



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي

معهد تسيير التقنيات الحضرية

*Gestion des Techniques Urbaines*



*université oum el bouaghi*

مجلة علوم المدينة، المحيط  
والأقاليم



العدد 02/أكتوبر 2021م

ISSN 0000-0000

جامعة العربي بن مهدي – أم البواقي

معهد تسيير التقنيات الحضرية

## مجلة علوم المدينة، المحيط

### و الأقاليم

أعضاء لجنة التحرير:

- الدكتورة : نوال قلاب ذبيح – أستاذ محاضر قسم – أ – رئيس تحرير المجلة
- الدكتورة : نجلاء غرابي – أستاذ محاضر قسم – ب – مساعد محرر
- الأستاذة: نضال عبيدي – أستاذ مساعد قسم – أ – أمين المجلة

العدد 02/أكتوبر 2021م

## كلمة السيد مدير الجامعة

باحثينا الكرام، السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

يسعدنا أن نتواصل معكم ونضع بين أيديكم الإصدار الأول من المجلة العلمية المحكمة " علوم المدينة، المحيط والأقاليم " والتي تصدر عن معهد تسيير التقنيات الحضرية بجامعة أم البواقي ، دعما لرسالة الجامعة العلمية والمعرفية ومساهمتها في التنمية الفكرية الشاملة و تُعنى بالعلوم الإنسانية والتطبيقية. وإيماننا منّا بأنّ النشر العلمي هو ربيع المعرفة، وهو في الوقت نفسه القلب النابض للجامعة، والواجهة للنشاط الفكري والبحثي والعلمي، والدّعمة التي تستند إليها كل مكونات الجامعة، فإنّنا قد أسسنا لسياسة ناجعة وناجحة تركز على فتح الأبواب أمام كل باحث ومبدع يبدى الإضافة ويصنع التميز، مسخّرين كلّ الطاقات والإمكانات في سبيل إيصال المعرفة إلى كل مكان في وطننا الحبيب وفي العالم من خلال ما تتوفر عليه الجامعة من مجلات علمية محكمة تمثل مصادر مهمة للباحثين وكتب علمية ومطبوعات .

ومما لا شكّ فيه أن الثورة الرقمية في كل مجالات الحياة المعاصرة وما تتيحه الشبكة العنكبوتية بكل أدواتها المؤثرة ، يجعلنا لانستغني عنها، على مستوى نشر المعرفة وعولمة الإنتاج العلمي والبحثي ووصولهما إلى شريحة واسعة داخل المجتمع الأكاديمي بمختلف فئاته بما يفيد الإنسانية عموما والأسرة العلمية الجزائرية على وجه الخصوص.

وحرصًا من وزارة التعليم العالي والبحث العلمي على الارتقاء بواقع المجالات العلمية المحكمة، قامت بتخصيص بوابة الكترونية خاصة بالنشر العلمي (المنصة الجزائرية للمجلات العلمية - ASJP) وإيلائه الأهمية القصوى في برامج الحكومة وفي القانون التوجيهي للتعليم العالي والبحث العلمي، من أجل ترقية النشر العلمي وفتح آفاق جديدة له ، متجاوزين بذلك مشاكل النشر التقليدي. كما أعطت الوزارة الوصية أولوية قصوى للإنتاج والنشر العلمي الأكاديمي في كل عملية تقييم لكل مناحي الحياة الجامعية مستغلين فعالية أدوات النشر المبتكرة في الوقت الراهن. إنّ تأسيس مجلة "علوم المدينة، المحيط والأقاليم" بنسختها الإلكترونية استعدادا لولوج البوابة الإلكترونية (ASJP)، يأتي كرهانا علميا وتحديا هاما وجادا للحاق بركب التطور التكنولوجي الذي دخل مجال النشر الجامعي.

إننا ندرك الدور الهام الذي ستلعبه مجلتكم " مجلة علوم المدينة المحيط والأقاليم "في تطوير وترقية النشر العلمي داخل الجامعات الجزائرية ومواكبة الإنتاج العلمي للباحثين المختصين من أساتذة باحثين وطلبة الدراسات العليا في مجال المدينة وتهيئة الإقليم وذلك بنشر الحيوية وتشجيع الابتكار من أجل التنمية المستدامة للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم وكمحاوله لإدماج الواقع في البحث العلمي وإدخاله إلى العالم الرقمي مما سيسهل عملية التواصل بين مختلف الباحثين والمهتمين به دا الموضوع وسينعكس ذلك بلا شك إيجابا على جودة البحث العلمي ومردوديته في مجال ضبط قواعد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم والعمل بها في إعداد كل مشاريع التنمية المحلية والمخططات المتعلقة بها .

وفي الأخير، نَهيب بكل الباحثين المهتمين سواء من داخل الوطن أو خارجه التواصل الهادف مع هيئة تحرير المجلة عن طريق المساهمات العلمية المتنوعة التي نأمل بلأن تثري ميدان البحوث العلمية وترتقي بهذه المجلة التي تعتبر من قلائل المجالات المتخصصة في هذا الميدان وتمنحها دورا متميزا و نفتح آفاق جديدة للنشر العلمي بالجزائر.

**مدير الجامعة**

**الأستاذ الدكتور زهير ديبلي**

## كلمة السيد مدير المعهد

تعيش المدن في وقتنا الحالي العديد من التحولات والتغيرات التي مست جميع بنياتها الأساسية وأثرت على مورفولوجيتها وتخطيطها الحضري، استجابة منها للتحديات التي تواجهها إجراء التوجه نحو أنماط جديدة للتحضر وما رافقها من متطلبات جديدة للحياة في خضم العديد من المشاكل الحضرية التي تُعاني منها كأزمة السكن والنقل والمرور، وانتشار التلوث باختلاف أنواعه، وتدهور العديد من البنيات الحضرية وظهور الفوارق الحضرية بين مختلف المناطق... في الوقت الذي أصبحت تواجه فيه مدن العالم مشاكل التغير المناخي، والبحث عن موارد بديلة، وابتكار أساليب جديدة للاستغلال والاستخدام الطاقوي للدفع بالفاعلية الاقتصادية وضمان عدالة اجتماعية لكل فئات المجتمع والمحافظة على توازن البيئة... لتحقيق التنمية المنشودة ضمن ديناميكية حضرية تراعي أبعاد الاستدامة التي يُطمح لتجسيدها على آفاق مستقبلية تدمج العديد من الفاعلين من جهات مختلفة في إعداد استراتيجيات تشاركية ترمي لتأسيس دور فعال للمجتمع المحلي في صنع القرار ومعالجة مختلف المشاكل الحضرية تماشيًا مع الطموحات والانشغالات الآنية والمستقبلية. وتأتي مجلة " علوم المدينة، المحيط والأقاليم Sciences de la ville, de l'environnement et des territoires" في عددها الافتتاحي لتُقدم عددًا من البحوث التي تعالج بعض القضايا الحضرية في بعض المدن الجزائرية من جهة، وكدعوة للباحثين للمشاركة في التحليل والتفكير المشترك لمختلف القضايا والمشاكل التي تعاني منها المدينة على عدة مستويات مجالية في ارتباط مباشر مع الإقليم، لتشكل قاسمًا مشتركًا بين مختلف التخصصات العلمية وتتقاطع فيها كل المقاربات تعكس من خلالها الاهتمام المتعدد الأوجه النابع بوحدة المصير الحضري المرتبط بالمجتمع، والاقتصاد والبيئة.

د.شواي السعيد

## كلمة السيدة رئيسة تحرير المجلة

بعد استهلالنا بقوله تعالى ((إِن تَسْتَفْتِحُوا فَقَدْ جَاءَكُمُ الْفَتْحُ)) الأَنْفَال 19 والصلاة على رسول الله صلي الله عليه وآله وسلم ، نستفتح متكئين عليه ومستعِين به على إصدار عددنا الأول لعام 2020 م ، لمجلة علوم المدينة ، المحيط و الأقاليم الصادرة عن معهد تسيير التقنيات الحضرية بجامعة أم البواقي - الجزائر - فقد آبت مجلة علوم المدينة ، المحيط و الأقاليم على نفسها إلا أن تكون مجلة علمية محكمة ، تعنى بالعلوم الإنسانية والتطبيقية ، وتصدر باللغات العربية والإنجليزية و الفرنسية .

معبرة عن آمال وطموحات جامعة أم البواقي في توسيع دائرة أفقها الثقافي، وتحقيق رسالتها العلمية التخصصية والعامّة من خلال ما ينشر فيها من بحوث في شتى فروع المعرفة الإنسانية ، ومؤسسة لرسالتها تجاه المجتمع المنتمية إليه والمنتمي إليها أساتذة وطلابا وموظفين ، فاتحة الباب مشرعا أمام العقول النيرة الرصينة والأقلام الجادة ، لتأخذ طريقها في تحقيق ما تصبو إليه من طموحات علمية من خلال ما ينشر فيها تحت مظلة النخبة العلمية والوظيفية كما يفرضه التقويم العلمي الدقيق والسري المتعارف عليه ، ويتبع شروط النشر المعلن عنها. واطاعة ضمن أهدافها تحقيق رغبة قطاع كبير من أعضاء هيئة التدريس والمتخصصين علميا ووظيفية، التي ظلت المؤسسات البحثية وأدواتها موصدة أمامها أو انعدمت كليا. في غير تحديد للكاتب أن يكون من هذه الشريحة أو تلك، أو منتميا لهذا التخصص أو ذاك، تصدر المجلة رافعة لواء الصدق والموضوعية في عملها، قابلة برحابة صدر النقد الهادف البناء الذي يدفعنا إلى مزيد من التقدم والنجاح. آمليين أن يحظى عددنا البكر باهتمامكم ، حتى نشعرنا بأن هذا الجهد المبذول قد حقق بعض ما نصبو إليه ، وهذا كله سينمو بفضل تشجيعكم ومشاركتكم الفاعلة .

د. قلاب ذبيح زوال

## التعريف بالمجلة:

مجلة المدينة، المحيط و الأقاليم " *Sciences de la ville, de l'environnement et des territoires*" هي مجلة علمية محكمة تصدرها جامعة "العربي بن مهدي" أم البواقي، نصف سنوية تعنى بنشر البحوث المتعلقة ب: التسيير الحضري، التقنيات الحضرية، المدينة والإقليم، البيئة الحضرية(حماية المجالات الحضرية من الأخطار ) ، جغرافية المدن، التخطيط الحضري (كتخطيط المدن الجديدة و المناطق السياحية والنقل )، العمارة و العمران، العقار، الاعتماد على وسيلة نظم المعلومات الجغرافية في عملية التخطيط و التنمية بكل أبعادها... وكل ماله علاقة بالظاهرة الحضرية، باللغات العربية والفرنسية والإنجليزية.

وتهدف المجلة إلى إيجاد مجالاً مرجعياً للنشر في مجال المدينة، الإقليم، البيئة، استخدام الوسائل الحديثة في عملية تحليل المعطيات المجالية و اتخاذ القرار، كل ما له علاقة بالظاهرة الحضرية والارتقاء بها علمياً. حيث تهدف المجلة إلى تشجيع الباحثين للمساهمة بإنتاجهم العلمي في إيجاد حلول و طرح الأفكار التي من شأنها فهم المشاكل التي تواجهها المجالات الحضرية.

## شروط النشر بالمجلة:

- يجب أن يتسم البحث بالجدية، الموضوعية واحترام حقوق الملكية الفكرية والأمانة العلمية ، وأن يُقدم إضافة علمية ومعرفية.
- يجب أن يتوفر بالبحث أجديات البحث العلمي: إشكالية، تحليل، مناقشة، نتائج...
- يجب أن لا يكون البحث قد سبق نشره أو مقدّم للنشر بمجلة أخرى، ولا بد أن يقدم الباحث إقراراً خطياً.
- يجب أن يُكتب البحث بإحدى اللغات الثلاث: العربية، الفرنسية والإنجليزية.
- يرفق البحث بملخصين أولهما بلغة المقال و الثاني بلغة أخرى من المذكورة أعلاه على أن يكون أحدهما بالعربية و ذلك في حدود صفحة واحدة.
- ترسل ورقة النشر في شكل ملف مرفق عبر البريد الإلكتروني مكتوب ببرنامج (Microsoft Word)
- أن لا يتعدى عدد صفحات البحث عن 20 صفحة (مقاس أ 4)، نوع الخط بالعربية TraditionalArabic مقاسه في النص 14 و 12 بالنسبة للهوامش، أما اللغة الأجنبية نوع Times New Roman مقاسه في النص 12 و 10 بالنسبة للهوامش.
- تنظم المراجع و هذا باختيار طريقة من طرق الفهرسة المعروفة في ترقيمها و تسلسلها.
- تقدم الأشكال والصور والخرائط ضمن نص البحث بصيغة (JPEG) ولا بد أن تكون واضحة وسهلة القراءة.
- تخضع البحوث المقدمة للمجلة للتحكيم العلمي السري، لتوضيح مدى صلاحيتها للنشر.

- على الباحث إجراء كافة التعديلات المطلوبة من الهيئة العلمية و ذلك للسماح بنشر المقال.
- يمنح للباحث الذي تم نشر مقاله في المجلة نسخة إلكترونية من العدد، و كذا شهادة معتمدة من المجلة تفيد قبول بحثه للنشر بالمجلة و تاريخ النشر و العدد الذي نشر به .
- تُعبر البحوث المنشورة في المجلة عن آراء مؤلفيها ولا عن رأي المجلة.
- يرجى الاطلاع على المزيد من تفاصيل النشر في المجلة باللغات الثلاث في الملاحق رقم 01, 02 و03.
- ترسل الأبحاث إلى البريد الإلكتروني للمجلة:

[revue.sciencesdelaville.gtu.oeb@gmail.com](mailto:revue.sciencesdelaville.gtu.oeb@gmail.com)

#### اللجنة العلمية للمجلة:

الاسم	البريد الإلكتروني
أ. د صالح بوشمال - جامعة أم البواقي	s_bouchemal@yahoo.fr
أ. د فؤاد بن غضبان - جامعة أم البواقي	fouad.benghadbane@gmail.com
أ.د اسماعيل يوسف - جامعة المنوفية - مصر	ismail.youssif@art.menofia.edu.eg
أ.د قرفية الصادق - جامعة عنابة	gsaddek1@yahoo.fr
أ.د قسوم جمال الدين - جامعة عنابة	jamelguessoum@yahoo.fr
أ.د بن ميسي احسن - جامعة قسنطينة 03	benmissi_ahcene@yahoo.fr
أ.د مازوز السعيد - جامعة أم البواقي	mazouz.said@univ-oeb.dz
أ.د عداد محمد الشريف - جامعة أم البواقي	addad.cherif@uni-oeb.dz
أ.د بوسماحة احمد - جامعة أم البواقي	bousmaha06@yahoo.fr
أ.د خياري عبد القادر - جامعة أم البواقي	hhkhiari@yahoo.fr
أ.د بلعيد عبد الحكيم - جامعة أم البواقي	abdelhakim.belaidi@gmail.com
أ.د بن زقوطة محمد سعيد - جامعة أم البواقي	Benzagouta.ms@univ-oeb.dz
د. صيد سفيان - جامعة عنابة	Universid.dz@gmail.com
د. بوزحزح فؤاد - جامعة قسنطينة 03	fouadov2002@yahoo.fr
د. ابراهيم جبنون - جامعة تبسة	djebnour@univ-tebessa.dz
د. قلاب ذبيح نوال - جامعة أم البواقي	Naouel38@hotmail.com
د. بلحارث توفيق - الجامعة التونسية	taoufik.belhareth@gmail.com
د. أمينة جبار الدليمي - جامعة الأنبار - العراق	amnajabbar2016h@gmail.com
د. محمد السوداني - جامعة الإسكندرية - مصر	Mohamed.esodany@alexu.edu.eg



Dr.adel.elsadany@gmail.com	د. عادل عبد المنعم السعدني - جامعة قناة السويس - مصر
assialifa@gmail.com	د. ليلى آسيا - جامعة قسنطينة 01
khouadjahanene@gmail.com	د. خوادجية سميحة حنان - جامعة قسنطينة 01
toufik_mazouz@yahoo.fr	د. مازوز توفيق - جامعة أم البواقي
saadali.badreddine@univ-oeb.dz	د. سعدالي بدر الدين - جامعة أم البواقي
zerrouki.hichem@univ-oeb.dz	د. زروقي هشام - جامعة أم البواقي
boulkaibeta@yahoo.fr	د. بولكعبيات عيسى - جامعة أم البواقي
milimohamed2@gmail.com	د. ميلي محمد - جامعة المسيلة
aissa.grib@univ-tebessa.dz	د. عيسى غريب

## محتويات العدد 02

الصفحة	العنوان	المؤلف
03-02	كلمة السيد مدير الجامعة	هيئة التحرير
04	كلمة السيد مدير معهد تسيير التقنيات الحضرية	
05	كلمة رئيسة التحرير لافتتاحية العدد الأول	
08-06	التعريف بالمجلة	
10-09	قائمة محتويات العدد	
32-11	دور أدوات التعمير في عملية التوسع العمراني بمدينة بئر العاتر	عيسى غريب لزهر غرزولي
46-33	تغير السياسات السكنية وتأثيرها على وتيرة وآليات إنتاج السكن بقسنطينة.	ليلى آسيا
61-47	القرارات السياسية، النمو الحضري والديناميكيات الإقليمية: دراسة التحولات الحضرية في ضواحي مستغانم.	غريبي محمد معاشو حاج محمد

73-62	Dynamique de recomposition des Fronts Urbains des Boulevards périphériques en formation, Est-elle une nouvelle forme de gentrification urbaine ?- <i>Cas d'étude OuledYaich (Blida)</i>	Mohamed Cherif ADAD Zakaria ZOUGGARI
88-74	Colonisation des espaces publics dans la métropole Abidjanaise : le cas de la rue au plateau	Frédéric Armel MEMELJohachimBohou Konan KOFFI Ange Jocelyne N'guessan KOFFI
110-88	Étude de l'effet de la configuration spatiale sur les pratiques sociales des usagers. Cas des 600 logts et des L.S.P Hidhab à Sétif en Algérie.	ZEROUATI Wiem
130-111	L'UNIVERSITE JEAN LOROUGNON GUEDE ET MUTATIONS DE LA VILLE MOYENNE DE DALOA (CÔTE D'IVOIRE)	KOBENAN AppohCharlesbor
141-131	شروط النشر باللغات: العربية، الفرنسية و الإنجليزية	الملحق

## دور أدوات التّعمير في عملية التّوسع العمراني بمدينة بئر العاتر

عيسى قريب<sup>(1)</sup> لزهـر غرزولـى<sup>(2)</sup>

<sup>1</sup> أستاذ محاضر بقسم الهندسة المعمارية و العمران، كلية العلوم والتكنولوجيا جامعة العربي التبسي، تبسة. الجزائر  
aissa.grib@univ-tebessa.dz

<sup>2</sup> أستاذ محاضر بقسم الهندسة المعمارية و العمران، كلية العلوم والتكنولوجيا جامعة العربي التبسي، تبسة. الجزائر  
Lazhar.gherzouli@univ-tebessa.dz

**المخلص:** يتطرق البحث لموضوع التّوسع العمراني كإشكالية تواجه مختلف الفاعلين في المجال الحضري ، كما يتناول دور أدوات التّعمير والممارسات الميدانية لمختلف الأطراف الفاعلة وانعكاساتها على البيئة والمجال الحضري؛ ومنه الوصول لبعض النتائج والتوصيات التي من شأنها مرافقة الفاعلين في وضع التصورات والبرامج المناسبة للتحكم في النمو الحضري، وبما يضمن أرياحية في تحقيق أهداف التنمية الحضرية والمحافظة على البيئة. للإجابة على التساؤلات الرئيسية اعتمد البحث على مقارنة البحث الميداني، وتشخيص الإشكالية بالاستقصاء حول الموضوع لدى الأطراف الفاعلة بمدينة بئر العاتر التي اختيرت كحالة دراسية لهذا البحث.

وقد خلص البحث لتحديد بعض مسببات التّوسع العمراني المتسارع؛ منها التباين الكبير بين الأهداف النظرية لأدوات التّعمير والممارسات الميدانية لصانعي القرار، و عدم مرافقة الإطار النظري للدراسات العمرانية بآليات المتابعة لتحقيق الأهداف المسطرة، وعلى ضوء ذلك رقدّم بعض الاقتراحات لتفعيل دور كل الشّركاء في المجال الحضري، ومرافقة العمل النظري بخطوات عملية وفق مقارنة تشاركية، من أجل وضع الأطر الملائمة لتحقيق الاستدامة في توسع وتسيير المدن.

**الكلمات المفتاحية:** التخطيط الحضري، أدوات التّعمير، التّوسع العمراني، الفاعلون، بئر العاتر.

### Role of urban planning tools in the urban extension to the city of Bir El Ater

#### Abstract:

The research tackles the issue of urban extension as a problem facing the different actors in the urban field. It also discusses the role of urban planning tools and practices of different actors and their implications for the environment and the field. It includes some conclusions and recommendations that will accompany the actors in formulating the appropriate perceptions and programs to control urban growth. Ensures comfort in achieving urban development and Environmental Protection. In order to answer the main questions, the research relied on the field research approach, and the diagnosis of the problem with the investigation on the subject among the actors of the city of Bir El Ater, which was selected as a case study for this research.

The research concludes to identify some of the causes of accelerated urban extension, including the great discrepancy between the theoretical objectives of urban planning tools and field practices for decision-makers, and not to accompany the

theoretical framework of urban studies with follow-up mechanisms to achieve the objectives underlined, and in this light we offer some suggestions to activate the role of all partners in the field of urban, Theoretical and practical steps in a participatory approach, in order to establish appropriate frameworks for achieving sustainability in the expansion and management of cities.

**Keywords:** urban planning, urban planning tools, urban extension, actors, Bir El Ater.

### المقدمة:

يهدف هذا البحث لتقييم دور ونجاعة أدوات التعمير في عملية التوسع العمراني بمدينة بئر العاتر، عن طريق تحليل المجالات الحضرية لعيّنة دراسية اختيرت كنموذج، وقد انتهج البحث في خطوة أولى تسارع التوسع العمراني على المجال وفي خطوة ثانية تطرق للبعد الزمني لهذا التوسع، هذه العيّنة عبارة عن مجال حضري على شكل قطب عمراني في طور الإنجاز، يقع بالجهة الشمالية الغربية للمدينة مساحتها حوالي 200 هكتار.

### أولاً. التّعريف بمدينة بئر العاتر:

تقع مدينة بئرالعاتر شرق الجزائر بالجهة الجنوبية الشرقية لولاية تبسة، وتحتل موقعاً إستراتيجياً، جعل منها همزة وصل بين عدة مدن بشمال الجزائر وجنوبها، ونقطة عبور بين داخل البلاد وخارجها، كونها مدينة حدودية مع الجمهورية التونسية، وتتنمي المدينة لمنطقة ضاربة في قلب التاريخ، فقد أُشير إلى تاريخ المنطقة القديم وارتباطها بالحضارة العاترية حسب ما بيّنه (عمورة، 2010، ص.10)، ويقدر عدد سكانها حسب التوقعات الإدارية لسنة 2015 حوالي 91355 نسمة، يقيم 92 % منهم داخل المدينة، التي تسيطر على مجمل الخدمات الأساسية والمرافق العمومية.

الشكل رقم(1): صورة بالأقمار الصناعية تبين موقع مدينة بئرالعاتر

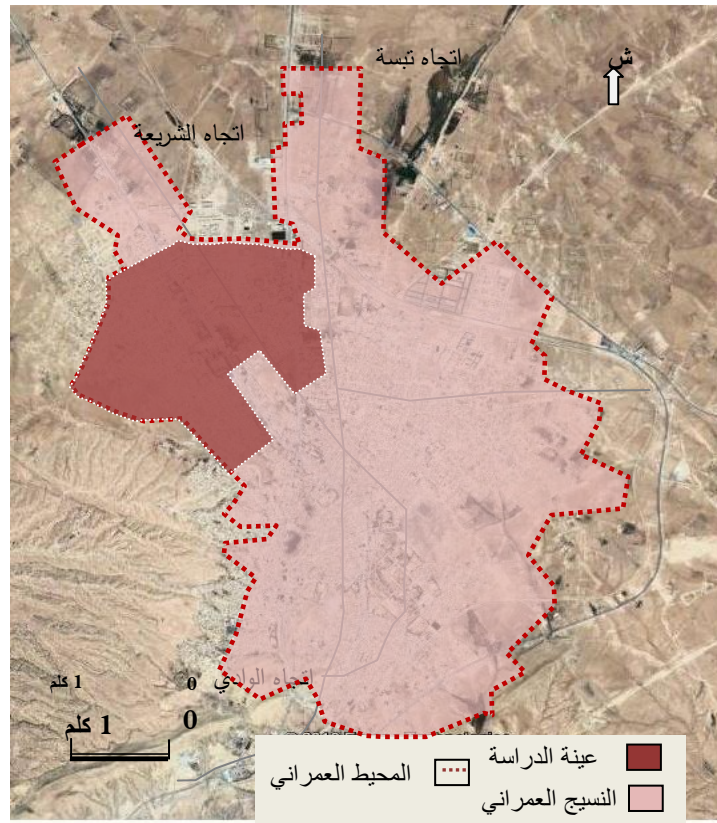


المصدر: Google Earth 2016، بتصريف.

### ثانيا. تحليل المجال المغطى بمخطط شغل الأراضي: تباين بين البرمجة والتخطيط

المجال المغطى بمخطط شغل الأراضي د 1 يمثل بالنسبة للبحث نقطة التقاء لثلاثة مفاهيم أساسية، وهي التوسع العمراني الذي تشهده المدينة على هذا المجال وممارسات الفاعلين التي تترجمها برامج المشاريع المنجزة خاصة السكنية منها، وأدوات التهيئة والتعمير يعبر عنها مخطط شغل الأراضي د 1 وهو مخطط تم استنفاد مساحته بنسبة 85% تقريبا، إذ سيقف البحث على مدى احترام توجيهات هذا المخطط من طرف صانعي القرار، و سيطّلع على ممارسات الفاعلين وكيفيات تعاملهم مع طبيعة البرامج من جهة ومع ما هو موجود من إمكانات للتعمير من جهة أخرى .

#### الشكل رقم 02: يبين موقعينة الدراسة



المصدر: Google earth + المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الباحث، 2016

### 1. مجال السكن: الاستخدام المهيكل لمجال الدراسة

السكن هو الاستخدام المهيمن والمهيكل لمجال الدراسة ، إذ يتصدر ك أولوية في برامج السلطات العمومية وبالتالي يعدّ مؤشر مهم وقاعدة قوية لبناء التصورات والاقتراحات الضرورية ، وبيّن الجدول الموالي عدد السكنات المقترحة وتوزيع أنماطها على مخطط شغل الأراضي المدروس .

الجدول رقم 01: عدد السكّانات المقترحة بمخطّط شغل الأراضي د 1

نمط السّكن	عدد السكّانات	المساحة (هكتار)	الكثافة (سكن/هكتار)	معامل شغل الأراضي	آفاق الانجاز
الفردى	1355	42.14	32,15	0.8	على المدى
الجماعى	836	18.11	46,16	0.4	المتوسط
نصف الجماعى	349	06.37	54,78	0.3	
المجموع	2540	66.62	/	/	

المصدر: التّقرير التّهاى لمخطّط شغل الأراضي د

حسب الأرقام المبينة بالجدول أعلاه يتّضح أن حيّز مخطّط شغل الأراضي سيحتضن 2540 وحدة سكنية، منها نسبة 53.34% موجهة للسكن الفردى وبكثافة تقدر بـ 32.15 سكن/هكتار وهى م ضارعة لتلك الكثافة المسجلة بالمدينة والتي تقارب 16 سكن/هكتار ، أما عن التّوجه العام لمخطّط شغل الأراضي في تحديد نمط السكن المقترح فنلاحظ أنه شجع اقتراح السكن الفردى بحكم ضمان نوعا من التّوافق مع الخاصية الاجتماعية وعادات سكان المنطقة ، وكتقدير لعدد السكان يتّضح أن ما يقارب 15240 نسمة<sup>1</sup> سيقطنون بهذا المجال بكثافة سكانية تقدر بـ 164 نسمة/هكتار، وهى كذلك مضاعفة للكثافة السكانية المسجلة بالمدينة، وبالتالي على المستوى التّطري تتّضح أهداف مخطّط شغل الأراضي الزامية لاستغلال العقلاى للمجال الحضرى، والخروج من النمط الفردى والانتقال التّدرجى نحو النمط الجماعى بالقياس على البعد الزمنى لتوجيهات المخطّط التّوجيهى المنتهية دراسته سنة 1996، والذي ضبط التّوسع العمرانى للمدينة على المدى المتوسط في هذا المجال أى في آفاق 2006 وكأقصى تقدير في آفاق 2009، أما على المستوى الميدانى وهو الجانب الأساسى والمهم للدراسة فقد كانت التّنتائج التي توصل لها البحث كالتّالى:

### 1.1.1. السكن الفردى:

سنتعرف بواسطة هذا العنصر على المجال الجغرافى والمدى الزمنى الذي غطى هذا النوع من شغل الأراضي، والذي يعدّ توسّعا عمرانيا حصل في الزّمان والمكان المحددين بمخطّط شغل الأراضي وآفاقه الزّمنية والمجالية.

#### 1.1.1.1. على البعد المجالى:

بعد المعاينة الميدانية التي خصّت المجال المبرمج للسكن بمخطّط شغل الأراضي وأيضا بعد الاتّصال مع مختلف الفاعلين في هذا القطاع، تبين أن هناك نقصا كبيرا في تسجيل وبعث البرامج المتعلّقة بهذا النمط، حيث قدر عدد السكّانات الفردية المنجزة بـ 563 سكن، وهو عدد ضعيف مقارنة بالعدد الذي تمّ اقتراحه بمخطّط شغل الأراضي، وقد أنجزت هذه السكّانات في شكل تحصيلات وعمليات عقارية مختلفة وذلك كما يلي:

<sup>1</sup>تم تقدير عدد السكان على أساس أن معامل شغل السكن يقدر بـ: 6 فرد/مسكن.

**أ. التّحصيلات التّرقية:**

بلغ عدد القطع المخصّصة للسكنات الفردية في إطار التّحصيلات التّرقية المسيرة من طرف الوكالة العقارية الولائية 353 قطعة موزعة على موقعين، وقد تمّ شراء وإنجاز هذه القطع من طرف الخواص، وهي منجزة عموماً بنسبة تقارب 30%.

**ب. التّعاونيات العقارية:**

وهي التّعاونيات العقارية الخاصّة التي تمّ إنشائها بهدف الترقية العقارية، وفي هذا الخصوص سجلنا وجود رخصة تجزئة واحدة تضم 30 قطعة أرضية وقد أنجزت على قطعة أرض مخصّصة أصلاً لاحتضان عدد أكبر، أما النسبة الفيزيائية للإنجاز فهي أيضاً تقل عن 15%.

**ج. السكن التّساهمي:**

بلغ عدد السكنات الفردية المنجزة في إطار صيغة السكن التّساهمي 180 سكن، منها 150 سكن منجزة من طرف الوكالة العقارية الولائية بنسبة 100%، و30 سكن أسند إنجازها وتسييرها لمؤسسة ترقية عقارية خاصّة وهي أيضاً منتهية الإنجاز.

كحوصلة لهذا النمط نستخلص أن هناك نقص كبير في المساحة المستغلة رغم توجيهات أدوات التّعمير، وترجع الأسباب في ذلك إلى عدم تكفّل المرقّين العقاريين بهذا الملف كاستثمار عمومي، حيث بقيت نصف المساحة غير مستغلة للغرض الذي خصّصت من أجله، ويعد لقائنا مع الفاعلين في هذا القطاع (البلدية + الوكالة العقارية الولائية) اتّضح أن هناك توجّه جديد للسياسة العقارية تشجّع السكن الجماعي بدل الفردي لنجاعة هذا النمط في امتصاص الطلب المتزايد على قطاع السكن وتخفيف الضغط الذي يعاني منه هذا القطاع عموماً، ومن هنا نشير أن ممارسات السّلطات العمومية كفاعل رئيسي بالمدينة لم تتوافق إلى حدّ ما مع توجيهات أدوات التّهيئة والتّعمير، والسبب في ذلك قد يعود ل تغيير الطّروف الاقتصادية والاجتماعية للبلاد أو بفعل تغيير السياسة العمرانية في قطاع السكن، وبالتالي نوّكد أن الجانب التّشريعي والممارسة على الميدان يؤثّران على عملية تخطيط المجال الحضري.

**2.1.1. على البعد الزّمني:**

يهدف هذا العنصر لاستقراء البعد الزّمني في مختلف الممارسات على المجال الحضري، وذلك بالتّطلع على آجال إنجاز مختلف المشاريع لتقييم مدى التزام المعنيين بتوجيهات مخطّط شغل الأراضي من ناحية الآجال الزّمنية، وبعد الاطلاع على ملفات تحصيلات السكن الفردي تبين أن آخر قرار يتعلّق برخصة التّجزئة صدر سنة 2007، وهي الرّخصة التي يتمّ بموجبها تحويل ملكية العقارات والتّصرف وهي أيضاً تحدّد شروط البيع وأشغال التّهيئة وآجال الإنجاز التي تقدّر بـ 03 سنوات كأقصى تقدير، بمعنى أن آجال الإنجاز ستكون في حدود سنة 2010، وبالتالي فهي تتطابق مع توقّعات مخطّط شغل الأراضي وكذا المخطّط التّوجيهي، إلا أن هذا الأجل في الواقع لم يغطّ كل التّوقّعات

واكتفى على 563 سكن فقط ، وبالتالي لا نستطيع القول بأن هناك ديناميكية تخصّ هذا التوسع العمراني على الأقل في خاصية السكن الفردي سوى على البعد المجالي أو على البعد الزمني.

## 2.1. السكن الجماعي: كثافة البرنامج أثرت على احترام توجيهات المخطط

حسب توجيهات مخطط شغل الأراضي فقد تم اقتراح 836 وحدة سكنية في مواقع تتوسط تقريبا حيز مخطط شغل الأراضي وبكثافة سكنية تقدر بـ 46.16 سكن/هكتار وبعدهد سكاني سيكون في حدود 5000 نسمة، هذه الاقتراحات تستشرف من خلالها الدراسة أن تجسّد في آفاق متوسطة حتى سنة 2010.

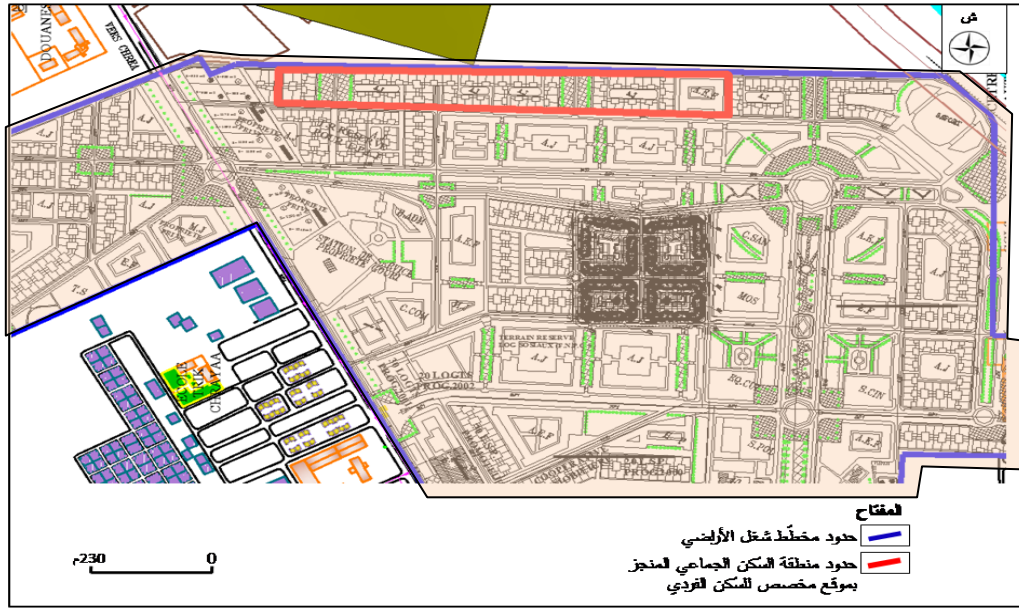
على الميدان بينت المعاينة الميدانية والمقابلة التي أجريت مع الفاعلين في هذا القطاع أن عدد السكنات المسجّلة كعمليات مشاريع على هذا المخطط تقدر بـ 1838 وحدة سكنية ، وقد أنجز منها 1400 سكن بما في ذلك أشغال التهيئة الخارجية، وبقراءة بسيطة لهذا الرقم يتّضح أن العدد المسجّل في هذا النمط من السكن يتجاوز ضعف ما هو مقرّر بمخطط شغل الأراضي، وهنا يُطرح التساؤل عن موقع إنجاز العدد الفائض المقدر بـ 1002 وحدة سكنية والتي تتطلب مساحة تقارب 21.70 هكتار ، وبعد المعاينة الميدانية والاطلاع على محاضر اختيار الأرضية الخاصة بهذه المشاريع تبين أن هذا الإشكال عولج بواسطة عمليات تكثيف حضري على الأرضيات المخصّصة للسكن الجماعي ؛وذلك بمضاعفة معامل شغل الأراضي الذي أصبح يتجاوز 60% من المساحة الممنوحة كما تمّت إضافة طابق في بعض المواقع، وتمّ أيضا تثبيت ما يقارب 400 سكن على المساحات المتبقية من الأراضي التي كانت مخصّصة للسكن الفردي، (انظر الشكل رقم 03).

هذه الإجراءات اتّخذت بشكل استعجالي يهدف إلى تسريع عمليات الانطلاق في المشاريع وصرف المبالغ المالية المرصودة، دون القيام بخطوات عملية لتكييف أدوات التعمير مع حجم هذه المشاريع لضمان مرونة في تحقيق الأهداف على الجانب العمراني . فالملاحظ على هذه الحالة تغلب الجانب الإداري المتعلّق بالتسيير على الجوانب الأخرى المتعلقة بالتخطيط والتعمير، وهو ما سيخلف في المستقبل اختلال كبير وانعكاس سلبي على الميدان يتعلّق خاصة بالعناصر التالية:

- ✓ نقص المرافق الأساسية التي ستخدم العدد الفائض من السكان الذين سيبلغ عددهم بعد عملية الإسكان حوالي 6000 نسمة.
- ✓ عدم قابلية مختلف الشبكات التقنية (طرق، شبكة التطهير والصرف الصحي، شبكة المياه الصالحة للشرب) لتوفير الخدمات الضرورية للسكان.
- ✓ بغض النظر عن الدراسة الجيوتقنية والتي تحدد الارتفاع المسموح به للمباني (للعلم أنه تم تغيير ط+1 الخاصة بالسكن الفردي إلى ط+5 للسكن الجماعي الجديد)، فإنه تطرح عدة تساؤلات عن الكثافة السكانية الجديدة.



الشكل رقم 03: يبين منطقة مخصصة للسكن الفردي أنجزت بها سكنات جماعية



المصدر: مستخرج من مخطط شغل الأراضي در ومعالجة الباحث، 2016

### 1.2.1. على البعد المجالي:

قطاع السكن في الجزائر وخاصة الاجتماعي من اختصاص ديوان الترقية والتسيير العقاري التابع لوزارة السكن والعمران والمدينة، وقد بذلت السلطات العمومية مجهودات كبيرة لامتصاص العجز المسجل في هذا القطاع، وحسب وزير السكن والعمران فإن الدولة قامت "بتخصيص غلاف مالي يزيد عن 3700 مليار دينار (أي ما يعادل 50 مليار دولار) لقطاع السكن بالنسبة للفترة ( 2010 - 2014)، ستسمح توقعات المخطط الخماسي الجديد بتجسيد برنامج رئيس الجمهورية السيد: عبد العزيز بوتفليقة، الذي جعل من امتصاص العجز في السكنات أولوية في عمل الحكومة، ومن خلال تجنيد 20% من اعتماد التجهيز يكون قطاع السكن قد استفاد من مخطط تنمية غير مسبوق، فقد تمت برمجة مليوني مسكن للخمس سنوات المقبلة سيتم تسليم منها ما مجموعه 1,2 مليون مسكن خلال الخماسي 2010 إلى 2014<sup>2</sup>، هذه الأرقام تعكس سياسة الدولة في قطاع السكن والتي سوف تخلق ديناميكية تمس كل القطاعات المعنية، هذه الأخيرة ستتدخل على المجالات الحضرية وتطرح وقتها إشكالية قابلية أدوات التعمير لاحتواء هذه البرامج.

استفادت بلدية بئر العاتر من هذا البرنامج بحصة تقدر بحوالي 2270 سكن منها 260 سكن ريفي، والعدد المتبقي الحضري تم تثبيت معظمه (1838 سكن من أصل 2010 سكن) بحيز مخطط شغل

<sup>2</sup>مجلة السكن، مجلة إعلامية لوزارة السكن والعمران، العدد06 سنة 2011، ص 82.

الأراضي د<sub>1</sub> و 172 سكن فقط بحيز مخطط شغل الأراضي د<sub>2</sub><sup>3</sup>. وخصّصت مساحة إجمالية تقدّر بـ 34.48 هكتار شملت: كامل المساحة المخصّصة للسكن الجماعي المقدرة بـ 18.11 هكتار وكذا المساحة المخصّصة للسكن نصف الجماعي المقدرة بـ 6.37 هكتار كما تم إلحاق مساحة تفوق 10 هكتار كانت مخصّصة للسكن الفردي، هذه الأرقام تؤكد تجاوز التوقعات المجالي لمخطط شغل الأراضي حيث لم يحدث توافق بين الجانبين التّخطيطي والتّنفيذي، وبالتالي ستخلق ديناميكية في التّوسع العمراني على حساب استشراف أدوات التخطيط الحضري. وفيما يلي جدول يتضمّن توزيع البرنامج على المواقع المحددة بموجب محاضر اختيار الأرضية والتي اعتمدت نهائياً لإنجاز البرنامج .

الجدول رقم 02: مواقع إنجاز برنامج السكن للخماسي (2010-2014) ببلدية بئرالعائر

الموقع	المرقي العقاري	العدد	صيغة السكن
مخطط شغل الأراضي د <sub>1</sub>	ديوان الترقية والتسيير العقاري	1028	عمومي إيجاري
مخطط شغل الأراضي د <sub>1</sub>	ديوان الترقية والتسيير العقاري	490	ترقوي مدعم
مخطط شغل الأراضي د <sub>1</sub>	الوكالة العقارية الولائية	280	تساهمي اجتماعي
مخطط شغل الأراضي د <sub>1</sub>	مؤسسة ترقية عقارية خاصة	40	تساهمي اجتماعي
مخطط شغل الأراضي د <sub>2</sub>	ديوان الترقية والتسيير العقاري	172	عمومي إيجاري
المناطق الزيفية	مديرية السكن + الخواص	260	سكن ريفي

المصدر: قسم السكن والتجهيزات العمومية لدائرة بئر العائر+ معطيات بلدية بئر العائر، 2015

### 2.2.1. على البعد الزمني:

إن العمليات المسجّلة في إطار البرامج الخماسية تشهد انطلاقها خلال السنة الأولى من البرنامج وكأقصى تقدير خلال السنة الثانية، وبما أن المشاريع المنجزة بمخطط شغل الأراضي د<sub>1</sub> مسجلة ضمن البرنامج الخماسي (2010 - 2014) مما يعني أن انطلاق المشاريع سيكون ما بين سنتي: 2010 و 2011، وهي تقريبا نفس الآجال المحددة للتوسع العمراني على المدى المتوسط والتي تضمّنها مخطط شغل الأراضي وأيضا المخطط التوجيهي للبلدية، وعليه فهناك نوعا من التوافق في الآجال الزمنية لعمليات الإنجاز مع توقعات أدوات التعمير، وعليه فديناميكية التوسع العمراني تكون قد خصّصت المجال الحضري وأثّرت على التقديرات المرتبطة بتوفير المساحات اللازمة للبرامج دون التأثير على المدّة الزمنية لإنجازها.

### 3.1. السكن نصف الجماعي:

على الميدان لم يلاحظ إنجاز هذا النمط من السكن بالرغم من توفر الوعاء العقاري، وفي الأثناء تم استغلال جزء من الأرضية لإنجاز مشاريع السكن الجماعي (برنامج 280 سكن). وحسب المعنيين تعود

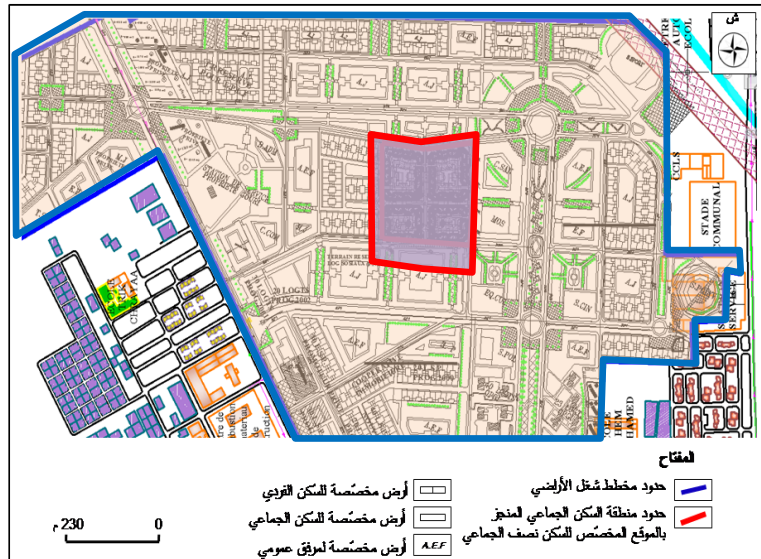
<sup>3</sup> تجدر الإشارة إلى أن مخطط شغل الأراضي ديتّمت المصادقة عليه سنة 2002، وهو مبرمج للتوسع على المدى المتوسط بنفس أهداف مخطط شغل الأراضي د<sub>1</sub>.

أسباب ذلك لعدم برمجة مشاريع بهذا النمط، حيث لم يتم اقتراح سكنات نصف جماعية نهائياً سوى من المستوى المحلي أو من خلال البرامج القطاعية.

وللبحث في أسباب هذا التوجه أوضح رئيس اللجنة البلدية للتهيئة العمرانية أن برامج السكن الجماعي لها القدرة في امتصاص العجز المسجل في قطاع السكن وتتميز بسرعة الإنجاز عكس الأنماط الأخرى، وأشار في نفس الغرض أن عدد طالبي السكن على مستوى بلدية بئر العات ارتفع خلال السنوات الأخيرة ليصل حدود 10000 طلب مودع على مستوى المصالح المعنية، وهو مؤشر على عجز حظيرة السكن بالبلدية التي لا يمكن مواجهتها ببرامج السكن الفردي أو نصف الجماعي، كما صرح أن مصالح البلدية توافق هذا الطرح من الجانب الاجتماعي بغض النظر على الانعكاسات السلبية على الجانب العمراني والبيئي.

وبالتالي نؤكد أن أخذ القرار في تسجيل وتوجيه البرامج يتم من جهة واحدة وهي الجهة التي تحوز على سلطة التحكم في باقي المستويات الفاعلة، وهو ما أثر على المقترحات المحلية وانعكس سلباً على توافق البرامج مع اقتراحات مخطط شغل الأراضي. هذه المنهجية التي تتعامل بها السلطات العمومية مع المجالات الحضرية توفر حلولاً آنية لأزمة السكن المدعومة بدورها من طرف السياسة العامة للبلاد، ويعتبر هؤلاء بأنهم حققوا نتائج إيجابية على المستوى الاجتماعي للسكان في حين يكونوا قد حققوا أضراراً على باقي المستويات الاقتصادية والبيئية حيث لا تظهر سلبيات ذلك في الوقت الحالي.

