طرف البلديات.

لأجل تجاوز هذا الإشكال وجب اعتماد سقف قانوني للكثافة، الآلية تعتمد على تحديد حق البناء المرتبط بملكية الأرضية، للبناء بكثافة أكبر على المرقي *le promoteur* أن يشتري من البلدية حق تجاوز هذا السقف. مثلا من أجل  $cos = 2$  على المرقي دفع رسم أو ضريبة *redevance* تساوي سعر شراء الأرض لصالح البلدية.

هذا السقف يحقق عدة أهداف:

- يدعم خزينة البلديات بمصادر مالية إضافية مما يسمح لها بشراء أراضي بالمركز أو قريبة منها لتشييد السكنات الاجتماعية.
  - هذا الإجراء يسمح كذلك بتخفيف أثر التمييز الاجتماعي التي لا يمكن تجنبها حيث يتم يتبنى تكثيف المركز.
- بالمقابل لهذا السقف أثر ردعي لكونه يجر لجعل عمليات التكتيف أكثر تكلفة.

#### 5.2 النقاش حول إخضاع ملكية الأراضي للبلدية: *le débat sur la municipalisation des sol*

السقف القانوني للكثافة جر إلى انفصام جزئي بين حق ملكية الأرض و حق البناء توالت بعدها محاولات عدة كآلية تحويل الـ  $COS$  لم يكتب لها النجاح، كما هو الشأن بالنسبة لمحاولات أخرى أعلنت في وقت ما النقاش حول أهمية إخضاع الأراضي لسلطة البلديات أو بتعبير آخر حق

البناء، هذا النقاش طبعته صبغة إيديولوجية- مما أثر في محدودية نجاحه - تم اعتماده في بعض بلدان أوروبا الشرقية و بعض المدن الانجليزية، حيث تشتري البلديات العمالية و بطريقة نظامية منسقة أراض و مساكن خلال عشرات من الزمن لتكون تراثا عموميا هاما.

### 1.5.2 ارتباط العقار المبني بالعقار غير المبني:

قبل مباشرة الموضوع الخاص بالسكنات كان من الواجب تبين بالاعتماد على عوامل زمنية عمرانية و بسيكولوجية التي تتحكم في تكوين أسعار العقار المبني و غير المبني و كيف يرتبط نظامي هذين الأخيرين.

### 2.5.2 تكوين أو تشكيل الأسعار:

العقار شيء نادر مطلوب، من خلال هذا الأملاك العقارية المبنية و غير المبنية تخضع و بدون نقاش لعلم الاقتصاد.

### 3.5.2 ملاك غير منقولة:

غير منقولة بطبيعتها، أي غير قابلة لتغيير مكانها لغرض تسهيل المقاربة بين العرض و الطلب، هذه الميزة تجر إلى نتيجتين هامتين:

- في حالة اختلال التوازن المحلي للسوق العقار المبني لا يمكن تسوية الوضع على المدى القصير إلا عن طريق الأسعار. حيث تلتهب الأسعار بصورة عنيفة و كذا نفس الشيء في حالة انهيار الأسعار.

- المحيط الفيزيائي للأملاك يساهم و بقوة في تحديد قيمتها. فالعقار غير المبني قبل كل هو موضع داخل مجال ريفي أو حضري. قيمة هذا الموضع يرتبط بعدة عوامل موضوعية:

➤ و جود الشبكات التقنية

➤ القرب من التجهيزات العمومية

➤ سهولة بلوغ النقل الجماعي

و كذا عوامل ذات طابع رمزي التي يمكن اختصارها في مفهوم الصورة الاجتماعية. أما بالنسبة للأماكن العقارية المبنية فقيمتها تتحدد من خلال تنظيم و ترتيب و تداخل قيمة العقار الذي يشيد عليه البناء و عوامل أخرى رمزية ناجمة عن مظهره المعماري.

لكون المسكن المكتب المتجر وحتى المصنع و الورشة في جوهرها تكون تابعة أو خاضعة لمتغيرات و تحولات الدلالات و السمات الاجتماعية التي وجودها ضروري لتسمح لكل فرد من التعرف و أو الاستدلال في بيئته أو محيطه الاقتصادي الاجتماعي.

