مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة باتنة1 المجلد (24) – العدد (01) (جوان، 2023) -ص 73- 88
ISSN 1111-5149 /E. ISSN 2430-2588

المدن الجديدة والسّياسة الاِجتماعيّة للإسكان مدينة "علي منجلي" الجديدة بقسنطينة نموذجا

New cities and housing social policy The new city of « Ali Mendjeli » in Constantine is a model

كريمة بن درّاج*، (جامعة عبد الحميد مهري - قسنطينة 2)، kbenderradj@gmail.com

تاريخ الإستلام	تاريخ القبول	تاريخ الإستلام
2022-02-03	2022-12-25	

ملخّص

إنّ رسم سياسة إسكانيّة في مجتمع ما، هو في اِعتقادنا في جوهر السّياسة الاِجتماعيّة الّتي يتبنّاها المجتمع، وأنّ المسألة تتعدّى حدود كمّيّة الوحدات السّكنيّة المُتاحة، أو عدد الغرف، أو معدّلات الكثافة والتّزاحم، أو حتّى توازن العرض والطلب، ليصبح الهدف الأساسيّ لبرامج الإسكان وسياساته هو توفير المسكن الملائم لكلّ شخص، مع ما يتناسب والاِحتياجات الفرديّة، بالإضافة إلى اِرتباط هذه البرامج في الوقت نفسه بفرص العمل والتّسهيلات التّعليميّة والاِجتماعيّة والتّرويحيّة في آن واحد. وبما أنّ المتطلّبات الاِجتماعيّة لتوفير سكن ملائم تكون أكثر قابليّة للتّحقّق في المدن الجديدة - بعيدا عن المعوّقات الّتي تضعها الأحياء المتخلّفة أو البيئات الطّبيعيّة المهترئة في طريق السّياسات الإسكانيّة، وزيادة على القيمة المنخفضة للأرض مقارنة بأسعارها في المدن القائمة - سنتناول المدن الجديدة كآليّة للسّياسات المُنتهَجة في حلّ أزمة السّكن، محاولين الإجابة عن السّؤال الآتي: إلى أيّ مدى ترتبط سياسة المدن الجديدة بالسّياسة الاِجتماعيّة للإسكان؟

الكلمات المفتاحيّة: سياسة إسكانيّة؛ سياسة اِجتماعيّة؛ مدن جديدة.

Abstract

Drawing up a housing policy is the core of any social policy. This issue goes beyond the limits of the number of housing units, rooms, the rates of density and crowding, or the balance of supply and demand. The primary objective of housing programs and policies is providing an adequate housing for each person, commensurate with individual needs, and linking these programs simultaneously with job opportunities, educational, social and recreational facilities. Since the social requirements for adequate housing are more achievable in new cities, away from the obstacles of backward neighborhoods or worn-out natural environments, in addition to the low value of land compared to its prices in the existing cities, we will discuss these cities as a mechanism for the policies adopted to solve the housing crisis, by answering the following question: to what extent is the policy of new cities related to the social policy of housing?

Keywords: Housing policy; new cities; social policy.

*المؤلف المرسل

مقدّمة

لقد اِصطبغت جلّ الدّراسات والبحوث الّتي تناولت مشكلة السّكن بصبغة إحصائيّة؛ حيث غلبت على نتائجها البيانات الكمّيّة المرتبطة بمعدّلات الكثافة والتزاحم، لكن، ورغم أهمّيّة هذه البيانات، إلّا أنّنا نرى أنّها تعجز عن توضيح الجانب الكيفيّ للمشكلة، وهو الوظيفة الاِجتماعيّة للسّكن، وما يترتّب عن مشكلة الإسكان من نتائج اِجتماعيّة بصفة خاصّة.

وفي ظلّ ما تعيشه مدننا بسبب النّموّ الدّيمغرافيّ، تعَزَّزَ دور الدّولة كفاعل رئيس بالشّراكة مع القطاع الخاصّ؛ لتبنّي برامج سكنيّة، هدفها حلّ بعض أزمات هذه المدن، في إطار سعي السّياسات الحضَريّة لإعادة التّوازن للمجال الحضَريّ وتنميته، من خلال مختلف آليّاتها.

في الجزائر كان للاِستعمار دور في ظهور المدينة الحديثة، كما شهدت مرحلة الاِستقلال نموّا حضَريّا، وهجرة من الأرياف نحو المدن، بسبب شغور الحظيرة السّكنيّة الّتي خلّفها الاِستعمار، وأكثر ما ميّز بعد ذلك المشاريع الإسكانيّة، هو عدم توفّرها على المرافق الكافية والخدمات الّتي تتطلّبها؛ حيث عجزت الهياكل الحضَريّة عن تغطية الاِحتياجات، وخلق أسلوب حياة مختلف عن النّمط التّقليديّ للمجتمع الجزائريّ.

وتُعَدُّ المدن الجديدة إحدى الآليّات الّتي تبنّتها الجزائر للتّهيئة المجاليّة، ونمطا من أنماط التّنظيم والتّخطيط العمرانيّ، الّذي من شأنه تحقيق توازن في البنية العمرانيّة الوطنيّة، وتحسين مستوى الحياة الاِجتماعيّة داخلها، فالتّخطيط للمدن الجديدة لا يقتصر على إنشاء سكنات، بقدر ما يشترط توفير الهياكل الأساسيّة والتّجهيزات والمرافق الخدماتيّة المختلفة، إضافة إلى مراعاة الجوانب الاِجتماعيّة.

ورغم النّتائج الّتي حقّقتها سياسة الإسكان في مدينة "علي منجلي" الجديدة بقسنطينة - والّتي ساهمت في تحقيق تنمية حضَريّة، عبر توفير سكن اِجتماعيّ موجّه لشرائح اِجتماعيّة مختلفة، وكذلك تركيز الجهود لمحاربة مشكلات مدينة قسنطينة من سكن هشّ وعشوائيّ - إلّا أنّ - وفي إطار تفعيل هذه البرامج على أرض الواقع، وبمرور السنوات - بدأت بعض أوجه القصور في الظّهور، كصعوبة الاِندماج في المجال الجديد؛ بسبب عدم كفاية الخدمات الاِجتماعيّة الجماعيّة.

إذن، تتطلّب مسألة توفير السّكن التّوفيق بين الاِستراتيجيّات الحضَريّة والاِجتماعيّة، الشّيء الّذي يُحيل إلى رؤية أوسع وأشمل، تتجاوز قضيّة السّكن للوصول إلى الإسكان، باعتباره النّقطة المحوريّة الّتي تدور حولها العناصر الّتي تضمن العيش الكريم والمتوازن من حيث الخدمات والمرافق والبنيات التّحتيّة، كي يعيش الإنسان في عَالَمِ مسكنِه، مندمجا في الوقت نفسه في محيطه الاِجتماعيّ.

وسنحاول التّعرّض لهذا من خلال العناصر الموالية:

- أوّلا: المدن الجديدة: المفهوم والخصائص.
- ثانيا: السّياسة الاِجتماعيّة للإسكان.
- ثالثا: مدينة "علي منجلي" الجديدة بقسنطينة، وواقع سياسة اِجتماعيّة للإسكان.

المدن الجديدة: المفهوم والخصائص

تعريف المدينة الجديدة

تُستخدَم اِصطلاحات عديدة لوصف المجتمعات العمرانيّة الجديدة، مثل: الحيّ الجديد New city أو القرية الجديدة New community أو المدينة الجديدة New town ، ويُستعمَل هذا الأخير في تسمية العديد من المجتمعات الّتي تختلف عن بعضها البعض من ناحية الأهداف، الوظيفة والحجم، وتؤثّر بالطّبع على الظّروف السّياسيّة والاِقتصاديّة والاِجتماعيّة للدّولة أو الإقليم الموجودة فيه (الدّرديري، 2004، صفحة 52).

ولا يوجد اِتّفاق عامّ حول تعريف المدينة الجديدة، فيُعرِّفها بعض الدارسين بأنّها تلك السّياسات الّتي تنتهجها الكثير من الدول لحلّ مشكلاتها العمرانيّة، وبالذّات بالنّسبة للمراكز الحضَريّة الكبرى بها، كما أنّها تنظّم عمليّة التّوسّع حول المراكز الكبرى، وتمثّل أيضا وسيلة من وسائل التّنمية الإقليميّة في المناطق المحيطة بها (الضّبع، 2003، صفحة 277).