الشكل رقم 04: يبين منطقة مخصصة للسكن نصف الجماعي أنجزت بها سكنات جماعية



المصدر: التقرير النهائي لمخطط شغل الأراضي د1 + معالجة الباحث 2014

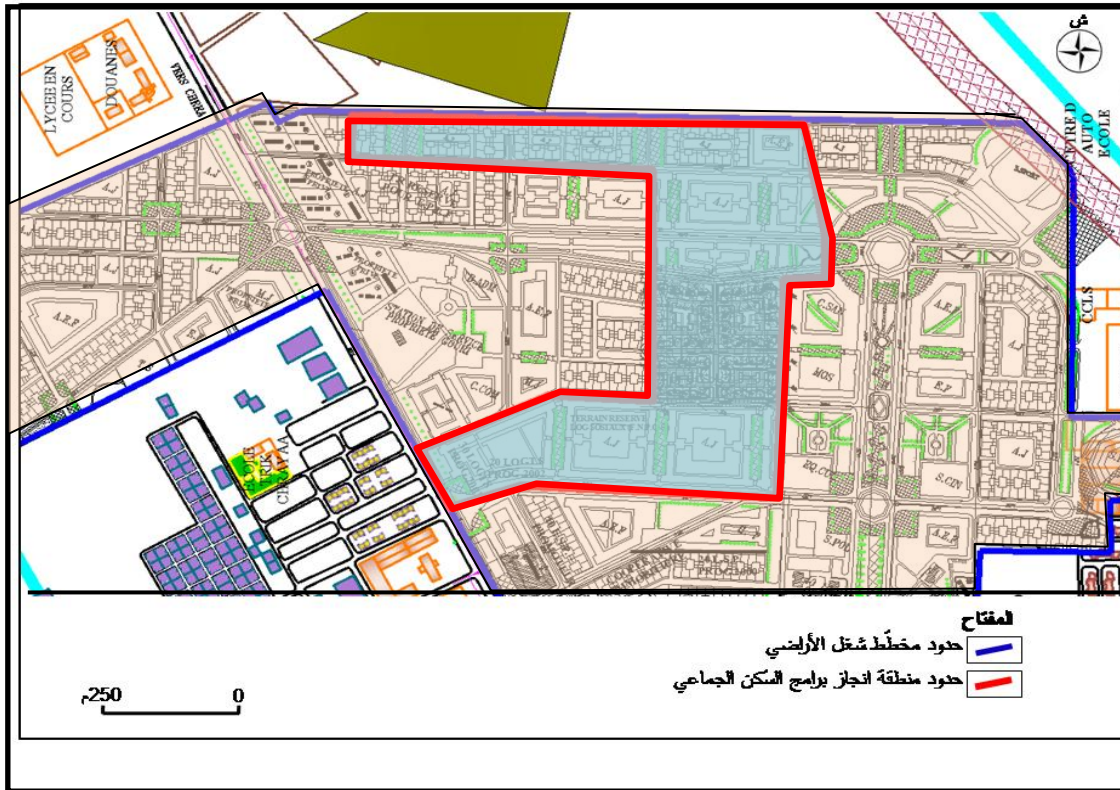
## الجدول رقم 03: السكّات المقترحة والمنجزة بمخطّط شغل الأراضي د 1

نمط السّكن	السكّات المقترحة	السكّات المنجزة	ملاحظة
الفردى	1355	563	جزء من المساحة حوّل للسّكن الجماعى
الجماعى	836	1838	جزء من المساحة حول لمرفق عمومى
نصف جماعى	349	/	جزء من المساحة حوّل للسّكن الجماعى
المجموع	2540	2401	

المصدر: مستخرج من مخطّط شغل الأراضي د1 ومعالجة الباحث، 2016

يتضح من الجدول أن السكّات المقترحة بمخطّط شغل الأراضي قد أنجزت تقريبا على الميدان، وهذا يعدّ عنصرا إيجابيا في عملية البرمجة، بينما في الواقع تمّت عملية الإنجاز بما يتناقض مع توجيهات المخطّط سوى على مستوى الكثافة السكنية المحدّدة أو على مستوى توزيع هذه السكّات بمواقع الإنجاز، وهو ما سينجم عنه ظهور أحياء سكنية تتميز بكثافة سكانية عالية وتفتقد للمرافق الضّرورية، في حين تبقى عدّة مساحات عقارية شاغرة وغير مستغلة للغرض الذي اقترحت لأجله، مما يؤثر على تركيبة المدينة ويخلق صعوبات ميدانية لدى الفاعلين في مجال التسيير العقارى والحضرى. (انظر الشّكل رقم 05)

## الشّكل رقم 05: يبين مجال إنجاز برامج السّكن الجماعى بمخطّط شغل الأراضي د 1



المصدر: مستخرج من مخطّط شغل الأراضي د1 ومعالجة الباحث، 2016

## 2. مجال المرافق العمومية: مخالفة لبرمجة مخطط شغل الأراضي

المرافق العمومية المقترحة بحيز مخطط شغل الأراضي د 1 لا تقل أهمية عن قطاع السكن، سوى من حيث العدد المقترح أو من حيث توزيعها على المجال الذي تم بشكل متوازن بما يضمن توفير الخدمات الجوية للسكان، ويبيّن الجدول رقم 23 عدد المرافق العمومية المقترحة وعدد ما أنجز منها، وهو برمجة على المدى المتوسط وعلى عدد السكان المُقدَّر بـ 15240 نسمة. وتشير المعلومات المتحصّل عليها في هذا الصدد لوجود مرافق منجزة بحيز مخطط شغل الأراضي دون أن تكون مقترحة مسبقاً ونذكر منها (ثانوية 300 مقعد، معهد وطني متخصص في التكوين المهني، فرع إداري، فرع مديرية الفلاحة، مفتشية للتجارة وسوق مغطاة)، وهي مرافق مهيكلّة وذات أهمية بحيث تتعدى خدماتها حدود البلدية، وهذا بدوره يشير إلى تسجيل البرنامج التّنموي دون الاقتراح المسبق ضمن أدوات التّعمر وهي نفس الخاصية المنطبقة على قطاع السكن، كل هذه المؤشّرات توحى بمركزية القرار التي تفرزها السياسات المتّبعة في البرمجة والتخطيط، وبصفة عامة لم يعرف قطاع المرافق العمومية ديناميكية متسارعة بالمجال المدروس، بسبب عدم تسجيل مختلف المشاريع سوى ببرنامج المخطط البلدي أو البرنامج القطاعي.

هذه الممارسات أرجعها أحد المنتخبين المحليين الى عدم وجود صلاحيات لدى البلدية لرفض المشاريع التي تسجّل وتقترح من طرف السلطة الوصية خاصة وأن حجم البرامج التي تحضي بالقبول يعد محدوداً جداً مقارنة بما يطلب من الجهات الوصية، وبالتالي يمكن القول بأن هذا الخلل يفسّر عدم التّسيق بين البرامج التّنموية والدراسات العمرانية؛ فما هو مقترح على المخططات لا تقابله بالضرورة برامج تتكفل بلبنائه، وما هو مبرمج كمشاريع لا تقابله بالضرورة كذلك أراضيات مخصّصة، وهذا يرجع للسلطة صانعة القرار سوى المحلية أو المركزية وربما للأوضاع الاقتصادية والاجتماعية العامّة التي تعيشها البلاد، لكن في المقابل تترجم هذه الممارسات وتنتج أشكالاً عمرانية على أرض الواقع وتعكس صورة للمدينة مخالفة لتلك المنتظرة.

## 3. المجال غير المبني: ضعف البرامج المسجّلة

المجال غير المبني هو ذلك الفضاء المخصّص للمساحات الخضراء والمساحات العمومية، والمخصّص كذلك للطرق بمختلف أصنافها، وبالنظر لمخطط التهيئة العامة يلاحظ أن الدراسة أعطت أهمية لهذا المجال وذلك بالمحافظة على استعمال الأرض في حدود 35% تقريبا، وقد قسّم على مختلف الاستعمالات من مساحات خضراء ومساحات عمومية وطرق وفضاءات خارجية، إلا أن الملاحظ على أرض الواقع يسجّل الغياب الكبير لإنجاز هذه الاستخدامات.

### 1.3. المساحات الخضراء:

أنجزت مساحة خضراء واحدة ضمن حيز مخطط شغل الأراضي عبارة عن حديقة عمومية مساحتها 2.60 هكتار، وقد أنجزت في إطار البرنامج القطاعي لسنة 2009، وما عدا هذه المساحة لم نلاحظ

مساحات خضراء أخرى بمجال الدراسة باستثناء بعض المساحات الصغيرة التي تتجزأ من حين لآخر داخل التجمعات السكنية.

### 2.3. الساحات العمومية:

لم نلاحظ أية ساحة عمومية مهيأة ضمن مجال الدراسة رغم توفر الأراضي حسب مخطط شغل الأراضي، وبالتالي لم ترفق مشاريع السكن بالتهيئة و الفضاءات الضرورية بسبب عدم توفر المساحة اللازمة التي أضيفت للمساحة المبنية.

### 3.3. مجال الطرق:

يضم حيز مخطط شغل الأراضي شبكة طرق في غاية الأهمية، فهناك طرق أولية مزدوجة تربط بين محور الطريق الوطني رقم 16 بالمدخل الشمالي للمدينة ومحور الطريق الولائي رقم 02 بالمدخل الغربي لها، وأيضاً منها محور يتوسط مجال مخطط شغل الأراضي ويضمن ربط هذه الجهة بالنسيج العمراني للمدينة، وهي عبارة عن شبكة طرق تضمن موصولية كبيرة للمجال المدروس ويبلغ طولها حوالي 08.50 كلم.

أما عن الطرق الثانوية والثالثية فهي عبارة عن شبكة متعامدة تربط بين مختلف قطاعات مخطط شغل الأراضي، وقد لوحظ قطع إحدى المحاور المزدوجة بمشروع معهد التكوين المهني مما أثر سلباً على الهيكل العامة لمخطط التهيئة المقترح، وعموماً انعكست القرارات والمشاريع القطاعية سلباً على هذا المجال، أما ما يتعلق بدديناميكية الإنجاز فلم نسجل أي تسارع في إنجاز هذه الشبكة، بل بالعكس تماماً هناك تأخر واضح في فتح المسالك وإظهار محاور الطرق، فحتى السكنات المنجزة لم يتم ربطها بباقي أحياء المدينة واقتصرت التهيئة الحضرية على المجال المخصص للسكن فقط، وقد أدت هذه العملية إلى تعمير المنطقة بشكل متقطع.

بعد تحليل مختلف الاستخدامات خلص البحث لبعض النتائج أهمها:

- التناقض والتصادم الحاصل بين البرمجة في جانبها الخاص بتسجيل المشاريع وبين التخطيط الحضري في جانبه الخاص بتنفيذ محتوى المخططات العمرانية.
- السياسة العامة التي تنتهجها السلطات العمومية في قطاع السكن تؤثر سلباً على تنفيذ مشاريع باقي القطاعات خاصة ما يتعلق باستغلال العقارات الخاصة بها.

### ثالثاً. تحليل المجال الواقع خارج مخطط شغل الأراضي: استحواد كبير على العقار

يقع هذا المجال بالجهة الغربية للمحيط العمراني تبلغ مساحته حوالي 100 هكتار، وهو عبارة عن مجموعة أحياء سكنية في طور الإنجاز يغلب عليها النمط الفردي، تتميز بتماسها مع النسيج العمراني، وقد اتبعنا نفس المقاربة التحليلية لاستخدامات الأرض كما في المجال السابق وذلك حسب القطاعات التالية:

### 1. قطاع السكن: هيمنة السكن الفردي العشوائي

بعد المعاينة الأولية لهذا المجال لوحظ سيطرة نمط السكن الفردي العشوائي على كامل المنطقة، مما يوحي باستغلال لاعقلاني وغير مدروس للأراضي المحاذية لحدود النسيج العمراني، وما يلاحظ كذلك الغياب التام للمرافق العمومية والمساحات الخضراء والمساحات العامة، وهو ما قادنا أولاً للاستفسار لدى المصالح المعنية عن الوضعية القانونية لهذه الأحياء، وقد اتضح أن الجانب التشريعي للتعمير خاصة (القانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 المتعلق بمطابقة البناءات من أجل إتمام إنجازها وأيضاً القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المعدل والمتّم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 المتعلق بالتهيئة والتعمير )، يتطلب إمكانيات بشرية تتمثل في إلزامية توفير مفتشي التعمير وأعاون المراقبة المختصين في معاينة مخالفات التعمير، ناهيك عن نقص الإمكانات المادية وكثرة المهام الموكلة لمصالح البلدية؛ هذا الوضع انجر عنه خلا إجرائيا ساهم في الاستيلاء المفرط والعشوائي على الأراضي المحاذية للنسيج العمراني وذلك بانجاز بنايات مختلفة الأنماط والأحجام، وهو الواقع الذي ستكون نتائجه وخيمة على المدى القريب والمتوسط، وهنا تطرح تساؤلات كثيرة حول طرق الحصول على قطع الأراضي و مصادر تمويل إنجاز البناءات ومدى تطبيق الإجراءات التنظيمية في مجال التهيئة والتعمير، ومن جهة أخرى حول كيفية إدماج هذه الأحياء السكنية مستقبلاً مع النسيج العمراني ومعالجة تبعاتها السلبية.

#### 1.1. دراسة البعد المجالي:

إن دراسة وتحليل البعد المجالي لهذا التوسع تمكن من تقييم ديناميكية التوسع العمراني على الأقل في نفس توقعات مخطط شغل الأراضي حتى تكون هناك موازنة تخص التوسع العمراني بنمطيه المخطط والعشوائي، ويبين الجدول رقم 24 تخصيص الأراضي بهذا المجال وقد اعتمد الباحث على المعاينة الميدانية في تحديد نوعية البناءات وتخصيصها.

الجدول رقم 04: توزيع وتخصيص المساحات بالمجال الواقع خارج مخطط شغل الأراضي د1

نمط البناءة	المساحة العقارية (هكتار)	المساحة المبنية (هكتار)	عدد السكنات	الكثافة (سكن/هكتار)
سكن فردي	80	50	1235	15,43
مستودع / حظيرة	10	10	/	/
أساسات - أرضية	10	/	/	/
المجموع	100	60	1235	

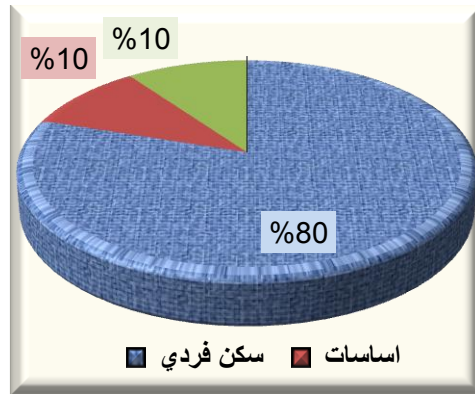
المصدر: حسب الملاحظة الميدانية 2016

تم حيازة هذا المجال بنسبة كبيرة حيث لم تترك أية مساحات للمرافق العمومية، وكل القطع الشاغرة والفراغات تم شغلها بأساسات، كما تكاد تنعدم مختلف الشبكات (الصرف الصحي، المياه الصالحة للشرب، الكهرباء...) باستثناء جزء لاحظنا به أشغال لإنجاز شبكة الكهرباء والغاز، ويلاحظ سيطرة

الوظيفة السكنية بنمط السكن الفردي بعلو طابق أرضي في أغلب الأحيان، وبمساحة تتراوح بين 250 م<sup>2</sup> و 500 م<sup>2</sup>.

وبعد دراسة هذه الحالة على البعد المجالي نسجل الملاحظات التالية:

- ✓ المجال الجغرافي لهذا التوسع لم يكن محدّد مسبقاً مما يصعب تقييم مدى ديناميكية التوسع العمراني به ، وحسب المعلومات المقدّمة من طرف مصالح التعمير لبلدية بئر العاتو لم تكن هناك بنايات منجزة بهذه الجهة وبالتحديد قبل سنة 2008.
  - ✓ الطبيعة القانونية للأراضي بهذا المجال من نوع "عرش" مما يبل على بيعها من طرف المستغلين عن طريق البيع العرفي المنتشر كثيراً بمدينة بئر العاتو .
- الشكل رقم 06: توزيع وتخصيص المساحات بالمجال الواقع خارج مخطط شغل الأراضي



المصدر: حسب نتائج التحقيق الميداني، 2016

هذه الملاحظات تبقى محل تحليل لاحق سنركز عليه بإجراء استبيان نوضّح فيه ممارسات السكان وتفاعلهم مع التشريع العمراني والقواعد العامة للتهيئة والتعمير، وكذلك إبراز دور الفاعلين في الحدّ من الاستغلال العشوائي للمجال الحضري.

## 2.1. دراسة البعد الزمني:

إن التّوقعات النظرية للتخطيط الحضري بما يشمل دراسة التّحصيلات وتهيئتها والتّصرف في العقارات وتمليكيها للخواص، تتطلب ما بين 05 و 10 سنوات كمتوسط زمني، أما على مجال العيّنة فقد تمّت هذه العملية بما في ذلك إنجاز البنايات في حدود 05 سنوات، وهذا حسب المعاينة الميدانية التي قام بها الباحث لموقع الدّراسة وأيضاً حسب محاضر المخالفات المحرّرة من طرف مصالح البلدية خلال سنتي: 2009 و 2010، وبالتالي نستخلص أن هذا التّوسع العشوائي تمّ بوتيرة متسارعة أدّت لإنشاء أحياء سكنية فوضوية معمّرة بنسبة تفوق 65%.



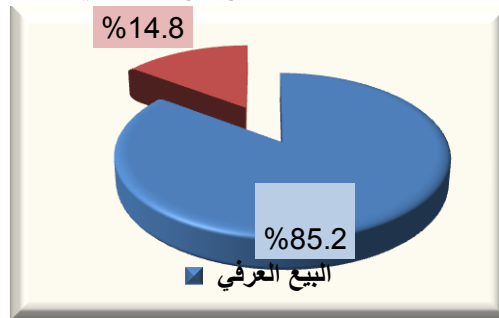
2. ممارسات الفاعلين: غياب الرقابة سرّع وتيرة التوسع العمراني يهدف هذا العنصر لإبراز ممارسات السكان على الميدان وبيّن تعامل الهيئات الإدارية (مصالح البلدية، مصالح التعمير، مصالح الوكالة العقارية) مع هذه الممارسات. وفي هذا السياق تم إجراء استبيان مع 120 شخص قائم بالبناء، أين تم طرح عدة أسئلة تتعلّق بطريقة الحصول على قطعة الأرض وتشديد البناية، ونشير هنا إلى صعوبة الحصول على المعلومات اللازمة بسبب عدم وجود أصحاب البنايات في الميدان، وتحفّظ الكثير في الإدلاء بتصريحاتهم، وقد تم حصر أهم نتائج الاستبيان في العناصر الآتية:

### 1.1. الطّبيعة القانونية للعقار: سهولة الحصول على قطعة الأرض

بيّن الاستبيان أن نسبة 85.20% من السكان تحصّلوا على قطع الأراضي عن طريق البيع العرفي من طرف مستغلي هذه الأراضي، الذين هم في الأصل يعتبرون حائزين لحق الاستغلال الفلاحي فقط ولا يمكنهم التصرف في هذه الأراضي، وقد أدت هذه الممارسة لإنشاء تخصيصات عشوائية لم تخضع لأيّة دراسة مسبقة، مما ساهم في تسارع التوسع العمراني وخلق أحياء سكنية. أما النسبة المتبقية فتوزّعت بين متحفّظ عن التصريح وبين من قام بالمناولة في الشراء وحالات أخرى لا يمكن تصنيفها كخاصية محددة، وعموما فقد ساعدت طريقة الحصول على العقار التي تميّزت بشكل مبسّط لم يخضع لأيّة إجراءات إدارية أو عقود توثيقية على عمليّة التعمير العشوائي.

وفي هذا السياق وضّح "عبد القادر" أحد السكان المستجوبين ورب عائلة مكونة من خمسة أفراد أنه كان يقيم مع والده بسكن قديم بوسط المدينة، وقام بتقديم عدة طلبات لدى المصالح المعنية للحصول على سكن اجتماعي إلا أنه بقي يعاني من أزمة السكن، وقد اضطر لشراء قطعة أرض بثمن معقول حسب تصريحه عن طريق عقد عرفي لسهولة الإجراءات من جهة وسرعة تمكينه من قطعة الأرض من جهة ثانية وهو حاليا يقيم داخل السكن الذي أنجزه دون رخصة البناء، بينما أشار "أحمد" رب لعائلة مكونة من سبعة أفراد ومقيم بنفس الحي أنه اشترى قطعة أرض بمساحة حوالي 1000 م<sup>2</sup> من لدى صاحب الأرض الفلاحية مباشرة وقام بتقسيمها إلى 04 قطع حيث باع ثلاثة منها وهو حاليا يقوم بإتمام سكنه من عوائد البيع، وصرّح أنه من سكان وسط المدينة حيث كان يقيم بسكن غير لائق قام ببيعه واشترى قطعة الأرض الحالية.

الشكل رقم 07: صيغ بيع الأراضي



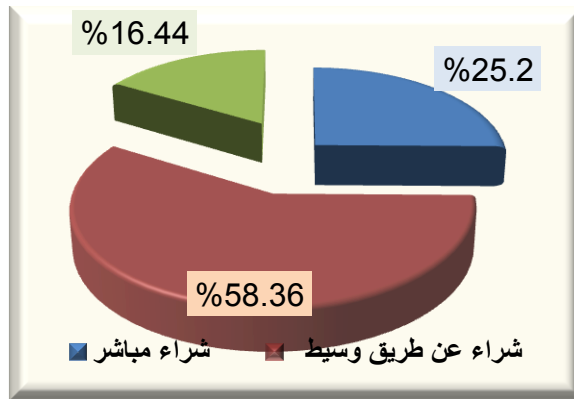
المصدر: حسب نتائج التحقيق الميداني، 2016

## 2.2. النشاط العقاري الموازي: انتشار للمضاربة العقارية

بيّن الاستبيان أن 58.36% من السّكان قاموا بالشّراء عن طريق الوسطاء، وهم عبارة عن أشخاص يقومون بأداء مهام الوكالات العقارية دون سند قانوني، وفي هذا الشأن صرح أحد السّكان المستجوبين - رفض تقديم اسمه- أن هذه العملية تجنّبه دفع تكاليف الرّسم العقاري كما تجنّبه إدراج اسمه ضمن البطاقة الوطنية للمستفيدين، وحسب رأيه أن عمليات البيع العرفي المنتشرة بمدينة بئرالعائر دليل على عدم وجود بدائل أخرى من طرف السّلطات المحلية، في المقابل صرّح أحد أعضاء المجلس الشّعبي البلدي أن مصالح البلدية أصبحت عاجزة في مواجهة انتشار هذا النّوع من البيوع خاصة وأنه يتم بشكل سري ويعيدا عن الأضواء، وفي نفس الوقت بيّن أنّه يعتبر حلا بديلا لمعالجة أزمة السّكن التي يعاني منها الكثير من السّكان، في حين صرّح أحد إدارات الوكالة العقارية بخصوص انتشار البيع العرفي موضّحا أن هذه العملية تخصّ العقارات التي تملكها الدّولة وتقع خارج المحيط العمراني مما يضعها خارج سلطة الوكالة العقارية، وأضاف أن إجراءات إنشاء التّحصيلات السّكنية يخضع للإرادة السّياسية أكثر منه للإجراءات التّقنية.

تفسّر لنا هذه النّسبة المعتبرة تخليّ الفاعلين الرّسميين عن أدوارهم ومهامهم المكلفين بها وترك المجال لممارسة التّشاطات الموازية، مما أثر سلبا على توسع المدينة وفرض واقعا جديدا للتّسيير العقاري، الذي أفرز تعاملات جديدة وموازية لتلك الموكلة للمصالح والهيئات الرّسمية كالوكالات العقارية والبلديات، كما أن هذا النّشاط العشوائي يضيف ملفا جديدا للسّلطات المحلية وثقلا آخر يزيد في عجزها ويقلّل من إمكانياتها. وكشف الاستبيان أن 25.20% اشتروا القطع الأرضية مباشرة من لدى أصحابها، وهي نسبة معتبرة تفسّر عن سهولة إجراء عمليات الشّراء وما يتبعها من تفاوض وتحديد معالم قطعة الأرض واختيار الموقع، أما نسبة 16.44% فقد قاموا بالاستحواذ المباشر على قطع الأرض معتبرين أنها ملك للدّولة ولا يحق بيعها من طرف المستغلين. وعموما أدّت هذه الممارسة لظهور أحياء سكنية موازية لتلك الأحياء السّكنية الجماعية التي احتواها مخطّط شغل الأراضي إلا أن الاختلاف يكمن في طبيعة الإجراءات التي خصّصت كل موقع.

الشّكل رقم 08: صيغ حيازة قطع الأراضي



المصدر: حسب نتائج التحقيق الميداني، 2016

### 3.2. تسوية الوضعية في إطار القانون 15/08: وضعيات لا تقبل التسوية

حسب المعلومات المقدّمة من طرف مصالح البلدية فإن هذه الأحياء غير معنية بعملية التسوية المنصوص عليها بموجب قانون مطابقة البناءات، بسبب أن الإنجاز تم بعد سنة 2008، وهو ما يطرح استفهام حول الآليات القانونية والتقنية لتسوية وضعية هذه الأحياء ودمجها مع النسيج العمراني للمدينة وأيضاً تزويدها بالمرافق الضرورية والشبكات المختلفة، وفي المقابل تساءل الكثير من السكان المستجوبين حول موضوع التسوية حيث ابدوا استعدادهم لتسوية الوضعية، فحسب "مختار" أحد سكان الحي صرّح بأنه أنجز سكن فردي وفق مخطّط معدّ من طرف مهندس معماري وأن البناء الذي قام بإنجازه لا يعتبر فوضوياً، وهو حالياً يسعى لطرق التسوية القانونية.

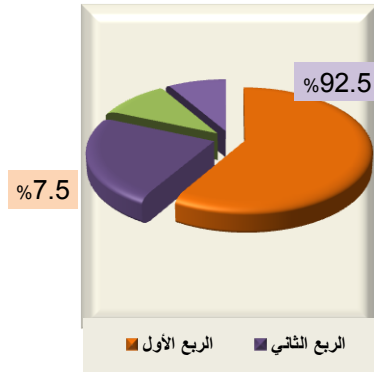
### 4.2. معاينة مخالفات التعمير: عدم متابعة الإجراءات القانونية

أظهر الاستبيان وحسب المعلومات المقدّمة في هذا الشأن أن نسبة 07.50% فقط تمّت معاينتهم سنة 2010، كما تم تبليغهم بمحاضر المخالفات ودون أن يتبع هذا الإجراء بعمليات لاحقة تخصّ هدم البناءات، كما أكدت مصالح التعمير بالبلدية تحرير 207 محضر مخالفة بهذه الجهة أغلبها مسجلة بعبارة "ضد مجهول"، مما يعني أن صاحب البناء كان غائبا أثناء المعاينة أو أن الإنجاز يتم خارج أوقات العمل الرسمية، في حين أن القانون رقم 05/04 يلزم رؤساء المجالس الشعبية البلدية والأعوان المؤهلين لمعاينة مخالفات قانون التعمير بزيارة كل البناءات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت<sup>4</sup>، وقد بيّن أحد السكان وهو رب لعائلة مكونة من ثلاثة أفراد أنه قام بالبناء بشكل عادي ولم يخضع لأية رقابة طوال فترة الإنجاز، وعليه تم طرح التساؤل على رئيس لجنة التهيئة العمرانية للبلدية الذي صرّح أن عمليات الهدم تتطلب إجراءات خاصّة وقد تثير إشكالات اجتماعية يصعب التّحكم فيها حال وقوعها.

كما بيّن أن إشكالية الاستحواذ العشوائي للأراضي ترتبط بالطبيعة العقارية للأراضي المعروفة بأراضي "العرش" والمنتشرة بكثرة ببلدية بئرالعائر وهو من بين الأسباب المباشرة في انتشار البناء الفوضوي بالمدينة منذ سنوات طويلة، حيث أن هذه الخاصية تعاقبت عليها عدة مراحل وفترات تسيير محلي مختلفة، من جهة ثانية صرّح أحد موظفي مصالح التعمير بالبلدية أن إجراءات تطبيق قوانين التعمير خاصة المواد المتعلّقة بالحد من انتشار البناء الفوضوي تتطلب تضافر الجهود بين مختلف المصالح الفاعلة بالمدينة وأن مصالح البلدية كإدارة لم تتفق في كثير من المرات مع آراء المنتخبين وتوجهاتهم الزامية إلى خدمة الجانب الاجتماعي وهو الأمر الذي مكّن الكثير من السكان من تشييد بنايات فوضوية وشجع أصحاب الأراضي في تقسيمها وبيعها على شكل تحصيصات، كما أشار نفس المتحدث أنه تم تحرير مئات من محاضر المخالفات بكل أحياء وقطاعات المدينة كما تم تحرير عشرات من قرارات الهدم إلا أنها لم تنفّذ لأسباب اجتماعية أحيانا وسياسية أحيانا أخرى.

<sup>4</sup>الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 51 لسنة 2004، ص 5.

الشكل رقم 09: الحالات التي تمت معاينتها



المصدر: حسب نتائج التحقيق الميداني، 2016

## 5.2. تعدد مصادر تمويل الإنجاز لكنها تبقى ذاتية:

أوضح الاستبيان أن معظم مصادر التمويل ذاتية تتمثل في مداخيل الأشخاص (مداخيل ناتجة عن واردات البيع العرفي للعقار، مداخيل ناتجة عن عمليات التجارة الفوضوية والتهرب ، مداخيل ناتجة عن المحاصيل الفلاحية وتربية المواشي، وعدة حالات أخرى لا يمكن تصنيفها في خاصية محددة )، وقد توزعت النسب بالشكل التالي:

### ✓ مداخيل البيع العرفي بنسبة 40%:

تخص بيع الأراضي والسكنات سوى في هذا الحي أو بأحياء أخرى من المدينة. حيث صرح "بلفاسم" أحد سكان مدينة بئر العاتر متزوج ورب عائلة مكونة من ستة أفراد أنه يمارس هذا النشاط منذ سنوات طويلة إلى جانب الوظيفة التي يمارسها (رفض تسمية القطاع الذي ينتمي إليه) وقد تمكن من شراء العديد من العقارات داخل المدينة، وصرح بأنه لم يتعرض لأية مشاكل مع المشترين أو مع المصالح الإدارية، وحسب رأيه فقد ساهم كثيرا في توفير بديل عن الخدمة التي من المفروض أن تقدمها المصالح المعنية، وقد استفاد كثيرا في نشاطه هذا من الأراضي الزراعية المحيطة بالمدينة والتي تخلت أصحابها عن ممارسة الفلاحة وقاموا ببيعها خوفا من إدراجها ضمن حدود المحيط العمراني.

### ✓ مداخيل التجارة الفوضوية والتهرب 40% :

تخص عمليات التجارة الفوضوية والموازية التي لا تخضع لسجلات تجارية أو نشاط دائم، بالإضافة إلى واردات عمليات تهريب السلع والبضائع نحو الخارج ، وفي هذا السياق بين "محمد" وهو من سكان الشريط الحدودي وأب لأربعة أطفال بأنه قدم لمدينة بئرالعاتر منذ حوالي 8 سنوات وهو يمارس نشاط التهريب منذ عشرة سنوات وقد استطاع أن ينجز سكن خاص ومستودع يستعمله لتخزين مختلف البضائع والمواشي التي يقوم بتهريبها.

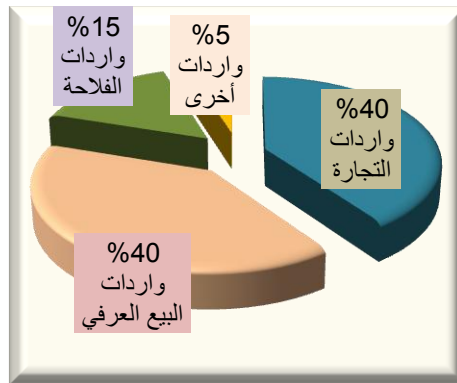
### ✓ مداخيل ناتجة عن النشاط الفلاحي وتربية المواشي 15%:

تخصّ الواردات الناتجة عن بيع المحاصيل الزراعية مثل الزيتون، القمح والشعير وبعض أنواع الفواكه والخضروات، وأيضا بيع الأغنام والأبقار والماعز، وفي هذا الصدد أشار أحد السّكان - رفض الكشف عن اسمه- أن نشاط تربية المواشي الذي يمارسه ساعده كثيرا في إنجاز السّكن الذي يقوم فيه، كما وضّح أنه يملك سكن بالزّيف وقد قدم لمدينة بئرالعائر لغرض تدريس أبنائه الثّلاثة، وهو نفس حال بعض الجيران الذين قاموا بتمويل عمليات الإنجاز من مداخيل النّشاط الفلاحي.

### ✓ مداخيل أخرى غير مصنّفة 05%:

وتشمل الرّواتب الشّهريّة لفئة الموظّفين وكذلك بعض الحالات ممن استفاد أصحابها من قروض بنكية لبناء سكنات بق طع أخرى داخل التّحصيلات، وأيضا منها حالات دعم الدّولة الموجه للسّكن الريفي وعدة حالات أخرى غير محدّدة.

الشّكل رقم 10: مصادر تمويل الإنجاز



المصدر: حسب نتائج التّحقيق الميداني، 2016

وقد قمنا بعدة أسئلة مختلفة حول مصدر التّمويل لأجل الحصول على إجابات محدّدة وكانت النتائج متقاربة، قمنا فيما بعد بتقريبها لتشكل العناصر الشاملة لها، أما تلك التي تغيرت كثيرا فقمنا بتصنيفها في واردات أخرى. ويبدو أن لهذا العنصر تأثير مهم في عملية التّوسع العمراني التي مسّت هذه الجهة من المدينة، وقد ساهمت النّشاطات التّجارية وعمليات التّهييب وأيضا صيغة البيع العرفي في هذه العملية، وكلّها نشاطات عشوائية غير خاضعة لأسس قانونية، وبالتالي نستطيع أن نقول ب أن التّوسع العمراني العشوائي ارتكز كثيرا على أسس عشوائية في نموّه وانتشاره على أطراف المدينة، خاصة إذا علمنا بلن الجهة الشرقية للمحيط العمراني ذات الطبيعة العقارية التابعة لأملك البلدية شهدت نفس نموذج التّوسع العمراني.

## 6.2. أشغال التهيئة: دعم غير مباشر للبناء العشوائي

لفت انتباهنا أثناء المعاينة الميدانية وجود أشغال تخص تزويد جزء من هذا الحي بالكهرباء والغاز، في حين استفاد جزء آخر من شبكة الصرف الصحي وشبكة المياه الصالحة للشرب، ويعد استفسارنا عن تهيئة هذه الأحياء لم نحصل على إجابة واضحة من طرف المصالح المعنية، خاصة أن المشروع مسجل في إطار قطاعي وباقتراح من المصالح البلدية، حيث أوضح أحد إطارات المصالح التقنية بالبلدية أنه تم اقتراح كل الأحياء غير المستفيدة على مصالح الولاية، وقد تم تسجيل بعض المشاريع في إطار ما يعرف بتجميع بواقي المشاريع القطاعية، وقد مكنت هذه العملية من تزويد عدة سكنات فوضوية بالطاقة الكهربائية وبعضها بشبكة الماء الصالح للشرب أو شبكة الصرف الصحي، وبيّن أن هذه الإجراءات عززت وضعية هؤلاء السكان وأصبحوا يطالبون بخدمات أخرى كالمرافق العمومية وتعبيد الطرقات وغيرها.

وبالتالي تضاف هذه الخاصية لمساهمة الفاعلين في هذا الوضع المخالف لأدوات التعمير الموضوعة من طرف نفس الفاعلين، وهنا تتناقض الممارسات وآليات التحكم في التسيير الحضري، فقد أصبح السكن العشوائي في مفهومه -كمخالفة وممارسة خاطئة- يُراد به على الميدان حق وتصرف يعبر عن استراتيجيات السكان، ويشكل هذا الطرح محور بحث آخر يمكن دراسته مستقبلا. وانطلاقا من هذه المعطيات نستطيع أن نؤكد ما تم تصوره في بداية البحث كفرضية للدراسة والتي تتعلق بمساهمة التشريع والتسيير العقاري الحضري الموكل للفاعلين المحليين في تسارع التوسع العمراني.

### الخلاصة:

خُصت الدراسة الميدانية التي شملت جزء معتبر من المدينة إلى أن عملية التوسع العمراني على المجال المغطى بمخطط شغل الأراضي تتم وفقا للتوقعات الزمنية المحددة، إلا أنها تتميز بتناقضات عديدة وتباين كبير بين محتوى الدراسات ومحتوى البرامج التنموية، فأدوات التعمير المطبقة لا تتطابق في كثير من الحالات مع آليات البرمجة، أما التوسع العمراني على المجال الواقع خارج مخطط شغل الأراضي فتتميز بديناميكية متسارعة أدت لاستنفاد الاحتياطات العقارية وأفرزت أحياء سكنية عشوائية في مدة زمنية وجيزة، وهو وضع يعكس سلبا على البعد البيئي والاقتصادي والاجتماعي للمدينة، ويصعب من مهام التسيير الحضري ويعيق مسار التنمية الحضرية.

### قائمة المراجع:

- سعيدوني، معاوية. (2016). أزمة التحديث والتخطيط العمراني في الجزائر جذورها، واقعها، آفاقها. عمران، المجلد 4، (العدد 16)، ص 7-46.
- شامة، اسماعين. (2003). النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري: دراسة وصفية تحليلية. الجزائر: دار هومة للطبع والنشر.
- عمورة، عمار. (2006). الجزائر بوابة التاريخ: ما قبل التاريخ إلى 1962 الجزائر عامة. الجزائر: دار المعرفة.

- لعروق، محمد الهادي. (1997). *المدينة الجزائرية، سياسات وممارسات التهيئة*. الجزائر: وحدة البحث إفريقيا والعالم العربي.

- موسى، نور الدين. (2011، جانفي). تمويل السكن المجهود الجبار للدولة. *مجلة السكن*، (06)، ص 3-82.

BOUCHEMAL, Salah. (2010). la production de l'urbain en Algérie entre planification et pratiques. *espace et territoires*, P135 - 150.

SIDI BOUMEDIENE, Rachid et TAIEB, Messaoud. (1996). *la recherche - urbaine en Algérie: un état de la question*. France : INTERURBA et URBAMA.

## تغير السياسات السكنية وتأثيرها على وتيرة وآليات إنتاج السكن بقسنطينة.

ليفا آسيا<sup>(1)</sup>

<sup>1</sup> أستاذة محاضرة قسم أ بقسم التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة 1.

Email : assianahal@yahoo.fr Tel : 0665091474

### الملخص

مرت السياسات السكنية في الجزائر بمراحل متنوعة، تأثرت بالعديد من العوامل السياسية والاقتصادية والاجتماعية، نتج عنها استراتيجيتين رئيسيتين، الأولى خصت المرحلة الاشتراكية والثانية خصت الانفتاح على اقتصاد السوق، وعرف قطاع السكن و البناء انتعاش كبير بعد الاستقلال. ومن خلال هذه الورقة البحثية سنوضح وضعية السكن في الجزائر ومختلف السياسات التي طوّرته، وهذا بالتطرق لـسكن بصفة عامة وبالسياسة السكنية بصفة خاصة من أجل معرفة التغيرات الجذرية والعميقة التي عرفتها مختلف الهياكل المشكّلة لقطاع السكن . ومن أجل الإلمام بالموضوع حاولنا تقديم صورة واضحة ومبسطة عن السكن وذلك بإعطاء نبذة تاريخية عن واقع السكن في الجزائر، كما تطرقنا إلى بعض المفاهيم الخاصة بالسياسة السكنية شارحين وضعية السكن والسكان ببلدية قسنطينة.

**الكلمات المفتاحية:** السكن، السياسات السكنية، البرامج التخطيطية، بلدية قسنطينة.

## Variation in housing policies and their impact on the pace and mechanisms of housing production in Constantine.

### Abstract:

Housing policies in Algeria have gone through different stages, affected by many political, economic and social factors, resulting in two main strategies, the first has distinguished the socialist scene and the second has stressed the opening to the market economy, and the housing and construction sector recovered strongly after independence.

Through this research, we will explain the housing situation in Algeria and the different policies it has developed, and this by examining housing in general and housing policy in particular in order to know the fundamental and profound changes that have been experienced by the different structures of the housing sector. For the sake of familiarity with the subject, we have tried to present a clear and simplified image of housing by giving a brief history of the reality of housing in Algeria, and we have also addressed certain concepts of housing policy, explaining the reality of housing and population in the municipality of Constantine.

**Key words:** Housing, housing policies, planning programs, Constantine municipality.



## مقدمة:

عرف قطاع السكن مراحل عديدة ومتباينة من فترة التواجد الاستعماري إلى غاية الاستقلال إضافة إلى مشكلة الهجرة الجماعية من الريف نحو المدن الرئيسية، إذ تطرح مشاكل هامة في التسيير، وهذه العوامل مجتمعة أدت إلى تزايد عدد سكان المدن حيث أصبحت مكتظة وبكثافة رهيبة، وهذا التضاعف في عدد السكان يظهر جليا في ازدياد طلبات السكن في المدن الرئيسية.

## أولاً- نبذة تاريخية عن واقع السكن في الجزائر

المخطط الثلاثي للسكن (1967-1969): قبيل المخطط الثلاثي حدد هدفان أساسيان

-إنهاء الأشغال بالمساكن التي تركت غير جاهزة و- تطهير تسيير التراث العقاري.

في هذه المرحلة كان لابد من إعداد إحصائية بكل فعالية وسرعة والتعرف على الحاجيات

والإمكانيات وخصوصا تطهير التسيير والإحصائية العامة التي تمت سنة 1966 ساعدت كثيرا في إبراز

التقديرات والتقويمات الأولى، حيث حددت الحكومة برنامجا يكون إطارا وتمهيدا للمخطط الثلاثي، كما

خصص قرض مناسب و وسائل مالية وقانونية وأخيرا صدور قوازين في ديسمبر 1965.

جدول 01: الحظيرة السكنية في الجزائر بعد الاستقلال

الولايات	المساكن التي أنهيت			المجموع	مشاريع السكن	مساكن في الإنجاز
	1967	1968	1969			
العاصمة	737	46	577	1360	2316	2377
عنابة	95	52	123	267	2784	820
باتنة	90	-	328	408	452	646
قسنطينة	125	825	1443	2393	2476	1353
الأصنام	32	-	-	32	180	190
المدية	96	-	190	286	140	270
مستغانم	-	120	519	693	285	1177
الوحدات	-	-	-	-	-	220
وهران	508	412	962	1882	3466	2054
سعيدة	-	-	60	60	150	240
سطيف	-	360	-	360	263	-
المجموع	2292	2201	5055	9548	13.942	10.608

المصدر: إنجازات المخطط الثلاثي الثالث 67/69، المشاريع الكبرى في الجزائر، قطاع السكن والعمارة، ص 13

يتضح من الجدول أن السنوات الأولى للاستقلال أن أغلب المشاريع السكنية تتركز بالمدن الكبرى العاصمة، وهران وقسنطينة بحيث إجمالي السكنات المنجزة في نفس الفترة تقدر بـ 9548 مسكن، منها:

العاصمة على %14.24، قسنطينة %25.06 وهران %19.71، وبعد 1969 سجلت ارتفاع مقارنة بالفترة الماضية.

#### المخطط الرباعي الأول للسكن (1970-1973):

نلاحظ خلال هذه المرحلة أن قطاع السكن لم ينل في ميزانية الاستثمارات سوى 587.000.000 دج من مجموع 27.740.000.000 دج أي بنسبة 5% لكنها تبقى رغم ارتفاعها ضعيفة جدا أمام نسبة قطاعات أخرى مثل الصناعة 45% لكن بالرغم من هذا الضعف فإن نسبة الإنجاز تقدمت لتصل إلى أكثر من 75%، إذ أنجز 36400 مسكنا من برنامج 47.000 مسكن مثلما أنجز 48300 مسكنا ريفيا من برنامج 50.000 مسكنا.

#### المخطط الرباعي الثاني للسكن (1974-1978):

خلال هذه المرحلة، أولت الحكومة أهمية خاصة لقطاع السكن حيث بلغت الاستثمارات 610.000.000 دج من مجموع 110.217.000.000 دج أي نسبة 13.3%، و هنا نلاحظ تزايد الاهتمام بهذا القطاع بالموازاة مع ازدياد عدد السكان تم تسجيل بناء 100.000 سكنا حضريا، مع استكمال بناء 90.000 وحدة من برنامج المرحلة الأولى مثلما سجل في نهاية هذه المرحلة إنجاز 203.000 مسكنا منها 55.000 مسكنا من برنامج 1978 الخاص بقطاع الصناعات الإدارية المركزية. يظل الإنجاز دائما دون متطلبات الأزمة، ومشاريع البناء، وفي ظل غياب الوعي الجماعي بهذه المشكلة يبقى المواطن يعيدا عن المساهمة في الحل، بناء مسكنه الخاص، ومن ثم تزايدت الهجرة نحو المدن ونشأت الأحياء القصدية وبالتالي تكلفت الدولة بأعباء البناء جميعها.

#### المخطط الخماسي الأول للسكن (1980-1984):

تأتي هذه المرحلة الاستثنائية بعد انعقاد المؤتمر الرابع للحزب و المؤتمر الاستثنائي الأول للجنة المركزية في ديسمبر 1979 التي نصت على ضرورة التركيز على السكن كقطاع وطني أساسي، يتصدر مشاريع التنمية الجديدة، ومن هنا نلاحظ تدعيم استثمارات قطاع السكن التي بلغت في المخطط الخماسي الأول (1980-1984) 60.000.000.000 دج أي بنسبة 15% من ميزانية الاستثمارات وهي نسبة مرتفعة بالموازاة مع نسب المراحل الأولى. ويظهر هذا المخطط حددت سياسة الإسكان أهدافها الكبرى، ولاسيما في الإسراع بإنجاز المساكن وتطوير شروط الحياة في الأحياء السكنية الجديدة، والتحكم في نمو قطاع السكن مع المحافظة على الأراضي الزراعية وضرورة مساهمة المواطن في سياسة الإسكان وذلك بتشجيع البناء الذاتي بواسطة الاحتياطات العقارية، وتسهيل منح رخص البناء تطوير صناعة مواد البناء ووضع قوانين الترقية العقارية، وتطوير مكاتب الدراسات الهندسية وبيع المساكن في إطار التنازل عن أملاك الدولة.

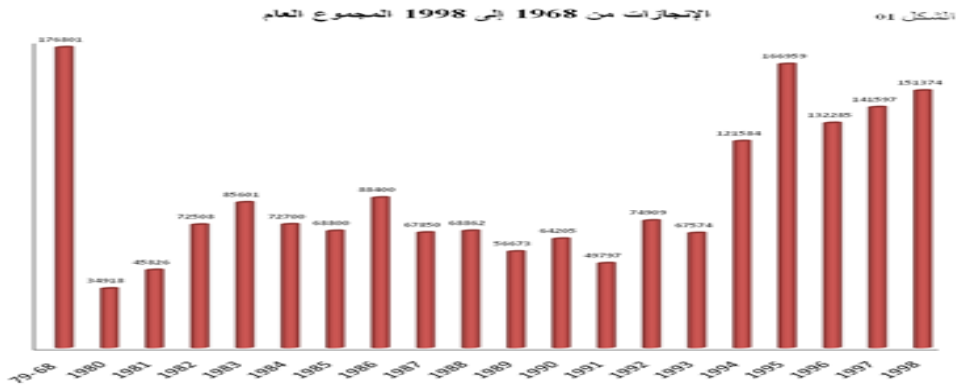
أما من ناحية التكاليف المالية الخاصة بالبناء في هذا المخطط الخماسي الأول، نجد أنها وصلت إلى 40 مليار من بين 60 مليار المقررة وهي تكاليف مرتفعة لارتفاع تكاليف البناء من 1800 دج للمتر المربع سنة 1975 إلى حوالي 3000 دج في نهاية الثمانينات

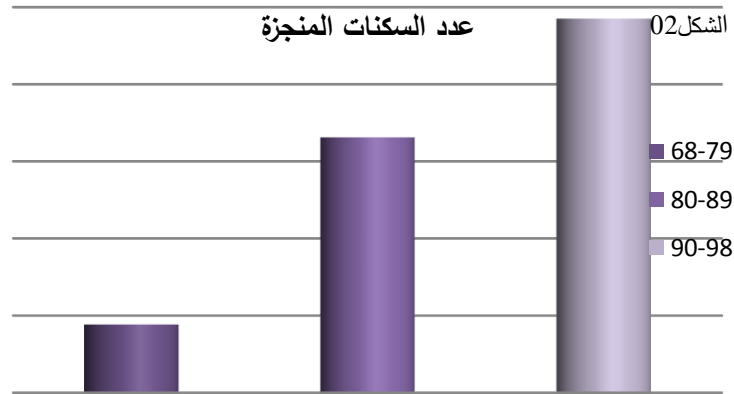
والملاحظ أن ضعف إنتاج مواد البناء والتحكم الرديء في تسيير وحدات الإنتاج وأدوات البناء، كل هذا أدى إلى تأخر إنجاز المشاريع السكنية، فضلا عن انحطاط النوعية.

### المخطط الخماسي الثاني للسكن (1985-1989)

خصص لقطاع السكن خلال هذه المرحلة مبلغ 76 مليار دج أي بنسبة 14 % تقريبا و من ثم يمكن القول أن قضية الإسكان غدت فعلا ضمن قضايا التنمية الأساسية، بعد قطاع الصناعة بـ 174 مليار و قطاع الفلاحة بـ 79 مليار. وإذا نظرنا إلى مشاريع المخطط الخماسي الثاني، نجد أنها بلغت أرقاما عالية، منها عملية استكمال البرامج التي هي في طور الإنجاز المقدرة بـ 356.000 مسكنا (استكمال المخطط الخماسي الأول) إذا البرنامج الكلي لمخطط الخماسي الثاني يقدر بـ 674.000 مسكنا، منها 318.000 مسجلة في هذا المخطط.

وقد تم تدعيم السكن الريفي بنسبة 45 % من البرنامج الجديد و تحسن الإنتاجية بنسبة 22 % لهذا المخطط و من هنا تم إنجاز في هذه الفترة ( 1985-1989 ) 350585 مسكنا، منها 145907 مسكنا ريفيا الذي يمثل 41.6 % من الإنجازات الكلية. ونلاحظ خلال مدة ( 1985-1986 ) أنه تم إنجاز 157200 مسكنا منها 88400 مسكنا استكملت خلال سنة 1986 وهذا بالرغم من هبوط سعر البترول وتضاعف الأزمة الاقتصادية العالمية، لكن جميع هذه الجهود الكبيرة نظل دون متطلبات الأزمة الخانقة الناتجة عن انفجار ديمغرافي وصلت نسبته إلى 3.1 % التي تعد من أعلى النسب في العالم فضلا عن التأخر الكبير في إنجاز المشاريع المسجلة و إتمامها في الموعد المحدد لها، مما يؤدي غالبا إلى إلغاء جزء هام منها، حيث نلاحظ بأنه لم تصل نسبة الإنجاز خلال 10 سنوات إلى 50 % من المشاريع المسجلة إضافة إلى إهمال قطاع السكن خلال مرحلة المخطط الثلاثي 3.7 % نسبة الاستثمار، وغياب سياسة الإسكان المنظمة بقوانين و إجراءات دقيقة إلى وقت متأخر. أما عن الفترة ما بين 1987 و 1989 فقد تم الشروع في إنجاز 193385 مسكن منها 98812 مسكنا اجتماعيا للاستئجار والبيع تمولها الخزينة العامة و 13366 مسكنا للترقية العقارية قابلة للامتلاك 81207 مسكنا ريفيا(1).





من خلال الرسم البياني نلاحظ أن المشاريع السكنية في زوادة مستمرة وأكبر قفزة كانت من 1979-1989.

#### ثانياً- تطور السكان و السكن ببلدية قسنطينة.

\*- النمو الديموغرافي: سكان مدينة قسنطينة يتزايدون بصفة طردية، وهو ما تشير إليه المعطيات الإحصائية في مختلف الفترات التعدادية، نجد أن حجم مدينة قسنطينة في تضاعف.

