

## التحوّلات المرفلوجيّة والوظيفية للسكن وأثارها على المحيط العمراني في الجزائر : حالة مدينة وهران

فاطمة طهراوي\*

يعتبر تغيير إطار المعيشة من أهمّ التغيّرات التي طرأت على المجتمع الجزائري. فمن أغلبيّته ريفيون قبل وإبان الإحتلال الفرنسي أصبح جزء معتبر منه حضريا سنة 1954 حيث قدرت نسبة التحضرات آنذاك بما في ذلك الأوروبيون بـ 25% إستمرت هذه النسبة في الارتفاع إذ بلغت حوالي 30% في سنة 1966 لتصل إلى 38% سنة 1977 وحاليا يقارب 50%.

لقد تسبب في ارتفاع هذه النسب غداة الاستقلال الزيادة الطبيعيّة المرتفعة وتواصل النّزوح الرّيفي الناتج عن تفكير الرّيفيين واضطهادهم واستئصالهم أثناء الفترة الإستعماريّة وعن عدم توازن التنمية بين قطاع الزراعة والصّناعة في السّنوات الأولى من الإستقلال من جهة وافتقاد الرّيف آنذاك لكلّ أنواع المرافق.

لقد أدّى هذا التّدفق البشري في المدن إلى تشبّع سريع للمساكن فاجأ المخططون الذين كانوا يظنون إلى غاية 1969 أنّ الحاضرة السّكنيّة التي غادرها الأوروبيون غداة الإستقلال كانت كافية لامتصاص الفائض السّكاني في المدن إذ لم يخصّص لقطاع السّكن

\* أستاذة، باحثة - معهد الجغرافيا والتهيئة القطرية / جامعة وهران - السانيا

في المخطّط الثلاثي (1967-1969) سوى 2.72% من الإستثمار الشّامل مقابل 60% المخصّصة لقطاع المحروقات.

وفي 1969 أظهرت نتائج الإحصاء الوطني الأوّل للسكّان والسكّن بعد الإستقلال لسنة 1966 شساعة الهوة بين الطّلب والعرض للمساكن فلاستدراك النّقص في عدد المساكن دعت بقليل النّسبة من الإستثمار الشّامل المخصّصة لقطاع السكّن ضمن المخطّط الرّباعي الثّاني (1970-1973) إلى 5%<sup>1</sup> لكن لم تكن هذه الحصّة كافية لتغطية التكاليف نظرا للإحتياجات الضخمة للمساكن حيث أصبحت أزمة السكّن خانقة ذلك ما أدّى إلى الإهتمام أكثر بقطاع السكّن حيث أدرج كأولويّة في المخطّط الخماسي (1978-1982) إذ خصّص له 60 مليار دينار أي ما يقارب المقدار الموجه للمحروقات وهو 63 مليار دينار جزائري<sup>2</sup>.

لكن النّقص الكبير للمساكن وتأخر إنجاز المشاريع بسبب تظافر عدد كبير من العراقيل كانهدام التّنسيق بين المعنّيين بهذه الإنجازات ومشكلة التّضخّم حال دون تحقيق الأهداف. هكذا فقد أدت ندرة السكّن إلى تفاقم البنايات العشوائيّة في هوامش المدن وقلّت بكثير التحرّكات السكّانيّة داخل المدن وارتفعت نسبة إيواء المساكن.

إن المسكن عنصر هام إن لم نقل هو أهم عناصر الإطار أو المحيط العمراني. فحالته نتاج تفاعل وتقاطع عدد من خصائصه كعمره وطرازه ومكانه في المدينة وسعته مع خصائص المقيمين به كحجم الأسر ومستواها المعيشي والثقافي ومدّة الإقامة به ودرجة إدماجها في المدينة والحالة القانونية لحياسة مسكنها. إن صيانة المسكن والحفاظ على إبراز مميّزاته في حالة المسكن ذي طراز معماري له قيمة تاريخية وجمالية أو

<sup>1</sup> L'Algérie à une étape de son développement- Europe, France Outre- Mer, n° 489 ; oct. 1970- p. 17.

