

مقالات متنوعة

الوضع العقاري وأثره في إنتاج المجال السكني بمدينة سيدي بوزيد (تونس)

حسن النصيري*

تسارعت وتيرة الإقبال على الأرض الحضرية في مدينة سيدي بوزيد إمّا بالحياسة أو بالشراء خاصة وأنّ عدد سكانها قد ارتفع من 8843 نسمة سنة 1975 إلى 39915 نسمة سنة 2004، فيما اتّسعت مساحتها وخلال نفس الفترة من 516 هـ إلى 1073 هـ، فكان إشغالها في أغلب الأحيان يتمّ حسب الميولات والأغراض والإمكانيات الخاصة دون اعتبار الصّالح العامّ وخصوصيّات الموضع الجغرافي ودون اعتبار حاضِر التنظيم المجالي للمدينة ومستقبلها. ومع ذلك، ظلّت مسألة التّمكّك العقاري في المنطقة البلدية غاية كلّ الوافدين الرّاغبين في التّوطّن بها وخاصّة بالنّسبة لأولئك الباحثين عن عمل وخاصة الملتحقون منهم بحظائر البناء، ممّا يدفع إلى البحث وبعث في أصول ملكية الأرض ومدى تأثيرها في عمليات الإنتاج السّكني في مدينة سيدي بوزيد.

فكيف توزعت أصناف الملكيات العقارية داخل المدينة ؟

وإلى أيّ مدى أثّرت في عمليات الإنتاج السّكني فيها ؟

*مساعد للتعليم العالي، قسم الجغرافيا، كلية الآداب والعلوم الإنسانية بصفافس، تونس.

I. توزّع أصناف الملكيات العقارية داخل مدينة سيدي بوزيد

تنقسم أصناف الملكية العقارية للأرض الحضرية في مدينة سيدي بوزيد إلى ثلاثة أصناف :

1- الملك الخاص

2- ملك البلدية

3- ملك الدولة

ولمزيد التوضيح، كان لابد من ضرورة التمييز بين بنية الملكية العقارية في المركز بالنظر إلى تعدّد أصناف الملكيات وتقرّرها في هذا الجزء من المدينة الذي تزامنت داخله الأنشطة وخاصة التجارية منها، ومثيلاتها في باقي أنحاء المدينة حيث تغلب الوظيفة السكنية وهو ما يمكن تبيينه في الجدول رقم (1) الذي يتناول بالتفصيل توزّع أصناف الملكيات العقارية بين مركز مدينة سيدي بوزيد وباقي مجالها، إذ تظهر لنا أهمية الملك الدولي للأرض الحضرية مقارنة ببقية أصناف الملكية، سواء كان في المركز أو على مستوى باقي المجال، هذا إلى جانب التقارب الكبير بينه وبين الملك البلدي وخاصة إذا استثنينا من ذلك التوزّع في المركز الذي تقارب فيه الصنفين الأولين من الملكيات، أمّا الملك الخاص، فقد أتي في مرتبة بعيدة عن الصنفين السابقين (نسبة الثلث تقريبا من كلّ منهما على حدة).

الجدول 1 : توزّع أصناف الملكية العقارية داخل مدينة سيدي بوزيد سنة 1984

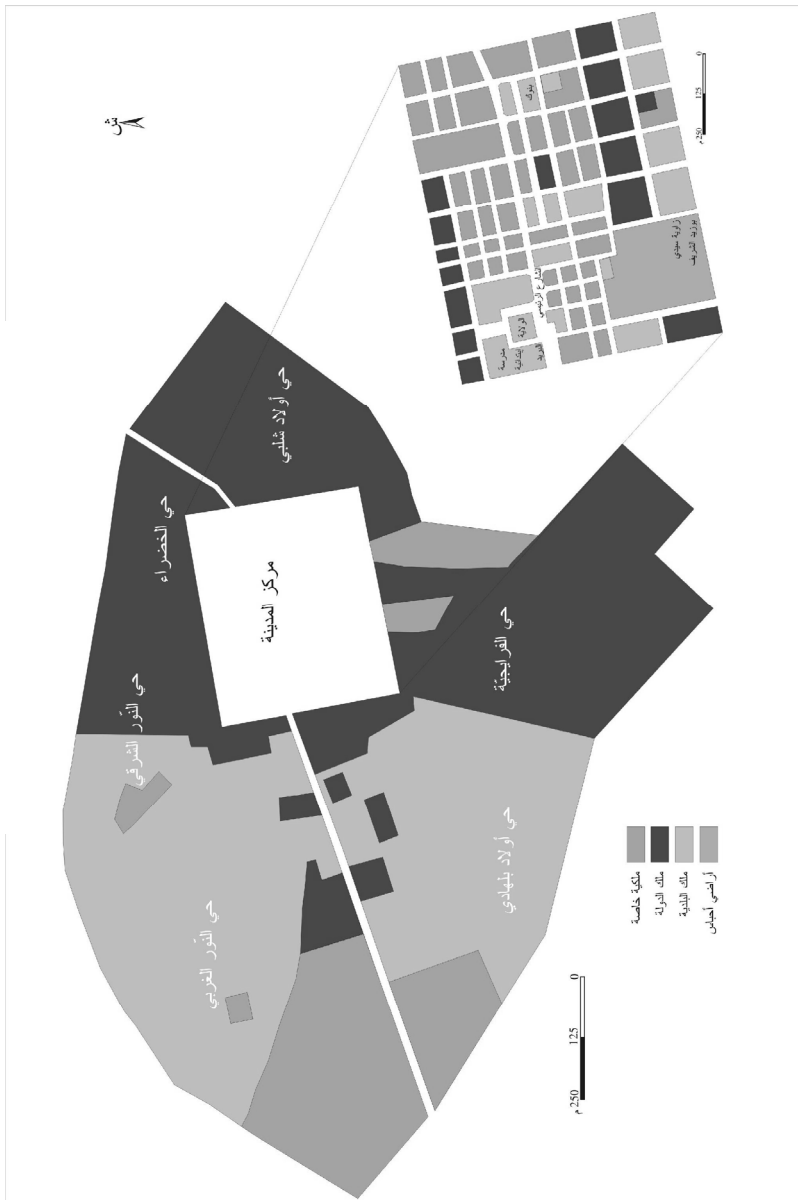
نوع الملكية/ توزّعها	في المركز	في باقي المجال	في كامل المدينة	
ملك بلدي	15 هك	202 هك	217 هك	42.06%
ملك دولي	21 هك	203 هك	224 هك	43.41%
ملك خاص	09 هك	66 هك	75 هك	14.53%
المجموع	45 هك	471 هك	516 هك	100%