جدول رقم 02: مدينة قسنطينة: تطور عدد السكان، معدل النمو السنوي

السنوات	1966	1977	1987	1998	2008
عدد السكان	245621	345566	440842	465021	409460
معدل النمو السنوي		3.20	2.44	0.48	-1.26

المصدر: تعدادات السكن والسكان 66-77-87-98-2008 الديوان الوطني للإحصاء.

من خلال الجدول رقم 02 نلاحظ أن عدد السكان يتزايد من تعداد لآخر لكن مع نقص وتراجع في نسبة النمو الديموغرافي وذلك يرجع إلى انخفاض معدل النمو العام من جهة ومن جهة أخرى قيام المدينة بعملية تفريغ للفائض السكاني باتجاه مدنها التوابع والأطراف وذلك بعد وصولها إلى مرحلة التثبع في ظل موضع خائق صعب للتعمير، والزيادة السكانية لها العديد من الانعكاسات السلبية ومن خلال معطيات الديوان الوطني للإحصاء 2008 والتي تبين أن نسبة استغلال المسكن الواحد وصلت 6.3، حيث كانت الحظيرة السكنية المحصاة 197.204 سكن منها 49.768 مسكن غير لائق.

#### \*- السياسة السكنية في ظل التحولات وأنماط سكنية جديدة:

اتخذت السياسة السكنية بعد آخر، اختلف على سابقه إبان حقبة النظام الاشتراكي حيث عرفت الجزائر عدة إصلاحات مست معظم القطاعات وبالأخص قطاع السكن، عملت على خلق هيئات تمويلية أخرى متعلقة بالنشاط السكني لتعطي طابعا آخر، مختلف الأنماط السكنية الجديدة.

## 1- السكن العمومي

## 1-1- السكن الاجتماعي

المرسوم رقم 93 - 84 المؤرخ في 23 مارس 1993 حدد بمزيد من الوضوح مفهوم السكن الاجتماعي انطلاقا من طريقة تمويله و طابعه الإيجاري غير القابل للتنازل، فالسكن الاجتماعي يتكفل به الخزينة أي الدولة وعليه " فالمساكن الاجتماعية الحضرية الإيجارية، مخصصة للأسر التي لا تسمح لها مداخلها بالحصول على ملكية سكنية " فضلا عن ذلك فهي غير قابلة للتنازل عنها مما يبين عزيمة السلطات العمومية على تكوين حضيرة عقارية إيجارية، مخصصة لكي تستفيد منها الأسر ضعيفة المداخيل، ويتم إنجاز السكن الاجتماعي من طرف وكالات الترقية و التسيير العقاري ويمول من قبل ميزانية الدولة و يوجه أساسا للفئات الاجتماعية المستضعفة يتم إسناد هذا النوع من السكنات " 3 غرف بمساحة 65 م<sup>2</sup>، 4 غرف بمساحة 75 م<sup>2</sup>، "، وتجسيد هذا البرنامج تمثل في حي 564 مسكن حي بوعامة (SONATIBA)، 1100 مسكن زواغي.

تضمن دواوين الترقية والتسيير العقاري صيانة وترميم التراث العقاري الإيجاري و هذا بتحقيق أشغال التصليح حيث يتكفل بتمويل هذه الأشغال مصالح تعتمد على أموال خاصة تصدر من تغطية الإيجار و التنازل عن الملكيات، غير أن الواقع أثبت تفهقر هذا التراث العقاري و تلف بسبب الكلفة الباهظة لعملية الصيانة ، وكذلك إلى صعوبة تلقي دواوين الترقية والتسيير العقاري مبلغ الإيجار بسبب ضعف مداخيل المستفيدين بصفة دائمة ومنتظمة .

ابتداء من سنة 1995 تميزت هذه المرحلة بعدة تحولات عرفها قطاع السكن، حيث عرفت السياسة السكنية عدة أبعاد واتجاهات اختلفت عما كانت عليه سابقا، ولعل أهم ما ميز بداية هذه المرحلة هو ظهور نمط سكني حضري جديد لم تعرفه الجزائر من قبل، وهذا بهدف امتصاص كثرة الطلب المتزايد على السكنات مقارنة بالعرض الموجود.

عرفت سنة 2003 تحولا مس برنامج السكنات الاجتماعية، هذه السكنات ذات الطابع غير القابل للتنازل عن ملكيتها من قبل الدولة، وبصدور المرسوم رقم 269 - 03 المؤرخ في 7 أوت 2003 والمتعلق بشروط الحصول على ملكية عقارية تابعة للدولة أو لدواوين الترقية والتسيير العقاري القابلة للاستغلال قبل 1 جانفي 2004، حيث ابتداء من هذا التاريخ، سمحت الدولة بالتنازل عن أملاكها و بالتالي أصبح السكن الاجتماعي قابل للبيع لفائدة المستفيد منه، وذلك وفق الشروط التالية :

- يمكن للأشخاص الحائزين على ملكية سكن اجتماعي بصفة الكراء أن يتحصلوا على سكنهم بصفة الشراء من قبل الدولة مع الآخذ بعين الاعتبار أقساط الكراء المدفوعة في تكلفة السكن الاجتماعي.
- يمكن للمستفيد من السكن الاجتماعي أن يدفع مبلغ السكن الاجتماعي دفعة واحدة، أو على أقساط.
- إذا قام المستفيد من السكن الاجتماعي بدفع مبلغ السكن دفعة واحدة يتحصل على تخفيض بقيمة % 10 من مبلغ شراء المسكن

إذا قام المستفيد من السكن الاجتماعي بدفع مبلغ السكن على شكل أقساط فتمنح له مدة 20 سنة كأقصى حد لدفع المبلغ، و يجب على المستفيد دفع قيمة أولية تقدر ب 5 % من المبلغ أما الباقي فيدفع زيادة عن الأقساط معدل فائدة سنوي يقدر ب 1 %.

### 1-2- السكن التطوري (EVOLUTIF)

ابتداء من سنة 1995 تميزت هذه المرحلة بعدة تحولات عرفها قطاع السكن، حيث عرفت هذه السياسة السكنية عدة أبعاد واتجاهات عما كانت عليه سابقا، ولعل أهم ما ميز هذه المرحلة هو ظهور نمط سكني حضري جديد لم تعرفه الجزائر من قبل، وهذا بهدف امتصاص كثرة الطلب المتزايد على السكنات مقارنة بالعرض الموجود.

عرفت هذه السياسة بصيغة السكنات التطورية نظرا لإمكانية التوسع الأفقي والعمودي لها، وجاءت من أجل مساعدة العائلات للحصول على ملكية سكن، تم تخصيص إعانة مالية مقدمة من قبل الدولة بدون تعويض وبمعدل على حسب المداخل هذه الإعانة الصادرة عن ميزانية الدولة والتي فوضتها وزارة السكن للصندوق الوطني للسكن (CNL) لضمان سيرها. تبلغ مساحة المسكن 49م<sup>2</sup> وجاءت هذه السكنات لإزالة السكن الهش والقصديري (RHP)، وبالنسبة لتوطين هذه البرامج ببلدية قسنطينة فتمثلت في مفترق الطرق الأربعة 100 مسكن، بكيرة 100 مسكن، المدينة الجديدة علي منجلي 100 مسكن.

### 1-3- السكن التساهمي

بعد 1998 انتعش السكن الاجتماعي وعرف صيغة جديدة سميت بالسكن التساهمي، هو السكن الموجه للأشخاص ذوي الدخل المتوسط من أجل الحصول على ملكية سكن و بموجبها يتحصل المستفيد على إعانة مالية من طرف الصندوق الوطني للسكن، وتحدد قيمة الإعانة على حسب مستوى دخله.

تحدد شروط منح الإعانة للمستفيد كما يلي:

- لم يتحصل على أي ملكية سكن من السلطات العمومية .
- لم يتحصل المستفيد على أي إعانة مالية من طرف الدولة .
- أن يكون مستوى دخله لا يتعدى أربع مرات الحد الأدنى للأجور .
- أن يدفع المستفيد قيمة أولية (ابتدائية) حددت قيمتها 250000 دج ، للمرفقي العقاري المكلف بإنجاز هذا النوع من السكنات برنامج السكن التساهمي.

عرفت السكنات التساهمية في مرحلة ( 2001 - 2003 ) اتجاه آخر وذلك من حيث إعادة النظر أخرى في حجم الإعانة المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن (CNL)، وهذا بفضل التعليمات الوزارية لـ 15 نوفمبر 2000 المتعلقة بتعديل المرسوم رقم 94 - 308 المؤرخ في 14 أكتوبر 1994 والمحدد لكيفية تدخل الصندوق الوطني للسكن للدعم المالي للعائلات، حددت هذه التعليمات شروط وظروف وطرق منح الإعانة المالية لصالح المقاولين العقاريين لتحقيق برامج السكنات التساهمية المدعومة، بالإضافة إلى إعادة النظر في قيمة الإعانة المقدمة حيث أصبحت على النحو التالي:

**الدخل  $\geq 2.5$  مرة الحد الأدنى للأجور حجم الإعانة هو 500000 دج**

**2 أو  $2.5$  مرة الحد الأدنى للأجور  $\geq$  الدخل  $< 4$  مرة الحد الأدنى للأجور**

حجم الإعانة هو دج 450000

**3 أو 4 مرة الحد الأدنى للأجور  $\geq$  الدخل  $< 5$  مرة الحد الأدنى للأجور**

حجم الإعانة هو 400000 دج

تكمن الفائدة من هذا التعديل في حجم الإعانة ( والذي ارتفع عما كان عليه)، إلى التكيف أكثر مع الوضع في تلبية حاجيات العائلات ذات الدخل المتوسط بواسطة التحسينات المدرجة مسبقا لتعطي دفع جديد لعرض السكنات.

## 2- برنامج السكن الترقوي

بعد ظهور السكن الترقوي كصيغة سكنية جديدة حددها المرسوم رقم 86 - 07 الصادر في 4 مارس 1986 غير أن الظروف التي سادت فترة ما بعد سنة 1986 نتيجة الأزمة الاقتصادية الخانقة التي عرفتها الجزائر بعد انخفاض عائداتها البترولية من جهة، و ظهور بوادر التخلي عن النظام الاشتراكي و الدخول إلى نظام اقتصاد السوق من جهة أخرى، جعلت صعوبة في تطبيق هذا المرسوم ولم تحظى صيغة السكن الترقوي بالاهتمام المطلوب أعادت الاعتبار للسكن الترقوي في سنة 1993 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93 - 03 الصادر في 1 مارس 1993 بما يتماشى مع التحولات الاقتصادية الجديدة التي شرع في تطبيقها مع بداية التسعينات و مع النظام الجديد الذي شرعت في تبنيه الجزائر أي نظام اقتصاد السوق، و قد أوكلت مهمة إنجاز السكنات الترقوية لعدة مرقين عقاريين وبتكفل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) بصفة مطلقة بتمويل هذا النوع من السكنات عن طريق موارده الخاصة (ادخار العائدات)، ويمكن أن يكون المرقونالعقاريون تابعين للقطاع العام وبالتالي فالترقية العقارية العمومية توكل لكل من :

-مؤسسات ترقية السكن العائلي (EPLF).

-دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI).

لعل أهم ما ميز هذه المرحلة الحديثة ( 2001 - 2003 ) في قطاع السكن هو ظهور صيغة سكنية جديدة عرفت بصيغة البيع عن طريق الإيجار وعرفت هذه المرحلة أنماط سكنية حضرية جديدة يمكن حصرها فيما يلي:

## 2-1- برنامج سكنات البيع عن طريق الإيجار (AADL)

ظهرت صيغة البيع عن طريق الإيجار كتمهيد لسياسة سكنية جديدة بمقتضى المرسوم رقم 01-105 لـ 23 افريل 2001 (يحدد هذا الأخير، النموذج الموحد للحصول على سكن في إطار تعاقد عملية البيع عن طريق الإيجار للسكنات المنجزة من الأموال العمومية أسندت مهمة التكفل والإشراف وتسيير عملية البيع عن طريق الإيجار للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL)، حيث أنها

تلقت الآلاف من الطلبات من قبل الجمهور منذ فتح هذه الصيغة الجديدة ، ومن هنا تبينت الحاجة الماسة للمواطنين للحصول على سكن و ظهر الجانب الاجتماعي لهذه الصيغة صيغة البيع عن طريق الإيجار موجهة لكل شخص لا يملك أي ملكية سكن و ليس في طور الحصول على أي ملكية سكن أو أي قطعة أرض لا يكون قد تحصل على مساعدة مالية من طرف الدولة من أجل بناء أو شراء سكن أن يكون دخل المستفيد يتراوح ما بين 15000 و 40000 دج شهريا أي لا يتجاوز 5 مرات الحد الأدنى للأجور أن لا يتعدى سن المستفيد 65 سنة و ذلك انطلاقا من تاريخ دفع أول دفعة مالية للحيازة على سكن صيغة البيع عن طريق الإيجار، نصيب بلدية قسنطينة من برنامج 2000 و 2001 بلغ 3500(2) مسكن تتوضع بالمدينة الجديدة علي منجلي.

## 2-2- السكن الترقوي المدعم (LPA)

هو سكن جديد يتم بناؤه من طرف مرقي عقاري وفقا للمواصفات الفنية والشروط المالية المحددة سلفا من طرف الدولة ويتجه لمقدمي الطلبات التي تتوفر فيهم شروط الحصول على مساعدة الدولة في هذا الإطار يستفيد من:

- دعم على شكل تخفيض من قيمة سعر الأرض محدد بـ 80% إلى 95% حسب الولايات.
- دعم مجسد بمساعدة مباشرة تقدر بـ 400.000 دج أو 700.000 دج حسب مستوى دخل صاحب الطلب ونسبة فائدة مدعمة تقدر بـ 1% لطالبي القروض البنكية.

كل برامج قسنطينة تتوضع بالمدينة الجديدة علي منجلي، ديدوش مراد، ماسينيسا، عين نحاس، وتحت إشراف مقاولين خواص "شعر الذيب"، "ضمبري" أو "بورواق".

## 2-3- السكن الترقوي العمومي (LPP)

بسبب ندرة العقارات وانتهاج سياسة التوسع العمودي للسكن الذي تشرف عليه (ENPI) بالإضافة إلى مشاريع كل من (OPGI) والوكالة العقارية، وهذا النموذج يمثل سكن ترقوي عمومي لكنه غير مدعم بمعنى أن صاحبه لا يستفيد من إعانة مالية، الصيغة الجديدة من السكن العمومي موجهة للمواطنين الذين يتراوح دخلهم الشهري بين 6 مرات و 12 مرة الحد الأدنى للأجر الوطني أي ما بين 108.000 دينار و 216.000 دينار ويستطيعون أيضا الاستفادة من قروض بنكية مدعمة بنسبة فائدة 3%، ثمن السكنات الترقوية العمومية أعلى من ثمن السكن الترقوي العمومي المدعم وسكنات عدل، مالا يجب على المترشح للاستفادة من هذه الصيغة أن لا يكون قد امتلك ملكية تامة لا هو ولا زوجه عقارا ذا استعمال سكني باستثناء سكن ذو غرفة واحدة، قطعة أرض صالحة للبناء، ولم يستفد كذلك من مساعدة الدولة لاقتناء سكن أو بناء ذاتي.

## 2-4- السكن الترقوي الخاص

السكنات التي يشرف عليها القطاع الخاص سواء كانت فردية أو جماعية وظهر بعد صدور قانون الترقية العقارية.



## برامج الإسكان ومختلف الصيغ المتاحة

من أجل مواجهة الطلب المتزايد في مجال الإسكان حظي قطاع السكن بالأولوية من قبيل السلطات العليا للبلاد، وذلك بتوفير كل الوسائل المادية لمختلف الصيغ السكنية لتلبية احتياجات مختلف الشرائح الاجتماعية وفيما يلي سنستعرض هذه البرامج بقسنطينة حسب حجم المشاريع.

### 1- السكن العمومي الإيجاري

الموجه خصيصا للطبقات المحرومة ذات الدخل الضعيف والتي لا يتعدى دخل الأسرة فيها 24000 دج شهريا (3) وهو ممول كلية من طرف ميزانية الدولة ويشرف على إنجازها ديوان الترقية والتسيير العقاري، وكانت استفادة الولاية من هذا النمط السكني خلال الخماسي 2009-2005 حوالي 5000 مسكن لتضاف إلى الحصيلة المسجلة قبل 2005 والتي كانت في طور الإنجاز 6772 مسكن، وبذلك يصل تعداد السكنات المعنية بالفترة الخماسية الماضية إلى 11772 مسكن، وابتداء من 2006 وإلى غاية 2009 تم تخصيص برامج إضافية للولاية في إطار البرنامج الوطني للقضاء على السكنات غير اللاتقة بمجموع 11450 مسكن، إن من شأن هذا الأجراء القضاء نهائيا على كل البؤر التي المشوهة للبلدية. البرنامج الخماسي الجديد (2010-2014) كانت استفادة الولاية معتبرة حيث خصص لها ضمن هذا النمط السكني 18000 وحدة سكنية سجلت على شطرين: الشطر الاول بـ 10000 وحدة سكنية سنة 2010 و شطر تكميلي في سنة 2011 بـ 8000 وحدة سكنية.

نظرا لغياب الأوعية العقارية بلدية قسنطينة فقد تم برمجت هذه السكنات بالبلديات المحيطة بالمدينة والمشكلة لمجمع قسنطينة الكبرى إضافة لمناطق توطين الوحدات السكنية الجديدة في إطار قانون 2011 المتضمن لنزع الملكية، تم توطين 1850 سكن (4) في منطقة سركينة بلدية قسنطينة التي لم تبدأ الأشغال بها بعد، والبقية تنتزع عبر الوحدة الجوارية 20 بعلي منجلي، عين نحاس، بكيرة وماسينيسا.

### 2- السكن الترقوي المدعم (LPA)

هذه الصيغة السكنية والتي جاءت لتعوض صيغة السكن الاجتماعي التساهمي (LSP) مخصصة لذوي الدخل المتوسط، والتي يتراوح دخل الأسرة فيها بين الحد الأدنى للدخل الوطني أي 15.000.00 دج و 6 مرات هذا الدخل أي 90.000.00 دج شهريا، إن دعم الدولة لهذه الصيغة يتم على مستويات أربعة:

- تخفيض قيمة الأرضية المخصصة لإنجاز البرامج السكنية ضمن هذا النمط تصل 80 % من قيمتها.

- لا يسدد المرقي العقاري سوى 20 % من قيمة الأرضية.

- إمكانية حصول المرقي العقاري على قروض ميسرة، لا تتعدى نسبة خدمة القرض 4 % إذا

ما التزم المرقي وفق دفتر شروط ممضي مسبقا مع الإدارة، بتنفيذ البرنامج دون اشتراط الدفع المسبق

- للمترشحين لمساهماتهم في الدعم المباشر عن طريق الصندوق الوطني للسكن. المترشحين للاستفادة من هذه الصيغة بمبالغ مالية تتراوح بين 400.000 دج و 700.000 دج حسب الدخل الأسري.

إمكانية تحسين القروض لتصل إلى 1 % من خدمة القرض لفائدة المترشحين للاستفادة من البرنامج. كانت استفادة الولاية خلال الفترة الخماسية ( 2005-2009) ضمن صيغة السكن الاجتماعي التساهمي 16500 وحدة سكنية لتضاف إلى 1158 مسكن التي كانت مسجلة قبل 2005، وبذلك يصل تعداد السكنات المعنية خلال تلك الفترة إلى 17658 مسكن تم استكمال 7493 سكن منها فيما بقيت 7863 مسكن في طور الإنجاز و 2322 غير منطلقة (5).  
أما البرنامج الخماسي 2010 - 2014 فقد تحصلت الولاية على الموافقة المبدئية لـ 12000 وحدة سكنية في إطار الخماسي 2010-2014.

### 3- البيع بالإيجار

استحدثت هذه الصيغة السكنية في سنة 2001 ، و ذلك لتتبع إمكانية الاستفادة لذوي الدخل المتوسط.

- البرنامج الأول في سنة 2001 بـ 316 وحدة سكنية أوكلت مهمة التكفل بها لوكالة عدل، كانت منها حصة ولاية قسنطينة 2500 وحدة سكنية في سنة 2001 و 1000 وحدة سكنية في 2002 تم استكمال الحصتين ولم يتبق منها سوى 316 مسكن في طور الإنجاز.

- البرنامج الثاني في سنة 2006 بـ 4348 وحدة سكنية أوكلت مهمة التكفل بها للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، كلها في طور الإنجاز، وتعرف وتيرة إنجاز معتبرة.

### 4- السكن الترقوي العمومي والخاص

لفسح المجال أمام ذوي الدخل فوق المتوسط والذين تفوق مداخيل أسرهم الشهرية 90.000 دج للاستفادة من السكن، فإن ولاية قسنطينة قد أتاحت للمرقين العموميين والخواص إمكانية إنجاز سكنات ترقية، وفي هذا الصدد تم توفير الأوعية العقارية اللازمة لهؤلاء بغية تنفيذ مشاريعهم.

### ثالثاً- مشاكل قطاع الإسكان في قسنطينة

سجلنا عدة مشاكل تخص قطاع الإسكان في مقدمتها المشاكل المالية إضافة المساحات العقارية والتأكد من طبيعتها خاصة في توطين السكن الاجتماعي والترقوي المدعم ويمكن تلخيص المشاكل في النقاط التالية:

\*- ضعف الوسائل المالية الدولة: لم تعد الدولة تملك الوسائل المالية الملائمة لطموحها في البناء وحدها لتلبية الطلب الاجتماعي على المساكن، فالموارد العامة محدودة بسبب ركود الإيرادات المالية من جهة، و انخفاض سعر البترول في السوق العالمية من جهة أخرى.

\* - **عدم استقرار نمط تمويل السكنات:** عدم استقرار طريقة لتمويل السكنات العمومية، بالإضافة إلى انعدام ميكانيزمات التمويل الخاص، مما جعل العديد من السكنات في طور الإنجاز تعرف توقفا في إنجازها.

\* - **صعوبة تحصيل مواد البناء:** توفر مواد البناء مرهون بالواردات المشكوك في تمويلها، كما أن القروض الخارجية في حالة توفرها، لا تحشد في الوقت اللازم.

\* - **ضعف السوق العقارية الإيجارية:** حيث لا يكاد يوجد أثر للسوق العقارية في بلادنا خلافا على ما يمكن ملاحظته في معظم البلدان الأخرى و يرجع ذلك إلى عدة أسباب، منها الجزء الأكبر من المساكن التي أنجزتها الدولة، بيعت بفضل نظام التنازل التمليكي للمستفيد و بأسعار محددة إداريا مما يتيح دائما إلى إمكانية إعادة بيعها، في السوق العقارية الحرة مما تحقيق فائض قيمة جوهرية، و حتى المساكن الوظيفية كانت موضوع مثل هذه العملية مما جعل معظم الإدارات و المؤسسات العمومية محرومة من ممتلكات إيجارية، تسمح لها بإسكان موظفيها على ما هو معمول به في معظم البلدان، و كان نتيجة هذه الآليات أجزءا كبيرا من المساكن العمومية ضاع في " فح " المضاربة دون أن يساعد ذلك على تحسين ظروف الحصول على سكن.

رابعاً- **السكن الجاهز نمط من الأحياء الانتقالية وشكل من التوسعات العمرانية للمدينة.**

السكن الجاهز هي مباني من مواد جاهزة وبطابق أرضي يكون مؤقتا تنتشر عبر العديد من أحياء قسنطينة منها حي زواغي، الزاوش، القماص وبوالصوف، تشغل هذه السكنات العديد من العقارات ومساحات تتعدى 1 هكتار ببعض المواقع، مما جعلها محل أطماع العديد من سماسرة العقار إلا أن أصحاب هذه الشاليهات لا يملكون عقود ملكية، ومشروع إزالة الشاليهات، فرصة لتسوية الوضعية العالقة لعقود الملكية من جهة والنجاة من خطر لاميونت « l'amiante » من جهة أخرى، و يبلغ عددها 5572 شاليا على مستوى الولاية (6)، ومن خلال المقرر الوزاري المؤرخ في 4 ماي 2011، والذي ينص على استبدال الشاليهات عبر ولايتي قسنطينة وتيبازة بسبب وضعية هذه الأخيرة والتي يبلغ عددها بولاية قسنطينة لوحدها بـ 5572 شاليه أقيمت على اثر الكوارث الطبيعية وتم شغلها سنة 1980 من قبل العائلات على مستوى الولاية، ونظرا ل حالة التدهور المتقدمة لهذه الشاليهات اتخذت الإجراءات المماثلة لتلك التي اتخذت في 2008 لفائدة ولاية الشلف، وتتعلق بالقرار المؤرخ في 07 فيفري 1981 المتضمن التنازل على الأملاك العقارية واستبدالها ببناءات جديدة على نفس الموقع ومنح مساعدة مالية مباشرة بمبلغ 700.000 دينار جزائري وتخفيف نسبة القرض البنكي الذي تمنحه المؤسسة البنكية، قصد التكفل الناجح ببرنامج البناء لهذا استفادت الولاية من موارد الصندوق الوطني للسكن في حدود مبلغ 7.490 مليار دينار جزائري (7) .

## جدول رقم 03: توزيع الشاليهات عبر مدينة قسنطينة.

عدد الأسر	عدد الشاليهات	المساحة م <sup>2</sup>	الحي
4412	2236	926.307,00	القماص
735	613	336.450,00	الزواوش
708	312	120.000,00	صوطراكو (تم إزالته)
176	89	93.194,00	بوذراع صالح
177	113	66.000,00	امزيان
107	54	32.006,00	بوكفوس
254	169	141.291,00	عين الباي
183	110	79.716,00	بومرزوق
100	83	99.569,00	بوخلخال
10	10	11.173,00	الأمير عبد القادر
35	15	16.208,00	المحاريبين
17	16	30.206,00	محطة الرصد الجوي
<b>6206</b>	<b>3508</b>	<b>1.832.120,00</b>	<b>المجموع</b>

المصدر: مؤسسة التهيئة والتعمير لولاية قسنطينة « SAU، ملف إزالة الشاليهات 2012.

من خلال الجدول نلاحظ أن تقريبا حي القماص لوحده يشمل 64 % من العدد الإجمالي للشاليهات والمقدر بـ 3508 بمساحة إجمالية تقدر بـ 926.307 م<sup>2</sup> وتمثل 50,55 %، وبمقارنة عدد شاليهات بلدية قسنطينة بالعدد الإجمالي الولائي فهو يشكل 61,21% ويتوزع عبر 12 موقعا . أما عن مناطق تواجدها فهي تنتشر عبر مختلف أطراف المدينة في الاتجاهات الأربعة "صوطراكو" تم إزالتها و"الزواوش" شمالا وحسب الدراسة الميدانية التي قمنا بها فالبعض من المستقدين قاموا بإزالة السكنات الجاهزة وتعويضها ببنائات صلبة عبر مختلف المواقع، وتنتشر شاليهات زواغي جنوبا والقماص شرقا وتتربع فوق بنية عقارية عمومية.

وفي الأخير فإن هذه السكنات الجاهزة سمحت برسم خريطة التوسعات العمرانية نحو أطراف المدينة وسمحت بتشكيل أنوية حضرية جديدة في كل من القماص، وتوسع السكنات الفوضوية لملاكين العقار مثل بوزرح ومشاطي. وفي منطقة زواغي وإنشاء تحصيلات الوكالة العقارية والخاصة. أما الزواوش

توسعات بوذراع صالح وبوالصوف.

### خامساً- السياسات الجديدة بعد 2011 نزع الملكية من أجل توطين الوحدات السكنية نموذج آخر للتوسعات العمرانية

بعد تشبع الوعاء العقاري لبلدية قسنطينة والمشاكل التخطيطية التي تعاني منها لم يصادق بعد مخطط التوجيه والتهيئة العمرانية لسنة 2015 ، نجد أن البرامج التخطيطية السكنية للبلدية تكون خارج حدودها الإدارية، تعلق الأمر بالمدينة الجديدة علي منجلي أو البلديات التوابع في اطار برنامج مجمع قسنطينة الكبرى، وهذا ما يفسر برمجت كل سياسات السكن التساهمي والترقوي المدعم بالبلديات المجاورة.

مجال بلدية قسنطينة مقسم إلى تجمع رئيسي ( ACL ) وثلاثة تجمعات ثانوية هي: الجدرور، أول نوفمبر وابن عبد المالك رمضان، المحيط العمراني مقسم إلى قطاعات للتعمير:

- القطاع المعمر ويتمثل في النسيج الحضري المبني على مساحة 4781هـ.
- القطاع المبرمج للتعمير ويتمثل في كل من منطقة سركنة والمنية وتافرننت على مساحة 210 هـ.
- قطاع التعمير المستقبلي: نظرا لعدم توفر العقار، وجهت التقديرات إلى المدينة الجديدة علي منجلي.

- القطاع غير قابل للتعمير ويتمثل في الأراضي الواقعة في منطقة الانزلاقات والفيضانات أو تمثل المناطق حماية وارتفاع يمتد على مساحة 509 هـ(8).

وقد تميزت هذه المرحلة ب ظهور تصرفات جديدة من طرف ملاك الأراضي سواء الواقعة داخل المحيط العمراني أو على أطرافه والمتمثلة في تجزئتها وبيعها بعقود عرفية وبنائها دون رخصة نتيجة غياب مخططات شغل الأراضي الأمر الذي شجع على خلق أحياء فوضوية كتخصيص بن شيكو في منطقة سركنة، تخصيص بن عبد القادر عبلة في العيفور، تخصيص النخيل في دراع بوفريكة، تخصيص لون اما حي سيساوي، المناطق بين القماص وسيساوي أعلى السكة الحديدية "مشاطي وبوزحزح" و تخصيص النعجة الصغيرة بمحاذاة الشطر الثالث ببوصوف و صالح باي قرب بن شرقي. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لم يعد الأداة القانونية لتفعيل السياسات العمرانية نتيجة قرارات سياسية ألزمت إنجاز مشاريع كبيرة لم يخطط لها كما عرفته في إطار مخطط التحديث العمراني أو في إطار قسنطينة عاصمة الثقافة العربية 2015 ،وبالعودة لإشكالية حدود محيط التعمير نجد إشكالية الطبيعة العقارية الخاصة التي تقف حاجزا في عملية التوسع وهي مشكلة تعاني منها قسنطينة على غرار المدن الكبرى الجزائرية،بالإضافة للجانب الاجتماعي للسكان ورفضهم للانتقال خارج حدود البلدية وهي حالة المرحلين من الأحياء المزلة "باردو" أو "حي رومانيا".لهذا نجد انتهاج الحكومة لسياسة نزع الملكية العقارية لتوطين الوحدات السكنية داخل البلديات.

إشكالية انتهاء صلاحية المخطط التوجيهي العمراني وعدم المصادقة على المخطط الجديد "فترة انتقالية".

انتهجت الحكومة الجزائرية إجراءات جديدة من أجل توطين برامج الوحدات السكنية الجديدة والتجهيزات داخل أو عند أطراف المدن الكبرى التي تعرف تشبع في حافظتها العقارية واستهلاك كل العقارات المبرمجة للتوسعات العمرانية ولهذا سنت تشريعات 2011، وفيما يخص بلدية قسنطينة فقد وقع الاختيار على حيزين عقاريين مختلفين من حيث المساحة، الطبيعة العقارية وشغل الأراضي وهذان الحيزان العقاريان يشكلان أراضي فلاحية تم إعادة تصنيفها وتخصيصها لاستقبال المشاريع السكنية المستقبلية.

جدول رقم 04: خصائص الحيزين العقاريين.

الخصائص	الحيز الأول "سركينة"	الحيز الثاني "القماص-سيساوي"
المساحة	119 هـ 92 آر 42 سآر	329 هـ 74 آر 81 سآر
الطبيعة العقارية	ملكية خاصة	ملكية خاصة 83% و 17% ملكية عمومية
الموقع	داخل محيط التعمير الحالي 1998	خارج محيط التعمير الحالي 1998
وضعية شغل الأراضي	تقريبا فارغة وبمحاذاة تخصيص سركينة	منطقة نشطة عمرانيا ما بين تشييد البناءات فوق أراضي عرفية العقود وممار سرعة أنشطة فلاحية (تعرف منازعات عقارية عديدة).

#### 1- الحيز العقاري: منطقة سركينة مستقبلا

يقع هذا الحيز العقاري داخل محيط تعمير بلدية قسنطينة وتابع لمنزوية الزيادية، هذا الحيز مدمج داخل محيط التعمير ويشكل قطعة فلاحية، في إطار سياسة الملء العمراني، تعود لكبار الملاكين العقاريين بقسنطينة وتقدر المساحات العقارية المنزوعة بـ 119 هـ 92 آر 42 سآر. القطع الأرضية التي تم نزع ملكيتها بمقتضى المرسوم التنفيذي

- الأول رقم 11/237 المؤرخ في 07/07/ 2011 المتضمن إلغاء تصنيف قطع أراض فلاحية و تخصيصها لإنجاز سكنات و مرافق عمومية .

- الثاني رقم 11/239 المؤرخ في 07/07 / 2011 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز سكنات ومرافق عمومية.

ما يميز هذا الحيز العقاري هو الشغور باستثناء الحيز المحاذي لرقعة توطين الوحدات المستقبلية كما هو موضح في المخطط رقم 01 المشغول بوحدات سكنية فوضوية رفضت السلطات المحلية دمجها تقاديا لإشكالية المنازعات العقارية والتعويضات.

#### 2- منطقة سيساوي - القماص مستقبلا

الحيز يقع خارج محيط التعمير ومحصور بين غابة المريح والمنطقتين العمرانيتين القماص وسيساوي، القطع الأرضية التي تم نزع ملكيتها بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 11/237 المؤرخ في 2011

07/07/ المتضمن إلغاء تصنيف قطع أراض فلاحية وتخصيصها لإنجاز سكنات ومرافق عمومية في ولاية قسنطينة، وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 11/239 المؤرخ في 07/07/2011 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز سكنات و مرافق عمومية و المقدر مساحتها بـ 329 هـ 74 آر 81 سآر، تتوزع هذه المساحات على مالكين رئيسيين هما بن الشيخ لفقون وبن جلول.

تم تحديد هذا الحيز العقاري والمقدرة مساحته بـ 329 هـ 74 آر 81 سآر تغطي مساحة الخواص ما قيمته 83 % من إجمالي المساحة والمقدرة بـ 274 هـ وتعود أغليبتها لورثة بن الشيخ لفقون.

### خلاصة:

الأوضاع الاقتصادية التي عرفتها البلاد منذ بداية التسعينات (تبنى نظام اقتصاد السوق) جعلت العديد من المؤسسات التي تنشط في قطاع البناء تعرف مسار آخر اختلف عن سابقه، حيث أفرزت إعادة الهيكلة المؤسسات العمومية كثيرًا من التنظيمات، فمن بين 500 مؤسسة تم هيكلتها، لم تستند لأي دراسة مسبقة للمردودية ولا حتى في كثير من الأحيان لرأسمال معتبر، وهو ما نتج عنه سوء تسيير نتيجة لتسرب العديد من الإطارات العليا التي اكتسبت تجربة في هذا القطاع. كل هذا انعكس سلبا على مردوديته مما جعله يعرف ظاهرة انخفاض الإنتاجية على مدار السنوات ونقص تمويله بمواد البناء لصالح إنجاز السكنات الذي يعرف بدوره تراجعًا . لتتفقد البرنامج السكني الطموح بمختلف أنواعه، يجب توفير المواقع التي ستشيد فوقها هذه المساكن سواء في نطاق البلدية الأم أو البلديات المجاورة، وكما لاحظنا من خلال توزيع البرنامج السكني الخاص بولاية قسنطينة فجل البرامج تنتشر عبر المدن الجديدة علي منجلي وماسينييسا وعين نحاس وهذا البرنامج يخص المناطق العمرانية أو المناطق الريفية في شكل إعانات توجه للبناء الريفي، مما يدعم مجهود الدولة في مجال التنمية الريفية ويساهم في استقرار سكانها في ظروف حسنة ونظرا للتأخر في إنجاز العديد من المشاريع يجب تمويل السوق الوطني بصفة دائمة بالنسبة لبعض الموارد التي لا يوفرها الإنتاج الوطني كالإسمنت، حديد الخرسانة والخشب لضمان إنتاج عقاري منتظم يساعد على استقرار أسعار السوق العقاري.

كما تجدر الإشارة إلى أن نقص اليد العاملة المؤهلة في مختلف الاختصاصات التي لها علاقة بالسكن والبناء تعتبر إحدى العوامل التي يتعين التغلب عليها بتكاتف الجهود الوطنية لإنجاز البرامج في آجالها خاصة وأن السكن فضلا عن كونه حاجة ووظيفة اجتماعية فهو من العوامل الاقتصادية التي تساهم بفعالية في خلق الوظائف بالمساهمة في امتصاص البطالة وضمان التوازن الاجتماعي والعائلي. إنتاج العقار السكني هو البديل للقضاء على أزمة السكن في الجزائر بإنتاج سكنات للحياة العصرية في آجال مقبولة، وبأسعار معقولة ونوعية جيدة.

**المصادر والمراجع**

- (1) المشاريع الكبرى في الجزائر، قطاع السكن والعمران، ص13-25
- (2) مصلحة السكن لولاية قسنطينة 2014
- (3) 24000 دج هو الأجر المحدد للاستفادة من هذه الصيغة السكنية وهو أعلى من الراتب الشهري القاعدي
- (4) مصلحة السكن لولاية قسنطينة 2017 حصيلة السكن
- (5) مصلحة السكن لولاية قسنطينة: الملفات الخاصة بمتابعة السكن 2005-2012
- (6) مؤسسة التهيئة والتعمير لولاية قسنطينة « SAU »، ملف إزالة الشاليهات 2012
- (7) مؤسسة التهيئة والتعمير لولاية قسنطينة « SAU »، مرجع سابق.
- (8) مديرية التعمير لولاية قسنطينة 2015
- (9) إنجازات المخطط الثلاثي الثالث 69/67، المشاريع الكبرى في الجزائر، قطاع السكن والعمران، ص13

**المراجع**

- (1) أسيا ليفة: المشكلة العقارية والمتعاملون العقاريون، حالة قسنطينة الكبرى: أطروحة دكتوراه علوم في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 2018، 1
- (2) التيجاني بشير: التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية 2000.
- (3) خلف الله بوجمعة: العمران والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة 2005.



## القرارات السياسية، النمو الحضري والديناميكيات الإقليمية: دراسة التحولات الحضرية في ضواحي مستغانم.

غربي محمد<sup>(1)</sup> معاشو حاج محمد<sup>(2)</sup>

<sup>1</sup> جامعة وهران 2، كلية الجغرافيا و تهيئة الإقليم، طالب دكتوراه، Gherbimohamed10@gmail.com

<sup>2</sup> جامعة وهران 2، كلية الجغرافيا و تهيئة الإقليم، hmaachou@yahoo.fr

### الملخص

أصبح التحضر ظاهرة عالمية في القرن العشرين. تشهد الجزائر تحضرًا سريعًا للغاية. في عام 2008، كان 65.94٪ من السكان يعيشون في المناطق الحضرية (ONS، 2008). هذه النسبة في زيادة مستمرة مع مرور السنين. شهدت منطقة مستغانم الحضرية تغيرات جذرية في الفترة الأخيرة، وهو توسع حضري سريع مصحوب بنمو سكاني مرتفع للغاية في ضواحي المدينة. تضاعف عدد السكان خلال الأربعين سنة الماضية (ONS، 2017). في نفس السياق، زادت المساحة المبنية بنسبة 169٪ بين عامي 1977 و 2000 (Yamane، 2014). بدأت العملية بتطوير مخططات لتنظيم المجال (PDUA و POS)، إضافة إلى جملة من القرارات السياسية التي اتخذتها السلطات المحلية. والتي ترمى إلى نقل عدد جد هام من البنى التحتية الإدارية إلى منطقة خروية وصلماندر. كانت هذه هي نقطة التحول الأولى للتحضر والتنمية في المجال الحضري للمدينة. وكنيجة لذلك، تمددت المدينة إلى ما وراء حدودها الإدارية. خلق هذا التفاعل بين المدينة والريف هامشًا حضريًا جديدًا، أصبح جزءًا مهمًا من المنظومة الحضري. ما هي الديناميكيات الإقليمية التي عرفها المجال الحضري المستغانمي؟ و ما هو تأثير القرارات السياسية على التحولات المجالية والاقتصادية في ضواحي مستغانم؟ وما هي أنماطها وخصائصها؟

**الكلمات المفتاحية:** القرارات السياسية، التحول الحضري، إعادة التنظيم، المناطق المحيطة، مدينة مستغانم.

## Les décisions politiques, Croissance urbain et dynamique des territoires: Étude de transformation urbaine dans les zones périphériques de Mostaganem.

### Résumé

L'urbanisation est devenue un phénomène mondial au 20ème siècle. L'Algérie connaît une urbanisation très rapide. En 2008, 65,94% de la population vivait en zone urbain (ONS, 2008). ce rapport augmente au fil des ans. La zone urbain de Mostaganem a connu des changements radicaux au cours de la période récente, une expansion urbain rapide accompagnée d'une très forte croissance démographique à la périphérie de la ville. La population a doublé au cours des 40 dernières années (ONS, 2017). Dans le même contexte, la superficie construite a augmenté de 169% entre 1977 et 2000 (Yamane, 2014).

Le processus a commencé par l'élaboration de plans de développement décennaux (PDUA et POS) et par les décisions politiques prises par Les autorités locales. En conséquence, les industries et les infrastructures administratives ont été délocalisées dans la région de Khuruba et Salamander. Ce fut le premier tournant pour l'urbanisation et le développement dans les zones périphériques de la ville. Par conséquent, la ville s'étend au-delà de ses frontières administratives, empiétant sur les zones rurales environnantes en voie d'expansion. Cette interaction entre la ville et la campagne a créé une nouvelle frange urbain, qui est devenue un

rôle important dans le système urbain. Quelles sont les dynamiques régionales définies par la zone urbaine de Mostaganemi? Quel est l'impact des décisions politiques sur les transformations spatiales et économiques à la périphérie de Mostaganem? Quels sont leurs modèles et caractéristiques?

**Mots clés:** décisions politiques, transformation urbain, réorganisation, zones périphériques, ville de Mostaganem.

## مقدمة

العالم الذي نعيش فيه حالياً يختلف بشكل كبير عن العالم الذي عاش فيه أسلافنا . أحد أهم التغييرات هو أنه لأول مرة في التاريخ، تعيش غالبية السكان في المدن . وفقاً للأمم المتحدة، بلغ عدد سكان الحضر في العالم 3.3 مليار نسمة في عام 2008، أي أكثر من نصف سكان العالم (U. N. 2008. P. 15). كما يتزايد عدد سكان الحضر في العالم أسبوعياً بمعدل 3 ملايين (U. N. F. P. A, 2008). وتشير التقارير بأنه سيستمر عدد سكان العالم في النمو بسبب بشكل رئيسي المراكز الحضرية في دول العالم الثالث. والتي ستصبح في العقود القادمة، سينتقل 100 مليون شخص سنوياً من المناطق الريفية إلى المدن (Ibidem).

أثرت عمليات الامتداد الحضري التي كانت مستمرة على مدار العقود الماضية في مختلف طبقات التسلسل الهرمي للتجمعات الحضرية في مستغانم. كان الامتداد واضحاً بشكل خاص خلال فترة التوسع الحضري بعد سنة 2000، حيث تأثرت العديد من التجمعات الصغيرة الواقعة في المناطق المجاورة لمدينة مستغانم بالديناميكيات الإقليمية، خاصة مع توجه اتجاه التحضر إلى خارج حدود المدينة التقليدية. في بعض الأحيان، كانت هذه الديناميكية أكبر في التجمعات القريبة من المنطقة الحضرية التقليدية.

المناطق الريفية في ضواحي مستغانم خضعت لتحولات كبيرة منذ السبعينيات من القرن الماضي. حيث لوحظ تغيير جذري في حالتها الاقتصادية والاجتماعية. كما أدت التحولات الأخيرة الناتجة عن إصلاحات ما بعد التسعينيات لفترة مثيرة من التحول في العقود الماضية. مما تمخض عنه تنوع كبير في شكل وبنية ووظيفة التجمعات الريفية في ضواحي مستغانم.

من المؤكد أن الضواحي اتخذت شكل ظاهرة عالمية، ومع ذلك فإننا نفتقر اليوم في دول العالم الثالث إلى تقييم شامل والتحكم في القوى التي توجه انتشار التحضر المحيطي. تتطوي مشكلة تنظيم المجال اليوم على ماهية إدارة الضواحي وما يصاحبها من أشكال الحياة اليومية. في كثير من الأحيان القرارات السياسية تسهل عملية نمو الضواحي ولكنها لا تستطيع أيضاً التحكم في آثار النمو وهذا ما نجده مجسداً في ضواحي مدينة مستغانم.

يمكن أن تكون هذه القرارات جزءاً من سياسة عامة أكبر حجماً، كما يمكن أن تكون مسابرة لجملة من الديناميكيات الاجتماعية والاقتصادية والإقليمية، التي قد تكون السياسة موجودة فيها ولكن غير مرئية. السؤال الذي نطرحه إذن هو كما يلي: ما هي الديناميكيات الإقليمية التي عرفها المجال الحضري المستغامي؟ وما هو تأثير القرارات السياسية على التحولات المجالية والاقتصادية في ضواحي مستغانم؟ وما هي أنماطها وخصائصها؟

كان الأساس النظري والمنهجي للعمل هو الأعمال العلمية للباحثين الجغرافيين والمتخصصين في البناء والهندسة المعمارية في الجوانب النظرية والمنهجية للتنمية الاجتماعية والاقتصادية للمجتمعات الحضرية والريفية، السياسة الإقليمية والتخطيط الحضري. اعتمد المؤلف على النتائج العلمية المقدمة في أعمال الباحثين:

توضح مجموعة متنامية من الأدبيات النظرية كيف تتطور هذه المراكز الفرعية و ماهية التأثيرات التي لها على قيمة الأراضي و توزيع السكان و أنماط السفر مثل : [ Hartwick and Hartwick (1974)،(1982)،(1983)،(1987)،(1990)،(Sasaki) ]، Kim، White (1976) Odland (1978) Fujita and Ogawa (1982)،(1983)

ويستند الأساس المنهجي للدراسة على استخدام قاعدة معلومات الرسالة من وثائق قانونية وتنظيمية، بيانات من السلطات الإحصائية في مستغانم، ومعلومات واردة في المؤلفات العلمية والدورية وعلى شبكة الإنترنت. تكمن الأهمية العملية للعمل في إمكانية استخدام النتائج الرئيسية للدراسة من قبل منظمات التخطيط والهيئات التشريعية في مستغانم في تطوير مخططات التخطيط الإقليمي للمنطقة، والخطط الرئيسية للمستوطنات، وكذلك كما هو الحال في تنفيذ السلطات المحلية للتدابير الرامية إلى تحسين الظروف المعيشية للمواطنين .

أجرينا بحثنا على سبعة تجمعات حضرية تنطوي تحت المجال الحضري لمدينة مستغانم. والتي تضم كل من مركز المدينة إضافة إلى الضواحي القريبة (صلماندر، خروبة، مزهران، صيادة، سيدي عثمان، الدبابة، الحشم وصابلات).

تنتمي لإقليم ولاية مستغانم الذي يقع في شمال غرب الجزائر مطلة على البحر الأبيض المتوسط، يقطعها الطريق الوطني رقم 11 الذي يربطها بوهان على مسافة 80 كلم وبالجزائر العاصمة بمسافة 533 كلم. تعتبر مدينة مستغانم مركز اقتصادي و مالي وتجاري في الولاية، تبلغ مساحة حدودها الإدارية أكثر من 42 كم 2، و يبلغ عدد سكانها أكثر من 145696 نسمة ( التعداد العام للسكن والسكان، 2008).

في سنة 1998 ضمت المدينة إليها كل من منطقة خروبة في الشمال الشرقي و صلماندر في الجهة الغربية قصد البحث عن مناطق للتوسع. في نهاية سنة 2006، أصبحت المدينة تدير ثلاث بلديات نتيجة لضمها كل من بلدية مزهران التي تضم كل من ( مزهران، صابلات و أوريحة) وصيادة التي تضم كل من (سيدي عثمان، دبابة والحشم) إلى المدينة، حيث أنه من بين توجيهات العامة لمخطط التهيئة والتعمير توجيه عمليات التعمير نحوهما، نظرا لنفاد الأوعية العقارية للمدينة. تشكل البلديات الثلاث مع

بعضها البعض تجمع حضري كبير يمتد على مساحة 115 كم<sup>2</sup>، ويعدد سكان يزيد عن 196387 نسمة في سنة 2008، هذه النسبة ارتفعت كثيراً وفق التقديرات العامة للسكن والسكان لسنة 2015 لتصل إلى 231282 نسمة بزيادة قدرت بـ 34895 نسمة خلال الثمانية سنوات الأخيرة فقط (الجدول، 01).

دخلت مستغانم في حقبة جديدة من التحول والتطوير اجتماعيا و اقتصادياً بشكل سريع . ومع ذلك، لم تؤد الزيادة على مستوى السكان والتصنيع والإنتاج إلى نموها الفيزيائي أو إلى تغيير شكل المدينة العمراني العام بعد سنة 2008. أين كان التطور نحو المراكز الفرعية التابعة لمدينة مستغانم (صلماندر وخروبة) حسب الإحصاء العام للسكان، والمناطق الريفية والحضرية الأخرى التابعة لمزگران و صيادة . حيث أصبحت هذه التجمعات لها دورها في المنظومة الحضرية، وتضم اقتصاد حضري مشكل من التكتل المستمر للأنشطة التجارية والصناعية والهيكل القاعدية الكبرى ذات البعد المحلي و الولائي، تبلغ المسافة بين مركز المدينة ومزگران 6 كم<sup>2</sup>، وعن صيادة 4 كم<sup>2</sup>، وعن التجمع الثانوي صلماندر 2 كم<sup>2</sup>، وعن التجمع الثانوي خروبة 3 كم<sup>2</sup>.