<sup>2</sup> BENISSAD, Mohand,- L'économie Algérienne - Que sais-je- PUF, 1980.

تركه لحاله بدون الاعتناء به لتعبير صادق عن ملاءمته باحتياجات ونمط معيشة الأسرة أو العكس.

ما يلاحظ في الجزائر أن هناك تدخلات شتى على الإطار المبني في السنوات الأخيرة وذلك بعد فترة تخلي السكان عن صيانة المساكن.

وتجري هذه التدخلات وكأن ما يهم من المبني وحتى من المدينة سوى الجانب الوظيفي للمسكن أمّا الجوانب الأخرى كالتأهيل الجمالية والحضرية للمبني تبدو ثانوية.

لماذا يقوم السكان بتدخلات على المسكن ؟ كيف تتم هذه الأخيرة ؟ هل المباني مهما كان طرازها تتعرض لهذه التغيرات وما انعكاسات هذه العمليات على المسكن في حد ذاته وعلى المباني التي ينتمي إليها وأخيرا على المنظر العمراني العام.

تلك هي أهمّ الإنشغالات التي كونت مواضيع محور بحث في السنوات الأخيرة في دائرة الجغرافيا والتهيئة العمرانية لمعهد الجغرافيا والتهيئة القطرية لجامعة وهران مفادها التعمق في تحليل نوعية العلاقة بين المسكن ومحتواه للتعرف على أنسب نمط سكني للأسرة الجزائرية بصفة عامة.

## 1. وهران : مدينة ذات إرث عقاري قديم مهم في تدهور بليغ

فمدينة وهران وهي ثاني مدن الجزائر وأكبر البلديات<sup>3</sup> حاليا من حيث عدد السكان إنفردت بأنها لم تعان من أزمة السكن في السنوات الأولى بعد الإستقلال مثل أغلبية المدن الجزائرية نظرا للعدد الكبير للمساكن المهجورة من الأوروبيين والذين كانوا يشكلون أغلبية سكانها أثناء الفترة الاستعمارية. ففي سنة 1960 مثلا قدرت بـ 51% الشيء الذي سمح بوصفها بالمدينة ذات

<sup>3</sup> بلغ عدد سكان مدينة وهران 1987 ، 382 610 نسمة

الطابع الأوروبي أكثر من المدن الجزائرية الأخرى بما فيها العاصمة التي توصف بالمدينة المتوسطة. ففي السنوات الأولى بعد الإستقلال حلّ في وهران محلّ 180.000 أوروبيّ 100.000 جزائريّ.

## جدول 1 : نسبة الجزائريين في مدينة وهران إبان الفترة الاستعمارية

السنوات	نسبة الجزائريين
(1) 1876	17,05
(1) 1881	21,42
(1) 1886	17,42
(1) 1891	16,68
(1) 1896	14,64
(1) 1901	13,15
(1) 1906	15,30
(1) 1911	14,38
(1) 1921	12,70
(1) 1926	17,17
(1) 1931	19,61
(1) 1936	21,68
(1) 1948	29,06
(2) 1954	46,19
(3) 1960	48,48

المصدر (1) : مجلة «La vie municipale» رقم 56 .

COQUERY, M. - l'extension récente des quartiers musulmans d'Oran : in BAGF, 1962. (2)

(3) " تعداد السّكان لسنة 1960."

اتسمت وهران بين 1962 و 1964 وهي فترة شغور الحاضرة السّكنية التي غادرها الأوروبيون بوفرة المساكن وحتى بعد 1964، سنة اتّخاذ الدّولة قرار تسيير هذه الأملاك، كانت نسبة كبيرة من الحاضرة السّكنية متوقّرة، إذ بين 1966 و 1970، 20% من الحاضرة السّكنية كانت فارغة. فسمح ذلك بالتحركات السّكانية إلى وهران وداخلها واختلطت الفئات الاجتماعية في نفس العمارات وتصرف السكان بلامبالاة اتجاه المساكن، وبعدم مراعاة قوانين تسييرها ذلك ما أدّى إلى تدهورها مثل ما كان عليه الحال في كلّ المجمّعات السّكانية الأخرى.