## 6.2 دور الصورة الاجتماعية للأماكن : *le rôle de l'image sociale des biens*

هذا المفهوم يمكن تدقيقه و تفصيله عن طريق التحقيقات الميدانية التي تتميز بالصعوبة و طول المدة الزمنية التي تستغرقها، فهي تهتم و تعتمد على تخصص الجغرافيا الاجتماعية كميدان جد معقد لما يحتويه من تنوع و تمايز أحيانا على مستوى الجزيرة الواحدة، أحيانا يصل لحد التناقض في حالة حي برمته يمثل تنظيم عمراني و مظهر معماري منسجم، بتعبير آخر البحث عن مظهر منسجم لوحدة عمرانية وفق تنظيم و تخطيط متناسق لحقيقة اجتماعية غير منسجمة، مثل اعتماد أنماط سكنية مستوردة في ظاهرها تعبر عن الحداثة لكن في الواقع ترفض من طرف مستعمليها، هذا الرفض ما هو إلا تعبيراً عن دور التمثيل الذهني كدلالة اجتماعية في تحديد قيمة هذه الأنماط.

## 7.2 فترات زمنية طويلة *des temporalités longues*

إنتاج الصورة سألفة الذكر تحتاج أو تستلزم مدة زمنية طويلة، فالصورة الاجتماعية للأحياء الموجودة تبقى في غالب الأحيان مستقرة مع أنه تشهد في بعض الفترات و تحت تأثير بعض الظروف تطورات البارزة التي تترجم بالمظهر الفيزيائي للحي، فكلما كان مسار اكتساب خصائص البورجوازية يحد أو يجر إلى تثمين الأملاك العقارية المبنية و ارتفاع أسعار الكراء، كلما كان المسار العكسي للافتقار *paupérisation* يعمل على إثارة فقدان قيمة التراث العقاري المبني و غير المبني.

السؤال المطروح هنا هل يتعلق الأمر بظاهرة طول المدة الزمنية؟ للتذكير نعلم على وحدة زمنية أكثر من 10 سنوات لأنه في مدة أقل لا يمكن بلوغ على إنشاءات جديدة أو تعديلات جوهرية في صورة الحي.

تطور أسعار العقار ناتج عن تفاعل سلسلتين من الأحداث وفق زمنين مختلفين:

من جهة التحولات و التغييرات في السوق العقارية تنتظم بين الباعة المرقين و المالكين أو ما بين المؤجرين و المستأجرين في فترة وجيزة من وجهة نظر دراسة القرار و اتخاذه،

من جهة ثانية التطور الاجتماعي الاقتصادي الشامل للتجمع الحضري المعني يلزم أو يستلزم توجهات طويلة المدى، لأنه يلزم تزايد أو تراجع في مختلف أنماط الطلب.

على سبيل المثال السياسات العمومية الخاصة بالسكنات و خاصة القرارات الظرفية التي تتجه لإنعاش إنتاج السكنات الفردية مع الحصول على الملكية تعطي صورة حية لأمثلة اتخاذ القرارات على المدى القصير بينما عواقب الآثار المتركمة أفضت اليوم لنتائج وخيمة. فالتمييز الاجتماعي و تراجع قيمة المجمعات السكنية الكبرى للمساكن الاجتماعية تسارعا بفعل الهجرة و رحيل الأسر التي تشهد استقرارا نحو المجال شبه الحضري (التجزئات).

هذا المثال صورة مصغرة لأمثلة كثيرة تشهد عن انفصام بين سياسة إنتاج السكنات و السياسة العمرانية. فالدولة تحتفظ بحق مراقبة الأولى و تتدخل غالبا وفق منظور ظرفي، في حين الثانية شهدت اعتماد اللامركزية من خلالها لا يمكن بلوغ النتائج إلا على المدى الطويل.

## 8.2 د الجدول بين التدخل او الفعل العمومي و مبادرات الخواص:

يضاف إلى هذا التعقيد في تداخل الأزمنة ذلك الناتج عن العلاقة الجدلية بين تدخل و عمل القطاع العمومي و الخواص، فالدراسة المعمقة لظروف تطور المجمعات السكنية تثبت الميزة الجدلية لهذه العلاقة المتبادلة

التفاوت في النمو الديموغرافي و نظيره الاقتصادي و العمراني يعمل على زيادة أسعار العقار في المراكز المدن، ما لبث يزحف نحو الأحياء الواقعة في الضواحي مما يثير التوجه نحو البورجوازية، في نفس الوقت اكتضاض و ازدحام السير و الشبكات التقنية تحت السلطات العمومية للتدخل لزيادة أو تقديم عروض عقارية أو تحسين كفي لهذه الخيرة بقرارات عمرانية جديدة أو بعرض برامج أشغال عمومية. هذا العمل أو التدخل العمومي تثير و في الوقت نفسه تحسين موضوعي لقيمة استعمال الأملاك و أثار لمنح قيمة للصورة الاجتماعية لهذه الأحياء.