الجدول رقم 01: يمثل مراحل النمو السكاني للمدينة بعد الاستقلال .

السنوات	1966	1977	1987	1998	2008	2017
عدد السكان	63744	101894	116561	125911	145696	161953

المصدر: ONS الديوان الوطني للإحصائيات 2008.

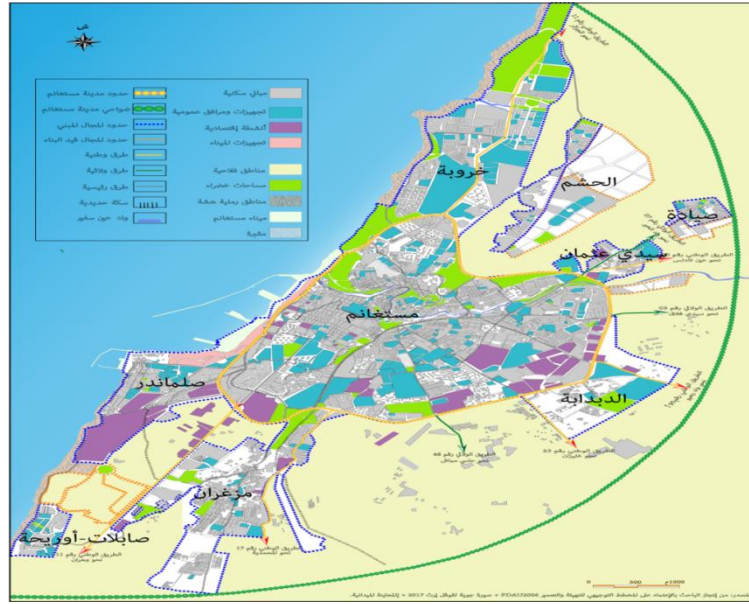
الجدول رقم 02: يمثل الأصل الجغرافي لسكان مدينة مستغانم.

البلدية	من البلدية	من البلديات المجاورة	من البلديات التابعة للولاية	من ولايات الأخرى
مستغانم	4 6,1 %	5,4 %	3 2,5 %	16 %

المصدر: (Enquêtes, ONS, 1971)

شهدت المدينة نمو ديمغرافي كبير خلال الفترة 1977/1966، بزيادة بلغت 38150 نسمة، في المقابل عرفت ركود مجالي بسبب احتواء الأملاك الشاغرة من طرف عدد كبير من السكان المهاجرين، والذين يمثلون أكثر من 50% من سكان المدينة سنة 1966. بحيث 32,5% من السكان منحدرين من مختلف بلديات الولاية، و 5,4% من سكان البلديات المجاورة، و 16% من سكان الولايات الأخرى (الجدول، 02).

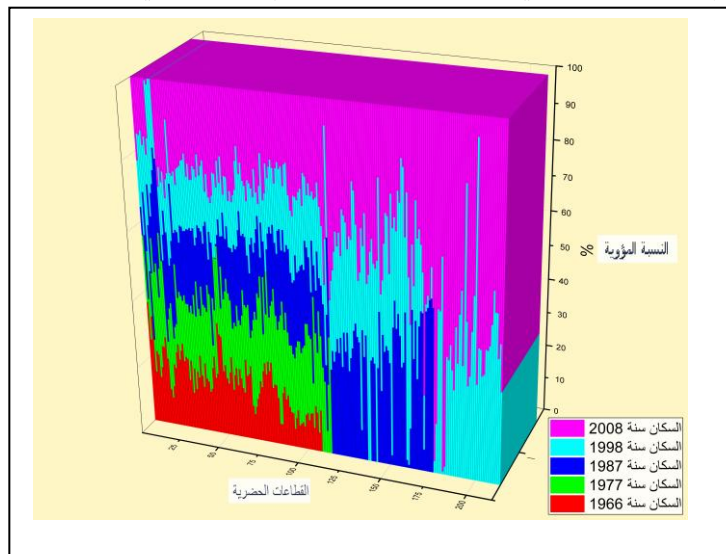
الخريطة رقم (01): منطقة الدراسة المجال الحضري لمستغانم.



المصدر: من إنجاز الباحث بالاعتماد على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDUA) ( 2006).

النمو الديمغرافي للمدينة كان بشكل محدود سنوات 1987-1998 بمتوسط زيادة قدرت بـ 9350 نسمة فقط، غير أن مع حلول سنة 2008 عرفت المدينة طفرة ديمغرافية كبيرة بزيادة قدرت بـ 19785 نسمة، لتواصل في الارتفاع مع حلول سنة 2017 ليصل عدد السكان إلى 161953 نسمة، بزيادة قدرت بـ 16257 نسمة (الجدول، 01)، هذا ما تمخض عنه حسب YAMANI (2014)، زيادة المجال المبنى بنسبة 169% ما بين سنتي 1977-2000، وتضاعف ثلاث مرات في العشريتين الأخيرتين (الشكل، 01)

الشكل رقم (01): النمو الديمغرافي داخل المجال الحضري للمستغانمي ما بين 1966-2008.



المصدر: من إنجاز الباحث بالاعتماد على الإحصاءات العامة للسكن والسكان ما بين 1966-2008.

## 1- النمو الحضري والديناميكيات الإقليمية في المجال الحضري المستغانمي.

حسب العديد من الباحثين يرتبط نمو الضواحي بانخفاض تكاليف السفر، تحسينات النقل والبنية التحتية للمواصلات الجديدة، دعم القطاع العام لصالح الإسكان والممتلكات، ظهور الشركات الكبيرة العاملة في قطاع البناء، تعميم محلات السوبر ماركت الكبيرة في الضواحي، تدهور نوعية الحياة في بعض المناطق الحضرية المركزية القديمة التي تعود للحقبة الاستعمارية، تفويض السياسات الحضرية للسلطات المحلية وعدم إشراك الجهات الفاعلة في عملية التخطيط، التغيرات الاجتماعية بما فيها زيادة الإيجار، الهجرة وعدم وجود الإسكان داخل المدينة بأسعار معقولة. (Soy, EW *Postmetropolis*, 2008; Herce, M. 2013).

بصرف النظر عن هذه العوامل الهيكلية، يجب علينا إضافة عوامل أخرى نموذجية للوضع المستغانمي، منذ بداية القرن العشرين حتى عام 2008، حدث نشاط حضري غير عادي وطفرة سكنية كبيرة. يمكن تفسير ذلك إلى حد ما من خلال الزيادة في متوسط دخل السكان في سياق الرخاء الاقتصادي التي عاشته الجزائر خلال هذه الفترة، بالإضافة لوجود سياسات مواتية لاقتناء السكن (السكن الاجتماعي)، و دعم الحكومة للبناء الريفي والسماح بالبناء الفردي القانوني.

أربع تحولات رئيسية كانت نتيجة هذه العوامل. التحول الأول، تغير في شكل البنية الحضرية التقليدية، مع زيادة اللامركزية وتشتت السكان والإسكان والأنشطة في نقاط محددة خارج حدود المدينة التقليدية (صلماندر، خروية وصابلات).

التحول الثاني، إعادة توطين المدينة باتجاه محيطها بترك مساحات وظيفية في الضواحي (المناطق السكنية كالحشم، المناطق التجارية كصلماندر، الترفيهية كحديقة التسلية خروية والصناعية في المساحات المحيطة بصلماندر ومزگران)، والتي تكون بعيدة نوعا ما في بعض الأحيان ولكنها تكون متصلة جيدا بوسائل النقل السريعة.

ثالثا، تحول أنماط البناء المرتبطة بأنماط الاستهلاك الاجتماعي الجديدة نظرا لاهتمامات الحكومات المحلية والوكلاء العقاريين بإنجاز أنماط بناء جديدة لإرضاء زبائنهم من السكان. وأخيرا ظهور ممارسات غير رسمية في الضواحي، بما في ذلك الممارسات المتعلقة بالهجرة والبناء الفوضوي في كل من سيدي عثمان، مزگران، الدبابة وصيادة.

الصورة رقم (1و2): تغير نمط الاستهلاك الاجتماعي للسكن في الضواحي-خروية.



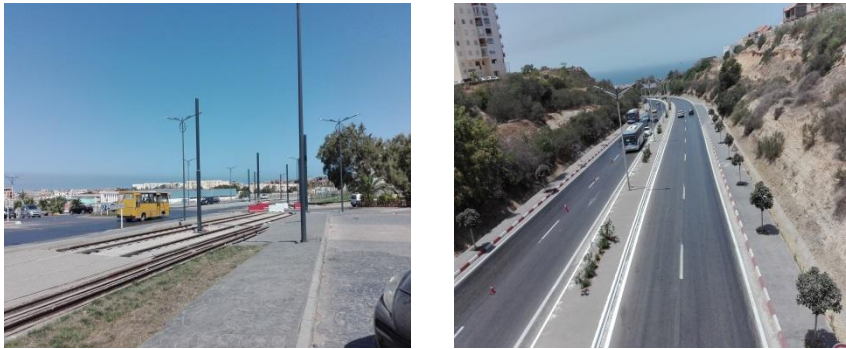
المصدر: تصوير الباحث2019.

من ناحية أخرى، بدأت عملية العودة التدريجية إلى نموذج المدينة المهيمنة الواحدة عن طريق الاندماج الحاصل بين مدينة مستغانم، خروبة و صلماندر مشكلة كتلة لمجموعة حضرية كبيرة بعد 2008 (الخريطة،01).

نتيجة لتطلع السلطات المحلية إلى بناء المدينة الموحدة ( مجموعة مستغانم ) وفق للتوجيهات العامة لمخطط التهيئة والتعمير لسنة 2006، والتي فتحت الباب لمرحلة جديدة من تنظيم المساحات الحضرية. والآن مع إيلاء اهتمام أقل للمدينة المشتتة والاهتمام المتزايد بالعودة إلى نموذج مدينة أكثر استدامة في المجال الاجتماعي والبيئي والاقتصادي لمستغانم.

استمرت الديناميكية الإقليمية في إنتاج وتجديد نفسها وفق حلقة دائرية من عمليات التشتت بخلق مناطق ناشئة عن طريق السكن العشوائي أو البرامج التنموية النقطية خارج حدود المدينة التقليدية، والاندماج الحضري بملئ الجيوب العقارية الفارغة الموجودة في المنطقة الفاصلة بين المدينة التقليدية والمناطق الناشئة ببرامج سكنية، صناعية أو تجارية.

الصورة رقم (3و4): التلاحم الحضري بين مستغانم-مزهران على اليمين، ومستغانم صلماندر على اليسار.



المصدر: تصوير الباحث2019.

الصورة رقم (5): التلاحم الحضري بين مستغانم-سيدي عثمان من الناحية الجنوبية.



المصدر: تصوير الباحث 2019.

## 2- السلطات المحلية: قرارات غير مدروسة أنتجت واقع غير متحكم فيه.

تمثل التغييرات في التوزيع المكاني للسكان والعمالة في التجمعات الحضرية لمستغانم في العصر الحديث مرحلة من تاريخ طويل من تطور مدينة مستغانم والمناطق المحيطة بها. أحد العوامل المهمة في نمو سكان الحضر هو عملية إلغاء التركيز من طرف السلطات المحلية كما هو منصوص عليه في التوجيهات العامة لمخطط التهيئة والتعمير لسنة 2006، والتي يتم التعبير عنها بشكل أساسي في ضواحي بتغيير التوجهات العامة للتنمية التي هي أداة فعالة لجذب السكان والأنشطة الاقتصادية.

### 2-1- الوحدات الصناعية شكلت النواة الأولى لنمو الضواحي.

بعد الاستقلال شهد المجال الحضري المستغانمي ركودا مجاليا، نظرا لانتشار الفقر والبطالة وانعدام مشاريع التنمية في المنطقة، ومع توجه الجزائر إلى سياسة الصناعات المصنعة واستفادة المدينة من مجموعة من الوحدات الصناعية التي تم إنجازها في المساحات الشاغرة بين المدينة الأم وضواحيها بالقرب من صلماندر. إضافة إلى منطقتين للنشاطات في الجهة الجنوبية للمدينة. حاليا، هذه الأنشطة أصبحت تتداخل مع المجال السكني للمدينة نظرا لجذبها عدد جد هام من السكان المهاجرين من المناطق المجاورة سواء الذين يزاولون عملهم ضمن هذه الشركات، أم الذين يريدون التقرب من مركز المدينة للاستفادة من المزايا الاجتماعية والاقتصادية التي توفرها.

والملاحظ أن هذه الأنشطة تسبب ضررا للسكان نظرا لوجودها بين التجمعات السكنية هذا من جهة، ومن جهة أخرى منطقتي النشاطات حولت عن الوجهة التي خططت لها، وذلك بسماع السلطات المحلية بإقامة عليها سكنات فردية عن طريق تسليم تراخيص البناء للمواطنين التي لا يسمح بها القانون.

### 2-2- تحويل المرافق العمومية من مركز المدينة نحو صلماندر والتجهيزات الخدماتية نحو خروبة.

إن تحرك الوظائف الحضرية عالية المستوى، لديه القدرة على تغيير عمل المدينة بشكل جذري، هذه المسألة لا تتحرف عن منظور سياسات الحكومة، فغالبا ما يستخدم بناء وظائف حضرية رفيعة المستوى لقيادة التجديد الحضري في أقطاب حضرية جديدة (Bernd Scholl & Rick Vermeulen, 2014, p. 5). اعتمدت السلطات المحلية في حلها لمشكل انحصار الأوعية العقارية لمدينة مستغانم وعدم قدرتها على النمو مستقبلا على أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في مخططات لتنظيم المجال (PDUA)



و (POS), إضافة إلى جملة من القرارات السياسية والتي ترمى إلى نقل عدد جد هام من البنى التحتية الإدارية إلى منطقة صلم اندر, وتركيز كبير للتجهيزات الخدماتية كالمرافق الاجتماعية, الصحية والجامعية, إضافة إلى حديقة للتسلية هي الأكبر من نوعها في الغرب الجزائري. كانت هذه هي نقطة التحول الجوهرية للتحضر والتنمية في المجال الحضري للمدينة.

و كنتيجة لذلك, تمددت المدينة إلى ما وراء حدودها الإدارية . خلق هذا التفاعل بين المدينة والريف هامشاً حضرياً جديداً, أصبح جزءاً مهماً من المنظومة الحضري.

**2-3- الضواحي كأداة لحل مشكلة الإسكان في مستغانم.**

قطاع السكن والإسكان هي المشكلة الأكثر أهمية في المجال الاجتماعي- الاقتصادي في المجتمع, لأن الحاجة إلى السكن هو شرط حيوي لوجود هحاليا, يمكن اعتبار وضع نظام الإسكان في مستغانم بمثابة أزمة. ترتبط مشكلة الإسكان أولاً وقبل كل شيء في ارتفاع شديد في أسعار المساكن وعدم إمكانية اقتنائها من طرف شريحة كبيرة من السكان.

يرتبط نمو تكثف مستغانم بتطوير نشاط الإسكان في الضواحي. حيث تعتبر الضواحي أداة لحل مشكلة الإسكان في مستغانم.

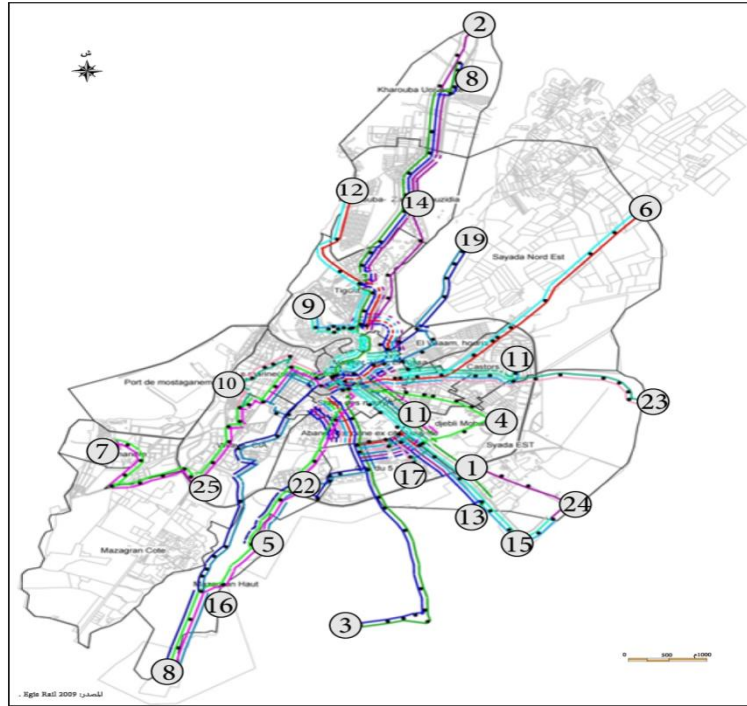
تلعب الضواحي دوراً مهماً ليس فقط في تشكيل إطار دعم لإعادة التوطين وتعزيز موقعها في المنظومة الحضرية, ولكن أيضاً تضع معايير إسكان جديدة للسكان مرتبطة بلهناك المنخفض الارتفاع والإسكان الفردي. وفي ظل دعم الدولة لسياسة البناء الريفى من جهة, وفتح المجال أمام البناء الذاتي من جهة أخرى أعطى دافع قوي لسكان الضواحي للاستقرار في ضواحي المدينة, غير أن هذه السياسة في نفس الوقت حفزت عدد جد هام من سكان الولايات والمدن المجاورة بالاستقرار في الضواحي القريبة من مدينة مستغانم عن طريق الهجرة الكبيرة التي عرفها ضواحي المدينة مؤخرًا.

في نفس السياق قامت السلطات المحلية بإنجاز مجموعة من نقاط النمو خارج المدينة في نقاط متفرقة, قصد القضاء على مشكلة السكن في مستغانم, محاولة منها لحل هذا المشكل بطريقة قانونية ومنظمة. تركزت معظمها في منطقة الحشم بـ 6286 وحدة سكنية في الجهة الشمالية الشرقية, على طول الطريق الوطني رقم 11 باتجاه وهران وخارج التجمع الحضري سيدي عثمان في الجهة الجنوبية.

هذا ما تمخض عنه تشتت في توزيع السكان في ضواحي المدينة, وأصبحت هناك مساحات شاغرة كثيرة بين التجمعات الحضرية في الضواحي, هذا ما أعطى صورة غير منظمة ومشتتة لضواحي المدينة(الخريطة, 01).

#### **2-4- تعزيز وسائل النقل والمواصلات سهل عملية نمو الضواحي.**

الخريطة رقم (02): شبكة النقل والمواصلات في المجال الحضري المستغانمي 2019.



بالنسبة لأي من المجتمعات الأصغر حجماً، فإن رقم التدفقات اليومي، مع الأخذ بعين الاعتبار البعد الجغرافي، يتناسب مع حدود وقتهم ومواردهم المحلية المتاحة، غير أن توفر وسائل النقل يمكن أن يؤدي إلى اختلاف المناطق الوظيفية المختلفة، لذلك، يرتبط تقارب موصلات النقل ارتباطاً وثيقاً بتقارب التجمعات الحضرية، وتنتهي التنمية الحضرية في مكان يحدث فيه انقطاع في النقل والبضائع والأشخاص (Giuliano, and Kenneth, 1991, p. 164).

شبكة المواصلات الكثيفة التي تتسم بها المدينة (الخريطة، 02)، سهل من إمكانية الوصول وانسيابية الحركة داخل المجال الحضري. مما حفز الكثير من السكان على الاستقرار في الضواحي. هذا ما يفسر الهجرة العكسية من المدينة نحو الضواحي التي شهدتها المدينة خلال العقد الأخير. كما أن الهياكل القاعدية للنقل والمواصلات، لعبت دور محورياً في نمو الضواحي، فمن خلال المعاينة الميدانية وجدنا أن أغلب التجمعات الحضري في مستغانم وأكبرها حجم (مستغانم، صلماندر، خروبة، مزگران، الحشم) متموضعة على جانبي الطريق الوطني رقم 11 (الخريطة، 01)، هذا ما يفسر النمو الشريطي للمجال الحضري.

### 3- الضواحي في منطقة مستغانم (تنوع مجالي ووظيفي)

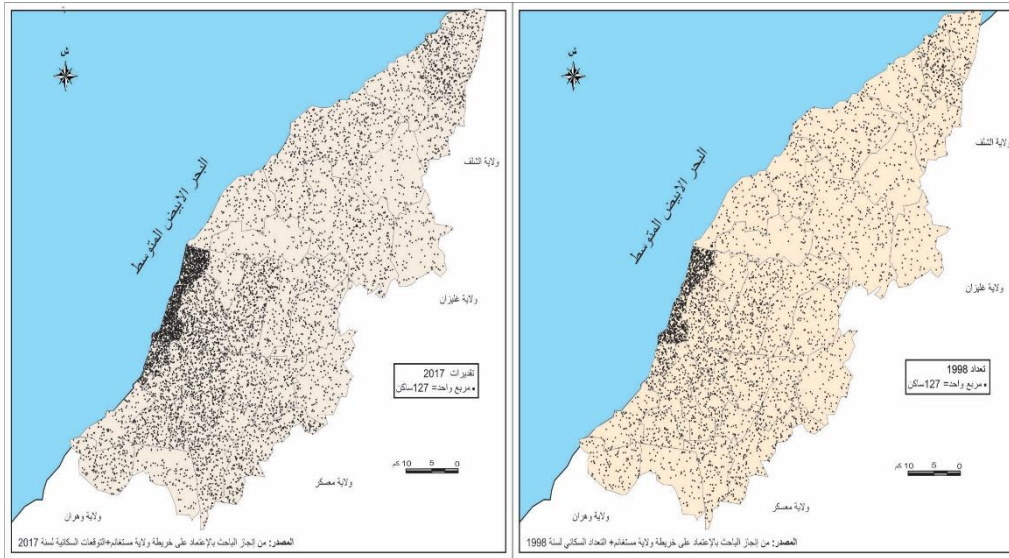
أدت تدفقات الهجرة الكثيفة إلى نمو سريع في عدد سكان الضواحي (مزگران، صيادة، صلماندر، خروبة، الحشم، سيدي عثمان والدبابة) وحصلتها من إجمالي سكان المنطقة. في سنة 1998، بلغ عدد سكان المستوطنات المتاخمة للمدينة حوالي 38 ألف شخص (حوالي 22% من إجمالي سكان المنطقة). بحلول بداية عام 2015، نما بأكثر من 2.3 مرة (يصل إلى 69.4 ألف شخص) حوالي 30% من إجمالي سكان المنطقة. من المحتمل أن يكون النمو الفعلي لسكان الضواحي أعلى من ذلك

بكثير، ولكن نظرًا لعدم امتلاكنا لإحصائيات دقيقة حول عدد سكان كل من صلماندر وخروية التي تعتبر من بين ضواحي المدينة وأكبرها حجمًا، والتي هي ضمن عدد سكان مدينة مستغانم حسب الإحصائيات الرسمية (الجدول، 02). عرفت هذه المستوطنات المتاخمة للمدينة نموًا جغرافيًا معتبرًا مصحوبًا بنمو مجالي في كثير من الأحيان خطي باتجاه مدينة مستغانم. فالمجال الحضري الذي يضم الهوامش والتجمعات الثانوية الصغيرة في الضواحي، أصبح الآن يستوعب كثيرًا من الأشكال الحضرية والريفية ذات وظائف متنوعة تشكل مع بعضها البعض وحدة عمرانية واحدة. تركزت على مستوياتها كثافات سكانية عالية على المستوى الولائي كما توضحه (الخريطة، 03). الجدول رقم (02): يمثل الخصائص السكانية للبلديات الثلاث المشكلة للمجموعة الحضرية لمستغانم.

المنطقة	تعداد 1998	تعداد 2008	تقديرات 2015	الكثافة السكانية
مستغانم	128 663	145696	161 953	3 134
مزهران	15 012	22016	31 876	1 421
صيادة	22 991	28675	37 453	766
المجموع	166666	196387	231282	/

المصدر: CNAS + ONS 2015

الخريطة رقم (03): توزيع الكثافة السكانية ما بين سنة 1998-2017.



المصدر: من إنجاز الباحث بالاعتماد الإحصاء العام للسكان والسكنى 2008 والتقديرات السكانية لسنة 2017.

يمكن تمييز أربعة أشكال رئيسية لتنمية الضواحي في إطار السكن الدائم: مستوطنات منخفضة التكلفة مغلقة، إعادة هيكلة للمستوطنات الريفية الأقرب إلى المدينة، التنمية التلقائية للأراضي خارج المستوطنات والتنمية الجزئية الصغيرة. سأحاول أدناه تقديم خصائص أكثر تفصيلاً لكل نموذج من النماذج المحددة وتحديد الخطوط العريضة لخصائصها.

**3-1- منازل قروية منخفضة التكلفة مغلقة:** يتمثل أحد الأشكال المحددة لهذا الشكل من مستوطنات الضواحي في تشكيل قرى مغلقة تعتمد على بناء مساكنها الفردية على أراضيها. هذا النموذج يقلل بشكل كبير من متطلبات الدخل للسكان المحتملين في القرية مع تقليل مستوى الراحة وقرارات التخطيط القابلة

للتعديل. تُظهر الحالات التي تمت دراستها أساس سكان المستوطنة التي تشكلت بهذه الطريقة هو سكان الطبقة الوسطى والدنيا، وتعتبر خالية من الوظائف الحضرية، فهي مجرد مؤوى للسكن فقط.

### الصورة رقم (06): منازل قروية في منطقة مزگران.



المصدر: تصوير الباحث 2019.

**3-2-المستوطنات الريفية:** من حيث التسلسل الزمني، كان الشكل الأقدم والأكثر ملاحظاً بصرياً للتطوير في الضواحي من قبل سكان المدينة هو استحوادهم على المناطق الريفية وإعادة هيكلتها في مساكن مريحة (تخصيصات سكنية). حدثت الحالات الأولى لتدفق المواطنين إلى الضواحي في منتصف-النصف الثاني من السبعينات. لقد ارتبطوا بتدفق موظفي الوحدات الصناعية بالقرب من سلماندر، ومنطقتي النشاطات في الجهة الجنوبية (حي أحمد زبانه).

منذ بداية العقد الأول من القرن العشرين، بدأ سكان المستوطنات في اكتساب وإعادة بناء العقارات القروية في القرى القريبة من المدينة، الواقعة على طول الطرق الرئيسية. في البداية لم يشكل هذا التطور مواقع كثيفة بالسكان. ولكن بالفعل في بداية عام 2010، جزء كبير من المستوطنات التي تقع على طول الطرق الرئيسية داخل دائرة نصف قطرها 5 كم من المركز الإقليمي، طور البنية التحتية للقرية، بما في ذلك إنجاز مدارس ومصالح للعلاج وبعض الخدمات المحلية.

أدى هذا الغزو إلى حدوث تغيير جذري في المشهد المعماري والعمراني (وجود مجموعة من العناصر المعمارية غير الوظيفية، والمناظر الطبيعية المتردية لإمدادات المياه والصرف الصحي المحلية)، وتنظيم مساحة العقارات (اختفاء حدائق الخضروات الكبيرة، وظهور مزيج من المساحات الفلاحية والمباني السكنية في منطقة واحدة)، والأعمال التجارية التي جاءت مع سكان البلدة، حيث سرعان ما حولت العقارات التجارية الريفية من التنسيق التقليدي (محلات وحانات صغيرة) إلى محلات السوبر ماركت يمكن أن تكون منافسة لمجموعة من السلع في المناطق الحضرية (Grigorichev 2013).

يوجد اختلاف جوهري بين هذه المستوطنات والمنازل القروية منخفضة التكلفة الموصوفة أعلاه، والتي لا تغير المشهد البصري للمستوطنات الريفية، أو نمط حياة سكانها. على عكس المستوطنات الريفية، إلى جانب تدفق المواطنين، تبدأ عملية ديناميكية لتحويل الطريقة الريفية التقليدية للحياة إلى الحضرية.

### 3-3- التنمية غير المنظمة العفوية:

من الناحية الوراثة يتم حيازة الأراضي الزراعية لأغراض التنمية. مع تزايد الطلب على الإسكان في الضواحي، بدأت هذه الأراضي (المزروعة أو المهجورة) تدخل في سوق العقار قصد شرائها

وتخصيصها لبناء المساكن. ونتيجة لذلك، فإن المساحة الفعلية للمستوطنات الريفية في الضواحي بسبب هذا التطور غالباً ما تنمو مرتين أو أكثر وبسرعة، وتتجاوز الحدود الرسمية للمستوطنة. هذا النمط من البناء يشجع بناء المساكن على الأراضي التي يُحظر فيها هذا النشاط رسمياً، على تعريفه باعتباره البديل لمستوطنات العشوائيات. على سبيل المثال، "البناء الذاتي" للأشخاص المحليين والمهاجرين من المناطق الريفية خارج ضواحي المدينة. يتم الحصول على الأراضي من قبل المستوطنين بشكل قانوني عن طريق العقود، لكن يكون استخدامها لأغراض أخرى خارجة عن نطاق القانون. هذه المساحة المحتلة بعيدة نوعاً ما عن المدينة وغير موصولة بوسائل النقل الحضري لمدينة مستغانم. يمكن تعريف مثل هذا التطور غير المنظم بأنه العبور من منطقة عشوائية إلى تسوية متوسطة للسكن (عملية حددها الباحثون في بلدان ما بعد الشيوعية في أوروبا) (Pojani، 2013)، والتي لا تتطلب الكثير من الاستثمار بقدر الإدارة الفعالة (Harris، Brueckner، 2009، p. 48).

### 3-4- المناطق الفرعية (نقاط نمو منظمة خارج المدينة)

أصبح بناء المناطق الحضرية على نطاق واسع في ضواحي المدينة تضم مساكن متعددة الطوابق، وهو الشكل الموجود على نطاق واسع لتطوير المساحات المجاورة للمدينة منذ بداية عام 2000 في مستغانم. المثال الأكثر وضوحاً في ضاحية الحشم هي تجمع حضري كبيرة يضم أكثر من 4 آلاف سكن، تقع على الحافة الشمالية الشرقية للمركز الإقليمي لمستغانم. هذه العقارات السكنية التي أقامها مطورون سياسيون موجهة إلى برامج الإسكان المختلفة في الدولة (الانتقال في إطار برنامج تصفية الإسكان المتدهور والهش). وفي منطقة مزهران على طول الطريق الوطني ريم 11، منطقة خروية فوق حي سيدي مجدوب، وفي ضواحي منطقة سيدي عثمان. تقوم الشركات الكبرى المعمارية والمقربين العقاريين بإنشاء البنية التحتية الاجتماعية والتجارية الكاملة اللازمة لتطوير هذه التجمعات، وفقاً لنموذج مدينة بعيدة المدى (مدينة حافة). على الرغم من عدم تجانس الأشكال المتميزة للتنمية من قبل سكان في الضواحي في إطار نموذج ثابت، فهي متحدة مع الشيء الرئيسي - تحويل طريقة الحياة، والتي تنعكس في كل من الرؤية والوظائف الجديدة للأراضي في الضواحي. وتختفي الممارسات الريفية التقليدية بسرعة ويتزايد الاعتماد على مجال التجارة والخدمات الاستهلاكية بشكل كبير.

## الصورة رقم (07 و08): نقاط النمو الفرعية في مزعران والحشم.

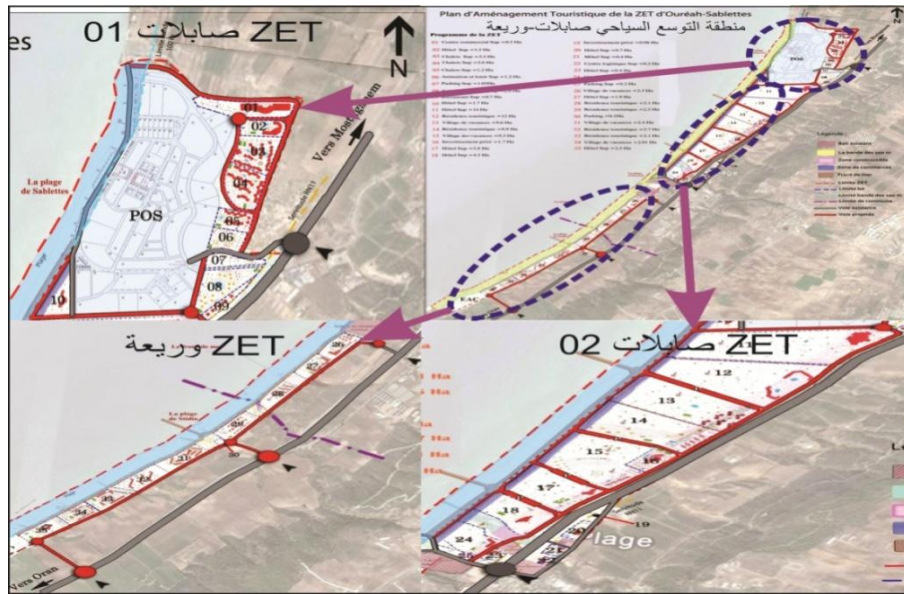


المصدر: الباحث 2019.

## 3-5- القرى السياحية و إمكانات تطوير السياحة الريفية.

تعتبر السياحة الريفية اتجاهاً جديداً نوعياً للأنشطة السياحية، بما في ذلك مجموعة محددة من الخدمات-استئجار المساكن، وتوفير الإقامة الكاملة أو الجزئية، والخدمات الترفيهية، وإظهار التقاليد العرقية يتم التطور المحتمل للسياحة في المناطق الريفية بشكل أساسي لسببين متكاملين: الحاجة الموضوعية لإعادة توزيع التدفقات السياحية من المناطق الترفيهية التقليدية. أو للتغيرات في الوظائف الريفية في مستغانم. تضم مستغانم قرية سياحية (صابلات وريعة) على حواف الساحل.

## المخطط رقم (02): تمثل مخطط التهيئة لمنطقة التوسع السياحي ZET صابلات وريعة.



المصدر: مديرية السياحة لولاية مستغانم 2019.

التابعة لبلدية مزعران، تتربع على مساحة 240 هكتار، منها 100 هكتار قابلة للبناء، تعد المنطقة الوحيدة التي عرفت عمليات التهيئة، تبعد بحوالي 07 كلم عن عاصمة الولاية، الهدف منها جذب

الاستثمارات الوطنية والدولية، تبلغ قدرتها استيعابها 3744 سرير، ومن المتوقع أن تساهم في خلق 4885 منصب شغل، تم المصادقة على مخطط القطب السياحي صابلات 01 سنة 1997، أما صابلات 02 ووريفة سنة 2014، وفق نص المادة الأولى من القرار المؤرخ في 20 ماي سنة 2014، والتي تقر حسب أحكام المادتين رقم 05 و 06 من المرسوم التنفيذي رقم 07-86، بإعداد مخططات التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية. تم إنجازها من طرف مجموعة من المستثمرين الخاص في إطار مشروع الدولة لإنجاز 14 منطقة توسع سياحي على طول الساحل المستغانمي.

### الخاتمة

الضواحي تعكس الخيارات الطوعية التي يتخذها الن. اس. كل يوم، تتخذ الأسر قرارات بشأن مساكنها وأي مجتمع ترغب في العيش فيه. فالضواحي هي نتيجة لقراراتها وأيضاً لوغبة المزارعين وغيرهم من مالكي الأراضي في بيع أراضيهم التي يمتلكونها طوعاً لأغراض التحول نحو الحياة الحضرية. - أظهرت دراسة المنطقة الصناعية لهيكل التخطيط الوظيفي لمدينة مستغانم أن مشاكلها الحالية قد نشأت نتيجة حقيقة أن سياسة التخطيط الحضري في الماضي كانت بعيدة عن المعايير، لكون معظم المنشآت الصناعية التي تشكل منطقة الإنتاج اليوم تقع بشكل عشوائي في هيكل مدينة مستغانم. - كما أظهرت الدراسة أن السلطات المحلية كان لها دور حاسم وفعال في إنشاء ونمو المستوطنات الحضرية في ضواحي المدينة، غير أنها لم تستطع التحكم في نتائج سياساتها الحضرية، حيث أنتجت مجال حضري مشتت ومتفرق موزع بشكل عشوائي. هذا ما شوه المشهد للمجال الحضري المستغانمي. - كما أظهرت الدراسات وجود تنوع كبير في أنماط ووظائف المستوطنات الحضرية في ضواحي المدينة، وإملاكها لقدرات اقتصادية كبيرة صناعية وفلاحية وتجارية وسياحية. - كما أظهرت الدراسة أن ضواحي المدينة استعملت بشكل أساسي لتفريغ السكان والأنشطة الخدماتية على مستواه قصد فك الضغط على مركز المدينة.

### المراجع

1. Bernd (Scholl) and Rick (Vermeulen), 2014, Relocating Centers of Urban Activity in the Urban Periphery?, disP - The Planning Review, 50:2, pp4-5.
2. Brueckner Jan K., Harris SeLod. (2009) A Theory of Urban Squatting and Land-Tenure Formalization in developing Countries. "American Economic Journal: Economic Policy, vol. 1 (1), pp. 28-51.
3. Giuliano, (Genevieve), and Kenneth (A. Small), 1991, Subcenters in the Los Angeles region." Regional science and urban economics 21, no. 2, pp163-182.
4. Grigorichev KV (2013) V teni bol'shogo goroda. Social'noe prostranstvo prigoroda [In the shadow of the big city. The social space of the suburb]. Irkutsk: Ottisk.
5. Grigorichev KV (2015) Voobrazhennoe soobshchestvo: konstruirovaniye lokal'nosti v neinstitutizirovannom prostranstve prigoroda [Imagined community: constructing the locality in deinstitutionalization space of the suburb]. Labirint. Zhurnal social'no-gumanitarnykh issledovaniy [Maze. The journal of socio-humanitarian studies], no 1, pp. 46-56.
6. Pojani D. (2013) From Squatter Settlement to Suburb: The Transformation of Bathore, Albania. Housing Studies, vol. 28, issue 6, pp. 805-821.

7. U. N. F. P. A. State of World Population, 2007. NY, United Nations Population Fund, 2007.
8. U. N. — HABITAT, State of the World's Cities 2008/2009: Harmonious Cities. Sterling, VA: Earthscan, 2008. P. 15.



## **Dynamique de recomposition des Fronts Urbains des Boulevards périphériques en formation, Est-elle une nouvelle forme de gentrification urbaine ?– Cas d'étude Ouled Yaich (Blida)**

<sup>(2)</sup> Mohamed Cherif ADAD<sup>(1)</sup> Zakaria ZOUGGARI

<sup>1</sup>Enseignant chercheur, Institut d'Architecture et d'Urbanisme - Université Saad DAHLAB Blida

<sup>2</sup>Professeur, Faculté des sciences de la terre et d'architecture– Université Larbi BEN M'HIDI Oum El Bouaghi, Algérie.

### **Résumé**

Les mutations urbaines dans les villes algériennes ont constitué dans ces vingt (20) dernières années, un sujet fertile en débats sur le devenir de la production de l'urbain. Ces mutations se caractérisent par une forte dynamique socio-économique due à un accroissement effréné des populations urbaines et une concentration accrue des activités commerciales. C'est pourquoi l'intérêt de cette recherche se focalise sur l'émergence de nouvelles centralités urbaines qui multiplient les transformations urbaines et intensifient la spéculation foncière et la demande sur l'immobilier.

Cette réalité urbaine s'exprime dans la recomposition des tissus urbains, entre autres le long des fronts urbains des boulevards sur lesquels s'accroît une dynamique commerciale importante. Le recours au sujet des boulevards en formation demeure inéluctable, le fait qu'il y ait un intérêt grandissant des commerçants et voire même des investisseurs de s'y installer, en quête d'un statut social et de faire fortune. L'apparition de ces nouvelles zones de compétitivité, se présentent sous forme d'opportunités de projet, où chaque propriétaire (et/ou nouveau propriétaire) essaie d'exploiter au maximum la plus-value que lui offre sa situation sur le boulevard.

Dès lors, on assiste à un phénomène de déplacement spatio-fonctionnel progressif des centres d'attractivité et lieu d'intérêt public, du centre-ville aux entités urbaines périphériques de la ville. C'est le cas de la ville de OuledYaich à Blida, objet d'étude, où l'activité commerciale dans certains boulevards commence à monter d'un cran. Résultat d'après un constat primaire, une dynamique de recomposition inégalable sur la configuration des tissus urbains, notamment sur les fronts urbains où la façade urbaine donne sur l'espace public où se conjuguent flux et fréquentation.

Le sujet de recherche mettra en exergue les expériences urbanistiques et architecturales en matière d'aménagement des boulevards en formation, sur la couronne périphérique de OuledYaich comme réceptacle de nouveaux projets aussi bien réalisés qu'en cours. Par ailleurs, l'incompatibilité des orientations émanant des instruments d'urbanisme et la réalité urbaine est évidente, dont l'absence d'un urbanisme *de rattrapage* qui accompagnera les pratiques actuelles de l'espace, afin d'accueillir et d'absorber une charge importante d'infrastructures et d'activités commerciales (congestion urbaine, mise à niveau de l'espace public, qualité architecturale et urbaine, ...etc.). Cette forme de concentration de commerces, de services, de déplacement de biens et de personnes constitue une *centralité urbaine linéaire* qui évoque une nouvelle forme de gentrification urbaine. La méthode adoptée pour l'étude est hypothético-déductive. Elle passe par la définition de l'identité des zones urbaines, l'analyse

et la lecture des phénomènes urbains via une observation in-situ, puis la formulation des synthèses des résultats.

Mots clés : Dynamique, recomposition, boulevard, front urbain, gentrification...

## Introduction

De nos jours, la planète ne cesse de s'urbaniser (Véron, 2008). Le processus d'urbanisation en cours des villes, entre autres celles des pays en voie de développement, se caractérise essentiellement par une forte expansion urbaine. C'est pourquoi les villes algériennes persistent depuis des décennies à constituer des chantiers à ciel ouvert, où les autorités sont toujours en quête de nouveaux espaces à approprier afin de répondre à un besoin incessant en termes de logements et d'équipements. Dès lors, la ville algérienne est à l'épreuve de son étalement, étant appelée à se restructurer et se recomposer face aux profondes transformations socio-spatiales. Ce mode d'occupation de l'espace par extension a engendré des agglomérations fragmentaires dont l'étalement urbain se manifeste comme phénomène inéluctable. Le recours à ce type de pratiques urbanistiques adoptées par les autorités, bien qu'elles soient rapides et efficaces, elles produisent des entités urbaines nécessitant le plus souvent un remodelage ou une recomposition pour les réinscrire au reste de la ville.

L'intérêt que porte cette recherche est de dévoiler un phénomène indiscret qui suscite la curiosité chez les chercheurs. Il s'agit de l'impact du développement de l'activité commerciale sur la reconfiguration urbano-architecturale, aussi bien sur le plan formel que fonctionnel.

En effet, les villes algériennes connaissent actuellement une orientation vers la promotion de l'activité commerciale comme moteur de développement et levier de création de richesse. La dynamique commerciale que connaît la ville n'est pas forcément un choix exercé par les autorités, mais plutôt un acte qui reflète une situation socioéconomique grandissante qui évolue à travers la volonté des communautés. La gestion de la croissance générée par cette activité est contrôlée par les instruments d'urbanisme. Les outils de contrôle morphologique des instruments d'urbanisme, qui ont favorisé depuis plus de deux décennies l'étalement urbain, sont élaborés dans le but d'accompagner un processus en cours. C'est un urbanisme de rattrapage que nous venons de pratiquer.

Pour cela, on assiste à un changement de mode de production de l'urbain qui s'adapte impérativement avec les fluctuations du marché du foncier, défini comme paramètre déterminant dans la configuration socio-spatiale. Le foncier reste tributaire d'une spéculation atroce caractérisée par une augmentation vertigineuse des prix du mètre carré.

C'est le cas de la ville de Blida, à l'image de toutes les villes algériennes de fort essor économique, elle se dirige vers une cadence d'urbanisation rapide et une croissance démographique galopante engendrant une ville satellitaire importante sur l'arrière-pays de la métropole d'Alger. La ville possède un pôle

industriel très important qui lui permet d'irriguer et d'alimenter la région du centre par plusieurs produits. Ce potentiel a permis aux populations de s'y installer et de développer des zones commerciales reconnues à l'échelle nationale.

La pratique, et parfois la reconversion, d'une bonne partie de la population blidéenne à l'activité commerciale, notamment au niveau de la ceinture urbaine périphérique (OuledYaich, Béni Tamou, Beni Mered et Bouarfa), a stimulé l'attractivité commerciale, et a donné naissance, à de profondes mutations urbaines et sociales. Le constat que l'on puisse attribuer à cette transformation se traduit dans la forte concentration des commerces le long des boulevards structurants, donnant ainsi la forme d'artères commerciales, dont la congestion urbaine est omniprésente. Ce processus a été accompagné également par une dynamique urbano-architecturale sans précédent, dans des fragments urbains dits périphériques. Nous assistons à une véritable reconfiguration des tissus urbains via la typologie du bâti et l'espace public. Serait-il un phénomène de centralité émergente naissant à la périphérie urbaine ?

Au moment où s'exerce une pression démographique sur l'espace urbain, la périphérie demeure le réceptacle principal des populations et activités. Résistant comme structure, et vulnérable à toute transformation, le territoire urbain du centre ne peut plus assimiler le surpeuplement autour duquel se foisonnent des faits urbains paralysant le bon fonctionnement de la ville (congestion urbaine, dégradation de l'environnement urbain, vétusté, surexploitation et/ou usure du bâti, promiscuité...).

Cette nouvelle réalité urbaine, par ailleurs, a assuré un déplacement progressif de l'attractivité urbaine, du centre à la périphérie, vu les possibilités et opportunités que peut offrir cet espace étendu et désenclavé. Ce dernier constitue une frange urbaine en pleine transformation, sur les plans structurel, morphologique et fonctionnel, dont son tissu commence à prendre une nouvelle configuration grâce à des opérations d'aménagement et de démolition/reconstruction, entre autres le long des axes structurants, reliant le centre à la périphérie. Serait-elle une nouvelle forme de gentrification urbaine ?

Afin de se lancer dans l'appréhension des phénomènes régissant cette réalité urbaine, il est important de cerner l'objet d'étude à travers les conditions et mécanismes d'apparition, le développement de l'activité et à la fin le processus de transformation en cours.

### **OuledYaich, d'un village colonial à une périphérie interne**

Le recours au choix de l'hyper-centre de Blida comme une *aire de référence*, relève d'une volonté de mettre en lumière une ville, d'environ 500.000 habitants<sup>5</sup>, dont les études urbaines sont peu connues, tandis qu'elle ne

---

<sup>5</sup> : Un dernier chiffre approximatif (an 2019), élaboré selon le dernier recensement RGPH 2008 : l'agglomération urbaine de l'hyper-centre de Blida (comportant les agglomérations urbaines de Blida, Ouled Yaich, Bouarfa, Béni Tamou et Béni Mered) compte environ 357.000 habitants. Avec un taux d'accroissement annuel moyen de 3.5

cesse s'étendre et de se déployer au détriment de la grande plaine de la Mitidja (voir *fig.01*).

L'hyper-centre de Blida se caractérise par une conurbation forte à moyenne entre cinq villes (Blida, OuledYaich, Bouarfa, Béni Mered et Béni Tamou), constituant ainsi une agglomération urbaine dense et surpeuplée au centre, fragmentaire et étalée à la périphérie. La croissance urbaine s'est effectuée à travers un développement radial suivant les axes routiers de connexion urbaine et territoriale, rencontrant ainsi des obstacles et barrières naturels et anthropiques qui ont généré la forme urbaine actuelle (zones industrielles, zones militaires, relief, oueds, terrains agricoles).

La lecture de la ville nécessite la reconstruction du processus historique de formation et transformation urbaine au fil du temps. Il s'agit de comprendre la croissance de la forme urbaine depuis sa création, à son évolution jusqu'à la période actuelle. La technique passe par la restitution des tracés existants et les différents édifices afin d'identifier tous les éléments ayant persistés aux transformations (voir *fig.02*).

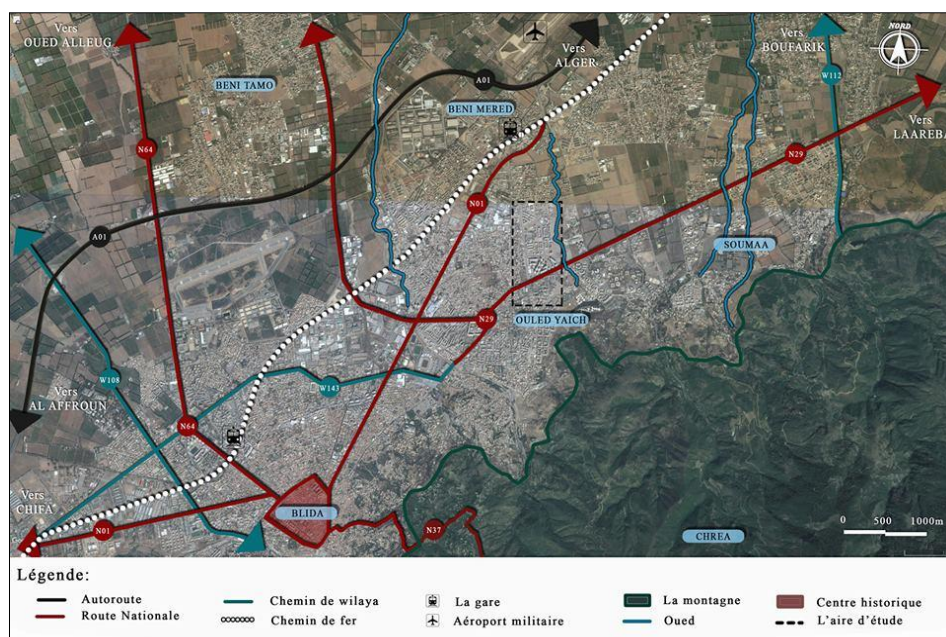


Fig.01 : Blida, comme « Aire de référence »

Source : Image satellitaire traitée par auteur, Google Earth pro. 2019.

La ville de OuledYaich, située à 4 km à l'Est de Blida, est une agglomération périphérique qui s'attache à Blida par l'intermédiaire d'une zone de conurbation juxtaposée entre les deux limites administratives communales. La limite urbaine séparative entre les deux agglomérations est imperceptible.