في سنة 1964 سنة اتّخاذ الدّولة قرار تسيير "الأملاك الشّاغرة" لترميمها نظرا لتدهورها "أجبر سگان تلك المساكن بتسديد ديون

الإيجار منذ فترة إقامتهم فيها. فالكثير من غادر المكان لعدم قدرتهم على دفع ما تأخر من مبالغ الإيجار فالبعض رجع إلى منزله المتواضع في الأحياء الشعبيّة والبعض الآخر شيّد مسكناً متواضعا على أطراف المدن.

كلف ديوان الترقية والتسيير العقاري بمهمّة الترميم وهي مهمّة جدّ عويصة، إذ 80 % من مباني وهران كانت آنذاك متدهورة وفي حاجة ملحة لترميم سريع.

### جدول 2 : عمر المباني بوهران في 1994 :

فترة	العدد	%	آخر في الفترة
1945	34595	26.51	34595
1966-1945	26526	20.33	61121
1973-1966	14570	11.16	75971
1977-1973	1952	1.45	77643
1988-1977	12819	9.82	90462
1994-1987	40000	30.66	130462

المصدر : PMU- d'Oran et ONS

تخبّط الديوان المكلف بالترقية والتسيير العقاري في مشاكل ماليّة وتسييريّة زاد في تعقيدها قدمها وعدم العناية للسكّان بسكناهم وتأخير دفع ثمن الإيجار أو أحيانا عدم دفعها تماما. كلّ ذلك حال دون تحقيق أهداف سياسة التسيير العقاري المعتمدة من 1964 إلى 1981.

- في بداية الثمانينات قرّرت الدولة بيع جزء كبير من أملاكها لصالح القاطنين فيها بأسعار زهيدة وبتسهيلات كبرى في دفع ثمن الشراء كي يقومون بتحسين مساكنهم ولم يحتفظ هذا الديوان بوهران سوى بـ 30% من الحظيرة العقاريّة في حالة يرثى لها حيث كانت تتطلّب عمليّة ترميمها أموالا ضخمة لم تكن في حوزته بسبب عدم دفع ثمن الإيجار من طرف كثير من

المستأجرين بما في ذلك بعض الشركات الوطنية حيث قدرت ديون المستأجرين سنة 1990 بـ 20 مليار دينار.

## II. خصوصية المساكن وتحريك المبادرات في تغيير المساكن

سمح قانون تنازل الدولة عن أملاكها هذا بتحريك مبادرات الملاك في تغيير المساكن قصد تكيفها باحتياجات ونمط معيشة الأسر وهذه التصرفات انعكست في الغالب سلبا على نوعية الجو الداخلي للمسكن حيث إضافة غرف أو تكبيرها على حساب الشرفات قللت الإضاءة والتهوية الطبيعية وعلى المنظر العام للمدن حيث لم ينل السكّان نتيجة هذه التدخّلات على الطراز المعماري للمبنى وكذلك لم يجعلوا في الحسبان التنسيق ما بينهم في شكل النوافذ الجديدة وحتى ألوانها أصبحت هذه الأخيرة مجال لتجفيف الملابس بعد أن حوّلت وظيفة الشرفات إلى وظيفة أخرى كغرفة للنوم أو للدراسة أو لطهي الطّعام. وحلت كذلك جزئيا أو كلياً الوظيفة التجاريّة محل الوظيفة السكنيّة في الكثير من المساكن .

حالياً لم تنتج سوى بعض منازل المحدودي الدّخل أو منازل الكثيرة الورثاء من هذه التدخّلات حيث في غالب الأحيان لا يعنون بها تماما فتتدهور. أما المساكن الأخرى بكلّ أنواعها وطرزها تعرف تغييرات مرفولوجيّة ووظيفية.