و يُعرِّفها دارسون آخرون بأنّها : "جزء من مجتمع قائم بالفعل، له عاداته وتقاليده وأعرافه وبناءات اِجتماعيّة واِقتصاديّة محدّدة" (مصطفى، عبد الرّحمان، و جابر، 2001، صفحة 381) .

معنى هذا أنّ الحيّ الجديد أو المدينة الجديدة هي جزء من مجتمع قائم، وتنشأ في مناطق قريبة أو بعيدة عن المدينة الأمّ لأسباب عديدة: قد تكون من أجل تخفيف الكثافة السّكّانيّة، أو من أجل إنشاء مراكز صناعيّة أو زراعيّة جيّدة، إضافة إلى أنّه يتمّ إنشاؤها أيضا من أجل القضاء على الفوضى في التّعمير، والقضاء على البناء الفوضويّ خصوصا.

أمّا في الجزائر فيُعرِّفها القانون 08-02، المؤرّخ في 25 صفر عام 1423 ه، الموافق لـ 8 ماي 2002، بأنّها: كلّ تجمّع بشريّ ذي طابع حضَريّ، ينشأ في موقع خالٍ، أو يستند إلى نواة أو عدّة نوى سكنيّة موجودة، وهي تشكّل مركزا ذا توازن اِجتماعيّ واِقتصاديّ وبشريّ، بما يوفّر من إمكانيّات التّشغيل والإسكان والتّجهيز (الجريدةالرّسميّةللجمهوريّةالجزائريّة، 2002، صفحة 4).

وعلى هذا الأساس، فالمدينة الجديدة هي نمط عمرانيّ جديد، يخضع لأساليب التّخطيط الحضَريّ، وتُعدّ إحدى الوسائل العمرانيّة الّتي تنتهجها معظم الدّول للتّخفيف من حدّة المشكلات الّتي تعاني منها.

أنواع المدن الجديدة

إنّ الهدف من إنشاء "المدينة الجديدة" هو تكوين مجتمع تتوفّر فيه ظروف معيشيّة ملائمة، كما يتوفّر على نوعيّات مختلفة من الخدمات، وبمستويات أكبر من الموجودة في المدن القائمة؛ حتّى تستطيع أن تجذب السّكّان إليها؛ لذلك تُصنَّف المدن الجديدة من النّاحية الاِقتصاديّة إلى نوعيْن: المدن الجديدة المستقلّة، والمدن الجديدة التّابعة، وفيما سيأتي خصائص كلّ منهما:

أ- المدن الجديدة المستقلّة

تتميّز المدن من هذا النّوع بكيان مستقلّ اِقتصاديّا، ولا تعتمد على مجتمع موجود، ولكن لديها مقوّمات الاِستمرار، وتوجد أنماط عديدة لهذه المدن (الدّرديري، 2004، الصفحات 53-54):

- **المدن الجديدة:** إنّها مناطق عمرانيّة جديدة، تحتوي على مجتمع صـغير ومتميّز، ذات قاعدة اِقتصـاديّة قويّة، لها مقوّمات الاِسـتمرار والاسـتقلال؛ لذلك لابدّ من التّحديد التّامّ للنّطاق الوظيفيّ للمدينة.

- **الأحياء الجديدة:** اِسـتخدَم هذا المفهوم مخطّطو المدن في أمريكا بدلا من المدن الجديدة، فعرّفوا المجتمع العمرانيّ الجديد على أنّه مخطّط جديد لتنمية منطقة كبيرة الحجم، ويكون اِمتدادا لمركز حضَـريّ قائم، أو منطقة تنمية جديدة، سـواء أكانت تابعة للحكومة أ/ للقطاع الخاصّ، والمستثمرون عادة ما يقومون بتنفيذ هذه المجتمعات بدعم من الحكومة الأمريكيّة.

- **المدن الجديدة كبيرة الحجم:** تُعرَّف بأنّها مجتمع كبير الحجم، وعدد سكّانه كبير، يتمّ إقامتها بعيدا عن أيّ اِمتداد لأيّة مدينة أخرى، ويقام هذا النّوع من المدن لجذب النّموّ في منطقة معيّنة، وتساعد على توازن وتوسيع نمو السّكّان.

- **مدن الشّركات:** يقام هذا النّوع حسب النّشاط الإقتصاديّ، مثل: مدينة جديدة تقام لإستغلال الموارد الطّبيعيّة في المنطقة، وتقام المساكن بجوار الصّناعة والمصانع، أو مدينة تقام حول جامعة.

- **مدن الثّنمية:** مدينة تُقام على أرض ليس بها أيّة مقوّمات حياة أو تنمية، أي بعيدة عن أيّ مركز حضَريّ، يتمّ خلق فرص عمل متنوّعة ومختلفة بإنشاء صناعات لتنويع اِقتصادها، والهدف من إنشائها هو إعادة توزيع السّكّان، ونشر الأنشطة الإجتماعيّة والإقتصاديّة، وتكوين نواة لمجتمع جديد.

- **مراكز الثّنمية الرّيفيّة:** مركز تنمية لمجتمع ريفيّ كبير، لابدّ أن يوفّر فرص عمل للسّـكّان المحيطين به، ولابدّ أن يكون لديه مقوّمات الاِستمرار والاِستقلاليّة.

- **المجتمع الإقتصـاديّ الرّيفيّ:** يُقام عن طريق بناء المسـتثمرين والقطاع الخاصّ لمسـاكن العاملين في أراضيهم، مع إمكانيّة أقلّ لاِستعمال الأرض؛ حيث يكون للعمل والعيش فقط.

- **مركز تنمية سـريع:** مركز نموّ سـريع يُقام عن طريق جهات أهليّة مُعاونة، كالجمعيّات الأهليّة، والقطاع الخاصّ، وله اِقتصـاد متنوّع، مع توفير فرص العمل والإدارة للسّـكّان والموظّفين بالمنطقة.

- **مدينة أفقيّة:** عبارة عن نظام متتابع من البناءات، كوحدات صغيرة؛ بحيث تكون المواصلات وشبكات النّقل جميعها تحت الأرض، وهي من الأفكار الحديثة للمدن.

- **مدينة رئيسيّة:** تتميّز بكثافة عالية، وتُقلِّل من اِستخدام السّيّارات، وتترك الأرض مساحات خضراء ومفتوحة، ولابدّ أن تكون مجتمعا متوازنا، وله مقوّمات الاِستقرار والاِستمرار وفرص العمل.

ب- المدن الجديدة التّابعة

تعتمد هذه المدن فيزيقيّا واِقتصاديّا على مجتمع قائم بالفعل، وتوجد خمسة أنماط من هذه المدن الجديدة التّوابع، سنذكرها حسب وظيفة كلّ منها:

- **مدينة تابعة:** عبارة عن اِمتداد سكنيّ كبير، ذي كثافة سكانيّة عالية، أقلّ خدمات مطلوبة، مع وجود إمكانيّة التّعليم، وأقلّ اِستخداما للأرض.

- **مدينة ميترو:** مجتمع متكامل تابع، يتّخذ شكلا عنقوديّا، ويمثّل مركز عاصمة، فيه تنوّع لاِستعمالات الأرض، وتنوّع فرص العمل.

- **تقسيم أراض:** تقسيم أراض بأطراف المدينة تبعا لتنظيم المدينة، وهو مكان للنّوم فقط، وقد يحتوي على بعض الخدمات الضّروريّة، ولكنّه لا يوفّر فرص عمل كثيرة.

- **تنمية وحدات مخطّطة:** عبارة عن قطعة أرض كبيرة، غير خاضعة لتنظيم المدينة، يتمّ تقسيمها إلى مساكن، ويكون لها خدمات، وهي ملكيّة خاصّة وليست عامّة.

- **مدينة جديدة داخل مدينة:** منطقة جديدة، تنشأ بغرض إحياء وتجديد المناطق المتدهورة عمرانيّا، بيئيّا واجتماعيّا (المناطق العشوائيّة) في المدينة الكبيرة، من خلال مراحل التّنمية، تبعا للخطّة الشّاملة للدّولة.