OuledYaich, où *Dalmatie* de son appellation de l'époque coloniale, est un village de création française à partir de 1842. Néanmoins, les traces témoignent la présence de quelques résidences ottomanes (*Fahs*). L'édification du premier noyau s'est établie par un plan en damier en tant que blockhaus (poste avancé pour défendre la ville de Blida des attaques), au sud du *douar* OuledYaich

(hameau habité par des autochtones). Ce n'est qu'à partir de 1859 où Dalmatie, village agricole, a pris forme à partir d'un presbytère, une école et des maisons coloniales individuelles.

Le village grandissait petit à petit jusqu'à 1962, en bénéficiant de plusieurs opérations de lotissements au profit des colons, organisés selon les axes orthogonaux du tracé de composition urbaine, tout en gardant sa vocation de village agricole.

Après l'indépendance, la ville de Blida a connu une explosion démographique et un exode rural massif entraînant l'extension vers l'Est, vu l'existence de la voie reliant Blida à Alger (RN1), et des terrains urbanisables autour du village de Ouled Yaich. Les terrains agricoles ayant circonscrit le village ont fait l'objet d'urbanisation par l'installation de l'université, et les opérations successives de la politique d'habitat adoptée depuis l'indépendance (lotissement d'habitat individuel, programmes d'habitat collectif<sup>6</sup>). Le village s'est pris comme une enclave aux antipodes des quartiers d'habitat collectif.

La dernière phase d'urbanisation de la zone charnière entre Blida et Ouled Yaich (2001 à ce jour), s'est concrétisée suivant une panoplie de projets d'équipements importants, afin de rééquilibrer et mettre à niveau l'agglomération urbaine résidentielle créée.

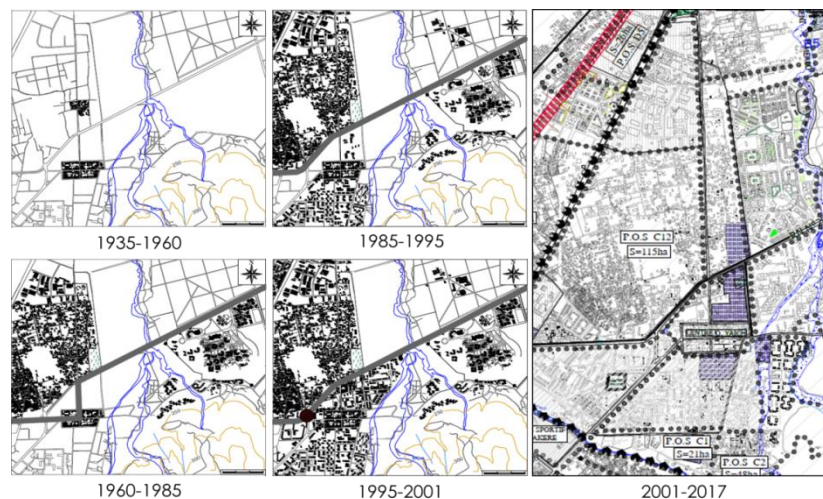


Fig.02 : Processus historique de formation/transformation de la ville de Ouled Yaich.

Source : lecture diachronique établie des documents

La lecture diachronique de l'aire d'étude nous a permis d'appréhender la genèse de formation de la ville de Ouled Yaich, et tirer par la suite les éléments ordonnateurs et générateurs de la croissance urbaine, ainsi que le modèle d'urbanisation donnant forme au territoire urbain actuel. La route nationale RN29 se manifeste comme un tracé sécant dans un système de tracé géométrique régulateur, et qui représente un parcours diagonal traversant un découpage régulier du parcellaire agricole. Le noyau historique reste le barycentre de la forme du tissu, dont l'intersection des deux axes historiques de

<sup>6</sup> : Ils constituent les formules d'habitat collectif proposées par les secteurs étatique et privé depuis l'indépendance : ZHUN, OPGI, LSP, AADL, RHP, LPA, LPP, PP ...etc.

formation de la ville reliant le village colonial au *douar* de Ouled Yaich (route vers Alger), et Blida à la Mitidja (route des villages coloniaux agricoles). L'oued de Béni Mered à l'Est de Ouled Yaich est une barrière géomorphologique de croissance urbaine, et un élément générateur qui a réorienté l'urbanisation au nord vers la route d'Alger.

Actuellement, on assiste à une conurbation spatio-fonctionnelle, où la ville de Ouled Yaich se déploie sous forme d'une périphérie interne comprise entre un centre structuré, homogène et dense, et des urbanisations hétéroclites récentes.

### Émergence d'une centralité périphérique

Dans ces quatre dernières décennies, la ville de Ouled Yaich a bénéficié d'une série de programmes d'habitat et d'équipements importants, faisant d'elle un pôle urbain périphérique. Le PDAU révisé de Blida 2008 prévoit de transformer la petite localité de Ouled Yaich, agricole d'autrefois, à une ville possédant ses propres structures fonctionnelles et infrastructurelles à travers un programme riche en matière d'habitat, notamment de type logements collectifs, pour atteindre l'objectif de 5000 logements à long terme, et également un nombre important d'équipements urbains d'accompagnement. L'université *Saad DAHLAB* à la périphérie extrême de la ville, de par ses infrastructures et sa capacité

d'accueil, exerce une aire d'influence

nationale. Elle incarne la polarité scientifique à l'échelle territoriale. Les ensembles d'habitat social jouent aussi un rôle fondamental dans la reconnaissance et la perception du territoire, à travers la définition des limites et quartiers, et parfois des éléments de repère par leur caractère monumental (quartier 1650 logements AADL à l'Est de Ouled Yaich).

« Les potentiels de centralité d'un lieu dépendent certes des concentrations observées mais aussi de la nature des activités qu'il rassemble et donc, des fonctions qui y sont exercées. » (Fleury et al., 2012). Dans l'actuelle périphérie qui limite le territoire urbain de la ville de Ouled Yaich, se développe une

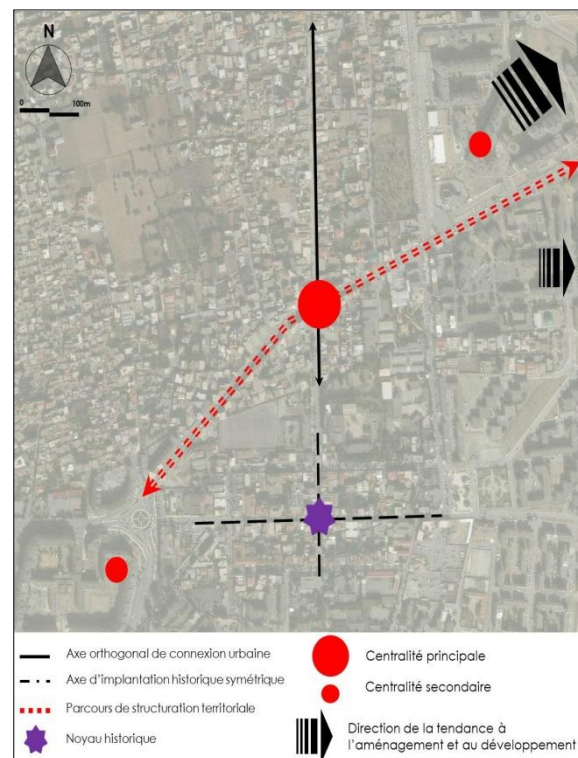


Fig.03 : La nouvelle centralité périphérique émergente à Ouled Yaich – entre étalement et mutations

Source: Carte réalisée par auteurs, 2019.

nouvelle centralité *pluri-dimensionnelle*<sup>7</sup> émergente. Elle prend une forme polycentrique en raison de la nature morphologique des tissus urbains de la périphérie, qui prennent des formes éclatées et qui sont en transformation continue (voir *fig.03*).

### Dynamique commerciale et attractivité urbaine

Le concept de la concentration dans un contexte de centralité se définit comme processus « impliquant une notion de flux convergents, d'attraction, d'organisation territoriales » (Dubois-Taine, 2000, p. 4). Les centralités peuvent être, morphologique par l'intensité de la concentration commerciale, et fonctionnelle par la diversité dans la spécialisation commerciale (Fleury *et al.*, 2012). Bien que la ville possède un système polycentrique, la centralité fonctionnelle conjuguée par l'existence d'une concentration commerciale est celle qui se distingue le plus, dans un environnement urbain déséquilibré et disparate. C'est une résultante d'un accroissement rapide et effréné des commerces dans la frange périphérique Est du territoire urbain blidéen, profitant de l'implantation d'un programme colossal de logements sous formes de quartiers clos, offrant une

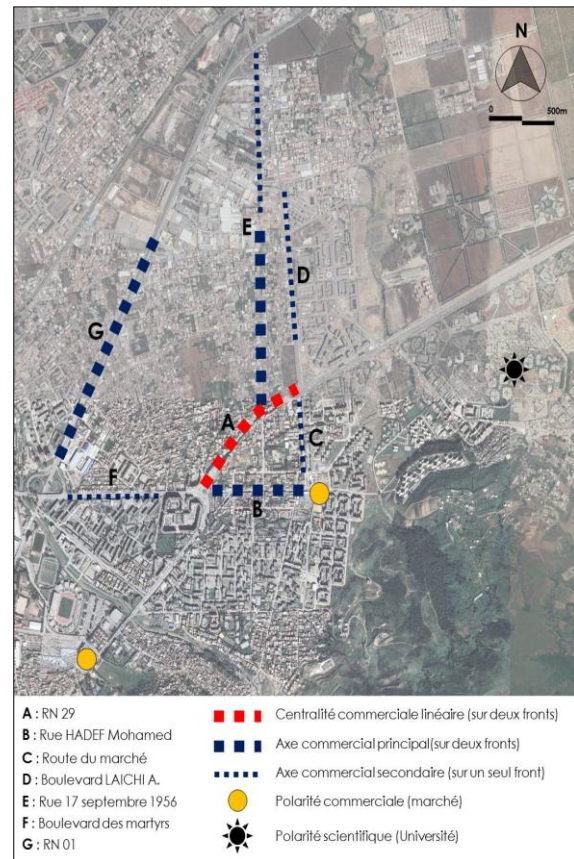


Fig.04 : Les centralités

commerciales à OuledYaich.

Src : Carte réalisée par auteurs, Goog. Earth 2019.

opportunité irrésistible pour les commerçants. A l'exception du marché de Ouled Yaich, les prémices d'une dynamique commerciale grandissimes ont nées suite à l'avènement de centralités linéaires. La concentration commerciale s'intensifie long des parcours structurants (voir *fig.04*). La route nationale N°29 se transforme en boulevard urbain dans la périphérie interne de OuledYaich, caractérisé par une concentration commerciale sur les deux fronts et une forte congestion urbaine. Elle représente entre autres, la centralité morphologique principale dans l'interface centre-ville/périphérie.

La route nationale N°01 (ex-route d'Alger) et la rue 17 septembre 1956 reliant *Eddouar* au centre-ville, sont deux exemples de voies commerciales de

<sup>7</sup> : Concept utilisé par Bernard Fustier et Bernard Rouget, « *Approche empirique de la notion de centralité urbaine : le cas de l'agglomération dijonnaise* ». IME. 1985, p.2

flux important dont l'activité se lance uniquement durant la période diurne. La route HADEF Mohamed est l'axe historique de vocation commerciale qui relie la place du marché à la RN29.

Le boulevard Abdelkader LAICHI, la route du marché et le boulevard des martyrs, sont trois parcours commerciaux de flux moyen dont les commerces s'alignent sur un seul front urbain.

Nous nous intéressons dans cette étude, de la pertinence de choix de la situation périphérique d'une part, et de la centralité commerciale majeure qui se manifeste dans l'interface centre-ville/périphérie interne. La centralité morphologique et fonctionnelle a rehaussé le niveau d'attractivité urbaine de la zone périphérique interne en transformation.

Le segment médian (A) de la RN29 est un élément indissociable de la triangulation nodale (marché, carrefour territorial et porte urbaine). Appelée communément le *Boulevard Benyamina*, il constitue l'hypoténuse qui ferme le triangle rectangle de vocation commerciale, et se prolonge jusqu'à la porte urbaine Est de OuledYaich dite « stop ». Elle se manifeste comme le point d'entrée et sortie le plus encombré de Blida (Accès d'Alger et sortie de l'université).

Le boulevard abrite une diversité de commerces destinés à la consommation, la construction, l'entretien et décoration. Ainsi, il offre une concentration d'activités commerciales qui fonctionnent à plein temps (les magasins assurent une durée de vente qui varie entre 12 à 19 heures par jour)<sup>8</sup>.

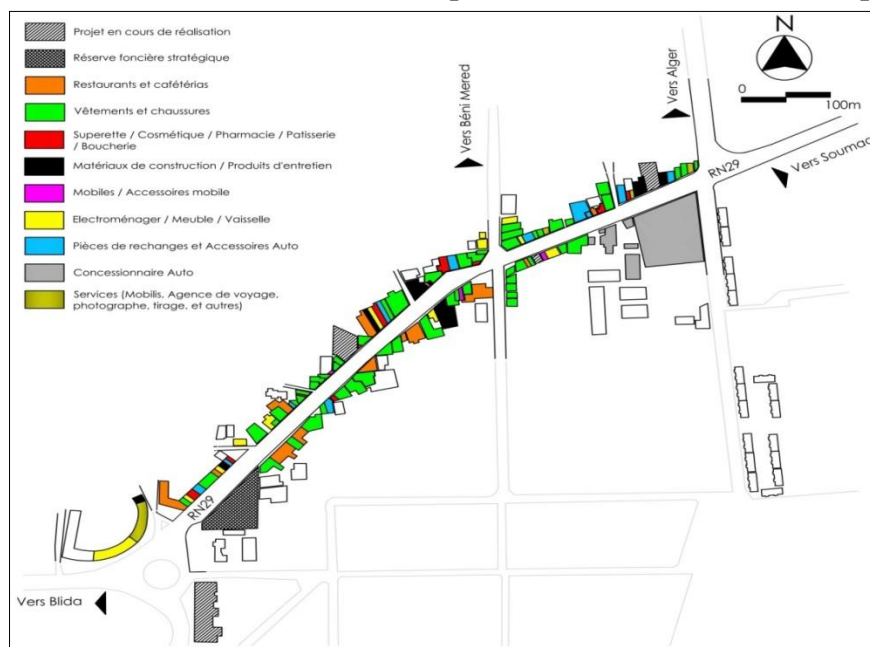


Fig.05 : Structure et types de commerce –Centralité morphologique et fonctionnelle du Boulevard Benyamina comme segment de la RN29. Source : Carte réalisée par auteurs, 2019.

<sup>8</sup> : Moyenne d'ouverture des magasins par heure, entre période estivale et hivernale (Selon une investigation menée par les auteurs, 2019)



Le travail d'investigation sur terrain, a démontré la réalité de concentration et nature des commerces le long des fronts du boulevard en transformation (voir fig.05 ci-dessus). Ce tronçon de route a rassemblé un grand nombre de magasins (215 locaux commerciaux), et de diverses fonctions et activités commerciales (environ 30 types de commerces). L'espace public formé par le boulevard et ses extrémités constituent un espace fédérateur des flux de circulation mécanique et piétonne dans la périphérie Est de la ville de OuledYaich.

### **Reconquête des axes structurants et recomposition des fronts urbains – vers une gentrification urbaine**

La consolidation des dynamiques commerciales est un facteur important dans les processus de gentrification urbaine (Van Criekingen, 2006). Les axes structurants de flux urbain important constituent pour les commerçants souvent une grande opportunité à saisir. A OuledYaich, la dynamique commerciale qu'a connu la périphérie Est, nourrie par l'arrivée en masse de commerçants, a fait amplifier les ventes.

Une nouvelle forme d'appropriation des fronts urbains surgit, et le squat de la façade commerciale se multiplie. Les commerçants développent le concept du *commerce à étage* (fig.06). C'est le cas du Boulevard *Benyamina* sur la RN29. Après avoir été dans les années 1990, un simple quartier de lotissement habité par des populations issues de l'exode rural, la RN29 a vivifié cette partie de ville.



Nous assistons dans ces vingt dernières années, à une recomposition lourde de ces fronts à travers plusieurs modes d'intervention urbaine (réhabilitation, rénovation et démolition/reconstruction). Les opérations dans leur majorité relèvent du secteur privé, dont les propriétaires procèdent à la construction de la façade urbaine, tandis que les voiries, réseaux divers, et réaménagement de l'espace public sont pris en charge par les autorités locales.

L'investissement des promoteurs privés dans ce boulevard à travers des projets d'habitat avec commerce intégré, a renforcé la nouvelle tendance à la



Fig.07 : Promotion immobilière  
Srce : Auteurs, 2019.



Fig.08 : Habitat intégré  
Srce : Auteurs, 2019.



Fig.09 : Maison reconstruite  
Srce : Auteurs, 2019.

gentrification urbaine (fig.07). Ce type de projets attire une population supplémentaire de revenu important, et assure par ricochet une promotion d'activités commerciales (fig.08). Nous avons remarqué que même certains habitants qui possèdent une petite parcelle donnant sur le boulevard, ont opté pour l'adaptation de leurs maisons avec la dynamique commerciale (fig.09).

En effet, le phénomène de la gentrification sur les fronts urbains a pris de l'ampleur. Le processus de la *tabula rasa* par démolition et reconstruction de nouvelles maisons type immeuble, a fait surélever les gabarits des constructions, du Rez-de-chaussée à R+4. Les immeubles de promotion immobilière sur le boulevard (9 à 11 niveaux), retracent une nouvelle silhouette

d'une centralité linéaire séquentielle, et contribue également à la densification urbaine (fig.10).

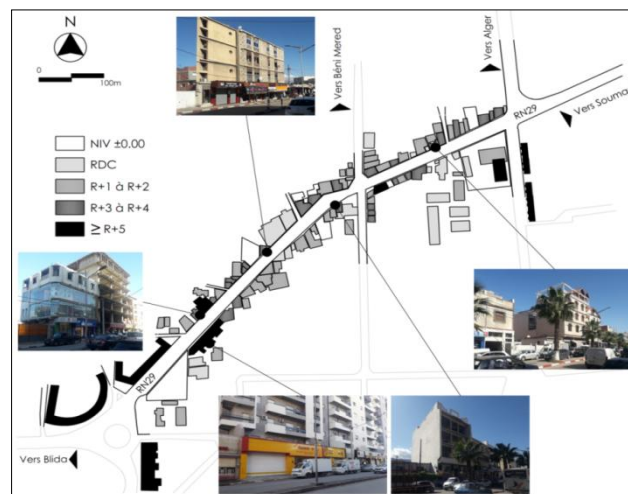


Fig.10 : Dynamique de recomposition morphologique des fronts urbains – processus de gentrification  
Source : Auteurs, 2019.

D'après la carte, nous constatons que le boulevard tente de se distinguer par rapport au reste de la ville, non seulement par son attractivité commerciale, mais aussi par son architecture contemporaine monumentale, qui vient pour répondre aux attentes lucratives des propriétaires et aux aspirations des autorités locales. C'est une nouvelle forme de recomposition urbaine qui se réalise par effet réfractaire au règlement d'urbanisme, mais qui est assujettie à une sollicitation de mise à niveau urbaine quant à la dynamique commerciale et aux transformations urbaines et architecturales.

## CONCLUSION

La présente étude a essayé de mettre en exergue la dynamique de recomposition comme réalité urbaine qui se manifeste dans la ville. Le choix s'est porté sur la périphérie interne de la ville de OuledYaich, qui connaît des mutations sans précédent. Ces transformations ont été générées par une forte croissance de l'activité commerciale considérée comme facteur prépondérant dans la production de l'urbain.

La dynamique de recomposition issue de la gentrification urbaine sur les fronts urbains des boulevards n'est pas un phénomène ex-nihilo, mais plutôt une nouvelle tendance urbanistique qui vient accompagner un processus de transformation en cours, et exploiter ainsi, de nouvelles opportunités créatrices de richesse à travers une activité commerciale accrue.

Le dilemme de critère de découpage des secteurs de plans d'occupation des sols (POS) persiste, le fait qu'une révision de limites s'impose à chaque fois. Cette situation nous pousse à redéfinir pertinemment les limites en fonction de critères morphologiques, fonctionnels et structurels. Le cas de la RN29 à OuledYaich, qui se situe entre trois plans d'occupation des sols différents (POS C12, POS C13, POS C14) en est le cas. Ces instruments de détail stipulent trois règlements différents d'occupation de l'espace. Cette réalité a exacerbé le contraste dans la typo-morphologie des tissus, d'où les disparités dans gabarits, reculs et alignements des fronts urbains du boulevard.

L'accroissement des activités commerciales engendre souvent des dysfonctionnements conséquents auxquels les autorités locales doivent y remédier. La dynamique de recomposition n'a pas réussi à améliorer la qualité de l'espace public, à atténuer la congestion, à assurer le stationnement, à prévenir de la pollution et à pallier aux nuisances sonores. Le recours aux pratiques urbaines saines et responsables est indispensable, pour que la qualité de vie des riverains reste ad vitam aeternam au centre des préoccupations des acteurs urbains.

## BIBLIOGRAPHIE

- DUBOIS-TAINE G.(2000) : « Ville émergente, états des recherches », Note PUCA, METL, juillet, 9 pages.
- FARENIAUX B.(dir), KBAIER R., NARRING P., STEVENS D.(2017) : *Inscrire les dynamiques du commerce dans la ville durable – Les fondements d'une nouvelle*

- *politique des périphéries urbaines et commerciales*. Rapport N°010468-01 du Conseil général de l'environnement et du développement durable.
- FLEURY A., MATHIAN H. et SAINT-JULIEN T., (2012) : « Définir les centralités commerciales au cœur d'une grande métropole : le cas de Paris intra-muros ». Cybergeog : Revue européenne de géographie - Espace, Société, Territoire. document 588, mis en ligne le 04 février 2012, consulté le 17 octobre 2019.
- FUSTIER B., ROUGET B. (1985) : « Approche empirique de la notion de centralité urbaine : le cas de l'agglomération dijonnaise ». [Rapport de recherche] Institut de mathématiques économiques (IME). 1985, 26 p. - ffhal-01542813
- GASCHET F. et LACOUR C. « métropolisation, centre et centralité ». Revue d'Économie Régionale & Urbaine, 2002/1 (février), p. 49-72
- GASNIER A. (2007) : « Dynamiques et enjeux des pôles commerciaux périphériques : étude de cas français ». Cybergeog : Revue de géographie et d'aménagement - Territoire en mouvement, N°03 – Les zones économiques périphériques. Université de Lille, p. 15-27.
- VAN CRIEKINGEN M., FLEURY A. (2006) : « La ville branchée : gentrification et dynamiques commerciales à Bruxelles et à Paris ». Belgeo [En ligne] Revue belge de géographie - Competition and complementarity in retailing, p. 113-134. Mis en ligne le 27 décembre 2013, consulté le 17 octobre 2019.
- VERON J. (2008) : « Enjeux économiques, sociaux et environnementaux de l'urbanisation du monde ». Mondes en développement. vol. 2, N° 142, p. 39-52.

## COLONISATION DES ESPACES PUBLICS DANS LA METROPOLE ABIDJANAISE : LE CAS DE LA RUE AU PLATEAU

Frédéric Armel MEMEL<sup>(1)</sup> Johachim Bohou Konan KOFFI<sup>(2)</sup> Ange Jocelyne N'guessan  
KOFFI<sup>(3)</sup>

<sup>1</sup>E-mail: mfredericarmel@yahoo.fr

<sup>2</sup>E-mail: konanshino@gmail.com

<sup>3</sup>E-mail: koffiange08@yahoo.fr

### Résumé :

La question de la colonisation des rues dans la ville d'Abidjan est l'un des défis auxquels sont confrontées les autorités en charge de la gestion de ces espaces publics. Dans les communes de la métropole, l'occupation de la rue s'observe différemment tant les logiques et les acteurs sont variés. La commune du plateau, subit ce phénomène de privatisation de l'espace passant. L'affectation d'usage de la rue se pose et est visible dans l'espace. Cette contribution vise à analyser les facteurs et les répercussions de la privatisation de la rue dans la commune du plateau. La méthodologie consiste en une enquête qualitative par l'administration de guide d'entretien à des groupes cibles tels que les responsables du service technique de la Mairie du plateau et les surveillants des véhicules "djosseurs de naman". Des observations directes ont eu lieu dans l'espace communal du plateau.

Les résultats indiquent qu'au plateau, la rue en plus de sa fonction circulaire cumule les fonctions de parking et économique. Les lieux passants du plateau servent de lieu de parking. Le stationnement des véhicules crée l'encombrement du trottoir et de la chaussée provoquant des embouteillages et un ralentissement de la circulation.

**Mots-clés :** Côte d'Ivoire, Plateau, la colonisation, la rue, fonctionnalité de la rue.

### Summary:

The issue of street privatization in the city of Abidjan is one of the challenges facing the authorities in charge of the management of these public spaces. In the municipalities of the metropolis, the occupation of the street is observed differently as the logics and actors are varied. The commune of the plateau undergoes this phenomenon of privatization of the passing space. The assignment of use of the street arises and is visible in space. This contribution aims at showing the factors and the repercussions of the privatization of the street in the commune of the plateau. The methodology consists of a qualitative survey by the administration of interview guide to target groups such as technical service managers of the Plateau City Council and the supervisors of vehicles "djosseurs de naman". Direct observations took place in the communal area of the plateau.

The results indicate that on the plateau, the street in addition to its traffic function to a parking function. The places passing by the plateau serve as parking. Vehicle parking creates clutter and pavement congestion causing traffic congestion and slowing traffic.

**Key words:** Ivory Coast, Plateau, privatization, street, street functionality, public

## INTRODUCTION

Le Plateau fait partie des dix quartiers de la ville d'Abidjan. Le vaste mouvement de communalisation des années 1980 permet au Plateau et aux autres quartiers d'Abidjan (Treichville, Adjamé, Port Bouët, Attécoubé, Koumassi, Marcory, Cocody, Abobo et Yopougon) d'être érigés en commune de plein exercice par la loi N° 80-1182 du 17 octobre 1980, portant statut de la ville d'Abidjan. La commune s'étale sur une superficie de 7 745 ha. L'espace

communal est une presque île qui a une limite terrestre avec les quartiers d'Adjamé et d'Attécoubé. Quartier des affaires et administratif situé au cœur de la ville, il se distingue par son architecture verticale (Kaufmann V, et al, 2008 p21).

Le Plateau est la vitrine de l'implantation occidentale dans la ville d'Abidjan. L'histoire de ce quartier se confond avec celle de la métropole. C'est l'administration coloniale qui a entrepris l'aménagement de cet espace. La vision de faire du plateau le siège et le pouvoir de l'administration coloniale de Côte d'Ivoire va être le moteur de l'urbanisation de cet espace. Avant sa mise en valeur et l'installation des européens, cet espace était le territoire des autochtones ébrié. Dans l'optique de la modernisation du site, des lotissements sont projetés. La réalisation de ce projet de lotissement a entraîné l'expulsion des populations ébriés du Plateau (Locodjro, Abidjan-Santey du bas du plateau à la rive opposée du banco, Anoumabo à la rive opposée de Petit-Bassam, Cocody au bas du plateau, Adjamé plus au nord) vers Cocody, le banco, Adjamé et Treichville (Kouassi et Delanne, 2014, p.101). L'espace produit et aménagé sera protégés des quartiers indigènes au Sud par la lagune ébrié, à l'Est par la baie de Cocody, à l'Ouest par la baie du banco et au Nord par les camps militaires Mangin et Gallieni. Le plan Badani de 1952a renforcé la structuration du plateau en centre administratif et commercial.

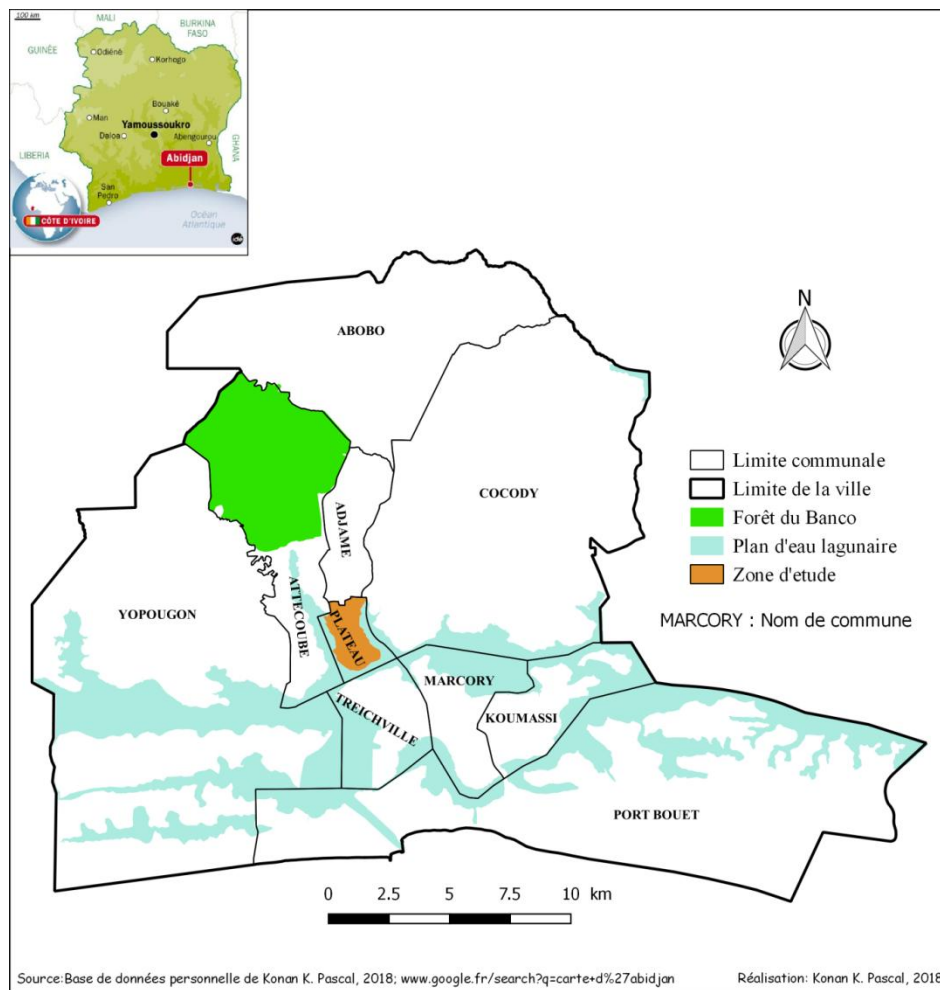
Au lendemain de l'indépendance, le plateau a continué à bénéficier des attentions des autorités ivoiriennes. Le boom économique des deux décennies après l'indépendance a permis la réalisation de projets d'envergure dans l'espace abidjanais. La commune du plateau a bénéficié de divers projets qui lui ont permis d'être le pôle économique et administratif de la métropole abidjanaise. Le rayonnement du plateau est renforcé par la présence de nombreuses banques, (la BNP Paribas, le Crédit Lyonnais et la Citibank, ainsi que des banques régionales), de nombreuses ambassades, de sièges régionaux de grands organismes internationaux, (l'UNICEF, le PNUD, le FMI, l'ONU et la BAD), des multinationales (le groupe Bolloré, Nestlé, Orange ou Canal+, Setao, Colas, ou Bouygues) situés dans les tours du Plateau (Kaufmann V, et al, 2008 p21).

Le Plateau se distingue des autres communes de par sa planification urbanistique unique réalisée de 1960 à 1970. Cette commune est l'exemple réussi d'une urbanisation verticale. Pôle économique et des affaires, cet espace attire chaque jour des travailleurs et des visiteurs.

Le déferlement de cette population vers ce centre administratif entraîne de réels problèmes de congestion dans la commune. Malgré la densité de son réseau viaire hérité de l'administration coloniale et complété par les autorités du pays, la circulation dans les rues du plateau est un parcours de combattant. Dans la commune, les espaces passant font l'objet de colonisation. La question de l'appropriation des rues est une réalité qui mérite d'être étudiée tant elles constituent l'un des défis auxquels sont confrontés les autorités en charge de la gouvernance de ces espaces publics.

L'affectation d'usage de la rue se pose et est visible dans l'espace. Ce constat soulève l'épineux problème de la perte de la fonctionnalité première de la rue. La juxtaposition ou le cumul de fonctionnalité de la rue rend compte de leur appropriation. Au regard de ce problème, les préoccupations suivantes méritent d'être soulevées : quels sont les indicateurs à la base de la colonisation des rues du Plateau ? Et quelles sont les répercussions de la colonisation de la rue dans la commune du plateau ? L'objectif poursuivi par cette étude est d'analyser les facteurs à l'origine de la colonisation des rues dans la commune du plateau ainsi que les effets induits de cette colonisation.

Figure 01 : Localisation du plateau dans la ville d'Abidjan



## 1. METHODOLOGIE

La méthode de travail utilisée pour mener cette contribution s'est appuyée sur l'exploitation de données primaires et secondaires. Nous avons eu recours à une littérature traitant de la question de l'occupation des espaces publics, des documents de planifications de la ville d'Abidjan, ainsi que des articles se rapportant à la problématique. Les données démographiques ont été collectées à l'Institut National de la Statistique (INS). Ces informations statistiques sont issues des recensements généraux de la population et de l'habitat de 1998 et 2014. Ces données ont permis de confronter la croissance démographique des

dix communes de la ville d'Abidjan. La dynamique démographique enregistrée dans la commune du Plateau permet de consolider son statut de centre des affaires et d'administration de la ville d'Abidjan.

Cette recherche documentaire a été complétée par une série d'enquêtes de terrain dans la commune. Des entretiens ont eu lieu avec les acteurs intervenant dans la privatisation des espaces passants et dans la gestion de l'espace communal. Les directeurs des services techniques de la mairie du Plateau et du district autonome d'Abidjan ont permis de comprendre la procédure d'obtention de l'Occupation du Domaine Public (ODP) et son utilité dans la gestion des rues qui sont des espaces publics dont la gestion relève des autorités locales. Ces derniers nous ont aussi entretenus sur la politique de leur structure par rapport à la question de la gestion de l'espace communal et particulièrement de la problématique de la circulation au Plateau.

Un questionnaire a été adressé à 5 jeunes "Djosses de Naman" dans chaque rue de la commune qui ont fait du stationnement des véhicules leurs activités. Ce sont au total 115 Djosses de Naman qui ont été enquêtés dans les rues internes de la commune qui forme le maillage des 17 sous quartiers: Cité policière, Camp Galliéni, Camp Gendarmerie, RAN défense- Sodeci, RAN Garage, Plateau centre, 6 Bâtiments-Bélini, 6 Villas-Banco, 40 logements, 4 Villas FSUP (Formation Sanitaire Urbaine du Plateau), Caréna, Gare Lagune, Commerce, Port et Douane, Cité Esculape, Chiens Méchants, KM. Le questionnaire a porté sur l'organisation et la pratique de l'activité de stationnement de véhicule. Des données proviennent également des observations faites sur le terrain. Des visites dans les rues de la commune du plateau ont permis d'observer les acteurs de ce système et les logiques de ces derniers. Au cours de nos visites de terrains, un inventaire des rues a été fait en fonction de leur niveau d'occupation à l'aide de fiche d'observation et d'inventaire.

Les investigations ont permis d'obtenir des informations sur la problématique de la privatisation des lieux passants du Plateau. Elles ont permis de structurer notre travail en deux axes d'analyses à savoir : les indicateurs de la privatisation des lieux passants et les effets induits de la privatisation de la rue.

## **2. RESULTATS**

### **2.1. LES INDICATEURS DE LA COLONISATION DES LIEUX PASSANTS**

#### **2.1.1. Les effets de la croissance démographique**

La commune du Plateau est l'une des communes centrales de la ville d'Abidjan. C'est à la fois le centre-ville, le quartier des affaires et le cœur de l'appareil politico administratif d'Abidjan et du pays. Originellement quartier européen, la commune abrite les services publics de l'administration centrale des entreprises publiques, parapubliques et des entreprises privées sur près de 330 hectares soit 0,9 % de l'agglomération abidjanaise.

La commune est victime de son progrès et son niveau de développement. En effet, son niveau d'urbanisation est remarquable et différent des autres



communes de la capitale économique. Les différents gouvernements l'ont rendu tellement performant qu'elle a fini par être victime de son succès. Les aménagements entrepris dans cet espace constituent les vecteurs d'attraction de cette commune. Le plateau est un lieu de convergence de la population. Vu que l'essentielle des services et ministères, des organismes et représentations internationales soient représenté dans son espace, elle occasionne un exode insoutenable. Ce sont une foule de travailleurs et de visiteurs qui déferlent dans les rues du plateau.

Le poids démographique journalier est tel qu'il constitue un défi de taille qui se résume à la problématique de circulation dans cet espace. La population journalière du fait du déplacement de travailleurs et visiteurs reste élevée par rapport à la population recensée par l'INS dans cet espace. Pour résoudre l'obstacle que constituent les mouvements de population, les acteurs institutionnels ont proposé la délocalisation des activités et services dans les autres services. Cette stratégie devrait permettre de réduire l'emprise spatiale de la population des rues. Le tableau 01 présente l'évolution démographique des communes d'Abidjan.

Tableau01: Croissance démographique de la ville d'Abidjan

Commune	1988	%	1998	%	2014
Abobo	401 000	20,73	638 327	22,17	1 030 658
Adjamé	200 000	10,34	254 290	8,83	372 978
Attécoubé	164 000	8,50	207 586	7,20	260 911
Cocody	129 000	6,67	251 741	8,70	447 055
Koumassi	230 000	11,89	317 562	11	433 139
Marcory	146 000	0,62	177 748	6,17	249 858
Plateau	12 000	0,62	10 365	0,38	7 488
Port-Bouet	168 000	8,70	211 658	7,35	419 033
Trechville	110 000	5,70	120 526	4,18	102 580
Yopougon	374 000	19,30	688 235	23,91	1 071 543
Total	1 934 000	100	2 878 038	100	4 395 243

Source : INS – RGPH 1998, 2014

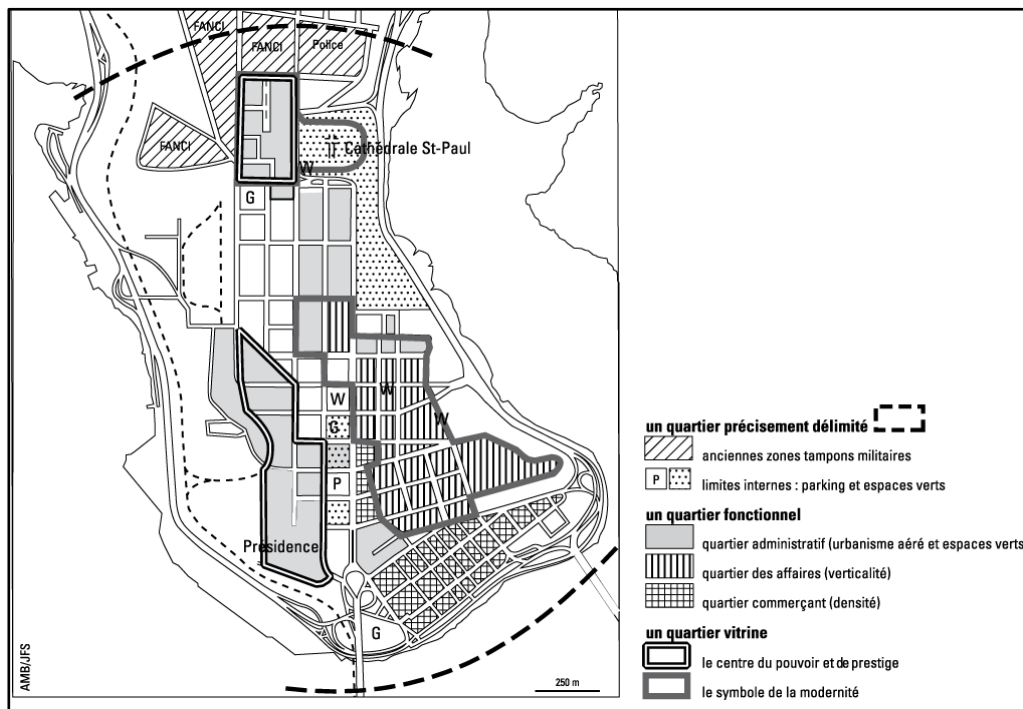
L'analyse du tableau révèle que le Plateau est la commune la moins peuplée de la ville d'Abidjan. Estimée à 0,62% de la population totale d'Abidjan en 1988 et 0,38 en 1998, depuis 2014, la population se situe à 0,17 de la population abidjanaise. Cette population ne représente que 0,2 % de la population du District d'Abidjan. En effet, le Plateau, centre des affaires économiques et commerciales, connaît le phénomène classique de dépeuplement et délocalisation des activités au profit des communes périphériques notamment la commune de Cocody qui a vu sa population doublée en 10 ans. (Ministère d'État, Ministère Du Plan et du Développement, 2015, 44 p). Malgré les mesures prises la population continue de migrer vers ce centre administratif.

### 2.1.2. Le manque d'espace de stationnement

La commune a bénéficié d'un aménagement exceptionnel de la part des différentes autorités. L'aménagement de cet espace date de l'époque coloniale

et est lié au choix d'Abidjan comme capitale de l'administration coloniale. A cette époque, le Plateau était le quartier européen. Les plans d'urbanisme ont permis de structurer l'ancien quartier colonial centre-ville. En effet, ce quartier a fait l'objet d'opérations de rénovation commandées par une volonté de densification et d'utilisation plus rationnelle du sol urbain (ONU-Habitat, p.9, 2012). Cette opération de rénovation a permis la structuration de l'espace communal comme l'indique la figure 02.

Figure 02 : La structuration du quartier du plateau



L'administration coloniale a déterminé les formes d'organisation et d'occupation du quartier. L'espace était structuré en trois zones distinctes : le quartier administratif, le quartier des affaires et le quartier commerçant. Cette planification n'a pas mis l'accent sur les espaces de stationnement. La place réservée au parking se situe aux alentours de l'hôtel de ville.

À l'époque florissante du miracle ivoirien, Abidjan était appelée « la perle des Lagunes » en raison de sa situation géographique et de ses constructions ambitieuses. La ville a connu un développement architectural impressionnant dans les années 60 et 70, qui s'est traduit notamment par un florilège de constructions modernes au quartier du Plateau (Ministère d'État, Ministère Du Plan et du Développement, 2015, p.314). Les différents plans d'urbanisation qui devaient permettre l'organisation de l'espace communal en rapport avec son statut administratif sont déphasés du fait de l'urbanisation rapide et spectaculaire de la ville d'Abidjan. Les actions menées en 1970 dans la ville visaient à recentrer la composition générale de la ville sur le plateau dont le site se prêtait à sa vocation de cœur de la capitale. Ce plan prévoyait une voie triomphante Nord-Sud de 4m. De grandes voies Nord-Sud sont tracées en bordure du plateau à l'Ouest et à l'Est et permettent d'éviter le plateau

(Kouassi et Delanne, 2014, p.162).

Les grands équipements sont positionnés sur un axe nord-sud : locaux administratifs (Présidence, Primature, Ministères), cultuels (Cathédrale St Paul) et culturels (bibliothèque nationale, musée des civilisations). Dans la partie sud-est sont localisés des immeubles collectifs mixtes (habitats et bureaux). Dans le nord-est de la commune se situe une zone d'habitat résidentiel et de logement de la police. Ces zones sont entourées d'une frange de berges lagunaires à l'est, et d'une frange de zones d'activités modernes à l'ouest.

Les équipements occupent 129 hectares, soit 39% de la superficie de la commune. Ces équipements sont des locaux administratifs (28%), les infrastructures de transports (19%), zones SICF, les équipements pour la sécurité (17,7%, camp militaire), de loisirs (14 %, stade Félix Houphouët-Boigny et parcs publics) et cultes (11%, cathédrale). Les activités s'étendent sur 95 hectares, soit 29 % de la commune. Celles-ci sont des activités modernes à dominante industrielle (32%), de bureaux (36%), et d'immeubles mixtes habitat-bureaux (21%). Les espaces naturels, composés de 94% de berges lagunaires, occupent 48 hectares (14,5% de la superficie), alors que les terrains urbains équipés pour l'habitat, couvrent 2 hectares, soit moins de 1 % de la superficie de la commune. (Ministère d'État, Ministère Du Plan et du Développement, 2015, 219 p).

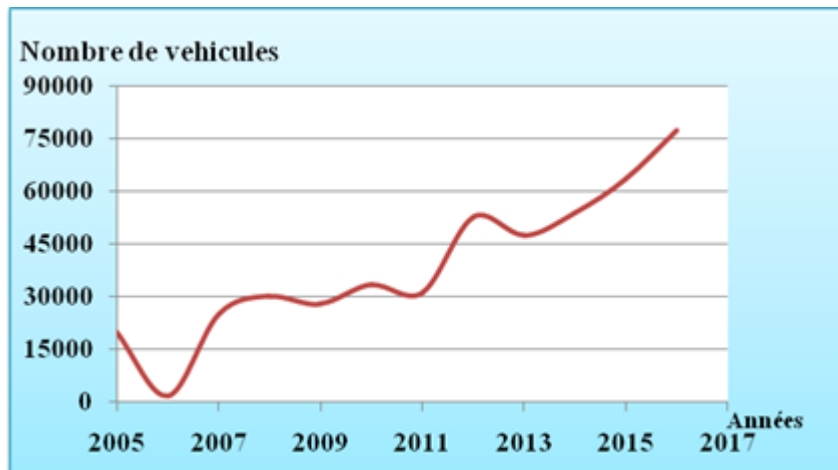
### **2.1.3. Libéralisation des véhicules de type occasion**

Le fait novateur à la base de la colonisation des lieux passants dans la commune des affaires ivoirienne est attribué à la libéralisation des véhicules de types d'occasion en Côte d'Ivoire. Depuis l'indépendance jusqu'au milieu des années 1990, la vente des véhicules automobiles était du ressort des concessionnaires. C'étaient la période d'approvisionnement en véhicules neufs des administrations publiques et privées ainsi que de quelques privilégiés collectifs et particuliers de la société. Mais avec la multiplication des activités économiques et l'accroissement des distances entre les lieux de résidence et de travail, les déplacements sont devenus plus variés et plus fréquents (DUPUY, 1996). Cette situation a amené l'État Ivoirien à la libéralisation de l'importation des véhicules de type d'occasion en 1996 par le Décret 96-01 du 03 janvier 1996 portant libéralisation à l'importation des voitures usagées et l'Arrêté 0178/MC/MEF/MET/ du 29 mars 1996 déterminant les modalités d'application du décret 96-01 du 03 janvier portant libéralisation à l'importation des voitures d'occasion (DGUA, 2017).

Ainsi, de plus en plus de véhicules déjà usités des pays du Nord connaissent leur fin de parcours dans ceux du sud. L'offre en voitures d'occasion vient satisfaire une demande croissante d'une population gagnée par la paupérisation (DSRP, 2009). Ces véhicules appelés communément « France au revoir » ont envahi les routes africaines au sud du Sahara depuis près de deux décennies. Elles constituent environ 80 % du parc automobile (KABLAN, 2010). Depuis la libéralisation de ce secteur, près des deux tiers des véhicules vendus en Côte d'Ivoire sont de types d'occasion.

L'importation des véhicules d'occasion représente un enjeu important tant au plan socio-économique que spatiale nécessitant un aménagement particulier dans les centres urbains où le stationnement de nos jours de toutes ces auto est devenu un véritable phénomène auxquels les gestionnaires de la ville doivent apporter des réponses pour assurer une ville durable.

Figure 03 : L'évolution du nombre de véhicules de type occasion



L'analyse de la figure révèle une croissance du nombre de véhicule de type d'occasion. La libération a permis une flambée du transport informel. La filière a connu un boom en 1997, un an après l'adoption dudit décret avec 24 200 véhicules « France au revoir » vendus contre, 9 216 neufs. L'essor incontrôlé des importations a entraîné une augmentation rapide du nombre de véhicules notamment à Abidjan. En 2007, ce chiffre a évolué passant de 12 798 à 18 912, soit une hausse de 47,77 %.

## 2.2. LES EFFETS INDUITS DE LA COLONISATION DE LA RUE

### 2.2.1. Changement de fonctionnalité de la rue

La fonction de la rue dans la commune du Plateau est tributaire de l'usage que les populations font de celle-ci. Les mouvements de population en direction de ce centre des affaires et l'indisponibilité d'espace de stationnement donnent à la rue de jouer de multiples fonctions. Les rues perdent de leur fonctionnalité première. Le trottoir et la chaussée qui constituent les composantes de la rue subissent une mutation de fonctionnalité. Ces espaces publics au-delà de leur fonction de circulation servent de lieux de parking des automobilistes travaillant ou en visite dans ce milieu. La colonisation de ces lieux passants paraît comme une solution à l'absence des lieux de parking au cœur de la capitale économique de la ville d'Abidjan. Ce phénomène qui a débuté avec la libération des véhicules d'occasion a pris de l'ampleur avec la crise économique et sociale que traversent le pays.

La privatisation des lieux passants est le fait de plusieurs acteurs aux logiques variées qui s'approprient ces espaces publics. Dans un contexte d'urbanisation achevée, le Plateau ne dispose plus d'espaces constructibles. La création de parking ou d'espace de stationnement n'est plus possible au regard de la cherté

du coût du m<sup>2</sup> de terrain, mais aussi du coût de réalisation d'un tel inversement. Dans ces conditions, la privatisation des lieux passants demeure un fait logique pour le conseil municipal. A la demande des services et des structures installés sur le territoire communal, les autorités municipales qui ont la responsabilité de la gouvernance de l'espace, procèdent à la délivrance de l'ODP (Occupation du Domaine Public) à tout demandeur. Le document qui autorise l'occupation provisoire de l'espace public est cependant attribué pour une durée indéterminée. Au regard de ce document administratif, les établissements transforment les espaces publics en bordure de leurs services en espaces privés. Cette appropriation est visible dans l'espace au travers de marqueurs spatiaux (des panneaux ou des inscriptions sur la chaussée ou le trottoir) qui indiquent les limites de leur territoire. L'enquête a révélé que les services occupent, pour des raisons de stationnement de leurs agents et visiteurs, 70 % de la proportion des rues privatisées du plateau.