### 1. المساكن التي شيّدت قبل الإستقلال

#### 1.1 المساكن المنجزة للأروبيين

##### أ. المساكن الجماعيّة

##### أ.1 المساكن الجماعيّة للفئات المتواضعة في مركز المدينة

برمجت هذه المساكن للأسر الأوروبية ذات الدخل المحدود و المتوسطة الحجم. أغلبها ذات ثلاث غرف ومطبخ لكن دورة المياه مشتركة.

فحلت محلّ الأسر الأوروبية المتوسطة الحجم أسر جزائرية كثيرة الأفراد قامت بتغييرها بعد شرائها في إطار خوصصة المساكن بمبالغ زهيدة وبتسهيلات كبرى.

فالتبديلات الأكثر شيوعا هي تحويل المطابخ إلى غرف إضافية لاحتواء أعضاء الأسرة الكثيرين وكذلك للسّماح بتكوين زيجات جديدة مثلا وذلك بسبب ندرة المساكن حاليًا أو لارتفاع مبالغها. قليلة هي المساكن التي حسّنت أو زيّنت من طرف أصحابها لكن كثيرة هي تلك التي تغيّرت وظيفتها جزئيا أو كليًا نظرا لموقعها المركزي المناسب لممارسة الأنشطة التجاريّة والخدماتيّة وذلك لما تتاح الفرصة لشراء قطع أرض في التوسّعات الجديدة للمدينة لتشييد مسكن.

هكذا فإنّ ما يقارب نصف المساكن في وسط المدينة تعرّضت إلى تغيير الاستعمال من ضمنها 50% بيعت مرتين أو ثلاث مرّات. وهذه العمليّات خصّت أكثر المساكن المتواجدة في أهمّ المحاور والشوارع الملائمة لممارسة المهن الحرة<sup>4</sup>.

## أ.2 المساكن الجماعيّة ذات الطراز الرّفيع

شيّدت هذه العمارات في الخمسينيّات للطبقات الاجتماعيّة الأوروبيّة الميسورة. تتسم بهندسة معماريّة عصريّة شققها واسعة ومريحة. حاليًا نسبة إيواء غرفها ضئيلة ما بين 1.5 و 1.62 فردا في الغرفة، يقطنها موظّفون وإطارات سامية ومسؤولون كبار ذوي المهن الحرة. نسبة تملك المساكن مرتفعة لكن يسكنها ما بين 85% و 92% من ملاكها وما تبقى من أملاك هي مؤجّرة. ما يلاحظ في هذا النوع من العمارات هو الاعتناء بالجهات الداخليّة للمساكن

<sup>4</sup> ZABBOURI, R ; BACHIR-BOUIADJIA, A. - Les influences socio-spatiales de la cession des biens de l'Etat au centre-ville d'Oran. Mémoire, ing, géographie, univ. Oran 1992.



لكن قليل ما يعتني بالجهات المشتركة مثل السّلم والواجهات والسّطوح والمدخل الرّئيسي لأنها ملك مشترك ولم يعهد السّكان من قبل هذه الحالة القانونيّة لحيازة المساكن ولم يتعودوا بعد على تسييرها.

### أ.3 المساكن الجماعيّة المتواضعة الهامشيّة

أنجزت في الخمسينيّات للموظّفين وهي من النّوع الاقتصادي لكن تشكّل هذه الفئة حاليًا سوى 17% إذ يكوّن العمّال الأغليبيّة والباقي عبارة عن تجار. أغليبيّة السّكان اشتروا مساكنهم وأدخلوا عليها تعديلات طفيفة قصد تحسينها. لم تضاف غرف لانعدام الشرفات أصلا وقليلة هي المساكن التي طرأت عليها تغييرات وظيفيّة بسبب تواجد هذه العمارات على هامش المدينة.