خصائص المدن الجديدة

أ- المدينة الجديدة في الدّول الصّناعيّة

- **في إنجلترا:** إنّ فكرة إنشاء المدن الجديدة ظهرت عام 1898، وذلك بصدور كتاب "هاورد": "الغد طريق سليم إلى الإصلاح الحقيقيّ"، والّذي دعا فيه إلى إنشاء مجتمعات محلّيّة جديدة وسط الطّبيعة الخضراء، ويُطلَق عليها اِسم "مدن الحدائق"، ولا يزيد عدد سكّانها عن 20000 نسمة، وتتميّز هذه المدن بالتّخطيط المُسبَق لكافّة منشآتها الصّناعيّة، التّجاريّة ومختلف الخدمات (مصطفى، عبد الرّحمان، و جابر، 2001، صفحة 206).

ولم يتم إنشاء هذه المدن إلّا في بداية عام 1907 وحتى عام 1920، ولم تلقَ نجاحا كبيرا في بدايتها؛ نتيجة لبعض الصّعوبات والمشكلات الإداريّة والماليّة الّتي تعرّضت لها، ولكن، بعد إنشاء وزارة الأشغال والتّخطيط عام 1942 (وزارة المدن والقرى)، أقرّت الحكومة إنشاء المدن الجديدة سنة 1946، ويُعدّ هذا العام الاِنطلاقة الحقيقيّة؛ حيث بدأت مسيرة برنامج المدن الجديدة، من خلال التّمويل الحكوميّ، وذلك بتوفير اِحتياجات السّكّان، وكانت المساكن - بصفة عامّة - عن طريق الإيجار، "وقد بلغ عدد المدن الجديدة 28 مدينة عام 1971" (الضّبع، 2003، صفحة 230).

وأهمّ ما ميّز سياسة المدن الجديدة في إنجلترا، ما يلي:

- يجب أن تُقام المدن الجديدة حول مناطق مزدحمة قائمة بالفعل؛ كي تساعد على اِمتصاص الزّيادة السّكّانيّة. ومن بين 14 مدينة جديدة أقيمت في الفترة الممتدة بين 1946-1950، كانت هناك 8 مدن جديدة في إقليم لندن؛ لاِستيعاب التّضخّم السّكّانيّ فيها.
- يجب أن يكون طول المسافة للمدينة الجديدة على بعد لا يقلّ عن 40 كم عن لندن، وأن تنمو معتمدة على نفسها اِقتصاديّا وثقافيّا واِجتماعيّا.
- أن يتراوح عدد سكّان المدن الجديدة بين 20000 إلى 60000 نسمة، حتّى يتوفّر الحدّ الأقصى من سهولة الحياة داخل المدينة.
- بالنّسبة لموقع المدينة، كان هناك اِحتمالان: إمّا بناؤها على أرض فضاء تماما، أو إقامتها في مستوطنة قائمة، كما يجب أن تؤخذ في عين الاِعتبار - عند اِختيار موقع المدينة - سهولة إمدادها بالمياه، وصلاحيّة البناء، وإمكانيّة الصّرف الصّحّيّ.
- كما تقَرَّرَ في هذا القانون أيضا، أن يكون لكلّ مدينة مجلس تنفيذيّ، يقوم بإعداد التّخطيط العامّ للمدينة، وإعداد البنية الأساسيّة، كما يقع تحت إشرافه - في بعض الحالات - بناء المساكن، والمكاتب، والمراكز الرّئيسة، وكذلك إدارة الشّؤون المختلفة للمدينة.

يُعدّ مجموع الخصائص أو الأسس - سالفة الذّكر- الخطوات الهامّة الّتي تضمّنها المخطّط العامّ لمدينة لندن الكبرى، أو ما يُسمّى بخطّة أبركرومبي ABARCROMBI (الضّبع، 2003، صفحة 236)، كما تُعدّ العلامة الرّئيسة في التّاريخ الحديث للسّياسة العمرانيّة في إنجلترا.

- **في الولايات المتّحدة الأمريكيّة:** ظهرت سياسة المدن الجديدة في و. م. أ نتيجة لجهود مستثمري القطاع الخاصّ، لا للجهود الحكوميّة، فلقد تحصّلت الشّركات الخاصّة على إحتكار إنشاء المدن الجديدة، والّتي بلغ عددها حوالي 64 مدينة في أوائل السّبعينيّات (مصطفى، عبد الرّحمان، و جابر، 2001، صفحة 207).

وتختلف تجربة المدن الجديدة في و. م. أ عن مثيلتها في بريطانيا في نواحٍ، منها:

- المدن الأمريكية ليس لها حزام واقٍ حولها؛
- كونها دون سلطة حكوميّة، فيما عدا الإدارة المحليّة.

وأوّل مدينة جديدة أنشئت في و. م. أ هي "راديون"، صمّمها كلّ من "كلارونس ستيان" و"هنري رايت" في عام 1929، كـ: "جاردن سيتي"، دون حزام أخضر واقٍ، فقد قاما برسم العمارات المجاورة، والمحاطة بحدائق؛ بحيث تواجه المنازل الحدائق بدلا من الشوارع (السّيّد، 2004، صفحة 279).

وكان من بين عوامل نجاح المدن الجديدة في و. م. أ هو إختيار جماعات وأفراد من أجناس وطبقات إجتماعيّة مختلفة، وقد نصّ القانون الأمريكيّ على ضرورة تطوير وتنمية المجتمعات الجديدة، وتوفير المسكن الملائم للأسرة متوسّطة الدّخل، وذات الدّخل المحدود، مع ضرورة مراعاة القوانين المتعلّقة بالمساواة في فرص العمل والسّكن والخدمات (مصطفى، عبد الرّحمان، و جابر، 2001، صفحة 207).

- **في فرنسا:** في التّجربة الفرنسيّة لإنشاء المدن الجديدة، إختار المخطّطون موقع إنشائها بجوار مدن صغيرة قائمة بالفعل، حتّى لا تنشأ من فراغ، ولِتجِدَ بعض البيئة الأساسيّة الموجودة في المدينة القائمة، والّتي تساعد على إنشاء تلك المدن الجديدة.

وقد نمت المدن الجديدة ضواحي باريس بسرعة، وكانت الهجرة إليها غالبا من الشّباب من داخل الإقليم، ممّا يدلّ على نجاحها في جذب السّكّان من المراكز العمرانيّة القائمة، وينقسم الإسكان في فرنسا إلى ثلاثة أنواع:

- **المدعّم:** هو الإسكان الشّعبيّ، وغالبا ما تقوم بتنفيذه الهيئات والشّركات العامّة والخاصّة، الّتي لا تهدف إلى الرّبح، وتُمَوَّلُ عن طريق قروض مُيسَّرة من الحكومة المركزيّة.
- **المدعّم نسبيّا:** يُمَوَّلُ من البنك العقّاريّ الّذي يُقرِض المقاولين والمستثمرين بسعر فائدة مُيسَّرة، وقد نجح هذا النّوع.
- **غير المدعّم:** هو إسكان الطّبقات فوق المتوسّطة والغنيّة.

ومن خلال العرض لأهمّ التّجارب العالميّة فيما يخصّ سياسة إنشاء المدن الجديدة، نلاحظ أنّها كانت ناجحة إلى حدّ كبير؛ نظرا للدّقة في التّخطيط والتّسيير؛ حيث إنّ مثل هذه السّياسة تتطلّب درجة كبيرة من الضّبط في وضع القوانين، والعمل على المراقبة المستمرّة، من بداية إنطلاق

المشروع إلى نهايته، إضافة إلى ضرورة توفّر إمكانيّات ماديّة ضخمة، وخبرات علميّة متفوّقة لنجاح هذه المشاريع.