Photo 2: Pose de panneaux par un établissement de bijouterie

Photo 1: Inscription de la valeur marchande

Ces images présentent l'état d'appropriation des rues. La pose de panneaux et l'inscription du mot payant sur la chaussée mettent en relief la colonisation des rues mais bien plus leurs valeurs marchandes. La gestion et la sécurisation des espaces privatisés sont la charge des vigiles de la structure. Ces derniers monnaient le stationnement à ces espaces réservés au prix de 100 à 200 F CFA.

Le stationnement de véhicules est une activité génératrice de revenus. Les retombées pécuniaires liées à la transformation et à la gestion des rues font intervenir une catégorie d'acteur (Les Djosseurs de Nama). Ce sont des jeunes dont l'âge est compris entre 15 et 45 ans qui s'abonnent à cette activité de stationnement des véhicules. Ils constituent des acteurs qui contrôlent et marchandent le stationnement des automobiles des espaces passants. Ces jeunes ont fait du stationnement des véhicules leurs activités. Ils proviennent des autres communes de la ville d'Abidjan. Sans une autorisation administrative, les Djosseurs de Nama se partagent des portions de la rue qu'ils transforment à des fins économiques. La rémunération du parking apparaît comme un pourboire qui est laissé au bon vouloir du client. Cette forme de rémunération est une forme de stratégie développée pour toucher la sensibilité des automobilistes. Selon leur logique, fixer un prix de stationnement attirera les regards des autorités municipales mais aussi limitera la capacité du don des

clients. Cette manœuvre s'avère payante dans la mesure où ils reçoivent 100 F à 2 000 F. Le gain journalier d'un Djosseur varie alors entre 3000 et 12 000 f CFA selon la position géographique de l'espace qu'il gère et l'affluence de véhicules à parquer.

Dans le Plateau, 70 % des rues sont des domaines privés de certaines structures, 25% des rues sont sous la gestion des particuliers appelés communément les Djosseurs de Nama et seulement 5% des rues occupent leur réelle fonction d'espace public. activités génératrices de revenus

### 2.2.2. L'encombrement des voies : source de désordre urbain

La privatisation de la rue dans la commune du plateau va à l'encontre des normes urbanistiques. Les espaces passants sont des lieux publics qui doivent permettre la fluidité de la circulation. Mais leurs occupations créent des désagréments dans la structuration de la commune. L'activité de stationnement des véhicules le long des chaussées et trottoirs est à la base de l'encombrement des rues. Les voies sont régulièrement bouchées surtout aux heures de pointe. Cet état de fait remet en cause la problématique de la fluidité de la circulation dans ce territoire communal.



Photo 3: Utilisation de la chaussée par des piétons

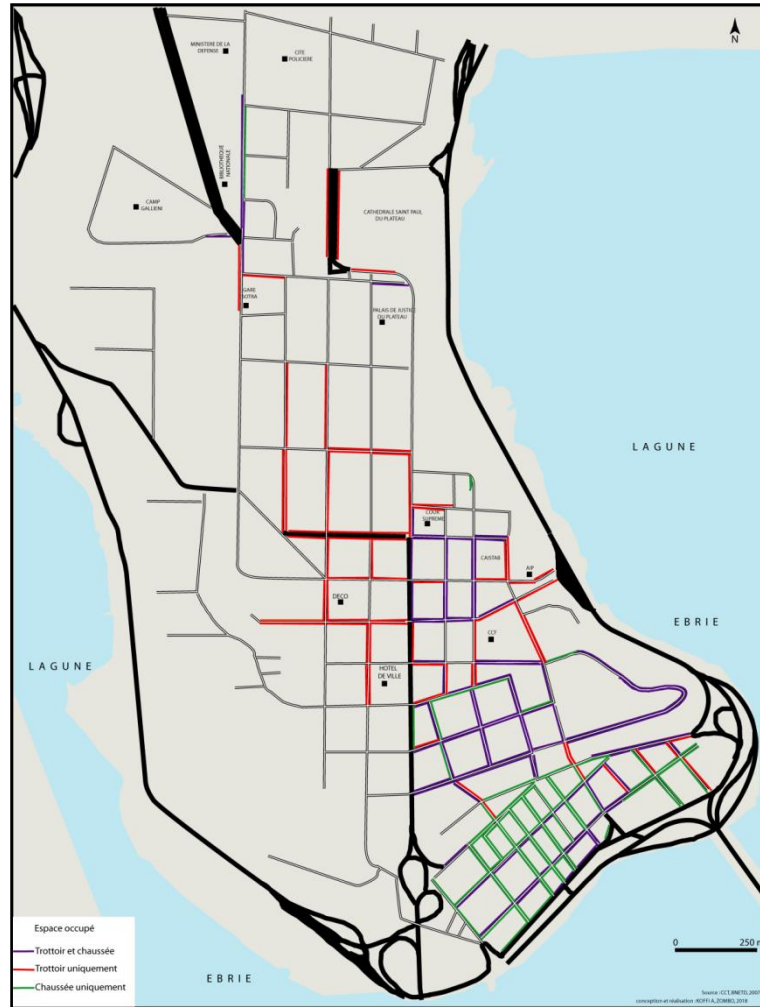


Photo 4: Un embouteillage à la rue du commerce

L'encombrement des véhicules du trottoir et de la chaussée réduit la voie occasionnant le ralentissement de la circulation. L'absence de trottoir oblige les piétons à se faufiler entre les véhicules pour se frayer un chemin. Le quotidien des automobilistes les jours ouvrables rime avec de longues heures d'embouteillages infernaux. Dans ces conditions, les distances sont de plus en plus allongées en termes de temps perdu.

A l'exception des rues localisées en face des bâtiments des institutions (BAD, BCEAO, Union européenne, l'assemblée nationale) et de certaines administrations (présidence, police économique) qui ne sont pas utilisées comme lieu de parking, le reste des rues est colonisé par les usagers sans aucune règle de l'art.

Figure 04 : l'occupation des rues du Plateau



Le désordre observé dans ces rues limite l'accès et la desserte dans le centre des affaires. Cette situation impacte sur la présence et le rendement des travailleurs et des élèves qui accusent du retard pour accéder à leur lieu de travail et établissements. Les conséquences économiques de l'embouteillage des voies dues aux désordres causés par le stationnement des véhicules sont aussi à relever. Pour les transporteurs les longues files d'attente et de ralentissement de la circulation sont des pertes en carburant qu'il faudra faire face.

La transformation de la rue en lieu de stationnement et le désordre qui en découle remettent en cause la capacité des acteurs institutionnels à maîtriser la croissance urbaine de la ville d'Abidjan. La circulation dans les rues intercommunales est une fonction nécessaire à la ville que les autorités décentralisées et déconcentrées doivent prendre en compte dans la gestion de l'espace urbain.

### 3. DISCUSSION

#### 3.1. La valeur marchande des rues

L'un des résultats de notre étude est l'utilisation de la rue comme lieu de stationnement. Cette pratique participe à la valorisation économique de cet espace public. L'acquisition du permis d'occupation du domaine public (ODP) et la tarification du stationnement des véhicules des lieux passants donnent de la valeur marchande aux rues. L'étude menée par Couret (2001, p.443) sur la ville d'Abidjan confirme cette réalité. Pour elle, « du fait de leur nature passante ou de leur localisation particulière, les rues s'avèrent acquérir une valeur marchande recherchée et disputée ».

En l'absence de politique urbaine forte, les espaces passants sont considérés comme des lieux de promotion de l'auto-emploi. Le stationnement de véhicules est une activité génératrice de revenus qui fait intervenir une population jeune dont l'âge est compris entre 15 et 45 ans. Cette catégorie d'acteur marchande le stationnement de véhicules. L'idée de l'auto-emploi est soutenue par Bouquet et Kassi-Djodjo (2014, p.5) qui affirment que « la montée en puissance de la corruption et du clientélisme dans la gestion de l'occupation de l'espace urbain a encouragé les citoyens économiquement vulnérables (mais pas seulement) à investir ces espaces considérés dès lors comme lieux de promotion de l'auto-emploi ».

Les travaux de Nyassogbo (2011, p.30) portant sur la ville de Lomé au Togo traitent de l'un des indicateurs qui a donné de la valeur marchande à la rue. Pour lui, « l'aggravation de la pauvreté pour la majorité de la population urbaine explique aussi cette situation. Les mesures draconiennes de redressement économique des années 1980 sont souvent évoquées pour rendre compte de ce foisonnement d'activités très variées exercées sur les trottoirs ».

On se rend compte que les nouvelles utilisations des espaces passants caractérisent l'intérêt et la valeur que prennent ceux-ci dans des pays où le secteur informel prend le pas sur celui du formel. Cette situation donne à la rue d'autres fonctions que celle qui lui est dévolue.

#### 3.2. Une juxtaposition de fonctionnalité

L'autre axe des résultats de notre étude montre que les rues de la commune du Plateau perdent de leur fonctionnalité première. A la fonction de circulation se juxtapose d'autres fonctions qui découlent de l'usage que les populations font de la rue. Cette multiplicité de fonction de la rue est aussi vraie pour les rues du plateau. Les espaces passants de cette commune huppée de la métropole abidjanaise ont en plus de leur fonction de circulatoire, une fonction de stationnement. Ce résultat est confirmé par l'étude de ONU-Habitat (2012, p.36). En effet, les trottoirs et les chaussées qui sont des infrastructures dédiées à la circulation des personnes et des biens sont devenus un véritable lieu de stationnement des véhicules pour des usagers. Mais la tarification du stationnement de ces lieux passants confère la fonction économique à ceux-ci. Ce résultat est identique à ceux de (Bouquet, Kassi-Djodjo, 2014, p.3 ; Nyassogbo, 2011, p.27). Pour ces auteurs, les espaces passants au lieu d'assurer



la fonction circulatoire des biens et des personnes acquièrent une fonction économique. Cette nouvelle fonctionnalité découle du fait que ces espaces publics abritent une diversité d'activités économiques.

Pour Couret (2001, p.444) et Kaufmann (2008 p.47), le trottoir composante de la rue est devenu le lieu de transactions commerciales. Les trottoirs, quand il y en a, subissent de multiples appropriations personnelles pour la pratique d'activités relevant du secteur informel. Ces activités privatives de l'espace sont détenues par les femmes comme les hommes. Bouquet et Kassi-Djodjo (2014, p.5) confirme cet état de fait en affirmant que « le commerce, la restauration de rue, les transports populaires, les ateliers en tous genres et bien d'autres petits métiers se sont multipliés sur les espaces publics.

L'ensemble des résultats des auteurs atteste que les espaces passants dans les capitales africaines cumulent de multiples fonctions. Cette juxtaposition de fonction est tributaire de l'utilisation que chaque acteur fait de ce lieu. Comme le souligne Leimdorfer (1999, p.52-53), « l'usage de l'espace public physique à Abidjan m'a semblé être l'indicateur d'une citadinité et d'une citoyenneté en transformation, dans la mesure où les conceptions et les pratiques des acteurs s'y révèlent diverses, mais évolutives ». Pour Couret (2001, p.445), la prolifération de fonction de la rue est un détournement de la fonction première de la rue.

### 3.3. Les séquelles de la privatisation des rues

L'étude sur la privatisation des espaces publics d'Abidjan en occurrence le cas de la rue au Plateau fait ressortir la problématique de la fluidité du trafic l'une des conséquences de cette colonisation des espaces passants. Ce problème aux multiples corollaires est source de désordre qui entrave les liaisons intercommunales. Ce résultat est confirmé par les conclusions de Bouquet et Kassi-Djodjo (2014, p.3). Pour ces auteurs, le fait que la rue abrite une activité économique est susceptible de compromettre la fluidité de la circulation et l'esthétique paysagère.

Les difficultés de circulation est l'une des conséquences du détournement de la fonction circulatoire de la rue. Cette assertion est soutenue par Nyassogbo (2011, p.31) et Bouquet et Kassi-Djodjo (2014, p.5) qui affirment que la conséquence première est liée aux difficultés de circulation aussi bien pour les automobilistes que pour les piétons et tous ceux qui empruntent la rue. L'encombrement des espaces publics en l'occurrence les trottoirs complique leur passage. Dans ces conditions, Les piétons sont donc amenés à utiliser l'espace des véhicules pour se déplacer, ce qui ne facilite pas la fluidité du trafic et en augmente l'insécurité (Kaufmann, 2008, p47).

La situation vécue dans les espaces abidjanais est comparable à celle que rencontrent les usagers dans la capitale Lomé au Togo. NYASSOGBO (2011, p.31) relate que « dans une ville où le transport à moto s'est particulièrement développé, la chaussée est donc très encombrée, entraînant de nombreux accidents de la circulation. La circulation aux heures de pointe est devenue très dangereuse et la sécurité des usagers de moins en moins assurée.

## CONCLUSION

L'occupation des rues du plateau est l'un des défis auxquels doit relever les autorités institutionnelles ayant en charge la gestion et la gouvernance de l'espace urbain. Le stationnement des véhicules sur les trottoirs et chaussées s'explique par un manque de parking et de la libéralisation de l'importation de véhicules d'occasions. Du fait de l'absence de parking, les rues sont prises d'assaut par les automobilistes pour le stationnement de leur véhicule. La prolifération d'automobile en stationnement donne de la valeur marchande à la rue. La rue est le lieu de réalisation d'un emploi qui tient compte de la retombée pécuniaire de l'usage de la rue. Cette situation met en compétition des acteurs qui s'approprient ces espaces publics pour des fins commerciaux. La gestion du stationnement des véhicules de ces espaces passants pose le problème du détournement de la fonction première de la rue. L'occupation des rues est source d'encombrement des trottoirs et chaussée. Cette privatisation crée un désordre urbain à la base des ralentissements et des embouteillages observés dans ce quartier des affaires. Les embouteillages vécus rallonge la durée des distances à parcourir dans ce centre administratif. Aux heures de fortes affluences, la durée des distances dans les zones embouteillées est multipliée par trois (3) voir cinq (5).

La valorisation économique des lieux passants alimente la privatisation de la quasi-totalité des rues. Les rues qui échappent à ce changement de fonctionnalité sont celles situées devant les institutions et bâtiments de certains services administratifs. La croissance démographique et le manque de parking vont alimenter cette tendance de détournement de la fonction première de la rue. La limitation d'âge d'importation de véhicules d'occasions et la lutte contre le transport informel pourront atténuer l'occupation excessive de la rue.

## REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- Bouquet C et Kassi-Djodjo I,(2014), *Déguerpis » pour reconquérir l'espace public à Abidjan*, In L'Espace Politique, Revue en ligne de géographie politique et de géopolitique, 22 | 2014-1, Déplacements forcés dans les villes du Sud : les déguerpissements en question, URL:<http://journals.openedition.org/espacepolitique/2963>; DOI:10.4000/espacepolitique.2963, pp
- Cour et D, (2001),*Territoires urbains et espace public à Abidjan, Quand gestion urbaine et revendications, citadines composent...*, In lemodèle ivoirien en questions, pp 429-458.
- Chenal J, (2009), *Abidjan la métropole, In quelques rues d'Afrique : Observation et gestion de l'espace public à Abidjan, Dakar et Nouakchott*, éditions Lasur, pp113-128.
- Kaufmann V., Jaccaud J-P, Chenal J., (2008), *Abidjan en mouvement, Etude de la mobilité dans une métropole de l'Ouest Africain Abidjan, Côte d'Ivoire*, Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne, 219 p.
- Kouassi K. S. Et Delanne P.,(2014), *Histoire des Capitales Ivoiriennes d'hier à Aujourd'hui*, Editions Sépia, 374 p.
- LeimdorferF,(1999),*Enjeux et imaginaires de l'espace public à Abidjan*, In Politique Africaine n° 74, pp51-75.

Ministère d'Etat, Ministère du Plan et du Développement, (2015), *Etudes monographiques et économiques District d'Abidjan des Districts de Côte d'Ivoire*, Direction Générale de l'Aménagement du Territoire et du Développement Régional (DGATDR), 314 p.

NyassogboK G, (2011), *Les activités informelles et l'occupation des espaces publics : les trottoirs de Lomé au Togo*, In GEOTROPE, Revue de Géographie Tropicale et d'Environnement, n°2, EDUCI, pp22-33.

## Étude de l'effet de la configuration spatiale sur les pratiques sociales des usagers. Cas des 600 logts et des L.S.P Hidhab à Sétif en Algérie.

ZEROUATI Wiem<sup>(1)</sup>

<sup>1</sup>Architecte – Maître-assistante A, Doctorante – Laboratoire « Habitat et environnement », Institut d'Architecture et des Sciences de la Terre, Université Ferhat Abbas- Sétif 1 - Algérie  
Adresse électronique : [wiemzerouati@gmail.com](mailto:wiemzerouati@gmail.com)  
Tél. : 0552749909

### Résumé

L'espace résidentiel a toujours été le support de vie et de pratiques liées aux perceptions de ses habitants. La concordance entre l'espace conçu et l'espace vécu n'a pas toujours été assurée, surtout au niveau de l'habitat collectif. Produits dans un contexte d'urgence connu par l'Algérie à l'aube de l'indépendance, les espaces intermédiaires extérieurs des grands ensembles ont participé principalement à l'emploi de l'appellation de « cités dortoirs » et à affecter les pratiques sociales des habitants.

L'intérêt à la question des espaces intermédiaires extérieurs a été le sujet de plusieurs recherches (Antipas, A., Darin, M., Dehan, P., Flamand, A., Ghomari, M., Hatzfeld, H., Julien, B., Moley, C., Oussadou, A., Picon-Lefebvre, V., Wlodarczyk, D.) qui ont montré que la configuration de l'espace intermédiaire extérieur comme support des pratiques, influence le comportement de ses occupants, le degré de leur appropriation et le contrôle territorial exercé sur les lieux. Plusieurs études ont montré l'effet de la conception des espaces intermédiaires extérieurs à travers la disposition des immeubles d'habitation sur la diminution des interactions sociales entre les habitants (Chombart de lauwé, 1952, Abu-Ghazze, 1999).

La présente recherche s'intéresse à l'impact de la configuration spatiale des espaces intermédiaires extérieurs sur les pratiques sociales des habitants. Le choix des cas d'étude s'est porté sur deux cités, de différentes configurations, période de réalisation et situations par rapport au centre-ville de Sétif, les 600 logements et les cités L.S.P Hidhab. Ainsi, la cité des 600 logts, dont les immeubles d'habitation sont en forme de plots isolés ou juxtaposés, offre une configuration opposée à celle des cités L.S.P dont les immeubles constituent une paroi continue entourant les espaces intermédiaires extérieurs de façon à former une sorte d'îlot. Cette diversité de configuration donne lieu à un degré de perméabilité variable ainsi qu'à une pluralité de pratiques au sein des sous-espaces extérieurs. Nous explorons l'effet de ces degrés de perméabilité sur les pratiques sociales.

L'étude emploie la syntaxe spatiale comme méthode d'analyse combinée à l'observation en situation. La syntaxe spatiale considère que l'espace est intimement lié à l'activité humaine et en est un aspect essentiel. Ainsi, la combinaison entre l'espace et la société témoigne de la puissance de la syntaxe spatiale comme outil d'analyse. Nous utiliserons le graphe de visibilité (V.G.A) à travers les mesures suivantes : l'intégration, la connectivité, le coefficient de compacité et l'intelligibilité. Les résultats de l'observation transcrits en cartes superposées sur les graphes de visibilité nous permettent de tirer certaines conclusions relatives à l'effet de la configuration spatiale sur l'usage des habitants.

Pour conclure, la syntaxe spatiale peut être employée en phase de programmation et de conception afin de prédire l'effet des formes conçues sur l'usage des habitants. Son efficacité a été prouvée à travers son application à l'échelle architecturale et urbaine dans le monde. C'est une solution envisageable pour réduire les transformations opérées au niveau des logements et des espaces extérieurs.

**Mots clés**

Espace intermédiaire extérieur, Habitat collectif, Configuration spatiale, Pratiques sociales, Syntaxe spatiale.

**1. Introduction**

Après la fin de la colonisation française et avec l'avènement de l'indépendance en Algérie, et face à la croissance démographique, les décideurs de l'époque ont opté pour la construction massive d'immeubles collectifs à la périphérie des villes afin de répondre quantitativement à la pénurie de logements dans des délais courts. Le choix du modèle des grands ensembles importé d'Europe et inspiré des préceptes de l'urbanisme moderne a été perçu comme une réponse adéquate. En effet, il offrait un logement aux normes mondiales de confort, d'hygiène et de modernité, avec son avantage d'exécution rapide et du coût raisonnable, pour une Algérie centralisée qui connaissait une situation de crise de logement et une mutation sociale la conduisant vers l'urbanité.

Les grands ensembles étaient témoins d'une nouvelle Algérie avec un ambitieux programme de planification économique et urbaine. Cette dernière avait apporté une nouvelle organisation de la ville créant une rupture avec le tissu urbain existant. La version algérienne des grands ensembles à savoir les Zones d'Habitat Urbaines Nouvelles (Z.H.U.N) a été caractérisée par une simplicité fonctionnelle à travers la prédominance de la fonction résidentielle au détriment des équipements. La monotonie et la standardisation, qu'offrent les silhouettes massives répondant à des exigences d'universalité, ont affecté l'identité des lieux en négligeant l'esprit de ces derniers et induisant une composition répétitive sans prise en compte des conditions environnementales, climatiques et socio culturelles du lieu.

De plus, l'implantation éclatée des immeubles d'habitation a entraîné la création de vastes aires de stationnement indépendantes, résultats des règles d'assemblage des édifices et des fameux chemins de grue. Les espaces extérieurs affichent une apparence d'excroissance sans aucune hiérarchie, rendus homogènes avec les « espaces verts », traversés par des tracés abstraits censés être des chemins piétons qui finalement n'ont aucun rapport avec les lieux existants. Ces espaces étant la scène d'interactions, de pratiques sociales et de socialisation entre les habitants. Plusieurs études ont montré l'effet de la conception des espaces intermédiaires extérieurs à travers la disposition des immeubles d'habitation sur la diminution des interactions sociales entre les habitants (Chombart de Lauwe, 1952 ; Abu-Ghazze, 1999). Dans cette optique, la théorie de la syntaxe spatiale fournit des outils de valeurs pour examiner les caractéristiques configurationnelles de l'environnement et leur influence potentielle sur l'activité des personnes et leur perception. La syntaxe spatiale a été largement utilisée dans l'étude de l'espace urbain et du mouvement des usagers. La recherche dans ce domaine indique que les mesures configurationnelles sont corrélées avec le nombre de déplacements à pied (Baran et al. 2008), la fréquence du mouvement piéton (Hillier et al. 1993; Zampieri et al. 2009; Ozer et Kubat 2007) et avec le choix de l'itinéraire (Chang 2002).

La production des ensembles d'habitat collectif, des programmes des Zones d'Habitat Urbaines Nouvelles (Z.H.U.N) jusqu'aux formules les plus récentes (Logement Participatif Aidé L.P.A), a connu une variété de configurations spatiales : des barres, des plots jusqu'aux bâtiments alignés aux voies entourant les ensembles d'habitat collectif formant une sorte « d'ilot moderne ». Dans une perspective d'étude de la relation entre l'homme et son environnement bâti, la présente recherche s'intéresse à l'influence des caractéristiques des différentes configurations spatiales, en termes de degré de perméabilité des espaces intermédiaires extérieurs situés entre les entrées des immeubles d'habitations et la structure viaire urbaine délimitant la cité, des différents programmes d'habitat collectif produits en Algérie, sur les pratiques et d'interactions sociales des habitants. Nous avançons l'hypothèse que les configurations spatiales les plus récentes, en forme d'ilot fermé, seraient plus propices à une vie pleine d'interactions sociales entre les habitants contrairement aux configurations sous forme de plots qui seraient moins favorables à l'échange à cause du degré de perméabilité élevé de ses espaces intermédiaires extérieurs.

L'originalité de ce travail de recherche réside dans l'exploration des espaces intermédiaires extérieurs et leur morphologie, en rapport avec l'usage des habitants à travers les interactions sociales observables et en utilisant la syntaxe spatiale. Et cela, en ayant comme terrain d'étude une ville algérienne avec deux cas d'étude variés.

## **2. Revue de la littérature**

En étudiant l'impact de la configuration spatiale intermédiaire sur les pratiques sociales des utilisateurs, nous voudrions définir dans cette section les concepts utilisés tels que l'espace intermédiaire, l'interaction sociale et la configuration spatiale. Ensuite, nous présentons les études liées à notre sujet de recherche.

### **2.1. Espaces intermédiaires extérieurs**

Nous entendons par les espaces intermédiaires extérieurs les espaces situés entre les entrées des immeubles d'habitations collectifs et les voies entourant la cité ou le grand ensemble. Ces espaces sont généralement composés de chemins piétons, d'escaliers, d'aires de stationnement, d'aires de jeux, de terrains de sport et de voies à usage mécanique.

### **2.2. Pratiques sociales**

Les pratiques sociales sont définies comme toutes les actions, activités et interactions observables dans l'espace des habitants, qu'elles soient individuelles ou collectives. Les activités au sein de l'espace urbain ou extérieur peuvent être classées en deux catégories : activités sédentaires statiques et activités dynamiques de mouvement. La présente recherche s'intéresse aux activités sédentaires ou statiques qui ont été relevées après des visites sur terrain à savoir : s'asseoir, rester debout, jouer, acheter/vendre et discuter.

**Configurations spatiale** La configuration spatiale constitue le système de relations interdépendantes entre les espaces composant la ville ou le bâtiment. Ce concept de configuration spatiale introduit par la syntaxe spatiale permet d'illustrer les différentes propriétés configurationnelles des espaces d'une apparence similaire mais de propriétés différentes. La configuration spatiale est, finalement, un concept qui fait référence à tout le système plus qu'à ses parties (Greene, 2003). Selon Ann Legeby (2013), l'idée principale de la syntaxe spatiale est que l'usage et la compréhension du fonctionnement de l'espace est influencée par les relations entre les espaces (d'une ville ou au sein d'un bâtiment). La syntaxe spatiale est fondée sur le fait que l'espace affecte le comportement s'y déployant. Il est à préciser que l'approche n'est pas déterministe, elle n'affirme pas le pouvoir qu'une certaine configuration spatiale produise un certain type de comportement mais le rend probable. Selon Greene (2003), la syntaxe spatiale postule qu'une configuration spatiale fournit un champ probable de rencontres et de présences où une action sociale peut avoir lieu, et le reste n'est que l'effet de la culture.

### 3. La théorie de la syntaxe spatiale

Les concepts fondamentaux de la syntaxe spatiale sont expliqués selon deux postulats qui tentent de refléter l'objectivité de l'espace. Le premier postulat est que l'espace est intimement lié à l'activité humaine et n'est pas le support de ce dernier mais comme un aspect essentiel de toute activité humaine faite en se mouvant dans l'espace. L'espace est conçu de manière à refléter l'interaction directe entre l'espace et les occupants et c'est à travers cette interaction que l'espace devient humanisé (Hillier et Hanson, 1984; Hanson et Hillier, 1987; Hillier, 2008). L'espace a toujours été, à travers les différentes civilisations qu'a connues le monde, le reflet de l'activité et le mode de vie de ses habitants. Ainsi, l'analyse de l'espace conduit inéluctablement à comprendre la société et vice versa. Il est plus compliqué d'analyser la société car cela induit l'implication de facteurs difficilement mesurables reliées à l'humain (Bernard, 2000). Le deuxième postulat de la syntaxe spatiale est que l'espace est fondamentalement une entité configurationnelle (Hillier et Hanson, 1984; Hillier et Penn, 1991; Hillier, 1996; Hillier, 2008). Ainsi, l'espace n'est pas seulement les caractéristiques des espaces pris de manière séparée mais constitue les relations entre les différents espaces qui compose l'ensemble d'un bâtiment ou d'une ville (Mahmoud et Omar, 2015).

La configuration définie comme étant les relations spatiales existantes et la composition de la forme bâtie des parties qui sont en unique relation les unes avec les autres. Ainsi, la combinaison entre l'espace et la société, ou la configuration spatiale et les activités humaines, témoigne de la puissance de la syntaxe spatiale comme outil d'analyse. Une série de techniques d'analyse et des modèles ont été développés pour analyser la configuration spatiale. Ces techniques sont basées sur des concepts fondamentaux, tels que le mouvement, la perception visuelle et l'occupation humaine qui relie l'espace physique à ses occupants.

La syntaxe spatiale a été utilisée dans d'innombrables recherches sur l'espace urbain. Néanmoins, un seul travail de recherche (Can, 2012) a été mené sur les espaces intermédiaires extérieurs de l'habitat collectif sur trois quartiers de morphologies différentes à Izmir en Turquie. L'auteure s'est intéressée au rapport entre la configuration spatiale des espaces intermédiaires et son importance en rapport avec les interactions sociales et la morphologie urbaine dans les quartiers d'habitat collectif à Izmir en Turquie. La recherche investigate sur l'effet de l'organisation des espaces intermédiaires extérieurs sur les interactions sociales au niveau de différents tissus urbains. Les résultats de la corrélation entre la syntaxe spatiale et les observations montrent que les activités stationnaires sont beaucoup plus reliées aux rues hautement connectées des quartiers traditionnels. Dans les quartiers modernes, les activités de longue durée sont moins fortement corrélées que ceux des quartiers traditionnels.

Les résultats de la recherche réfutent l'hypothèse que les quartiers modernes auraient un sens communautaire moins élevé que les quartiers traditionnels. Au contraire, ces derniers affichent un sens communautaire moindre que les quartiers modernes. La recherche arrive à la conclusion que le sens communautaire n'est pas lié exclusivement à l'organisation spatiale, qui peut être pris en charge par les analyses syntaxiques et le design urbain.

Ferguson (2007) a trouvé un fort rapport entre la configuration spatiale, l'accessibilité et les interactions sociales. Ces dernières peuvent être facilitées par l'accessibilité et la configuration spatiale. La fluidité du mouvement piéton peut participer à l'accroissement des rencontres entre les usagers de l'espace urbain.

De nombreuses études ont conclu que l'intégration est intimement liée au comportement spatial humain. Une forte relation a été trouvée entre la mesure de l'intégration spatiale et le mouvement des usagers observés (Hillier et al., 1993). Le mouvement peut être prédit par les résultats syntaxiques.

Un unique travail de recherche doctoral relatif aux espaces extérieurs des grands ensembles en Algérie a été entrepris en développant un modèle d'analyse et d'investigation de l'impact des changements spatiaux sur le disfonctionnement socio-spatial et le wayfinding à savoir les transformations des façades et l'appropriation des espaces extérieurs de deux ensembles résidentiels à Biskra et M'sila, deux villes situées aux portes du Sahara Algérien (Hima et al., 2018). Le modèle d'analyse utilisé est basé sur les techniques d'analyse de la visibilité (V.G.A) et de l'accessibilité (All-line Analysis) en combinaison avec « movement traces », une méthode pour identifier les itinéraires des usagers à travers l'espace extérieur. L'étude a conclu que les parcours empruntés par les usagers influence les transformations des façades et l'appropriation des espaces extérieurs. La recherche met en exergue le rôle joué par la morphologie urbaine (propriétés syntaxiques) et les changements spatiaux (installation de nouveaux immeubles publics) comme facteurs déterminants



dans le dysfonctionnement du wayfinding et dans la reproduction urbaine (transformation des espaces extérieurs et leur appropriation).

Gehl (1996) souligne l'importance des espaces intermédiaires extérieurs comme support de la vie sociale et leur aménagement sur les interactions sociales entre les utilisateurs.

Dans cette optique d'étude de l'effet de la configuration spatiale sur le comportement social des usagers, nous explorons à travers cette étude, l'impact du degré de perméabilité de l'espace intermédiaire extérieur sur les activités stationnaires des usagers. Ce degré de perméabilité est défini par le nombre d'accès de la paroi, constituée des immeubles d'habitation, entourant les espaces intermédiaires extérieurs. Ainsi, les grands ensembles produits dans les années 70-80 en Algérie, sont caractérisés par des immeubles d'habitation en plots ou en barres. Par contre, les formes les plus récentes d'habitat collectif, à l'exemple de l'Habitat Social Participatif (L.S.P), sont fermés et disposent d'un ou de deux accès au maximum. Ainsi, le choix des deux cas d'étude a été opéré en rapport avec le degré de perméabilité et du degré de continuité de la paroi entourant l'espace intermédiaire extérieur, selon la période de réalisation de ces quartiers résidentiels, leur appartenance à différents programmes de logements et leur situation dans la ville et par rapport au centre-ville. La carte axiale construite puis la segment map ont permis de localiser les cas d'étude selon des valeurs variées d'intégration. Ainsi, la cité des 600 logts limitrophe au centre-ville, dont les voies d'accessibilité affichent les valeurs d'intégration les plus élevées (1868.61) alors que les cités L.S.P indiquent des valeurs inférieures (1244.88) (Figure 1).

**Fig. 3.1** : L'intégrat

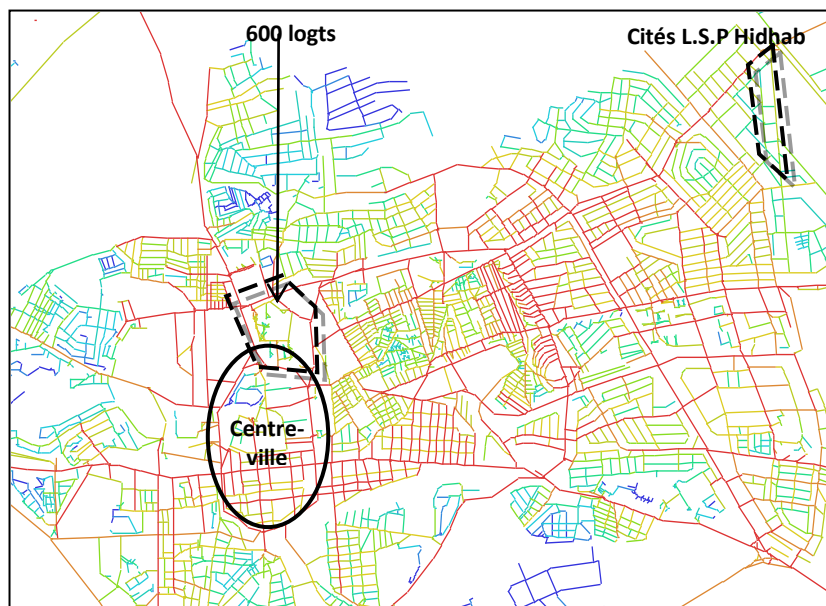


Figure 1 : L'intégration globale ( $r=n$ ) des deux cas d'étude. (Source : Auteure, 2017)



Photo 1 (à droite) et la cité des 600 logts (à gauche). (Source : Auteure, 2017)

L'approche d'analyse se base sur une combinaison de deux méthodes à savoir : la syntaxe spatiale, en employant la « Visibility Graph Analysis (V.G.A) », et l'observation en situation, en utilisant les « snapshots ». L'analyse syntaxique s'est faite en employant le logiciel Depthmap développé par Alasdair Turner alors que la cartographie des activités observées a été élaborée grâce à AutoCAD2014.

#### 4.1. Graphe de visibilité (Visibility Graph Analysis V.G.A)

Pour une description plus efficace des caractéristiques spatiales des environnements, Turner et al. (2001) ont développé le V.G.A Visibility Graph Analysis comme technique qui permet l'analyse intégrative de plusieurs positions dans un environnement en calculant l'inter-visibilité des positions distribuées de manière régulière dans l'environnement entier. Cette technique propose des mesures supplémentaires comme le « coefficient de compacité » et « l'intégration » (Mahmoud et Omar, 2015). Desyllas et Duxbury (2001) affirme qu'une corrélation significative a été trouvée entre le V.G.A et le mouvement piéton dans les espaces extérieurs mal définis en comparaison avec d'autres techniques d'analyse de la syntaxe comme la carte axiale. Ainsi, le choix de la V.G.A pour l'étude des espaces intermédiaires extérieurs intervient en rapport avec sa pertinence pour l'analyse des espaces des grands ensembles dont la délimitation physique est quasi-absente.

A travers cette technique de représentation, plusieurs mesures des propriétés spatiales locales et globales de l'environnement bâti peuvent être obtenues. Turner et al. (2001) trouve qu'en considérant la signification des propriétés locales et globales en termes de description spatiale et en les comparant au mouvement observé et l'occupation de l'environnement étudié, le graphe constitue une représentation efficace des effets de la structure spatiale sur la fonction sociale dans les espaces architecturaux (Turner et al. 2001).

Pour chaque cas d'étude, le périmètre d'analyse englobe la cité et son environnement immédiat vu qu'elle fait partie d'un système plus global dont la dissociation affecterait les résultats de l'analyse syntaxique. Le radius de l'analyse de la visibilité grâce au graphe de visibilité utilisé est égal à 3 dans l'analyse locale et à n dans l'analyse globale.

#### 4.1.1 Les mesures syntaxiques

La syntaxe spatiale, étant une méthode quantitative, se base sur des mesures pour quantifier certains paramètres de la configuration spatiale et de l'accessibilité visuelle. L'analyse via la syntaxe spatiale peut se faire à deux échelles différentes : l'échelle globale et l'échelle locale. Ces deux échelles se font concrètement en calculant les mesures avec différents rayons (radius) d'analyse. Nous distinguons également deux types de mesures : les mesures du premier degré et les mesures du deuxième degré. Les mesures du premier degré sont les mesures résultantes de l'analyse visuelle effectuée et générée par le logiciel Depthmap à l'exemple de la mesure de l'intégration ou celle de la connectivité. En revanche, les mesures du deuxième degré nécessitent une corrélation entre deux mesures du premier degré comme l'intelligibilité.

- **Intégration**

L'intégration est une mesure d'accessibilité syntaxique et non métrique, les lieux les plus accessibles auront les flux les plus élevés. Cette mesure indique des caractéristiques descriptives de la configuration reliées à sa capacité de distribution du mouvement potentiel. L'intégration est un prédicteur de la densité d'usage d'un chemin piétonnier ou d'une route.

L'intégration est mesurée en examinant les différences de longueurs de chemins requises de déplacement d'une route à toutes les autres routes d'un tissu urbain. Plus la route est centralement située, plus les longueurs de chemins sont courtes aux autres destinations dans la grille et plus son niveau d'intégration est élevé. En examinant la distribution de l'intégration dans un tissu urbain, on peut déduire comment la ville fonctionne en générant des regroupements entre les individus qui définissent ce que Hillier (1996) appelle « la communauté virtuelle » (Dawson, 2003). Un espace jugé intégré a tendance à « ramener vers lui les autres espaces du système » (Hillier, 1998, p. 36). La plupart des études ont démontré « une forte corrélation entre l'intégration et les qualités de fréquentation, d'implantation d'activités socioéconomiques, d'animation et d'urbanité » (Mazouz, 2013). Des études précédentes ont montré que l'intégration visuelle est fortement corrélée avec le mouvement (Parvin et al., 2007; Desyllas et Duxbury, 2001). Plus un espace est intégré, moins il est profond. Ainsi, pour atteindre une rue intégrée, nous effectuons un nombre réduit de changement de direction alors qu'une rue moins intégrée nécessite plus de changement pour arriver à destination (Kooshari et al., 2014).

En utilisant cette mesure, les espaces peuvent être classés du plus intégré au plus ségrégué. Elle correspond aux taux de regroupement sociaux et activités commerciales (Hillier, 1996).

Hillier a expliqué comment « l'intégration » a toujours été identifiée comme le meilleur prédicteur du mouvement dans les recherches sur l'espace urbain. Selon lui, quand la connaissance d'une zone urbaine complexe est concernée, l'intégration apparaît comme une propriété capable de saisir intuitivement les gens sans une connaissance préalable de cette zone dans son ensemble. En

revanche, la propriété du choix semble demander une telle connaissance (Wang, 2009).

Plusieurs études sont arrivées au résultat que l'intégration est étroitement liée au comportement spatial humain. Une forte relation a été trouvée entre la mesure de l'intégration spatiale d'un espace urbain et les flux de mouvement humain observés (Hillier et al., 1993). Le taux de mouvement piéton dans un espace extérieur peut être prédit avec d'autres résultats syntactiques grâce à la syntaxe spatiale. Les résultats des différentes études entreprises pour comparer les taux de mouvement mesurés et l'intégration spatiale ont confirmé la forte relation existante entre les deux paramètres (Hillier, 1996; Read, 2001 ; Dawson, 2003; Raford, 2003).

- **Connectivité**

Selon Mazouz (2013), la connectivité mesure « *le nombre de lignes immédiatement connectées à la ligne en cours d'analyse (à un pas de profondeur)* ». Mahmoud et Omar (2015) trouvent que la connectivité, la longueur du parcours et le coefficient de groupement sont trois mesures clés pour une analyse topologique d'un espace donné. Elles sont des mesures essentielles pour explorer des espaces de taille réduite.

- **Intelligibilité**

L'intelligibilité est définie comme étant la corrélation entre la connectivité et l'intégration globale d'une ligne dans une carte axiale (Hillier, 1996 ; Mahmoud et Omar, 2015 ; Al Sayed, 2014). Elle permet d'exprimer la clarté de la configuration spatiale globale à ses usagers ou la facilité de comprendre la structure globale à partir d'une position locale donnée (Al Sayed, 2014). Un système est intelligible lorsqu'il existe une forte corrélation entre les deux mesures de connectivité et d'intégration (Mazouz, 2013). Le rapport d'intelligibilité est représenté sous forme de diagramme.

Un coefficient de corrélation  $R^2$  est calculé. Le système est considéré comme intelligible si le coefficient de corrélation est supérieur à 0.50 et le nuage de points résultant se rapproche d'une droite de  $45^\circ$ . L'ensemble du système devient lisible depuis ses parties constituantes (Bouandas, 2012). Le système est considéré inintelligible ou non intelligible si  $R^2$  est inférieur à 0.50 (Bouandas, 2012).

La corrélation entre les variables configurationnelles locales et globales constitue la mesure de l'intelligibilité d'une configuration spatiale pour les gens qui l'utilisent (Penn, 2001).

#### **4.2. Observation en situation Snapshots**

Un des outils d'observation utilisés par la syntaxe spatiale, le « *Snapshot* » sert à enregistrer les activités des gens, en position statique ou en mouvement, dans un espace donné. L'intérêt de l'emploi de cette méthode est de comprendre le fonctionnement d'un espace : types d'activités, le mouvement des personnes, la distribution des personnes à travers l'espace et les sous-espaces. Les usagers ont été classés selon les catégories suivantes : enfants, adolescents, adultes et personnes âgées. Les activités (jouer, rester debout,

assis, acheter et vendre, interagir et discuter) ont été relevées sur une carte de l'espace observé. Chaque catégorie a été transcrite sur la carte avec une couleur différente pour chaque activité. Un symbole a été assigné pour chaque catégorie d'utilisateurs (Tableau 1).

Catégories d'utilisateurs		Activités	
★	Enfant	—	Assis
●	Adolescent	—	Debout
■	Adulte	—	Jouer
▲	Personne âgée	—	Acheter et vendre
○		Interagir et discuter	

Tableau 1: Codes des activités et des catégories d'utilisateurs pour l'observation snapshot. (Source: Auteure, 2018).

L'observation a duré deux jours pour chaque cité étudiée de 8h jusqu'à 17h. Pour des raisons de sécurité, les observations ne peuvent dépasser 17h. L'objectif de cette observation étant de connaître les espaces les plus fréquentés par les utilisateurs suite à la compilation des résultats des différentes sessions d'observation. Autrement dit, une carte représente les activités et leur déploiement au niveau de l'espace durant toute la journée d'observation. Plusieurs stations d'observation ont été précisées de façon à couvrir l'ensemble des espaces intermédiaires extérieurs. L'observation a été effectuée les journées du Dimanche et Lundi (5, 6, 12 et 13 Novembre 2018), dont la météo était favorable avec des températures variant entre 12° et 18° et un ciel dégagé et ensoleillé.

### 4.3.Cas d'étude sélectionnés

4.4.Les cas d'étude sélectionnés font partie de l'habitat collectif situé dans la ville de Sétif. Cette dernière, une ancienne colonie romaine de son appellation « Sitifis », a été créée le 11 Février 1847, située à 300 kms de la capitale Alger et considérée comme une des plus importantes villes algériennes. Cela grâce à sa situation comme carrefour de l'Est Algérien, un lien entre Constantine et Alger, M'sila et Béjaia et entre Batna et Bordj Bou Arréridj (Figure 2). La ville de Sétif est localisée au centre de la wilaya, avec une superficie de 127.30km<sup>2</sup>, une population de 287,574 habitants et une densité de 2270 habitants/km<sup>2</sup>.  
Plan



Figure 2: Situation de la ville de Sétif. (Source: URBASétif)

d'Aménagement et d'Urbanisme (P.D.A.U) intercommunal (2010), 56.46% de la population est implantée dans le chef-lieu de la wilaya. La ville de Sétif connaît un important taux d'urbanisation égal à 88%.

Le critère principal retenu pour la sélection des cas d'étude est la présence d'espaces intermédiaires extérieurs entourés de parois, constituées de bâtiments, avec degrés de perméabilité variables. Les cas d'étude choisis sont les suivants (Figure 3):

#### 4.1.2 La cité des 600 logts

La cité des 600 logts a été sélectionnée pour représenter le type des « plots » comme la configuration spatiale la plus ouverte. Le quartier résidentiel est situé à la limite Est du centre-ville de Sétif. La configuration est caractérisée par une ouverture importante de l'espace intermédiaire extérieur, résultat de la discontinuité de la paroi l'entourant. Cette configuration spatiale donnerait un mouvement important de l'espace intermédiaire extérieur dû à son importante perméabilité.

#### 4.1.3 Les cités L.S.P Hidhab

Le type fermé des cités L.S.P Hidhab représente la tendance la plus récente de la conception de l'habitat collectif, en entourant l'espace intermédiaire extérieur par une paroi continue avec un minimum d'ouverture (2 au maximum). Ces cités, situées au Nord-Est, font partie de la nouvelle périphérie de Sétif où un important programme de logements occupe cette zone. L'ouverture de l'espace intermédiaire extérieur a été avancée comme la cause de l'échec des grands ensembles et des Z.H.U.N. Les résultats de l'étude comparative confirmeront ou infirmeront cette assertion.

Comme l'illustre le tableau 2, la cité des 600 logts est une ancienne cité bâtie en 1975 avec une surface importante de 16ha et une situation limitrophe au centre-ville. Les cités L.S.P sont, au contraire, les plus récentes cités réalisées avec une surface réduite et une distance plus importante par rapport au centre-ville. Ces cités sont plus compactes et denses que les anciennes configurations spatiales.

Cas d'étude	600 logts	L.S.P
Année de réalisation	1975	2011/2012
Surface du site	16ha	4ha
Nombre d'appartements	600	570
Distance / centre-ville	0kms	5kms
Bâti %	18%	36%

Tableau 2: Données quantitative relatives aux cas d'étude. (Source: Auteure, 2018).

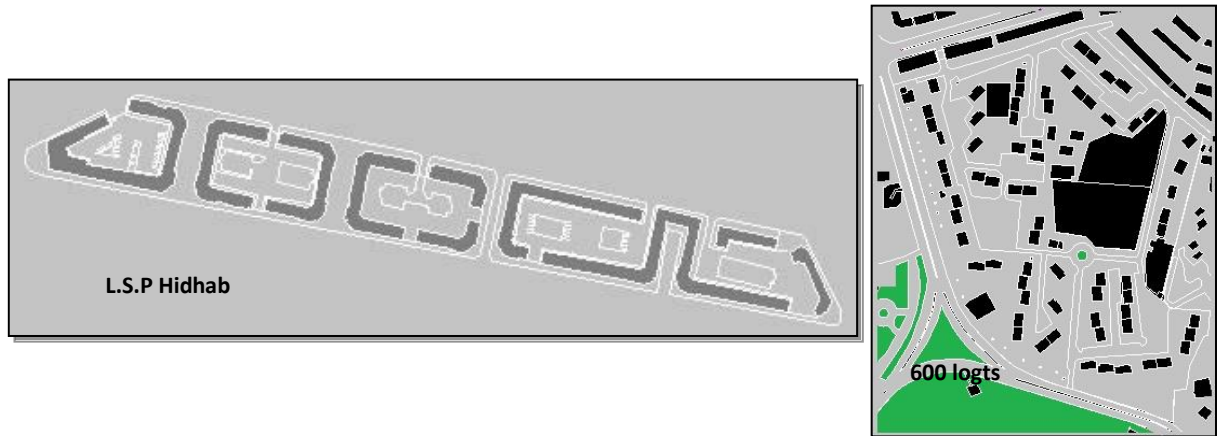


Figure 3 : Plans de masse des cas d'étude. (Source: Auteure, 2018)

## 5. Résultats

En premier lieu, les résultats de l'application de la syntaxe spatiale, à travers la V.G.A, sur les deux cas d'étude seront présentés suivis de la superposition des résultats de l'observation en situation, grâce aux snapshots, pour éviter les redondances de présentation et d'explication des résultats.

### 5.1. Résultats de la syntaxe spatiale

Les résultats présentés ci-dessous comportent les mesures syntaxiques employées, à savoir l'intégration, la connectivité et l'intelligibilité, lors de l'analyse de la visibilité grâce au graphe de visibilité V.G.A. Il faut préciser, pour une meilleure lecture des graphes de visibilité, que les espaces les plus accessibles et ayant des valeurs maximales sont représentées par la couleur rouge, le gradient de couleur varie du rouge, passant par l'orange et le jaune, puis le vert et enfin le bleu comme couleur des valeurs basses et minimales.

#### 5.1.1. L'intégration

En appliquant la V.G.A aux deux cités étudiées en incluant leur environnement immédiat, les voies entourant les deux cités affichent des valeurs d'intégration élevées. Ce qui témoigne de leur importante accessibilité et prédisposition au mouvement et cela est dû à la largeur et la longueur des boulevards principalement.