### ب. السّكن الفردي

#### ب.1 السّكن الفردي الرّاقى

يتكون هذا السّكن من الأحياء الرّاقية والأحياء ذات البناء الجيّد الطراز. يتميّز هذا النّوع بسعته واحتوائه على حدائق خلفية وأماميّة وكان لا يتجاوز علوه أكثر من طابق إذ أثناء الاستعمار كان يمنع الأوروبيون منعا باتًا من إضافة أكثر من ذلك كما كان يمنع البناء في الحديقة.

حاليًا نادرا ما نجد مسكنا من هذا الطراز محتفظا على شكله الأصلي إذ أضيفت بنايات في هذه المساحات الخضراء وتحوّلت تلك الفلّات إلى عمارات عائليّة. وأغليبيّة المساكن حول جزء من طابقها الأرضي أو كلّه إلى محلات تجاريّة.

#### ب.2 السّكن الفردي الكثيف

كان يتسم هذا النّوع من السّكن بتجاوز عدّة أسر في مبنى يتوسّطه بهو فيه مجالات للنباتات التزيينيّة ولكن بعد 1981 أي بعد شراء تلك المساكن حوّلت تماما، إذ اقتسمت الأسر الفناءات فأصبحت المجالات أمام الشّقق ضيقة وقلّ التّشمس وأصبحت

تعاني هذه المساكن من الرطوبة الشيء الذي أدى الكثير من السكّان إلى ترميم مبانيهم حيث خصّصوا الطابق الأرضي للمحلات وأصبح المسكن يشغل الطابق أو الطوابق العليا.

## 2.1 السكّن المنجز للجزائريين إبان الإحتلال الفرنسي<sup>5</sup>

### أ- البناء الجماعي

شيّدت العديد من العمارات ذات الطراز المتواضع جدًا. تكوّن الآن هذه الأخيرة أحياء مكتظة بالسكّان لأنّ رغم ضيقها إلا أنّ الكثير من الزيجات تمكث طويلا مع الأبياء لاستحالة الحصول على شقّة أخرى لندرتهما أو غلائها. فلم يجر أيّ تحسّن يذكر اللهم بعض التّدخلات الطّيفة كتجديد الأبواب وتحصين النّوافد بالقضبان، لم تجد هنا الأنشطة الاقتصادية الطّروف الملائمة للإزدهار نظرا لقرب هذه المجمّعات من الأحياء التّجاريّة. فالكثير يصبو إلى مغادرة هذا النّوع من المساكن لعدم توفّر المجال الحيوي.

### ب- السكّن الفردي

هو سكن برمج لإعادة إسكان سكّان الأحياء القصديريّة اللّذين طردوا من قراهم في الفترة الاستعمارية<sup>6</sup>. فهي تعكس النّظرة التّمييزيّة للمستعمر لسكّان الرّيف، حيث خطّطوا لهم مسكنا بسيطا قابل للتطورّ وهو عبارة عن بهو محاط بغرقتين ومكان في إحدى زواياه لطهي الطّعام، ترك البهو بدون تغطية قصد السّماح لهؤلاء السكّان بغرس بعض الخضر لكن سرعان ما تغيّر هذا البهو إلى مساحة مغطّاة بالإسمنت<sup>7</sup> وحاليًا قليلة هي المنازل التي احتفظت بها حيث أضيفت فيها غرف جديدة وغالبا ما اتّسعت المنازل

---

<sup>5</sup> محاولة منه لاكتساب ثقة الجزائريين قام النظام الاستعماري بإنجاز المساكن وذلك ضمن برنامج إجتماعي شامل.

<sup>6</sup> La vie municipale n° 56, 1956.

<sup>7</sup> KARRAS, Moucheikh - Analyse d'une ancienne cité de recasement en transformation : Petit Lac (Oran) ; D.E.S, Géog., univ. Oran, 1983.