ويمكن حصر بعض العوامل الّتي ساعدت في نجاح تجربة المدن الجديدة في العالم في هذه النّقاط:

- توفّر سياسة عمرانيّة حضَريّة على المستوى القوميّ والإقليميّ؛ حيث تشير الدّراسات أنّ عامل توفّر سياسة عمرانيّة مضبوطة من أهمّ العوامل الّتي تساعد على نجاح المدن الجديدة، وهذا لا يتمّ إلّا من خلال "الدّقّة في اِختيار القيادات المحليّة الواعية، المؤثّرة والمدرَّبة، وذلك لِمَا لها من قدر لا يُستهان به في عمليّات التّغيير، ودفع المشاركة الإيجابيّة الفعّالة في الإنجاز" (مصطفى، عبد الرّحمان، و جابر، 2001، الصفحات 211-212).
- **موقع المدينة:** يختلف حسب الهدف من إنشائها، فقد تكون مستقلّة أو تابعة، مثلا: "في تخطيط باريس اُختِيرَتِ المدن الجديدة على بعد 50 كلم عن مركز باريس، كي تكون تابعة لها" (الضّبع، 2003، صفحة 234).
- توفّر شبكة من خطوط المواصلات الّتي تربط المدن الجديدة بالمدينة الأمّ.
- **توفّر الخدمات:** تشير الدّراسات إلى ضرورة وأهمّيّة توفير الخدمات والإحتياجات السّكّانيّة بالمدن الجديدة؛ حتى تكون عامل جذب لتنمية المدينة، كما يجب أن تتنوّع هذه الخدمات لإعطاء السّكّان الحرّيّة في الإختيار، كما يجب الإهتمام بالمناطق المفتوحة والمساحات الخضراء (الضّبع، 2003، صفحة 234).
- **متابعة وتقييم نموّ المدينة:** يُعدّ عاملا أساسيّا؛ حيث تؤدّي مراجعة السّياسة الحضَريّة في الدّولة - من حين لآخر- إلى الوقوف على الإيجابيّات والسّلبيّات، كما حدث في بريطانيا، الّتي كثيرا ما غيّرت في سياساتها العمرانيّة، وهو الدّليل على النّضج السّياسيّ والحضَريّ للدّولة.
- **تكامل الدّولة مع القطاع الخاصّ: لا** يعتمد نجاح المدن الجديدة على مجهود وتمويل الحكومة فقط؛ لأن هذا مرهق لميزانيّة الدّولة (الدّرديري، 2004، صفحة 62).
- ضمان توفير المناخ الملائم والبيئة للمشاركة الجماهيريّة في تنمية المدينة الجديدة، "ويرتبط مفهوم المشاركة بمفهوم الوعي ومفهوم الحاجات الأساسيّة" (مصطفى، عبد الرّحمان، و جابر، 2001، صفحة 272).

ب- المدن الجديدة في مجتمعات الدّول النّامية

تعاني معظم البلدان النّامية من ظاهرة النّموّ الحضَريّ، واِزدياد عدد سكّان المدن الرّئيسة بها، ومن أجل التّحكّم في هذه الظّاهرة، اِتّجهت معظم تلك البلدان في سياستها التّنمويّة إلى التّخطيط الحضَريّ والعمرانيّ؛ من أجل الحدّ من المشكلات العمرانيّة الّتي تعاني منها، وكانت سياسة المدن الجديدة واحدة من تلك الإجراءات أو الإتّجاهات بِاعتبارها أداة من أدوات التّجديد الحضَريّ، الّذي أصبح ضرورة تقتضيها الظّروف المُستجَدّة في العالم ككلّ.

وقد طُبِّقَتْ هذه السّياسة في الكثير من الدّول النّامية، تنوّعت المدن الجديدة فيها بين المستقلّة والتّابعة، كما تراوحت أحجامها بين مجتمعات سكنيّة صغيرة، كالضّواحي، ومدن صناعيّة مستقلّة وضخمة، وتعدّدت أيضا أغراض وأهداف الدّول من إنشائها للمدن الجديدة.

في الهند مثلا، تمّ إنشاء مدينة "بومباي الجديدة" عام 1971، من أجل إعادة توزيع السّكّان داخل إقليم مدينة "بومباي"، وأيضا من أجل اِمتصاص الهجرة الّتي تتدفّق إلى المدينة بإستمرار، إضافة إلى محاولة حلّ مشكلة التركيز الضّخم للسّكّان والأنشطة داخل المدينة القديمة (الضّبع، 2003، صفحة 235).

أمّا في مصر، فقد أقامت الدّولة عدّة مشاريع متنوّعة لإقامة المجتمعات الجديدة أو المدن الجديدة، كتعمير الصّحراء مثلا، وتطبيق سياسة التّوطين، الّتي كان من أهمّ عمليّاتها توطين البدو في السّاحل الشّماليّ الغربيّ في مصر (مصطفى، عبد الرّحمان، و جابر، 2001، صفحة 385)، وتُعدّ مصر من أوّل الدّول النّامية الّتي طبّقت سياسة المدن الجديدة، وتوقّفت هذه العمليّة في الفترة ما بين 1967 و1973، ثمّ تواصلت المشاريع في منتصف السّبعينيّات؛ حيث أُقيمت مشروعات عمرانيّة وتنمويّة كبيرة، من خلال إنشاء العديد من المدن متنوّعة الأغراض؛ حيث كانت منها: المدن الزّراعيّة، الصّناعيّة والترفيهيّة، كما أُنشئت مدن جديدة حول مدينة القاهرة، مثل: مدينة العاشر من رمضان، السّادس من أكتوبر، 15 مايو... (مصطفى، عبد الرّحمان، و جابر، 2001، صفحة 387).

ما يمكن اِستخلاصه فيما يخصّ سياسة المدن الجديدة في دول العالم النّامي، هو اِختلافها من دولة إلى أخرى؛ حيث إنّ لكلّ واحدة منها أسلوبها الخاصّ في التّخطيط لمجالها، والّذي يتوافق مع إمكاناتها المادّيّة والبشريّة، كما يتّضح لنا أنّ أهداف تكوين المجتمعات الجديدة متنوّعة ومتعدّدة، لكنّها في النّهاية تسعى إلى تحقيق أهداف تنمويّة، وتحاول التّخفيف من حدّة المشكلات الّتي يعاني منها المجتمع، لهذا، وجب الإِعتماد على التّخطيط العلميّ، أي: التّخطيط الحضَريّ.

المدن الجديدة في الجزائر

اِستخدمت الجزائر المناطق السّكنيّة الحضَريّة الجديدة كوسيلة عمرانيّة منذ عام 1975، بهدف التّحكّم في التّوسّع العمرانيّ، وخلق مستوطنات حضَريّة جديدة، من أجل توفير السّكن للأعداد المتزايدة من السّكّان.

وحسب التّوجيهات التّشريعيّة العمرانيّة الجزائريّة، يمكن للمناطق السّكنيّة الحضَريّة أن تُنشأ بشكل إجباريّ، عندما يتطلّب المشروع المعماريّ إنشاء 1000 سكن أو أكثر (التّيجاني، 2000، صفحة 71).

وتُعدّ هذه الوسيلة العمرانيّة إحدى السّبل المُنتهَجة من طرف الدّولة الجزائريّة، بهدف التّحكّم في المجال الحضَريّ من جهة، والحدّ من أزمة السّكّن الّتي تعيشها البلاد من جهة أخرى. والمناطق السّكنيّة الحضَريّة الجديدة عبارة عن تجمّعات سكنيّة، تتمتّع بإكتفاء ذاتيّ جزئيّ، وموجَّهة بقاعدة وظيفيّة مستقلّة، تخفّف عن كاهل المدينة الأمّ أعباء المتطلّبات الأساسيّة.

إنّ هذه الوسيلة العمرانيّة لم تنجُ من الإِنتقادات حول نقائصها، فيما يتعلّق بإخفاقها في توفير جميع الهياكل التّجهيزيّة الضّروريّة لسكّانها؛ بحيث لا تزال هذه المناطق السّكنيّة الحضَريّة - المتواجدة على حوافّ المدن - عبارة عن مراقد، وتعتمد اِعتمادا كلّيّا على الخدمات والتّجهيزات المتواجدة في مراكز المدن الّتي أُنشئت بها، كما وُجِّهَ الإِنتقاد إلى الوعاء العقاريّ الّذي أُقيمت عليه هذه المناطق السّكنيّة، والّذي هو في الغالب أراضٍ فلاحيّة خصبة.