La cité des 600 logts, dont les limites Est sont constituées essentiellement d'équipements clôturés qui affectent la visibilité des espaces extérieurs, affichent des espaces extérieurs à valeurs basses et minimales.

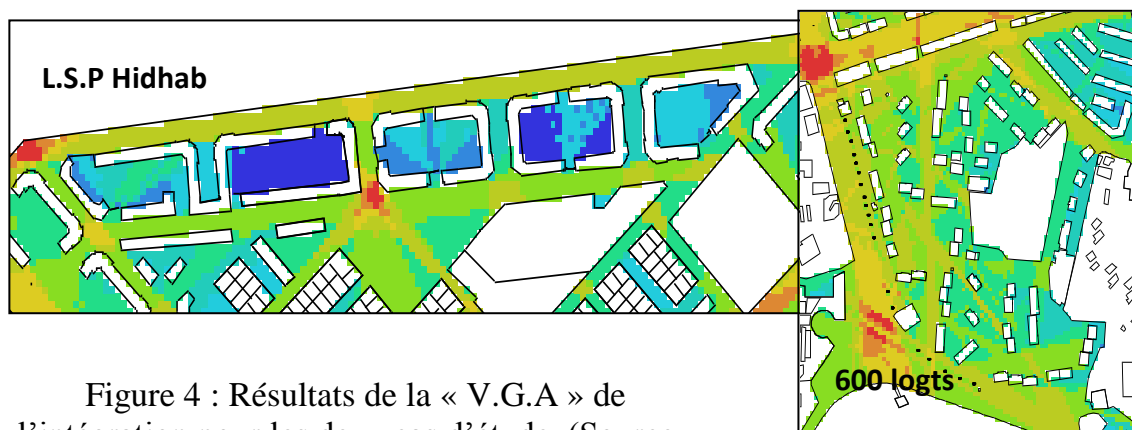


Figure 4 : Résultats de la « V.G.A » de l'intégration pour les deux cas d'étude. (Source : Auteure, 2018)

Les configurations spatiales fermées, à l'exemple des cités L.S.P Hidhab, affichent des valeurs très basses d'intégration. Cela implique une prédisposition faible de l'espace intermédiaire extérieur au mouvement due principalement à la forme des bâtiments qui le clôturent en minimisant le nombre d'accès.

La cité de 600 logts dans sa partie Est serait la plus propice au mouvement alors que les espaces intermédiaires extérieurs des cités L.S.P restent les plus ségrégués et les moins convenables au mouvement (Figure 4).

Selon Ferguson (2007), les espaces les plus propices au mouvement seraient les espaces à forte probabilité de rencontres et d'interactions sociales. Ce constat sera confirmé ou infirmé après confrontation avec les résultats de l'observation en situation.

### 5.1.2. La connectivité

Selon les graphes de connectivité des cités étudiées, les espaces intermédiaires extérieurs affichent des valeurs basses voire minimales de connectivité. Ces résultats sont expliqués par la présence d'équipements, situés à l'intérieur et autour des cités, avec leurs clôtures qui affectent les espaces intermédiaires extérieurs de la cité des 600 logts. Le grand parking affiche, par contre, des valeurs moyennes de connectivité. Même constat au niveau de la Route Nationale 9 longeant la cité des 600 logts du côté Ouest, affichant les valeurs les plus élevées de connectivité. Cela est dû surtout à leur continuité, longueur et connexion avec plusieurs entités spatiales entourant la cité étudiée. Cependant, le boulevard limitant les cités L.S.P Hidhab indique des valeurs moyennes, n'atteignant pas les mêmes valeurs des axes de la cité des 600 logts. Cela serait probablement dû à la forme du bâti situé tout au long du boulevard. Ainsi, la configuration spatiale est plus fermée comparativement à la cité des 600 logts et de ce fait, les espaces intermédiaires extérieurs ne communiquent pas et ne sont pas connectés au boulevard d'où ces valeurs moyennes de connectivité (Figure 5).



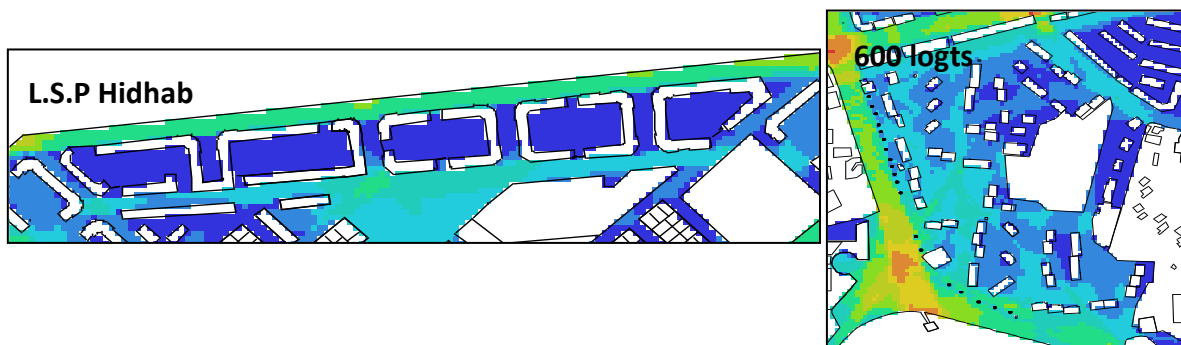


Figure 5 : Résultats de la « V.G.A » de la connectivité pour les deux cas d'étude.  
(Source : Auteure, 2018)

### 5.1.3L'intelligibilité

Les résultats du coefficient de variance  $R^2$  montrent que la cité des 600 logts est inintelligible et difficile à naviguer. Cela serait dû à la discontinuité du bâti, à l'absence d'axes structurants et lisibles dans la cité et à la dilution de l'espace intermédiaire extérieur entre les bâtiments et avec l'espace urbain. En revanche, les cités L.S.P affichent des valeurs plus élevées du coefficient de variance  $R^2$ . Cela s'explique par le fait que l'espace intermédiaire extérieur est plus ou moins circonscrit et limité par les bâtiments l'entourant, ce qui diminue la discontinuité du bâti et clarifie les axes séparant les sous-ensembles composant les deux cités (Figure 6).

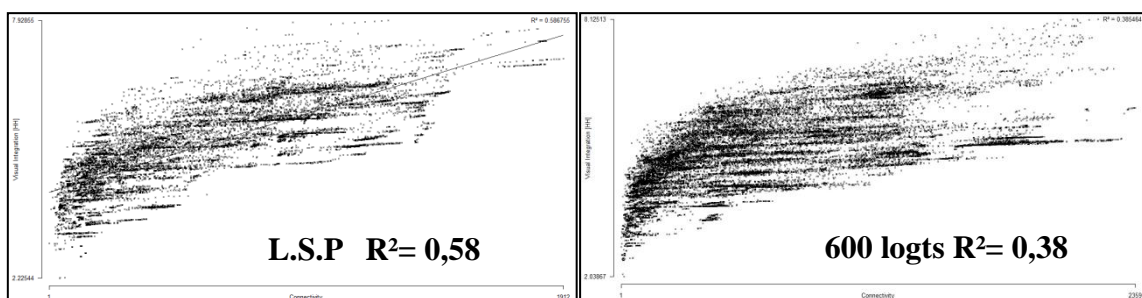


Figure 6 : Résultats de l'intelligibilité pour les deux cas d'étude. (Source : Auteure, 2018)

## 2. Confrontation des résultats et discussion

En comparant les résultats des deux cas d'étude, les interactions sociales observées au niveau des espaces intermédiaires extérieurs à savoir : les discussions, les jeux, les positions statiques (assis et debout) sont corrélées aux espaces affichant des valeurs moyennes et élevées d'intégration et des valeurs basses et minimales de connectivité. Ainsi, ces espaces sont situés à la périphérie de la cité, l'encerclant, et au niveau de certains axes entre la partie Est et Ouest de la cité. L'importante activité enregistrée au niveau de la périphérie revient également à l'implantation des commerces de proximité et des activités de services créant cette dynamique d'usage

Au niveau de la cité des 600 logts, les activités observées sont corrélées à la mesure d'intégration. Les activités de jeux des enfants et de discussion sont localisées au niveau des espaces à valeurs moyennes à élevées, principalement les espaces limitrophes aux immeubles (Figure 7).

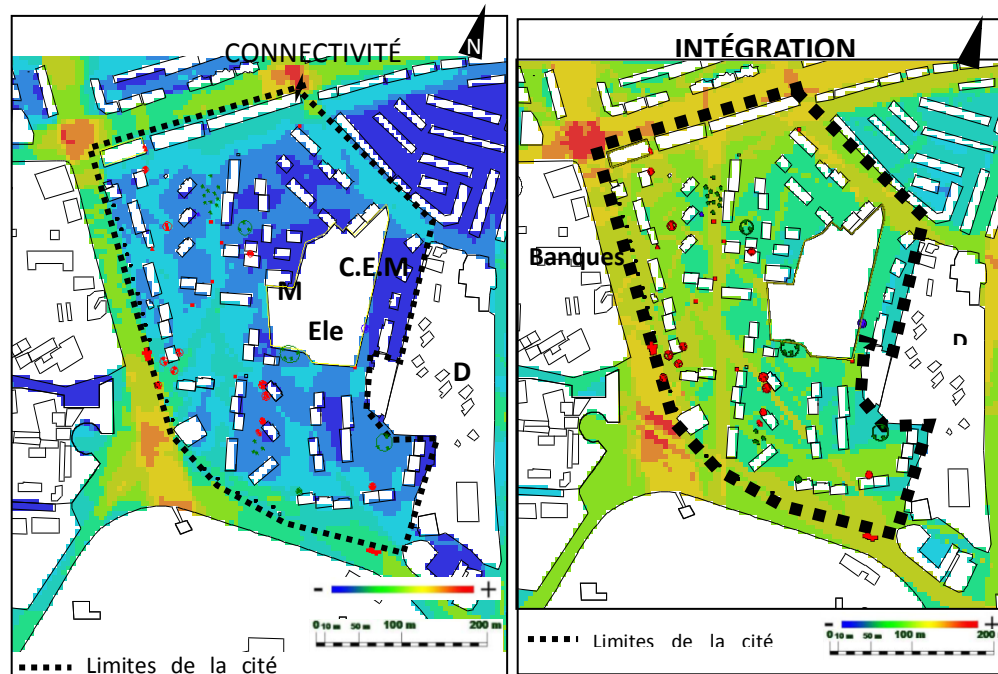
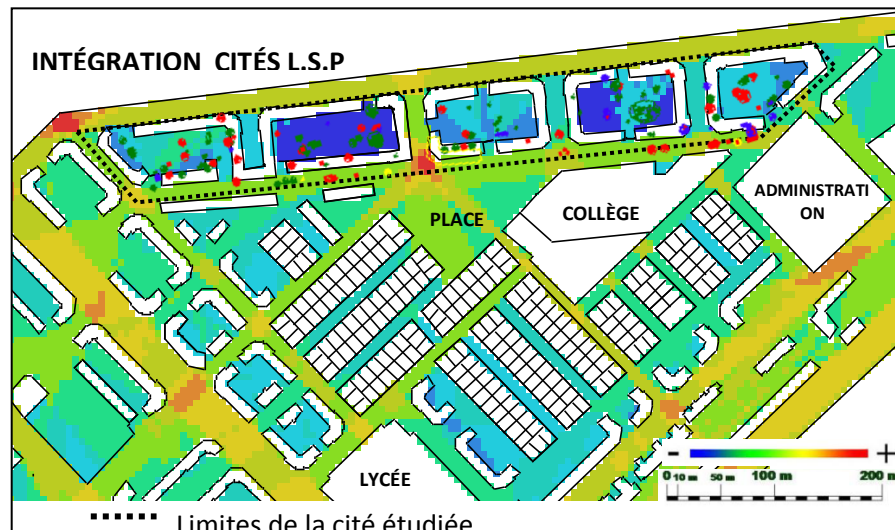


Figure 7 : Superposition des résultats de l'intégration (à droite) et de la connectivité (à gauche) et les snapshots de la cité des 600 logts. (Source : Auteure, 2018)

La cité des 600 logts, caractérisée par un degré de perméabilité important et un espace intermédiaire extérieur ouvert, connaît un flux de mouvement conséquent, vu sa situation à proximité des équipements importants de la ville et limitrophe au centre-ville. Cet état de fait affecte de manière négative l'occurrence des interactions sociales au sein de l'espace intermédiaire extérieur.

Dans le cas des cités L.S.P, les espaces affichant des valeurs basses et minimales sont le lieu de différentes activités notamment de jeux des enfants. Ces derniers sont localisés au niveau des espaces limitrophes aux immeubles d'habitation et les aires de stationnement pour la qualité du sol permettant de jouer au football (Figure 8 et 9).



. Figure 8 :Superposition des résultats de l'intégration et les snapshots des cités L.S.P Hidhab. (Source : Auteure, 2018)

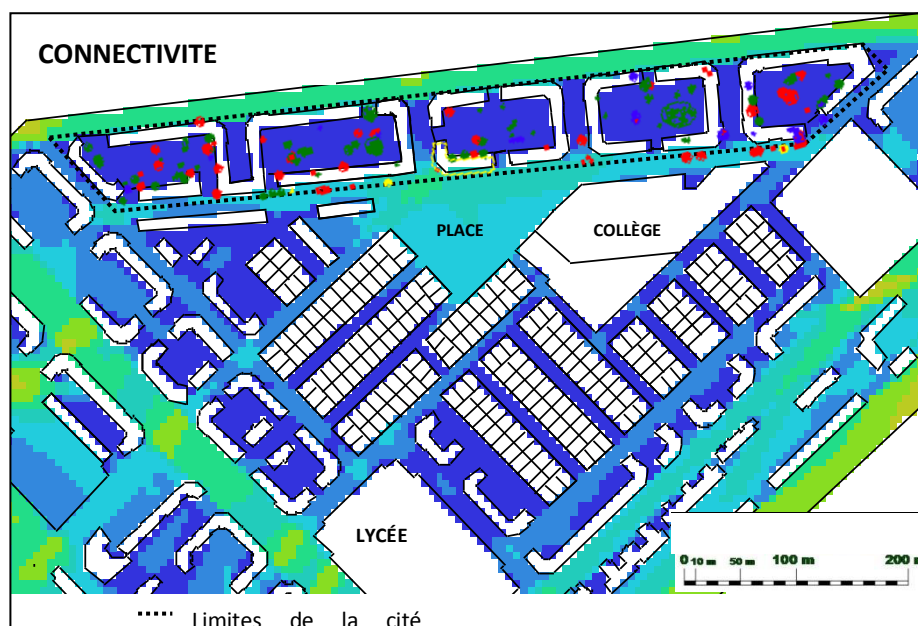
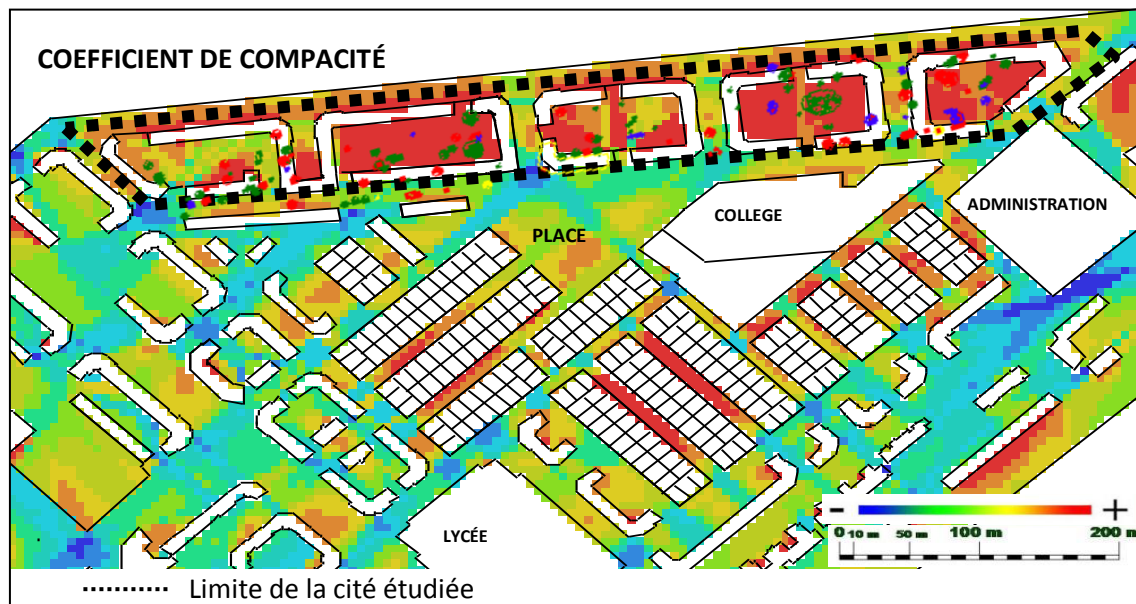


Figure 9 :Superposition des résultats de la connectivité et les snapshots des cités L.S.P Hidhab. (Source : Auteure, 2018)

La connectivité dans les deux cas d'étude ne semble pas être un indicateur des activités statiques observées à l'opposé de la mesure de l'intégration qui semble un important indicateur pour la cité des 600 logts. Alors que dans le cas des cités L.S.P, au degré de perméabilité faible et minimal, c'est plutôt une autre mesure, le coefficient de compacité (*Clustering coefficient*) dont les résultats correspondent aux activités observées (Figure 10).



**Figure 10 :** Superposition des résultats du coefficient de compacité et les snapshots des cités L.S.P Hidhab. (Source : Auteure, 2018)

Les cités L.S.P obtiennent la valeur minimale de la mesure de l'intégration. Cela est dû au faible degré de perméabilité des espaces intermédiaires extérieurs qui sont inaccessibles visuellement.

Ainsi, nous pouvons constater que le degré de perméabilité de l'espace intermédiaire extérieur a une forte influence sur le déploiement des activités des usagers. Ferguson (2007) précisait qu'un espace ouvert, dont le mouvement est important serait plus propice à la formation de rencontres et d'interactions entre usagers. Dans les deux cas examinés pour comparaison, c'est plutôt le contraire qui est constaté. Ainsi, la cité des 600 logts, dont le degré d'ouverture est le plus important affiche une intensité d'activités moindre comparativement aux cités L.S.P caractérisées par un degré inférieur de perméabilité. Ces dernières, dont les espaces intermédiaires extérieurs ont une morphologie compacte résultant d'une disposition de bâti de façon continue sans espacement, créant des espaces introvertis, seraient mieux corrélées dans les espaces périphériques limitant les cités que ceux situés entre les immeubles d'habitation. Ces derniers sont bien corrélés avec les résultats de la mesure du coefficient de compacité que celles de l'intégration ou de la connectivité.

Cité étudiée Mesures	Cité 600 logts	Cités L.S.P
Connectivité Max	2228	128
Connectivité Min	276	71
Intégration Max	7.96	7.99
Intégration Min	2.95	2.22

Tableau 3 : Tableau comparatif des mesures syntaxiques utilisées des deux cités étudiées. (Auteure, 2018)

En comparaison des résultats et des corrélations entre les deux cas d'étude, nous pouvons dire que ce programme récent d'habitat collectif (L.S.P), vu la délimitation claire des espaces intermédiaires extérieurs et le nombre d'accès limité, donne lieu à une meilleure interaction que les cités à structure ouverte à l'exemple de la cité des 600 logts.

### 3. Conclusion

Cette étude s'intéresse à l'impact du degré de perméabilité des espaces intermédiaires extérieurs, mesuré grâce au nombre d'accès, sur les interactions sociales observables et relevées grâce à l'outil du « snapshot ». La syntaxe spatiale employée dans cette recherche, à travers les deux outils du graphe de visibilité (V.G.A) et du « snapshot », avance que le mouvement est générateur d'interactions entre les usagers. A travers les deux cas d'étude analysés, la cité des 600 logts, au potentiel de mouvement important, grâce à sa situation à proximité du centre-ville et des équipements importants de la ville (siège de l'A.P.C, banques, parc d'attraction, ParkMall), affiche les valeurs les plus basses en termes d'interactions et d'activités statiques comparativement aux autres cités étudiées. Il est à signaler, l'importante implantation des fonctions libérales au niveau des logements de cette cité engendrant un usage public et d'intrus de l'espace intermédiaire extérieur. En plus de cela, l'occupation des rez-de-chaussée des immeubles situés tout au long des deux voies principales (Nord et Ouest) par les commerces et les cafés, attirant ainsi tout type d'usagers et affectant l'occupation des lieux par les habitants. La cité des 600 logts, propice au mouvement appuyé par le résultat élevé de l'intelligibilité (0.63) indique des valeurs également basses d'interactions.

La recherche a pu identifier plusieurs points relatifs à l'impact de la configuration spatiale des cités d'habitat collectif sur les interactions sociales. En premier lieu, les espaces intermédiaires extérieurs aux valeurs d'intégration basses et minimales seraient un meilleur lieu de déploiement des activités et interactions sociales entre les habitants que les espaces à valeurs élevées. Ainsi, les cités L.S.P dont la configuration est introvertie et dont le degré de perméabilité est le plus faible privilégieraient les interactions de tout type entre ses habitants. En revanche, la cité des 600 logts, dont les configurations spatiales promouvraient le mouvement, est affectée par ces flux, donnant lieu à une moindre pratique des habitants. La plus forte occupation serait située à la périphérie de la cité, vu la présence de commerces et d'équipements attirant les usagers.

En second lieu, les cités L.S.P disposent d'espaces de jeux conçus et aménagés dès le départ, contrairement aux autres cités dont le seul et unique espace de jeux a été réalisé 30 ans après l'occupation des logements. La délimitation claire des territoires de jeux pour enfants et l'aménagement adéquat a impliqué une forte utilisation des espaces de jeux par les enfants au niveau des cités L.S.P contrairement aux autres cités. Il est à préciser que le facteur de la sécurité pourrait jouer en faveur de cette pratique. Effectivement,

les cités récentes disposent d'un gardien surveillant tout intrus, à l'opposé des autres cités ne bénéficiant pas de ce privilège.

Ainsi, une perméabilité contrôlée, comme avancé par Oscar Newman (1972) pour promouvoir le contrôle territorial par les habitants et prévenir la criminalité au sein des espaces publics, permettrait une meilleure pratique et un meilleur usage des espaces intermédiaires extérieurs pour tout type d'activités notamment les jeux des enfants. Pour rester objectif, le facteur spatial ne peut être la simple cause de faibles interactions mais d'autres facteurs peuvent être explorés et qui affecteraient éventuellement l'usage au sein des espaces intermédiaires extérieurs. L'aspect sécuritaire, la durée de résidence, l'homogénéité ou l'hétérogénéité sociale et fonctionnelle peuvent être autant d'aspects pouvant influencer l'usage des espaces intermédiaires extérieurs en plus de l'aspect spatial. Également, l'exploration spatiale et comportementale sur des catégories d'utilisateurs précises à l'exemple de celles fragiles (enfants et personnes âgées) peut être entreprise.

Les résultats de cette recherche permettent, au niveau opérationnel, d'éclairer les concepteurs sur l'impact de la configuration spatiale, à travers les choix de l'organisation des bâtiments résidentiels, sur la vie des habitants. La syntaxe spatiale, en tant que méthode prospective, peut être utilisée dans la phase de conception afin de simuler l'effet des formes construites sur l'utilisation des espaces ouverts. En effet, cela donne l'occasion de remédier aux problèmes liés à l'aspect spatial de l'habitat. À l'échelle urbaine, la syntaxe spatiale est utile pour connaître les propriétés spatiales et de configuration de la structure viaire de la ville. La segment map, par exemple, offre aux planificateurs la capacité de savoir où programmer un complexe résidentiel et comment gérer la ségrégation spatiale d'un site.

Enfin, une approche pluridisciplinaire, comportementale, sociologique et environnementale doit être envisagée pour approfondir d'autres aspects, cités précédemment, en collaboration avec la syntaxe spatiale et ses outils et cela sur une moyenne ou longue durée pour identifier l'impact du temps sur l'évolution de l'usage au sein des cités d'habitat collectif.

#### **4. Limites et axes de recherche futurs**

La principale critique des méthodes de la syntaxe spatiale serait la non-prise en compte de certains aspects tels que la hauteur des bâtiments et la topographie du sol pouvant influencer l'accessibilité et la visibilité. De plus, la considération du mouvement des véhicules doit être étudiée pour explorer leur influence sur le mouvement des piétons. La syntaxe spatiale, comme méthode quantitative, ne peut être exhaustive sans être accompagnée d'outils sociologiques qualitatifs tels que l'observation. A ce niveau, l'application de l'observation « snapshot » peut être étendue à l'environnement immédiat pour être capable d'appréhender l'usage social des quartiers en rapport avec leur entité urbaine globale. Les recherches futures peuvent se dérouler tout au long de la semaine afin de comparer les activités sociales entre jours ordinaires et week-end. La présente recherche a porté sur les activités habituelles, mais l'exploration des nuisances, par exemple le bruit, la violence verbale et

physique, l'hygiène et d'autres interactions négatives qui peuvent se produire dans l'espace public, peut être envisagée.

Le déploiement des activités n'est pas uniquement déterminé par l'espace, par exemple la disponibilité du mobilier, de l'ombre et de la végétation ou des dispositifs spatiaux de bonne qualité peuvent influencer le lieu de déroulement des activités.

### Références

- Abu-Ghazze, T., 1999. Housing layout, social interaction, and the place of contact in Abu-Nuseir, Jordan, *Journal of Environmental Psychology*, 19 (1999), pp. 41-73
- Al\_Sayed, K., Turner, A., Hillier, B., Iida, S., Penn, A., 2014. *Space Syntax Methodology*, 4<sup>th</sup> Edition, Bartlett School of Architecture, UCL, London.
- Baran, P-K., Rodríguez, D. et Khattak, A-J., 2008. Space Syntax and Walking in a New Urbanist and Suburban Neighbourhoods, *Journal of Urban Design*, 13:1, 5-28.
- Bernard, H-R., 2000, *Social Research Methods: Qualitative and Quantitative Approaches*, New York: SAGE, 659 p.
- Bouandas, K., 2012. *Ambiance lumineuse, visibilité et accessibilité visuelle; paramètres contribuant à l'humanisation des espaces d'accueil des hôpitaux. Cas des hôpitaux à Sétif. Mém. de magistère : Architecture. Biskra : Université Mohamed Khider, 600 p.*
- Can, I., 2012. *In-Between Space and Social Interaction: a Case Study of Three Neighborhoods in Izmir. Th.doct. (PhD): Architecture. Nottingham: Université de Nottingham.*
- Chang, D., 2002. Spatial choice and preference in multilevel movement networks. *Environment and Behavior* 34 (5): 582-615.
- Chombart de lauwé, P-H., 1952. *Paris et l'Agglomération Parisienne, Tome II, Méthodes de Recherches Pour l'étude d'une Grande Cité, Études Comparatives des Unités Résidentielles*, PUF, Paris.
- Dawson, P-C., 2003. Analysing the effects of spatial configuration on human movement and social interaction in Canadian Arctic communities, In *Proceedings 4<sup>th</sup> International Space Syntax Symposium London*, p. 37
- Desyllas, J., Duxbury, E., 2001. Axial Maps and Visibility Graph Analysis A comparison of their methodology and use in models of urban pedestrian movement. In *Proceedings 3<sup>rd</sup> International Space Syntax Symposium, Atlanta.*
- Ferguson, P., 2007. *The Streets of Innovation. In 6<sup>th</sup> International Space Syntax Symposium. Istanbul, Turquie.*
- Gehl, J., 1996. *Life Between buildings: Using Public space. ArkitektensForlag: Bogtrykkeriet*
- Greene, M., 2003. Housing and community consolidation in informal settlements: A case of movement economy, *Proceedings . 4<sup>th</sup> International Space Syntax Symposium London.*
- Hanson, J., Hillier, B., 1987. *The architecture of community: Some new proposals on the social consequences of architectural and planning decisions. Architecture and Behaviour*, 3(3),251–273

- Hillier, B., Hanson, J., 1984. *The Social Logic of Space*, Cambridge University Press: Cambridge.
- Hillier, B., Penn, A., 1991. Visible Colleges: Structure and Randomness in the Place of Discovery, *Science in Context* 4 (1).
- Hillier, B., Penn, A., Hanson, J., Grajewski, T., et Xu, J., 1993. "Natural Movement: Or, Configuration and Attraction in Urban Pedestrian Movement. *Environment and Planning B: Planning and Design* 20(1), 29–66.
- Hillier, B., 1996. *Space is the Machine: a configurational theory of architecture*. Cambridge University Press, Cambridge.
- Hillier, B., 1998. From Research to Design, *Urban Design Issue*, vol.68, October, 1998, pp.35-37.
- Hillier, B., 2008. Space and spatiality: what the built environment needs from social theory, *Building Research & Information*, 36:3, 216-230.
- Koohsari, M-J., Kaczynski, A-T., McCormack, G-R. et Sugiyama, T., 2014. Using Space Syntax to Assess the Built Environment for Physical Activity: Applications to Research on Parks and Public Open Spaces, *Leisure Sciences: An Interdisciplinary Journal*, 36:2, 206-216.
- Legeby, A., 2013. Patterns of co-presence: Spatial configuration and social segregation. Th. Doct.(PhD) : Architecture. Stockholm: Royal School of Technology, 361 p.
- Mahmoud, A-H., Omar, R-H., 2015. Planting design for urban parks: Space syntax as a landscape design assessment tool, *Frontiers of Architectural Research* 4, 35–45.
- Mazouz, S., 2013. Fabrique de la ville en Algérie et pérennisation d'un modèle : le cas de la Nouvelle Ville Ali Mendjeli à Constantine, *Courrier du Savoir –N°15*, pp.23-30.
- Newman, O., 1972. *Defensible Space*. Londres : Architectural Press.
- Ozer, O., Kubat, A.S., 2007. Walking Initiatives: a quantitative movement analysis, 6<sup>th</sup> International Space Syntax Symposium, Istanbul.
- Parvin, A., Ye, M.A., Jia, B., 2007. Effect of visibility on multilevel movement: a study of the high-density compact built environment in Hong Kong, *Urban Des. Int.*, 13 (3) (2007), pp. 169-181
- Penn, A., 2001. Space Syntax and Spatial Cognition Or, why the axial line?, In *Proceedings 3<sup>rd</sup> International Space Syntax Symposium Atlanta*, p. 11-40
- Raford, N., 2003. Looking Both ways: space syntax for pedestrian exposure forecasting and collision risk analysis. In: *Proceedings of 4<sup>th</sup> International Space Syntax Symposium, London*, URL: <http://www.spacesyntax.org/symposia/SSS4/fullpapers/51Rafordpaper.pdf>
- Read, S., 2001. Thick Urban Space: shape, scale and the articulation of 'the urban' in and inner-city neighborhood of Amsterdam. In: *Proceedings of the 3<sup>rd</sup> International Space Syntax Symposium, Georgia Institute of Technology. Atlanta*.
- Turner, A., Doxa, M., O'sullivan, D., Penn, A., 2001. From isovists to visibility graphs: a methodology for the analysis of architectural space, *Environment and Planning B: Planning and Design*, volume 28, pages 103-121.



Wang, H., 2009. Space Configuration and Movement Pattern of Chinese Traditional Settlement A case study of Wangkou, Wuyuan County, In Proceedings of the 7<sup>th</sup> International Space Syntax Symposium, Stockholm: KTH.

Zampieri, F. L., Rigatti, D., and Ugalde, C. 2009. Evaluated Model of Pedestrian Movement Based on Space Syntax, Performance Measures and Artificial Neural Nets. In the 7<sup>th</sup> International SpaceSyntax Symposium, Stockholm.

## L'UNIVERSITE JEAN LOROUGNON GUEDE ET MUTATIONS DE LA VILLE MOYENNE DE DALOA (CÔTE D'IVOIRE)

KOBENAN Appoh Charlesbor<sup>(1)</sup>

<sup>1</sup>Laboratoire de Recherche Espace Système et Prospective (*LARESP*),

Institut de Géographie Tropicale (*IGT*),

Université Félix Houphouët-Boigny Abidjan-Cocody (Côte d'Ivoire).

E-Mail : appohcharlesbor@yahoo.fr

### Résumé

Cet article étudie les mutations engendrées par l'Université Jean Lorougnon Guédé dans la ville moyenne de Daloa, pôle régional dans le centre-ouest de la Côte d'Ivoire. La méthode de collecte des données est axée sur la recherche documentaire, l'observation et les enquêtes (entretiens et questionnaires). Il ressort de cette étude que l'Université Jean Lorougnon Guédé est un important acteur des mutations en cours dans la ville de Daloa. La construction de cet équipement, depuis 2012, a entraîné une explosion de la démographie et du foncier, source de diverses tensions, de l'extension de la ville et de l'évolution de l'habitat, etc. L'Université Jean Lorougnon Guédé et tout ce qui lui est associé font la ville et façonne ostensiblement son paysage (BRENOUM K. et ELEAZARUS A., 2018 : 102). Il est devenu un maillon essentiel des transformations qui ont cours dans la ville de Daloa.

**Mots clés :** Daloa, Université Jean Lorougnon Guédé, expansion spatiale, crises foncières, mutations

### UNIVERSITY JEAN LOROUGNON GUEDE AND MUTATIONS OF THE MIDDLE CITY OF DALOA (CÔTE D'IVOIRE)

#### Summary

This article studies the mutations generated by the University Jean Lorougnon Guédé in the middle city of Daloa, regional center in the center-west of Côte d'Ivoire. The method of data collection focuses on desk research, observation and surveys (interviews and questionnaires). This study shows that Jean Lorougnon Guédé University is an important player in the ongoing changes in the city of Daloa. The construction of this equipment, since 2012, has led to an explosion of demography and land, a source of various tensions and the extension of the city, as well as the evolution of housing. The University Jean Lorougnon Guédé and all that is associated with it make the city and ostensibly shape its landscape (BRENOUM K. and ELEAZARUS A., 2018: 102). It has become an essential link in the transformations taking place in the city of Daloa.

**Key words:** Daloa, Jean Lorougnon Guédé University, spatial expansion, land crises, mutations

## Introduction

Faiblement urbanisée au début des années 1950 (217,75 hectares), la ville de Daloa, dans le centre-ouest de la Côte d'Ivoire connaît ces dernières années une forte croissance urbaine. Elle couvre une surface de 5305 hectares en 2019, contre 1340 en 1988. Sous l'effet de plusieurs équipements dont l'Université Jean Lorougnon Guédé, la dynamique urbaine qui a cours incorpore dans son giron les espaces naturels et agricoles aux alentours de la ville (GOUAMENE D., OURA K. ET OUATTARA S., 2017 : 218). Elle est devenue un maillon essentiel dans l'urbanisation de "la Cité de l'Antilope". À côté de son rôle régalien, celui du développement du capital humain, l'Université Jean Lorougnon Guédé crée également les conditions de l'urbanisation et surtout celles de la croissance démographique, économique et spatiale de la ville de Daloa (BRENOUM K. et ELEAZARUS A., 2018 : 103). A ce titre, GOGBE T. et KOBENAN A. (2016 : 148) soulignent que «l'Université Félix Houphouët-Boigny est un principal agent de la vie urbaine, économique et socio-culturel de la ville d'Abidjan». En Tunisie, les études de DHAHERN., (2012 : 64) montrent que «L'Université apparaît comme un équipement important capable de conduire, au niveau local, des dynamiques urbaines et socio-économiques et de contribuer à l'amélioration des conditions de vie des habitants. (...). L'Université dans certaines villes, commence à s'imposer non seulement comme simple prestataire de service, mais aussi comme un acteur qui participe au développement urbain». Elle est un acteur à part entière de la vie urbaine, car son implantation dans la ville induit la transformation de son paysage, stimule sa vie démographique et économique. En un mot, elle est un acteur incontournable dans le développement, la visibilité, l'attractivité et le rayonnement de la ville (GOGBE T. et KOBENAN A., 2016 : 137). Elle est donc un acteur local de premier plan et la ville de Daloa n'échappe pas à cette réalité. Avec l'ouverture de l'Université Jean Lorougnon Guédé en octobre 2012, Daloa connaît d'importantes mutations au niveau de son paysage, de sa démographie et au plan socio-économique. Ainsi, devant le poids de plus en plus important de l'Université Jean Lorougnon Guédé dans le développement de Daloa, l'on peut s'interroger sur sa place et son rôle dans les mutations qui ont cours dans cette ville moyenne du centre-ouest ivoirien. De là, se trouve l'intérêt scientifique de cette étude. Quel est le poids de l'Université Jean Lorougnon Guédé sur la démographie et dans la vie socio-économique de la ville de Daloa ? Quels sont ces effets sur le paysage et l'habitat de cette ville ? Cet article se propose d'analyser l'impact de cet important équipement sur la configuration spatiale, démographique et l'animation socio-économique de la ville de Daloa.

## Méthodes et Matériels

Les techniques utilisées pour la collecte des informations concernent la documentation, l'inventaire et l'enquête à travers l'observation, l'entretien et le questionnaire.

La recherche documentaire a renseigné sur le rôle joué par l'Université dans le développement des villes. Elle fait référence à des articles scientifiques sujets à l'impact de l'Université sur les villes. A cet effet, l'étude de GOGBE T. et KOBENAN A(2016) relative à l'impact de l'Université Félix Houphouët-Boigny sur la ville d'Abidjan, ainsi que celles de DHAHER N. (2010, 2012, 2014) portant sur Aménagement universitaire et mutations urbaines en Tunisie ; L'université, un outil de développement local ? Le cas de Jendouba en Tunisie ; l'université en Tunisie, un nouvel enjeu pour le développement des territoires urbains, ont été exploitées. Dans la même veine, l'impact des universités sur le développement économique régional de BOUBDALLAH K. et ROCHETTE J., (2003) et l'Université et développement territorial : impact du pôle universitaire de Tamda de l'UMMTO sur son environnement socio-économique de CHENANE R. (2013) ont été d'un apport significatif. Cette recherche documentaire est assortie d'une visite sur le terrain afin d'observer le paysage de la ville (l'Université Jean Lorougnon Guédé, les activités économiques, l'animation de la ville) à l'effet d'évaluer l'empreinte de l'Université sur la ville, mais aussi, en vue de découvrir les différentes mutations engendrées dans le paysage de la ville sous l'impulsion de l'Université Jean Lorougnon Guédé dans la ville. Au total, elle a permis d'apprécier l'emprise de cette Université sur l'espace urbain de Daloa. Parallèlement à l'observation, un inventaire des différentes activités engendrées par l'Université, a été réalisé.

Toujours dans l'optique d'appréhender le rôle de l'Université dans la dynamique d'urbanisation de "la cité des antilopes", des échanges ont eu lieu avec les acteurs locaux du système universitaire, notamment avec le Vice-Président chargé de la planification, le Directeur de la scolarité de l'Université d'autant plus qu'elle est le seul établissement d'enseignement supérieure de référence de la ville et des opérateurs des secteurs de l'économie urbaine (des commerçantes et commerçants et des responsables des principales gares).

Enfin, une enquête par questionnaire auprès de 115 étudiants et 24 membres du personnel universitaire choisis par la méthode raisonnée a aidé à appréhender les effets de l'Université Jean Lorougnon Guédé sur le paysage urbain de Daloa. Les critères de choix des étudiants sont le sexe de l'étudiant par Unité de Formation et de Recherche (UFR) et de Département (sciences juridiques, sciences économiques et de gestion, environnement agroforesterie, histoire et géographie, sociologie anthropologie) et selon le cycle de l'étudiant (1er cycle, 2ème cycle) ainsi que le niveau d'étude (Licence 1, Licence 2, Licence 3, Master 1, Master 2).

L'analyse des données s'étend de 2012, date de la création de l'Université Jean Lorougnon Guédé, à 2018 en tenant compte des années académiques et comptables. Les informations récoltées et traitées sont structurées autour du plan suivant :

- un poids de plus en plus important de la population universitaire dans la démographie de la ville de Daloa.

- 
- les effets de l'Université Jean Lorougnon Guédé sur le paysage et l'habitat de la ville de Daloa.
- l'Université Jean Lorougnon Guédé : un important acteur de la vie socio-économique de la ville de Daloa.

### **1-UNE POPULATION UNIVERSITAIRE DE PLUS EN PLUS IMPORTANTE DANS LA VILLE DE DALOA**

A l'origine, un démembrement de l'Université d'Abobo-Adjamé (Université Nangui Abrogoua depuis 2012), l'Unité Régionale d'Enseignement Supérieur (URES) de Daloa a été créée par le décret n° 96-613 du 09 Août 1996. En 2012, le décret n° 2012-986 du 10 octobre 2012 érige l'URES en Université de plein exercice avec pour dénomination "Jean Lorougnon Guédé" (UJLoG) en mémoire d'un illustre fils de la région, éminent professeur d'université, le premier des ministres de la Recherche de Côte d'Ivoire. Ce nouvel équipement, à l'instar du Port Autonome d'Abidjan (PAA) qui a fait la ville d'Abidjan, se présente comme "le moteur" des nombreux changements qui ont cours dans la "Cité des Antilopes". Ils se manifestent à travers la croissance de la démographie de la ville et le rajeunissement de sa population.

#### **1-1-Le poids non négligeable de la population universitaire dans la démographie de la ville de Daloa**

Avant 2012, la croissance de la population de la "Cité des Antilopes" était en rapport avec sa situation de ville-carrefour et le rythme des activités économiques en particulier l'agriculture de rente dominée par le binôme café-cacao. C'est véritablement à partir des années 1960 que Daloa est devenue un centre urbain attractif. Sa population est passée de 7487 habitants en 1955 à 35 000 habitants en 1965 soit un taux d'accroissement moyen annuel de 15,1 % (KOUKOUNGNON W., 2012 : 100). Elle est devenue un "El dorado", où bons nombres de migrants nationaux (Baoulé, Agni, Abron, Sénoufo, Koulango, Lobi, etc.) et internationaux (syro-libanais, burkinabés, maliens, togolais, nigériens, nigérians, mauritaniens, etc.) sont venus faire fortune dans l'économie de plantation et dans le commerce. L'importance de la croissance démographique qui en découle a eu des retombées positives sur la ville. Elles concernent non seulement l'essor des activités commerciales et artisanales, mais également les nombreux investissements privés comme publics (KOUKOUNGNON W., 2012 : 100). Ainsi, de la volonté étatique de faire de Daloa un pôle régional de développement a entraîné la mise en place d'infrastructures et d'équipements urbains nécessaires à son fonctionnement.

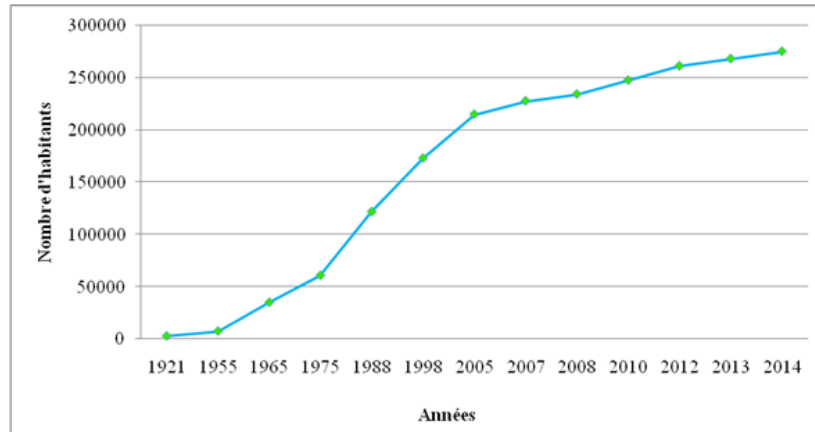
En outre, l'Etat dans sa politique de modernisation des centres urbains secondaires du pays, à travers le programme tournant de la fête de commémoration de la date de l'indépendance, faisait déjà de Daloa une ville moderne régionale. En effet, à la faveur de la célébration du septième anniversaire de l'indépendance de la Côte d'Ivoire en 1967 à Daloa, la ville a bénéficié de la construction d'infrastructures et d'équipements socio-collectifs (hôtels, centre de formation, centre de santé communautaire, bitumage des voies internes, etc.) entraînant l'afflux d'un nombre important de populations

dans la ville (TOURE S., 2019 : 137). Au recensement de la population et de l'habitat de 1975, Daloa comptait 60 837 habitants, soit un taux d'accroissement moyen annuel de 5,7 % sur la période 1965-1975.

Contrairement à cette période, celle de 1975-1998 est marquée par une relative stabilité des flux migratoires. Elle est surtout liée à la crise économique qui a affecté le prix des matières premières agricoles, mais également au vieillissement du verger. La population de la ville s'élevait à 121842 habitants et à 173 107 habitants en 1998. Comparativement aux phases précédentes, le taux d'accroissement moyen annuel chute de 7,5% par an à 4,7% par an. Mais, il faut attendre la période de 2002-2010 pour voir un redécollage de l'accroissement de la population de la Cité des Antilopes. De 173 107 habitants, elle est passée à 234 395 habitants, avec un taux d'accroissement moyen annuel de 3,1 %. Comme l'indique TOURE S., (2019 : 130), «Elle correspond à la période de crise militaro-politique que la Côte d'Ivoire a connue et qui s'est soldée par une rébellion. En effet, avec la crise que connaît le pays, Daloa est devenue le point de refuge de nombreux déplacés des zones centre, nord et ouest. La plus part des agents de l'Etat et leur famille résidant dans ces zones sous contrôle de la rébellion, ainsi que d'autres personnes en quête de sécurité migrent vers la ville de Daloa et ses environs. En plus, du fait que la ville abrite de nombreuses écoles, bon nombre d'élèves des zones assiégées convergent vers la ville. Moins important que les phases d'intenses mouvements migratoires, dont la cause était plus économique que sociale, la migration des populations vers la ville de Daloa s'estompe peu à peu à partir de 2004 jusqu'en 2005 pour demeurer insignifiant dans le courant des années 2006 à 2010 suite au calme relatif que connaît le pays à la faveur des différents accords politiques signés entre l'État et la rébellion».

Malgré cela, il faut attendre 2012 avec l'érection de l'Unité Régionale d'Enseignement Supérieur (URES) de Daloa en Université de plein exercice pour voir un accroissement important de la démographie de la ville. En effet, au dernier recensement de la population en 2014, Daloa comptait 266524 habitants, soit une augmentation de 32129 habitants. «Les étapes successives de la croissance démographique sont traduites par les données issues des différents recensements de la population, et aussi des estimations de l'administration coloniale et des autorités administratives. La courbe d'évolution ci-dessous (figure 1) traduit la dynamique démographique de la ville de l'ère coloniale à 2014», (TOURE S., 2019 : 135).

Figure 1 : Courbe d'évolution de la population de Daloa de 1921 à 2014



Source : TOURE S., 2019 :135

Le rythme de croissance de la population de la cité des antilopes est aujourd'hui renforcé par l'ouverture de l'Université Jean Lorougnon Guédé. La présence de ce prestigieux équipement dans la ville de Daloa a un impact sur sa démographie et cela à travers les mouvements migratoires engendrés. En effet, l'arrivée et l'installation de la population universitaire dans la Cité des Antilopes contribuent significativement à l'augmentation de sa population, car ce sont entre 700 et 1 100 étudiants qui s'ajoutent chaque année aux anciens effectifs (tableau 1).

Tableau 1 : Dynamique de la population estudiantine de l'Université Lorougnon Guédé

Années universitaires	Total
2012-2013	<b>2 000</b>
2013-2014	<b>2 985</b>
2015-2016	<b>3 275</b>
2016-2017	<b>4 154</b>
2017-2018	<b>5 346</b>

Source : Services Informatiques Scolarité Université Jean Lorougnon Guédé, 2019

L'analyse du tableau montre que depuis 2012, les migrations universitaires vers la ville de Daloa sont devenues de plus en plus un phénomène démographique important. C'est donc une population universitaire qui a augmenté de 150% entre 2012 et 2018. Dans cette ville, la population drainée par l'Université Jean Lorougnon Guédé croît d'environ trois fois plus vite que l'effectif total de la population (KOBENAN A., NANDOH A. et ATTA K., 2016 : 5). A cet effet, la population estudiantine devient la plus significative (KRA K., KOFFI Y. et KOUADIO A., 2016 : 5).

A cette population estudiantine, s'ajoute le personnel de l'Université (enseignants-chercheurs et chercheurs, ingénieurs, administratifs, etc.) qui a un poids non négligeable dans l'accroissement de la population de la ville de Daloa (tableau 2).

Tableau 2 : Évolution du personnel de l'Université Lorougnon Guédé

Années universitaires	Nombre d'enseignants-chercheurs et de chercheurs	Nombre d'ingénieurs	Total personnel enseignant	Total personnel administratif et technique	TOTAL
2012-2013	127	4	<b>131</b>	45	<b>176</b>
2013-2014	164	5	<b>169</b>	116	<b>285</b>
2014-2015	189	5	<b>194</b>	116	<b>310</b>
2015-2016	258	9	<b>267</b>	115	<b>382</b>
2016-2017	258	9	<b>267</b>	119	<b>386</b>
2017-2018	308	9	<b>317</b>	123	<b>440</b>
2018-2019	393	9	<b>402</b>	141	<b>543</b>

Source : DRH, Université Jean Lorougnon Guédé (Daloa-Côte d'Ivoire), 2019

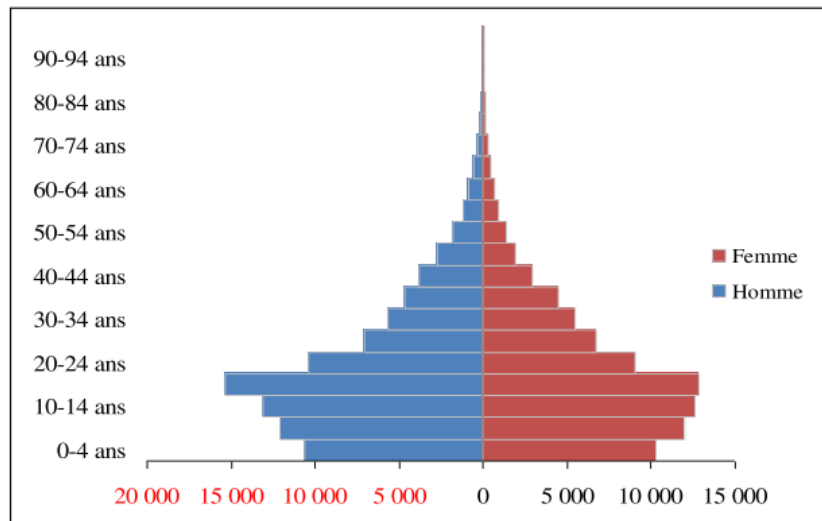
L'affectation chaque année de personnels à l'université Jean Lorougnon Guédé, entre 50 et 100 agents, entraîne une augmentation de ses effectifs et par ricochet une croissance de la population de la cité des antilopes (GOGBE T. et KOBENAN A., 2016 : 141). Aussi, la plus part de cette population représente-t-elle des chefs de ménages, qui draine avec elle et fixe en moyenne un à quatre individus, qui contribuent à une progression significative de la population de la ville. A ce titre, KRA K., KOFFI Y. et KOUADIO A., (2016 : 6) soulignent que «En Afrique où les fonctionnaires d'État ont des salaires réguliers, ces chefs de ménage constituent des pôles d'appel démographique de la famille élargie. La présence de plusieurs fonctionnaires mieux de cadres supérieurs représente donc un atout démographique pour la ville». L'afflux de ces collatéraux du monde universitaire est dans l'ensemble un élément important dans l'accroissement de la population de la ville de Daloa. Somme toute, la part de cette population universitaire est loin d'être négligeable, car elle tourne autour de 19,47%. Elle n'est donc pas sans conséquences sur la structure démographique de la Cité des Antilopes.

