

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد خيضر - بسكرة-

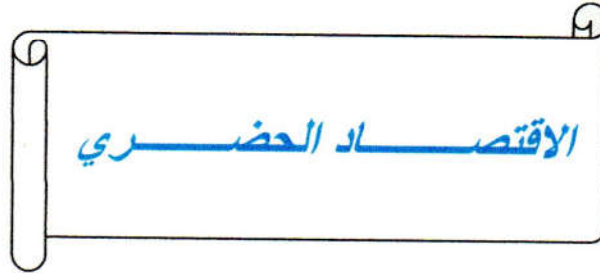
السداسي الثاني

كلية: العلوم الإنسانية والاجتماعية

قسم: العلوم الاجتماعية

تخصص: علم الاجتماع

مطبوعة مقدمة لطلبة السنة أولى ماستر علم الاجتماع الحضري في مقياس:



أستاذة المقياس: حمادي حنان

الموسم الجامعي : 2020-2021

1_ الإسكان الحضري : URBAN GOUSING

1_1 مشكلة السكن:

بالإضافة الى كون المدن ممثلة لتركز عدد من الفعاليات الاقتصادية،فهي تمثل أيضا مكانا للتجمعات السكنية.وقد خلق التوسع الحضري منذ الثورة الصناعية سلسلة من الازمات السكنية وإن صعوبة الوضع في الوقت الحاضر تكمن في توفير مساكن ملائمة للسكان الذين يعيشون في المناطق الحضرية،وتعتبر هذه المشاكل الرئيسية التي تجابه صانعي القرار في العالم على الرغم من ان حجم المشكلة وطبيعتها يختلف فيما بين المناطق الحضرية.

في نهاية القرن التاسع عشره حصلت تغيرات في الهيكل السكاني مثل انخفاض عدد أفراد العائلة الذي أضاف بعدا جديدا إلى مشكلة السكن فزيادة الرفاهية وعدد الوحدات العائلية الصغيرة بالإضافة إلى تردد الاسر كثيرا عن مشاركة الوحدة السكنية مع أسرة أخرى،أدى الى تغيير في نمط الطلب فصار الناس يطلبون دور سكن جديدة ذات نوعية أفضل .

وتعتبر عوامل الاقتصاد الكلي ذات تأثير مباشر أقل من الطالب لنوع معين من الوحدات السكنية بالرغم من وجود علاقة فيما بينها فالتغيرات السكانية تؤثر على حجم الوحدة السكنية المطلوبة ونظرا لان الاتجاه يكون نحو توفير وحدات سكنية أصغر للعائلة ،وهو الى خد ما يكون نتيجة لدخل قومي أعلى فإن مؤثرات الاقتصاد الكلي تكون ذات تأثير غير مباشر عليها،ويبدو أن نمط الطلب الحالي يكون نحو وحدات أصغر للإقامة فيها.

وعلى الرغم من أن الغالبية العظمى من الوحدات تطلب لغرض توفير أسباب الراحة لشاغلها ،فان هناك بعض الاستثناءات المصاحبة لقيمة العقارات على المدى الطويل مثل التضخم الذي يؤدي الى ان تصبح عملية تملك الوحدة السكنية مرغوب جدا لغرض الاستثمار وكذا الدخل الذي يمكن الحصول عليه من التأجير فكلما كان الدخل المحتمل الحصول عليه من الدار أعلى كلما كان الجذب أعظم نحو استثمارها أما في حالة الامد القصير فإن أسعار الوحدات يخضع لتقلبات عديدة تشجع المضاربين لاستغلال فرصة الكسب الكبير في رأس المال (كما كان الحال في بداية التسعينات) حيث دخول المضاربين المستثمرين في سوق السكن أدى إلى استمرار حالة عدم الاستقرار في القطاع خلال الامد القصير.