تُعَدُّ المدن الجديدة الاستراتيجية الأخرى الّتي تبنّتها الجزائر لمواجهة التّحضّر السّريع، خاصّة عبر الشّريط السّاحليّ والتّلّ، اللّذيْن شهدا تشبّعا حضَريّا، وصل إلى أقصاه في المدن الكبيرة والمتوسّطة الحجم، وما نتج عنه من اِنعكاسات خطيرة على الوسط الطّبيعيّ، كتراجُع مساحات الأراضي الفلاحيّة بسبب التّوسّع العمرانيّ، سواءً أكان منظّما في إطار المخطّطات العمرانيّة، أم عشوائيّا على شكل أحياء قصديريّة، تختفي فيها التّجهيزات والهياكل الأساسيّة الضّروريّة للحياة الحضَريّة.

إلّا أنّ سياسة إنشاء المدن الجديدة تحتاج إلى دراسات وأبحاث معمّقة؛ لإيجاد البدائل والحلول لإشكاليّة التّحضّر، هذا من جهة، ومن جهة أخرى، فإنّ مثل هذه المشاريع تحتاج إلى ميزانيّة كبيرة وأراضٍ شاسعة من أجل أن تحقّق أهدافها، إضافة إلى ضرورة الإستفادة من تجارب البلدان المتقدّمة في هذا المجال، وتخصيص أكبر قدر ممكن من الإمكانيّات المادّيّة، واستخدام أفضل الطّرق العلميّة والأساليب، الإجتماعيّة منها والعمرانيّة (الجريدةالرّسميّةللجمهوريّةالجزائريّة، 2002، الصفحات 4-5-6).

لهذا - وبمقتضى القانون رقم 08-02، المؤرّخ في 25 صفر، عام 1423، الموافق لـ: 8 مايو، سنة 2002، الّذي يتعلّق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها - وُضِعَتْ شروط إنشاء مدينة جديدة وفق ما يلي:

- إنّ المدن الجديدة هي كلّ تجمّع بشريّ ذي طابع اِجتماعيّ حضَريّ، ينشأ في موقع خالٍ، أو يستند إلى نواة أو عدّة نوى سكنيّة موجودة، وهي تشكّل مركز توازن اِجتماعيّ واِقتصاديّ وبشريّ، بما يوفّر من إمكانيّات التّشغيل والإسكان والتّجهيز؛

- يندرج إنشاء المدن الجديدة ضمن السّياسة الوطنيّة الرّامية إلى تهيئة الإقليم والتّنمية المستدامة، من أجل إعادة توازن البيئة العمرانيّة، الّتي تهدف إليها أدوات التّهيئة الإقليميّة، وفق التّشريع المعمول به؛

- يُحدَّد موقع المدن الجديدة في الهضاب العليا والجنوب بهدف إعادة التّوازن في توزيع السّكّان على كلّ المجال الوطنيّ، ولا تُستثنى من ذلك المدن الكبرى، كوهران، الجزائر العاصمة، قسنطينة، من أجل تخفيف الضّغط عنها.

إضافة إلى ذلك، فقد دعا القانون رقم 08-02 إلى ضرورة تأسيس هيئة تُسمّى: هيئة المدينة الجديدة، تتولّى المهامّ التّالية:

- إعداد وإدارة أعمال الدّراسة والإنجاز لهذه المدينة الجديدة، بالتّنسيق مع الجماعات الإقليميّة المعنيّة؛

- إنشاء عمليّات المنشآت الأساسيّة والتّجهيزات الضّروريّة للمدينة الجديدة؛

- القيام بالأعمال العقاريّة، وجميع عمليّات التّنسيق والتّسيير والتّرقية العقاريّة الضّروريّة لإنجاز المدينة الجديدة؛

- تحديد مخطّط تمويل سنويّ يشمل جميع التّخصّصات والمساعدات.

أمّا من النّاحية التّقنيّة والتّخطيطيّة، فنجد أنّ هذا القانون نصّ على إنشاء مخطّط يُسمّى: "مخطّط تهيئة المدينة الجديدة"، ويخضع هذا المخطّط إلى كلّ العمليّات التّنظيميّة، وبرنامج الأعمال العقاريّة بموضع المدينة الجديدة، ذات المدى القصير، المتوسّط والبعيد، كما فتح أبواب المشاركة

لمالكي العقارات الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة؛ لأجل تهيئتها وترقيتها، بإقامة مشاريع خاصّة، مُعرَّفة في إطار تهيئة المدينة الجديدة.

السّياسة الاِجتماعيّة للإسكان

تُعَدُّ سياسات الإسكان ظاهرة حديثة، وإعلانا صريحا عن بعض الأهداف الاِجتماعيّة والاِقتصاديّة المتعلّقة بالإسكان، والّتي تبلورت بتنظيم ونموّ دولة الرّفاهيّة، في الوقت نفسه، تسعى هذه السّياسات إلى وضع بعض الأهداف، تُجنِّبها إقامة وحدات سكنيّة دون المستوى، ظنّا منها أنّ تحقيقها في الواقع الأمبريقيّ مرهون بإتّباع بعض الإجراءات الإداريّة والقانونيّة.

وترتبط السّياسة الاِجتماعيّة - في مجال الإسكان - بمرحلة النّموّ الاِقتصاديّ للمجتمع، وبالتّالي، يجب أن تأخذ في اِعتبارها الأبعاد الاِقتصاديّة للمشكلة، ففي البلدان المتقدّمة مثلا، لوحظ وجود تناقص واضح في معدّلات السّكّان الّذين يعتمدون على السّلطة المحلّيّة في توفير السّكن، الأمر الّذي أدّى إلى تزايد الاِتجاه نحو شراء المسكن الّذي ترغب فيه الأسرة، كما أنّ بعض خطط المدن الجديدة لهذه البلدان عرضت نصف وحداتها السّكنيّة للبيع، والنّصف الآخر للإيجار، كهدف أساسيّ من أهداف تطوير المدن الجديدة.

ويُعْزَى نجاح بعض السّياسات الاِجتماعيّة في مجال الإسكان - خاصّة الإسكان العامّ - إلى طبيعة الظّروف الاِجتماعيّة والنّفسيّة للأفراد، فالوحدة السّكنيّة لا تقابلها فقط القدرة الشّرائيّة والاِقتصاديّة للأفراد، بل أوضاعهم الاِجتماعيّة ورغباتهم النّفسيّة، فلقد كشفت الكثير من الدّراسات ضرورة الاِهتمام بالمضامين الاِجتماعيّة المرتبطة بالمسألة السّكنيّة، وضرورة الاِهتمام بالتّخطيط الاِجتماعيّ على نطاق واسع وأكثر شمولا، إذا ما أُرِيدَ إشباع حاجات الأفراد، تحقيقا للأهداف الاِجتماعيّة الّتي ترمي إليها السّياسات الإسكانيّة (السّيّد، 2004، صفحة 246).

وعلى هذا الأساس، كان على الحكومات - في تصدّيها لمشكلة الإسكان - أن تأخذ أساسا التّخطيط الاِجتماعيّ بعين الاِعتبار، وأن تحرص على توضيح الأهداف الاِجتماعيّة، سواءً فيما يتعلّق ببرامج الإسكان العامّ، أو تلك الخاصّة بتعاونها مع القطاع الخاصّ، دون نسيان القائمين على التّخطيط وإدارة الإسكان، حتّى يقوم الإسكان على أساس اِجتماعيّ سليم ومستجيب لاِحتياجات النّاس.

ومن هذا المنطلق، يقول السّيّد عبد العاطي السّيّد: "يتحدّد دور جديد لعالِم الاِجتماع، يستطيع من خلاله - كباحث أو ماسح أو مُنظِّر اِجتماعيّ - أن يلقي الضّوء على الجوانب الاِجتماعيّة والنّفسيّة للمشكلة الإسكانيّة، وأن يقدّم الكثير ممّا يستفيد منه المهندس المعماريّ والمُخطِّطُ الطّبيعيّ في عمليّة التّصميم" (السّيّد، 2004، الصفحات 246-247).

لكن، ورغم هذه الدّعوة لتعدّد التّخصّصات - للمساهمة في المسألة الإسكانيّة - إلّا أنّ عمليّات التّخطيط الاِجتماعيّ ما تزال مجهولة لدى الكثير من الإدارات المسؤولة عن قضايا الإسكان، ومهمّة المختصّ في علم الاِجتماع ما تزال مقتصرة - حتّى عند المتخصصين في علم الاِجتماع أنفسهم - على النّاحية الأكاديميّة، الأمر الّذي يجعل مشاركتهم في عمليّات التّصميم ضربا من ضروب التّطفّل.