### **1-2-Les conséquences des migrations du monde universitaire sur la structure démographique de la ville de Daloa**

Les résultats des migrations du monde universitaire vers la ville de Daloa, montrent que celles-ci influencent significativement sur sa structure démographique et différentes approches permettent de les apprécier, particulièrement avec la pyramide des âges (figure 2).



Figure2 : Pyramide des âges de la ville de Daloa en 2014



Source : INS/RGPH-2014, TOURE S, 2019

Dans le détail, ces migrations entraînent un rajeunissement de la population de la ville. L'orientation chaque année à l'Université Jean Lorougnon Guédé d'une masse importante de nouveaux bacheliers dont la tranche d'âge est comprise entre 17 ans et 23 ans, concourt à la modification de la répartition des grands groupes d'âges de la population de la ville. Par conséquent, elle a un impact inéluctable sur l'allure de la pyramide des âges de la cité des antilopes.

L'analyse de la pyramide des âges de la ville de Daloa présente des caractéristiques d'une ville à population extrêmement jeune. En effet, 73% de la population à moins de 34 ans et la proportion des adultes et des vieillards qui oscille entre 26,57% et 27% est sensiblement faible. Ainsi, la population engendrée par l'Université a une forte coloration dans la structure démographique de la ville de Daloa, d'autant plus que cette population est relativement importante dans la population totale de la ville. Par conséquent, au-delà du capital humain drainé, l'Université Jean Lorougnon Guédé a des effets sur la configuration spatiale et sur l'habitat de la cité des antilopes.

## 2-LES EFFETS DE L'UNIVERSITE JEAN LOROUGNON GUEDESUR LE PAYSAGE ET L'HABITAT DE LA VILLE DE DALOA

La présence de l'Université Jean Lorougnon Guédé dans la ville de Daloa a de nombreux effets sur le dynamisme urbain de la Cité des Antilopes (GUILLEMOT L., 1993 : 663). Elle représente un important acteur de l'extension des différents quartiers, de l'évolution spatiale de la ville, mais également de la transformation de son habitat

### 2-1-Une évolution de l'espace urbanisé sous l'effet de l'Université Jean Lorougnon Guédé

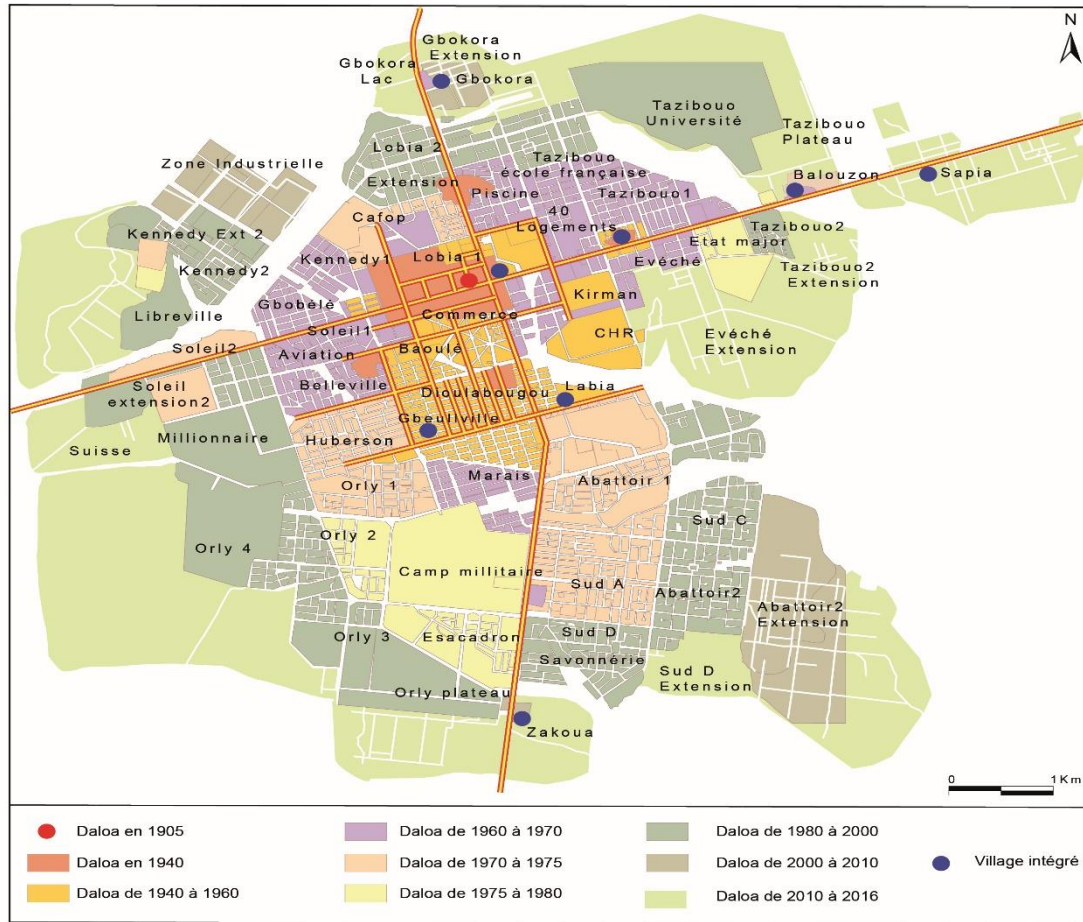
L'Université Jean Lorougnon Guédé, en dehors de la formation du capital humain qu'elle produit, concourt à l'évolution des anciens quartiers, mais aussi, à la création de nouveaux quartiers qui sont la cause première de

l'extension exceptionnelle de la ville de Daloa. En effet, la demande sociale du monde universitaire s'exprimant dans l'espace, cela a entraîné depuis 2012 de vagues successives de conquêtes de terrains dans toutes les différentes zones de la ville sous la forme de lotissements et de viabilisation de terrains (KOUKOUNGON W., 2012 : 16). Avec une superficie urbanisée de 1 340 hectares en 1988, la ville de Daloa a atteint 2500 hectares en 1998, soit un taux d'urbanisation moyenne annuelle de 6,43%. Entre 1998 et 2012, l'aire urbaine de la ville a évolué et a atteint 3 300 hectares, soit un taux d'accroissement moyen annuel de 3,13%.

Par rapport aux années antérieures, le taux de progression de l'espace urbanisé de la Cité des Antilopes a chuté de façon drastique, c'est-à-dire, plus de la moitié. Cette baisse du taux d'accroissement est surtout liée au déplacement de la "boucle du cacao" vers les zones de Soubré, San-Pédro, Tabou, dans le sud-ouest du pays et à la faible demande des populations de lots bâtissables (TOURE S., 2019 : 150).

Cependant, il faut attendre l'année 2012 avec l'érection de l'Unité Régionale d'Enseignement Supérieur (URES) en une Université de plein exercice pour voir Daloa bénéficier de nouveaux lotissements et de viabilisation de terrains dans plusieurs compartiments de la ville. Ce sont donc plusieurs fronts d'urbanisation qui sont ouverts à la périphérie de la ville, particulièrement autour de l'Université. Sur le front ouest, sont approuvés en 2012 les lotissements de Kennedy Municipal Zébra avec 190 lots, en 2013 les lotissements de Kennedy Municipal ouest avec 217 lots et en 2015 les lotissements de Kennedy Municipal Extension Zaguia avec 197 lots. Au nord de la ville, les lotissements à Tazibouo de la Cité des Oliviers en 2013 et Tazibouo Université en 2014-2015, donnent 214 lots et 223 lots. À l'est, l'expansion de la ville s'est plus rapprochée des villages périphériques qui auparavant échappaient à l'emprise urbaine de Daloa. Dans cette zone, en 2014-2015, des lotissements à Sapia-Extension sur la route de Bouaflé ont permis d'ajouter à l'aire urbaine de Daloa 223 lots. Ainsi, sur la période 2012 à 2016, la superficie urbanisée de Daloa est passée de 3 300 hectares à 5 305 hectares (figures 3), (TOURE S., 2019 : 150). Toutes ces vagues de lotissements traduisent un besoin des populations en terrains constructibles, suscité par l'Université.

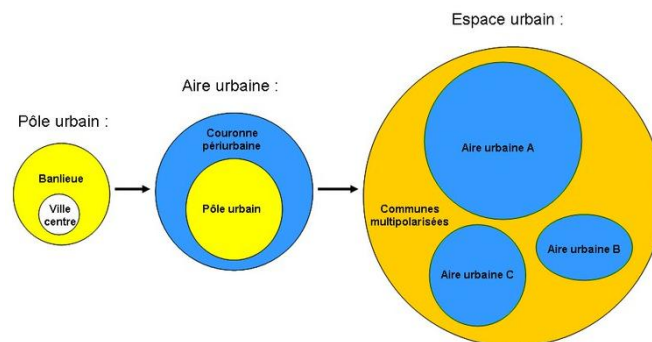
Figure 3 : Évolution de la tache urbaine de Daloa de 1905 à 2016



L'évolution de l'espace urbanisé à Daloa, est le résultat de la croissance démographique que la Cité des Antilopes connaît depuis l'ouverture de l'Université Jean Lorougnon Guédé. L'afflux massif de populations universitaires vers la ville de Daloa a fini par entraîner l'urbanisation de certaines zones de la ville qui, jusque-là étaient considérées comme des zones non à urbaniser. C'est le cas de la zone de l'aérodrome, qui a fini par être intégré à la ville et déplacé à une vingtaine de kilomètres du centre-ville. Aujourd'hui, Daloa est allée au-delà de la rocade (ceinture) qui l'entourait. L'extension urbaine qui a cours et qui atteint les premiers villages périurbains : Balouzon, Dérahouan, Goguhé, Gbokora, Sapia, Tazibouo, Zakoua, etc., montre que la ville est véritablement en phase de développement spatial. Son rayon d'extension se trouve désormais à environ 14 kilomètres et tous les villages périphériques inclus dans ce rayon sont intégrés à l'espace urbain. C'est donc à une emprise spatiale de leurs terroirs que ces localités font face, devant la poussée urbanistique de la Cité des Antilopes. Cette expansion spatiale et urbaine galopante de Daloa, sous le poids de l'Université Jean Lorougnon Guédé, a entièrement entraîné sa métamorphose et fait d'elle la troisième grande ville ivoirienne après Abidjan et Bouaké. En Tunisie les études de DHAHERN., (2010 : 343-348), ne disent pas le contraire. Elles révèlent que, « Dans la ville du Kef, sous l'influence de l'Université, la

structure urbaine a débordé de son cadre spatial traditionnel pour occuper les zones situées en aval de la colline et en direction de Sakiet sidi Youssef ou de Dahmani. (.....). La répartition spatiale des universités hors de Tunis dans les villes hôtes comme Nabeul, Sidi Bouzid, Tozeur, Siliana ou Menzel Abderrahmane, a créé une dynamique spatiale. Dans certaines villes tunisiennes, l'université est de plus en plus sollicitée non seulement comme une infrastructure d'appui et d'accompagnement, mais également comme un vecteur du développement urbain local». Cela montre que, l'Université est un important acteur des progrès rapides de l'urbanisation dans la plupart des localités qui l'accueille, et la ville de Daloa n'échappe pas à cette réalité. Sous l'influence de l'université Jean Lorougnon Guédé, la ville s'étend de plus en plus. Les nouveaux quartiers sont éloignés du noyau central de la ville et imposent aux populations de la cité des antilopes de longs parcours pour leurs déplacements quotidiens. De l'extrême Est (quartiers Évêché extension, Tazibouo 2 extension, Sapia) à l'extrême Ouest (quartiers Millionnaire, Soleil extension, Libreville), les distances atteignent parfois 11 kilomètres. Du Nord (quartiers Gbokora, Tazibouo université) au sud (quartiers Zakoua, Orly Plateau), elles avoisinent les 14,5 kilomètres. Somme toute, Daloa est passée d'un simple noyau central à un espace urbain intégrant de nouvelles aires urbaines (figure 4).

Figure 4 : Processus de l'étalement (expansion) urbain (e)



Source : INSEE, 2006

## 2-2- Une transformation de l'habitat sous l'impulsion de l'Université Jean Lorougnon Guédé

L'examen de la typologie de l'habitat de la ville de Daloa fait ressortir des types d'habitats variant du précaire au résidentiel en passant par l'évolutif. L'ouverture de l'Université Jean Lorougnon Guédé, a entraîné un regain de dynamisme de l'habitat dans les 33 quartiers de la ville.

Équipement de proximité, l'Université Jean Lorougnon Guédé est à l'origine de l'aménagement, de la mise en valeur des lots et de la densification des quartiers. En effet, dans tous les secteurs de la ville en particulier dans les quartiers limitrophes à l'université, sont ouverts des travaux de réhabilitation et de renouvellement de l'habitat traditionnel ou sur cour, ainsi que des opérations immobilières de grandes envergures. Une des tendances principales des

mutations des modes d'habiter en cours dans la Cité des Antilopes est la transformation radicale de l'habitat traditionnel classique précaire en cours communes individualisées modernes, en habitat de moyen standing et haut standing (planches 1, 2 et 3). Depuis 2013, un vaste processus de démembrement de l'habitat traditionnel est apparu dans les quartiers centraux, principalement dans les quartiers Aviation, Belleville, Gbeuliville, Gbobélé, Kennedy, Lobia, etc., et se généralise dans toute la ville (DJEGUEMA A., 2006 : 13).

Planche 1 : Vue de modèle d'habitat traditionnel dans le quartier Lobia, sommé de destruction par l'autorité municipale



Source : KOBENAN, 2019

Planche 2 : Vue d'habitat moderne en cours communes individualisées et d'habitat de moyen standing



Source : KOBENAN, 2019

Planche 3 : Vue d'habitat en immeuble et d'habitat de haut standing



Source : KOBENAN, 2019

A la base de cette mutation de l'habitat, il y a surtout le désir de mettre à la disposition des nouveaux venus (Enseignants-Chercheurs, Chercheurs, personnels administratifs, etc.) un habitat de qualité, mais également, la quête d'une meilleure qualité du cadre de vie et de la recherche de meilleures conditions de sécurité. Cet ensemble de raisons est surtout motivé par l'impact de l'Université Jean Lorougnon Guédé. Elle représente donc un réel défi de changement de l'habitat et est perçue comme un élément structurant du renouvellement des modes d'habiter et participe à la fixation des nouveaux habitants (GWENAËLLE A., 2015 :432).

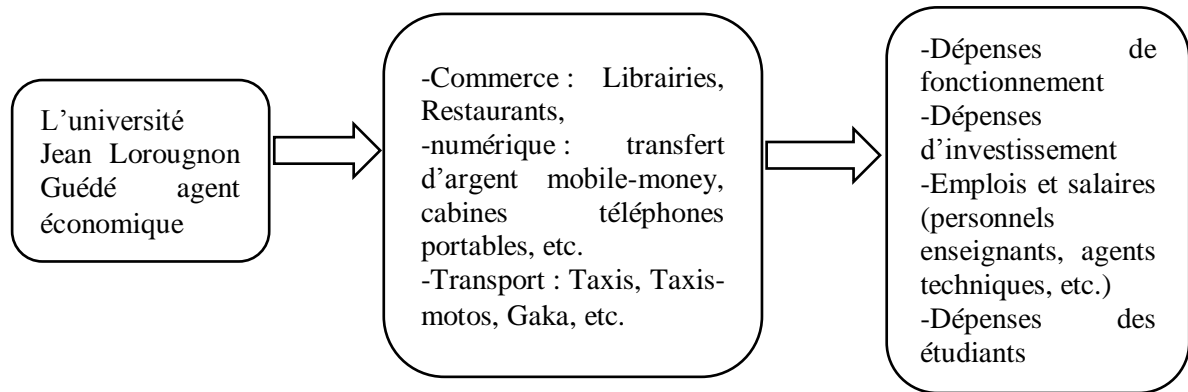
### **3-L'UNIVERSITE JEAN LOROUGNON GUEDE : IMPORTANT ACTEUR DANS L'ANIMATION SOCIO-ECONOMIQUE DE LA VILLE DE DALOA**

Au-delà de sa vocation d'offre de formation ,l'Université Jean Lorougnon Guédé, en mettant à la disposition du pays et de la Cité des Antilopes des ressources indispensables en capital humain, représente un capital économique par le poids des activités génératrices de revenus engendrées, en jeu du fait même de sa présence dans la ville de Daloa (BRENOUM K. et ELEAZARUS A., 2018 : 114).

#### **3-1-L'Université Jean Lorougnon Guédé : un important acteur de la vie économique de la ville de Daloa**

Selon GAGNOL L. et HERAUD J-A., (2001 : 581-604), «L'université est, en effet, une structure consommatrice directe de biens et de services, pouvant induire un impact significatif sur l'économie locale. Son impact direct concerne la localisation d'un certain nombre de salaire et d'étudiants, eux-mêmes acteurs économiques à part entière». A travers ces propos, ces auteurs montrent que l'université est un acteur non négligeable dans la vie économique de la localité où elle est implantée. Elle génère une économie résidentielle qui lui apporte des ressources financières additionnelles en termes de dépenses de consommation. En effet, l'implantation d'une université dans une localité, telle que Daloa, ville secondaire, dépourvue de toutes activités industrielles de renom, permet de soutenir son économie à travers le développement de plusieurs activités économiques : le transport inter urbain (taxis autos, motos-taxis, etc.),le commerce (restaurants, librairies, etc.) et le numérique (espaces de transfert de money : "orange money, MTN money, Moov money", cyber-cafés, espaces de traitement de textes et de photocopies, cabines de téléphones mobiles,etc.), (figure 5).

**Figure 5 : Effets économiques induits par l'Université Jean Lorougnon Guédé dans la ville de Daloa**



Source : GOGBE et KOBENAN, 2016 : 145

Depuis l'ouverture de l'université, de nombreuses activités commerciales (restaurants, cabines de téléphones portables, etc.) ténues par des hommes et des femmes, qui trouvent là une opportunité pour se prendre en charge et se soustraire de la longue liste de chômeurs, se sont installées sur l'espace de l'université et dans les quartiers environnants, (planche 3).

Planche 3 : Vue d'activités commerciales de part et d'autre de l'entrée principale de l'Université Jean Lorougnon Guédé



Source : KOBENAN, 2019

L'Université, comme le souligne DONDELINGER G., (2010 : 25), «est un employeur et ses employés apportent une large contribution à l'économie locale, que ce soit en termes de demandes de logements ou en termes de satisfaction de besoins journaliers. À ce jour, il n'existe pas de données fiables

permettant de chiffrer l'impact que l'université a sur l'économie locale, mais toutes les études concourent à dire que l'université est un atout majeur pour l'environnement local et un moteur pour le développement économique ». En effet, elle représente une force économique incontestable de premier plan à travers les dépenses de consommation (vêtement, alimentation, logement, etc.), de la population qu'elle draine. Dans la ville de Daloa, cela s'apprécie plus au niveau du coût mensuel du loyer (tableau 3).

Tableau 3 : Le coût moyen du loyer à Daloa, avant et après la création de l'Université Jean Lorougnon Guédé

Type de loyer	Année	Coût du loyer en francs CFA		
		2010	2013	2019
Une pièce (Studio)		[10000-15000[	[15000-30 000[	[30000-60000[
Deux pièces (Une chambre +salon)		] 15 000-25000[	] 25000-45 000[	] 45000-100 000[
Trois pièces (Deux chambres + salon)		] 25 000-45 000[	] 45000-90 000[	] 90 000-160000[
Quatre pièces (Trois chambres + salon)		] 35000-70000[	] 70000-150000[	] 150 000-+∞]

Source : KOBENAN, 2019

La forte demande, par les populations de plus en plus croissantes, en matière d'habitat pour l'hébergement explique la hausse des valeurs locatives notée dans la plus part des quartiers de la ville. Les quartiers de Tazibouo plateau, Tazibouo extension, Lobia extension, etc., situés à proximité de l'Université en est le parfait exemple. Dans ces quartiers, les coûts des loyers mensuels ont évolué de plus de 150%. Les populations préfèrent ces quartiers pour des raisons de distance, de temps et surtout d'accessibilité aux moyens de transport en commun (taxis autos, taxis-motos, etc.) qui font défauts dans la ville.

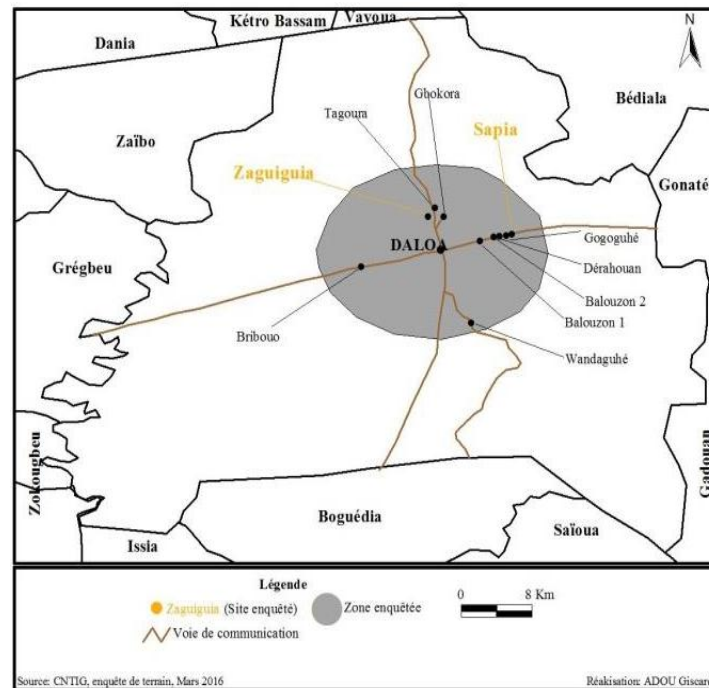
Au total, devant les opportunités économiques offertes par l'Université Jean Lorougnon Guédé, la ville de Daloa connaît de plus en plus une dynamique foncière et immobilière à la périphérie de la ville, particulièrement autour de l'Université, source d'importantes tensions.

### 3-2-La course au foncier urbain et conflits fonciers à Daloa sous l'effet de l'Université Jean Lorougnon Guédé

L'érection de l'Unité Régionale d'Enseignement Supérieur (URES) en Université de plein exercice (Octobre 2012) a déclenché depuis lors des opérations de conquête du foncier urbain de grande envergure dans la Cité des Antilopes. Et cela, pour deux raisons : "les étudiants n'ont pas de cité universitaire publique. Le personnel enseignant a un pouvoir d'achat élevé par rapport au niveau de revenu moyen des populations de la ville". Dans ce contexte, plusieurs fronts d'urbanisation sont apparus à la périphérie de la ville intégrant dans son giron urbain les villages de Balouzon, Bribouo, Dérahouan, Gbeullville, Gbokora, Gogoguhé, Labia, Sapia, Tagoura, Wandaguhé, Zaguiguia, Zakoua, etc., (figure 6).



Figure 6 : Les espaces ruraux phagocytés par la ville de Daloa dans son expansion



Source : GOUAMENE D., OURA K. et OUATTARA S., 2017 : 220

Désormais, l'expansion de la ville a atteint un rayon distant d'environ 14 kilomètres. Tous les espaces ruraux situés dans ce rayon sont phagocytés. Phénomène que dépeint DHAHERN., (2010 : 347), quant-il révèle que «L'implantation de l'université dans la ville de Gafsa (Tunisie) a déclenché des opérations de grande envergure. Les quartiers proches ont bénéficié d'une réhabilitation urbaine importante et les terres arides limitrophes délaissées ont vu leur valeur foncière augmenter considérablement. Actuellement, toute la zone de la ville qui accueille les établissements universitaires est considérée dans le plan d'aménagement comme un front d'urbanisation futur». Phénomène, quia des conséquences sur les rapports fonciers entre les nouveaux fronts urbains et les espaces ruraux périphériques. Ces espaces sont désormais menacés par la croissance urbaine effrénée de la ville. Lorsque la ville avance, les espaces ruraux périphériques disparaissent, et cela est source de fortes crises sociales. La ville de Daloa n'échappe pas à cette réalité, car depuis 2013, elle fait face à de fortes tensions foncières, nées de l'extension galopante de la surface urbaine de Daloa. L'extension actuelle de la ville qui s'accompagne de l'ouverture de nouveaux lotissements, se fait au dépend des espaces naturels et des aires de cultures des terroirs ruraux périphériques.

Cette situation est décrite par la majorité de populations interrogées dans les villages de Balouzon, Bribouo, Lobia, Sapia, Tazibouo, Zaguiguia, etc., en ces termes : «Nous n'avons plus de terre, la ville a pris toutes nos champs et nos terres. Nous ne pouvons plus développer les cultures pérennes (café, cacao, palmier-à-huile, etc.) parce que nos terres sont désormais dans l'aire urbaine et sont déjà morcelées et vendues. (.....) Ma plantation de cacao de deux hectares même

été détruite par les autorités municipales pour la construction du collège moderne 2.(.....) Avec l'avancée de la ville, l'État, à travers la Mairie, nous arrache nos terres pour ses projets de développement. Nous sommes impuissants face à ces pratiques, (GOUAMENE D., OURA K. et OUATTARA S., 2017 : 227)». Ces propos témoignent de l'avancée et de la saisine des espaces ruraux par la ville de Daloa, source de mécontentements et de conflits. En effet, face à l'appropriation de leurs terres par la ville et les promesses non tenues par les autorités, selon les communautés villageoises, les terres périurbaines deviennent un nouvel enjeu source d'importantes crises foncières (tableau 4).

Tableau 4 : Cas de crises foncières dans quelques villages périurbains de Daloa

Années	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Localités										
Balouzon	00	01	01	03	03	07	14	19	22	30
Bribouo	00	00	02	05	06	06	10	13	14	17
Dérahouan	00	00	01	03	03	05	18	21	24	28
Gbeullville	01	02	05	08	11	16	20	24	25	27
Gbokora	00	00	00	02	07	12	17	19	21	25
Gogoguhé	00	00	00	00	06	13	16	18	20	21
Labia	02	02	07	10	13	17	22	25	27	35
Sapia	01	01	07	14	18	22	26	29	31	40
Tagoura	00	00	00	00	03	04	07	10	12	16
Wandaguhé	00	00	00	00	01	03	06	09	14	17
Zaguiguia	01	02	04	08	11	17	20	23	27	38
Zakoua	00	00	00	00	00	01	03	05	08	10
<b>Total</b>	<b>05</b>	<b>08</b>	<b>27</b>	<b>53</b>	<b>82</b>	<b>123</b>	<b>179</b>	<b>215</b>	<b>245</b>	<b>304</b>

Source : Direction du cadastre, 2018 ; Mairie de Daloa, 2019, et Enquêtes de terrains, 2019

La hausse des conflits depuis 2012, témoigne des enjeux qui se nouent de plus en plus autour du foncier dans les villages périurbains de Daloa. Les espaces ruraux périurbains sont devenus, un nouvel enjeu, avec au centre les compétitions que se livrent les populations pour l'occupation du sol. Les conflits qui en découlent se règlent autant dans les villages qu'au niveau de l'administration centrale (Mairie, Sous-préfecture, Préfecture, Tribunal).

C'est ce que nous fait savoir un chef de famille dans le village de Bribouo en ces termes «Je n'ai rien perçu en guise de compensation quand la municipalité m'a arraché mes terres. Je me suis plain à la justice, mais ma plainte est restée sans suite. J'ai été obligé de laisser tomber». Toutefois, les motifs des dites tensions

sont tout aussi divers que variés (tableau 5),(GOUAMENE D., OURA K. et OUATTARA S., 2017 : 224).

Tableau 5 :Les motifs des crises foncières dans les espaces ruraux péri-urbains de Daloa

	Nature des crises foncières				
	Revendications de droit de propriété	Oppositions à la vente du bien collectif	Appropriation	Non-respect de contrat	Purge de droits coutumiers
Nombre	36	11	28	05	10
<b>Total</b>	<b>90</b>				

Source : GOUAMENE D., OURA K. et OUATTARA S., 2017 : 225 et Enquêtes, 2019

L'analyse du tableau montre que la nature des crises foncières dans la ville de Daloa et ses villages périphériques émanent en majorité des revendications de droit de propriété (40%) et de l'appropriation (31,11%). L'importance de la nature de crises foncières relatives à la revendication de droit de propriété et à l'appropriation, témoigne de la croissance du sentiment de la propriété individuelle dans le contexte de la perte des terroirs ruraux périphériques à la ville de Daloa (GOUAME D., OURA K. et OUATTARA S., 2017 : 225). En effet, l'expansion rapide de l'aire urbaine détruit durablement et définitivement le patrimoine naturel ainsi que les champs, entraînant une perte de tous droits coutumiers sur les terres. Désormais, toutes les terres sont sous la gestion de l'autorité administrative.

### Conclusion

La ville de Daloa sous l'influence d'un de ses équipements phares, l'Université Jean Lorougnon Guédé, connaît une explosion spatiale sans précédent. L'Université Jean Lorougnon Guédé et tout ce qui lui est associé font la ville de Daloa et façonne ostensiblement son paysage (BRENOUM K. et ELEAZARUS A., 2018 : 102).

Elle est un acteur incontournable dans la vie de la ville de Daloa, à travers son évolution et le renouvellement de sa population, de son habitat, de son organisation structurale et de son modèle urbain.

Elle est devenue un maillon essentiel des transformations qui ont cours dans cette ville moyenne du centre-ouest de la Côte d'Ivoire. Les villages périphériques longtemps distants de la ville de Daloa sont aujourd'hui le théâtre de l'extension de celle-ci, avec des projets de lotissements et de viabilisations de grandes envergures entraînant une transformation de son habitat. Cette étude, en mettant en relief la dynamique d'expansion spatiale de la ville de Daloa, a montré qu'elle est à l'origine d'une course à la terre à des fins de lotissements et de constructions, source de plusieurs crises liées au foncier. Désormais, l'extension de Daloa se fait au dépend des espaces naturels et des aires de cultures des villages périurbains, sources de diverses tensions foncières.

**Références bibliographiques**

- AUDREN GWENAËLLE, 2015, Géographie de la fragmentation urbaine et territoires scolaires à Marseille, Thèse de Géographie, Université d'Aix-Marseille, pp.431-432
- BRENOUM KOUAKOU DAVID et ELEAZARUS ATSE LAUOSE MIGUEL, 2018, Scolarisation et paysage urbain d'Adzopé, une ville secondaire de la Côte d'Ivoire, Revue Universitaire des Sciences de l'Éducation, N°10, pp102-123
- BRENOUM KOUAKOU DAVID, DIHOUEGBEU DEAGAI PARFAITE, KOBENAN APPOH CHARLESBOR, ATTA KOFFI, 2017, Anano : du village au quartier dortoir (Abidjan-Côte d'Ivoire), Revue Ivoirienne de Géographie des Savanes, Numéro 3, pp. 209-224
- BOUBDALLAH KHALEB et ROCHETTE JEAN ANTOINE, 2003, L'impact de l'université Jean Monnet sur l'économie locale, Equipe de Recherche Technologique (ERT), Ingénierie Territoriale, 88p.
- CHENANE REZIKA, 2013, l'Université et développement territorial : impact du pôle universitaire de Tamda de l'UMMTO sur son environnement socio-économique, mémoire de master en sciences économiques, Université Mouloud Mammeri de Tizi-Ouzou, 95P.
- DHAHER NAJEM, 2014, L'université en Tunisie, un nouvel enjeu pour le développement des territoires urbains, in: Les Annales de la recherche urbaine, N°109, Territoires et universités, pp. 90-97
- DHAHERNAJEM, 2012, L'université, un outil de développement local ? Le cas de Jendouba en Tunisie, JHEA/RESA, © Conseil pour le développement et la recherche en sciences sociales en Afrique 2013, Vol. 10, N°. 2, pp. 63-80
- DHAHERNAJEM, 2010, Aménagement universitaire et mutations urbaines en Tunisie. Cahiers de géographie du Québec, 54 (152), pp.337-353
- DJEGUEMA ADEBAYO, 2006, « Crises et recompositions dans les modes d'habiter et les pratiques sociales à Abidjan », *42nd ISoCaRPCongress*, 19p.
- DONDELINGER G., 2010, La cité des sciences : un espace au service du savoir, dans Villes universitaires, un espace de développement économique et humain, sous la direction de MARKUS HESSE, Éditeur/Herausgeber, Fondation Bassin Minier, c/o Chambre de Commerce, L-2981 Luxembourg, pp. 21-26
- GAGNOL LAURENT, ET HERAUD JEAN ALAIN, 2011, « Impact économique régional d'un pôle universitaire : application au cas Strasbourgeois », in Revue d'économierégionaleet urbaine, n°4, pp. 581-604.
- GOGBE TERE et KOBENAN APPOH CHARLESBOR, 2016, l'université Félix Houphouët-Boigny, un équipement au service du développement de la ville d'Abidjan, in Revue Ivoirienne de Gouvernance et d'Études Stratégiques-No 1, vol. 1, pp. 136-150
- GOUAMENE DIDIER CHARLES, OURA KOUADIO RAPHAEL et OUATTARA SAHOTI, 2017, Étalement Urbain et Tensions Foncières dans les villages périphériques de Daloa (Centre-Ouest, Côte d'Ivoire), European Scientific Journal, édition Vol.13, N°35, pp217-233
- GUILLEMOT LIONEL, 1993, L'université dans la ville : l'exemple d'Exeter, In : Norois, n°160, pp. 633-641
- KOBENAN APPOH CHARLESBOR, BRENOUM KOUAKOU DAVID et GOGBE TERE, 2017, Les établissements scolaires dans la mutation spatiale de la ville de Yamoussoukro (Côte d'Ivoire), in Revue de Géographie, d'Aménagement Régional et de Développement des Suds (REGARDSUDS), pp58-7
- KOBENAN APPOH CHARLESBOR, NANDOH ABOUE LOUIS ET ATTA KOFFI, 2016, Caractéristiques et l'impact des migrations scolaires sur la démographie de la ville de Yamoussoukro, Acte de colloque en hommage au Professeur HAUHOUOT Asseypo Antoine, en voie de publication à l'Harmattan, 15p
- KOUKOUGNON Wilfried Gautier, 2012, Milieu urbain et accès à l'eau potable : cas de Daloa (centre-ouest de la Côte d'Ivoire), thèse unique de géographie, Institut de Géographie Tropicale (IGT), Université Félix Houphouët-Boigny Abidjan, 363p
- KRA KOUADIO JOSEPH, KOFFI YEBOUE STEPHANE KOISSY ET KOUADIO ADOU FRANÇOIS, 2016, Les universités régionales de Côte d'Ivoire, nouveaux moteurs du

développement urbain polarise ? L'exemple de Korhogo, Acte de colloque en hommage au Professeur HAUHOUOT Asseyo Antoine, en voie de publication à l'Harmattan, 16p.

MARIO POISSE et JULES LÉGE, (1979), L'impact des universités sur le développement économique régional, collection Dossiers, Gouvernement du QUEBEC, Conseil des Universités, 116p.

TOURE SIAKA, 2019, Activités informelles et désordre urbain à Daloa, thèse unique de géographie, Institut de Géographie Tropicale (IGT), Université Félix Houphouët-Boigny Abidjan, p136.



## عنوان المقال باللغة العربية (نمط الخط: Simplified Arabic)، حجم الخط: 14



الاسم واللقب باللغة العربية<sup>(1)</sup> والإسم واللقب باللغة العربية<sup>(2)</sup>

<sup>1</sup> مؤسسة الانتماء كاملة (البلد)، الدرجة العلمية للباحث، بريده الإلكتروني، الخط Traditional Arabic، مقاس 12، البعد بين السطور 1

<sup>2</sup> مؤسسة الانتماء كاملة (البلد)، الدرجة العلمية للباحث، بريده الإلكتروني، الخط Traditional Arabic، مقاس 12، البعد بين السطور 1

تاريخ الإيداع: اليوم/الشهر/السنة تاريخ المراجعة: اليوم/الشهر/السنة تاريخ القبول: اليوم/الشهر/السنة

الملخص: يرفق المقال بملخص بلغة المقال و آخر باللغة الإنجليزية أو الفرنسية ، لا يجب أن يتعدى الملخص كاملا حدود 250 كلمة، يكتب بخط Arabic Simplified والملخص بالإنجليزية: Times New Roman مقاس 11 بمسافة 1 بين الأسطر. يتبع الملخص بالكلمات المفتاحية حسب ورودها في المقال عل أن لا تقل عن 4 و أن لا تتجاوز 6 كلمات مفتاحيه.

### تقديم وثيقة المقال:

المقدمة: يكتب نص المقدمة بخط Arabic Simplified، مقاس 13، البعد بين السطور 1 ؛ يجب على المؤلف أن يتطرق في المقدمة إلى الموضوع، الإشكالية، وأهمية الدراسة، والدراسات السابقة إن وجدت، الفرضيات مع كتابتها بشكل علمي متسلسل و مختصر .

### 1 -العنوان الرئيسي الأول:

### 1 1 العنوان الفرعي الأول:

يقوم الباحث هنا بإدخال محتوى العنوان الفرعي الأول بالاعتماد على التنسيق التالي ( خط Arabic Simplified، مقاس 13، البعد بين السطور 1)، أدخل هنا محتوى العنوان الفرعي الأول، أدخل هنا محتوى العنوان الفرعي الأول، أدخل هنا محتوى العنوان الفرعي الأول، أدخل هنا محتوى العنوان الفرعي الأول<sup>(1)</sup>، أدخل هنا محتوى العنوان الفرعي الأول، أدخل هنا محتوى العنوان الفرعي الأول<sup>(2)</sup>.

### جدول رقم (01) : عنوان الجدول (13 : Simplified Arabic)


المصدر: (10 : Simplified Arabic).....

### 1 2 -العنوان الفرعي الثاني:

أدخل هنا محتوى العنوان الفرعي الثاني، ( خط ArabicSimplified، مقاس 13، البعد بين السطور 1)

شكل رقم (01) : عنوان الشكل (13 : SimplifiedArabic).....



المصدر: (10 : SimplifiedArabic).....

2- العنوان الرئيسي الثاني:

2-1- العنوان الفرعي الأول:

أدخل هنا محتوى العنوان الفرعي الأول، أدخل هنا محتوى العنوان الفرعي الأول، أدخل هنا محتوى العنوان الفرعي الأول (3)، أدخل هنا محتوى العنوان الفرعي الأول، أدخل هنا محتوى العنوان الفرعي الأول (4)، أدخل هنا محتوى العنوان الفرعي الأول.

2-2- العنوان الفرعي الثاني:

أدخل هنا محتوى العنوان الفرعي الثاني، أدخل هنا محتوى العنوان الفرعي الثاني، أدخل هنا محتوى العنوان الفرعي الثاني، أدخل هنا محتوى العنوان الفرعي الثاني، أدخل هنا محتوى العنوان الفرعي الثاني.

2-3- العنوان الفرعي الثالث:

.....

.....

.....

النتائج وتحليلها و مناقشتها:

يقوم المؤلف في هذا الجزء بإدخال النتائج المتوصل إليها بالاعتماد على نفس التنسيق (الخط، المقاس، البعد بين السطور)، كما يسمح بعرض النتائج عن طريق استعمال بيانات، أشكال، جداول، صور، و خرائط. الخلاصة ( النتائج و التوصيات):

يتم إدخال الخلاصة بنفس التنسيق المعتمد (الخط، المقاس، البعد بين السطور)؛ يوضح من خلالها المؤلف الاستنتاجات أو حوصلة البحث و التي تجيب عن الإشكالية و الفرضيات متنوعة بالاقتراحات و البدائل المستقبلية .

- الإحالات والهوامش: (11 SimplifiedArabic)

- 1-إجلال إبراهيم محمد، (2020)، جغرافية النقل "أسس و تطبيقات"، دار المعرفة الجامعية.  
2-أحمد عبد المنصف محمود، (2001)، اقتصاديات النقل البحري، الإسكندرية، مكتبة و مطبعة الإشعاع الفنية، الطبعة الأولى، ص07.

3-KAUFMANN. V, (2011), Mobiles Immobiles – quels choix, quels droits pour 2030, Éditions de l'aube, pp 336.

4-BASSAND.M, BRULHARDT.M.C, (1983), La mobilité spatiale : un processus social fondamental, espace, population, sociétés, objectifs et champs d'étude, pp 49-54.

-5

-6

س-

كيفية الاستشهاد بهذا المقال حسب أسلوب APA :

المؤلف 1، المؤلف 2 والمؤلف 3 (2018)، عنوان المقال ، مجلة الباحث، المجلد 18(العدد 01)، الجزائر : جامعة قاصدي مرباح ورقلة، ص.ص01-16.





**LE TITRE DE L'ARTICLE DOIT ÊTRE  
ÉCRIT EN MAJUSCULES, AVEC LA  
POLICETIMES NEW ROMAN, TAILLE  
14, EN GRAS.**



Nom et prénom du premier Auteur<sup>(1)</sup>, Nom et prénom du second Auteur<sup>(2)</sup>

<sup>(1)</sup> **Doctorant, Département, Faculté, Université, pays. (Police : time new roman, taille12, interligne1), E-mail : [address@gmail.com](mailto:address@gmail.com)**

<sup>(2)</sup> **Professeur, Département, Faculté, Université, pays (police : time new roman, taille12, interligne1), E-mail : [address@gmail.com](mailto:address@gmail.com)**

Date de réception JJ/MM/A Date de révision/MM/AA Date d'acceptation JJ/MM/AA

**Résumé :**

L'article doit être accompagné d'un résumé dans la langue de l'article et d'un autre en anglais ou en arabe. Il ne doit pas dépasser 250 mots, et écrit en police Times New Roman. Le résumé en arabe sera écrit avec la police ArabicSimplified, taille 1, interligne 1 (espace entre les lignes).

**Mots clés :** ils seront indiqués selon l'ordre de leur mention dans l'article. Leur nombre ne doit pas être inférieur à 4 et sans qu'il soit supérieur à 5.

**Introduction :**

Le texte de l'introduction sera écrit avec la police Times New Roman, taille 12, interligne 1. Dans l'introduction, l'auteur doit aborder le sujet, la problématique, l'importance de l'étude, les études antérieures, le cas échéant, les hypothèses, qui seront rédigées de manière concise et séquentielle.

**1 Le premier titre principal :**

**1-1- Premier sous-titre :**

Ici, le chercheur saisit le contenu du premier sous-titre en se basant sur le format suivant (police Times New Roman, taille 12, interligne 1), saisit ici le contenu du premier sous-titre, saisit ici le contenu du premier sous-titre, saisit ici le contenu du premier sous-titre, entrez ici le contenu du titre Le premier sous-titre, ici entrez le contenu du premier sous-titre <sup>(1)</sup>, ici entrez le contenu du premier sous-titre, ici le contenu du premier sous-titre <sup>(2)</sup>.

**Tableau n° 01 : Titre du tableau (Times New Roman taille 12).....**



Source : (Times New Roman taille 10)

**1-2- Deuxièmes sous-titres :**

Entrez ici le contenu du second sous-titre, (police Times New Roman, taille 12, interligne 1).

**Figure n° (01) : Le titre de la figure Times New Roman taille 12.....**



Source : (Times New Roman taille 10)

**2 La deuxième titre principal :**

**2-1-premier sous-titre :**

Saisissez ici le contenu du premier sous-titre, saisissez ici le contenu du premier sous-titre, saisissez ici le contenu du premier sous-titre, saisissez ici le contenu du premier sous-titre, saisissez ici le contenu du premier sous-titre <sup>(3)</sup>, saisissez ici le contenu du premier sous-titre, saisissez ici le contenu du sous-titre Premier <sup>(4)</sup>, saisissez ici le contenu du premier sous-titre.

**2-2-Deuxième sous-titre :**

Saisissez ici le contenu du deuxième sous-titre Saisissez ici le contenu du deuxième sous-titre Saisissez ici le contenu du deuxième sous-titre Saisissez ici le contenu du deuxième sous-titre Saisissez ici le contenu du deuxième sous-titre.

**2-3- Le troisième sous-titre**

.....

.....

.....

.....

### **Résultats, analyse et discussion :**

Dans cette partie, l'auteur saisira les résultats selon le même format (police, taille, distance entre les lignes) et affichera les résultats en utilisant des données, des figures, des tableaux, des images et des cartes.

### **Conclusion (conclusions et recommandations):**

La conclusion de l'article doit être saisie dans le même format approuvé (police, taille, interlignes). L'auteur expliquera les conclusions ou l'essentiel de la recherche, tout en répondant à la problématique et aux hypothèses posées. Le tout sera suivi de suggestions et d'alternatives futures.

### **Références bibliographiques :**

**3-KAUFMANN. V,** (2011), Mobiles Immobilières – quels choix, quels droits pour 2030, Éditions de l'aube, 336pages.

**4-BASSAND.M, BRULHARDT.M.C,** (1983), La mobilité spatiale : un processus social fondamental, espace, population, sociétés, objectifs et champs d'étude, pp. 49-54.

Comment citer cet article dans le style APA :

Auteur 1, Auteur 2 et Auteur 3 (2018), Titre de l'article, Al-Bahith Journal, Volume 18 (Numéro 01), Algérie : Université Kasdi Merbah de Ouargla, pp. 01-16.



**PAPER TITLE: MUST BE PRINTED IN CAPS,  
WITH FONT: TIMES NEW ROMAN, SIZE 14  
BOLD.**



Surname and first name of the first Author<sup>(1)</sup>;  
Surname and first name of the second Author<sup>(2)</sup>

<sup>(1)</sup>Doctoral student, Department, Faculty, University, country. (font: time new roman, size12, spacing1), E-mail: [address@gmail.com](mailto:address@gmail.com)

<sup>(2)</sup>Professor, Department, Faculty, University, country (font: time new roman, size12, line spacing1), E-mail: [address@gmail.com](mailto:address@gmail.com)

Date received DD/MM/YY    Date reviewed DD/MM/YY    Date accepted DD/MM/YY

## **ABSTRACT:**

The article must be accompanied by an abstract in the language of the article and another in English or Arabic. The full abstract should not exceed 250 words, written in Times New Roman font and the abstract in Arabic with Arabic Simplified, size 11, line spacing 1 (space between lines).

**Keywords:** they are ordered such as their mention in the article, provided that they are not less than 4 and not exceed 6 keywords.

## **INTRODUCTION:**

The text of the introduction is written in Times New Roman font size 12, line spacing 1; In the introduction, the author should address the topic, problem, significance of the study, previous studies, if any, hypotheses, and write them in a scientifically concise and sequential manner.

### **1 The first main title:**

#### **1-1- First subtitle:**

Here, the searcher enters the content of the first subtitle based on the following format (Times New Roman font size 12, line spacing 1 ), enter the content of the first subtitle here, enter the content of the first subtitle here , enter the content of the first subtitle here, enter the content of the title here The first subtitle, here enter the content of the first subtitle <sup>(1)</sup> , here enter the content of the first subtitle, here the content of the first subtitle <sup>(2)</sup>.

**Table n° 01: Title of the table (Times New Roman size 12).....**


Source: (Times New Roman size 10)

**1-2- Second subtitle:**

Enter the content of the second subtitle here, (Times New Roman font, size 12, line spacing 1).

**Figure n° (01): The title of the Times New Roman figure size 12.....**



Source: (Times New Roman size 10)

**2 The second main title:**

**2-1-first subtitle:**

Input the content of the first subtitle here, input the content of the first subtitle here, input the content of the first subtitle here, input the content of the first subtitle here, input the content of the first subtitle here ( 3), input the content of the first subtitle here, input the content of the first subtitle here (4), input the content of the first subtitle here.

**2-2-Second subtitle:**

Enter the content of the second subtitle here Enter the content of the second subtitle here Enter the content of the second subtitle here Enter the content of the second subtitle here Enter the content of the second subtitle here Enter the content of the second subtitle.

**2-3- The third subtitle**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**RESULTS , ANALISIS AND DISCUTIONS:**

In this part, the author enters the results according to the same format (font, size, distance between lines) and allows to display the results using data, figures, tables, images and maps.

**CONCLUSION (conclusions and recommendations):**

The article conclusion must be entered in the same approved format (font, size, line spacing); through which the author explains the conclusions or the essence of the research, which responds to the problem and the hypotheses posed. And, followed by suggestions and future alternatives.

**REFERENCES**

3-KAUFMANN.V, (2011), Immobile Mobiles – what choices, what rights for 2030, Editions de label, pp 336.

4-BASSAND.M, BRULHARDT.M.C, (1983), Spatial mobility: a fundamental social process, space, population, societies, objectives and fields of study, pp 49-54.

**How to cite this article in APA style:**

Author 1, Author 2 and Author 3 (2018), Title of the article, Al-Bahith Journal, Volume 18 (Number 01), Algeria: Kasdi Merbah University of Ouargla, pp. 01-16.