المصدر: أنجز اعتمادا على إحصائيات من بلدية سيدي بوزيد وعن مثال مسح المدينة، ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط، 2005.

1 - الملك الخاص: يعتبر هذا الصنف من أصناف الملكية العقارية الأضعف مساهمة في تشكّل المدينة، حيث نلاحظ أنّ توزّع الملكيات الخاصة داخل المجال الحضري قد انحصر أساسا في القسم الغربيّ منه، إلى جانب مواضع نقطيّة محدودة الامتداد في مركز المدينة كما في القسم الأوسط الشّمالي (انظر الخريطة رقم1)، إذ أنّ نسبة مساهمتها فيه لم تتجاوز 08.7% من إجمالي مساحة المجال الحضري التي قدّرت سنة 1984 بـ: 516 هكتار. إلّا أنّ هذه النّسبة ظلّت في تنام متعزّز باتجاه الغرب أين تتوزّع الملكيات الخاصة للأرض وعلى مساحات واسعة، حتّى بلغت نسبة 16.3% سنة 2004 وذلك بعد احتساب جملة مساحات قطع الأراضي التي تمّ التوسّع عليها خلال الفترة المتراوحة بين سنتيّ 1984 و2004 (بعد أن بلغت المساحة الجمليّة للمجال 1073هك) وتحديدًا على مستوى النّصف الشّمالي للمدينة ومن جهتها الغربية، على امتداد الطّريق الرّابطة بقفصة. أمّا في النّصف الجنوبي، فإنّ المدّ السّكنيّ قد بلغ حدود الأطراف الغربيّة للمدينة، حيث تبدأ امتدادات الأراضي الرّزاعيّة التابعة لديوان الأراضي الدّوليّة. أمّا في مركز المدينة، فإنّ الملكيات الخاصة تعود إلى أشخاص من الوافدين الأوّل المستقرّين به، وبالتالي كان قدومهم لغرض الإقامة فقط، وليس التّمكّ لأغراض تعاطي أنشطة أخرى. أضف إلى ذلك أنّ المهندس الفرنسيّ "باربار" (Barbar) الذي كان يعمل بالمركز الاستعماري الذي كان قائمًا على شؤون الجهة قد كان عارفا بخصوصيات موضع المدينة بمختلف مميّزاته سواء تعلّق الأمر بدرجات الانحدار أو بمخاطر الفيضانات التي قد تهدّدها، أو باتّجاهات نموّها في المستقبل. لذلك كان يمانع في إسناد قطع كبيرة من الأراضي (تتجاوز مساحة الواحدة هكتارين) في المركز أو بالقرب منه إلى الخواصّ، درايةً منه بضرورة المحافظة على مجال التّوسّع الطّبيعي للمدينة، وهو ما قد أكّده أحد عمّاد المدينة السّابقين أثناء العمل الميداني التّكميلي الذي قمنا به بالمدينة خلال شهر مارس 2004.

¹ الأرشيف الجهوي، بلدية سيدي بوزيد، فيفري 2005.

الخريطة 1 : توزيع أصناف الملكيات العقارية للأراض بمدينة سيدي بوزيد



المصدر: أنجزت بالاعتماد على مثال مسح مدينة سيدي بوزيد ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط 1960.