أكثر من ذلك، تتعارض الأهداف الاِجتماعيّة للإسكان مع الإنجاز، فكثيرا ما تفرض الضّغوط السّياسيّة على الإسكان العامّ تقديم أعداد متزايدة من الوحدات السّكنيّة في مدّة زمنيّة قصيرة، وهو ما يتعارض مع ما تتطلّبه السّياسة الاِجتماعيّة من طول وقت ونتائج غير مرئيّة، في الوقت نفسه،

يقدّم القطاع الخاصّ وحدات سكنيّة ذات مستوى يستجيب لإمكانيّات فئة معيّنة من السّكّان، تاركا للسّلطات المحلّيّة مسؤوليّة حلّ مشكلة إسكان الفئات الفقيرة، مع توفير الخدمات الإجتماعيّة المختلفة، خاصّة وأنّه ليس من المتوقَّع أن يهتمّ القطاع الخاصّ بهذه الأهداف الإجتماعيّة، فيصبح من واجب السّلطات المسؤولة البحث عن سبل تشجيعه؛ كي يوسّع دائرة إسهامه في تحقيق الأهداف الإجتماعيّة للإسكان.

ويختلف تطبيق الأهداف الإجتماعيّة للإسكان بين المدن الجديدة وأخرى قائمة بالفعل، ففي هذه الأخيرة - خاصّة الميتروبوليتيّة - تتشتّت الأهداف الإجتماعيّة، وقد تُهْمَلُ تحت وطأة إعادة إسكان الأعداد الكبيرة من الأفراد، في مواقع تتميّز بالنّدرة وإرتفاع القيمة، وهو ما يتطلّب التّوسّع الرّأسيّ ذا المعدّلات الكثافيّة المرتفعة، وما يقدّم من وحدات سكنيّة، في الغالب ما يكون أكثر بعدا عن مراكز الخدمات الإجتماعيّة اللّازمة، وعن مواقع العمل بالنّسبة لمعظم السّكّان.

وإذا أضفنا إلى هذا كلّه، عدم إتاحة فرص الإختيار أمام الأفراد، بما يحقّق رغباتهم وطموحاتهم السّكنيّة، تنقلب أهداف السّياسة الإجتماعيّة إلى مجرّد عمليّة بيروقراطيّة، تحكمها وتوجّهها الإعتبارات البعيدة عن المتطلّبات الإجتماعيّة والنّفسيّة لحلّ المشكلة.

وعلى العكس من المدن القائمة، تتوفّر في المدن الجديدة قابليّة تحقّق المتطلّبات الإجتماعيّة، لتوفير إسكان أكثر ملاءمة، أمام إختفاء عوائق الأحياء المتخلّفة، والبيئات المهترئة الّتي قد تواجه سياسات الإسكان.

ومع ذلك، تواجه المدن الجديدة مشكلات إجتماعيّة، تحاول السّياسات الإسكانيّة والإجتماعيّة مواجهتها، وترتبط أهمّ هذه المشكلات بنوعيّة العلاقة بين المجتمعات المحلّيّة الموجودة بالفعل، وبين القادمين الجدد، إذ يتعيّن على السّكّان القدامى - الّذين ألِفُوا الحياة في مناطق شبه ريفيّة لفترات طويلة قبل تشييد وتطوير المدينة الجديدة - أن يتوافقوا مع القادمين من المدن القديمة، ممّن جلبوا معهم طرقا للحياة، وثقافات جديدة، قد تختلف كثيرا عمّا ألِفُوهُ من قبل، وتكون مشكلات التّكيّف أكثر حدّة بالنّسبة للقادمين الجدد للمدينة الجديدة (السّيّد، 2004، صفحة 249).

ولقد أثبتت الدّراسات الّتي أُجْرِيَتْ حول المدن الجديدة، أنّ هذا الإنتزاع من السّياقات الإجتماعيّة والثّقافيّة القديمة، صَاحَبَتْهُ نتائج سلبيّة، كشفت التّوتّر وعدم الرّضا لدى الغالبيّة العظمى من سكّان المدن الجديدة، ناهيك عن القصور الواضح في كمّيّة ونوعيّة الخدمات الإجتماعيّة الّتي تُعَدُّ من المشكلات المُميِّزة لهذا النّمط من الإسكان الحضَريّ.

وفي الأخير، يمكن القول إنّ نجاعة التّخطيط الإجتماعيّ للإسكان، مرهونة بوعي السّلطات المسؤولة بضرورة توفير مسكن مستجيب للإحتياجات الفرديّة المتعلّقة بدورة الحياة، ومختلف فئات السّكّان، إضافة إلى تشجيع القطاع الخاصّ، من خلال التّنسيق والتّخطيط لِيَتَّبِعَ خطواتها.

المدينة الجديدة " علي منجلي" بقسنطينة "، وواقع سياسة إجتماعيّة للإسكان

تُعْرَفُ مدينة "علي منجلي" بموقعها الممتاز؛ لأنّها نقطة إلتقاء أكبر شبكة طرق وإتّصالات شرق – غرب؛ حيث يحدّها من الشّمال: الطّريق السّريع شرق - غرب، ومن الشّمال الشّرقيّ: مطار "محمّد بوضياف"، من الشّرق: الطّريق الوطنيّ رقم 79، ومن الغرب: سفوح هضبة "عين الباي" ذات الطّابع الفلاحيّ، ما يعطيها أهمّيّة كبيرة للتّموّ والتّحضّر مستقبلا، بالإضافة إلى توفّر المدينة على أراضٍ

صالحة للبناء والتّعمير وهو ما يؤكّده Marc Cote بقوله: "معظم أراضيها غير قابلة للزّراعة" (cote, 2006, p. 44) .

أمّا من النّاحية القانونيّة، فإنّ المدينة الجديدة " علي منجلي" جاءت ضمن سياسة الجزائر لإنشاء المدن الجديدة، في إطار استراتيجيّة المخطّط الوطنيّ للتّهيئة العمرانيّة (SNAT)، والّذي وُضِعَ بموجب القانون رقم 03-87، المؤرّخ في 27 جانفي 1987 المتعلّق بالتّهيئة العمرانيّة.

وقد ظهرت فكرة إنشاء المدينة في إطار توجيهات المخطّط العمرانيّ الرّئيس الّذي يشمل قسنطينة الكبرى (قسنطينة، والخروب، وعين سمارة، وديدوش مراد وحامّة بوزيّان)، المُصادَق عليه وفق القرار الوزاريّ رقم 83-98، المؤرّخ في 25 فيفري 1998 (URBACO, 1994, p. 15).

ومن خلال هذا المخطّط التّوجيهيّ للتّهيئة والتّعمير - الّذي أُنجِز وفقا للقانون رقم 20-90، المؤرّخ في 01 ديسمبر1990، المتعلّق بتحديد أدوات التّهيئة والتّعمير، بهدف تخفيف الضّغط عن المدينة الأمّ، وتحويل فائضها السّكّانيّ - تمّ التّأكيد على إنشاء مدينة "علي منجلي".

لكن، ومع الشّروع في إنشاء المدينة الجديدة، ظهرت مشكلات تنظيميّة، سببها غياب الإطار القانونيّ لإنشاء مثل هذه المدن، إلى غاية ظهور القانون 08-02، المؤرّخ في 08 ماي 2002، المتعلّق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، فإنشاء المدن الجديدة لابدّ وأن يستجيب للإحتياجات الضّروريّة، المتعلّقة بالسّكن والمرافق والخدمات والعمل، ولهذا، يجب أن يَمُرَّ نموّ المدينة بمراحل متتالية؛ لإمتصاص النّقص المُسجَّل في السّكن بالتّتابع، ويجب أن تُرْفَقَ - إلزاميّا، وبالتّوازي - بقطب نشاطات فعّال؛ كي يستقرّ بها السّكّان، وينفصلون بذلك عن المدينة القديمة (Meghraoui Chouguiat, 2006, p. 78).