فالسياسات العمومية العمرانية لها تأثير مباشر في ارتباط أسعار العقار المبني و غير المبني. فالآلية المشهورة هي تلك المتعلقة بتنظيم حقوق البناء وفق ما يمليه العمران التشريعي، من هنا السوق العقارية الحقيقية لا تتعلق بما هو شائع بالأرض و لكن بتلك المتعلقة بحقوق البناء. القطعة المراد البناء عليها أو كما يعرف بـ العبيء العقاري « *la charge foncière* » ( تكلفة حق البناء لكل متر مربع *S.H.O.N*). هذا النمط الأول يسير من اليوم من طرف البلدية سواء عن طريق نشر مخطط شغل الأراضي أو على شكل تعاقد لمنطقة التهيئة التشاورية *Z.A.C*

### 3 المسكن:

#### 1.3 المنطق الوظيفي للمسكن: *la logique fonctionnaliste du logement*

حسب النظرية الوظيفية يجسد المسكن وظيفة استثنائية خاصة، لأجلها يجب حجز و تخصيص جزء من المدينة، أتباع هذا المذهب العمراني لا يقبلون إلا بنسجين عمرانيين للأحياء السكنية: سكن جماعي في عمارات عالية محررة مجالات واسعة في الأرض لأجل انجاز المساحات الخضراء و مجمعات السكنات الفردية.

تطرق <sup>1</sup>*Auzelle* للمنطق الوظيفي في السكنات الجماعية ضمن جدول يلخص حاجيات السكان من وجهة نظر تهيئة التجمعات تتمثل في 12 نقطة، ثلاث خاصة بالمرأة خمس نقاط بالطفل و

<sup>1</sup> Collection « que sais-je ? », P.U.F, première édition, 1953.

أربع بالمسنين. يضيف ويطلب بأن يقتصر عدد سكان الحي ما بين 3000 و 8000 ساكن، و مدى تأثير الاعتبارات الاقتصادية التي تيرر سبب اختيار العوارض المتكونة من أربعة طوابق و الأبراج السكنية من تسعة طوابق بالرغم من عدم مناسبتها بسبب بعد المسكن عن المجال الأخضر في الأسفل و تعويضها بشكل غير كاف بالشرفات المغروسة *balcons-terrasse* .

كما يقترح رسيمات نظرية لتموضع البناءات حسب خطوط متوازية و متعامدة لضمان تشميس ملائم، يخلص من خلالها إلى تحديد كثافة البناءات ما بين 70 و 180 مسكن/ هكتار حسب عدد الطوابق المعتمدة (إلى غاية 17 طابقاً). الإشكال المطروح أن الاهتمام بالتوجيه الذي يقود إلى بعثرة نظامية للبناءات فوق الأرضية يقصى بشكل نهائي بلوغ أي شكل من أشكال التركيبة العمرانية المنشودة *supprime toute recherche de composition urbaine*.

### 2.3 التجزيئات:

إنتاج المساكن الفردية يرتكز على تقنية التجزيئات الترابية، اعتماد هذه الأخيرة يستدعي تنظيم إداري لتصحيح عيوب الممارسات السابقة الخاصة بالتجزيئات التي كان يقودها بعض العملاء حيث يعمدون لبيع القطع تهيئة و توطين التجهيزات العمومية. إضافة لذلك، التجزيئات عموماً ما يقوم بها أخصائون في مسح الأراضي (*géomètre*) أو المكلف بالمشروع (*maître d'œuvre*) المختص في البناء همهم الأساسي الحصول على أكبر عدد من القطع على حساب التركيبة و الشكل العمرانيين. هذا الوضع عجل بظهور و اعتماد قواعد ضرورية نذكر منها على سبيل المثال:

- تُصمَّمُ الطرق وفق معايير حدية ليتم تصنيفها ضمن طرق البلدية لأجل تأمين صيانتها،
- ارتفاعات *recul* (فسحة الرجوع للوراء) تفرض على حدود القطعة لضمان *prospect* أدنى بين المساكن، عموماً أدنى قيمة يعمل بها تقدر بـ 04 أمتار.
- لغرض مراعاة البعد العمراني تسند عملية الإنجاز لمقابلة واحدة أو مُرَقِّ واحد الذي يسلم مشروع السكنات جاهزاً للمحافظة على وحدة عمرانية منسجمة. لكن محدودية هذا الطرح تكمن بكونه يساهم في تحجيم و تقليص المسكن و تحويله إلى مجرد شيء استهلاكي يتم



تسليمه في صورة نهائية، بالتالي إمكانيات ضئيلة لبلوغ التوافق أو التكيف وفق الرغبات الشخصية.

### 3.3 دور الدولة

تجارب الدول الغربية فيما يخص السياسة السكنية تبين أن للدولة دورا كبيرا في ميدان التعمير من خلال تدخلها في قطاع السكن، خاصة بعد الحرب العالمية الثانية. تركز طريقة تدخلها حول مسألتين جوهريتين:

- الاختيار بين *l'aide à la pierre et l'aide à la personne*.
- برمجة الإنجازات التي تطرح إشكال الاختيار بين السكن الفردي و الجماعي.