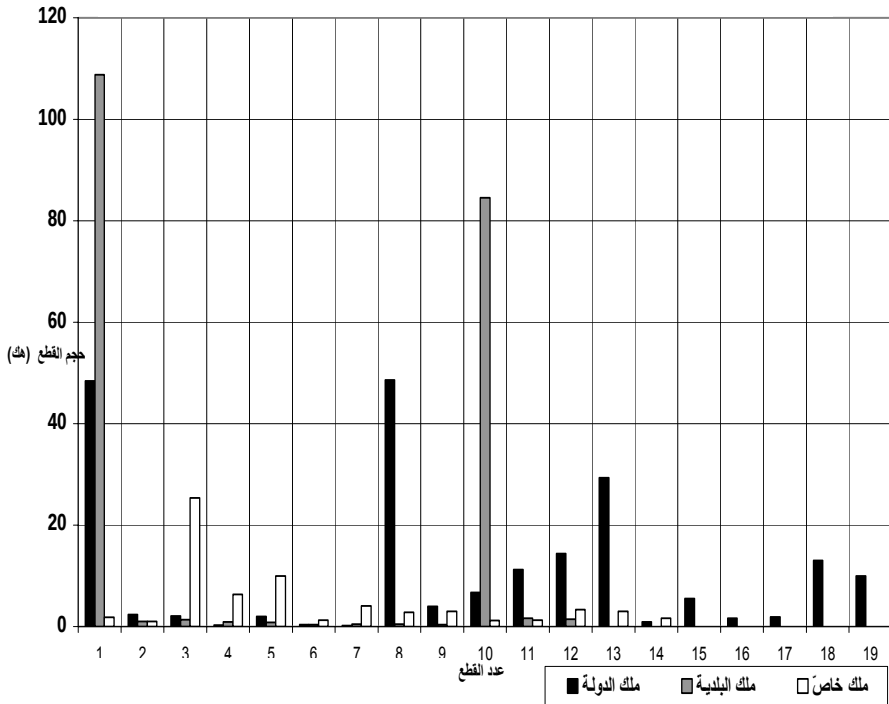
حين أشار عمدة المدينة إلى أنّ ذلك المهندس كان يصّر وطوال مدة عمله على عدم التفرّيط في قطع كبيرة من الأرض تقع في محيط كيلومترين من المركز مهما كانت الأسباب. إضافة إلى أنّ هذا الأخير كان يمانع في إسناد قطع من الأرض تتجاوز مساحتها الهكتارين بعد ذلك الحدّ. تأكّد ذلك من خلال دراسة تركيبة الملكيات العقارية في المدينة حسب الحجم (انظر الرّسمين البيانيين رقمي 1 و 2) وخاصّة عند إجراء مقارنة ولو بسيطة بين الهياكل العقارية في مركز المدينة وبين مثيلاتها في باقي مجالها؛ حيث يتأكّد غياب الملكيات العقارية الخاصة التي تتجاوز أحجامها الهكتارين سواء كان ذلك داخل المركز أو على مقربة منه. ومن ضمن جملة هذه القطع من الملكيات العقارية المكوّنة لمجاله والمقدّر عددها بـ 255 قطعة تمّ إحصاؤها من خلال مثال مسح مدينة سيدي بوزيد المعدّ من قبل ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط سنة 1984، نجد نسبة 98.4% منه لا تتجاوز مساحاتها الهكتار الواحد.

2- ملك البلدية: على مستوى نسبة مساهمة الملك البلدي في إجمالي مساحة المدينة والتي انخفضت من 42% سنة 1968 إلى 20.22% سنة 2004 حسب ما ورد بإحصائيات بلدية سيدي بوزيد سنة 2004، تبين أنّ رصيد البلدية من الأراضي قد تراجع، في الوقت الذي توسّع فيه مجال المدينة على حساب أراضٍ أخرى يأتي في مقدّمتها ملك الدولة. في نفس الإطار، نلاحظ أنّ نصيب الفرد من الأرض البلدية سنة 1975 مثلاً قد عادل 245.47 م²، أي أقلّ بكثير من مستوى نصف نفس النصيب المسجّل في نفس التاريخ على مستوى كامل المجال (583 م²) وذلك بفعل التراجع النسبيّ لأملكها من الأراضي ورافقاً مع النموّ السريع لسكانها.

أمّا على مستوى سكّان المدينة الذين تضاعف عددهم حوالي ثمان مرّات خلال 36 سنة (2004/1968) وذلك نظراً لأهمية حجم الوافدين، سواء كان ذلك من الأرياف القريبة أو من باقي معتمديات الولاية أو حتّى من خارجها، فقد انخفض نصيب الفرد منهم من إجماليّ الأرض الحضرية* إلى نسبة الربع تقريباً؛ إذ وبعد أن كان بحدود 1032 م² سنة 1968، فقد تراجع إلى قرابة 268.8 م² سنة 2004. ينبأ هذا التحوّل الواضح في نسبة امتلاك الأرض الحضرية بسرعة إشغال الأرض وكثافته، وهذا ما يمكن أن يعكس بدوره مدى أهمية تملك الأرض في الذهنية السائدة. غير أنّ هذا لا يمكن اعتباره من ضمن المؤشّرات المضبوطة التي

تعتمد لتبيين كيفية إشغال الأرض الحضرية* بسبب وجود قطع عديدة غير مستغلة والتي تتخلل أحياء المدينة، أولاً، ثم بالنظر إلى التفاوت الكبير بين أحجام تلك القطع المستغلة سواء كان ذلك بين مختلف الأحياء أو داخل أقسام الحي الواحد من المدي.