ترأّست ولاية قسنطينة المشروع الّذي أُوكِلَ تنفيذه إلى مكتب الدّراسات العموميّ URBACO الّذي حدّد الخيارات الأساسيّة (cote, 2006, p. 49):

أ- يرتبط الخيار الأول بالهيكلة العامّة للمدينة الجديدة؛ حيث حُدِّدَ الهيكل العامّ - وليس المخطّط العامّ والنّهائيّ - للمدينة، وجاء هذا الهيكل في شكل مجمل مساحيّ متعامد، ينتظم في شكل دائريّ متراكز، ينطلق من مركز مخصّص للخدمات، نحو ضواحٍ مخصّصة للسّكن؛ بحيث يستجيب هذا التّموضع للتّرتيب التّدرجيّ للمدينة: أحياء، وحدات جواريّة، تجمّعات سكنيّة، وإنقسمت المدينة إلى 5 أحياء، والأحياء إلى 20 وحدة جواريّة، الجديد الوحيد في هذا التّقسيم، هو الحجم الكبير نوعا ما للوحدات الجواريّة (بمعدّل 1500 ساكن).

ب- الخيار الثاني خصّ التّجهيزات، وكيفيّة تزويد 300.000 ساكن بكلّ ما يحتاجونه من مؤسّسات تعليميّة، وصحّيّة وغيرها، وبهدف إعطاء المدينة الجديدة بُعْدَهَا الحضَريّ، تمّ إقتراح ضرورة إنشاء هياكل ذات إشعاع جهويّ ووطنيّ، كجامعة تتّسع لـ: 20.000 طالب، ومستشفى عسكريّ مماثل لمستشفيات العاصمة ووهران، ومعهد للبيوتكنولوجيا، وأرشيف ولائيّ، إضافة إلى عدّة فنادق.

وجاء تقسيم المساحة الإجماليّة للمدينة الجديدة "علي منجلي" (1500 هكتار) كالتالي:

- 450 هكتارا للسّكن – 350 هكتارا للتّجهيزات، بما فيها المستشفيات - 160هكتارا للمساحات الخضراء – 420 هكتارا لشبكة الطّرقات.

ج- أمّا أصعب الخيارات فتعلّق بمركز المدينة؛ حيث فاضلت URBACO بين مركزيّة متعدّدة النّوّيات، ومركزيّة خطّيّة، مستلهمةً ذلك من ساحة الثّورة في مدينة عنابة (Le cours)، وإختار رئيس

المشروع الإقتراح الثّاني، وتمّت دراسته على طول المحور الطّبيعيّ المُشكِّل لطريق "عين الباي - عين سمارة" المارّ بكلّ المنطقة.

د- أمّا عن نمط البناء، فكان الإتّفاق على عدم إعادة تجربة الأحياء المراقد الّتي عرفتها الجزائر في السّنوات الماضية، وضرورة إعطاء الطّابع الحضَريّ لهذه المدينة، ولهذا، فأكثر ما كان لافتا للإنتباه في كرّاس الأعباء هو عبارة "أثر المدينة" "L'effet ville"، أي: إيجاد المدينة، لا المدينة القديمة، ولا الأحياء المراقد، لكن المدينة "الكولونياليّة"، المستجيبة لمتطلّبات الحياة العصريّة، والّتي أَلِفَهَا السّكّان منذ عقود كثيرة، إذن، إيجاد الشّوارع، المحلّات وأماكن الرّاحة والتّرفيه.

وإرتسمت منذ البداية المدينة بواجهات مُشْرِفَةٍ على الطّريق، ببناءات عالية وكثافة عالية أيضا (بمعدّل 100 مسكن في الهكتار)؛ حيث غلبت على المدينة 5 مستويات متسلسلة، في مجموعات كبيرة ومتنوّعة، تُشكِّل كلّ المجال المحاذي للمركز: الأبراج في الوسط، عمارات الخمس طوابق والسّكن الفرديّ على الأطراف. "كلّ هذا، أعطى للمدينة الجديدة صورة المدينة العموديّة الكثيفة، الّتي قد لا تُعَابُ على شكلها، وإنّما قد تخلق بعض المشاكل الإجتماعيّة" (cote, 2006, p. 53).

سبقت الإشارة إلى أنّ ما قدّمه مكتب الدّراسات URBACO لم يكن مخطّطا كاملا، ولذلك تبِعَتْهُ 10 مخطّطات لشغل الأرض POS، وكان كلّ واحد من هذه المخطّطات محلّ مسابقات لمكاتب دراسات مختلفة، ثُمَّ تَمَّ إلحاق هذه المخطّطات بالمخطّط الشّامل.

أُخِذَتِ المجموعات الجزئيّة الموجودة في كلّ مخطّط لشغل الأرض من طرف مكاتب ترقية عقاريّة، ولهذا، جاء النّسيج النّهائيّ للمدينة الجديدة في شكل جمع لقطع متعدّدة متجاورة.

وعلى مستوى السّكن، يجب تسجيل الفرق الموجود بين المخطّطات العمرانيّة، وما هو موجود في الواقع؛ حيث تغيب المساحات الخضراء، ومساحات اللّعب بتجهيزاتها المختلفة، ما يُقرِّب المدينة الجديدة من باقي الأحياء المراقد الموجودة بالبلاد.

إنّ أكبر مجالات تدخّل السّياسات الإسكانيّة هو تحديد فاعلي تنفيذ البرامج، وعلى هذا الأساس، إختارت ولاية قسنطينة ومديريّة البناء أوّل هؤلاء الفاعلين، وهم المُرَقُّونَ، الّذين كان أغلبهم من القطاع العامّ: ديوان التّرقية والتّسيير العقاريّ OPGI، ووكالة تحسين السّكن وتطويره AADL والصّندوق الوطنيّ للتّوفير والإحتياط CNEP.

بعد تحديد هؤلاء لبرامجهم، وإسناد دراستها لمكاتب الدّراسات، كان عليهم الإتّصال بمؤسّسات البناء، وهنا واجهتهم صعوبة ضخامة المشاريع، وضعف إمكانيّات مؤسّسات البناء الموجودة، والمتمثّلة في:

- ورثة المؤسّسات العموميّة لفترة الإشتراكيّة: ECOTEC-SONTIBA
- المؤسّسات الصّغيرة المُستعمِلة لطرق البناء التّقليديّة.

وفي الواقع، تمّ تشغيل الاثنيْن معا، كما اِضطرّ المُرَقُّونَ إلى تقسيم البرامج إلى مجموعات سكنيّة صغيرة (50 مسكن)، وكمثال على ذلك: 1500 مسكن الّتي اِستفادت منها الكونفدراليّة الجزائريّة للباترونا (CAP)، وزّعتها على 35 مؤسّسة بناء صغيرة، وتكفّلت مؤسّسة صينيّة ببناء كلّ الأبراج، في إطار الإتّفاقيّات الوزاريّة (cote, 2006, p. 60).

الخلاصة: تعدّديّة مؤسّساتيّة، وورشات صغيرة بوتيرة إنتاج مختلفة، وكرّاس أعباء واحد، نتيجته واجهات عمرانيّة أكثر منها تركيبة حقيقيّة.

واستجابت البرامج لمختلف التّشكيلات القانونيّة الّتي واكبت السّياسة الجزائريّة للإسكان في فترة 2000 - 2005:

- **السّكن الإجتماعيّ** بإشراف عامّ من ديوان التّرقية والتّسيير العقاريّ (OPGI) للفئات الفقيرة والمتوسّطة، سكن بالإيجار شكّل 65 %من مجموع برامج المدينة الجديدة "علي منجلي".

- **السّكن الإجتماعيّ التّساهميّ**، نمط جديد للفئات المتوسّطة، يسمح لها بإمتلاك المسكن، شرط مساهمة المستفيد، بإشراف من وكالة تحسين السّكن وتطويره AADL، وشكّل 20 % من البرامج.

- **سكن البيع بالإيجار**، بإشراف من AADL، خاصّ بالفئات المتوسّطة العليا، يدفع المستفيد 25 % عند إنطلاق المشروع، والباقي في شكل إيجار على مدّة 25 سنة، يتمثّل هذا النّمط في الأبراج، وأكثر ما يميّزه الأعباء الثّقيلة، وسكنات من 70- 85 م^2. شكّل 18 % من البرامج.

- **سكن التّرقية العقاريّة الخاصّ**، شكّل 1 %من البرامج، مساحة مساكنه تفوق 100م^2.