### L'aide à la pierre 1.3.3

نقصد بها نظام يعتمد على قروض الدولة و تخصيصها للهيئات القائمة بالبناء أو تمنح للأفراد في حالة القيام بتشييد مساكنهم بأنفسهم. الحصول على هذه الإعانة يستدعي تحقيق جملة من المعايير التقنية و المالية، فالمساكن يجب أن تستجيب للمعايير محددة:

- المساحة الدنيا بالنسبة للمسكن و كذا الغرف،
  - مكونات البرنامج السكني فيما يخص مختلف أنماط السكنات، سقف التكلفة التي لا يمكن تجاوزها،
  - الدخل الأقصى الذي يمنح الحق في اختيار نمط المسكن الملائم.
- هذه الإعانة تستدعي تنظيما فيما يخص المعايير التقنية و المالية، للاستفادة من أي صنف من القروض الخاصة، السكنات يجب أن تستجيب للمعايير الواضحة:

- مساحة دنيا للمسكن و لكل غرفة،
- تركيبة البرنامج السكني بمختلف أصنافه،
- التكلفة القصوى التي لا يمكن تخطيها،
- الدخل الأعظمي الذي من خلاله يعطى الحق في بلوغ أي صنف من السكنات.

هذه المعايير تتحكم في بعض عناصر التصميم مما أثار تحفظ المعمارين من الكم الهائل من القوانين التي تعيق الإبداع.

### L'aide à la personne 2.3.3:

هذه الإعانة صورة مختلفة لسابقتها لكونها تعتمد على ميزانية المواطن أكثر منه مجال مسكنه، فيتعلق الأمر بتقليص الفارق المالية للحصول على مسكن عن طريق إعانة شهرية في حالة الإيجار و إعانة

خاصة في الحالات الأخرى، أما مستوى الإعانة فيحدد حسب سلم يعتمد على:

- دخل الأسرة
- عدد أفراد الأسرة
- سعر الإيجار
- نسبة الإجهاد *le taux d'effort* ( أي الجزء الذي يمكن تقديره بأنه مناسب ليخصص للنفقات المخصصة للمسكن على سبيل المثال نسبة من 15 إلى 20% تعتبر مقبولة).

هذه الإعانة تعتبر أكثر عدلا لكونها تلائم و بمرونة لمختلف الحالات متجنبين تأثيرات العتبة الناجمة عن *L'aide à la pierre*، على سبيل المثال عائلتين لها دخل متقارب ولكن أحدهما اقل من الدخل الأقصى و الآخر أكبر بإمكانهما الاستفادة من السكن الاجتماعي (*HLM*).

### 4.3 برمجة السكنات: *la programmation des logements*

تندرج ضمن اهتمامات التخطيط الاستراتيجي، من أجل الاستعمال الأمثل للقروض يقود لتوقع الاحتياجات. الاعتماد على بناء نماذج ايكونوميترية لتحديد الطلب على المساكن يصطدم بإشكال حقيقي يتمثل في أن هذا الطلب غير متماثل، يجب ترتيبه وفق أصناف حسب العناصر التالية:

- نوع الحي ( في المركز، حي قديم، في الضاحية)،
- عدد الغرف
- مستوى الدخل

- الاختيار بين الكراء و الحصول على الملكية
- الخيارات بين المسكن الفردي و السكن الجماعي

### 5.3 النقاش حول المسكن الفردي و المسكن الجماعي:

الاعتماد على التحقيقات الميدانية عن طريق استمارات استبيان لمعرفة رغبة الأفراد في تفضيلهم نمط سكن عن آخر لا يقودنا إلى شيء. فلا مجال لتفضيل الطموح على حساب الواقع المعاش في اتخاذ القرار المناسب، على ضوء هذا، الاختيار الفعلي للمسكن يأخذ بعين الاعتبار ليس و فقط النمط و لكن أيضا المسافة التي تفصلنا عن مركز المدينة ومكان العمل، القرب من التجهيزات، السعر و الجيرة.

النتيجة أن الاختيار لا يتم إلا ضمن ما تسمح به الإمكانيات الاجتماعية و المالية.

إشكال آخر مطروح يتمثل في غياب معرفة شاملة للأنماط السكنية، فتفضيل السكن الفردي ما هو في الحقيقة إلا رفضا صريحا للمجمعات السكنية الكبرى، فاعتماد نمط جديد يبعد فرضية البديل - اعتماد السكن شبه الجماعي- يجمع بين ايجابيات النمطين سالف الذكر (التحكم في تكلفة التهيئة الخارجية، القرب من التجهيزات حماية الخصوصية في المسكن و شخصنة المجال الداخلي للمسكن مما يكسبه قيمة المسكن الفردي).