1-2 الفجوة السكانية:

ونعني بالفجوة السكانية ذلك العجز في مجال السكان بين ما هو مطلوب وما هو موجود وتشير الاحصائيات الدولية أن نسبة العجز في الدول المتخلفة تتراوح بين 25 الى 30% من حجم الاسكان القائم في هذه الدول وتقدر بعض الاحصائيات أن نسبة العجز في وحدات الاسكان في مصر تقدر ب 34 % من الوحدات القائمة وهي نسبة تعد مرتفعة مقارنة مع الدول الغربية إلا اننا لا ننفي العجز الذي تعاني منه هذه الدول في مجالات الاسكان فلقد اقترن مشكل السكن في الدول المتقدمة صناعيا بالجماهير ذات الدخل المنخفض الممثلة عموما في العاطلين عن العمل وكبار السن وفئة المهاجرين لإيواء من أمريكا الجنوبية(المكسيك وبوردوريكو) الى الولايات المتحدة الأمريكية ومن تركيا الى ألمانيا الغربية هذا ما زاد من طلبات السكن في هذه الدول وأفرز مشاكل رديئة جدا خصوصا مع عجز الحكومات على توفير وحدات سكنية كافية لإيواء هذا العدد الهائل من الوافدين إضافة الى انخفاض دخل هذه الفئات مما جعلها تستقل مساكن بسيطة والتي لا تتوفر فيها شروط الحياة العصرية، خصوصا وأن السياسة الاسكانية المتبعة في الدول الرأسمالية تهدف إلى إنشاء عمارات وتجهيزات جماعية رفيعة المستوى حيث لا تستطيع الطبقة الفقيرة الحصول على سكنات فيها لعدم استطاعة الافراد دفع ثمن الايجار المرتفع ويرجع هذا لكون الاطار المبني يتبع الشركات الحرة وحجم المباني تابع للسوق المالي ولا تتدخل الدولة فيه إلا لضمان القروض العقارية ولتوزيع السيولة بين مختلف المناطق.

وقد أدت هذه الفجوة في مجال الاسكان الى انتشار ظاهرة اليوم على الارصفة وظاهرة افتراش الرصيف ليست خاصة بالدول الفقيرة فقط بل عانت منها الدول الاوربية منذ قيام النهضة الصناعية الى يومنا هذا وفي الدول النامية أصبحت هذه الظاهرة عامة . ففي الهند هناك 600.000 انسان يفترشون الرصيف وفي نيجيريا ينام آلاف البشر على الارصفة أين ينعدم الامن والحماية ويتعرضون الى الظروف الطبيعية القاسية، وكما أفرزت الفجوة الاسكانية وعدم القدرة على توفير وحدات سكنية كافية في المجتمع ظاهرة احتلال اراضي الغير من أجل الإقامة فيها بإنشاء أكواخ ومأوي رديئة المستوى تؤمن نوعا من الحماية لقاطنيها مقارنة لنومهم على الارصفة ، ولا شك ان هذا من شأنه أن يعرقل المشاريع التنموية والتخطيط لإنشاء مدن جديدة كما انه ينتج مظهرا أخر من مظاهر المشكلة الاسكانية وهو ظاهرة التكدس والتزاحم السكاني.

3-1 التزاحم السكني وتدني مستويات السكان القائم:

يعرف التزاحم السكني على أنه علاقة عدد الافراد بالغرفة أو السكن الذي يشغلونه او بالمساحة المخصصة لإقامتهم فكلما زاد عدد الافراد في المساحة المقدره بالمتر مربع كلما زاد معدل التزاحم السكني، ويكون هذا حسب المقاييس المعمول بها في كل دولة، فيعرف جهاز التخطيط الحضري مثلا المجتمع "الكاربيبي" المساكن المزدحمة على أنها تلك المساكن التي تحتوي شخصين فأكثر لكل غرفة، و 08 أشخاص لكل دورة مياه في الوقت الذي تعتبر فيه حكومة "هونج كونج" مثل هذه الظروف مريحة أما في القاهرة فقد أثبتت الدراسات عن معدل يقدر ب: 2.8 شخص لكل غرفة.