- **السّكن الخاصّ**، سواء تعاضديّات أو أفرادا بـ: 6 % من البرامج.

التّدخّل الآخر للسّياسات هو تعمير هذه المدينة الجديدة، وكما سبقت الإشارة، فهذه الأخيرة أُنشِئَتْ بهدف تخفيف العبء السّكّانيّ عن المدينة الأمّ، واستقبال الفائض منه، وكان لهذا الأمر خصوصيّته المرتبطة بخصوصيّة مدينة قسنطينة:

أوّلا: لأنّ قسنطينة تعاني - ومنذ زمن - من مرضيْن على الأقل: يتمثّل الأوّل: في تدهور وضعيّة المدينة القديمة، وانهيار أغلب سكناتها، ممّا وضع مسؤوليها أمام ضرورة إعادة إسكان المتضرّرين من هذه الإنهيارات. أمّا علّتها الثّانية: فهي الأحياء القصديريّة المتعدّدة، والضّاربة في القِدَمِ، والّتي كانت موضوع إزالة قديم، تجدّد مع سنوات 2000، بتشجيع من إنشاء المدينة الجديدة.

ثانيا: مشكل آخر يواجه قسنطينة منذ سنوات، وهو: الإنزلاقات، وتفاقم الوضع مع سنوات 2000- 2004، أرغم مُسَيِّرِي المدينة على تحويل المتضرّرين إلى المدينة الجديدة.

أمام حدّة هذه المشكلات، تمّ تقاسم المهامّ كالتّالي:

- مديريّة البناء والتّعمير: تكفّلت بمتضرّري الانزلاقات،
- بلديّة قسنطينة: تكفّلت بالحالات الإجتماعيّة،
- دائرة قسنطينة: تكفّلت بمتضرّري المدينة القديمة.

ولقد شهدت عمليّات التّرحيل رضا الأهالي، حتّى وإن كانت هذه السّكنات ستقتلعهم من الجذور نصف الحضَريّة الّتي حافظ عليها الحيّ القصديريّ، إلّا أنّها ستسمح لهم بالإستفادة من مقوّمات الحياة العصريّة، ومع ذلك، رفضت بعض أسر حيّ "طنّوجي" القصديريّ التّرحيل من المكان الّذي عاشت فيه 30 سنة، محتفظة حتّى بتربية المواشي.

تمّ التّحويل إلى السّكن الإجتماعيّ المُنجَز من طرف OPGI، في شكل جماعات تنتمي إلى الحيّ نفسه، وكان لهذا التّجميع المجاليّ - حسب الأصل الإقاميّ نفسه - إيجابيّة حفظ التّناسق الإجتماعيّ؛ لأنّ سكّان هذه الأحياء حملوا معهم أحياءهم السّابقة، مترجمين رغبتهم في الشّعور بالانتماء، بإطلاق أسمائها على أحيائهم بالمدينة الجديدة، كـ: نيويورك، طنّوجي والقاهرة ... كما حملوا ممارساتهم ورقابة إجتماعيّة مُتبادَلة.

بعد هذا، تفطّنت السّلطات المحلّيّة لخطورة هذه التّجمّعات المتماثلة، فإنتقلت إلى سياسة تحويل السّكّان في شكل مجموعات صغيرة متفرِّقة على أحياء المدينة الجديدة، وهكذا، ما كان من المفروض أن يكون خيارا حرّا في التّنقّل والإقامة، أضحى تحويلا إجباريّا من طرف السّلطات لفئات سكّانيّة محدّدة، ما أفضى إلى مجموعة من الإنعكاسات:

- عدم التّكيّف داخل مجال السّكنات المكوَّنة من غرفتيْن وثلاث؛
- أعباء السّكن الجديد فاقت إمكانيّات الأسر الفقيرة، الّتي عاشت لسنوات طويلة في أحيائها القصديريّة دون أن تُواجَه بإلزاميّة دفع أعباء الإيجار والماء والكهرباء؛
- محافظة السّكّان على ممارساتهم القديمة صعّبت عمليّة التّعايش في المجال الجديد؛
- كثافة المدينة الجديدة جعلت منها عامل طرد بالنّسبة للفئات المتوسّطة والغنيّة، دون نسيان طابع الإنحراف الّذي إصطبغت به، نتيجة تصادم الفئات الشّبّانيّة الوافدة من مختلف الأحياء خاصّة القصديريّة؛
- إنّ التّراجع الّذي شهده البناء الفرديّ والخاصّ، والبناءات التّرقويّة في "علي منجلي"، وهذا التّأخّر لهذه المجموعات الإجتماعيّة، يضاعف من صبغة الإجتماعيّ الّتي تُميِّز هذه المدينة، وتجعل منها مدينة للفقراء وحسب.

خاتمة

إنّ الحديث عن السّياسة الإسكانيّة يقودنا للوقوف على مفهوم الحقّ في المدينة، كما تحدّث عنة "هنري لوفيبر" "Henri Lefebver"، وهو حقّ المواطن في الإستفادة من خدمات المدينة وبنيتها التّحتيّة، والحقّ في تهيئة هذا المجال، بإعتباره الوسط الّذي يمارس فيه حياته اليوميّة بأبعادها الإجتماعيّة.

ليس مهمّا الإنتاج الكمّيّ فقط للوحدات السّكنيّة؛ لأنّ الأهمّ عند التّخطيط للسّكن هو الإهتمام بما يحمل الأفراد من تصوّرات وتطلّعات؛ أي تناول الإنسان في كلّيّته وفي إحتياجاته، حتّى لا يتمّ إختزاله في بعض وظائفه الأوّليّة، وإغفال ما يرتبط بالسّكن من شروط داخليّة تتعلّق بالمساحة وعدد الغرف، وأخرى خارجيّة ترتبط بقربه من المرافق والخدمات، والفضاءات الخضراء والحدائق.

وعليه، فالمُنتظَر من السّياسات السّكنيّة هو تجاوزها للنّظرة القطاعيّة والعمران الإستعجاليّ، الّذي يهدف فقط إلى معالجة ما تعرفه هذه المدن من إختلالات، الشّيء الّذي يجعلها لا تستجيب لمتطلّبات المدينة ككيان إجتماعيّ.

كما أنّه على القائمين على المدينة تبنّي مقاربة شموليّة، ترتكز على سياسة التّهيئة الحضَريّة، وعلى مبادئ التّخطيط العلميّ السّليم والمتوازن، الّذي يهدف إلى تحسين إطار عيش حضَريّ، للخروج من الدّائرة الضّيّقة للسّكن، إلى دائرة أوسع هي: الإسكان، بإعتباره يشمل السّكن والمحيط.

قائمة المراجع

أولا : المراجع باللغة العربية

1. التّيجاني، بشير. (2000). التّحضّر والتّهيئة العمرانيّة في الجزائر. الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعيّة.

2. جابر، سامية محمّد، مصطفى، مريم أحمد، عبد الرّحمان، عبد اللّه محمّد. (2001). علم اِجتماع المجتمعات الجديدة. الإسكندريّة: دار المعرفة الجامعيّة.

3. الجريدة الرّسميّة للجمهوريّة الجزائريّة. (2002). "قوانين خاصّة بالتّعمير". الجريدة الرّسميّة للجمهوريّة الجزائريّة.

4. الدّردير ي، داليا حسين. (2004، 1 ماي). "المدن الجديدة والتّنمية العمرانيّة في مصر". كتاب الأهرام الاِقتصاديّ، (العدد 197).

5. السّيّد، السّيّد، عبد العاطي. (2004). علم الاِجتماع الحضَريّ. الإسكندريّة: دار المعرفة الجامعيّة.

6. الضّبع، عبد الرّؤوف. (2003). علم الاِجتماع الحضَريّ: قضايا وإشكاليّات (الطّبعة 1). الإسكندريّة: دار الوفاء لدنيا الطّباعة والنّشر.

ثانيا: المراجع باللغة الأجنبية

1. Cote, Marc. (2006). constantine, cité antique et ville nouvelle. constantine: Ed Media plus.
2. Meghraoui Chouguiat, Nacera. (2006). Quel habitat pour l'Algérie, la nouvelle ville de Constantine. Ed Media plus .
3. Rapport d'orientation URBACO. (1994, juin). Plan d'occupation des sols, 1ère édition.