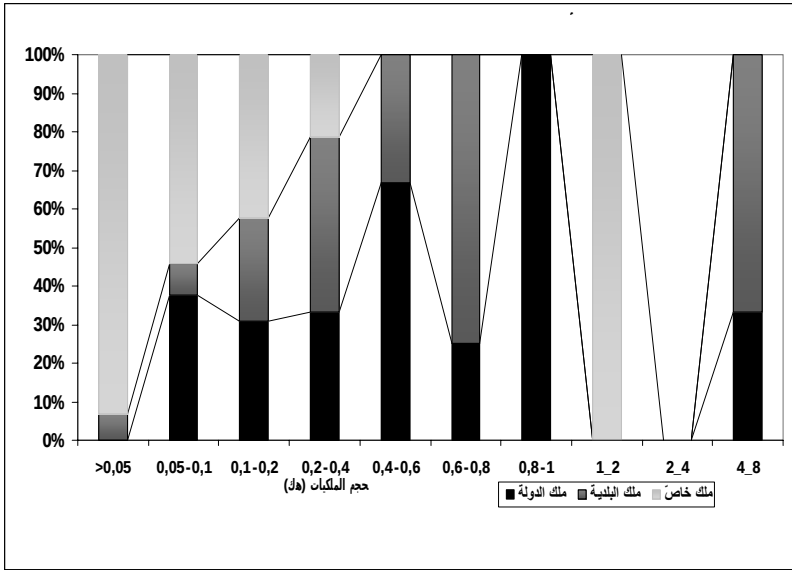
رسم بياني 1 : توزيع أحجام الملكيات العقارية بمدينة سيدي بوزيد دون اعتبار مركزها حتى سنة 1984



المصدر : انجز اعتمادا على مثل المسح العقاري لمدينة سيدي بوزيد، ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط / فبراير 2005.

* إجمالي مساحة المدينة بما فيها من أرصفة ومساحات خضراء ومساحات عامة ومقابر وغيرها.

رسم بياني 2 : توزيع أحجام الملكيات العقارية بمركز سيدي بوزيد حتى سنة 1984



المصدر : انجز اعتمادا على مثل المسح العقاري لمدينة سيدي بوزيد، ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط / فبراير 2005.

3- ملك الدولة: في نفس الوقت الذي سجّلت فيه مساحة الأرض الحضرية التي تعود ملكيتها للخواص زيادة بحوالي 150 هكتارا خلال الفترة 1984-2004 توزعت أساسا بين أحياء: الورود، القوافل، الروابي، الحدائق، المستقبل والنّور الغربي (انظر الخريطة رقم2)، كانت بقيّة المساحة التي التهمها التّوسّع الحضريّ تابعة في مجملها إلى أملاك الدولة. يعني ذلك أنّ مساحة المجال التي توسّعت لتبلغ 1073 هك سنة 2004، قد أصبحت متركبة من 217 هك من الملك البلدي و225 هك من الأملاك الخاصة والبقية من ملك الدولة. أي إنّ الفارق بين إجمالي مساحة المدينة وكلّ من مساحتيّ الملك الخاصّ والملك البلديّ هي مساحة أملاك الدولة (631 هك) استغلها أغلب الأدفاق السّكّانية الوافدة عليها.

إنّ الزّيادة التي سجّلتها نسبة نموّ السّكان بمدينة سيدي بوزيد خلال الفترة 1975-2004 والتي قدّرت بحوالي 5.3% سنوياً، قد رافقتها زيادة لا تقلّ أهمية في نسبة مساهمة ملك الدولة في مساحة المجال الحضري للمدينة والتي تطوّرت من نسبة 43.41% سنة 1968 إلى 58.8% سنة 2004 حسب ما توصلت إليه بعد

مقارنة حدود مدينة سيدي بوزيد سنة 2004 بمثيلتها سنة 1968 واعتمادا على المعالجة بواسطة برمجية (Map info) الأمر الذي يؤكد مرة أخرى الأسس العفوية للتوطن والتي عكست بدورها عفوية توسع المجال ودون برمجة أو تخطيط مسبق وخاصة في النصف الشرقي للمدينة حيث نشأت أحياء بأكملها على الأراضي الدولية (أحياء الخضراء وأولاد شلبي والنوامر والفلاحة والبراهمية) أو على جزء كبير من أحياء أولاد بلهادي والفرايجية والنور الشرقي والنور الغربي. وقد قامت البلدية في هذه الأحياء الأخيرة بتحرير عقود بيع مع المواطنين قبل أن تواصل إجراءات نقل ملكية تلك الأراضي مع الدولة لعدم قدرتها على تغطية ديونها المستحقة وذلك إلى غاية سنة 2003.

وبعد مرور سنة تقريبا، تم الاتفاق على تصفية وضعية 1780 قطعة أرض تم إشغالها فعلياً موزعة بين أحياء: الخضراء : 693 قطعة، أولاد شلبي: 587 قطعة والفرايجية 510 قطعة وذلك حسب ما تم جرده بدائرة الشؤون العقارية بمركز ولاية سيدي بوزيد خلال شهر أفريل من سنة 2005. وفي نفس الوقت، ظلت وضعية المساحات البيضاء (208 قطعة) على حالها، خاصة وأن البلدية بقيت مصرة على عدم إسناد أي رخصة بناء فيها حتى يقع البت في أمرها مع المالك الحقيقي (وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية).

لقد عكست عملية الاستحواذ العقاري على الأراضي التي تعود ملكيتها إلى الدولة الطريقة العشوائية واللامشروعة التي تم بها إشغال الأرض في مدينة سيدي بوزيد، وقد كان للطرفية التاريخية التي اتسمت آنذاك بمحدودية الرقابة العقارية سواء من قبل الأجهزة البلدية أو أجهزة الرقابة والتصرف في أملاك الدولة دور في ذلك.