### 6.3 من المسكن إلى السكن: du logement à l'habitat

النظرية الوظيفية كممارسة إدارية أدت إلى اعتبار المسكن كأحد أهم الأصناف الرئيسية للتخطيط العمراني. هذه النظرة الضيقة تم انتقادها بشدة، بل قاد إلى التوجه نحو اعتماد مفهوم السكن ضمن منظور التخطيط العمراني، فمصطلح السكن بالنسبة للبيولوجيين يعني الوسط الجغرافي المناسب لحياة صنف أو نوع حيواني، بالنسبة للجغرافيا يعني طريقة تنظيم و تعمير الوسيط الذي سيعيش فيه الإنسان من طرف هذا الأخير. تعارض أو استبدال السكن بالمسكن هو الإشارة لحقيقة أن المسكن لا يمكن فصله عن المجالات المكمل له:

- الطريق الذي تقود لمدخل البيت

- مجال ركن السيارة
- المجالات الحرة الخارجية المهيأة للعب الأطفال و التنزه
- المسار المؤدي لمواقف الحافلات، المدرسة و المحلات التجارية.

كذلك السكن هو إعادة إعطاء أهمية للممارسات اليومية للمجال المحيط بالمسكن.

### 7.3 تاريخ المسكن العائلي:

لإدراك مسار التغيير أو التحول من المسكن إلى السكن يجب التعرّيج و التطرق لتاريخ المسكن العائلي، بتعبير آخر الغوص في نماذج التنظيم العائلي و الحياة الاقتصادية المتحكمة في تنظيم و تصميم المجال السكني ( و تحديد الوظائف المنوط به)، وكذا دور كل فرد من أفراد العائلة، الرجل في العمل المرأة في البيت و الطفل في المدرسة- يترجم بالتوحيد التدريجي لنماذج المساكن- هذا ما نلمسه من خلال مسكن *HLM* الذي لا يعتبر سوى نموذج مصغر للشقة الكبيرة البورجوازية. الجهود الرامية لتطبيق نظامي لنمط موحد يذهب في نفس الاتجاه، أي فرض مكونات المسكن المستوحاة من طريقة السكن الخاص بالمجتمع البورجوازي و تعميمه.

### 8.3 التوجهات الحديثة:

جملة من التغيرات تميز وتؤثر في مكونات و تنظيم الحياة الحضرية، لعل أبرزها التحول من العائلة الممتدة إلى العائلة النووية، خروج المرأة للعمل، التآزر و التعاون بسبب سلوكيات الانطواء لدى العائلة النووية بالرغم من كون مختلف الأسر المكونة للعائلة الممتدة تبحث عن سكن ضمن وحدة متجاوزة لتسهيل و بعث روح التعاون و التآزر. في الحقيقة هذه السلوكيات الجديدة المتأصلة في المجتمعات المسماة بدائية هي مصدر الإلهام لإعادة بعث مفهوم تمركز السكان داخل المجالات الحضرية، بل و أثرت في السياسة السكنية كالحاجة للتجهيزات العمومية.

### 9.3 المسكن و نمط المعيشة:

في الحقيقة التطرق للنماذج العائلية يستوجب الكثير من الحذر أثناء مباشرة عملية البرمجة- لكون جل المسؤولين من معماريين ومبرمجين و إداريين يتخذون من نمط معيشتهم الخاصة نموذجا

لبرمجة سكنات الطبقات الشعبية- لابد من الاستشارة و كذا الاطلاع على الدراسات الاجتماعية الخاصة بالأنماط السكنية- *modes d'habiter*

على سبيل المثال المطبخ بأبعاده الكبيرة حيث يتم تناول الوجبات اليومية عادة المجتمعات الريفية ورثتها الطبقة العمالية، من غير الحكمة فرض نموذج مطبخ مصغر- مخبر (*mini cuisine* - *laboratoire*) في السكنات الاجتماعية، ولا فرض مطبخ مدمج و ملحق بغرفة المعيشة ( هذا السلوك يوافق فكر الأوساط المثقفة و الإطارات) بينما غالبا - فيما يخص الطبقات البسيطة - ما تحتفظ غرفة المعيشة بوضعها كمجال لاستقبال الضيوف مؤثثة بصورة مثالية لا تستعمل إلا ظرفيا بينما المطبخ المجال المثالي لعمل المرأة

الخلاصة التي يمكن استنباطها أنه يتم تسجيل الملاحظات الخاصة بأنماط المعيشة الخاصة بالمعنيين بدون أحكام مسبقة كمحاولة الوصول و بشكل دقيق لتفضيلاتهم و إشراكها ضمن الخيارات