4-1 الافتقار الى المرافق العامة والتجهيزات الجماعية:

تمثل المرافق مجموعة من الخدمات اليومية الضرورية لحياة الانسان والتي تنعكس عليه صحيا ونفسيا واجتماعيا، كما يمكن أن تنعكس على سلوكه وأدائه، وتشمل المياه النقية والصرف الصحي والإنارة ووسائل النقل العام ووسائل الاتصال والطرق والمنزهات.

ويرى "زوكشيلي" ان التجهيزات هي المباني التي تشغل قسما من المجال بفعالها تحدث نشاطات محدودة ومنظمة لها شكلها وطرق للعمل وعدم توفر هذه المرافق بالصورة الكافية قد يؤدي الى مشاكل اجتماعية، صحية، ثقافية، أخلاقية تربوية اقتصادية وغيرها... وهذا ما تعاني منه مناطق الاسكان المتخلف في كل المدن فهذه المناطق تنشأ بطريقة تلقائية نتيجة للضغط الكبير على السكن، ولهذه فهي تظهر وتنمو بصورة سريعة دون وجود تخطيط مسبق لمختلف المرافق التي يمكن أن يحتاج لها سكانها.

وفي الجزائر نلاحظ عند دراسة خريطة التجهيزات الجماعية والاجتماعية للمدينة الجزائرية أنها تتركز في التجمعات القديمة وفي المناطق التي بنيت منذ فترة زمنية بعيدة وفي وسط المدينة ومع مرور الزمن لا تلبي حاجات السكان المتزايد، وإذا كانت التجهيزات الحضرية غير مرفقة بالانجازات السكنية المختلفة تصبح بدون شك مع مرور الزمن عائقا لمسيرة التنمية والتقدم.

5-1 التجديد الحضري urban Renewal

ان مصطلح التجديد الحضري هو مصطلح أمريكي وقد عرف من قبل "وينر " "وهويت" كبرامج للبناء تصمم لغرض :

ا_ اعادة تأهيل ويعبر عنها بوساطة رفع مستوى الابنية الموجودة فيها الى مستوى مقبول

ب_ الحفاظ ويتم عن طريق حماية الابنية التي تستحق الحفاظ عليها

ج_ تهديم وإزاحة الابنية التي أصبحت متقدمة

إذن التجديد الحضري يعني تهديم العقارات القديمة والبالية واستبدالها ببناء ابنية جديدة وشوارع ومنتزهات.

ان سبب الحاجة للتجديد الحضري يعود جزئيا الى عمر العقار الطويل لكن رونالد ارتأى ان الحاجة للتجديد بسبب بعض السياسات الاسكانية التي اتبعت هذه السياسات ساهمت في استفحال أزمة السكن وجعلت بعض الوحدات السكنية في وضع يستحق التجديد والذين استفادوا اكثر من سياسات الاسكان الاخيرة هم الساكنون في الوحدات السكنية الحكومية والذين يسكنون في وحدات تدعمها الحكومة وفقا لشروط معينة، وهكذا فان التجديد الحضري يطبق لكي يضمن تحسين ظروف الذين يعيشون في مناطق الصرائف والوحدات السكنية ذات المستوى الواطئ ولنؤكد ايضا ان التطوير يحدث في مراكز المدن حيث تميل الوحدات فيها لتكون في أدنى مستوى بدلا من الاستمرار في التوسع غير المرغوب نحو الخارج أو امتلاك عقارات سكنية في الضواحي.

كما ان التجديد الحضري يضيف مجموعة من المنافع أيضا. فقد بين "روتنسبيرج" بأن بقاء الصرائف والمناطق المتهترئة لا يتسبب في مشاكل اجتماعية فقط ولكن يؤدي الى توزيع شبه أمثل للموارد الاقتصادية .