الخريطة 2 : الملامح العامة لمدينة سيدي بوزيد سنة 2004



المصدر : النصيري، 2007 : المسألة العقارية و السكنية و دورها في تنظيم المجال الحضري بمدينة سيدي بوزيد، ص.40.

إجمالاً، تبقى ضرورة إعادة النظر في الأوضاع العقارية السائدة في سيدي بوزيد ملحة لأنّ تسويتها قد تفتح عديد الآفاق أمام ذوي العلاقة خاصة على الصعيد الاقتصادي، حيث يصبح رأس المال العقاري الميّت (الأراضي التي تمّ اغتصابها أو تحوّلها ثمّ استغلالها دون موجب أو وثيقة تثبت وضعيتها القانونية وأحقية مالكيها المفترض في التصرف فيها بكل حرية) قابلاً للتصرف ومتاحاً لعمليات استثمار عديدة من شأنها أن تنعش السوق العقارية وذلك بعد الحصول على حجة التملك العقاري التي تجعل رهن أو بيع ذلك العقار ممكناً. هذا بالإضافة إلى أنّ الوضوح في تحديد ملكيات الأراضي الحضرية على اختلاف أحجامها من شأنه أن ينظم مختلف عمليات إشغال الأرض داخل المدينة ويحدّ من أنشطة السكن العشويّ، وبالتالي، ييسّر عملية التحكم في المجال ومتابعة مراحل إشغاله ومن ثمّ مراقبته بصورة مستمرة. يعني ذلك أنّ عمليات الإنتاج السكني في المدينة تكون شديدة التأثير ببنية الملكية العقارية بداخلها، وهو ما يمكن تبيّنه في العنصر التالي.

II. الإنتاج السكني بمدينة سيدي بوزيد

لقد تفاعلت عديد العوامل وخاصة منها المتعلقة بوضعية الملكية العقارية في بلورة طبيعة الإنتاج السكني واتجاهاته والأطراف المتدخلّة فيه، سواء كانت عموميّة أو خاصّة وبصنفيها من باعثين عقاريين وأفراد عاديّين، إذ يمكن القول بأنّ تطوّر عدد المساكن في مدينة سيدي بوزيد كان نتاجاً لعاملين أساسيين يميزهما الاختلاف: يتمثّل الأوّل في توفّر الأراضي الرّاعية التابعة لأمالك الدولة المتيسّر توظيفها لأغراض السكن، فيما يكمن العامل الثاني في انحسار مساحات الأرض القابلة للإشغال الحضريّ وغياب المستوى المطلوب مما يُعرّض من مقاسم وهو ما ذكّته محدوديّة الإمكانات الماديّة للرّاعيين في الالتحاق بسكنى المدينة. لكن، وعلى الرّغم من ذلك كله، بقيت الفوارق قائمة بين ما تمّ إنتاجه من مساكن عموميّة وأخرى خاصّة من طرف:

أ/ خواصّ ممن يملكون الأرض أو يتحوّزونها، حيث يقومون فرادى ببناء مساكن إمّا قصد استغلالها مباشرة أو لغرض كرائها.

ب/ شركات خاصّة وهيكل عموميّة تشارك بدورها في عمليّة إنتاج مساكن مختلفة من حيث أصنافها، علماً وأنّ هذا الصنف من المنتجين لم يبدأ بالظهور

بمدينة سيدي بوزيد إلّا مع نهاية السّبعينات ليهتمّ ببناء المساكن وبيعها أو إيجارها إلى جانب المحلات الصناعية والتّجاريّة والخدميّة الأخرى. يعني ذلك أنّ أنشطتهم تلك قد كانت تجاريّة بالأساس وموجّهة في مجملها إلى الفئات الاجتماعية المتوسطة والشّعبية، ذلك أنّ الفئات المرفهة تعتمد إلى البناء الذاتي الذي يتفق مع إمكانيّاتها المالية وميولاتها الخاصة.

ج/ الجمعيات والتّعاونيات والصناديق الاجتماعية: وتتدخل في ميدان الإنتاج السّكني بإيعاز من مختلف أجهزة الدّولة إمّا لغاية الكراء أو التّفويت بالبيع أو تقديمها كهبة لفائدة المناضلين أو المنخرطين بها أو البعض من ضعاف الحال أو من المعوّقين.

لما تقدّم، يمكن حوصلة أنشطة الإنتاج السّكني في مدينة سيدي بوزيد في مجموعة من المتدخلين العموميين منهم والخواصّ:

1. الإنتاج السّكني العموميّ

تتخصّر أنشطة الإنتاج السّكني العموميّ في مدينة سيدي بوزيد في ما أنتجته الشركة الوطنيّة العقاريّة للبلاد التّونسيّة (كمساهم أساسي) من مساكن موجّهة بالأساس إلى الفئات الشّعبية من محدودي الدّخل، ثمّ ما أنتجه الصّندوق الوطني للتّقاعد والحيفة الاجتماعية من شقق، لكن للإيجار وليس التّمكّك. هذا بالإضافة إلى بعض المساكن التي قامت بإنجازها البلديّة والمجلس الجهوي لولاية سيدي بوزيد وذلك إمّا لغرض إسكان البعض من المسؤولين الجهويين والموظفين بالجهة، أو لفائدة بعض العائلات المعوزة أو المتضرّرة من جرّاء الفيضانات، ومساكن أخرى أنجزت في إطار مشروع إزالة الأكواخ وتحسين المساكن.