السياسة السكنية ترتبط بشكل كبير بما يعرف بمتطلبات التطور الاقتصادي خاصة ما يتعلق بإيواء الأسر بالقرب من أماكن العمل، هذا الفعل مُزج و لمدة طويلة بين انشغاليين اثنين: أحدهما إنساني بالعمل على تحسين ظروف الطبقات الكادحة و الثانية تتعلق بضمان المراقبة الاجتماعية للجماهير العمالية لأجل إخضاعهم و توجيههم نحو الصناعة- الصرامة الهندسية للمجمعات السكنية وفق الفكر الوظيفي شاهدة على استمرار هذا التقليد، بتأمين شفافية الحي، بتفادي الزوايا المنعزلة ، تسهيل المراقبة.

### 10.3 التخمين في ماهية السكن: *Penser habitat*

سياسة النماذج و مسابقات الأفكار *concours des idées* ما هي إلا أداة لإثارة اهتمام المؤسسات وأصحاب المشروع وردود أفعالهم كالتحكم والتأثير على التكلفة. هذه الإجراءات و للأسف جرت صاحب المشروع لاعتبار المسكن مجرد وظيفة بدون أي رابط بالمحيط المستقبلي.

الأهمية تكمن في التفكير في السكن أي الإطار المعيشي ضمن المجمعات السكنية، الجزيرة و الحي، فالتحديد الدقيق لبرنامج سكني يستوجب و يفرض حوار و تعاون بين المعماري و العمراني المسؤول عن الحي، البحث عن مظهر عمراني نوعي يستحق هذا الجهد.

ما يتعلق بالسكن الجماعي، القاعدة الذهبية توحى بأنه لا يمكن تخطي الطابق الرابع أو الخامس لأجل احترام المقياس الإنساني. فهي توافق إمكانيتين بسيطتين و هامتين:

- القدرة على تحديد نافذة مسكنك عند العودة إلى بيتك، هذا ما يخلق رابط وجداني affectif بين المسكن و المحيط

- تسمح لأمهات الأطفال بمراقبتهم و حراستهم.

هذا الارتفاع يوافق كذلك حجم شجرة يافعة يسمح بملائمة هادئة و نقية بين الكتل المبنية و المجال الطبيعي المتمثل في المغروسات.

كل الظروف سألقة الذكر تجعل من المسكن فالسكن وحدات جامدة يصعب حيابة مجالها من طرف مستعمليها، فالتبرير الاقتصادي بفرض سقف قانوني للتكلفة يمنح ورقة بيضاء لعمل المصمم بعيدا عن المستعمل المستقبلي للمجال، يضاف إليها الخيارات التكنولوجية التي جرت و أفرزت النمذجة يصعب من خلالها حيابة أو إعادة حيابة المجال السكني.

في الأخير تخطيط وتصميم المجال السكني عملية معقدة تستلزم تدخل عدة اختصاصات مع مراعاة بعض الثوابت: أن السكن عبارة عن مسار لا منتوج، أن العامل المحدد و الحاسم هو معرفة نمط معيشة الفرد و المجتمع المراد التصميم و التخطيط لأجله لتحديد النمط السكني المناسب، يضاف له معطيات الموقع و مدى تأثير البعد و القرب من مركز المدينة أو التجمع الحضري و كذا الخدمات و التجهيزات العمومية و في الأخيرة علاقة الجيرة و القرب من مكان العمل.

## 4 التجهيزات العمومية

### 1.4 المنطق الوظيفي للتجهيزات:

أنصار الوظيفية و كذا الممارسات الإدارية تتجه لتقليص التعقيد المتحرك للواقع المعاش ( نمط المعيشة مكون دائم التغير و التعقيد) إلى مجرد قائمة من الحاجات الواجب تلبيتها، حيث يعتبر السكان مجرد تدرج في الفئات العمرية كل منها يعرف بنمط الحاجيات: الشيوخ الشباب الرياضيين المتدربين...الخ.

الإشكالية الكلاسيكية للتجهيزات العمومية تشمل على جدولة الفئات العمرانية، تحديد معايير الحاجيات الموافقة لكل فئة ثم برمجة الإنجازات.

### 2.4 مثال التجهيزات المدرسية:

الاحتياج ناجم عن إلزام تشريعي الذي يلزم تدرس كل الأطفال بعد سن السادسة. حساب ديموغرافي بسيط يسمح بتوقع الاحتياجات الواجب تلبيتها لعدة سنوات بصورة مسبقة، بعدها و اعتمادا على معايير تسمح بتوقع عدد الأقسام و المجمعات المدرسية اللازمة لكل حي و كذا الشأن بالنسبة للملاعب الرياضية، المسابح...الخ لضمان التربية البدنية.