6_1 إعادة البناء أو التحديث :

على الرغم من أن سياسات التجديد الحضري تعني ضمنا اعادة التأهيل أو الاحياء ، فقد كانت في الماضي تعكس إعادة البناء وإعادة التطوير وتكمن الصعوبة الاساسية في اتخاذ القرار الخاص بمتى يكون من الافضل تحديث البناء ومتى يفضل هدمه واستبداله بأخر ، فالسياسات التي اتبعتها الحكومات تشير بوضوح الى اعترافها بحقيقة أن العديد من الوحدات السكنية تتسم بمواصفات مقبولة لكنها سليمة عمرانيا ويمكن جعلها مقبولة أكثر من خلال الاتفاق عليها

السياسة الاسكانية Housing Policy

لم يكن للسياسات التي حاولت حل مشكلة الاسكان الحضري على الرغم من تعدد طرقها تاريخ موفق فالصعوبة الاساسية عند وضع سياسة إسكانية تكمن في العلاقات المعقدة الموجودة بين الاسواق الثانوية الممتدة للسكن ، يضاف الى ذلك التداخل الذي يمكن حدوثه بين تغير تدفق نوع من السكن ورصيد الانواع الاخرى وبالتالي اذا تم تطبيق مبدأ تجميد الايجار ، أي المحافظة على مستوى للإيجارات أقل من ذلك السائد في السوق الحرة فسيؤدي ذلك ليس الى تخفيض تدفق ما يعرض من الوحدات السكنية لغرض الايجار في السوق فقط ، لكنه أيضا قد يزيد من أرصدة وحدات سكن الملك الصرف ، وقد يبيع العقاري عقاره بدلا من عرضه للإيجار. فالسياسة التي تستهدف التأثير على تدفق الرصيد السكني أو رصيد السكن في إحدى الاسواق قد تؤثر إذن في كلا التدفق والرصيد في الاسواق الاخرى.

إن تطوير سياسة إسكانية ناجحة قد تتعقد أكثر بوجود شكل مزدوج لفعاليات الادارة وعمليات اتخاذ القرار ، فعلى الرغم من أن المحاولات العديدة السابقة لتحسين شروط الاسكان وإمكانيات التملك (مثل السيطرة على الايجار والتشريعات التي تخص المستأجر والمؤجر وسياسة التجديد وغيرها) التي بدأت بها الحكومات المركزية فإنه غالبا ما يقع أمر تنفيذها على السلطات المحلية (الحكومة المركزية لا توفر السكن بصورة مباشرة لكنها تنظم أو تشرع إطار عمل السلطة المحلية والقطاع الخاص)

وبزيادة عدد الوحدات السكنية الحكومية ، فإن السوق الحرة تجعل الطلب على إيجار وحدات القطاع الخاص ينخفض ومعه كذلك مستوى الايجارات السائدة ولسوء الحظ تحاول السياسة العامة خفض الايجارات بمعدلات أسرع من تلك التي قد تحدث في ظل ظروف السوق.

إن الحكومات التي كانت موفقة أكثر في التغلب على الضغوط والمحافظة على النظام والعدالة ضمن هذا القطاع في سوق السكن هي تلك التي وافقت وضمت الوحدات السكنية المؤجرة من قبل القطاع الخاص كإحدى الأدوات المستخدمة لسد الحاجة الى السكن ومن هنا فإنها تساعد أولئك الذين يبنون يمتلكون أو يعيشون فيها وتنظم السعر و الادارة وتوزيع الوحدات السكنية. وان الحكومات الاقل توفيقا في هذا المجال _ ومن بينها حكومتنا _ قد فشلت في أن تأخذ على عاتقها مسؤولية فعالة في هذا القطاع من سوق السكن فهي إما أن تخضعها لتقييدات إيجار صارمة (من دون الدعم التكميلي و الرقابات الضرورية المطلوبة لكي تعوض التخفيض من آثار هذه التقييدات أو تتخلى على السيطرة كلها.