1.1. الشركة الوطنيّة العقاريّة للبلاد التّونسيّة (SNIT): وهي مؤسّسة وطنيّة توجّه أنشطتها إلى الفئات الاجتماعية محدودة ومتوسطة الدّخل، بدأت عملها بسيدي بوزيد سنة 1974 وذلك ببناء:

– 24 مسكن اجتماعي يتكوّن الواحد منها من غرفتين ومطبخ وبيت استحمام على مساحة مغطّاة تعادل 47.5 م².

– 10 مساكن من النّوع الاقتصادي في شكل فيلات تتكوّن كلّ واحدة منها من ثلاثة غرف ومطبخ وبيت استحمام، أي على مساحة مغطّاة تقدّر ب: 50م² ومساحة جمليّة تعادل 100م².

كما قامت الشركة خلال نفس السنة ببناء عمارات بالقرب من حيّ الأساتذة، تكوّنت من 40 شقة، بلغت مساحة كلّ منها 75 م². وفي السنة الموالية، بادرت الشركة ببناء 14 شقة، بلغت مساحة الواحدة منها 78 م² بالإضافة إلى أربعة محلات تجارية في الطابق الأرضي. وتواصلت أنشطة الشركة حتى بلغ العدد الجمليّ للمساكن المنتجة إلى غاية موفى سنة 2004 : 603 مساكن اجتماعية فردية، منها 28 مسكناً فقط من نوع الاجتماعيّ المتطور أنجزت سنة 1984. كلّ ذلك يمكن تبيّنه بأكثر وضوح من خلال الجدول رقم (2).

الجدول 2: إنجازات الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية بمدينة سيدي بوزيد حتى سنة 2004

نوع السكن / التاريخ	سكن اجتماعي فردي	سكن اجتماعي متطور	الجملة
1980	84	-	84
1983	20	-	20
1984	22	28	50
1986	24	-	24
1989	55	-	55
1990	31	-	31
1992	60	-	60
1993	120	-	120
1997	76	-	76
2001	26	-	26
2002	26	-	26
2004	31	-	31
الجملة	575	28	603

المصدر: الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية، الإدارة الجهوية بصفاقس، ديسمبر 2005.

الجدير بالذكر في هذا الصدد، يكمن في أنّ العدد الإجماليّ للمساكن التي قامت بإنتاجها الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية في مدينة سيدي بوزيد والذي لم تتعدّ نسبته 4.8% من إجماليّ أنشطة الشركة في كامل البلاد (15974 مسكن)، لم يتناسب طردياً مع حجم الزيادة السكانية التي سجّلتها المدينة ولا مع العدد الإجماليّ للمساكن المنتجة، الأمر الذي ربّما أسهم بدوره في تنامي أنشطة السكن العشوي بمساهمة صغار الموظفين ومحدودي الدخل خاصة من عملة الحظائر الوافدين من الأرياف المجاورة.

2.1. الصندوق الوطني للتقاعد والحيطة الاجتماعية (CNRPS)

ارتأى القائمون على إدارته استثمار جزء من مداخله في ميدان السكن كخدمة اجتماعية لمضمونه وذلك بإنشاء أحياء سكنية يتمّ تأجيرها بأسعار مناسبة وتوضع على ذمة منخرطيه.

أمّا عن نشاط الصندوق في سيدي بوزيد، فقد انطلق منذ سنة 1984 بإنشاء وتجهيز إقامة الواحات التي تمّ اختيار النصف الجنوبيّ الغربيّ للمدينة، بالقرب من المعهد الثانوي ليكون موقعا لها ولتتكوّن فيما بعد من 108 شقّ موزعة على أربع عمارات مكوّنة من خمسة طوابق لكلّ واحدة منها ومصنّفة مثلما يوضّحه الجدول رقم (3).

الجدول 3 : توزع أصناف الشقّ وأعدادها في إقامة الواحات

أصناف الشقّ	عدد	النسبة (%)
غرفة واحدة (استوديو)	17	15.74
غرفة وقاعة استقبال	33	30.56
غرفتان وقاعة استقبال	31	28.70
ثلاث غرف وقاعة استقبال	27	25.00
العدد الجملي	108	100

المصدر: الصندوق الوطني للتقاعد والحيطة الاجتماعية، فرع سيدي بوزيد، جانفي 2005.

ونظرا للإقبال الكبير الذي شهدته إدارة الصندوق من قبل الحرفاء الراغبين في سكني الحيّ خلال السنوات الأولى من إنشائه بسبب انخفاض المعاليم الشهرية للكراء والتي تراوحت بين 25 و60 دينارا (انظر الجدول رقم 4) وكذلك الموقع الجغرافي القريب من المعاهد حيث أنّ أغلب المقيمين به هم من موظفي وزارة التربية، فإنّه لم يتمّ تسجيل أيّ شعور في أيّ صنف من أصناف هذه المساكن. وأمام تواصل ارتفاع الطلب على هذه الشقق لاعتقاد البعض أنه قد يتمّ التفويت فيها بالبيع لمستأجريها في المستقبل، فقد سجلت معاليم الكراء سنة 2004 زيادة تراوحت نسبها بين 27% بالنسبة للصنف الأول و33,7% بالنسبة للصنف الرابع، وهو ما أثر سلبيا على عمليات الإشغال فيما بعد. إذ، وخلال شهر جانفي 2006 تمّ تسجيل شعور 14 طابقا منها ثلاثة طوابق من صنف الثلاث غرف وقاعة استقبال وهو الصنف الذي سجّل أعلى نسبة ارتفاع في القيم الكرائية بمعدّل ناهز الثلاث مرّات خلال فترة قاربت العقدين من الزمن.