بعده بإمكان المكلف بالتصميم اختيار موضع هذه التجهيزات التي تسمح بتقليص المسار الواجب قطعه من طرف الأطفال، مع مراعاة الظروف الملائمة من تشميس و إضاءة مستقرة. ثم التجهيزات التي تربط بها و تكملها. المرحلة الموائية التي تتطلب تآزر مجموعة من المتدخلين من تكوين الملف إلى على على تأشيريات مختلف المصالح و الإدارات للمصادقة الضرورية للحصول على الإيرادات المالية اللازمة في مدة زمنية قياسية. توجد شبكة للتجهيزات.

## 5 البرمجة العمرانية:

يعتبر تحليل العناصر العمرانية كخطوة أساسية من عملية التخطيط العمراني من أهم هذه العناصر نذكر: الموقع الطبيعي، النمو الحضري، النمطية العمرانية، البنية العمرانية، الديناميكية الحضرية، عناصر الهوية...الخ.

بعد التحليل تأتي عملية البرمجة العمرانية كخطوة أساسية لوضع مخططات شغل الأراضي و التجزيئات الترابية كصورة مثالية لتحديد طبيعة استغلال الأرض و التحكم فيها وفق ما يتلاءم واحتياجات و طموحات الأفراد و الجماعات طبقا للخصوصيات الاجتماعية، الاقتصادية و الثقافية.

قبل الخوض في ماهية البرمجة و حيثياتها، الجدير بالذكر هنا بأنه لا بد من إعداد دراسة شاملة وفق تدرج السياسة العمرانية المعتمدة، من المستوى الوطني الإقليمي فالمحلي، نذكر منها:

*S.N.A.T, S.R.A.T, P.A.W, P.D.A.U, P.O.S, LOTISSEMENT*

لأجل احترام و التقيد بهذه السياسة و يجب تبني أدوات ومقاييس وفق إطار قانون يدعى بالتشريع العمراني، من أهم وسائله أدوات التعمير. الهدف المتوخى من هذا التشريع منح للجماعات المحلية و السلطات العمومية الفرصة لإعداد و تبني إستراتيجية واضحة لأجل تنظيم، تنشيط و مراقبة النمو الحضري ضمن دراسات استشرافية ناجعة وفق مفهوم التخطيط العمراني.

### 1.5 عناصر التحليل العمراني المستعملة في البرمجة:

- تحليل المناطق والأحياء السكنية المراد تخطيطها ضمن البنية العمرانية التي تحتويها،
- تحليل العلاقة بين المناطق المراد تخطيطها و المحيط المجاور،
- وضع تصور لما سيكون عليه المشروع موضوع الدراسة الذي يتمثل في رسيمات تترجم و تجسد الأفكار و المبادئ و المعتمد،
- تحديد المساحة المخصصة للتعمير - الخاصة بهذا المشروع - من أصل مساحة التدخل،
- تحديد برنامج البناء (تحديد المساحات المكونة للمشروع) و التي تتضمن:
  - السكن، العدد النمط و المساحة
  - المرافق، نوعها، المساحة حسب الشبكة،



- الطرق و الشبكات المختلفة،
- النشاطات المدمجة، مساحتها، عدد المناصب التي توفرها.

### 2.5 التصميم

بعد الفراغ من المرحلة السابقة يشرع في المرحلة الثانية المعنونة بالتصميم التي بدورها تحوي النقاط التالية:

- وضع تصور دقيق يضمن تركيبة و تنظيم مجالي منسجم للمحتوى نفسه
- تبني عناصر تنظيمية وهيكلية تضمن ربط المشروع و البنية العمرانية المحيطة بها لضمان اندماجه في النسيج العمراني،
- تحديد القواعد و المعايير القانونية الواجب اعتمادها و احترامها.

### 3.5 برمجة المجال السكني (إعداد البرنامج):

لإنجاز برمجة هذه الأخيرة يلزمنا مجموعة من المعطيات الضرورية نلخصها في النقاط التالية:

1. معرفة قدرة استيعاب منطقة التعمير من حيث السكن و المجالات المكتملة له، المرافق العمومية، الطرق الثانوية، النشاطات الإنتاجية غير المضرة و المدمجة مع السكن.
2. تحديد الكثافة السكنية الصافية و الخام و مقارنتها و مثلتها المحددة في المخطط التوجيهي،

3. تحديد نمط السكن الواجب اعتماده حسب العوامل التالية:

- توجيهات و تعليمات المخطط التوجيهي،
- الخصوصيات الطبيعية و الاصطناعية للموقع،
- خصوصية المجتمع موضوع الدراسة -الخصوصيات الاجتماعية، الاقتصادية و الثقافية- وعلاقتها بالبيئة الطبيعية،