عموديًا لضيق المساحة الأرضية التي لا تتجاوز مساحة أكبرها<sup>2م</sup>

فحوّلت معظم هذه المنازل إلى عمارات صغيرة مع كلّ ما تتضمنه هذه العمليات من أخطار خاصة وأن الحي متواجد على أرضية هشة حيث هناك جيب مائي قريب من سطح الأرض فتتجز هذه العمليات بدون استشارة مختصين في الميدان وكذلك بدون طلب الإذن من الهيئات المعنية.

### جـ المساكن المشيدة من الجزائريين لأنفسهم

جاءت هذه المباني من النمط الفردي أغلبها تحسّن مظهرها مع تحسين مستوى معيشة الأسر. وهي تشهد توسّعات رأسيّة لإفراغ الطابق الأرضي لممارسة الأنشطة التجاريّة.

## 2. السكن المنجز بعد الإستقلال

### 2.1 السكن الجماعي

تحت ضغط طلب السكن قامت الدولة بتشييد مناطق حضرية جديدة في كلّ المدن التي تعاني من أزمة السكن. فنتج عن ذلك منظر حضري يتسم بالرتابة حيث كرّر نفس النموذج بدون الأخذ بعين الاعتبار ما يناسب الأسر الجزائريّة من حيث نمط المسكن وسعته. ولذلك سرعان ما بادر السكان في تغييرات داخلية.

### 2.2 السكن الفردي

يختلف هذا النوع عن السابق بتنوع أشكاله ومستوى طرازه ورفاهيته. فهناك سكن التخصيصات الفرديّة وسكن التعاونيات العقارية. ففي هذا النوع من البناءات تنوّع كبير في الأشكال المعماريّة لكن يقود عملية التشييد نفس المبدأ إلا وهو ترك جزء من المنزل للممارسة التجاريّة.

<sup>8</sup> La procédure des ZHUN

<sup>9</sup> BENDEDOUCH, Assya.- Les nouvelles zones d'habitat collectif dans les grandes villes : le cas d'Oran. Magister, urbanisme, USTO, Oran.

## الخاتمة

إن ضيق المساكن هو الدافع الرئيسي لتغيير المساكن. لكن هناك تدخلات أخرى من أجل التجميل والترميم ومن أجل تخصيص مجالات الشقق، فهناك غرف للنوم وغرفة لتناول الطعام وغرفة للإستقبال. وفي بعض الحالات تحول الوظيفة السكنية إلى وظيفة إقتصادية على حسب المجال الحيوي للأسر. إن المسكن في السكن الجماعي يعتبر دائما كمسكن عبور إذ تحوّلته العائلات الميسورة إلى مجالات تجارية كما يتواجد في أماكن ملائمة لذلك، وتسكن خارج المدينة في مساكن فردية. أما الأسر المحدودة الدخل فتقوم فيه بأمنية مغادرته. فالكل يصبو إلى منزل يتلائم مع احتياجات ونمط معيشتهم.

## Bibliographie

LESPEL, R. - Oran, étude de géographie et d'histoire urbaines.- Paris, Librairie Felix Alcan, 1938.

MEDKOUR, Mustapha - Les problèmes de l'appropriation de l'espace urbain en Algérie.- Oran, Magistère en sociologie et développement, 1981.

SOUMMER, Khadidja et MOULAY, Rachid.- Approche de l'habitat ancien et la réhabilitation urbaine à Oran. Mémoire d'ingénieur d'Etat en géographie, option aménagement urbain et régional.- univ. Oran, 1990.

ZABBOURI, Bachir et BOUADJRA, A.- Les influences socio-spatiales de la cession des biens de l'Etat au centre-ville d'Oran, diplôme d'ingénieur d'Etat en géographie, option aménagement urbain et régional.- Oran, 1990.

Ateliers : enquêtes urbaines 1991-1994, 4<sup>ème</sup> année, filière aménagement urbain.- Oran.

CHAMBON, N.- Histoire sociale de l'Algérie. Etudes, sources et documents : Bibliographie détaillée d'histoire et de géographie urbaine d'Oran.- Oran.