الجدول 4 : تطوّر قيم إيجار أصناف الشقق في إقامة الواحات بين سنتي 1984 و2004

أصناف الشقق	كلفة الكراء / 1984	كلفة الكراء / 2004	نسبة الزيادة (%)
غرفة واحدة (استوديو)	25 دينارا	92 دينارا	27 %
غرفة وقاعة استقبال	35 دينارا	117 دينارا	29,9 %
غرفتان وقاعة استقبال	50 دينارا	153 دينارا	32,6 %
ثلاث غرف وقاعة استقبال	60 دينارا	178 دينارا	33,7 %

المصدر: الصندوق الوطني للتقاعد والحيطة الاجتماعية، فرع سيدي بوزيد، جانفي 2005.

3.1. مساهمة البلدية

على الرّغم من عدم تخصّصها في ميدان الإنتاج السّكني، إلّا أنّ بلدية سيدي بوزيد - وسعيًا منها إلى المساهمة في التخفيف من وطأة أزمة السّكن - قد قامت

خلال النّصف الأوّل من عشريّة السّتينات بتشييد عددٍ من المساكن² التي توزّعت كالآتي:

- عشرة منازل بشارع الجمهوريّة فوّتت فيها إلى الخواصّ.
- اثنا عشرة مسكن بحيّ "الديوان" والذي أصبح اليوم مندمجا في مركز المدينة (شرق المندوبية الجهويّة للتنمية الفلاحية) أعدّت آنذاك للكراء.
- أربعة مساكن بحيّ "الشّركة" سابقاً (وهو مندمج اليوم في المركز) أعدّت للكراء.
- عشرة مساكن خصّصت لإيواء البعض من موظّفي ديوان إحياء أراضي قمودة.
- ثمانية عشرة مسكن ابتاعتها من الشركة الوطنيّة العقاريّة للبلاد التّونسيّة لتفوّت فيها فيما بعد إلى القاطنين بها.

في نفس الإطار، كانت البلدية ولا زالت تمثّل أهمّ متدخل عموميّ في ميدان الإنتاج العقاري، يقدّم مستويات قيم عقاريّة وكرائيّة تعتبر الأخفض إذا ما قورنت بمثيلاتها في القطاعين الخاصّ والعموميّ وذلك على مدى المراحل المختلفة لتكوّن المدينة، وهو ما يعود بالأساس إلى قدم تلك المساكن والمحلات التجاريّة وبالتالي طول مدّة عقود كرائها. إذ، وعلى سبيل المثال مازال العديد من المحلات التجاريّة التابعة إلى الملك البلدي مؤجّراً بمبالغ شهريّة لا تتجاوز في مجملها وحتى وقت قريب مستوى الثلاثين دينار، بينما ترقى مثيلاتها من القيم الكرائيّة لمثل تلك المحلات وفي مواضع مماثلة إلى مستوى مائة دينار كمعدّل على مستوى الملكيات الخاصّة.

2. الإنتاج السكني الخاصّ في مدينة سيدي بوزيد

ظّل الاستثمار الخاصّ في ميدان الإنتاج السكنيّ في مدينة سيدي بوزيد محدوداً، بحيث لم يتجاوز عدد المنتجين وإلى غاية سنة 2005 أربعة أشخاص، يعتبرون في مجموعهم دخلاء على هذا الميدان باستثناء واحد منهم فقط (وكالة بن محمود العقاريّة)، أمّا الآخرون فإنّهم من غير ذوي الاختصاص مثل مقاولي الأشغال العامّة والأعمال الحرّة ومن أصحاب رؤوس الأموال الذين ارتأوا الاستثمار في ميدان السّكن. وهو تبينّه نتائج العمل الميداني الذي أجريناه خلال شهر مارس 2006.

² الأرشيف الوطني التّونسيّ، ملفّ سيدي بوزيد، مارس 2004.

1.2. وكالة بن محمود العقارية: هي وكالة خاصة للإنتاج السكني، لها العديد من مشاريع الإسكان في مدن مختلفة من البلاد التونسية وخاصة في العاصمة. أما عن أنشطتها في سيدي بوزيد، فقد انطلقت سنة 1990 واقتصرت على إنجاز خمسين مسكن اجتماعي فردي فقط، بلغ معدل مساحاتها 107 م² منها 80 م² مبنية مع إمكانية التوسع عمودياً، تمّ التفويت فيها بأسعار تراوحت بين 23 ألف و25 ألف دينار للمسكن الواحد وذلك لفائدة الناشطين في القطاع الثالث (تجارة المفرد والمهن الحرة الأخرى) ومدرسي التعليم الابتدائي.