فيما يتعلق بعملية الاختيار يجب مراعاة النقاط التالية:

### 1.3.5 اعتماد نمط ملائم:

يراعي الخصوصية الاجتماعية و يضمن الراحة الفيزيولوجية و النفسية من خلا تحقيق مساحة سكنية مناسبة و كذا الشأن بالنسبة لعدد الغرف و مساحتها و المجالات المكتملة للمسكن تبعا لمكونات الأسرة و عدد أفرادها و طريقة معيشتها،

### 2.3.5 الجانب الاقتصادي :

سواء على المستوى العمراني - تفضل نمط على آخر حسب الإمكانيات المتوفرة و النجاعة الاقتصادية- أو على المستوى الفردي- الإمكانيات المالية للأسرة التي تتيح لها حرية أو تقيدها في اختيار النمط السكني،

### 3.3.5 معرفة نسبة المجال غير المبني التابع للسكن :

و تتمثل في : الطرق الثالثة، المساحة المخصصة للمواقف، مساحات الترفيه و المساحات الخضراء و مساحة لعب الأطفال و أخيرا المساحات المتروكة بين البنايات أو العمارات التي تضمن التشميس الإضاءة الطبيعية و التهوية الجيدة.

### ملاحظة:

تحديد المساحات المخصصة للمجال التابع للسكنات يتم عن طريق معرفة عدد السكنات و بالتالي عدد السكان الذين سيتم خدمتهم، في الوقت نفسه يشكل مفتاح تحديد هذه الأخيرة.

على سبيل المثال:

مثال:

في حالة تخطيط حي سكني يحتوي 2000 وحدة سكنية، بمعدل شغل مسكن يقدر ب 6، و معدل نشاط ب 0,33.

المطلوب:

- حساب عدد المناصب المخصصة للقطاع الثانوي الثالثي المدمجة مع السكن،
- حساب المساحة المخصصة للنشاطات في القطاع الثانوي و الثالثي المدمجة مع السكن.

مع العلم أن نسبة 30% من اليد العاملة تشتغل في القطاع الثانوي و 25% منها مدمجة مع السكن،

70% من اليد العاملة تشتغل في القطاع الثالثي و 50% منها مدمجة مع السكن،  
كل منصب شغل في القطاع الثانوي المدمج مع السكن يستلزم مساحة تقدر بـ 50م<sup>2</sup> و  
كل منصب شغل في القطاع الثالثي المدمج مع السكن يستلزم مساحة تقدر بـ 25م<sup>2</sup>.

#### 4.5 تحديد البنية التحتية للطرق و الشبكات المختلفة

لابد أن يراعي النقاط التالية:

- اختيار النمط الملائم ، الأكثر نجاعة (عمليا و اقتصاديا)،
- تحديد مخططات الشبكات (*les tracés des réseaux*)،
- تحديد أبعاد المنشآت التحتية أو القاعدية.

تنقسم البنية التحتية للشبكات من النقاط التالية:

#### 5.5 شبكة التموين بالمياه الصالحة للشرب:

تعتمد على تحديد كمية المياه اللازمة لمختلف الاستعمالات اليومية، بدورها تنقسم للنقاط التالية:

- الاستهلاك اليومي من طرف السكان (لتر/ يوم/ ساكن)،
- المرافق العمومية (لتر/ يوم/ م<sup>2</sup>)،
- السقي، الرش و تنظيف الطرقات (لتر/ يوم/ م<sup>2</sup>)،
- الحرائق طبقا لمقاييس الحماية المدنية التي تحدد عددها وأماكن تموضعها،
- الاحتياط (م<sup>3</sup>)

#### 6.5 شبكة التطهير (الصرف الصحي):

تعتمد على كمية الأمطار المتساقطة وكذا ما تفرزه الاستعمالات اليومية المنزلية المياه المستعملة،  
الصناعية...الخ. عموما يجب الأخذ بالحسبان:

- بالنسبة لمياه الأمطار: الذروة المطرية، الكثافة والحجم، و كذا خصائص الموقع وما ينجم عنه من معامل السيالان (coefficient de ruissellement)
- بالنسبة للمياه المستعملة: كمية المياه المستعملة اليومية التي لها علاقة مباشرة بالاستهلاك اليومي (لتر/ثانية/ساكن).

### 7.5 شبكة الطرقات:

يتم تحديد جهاز البنية التحتية للطرق اعتمادا على النقاط التالية:

- التدفق المتوقع للحركة،
- اتجاه الحركة و علاقتها بالمحاور الرئيسية،
- الخصوصيات الوظيفية (تخصيص الطرقات)،
- ترتيب و تصنيف الطرق،
- الخصوصيات القياسية و الهندسية للطرق