2.2. المستثمرون في ميدان السكن من غير نوي الاختصاص: إيماناً منهم بأهمية الاستثمار في قطاع السكن، قام البعض من أصحاب رؤوس الأموال (مقاول أشغال عامة، منتجان عقاريان، رئيس بلدية سابق، تاجر، صيدلي) في سيدي بوزيد بإنجاز مشاريع سكنية من النوع العمودي (حوالي 142 شقة ومكتب)، استغل 11.26% منها لغرض السكن، فيما استغلت النسبة المتبقية منها كمكاتب ومتاجر. أما على مستوى مركز المدينة الذي أصبح فيه المستثمرون يتنافسون، بل ويحاكون بعضهم البعض في علو العمارات وعدد الطوابق المكونة لها وحتى على مستوى الشكل والطابع المعماريين، فإن مشاريعهم تلك توجّه وبدرجة أولى إلى القطاع الثالث من خدمات طبية وإدارية وقانونية وتجارية، ثم إلى الاستغلال السكني بدرجة ثانوية.

3.2. الإنتاج السكني الذاتي: ويعتبر النشاط الغالب على الإنتاج السكني في مدينة سيدي بوزيد وهو ما يتبين من خلال الجدول رقم (5) الذي يمثل تطوّر الإنتاج السكني الذاتي من جملة المساكن المنتجة في المجال خلال الفترة المتراوحة بين سنتي 1984 و 2004.

الجدول 5 : تطوّر الإنتاج السكني في مدينة سيدي بوزيد فيما بين 1984 و 2004

التاريخ	إجمالي المساكن	الإنتاج العمومي	الإنتاج الخاص	الإنتاج الذاتي	الإنتاج الذاتي %
1984	3952	290	0	3662	92.66%
1994	6595	688	136	5771	87.50%
2004	9667	847	192	8628	89.25%

المصدر: المعهد الوطني للإحصاء، الإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية وبلدية سيدي بوزيد، فيفري 2005.

يعني ذلك أنه وإلى غاية سنة 2004، كان للتدخل الذاتي الدور الأهم في إنتاج المساكن في مدينة سيدي بوزيد، ففي نفس الوقت الذي لم تتعد فيه نسبة مساهمة البعث العقاري سوى ما يقارب من 2% فقط من إجمالي مساكن المدينة سنة 2004، كانت نسبة الإنتاج السكني العمومي الذاتي 89,25 %، في حين لم تتجاوز نسبة مساهمة الإنتاج السكني العمومي 8,76 %.

إجمالاً، وعن تطور عدد المساكن في المدينة خلال العشرية الأخيرة (1994-2004)، فقد انتقل من 7395 مسكن إلى 9667 مسكن، وهو ما يعني زيادة جمليّة بنسبة 30.72% وبمعدل نموّ سنويّ قدر ب: 2.71% على مدى العشرية. لكن، وللتعرّف عن ظروف بناء هذه المساكن وعن مدى شرعية إنشائها، كان لابدّ من الاطلاع على دفاتر البلدية ثمّ إحصاء عدد رخص البناء المسلمة وعدد محاضر مخالفات البناء المسجلة، ثمّ دراسة ذلك في إطار الفارق بين عدد المساكن المحصاة خلال التّعدادين.

وعن أصناف المساكن المبنية داخل المدينة، فقد بلغ عدد العفوية منها والتي تمّ إنتاجها حتّى سنة 2004 خمسة آلاف مسكن كانت في أغلبها اجتماعية³، أي ما نسبته 51.72% من العدد الإجماليّ للمساكن (9667 مسكن)، توزّعت تاريخياً بين:

- 160 مسكن حتّى سنة 1970.

- 875 مسكن بين 1970 و1975.

- 3838 مسكن بين 1975 وماي 2004.

يعني ذلك أنه ومنذ تاريخ ارتقاء المدينة إلى مركز ولاية، سجّل المعدّل السنويّ لنموّ إجماليّ المساكن في المدينة 6.36%، وخلال نفس الفترة سجّل إنتاج المساكن عفوية النشأة (لم يرتبط بناؤها بمثال تهيئة و/أو لم يسند في شأنها ترخيص بناء) زيادة بمعدل 5.23% سنوياً، في حين سجّلت الزيادة السكانية نمواً سنوياً عادل نسبة 5.3% وهذا ما يعكس وبكلّ وضوح عمليات الإشغال غير المنظم للأرض في مدينة سيدي بوزيد وكذلك طبيعة الشريحة الاجتماعية المتحققة بسكنى المدينة والتي تتمثل في عامّة المجتمع، وهذا من الأمور الدقيقة والعالية الحساسية والتي

³ الإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان والتّهيئة الترابية بسيدي بوزيد، مارس 2005.

من شأنها أن تنبئ بعديد المخاطر على غرار ما آلت إليه البلاد من أحداث خلال شهر جانفي 2011 والتي ربّما ستبقى مشروع دراسة مستفيضة في عمل قادم.

الخاتمة

ظلّ المجال الحضري لمدينة سيدي بوزيد رهين جملة من المشاكل العقارية التي يصعب حلّها إلا بإحياء رأس المال العقاري الميّت وذلك عبر منح شهادات ملكية لشاغلي مجالها، خاصّة وقد تأكّدت سيطرة النموذج الفردي على خيارات التّوطن وعلى خيارات إنتاج المساكن، وبالتالي، لازالت المبادرة الفردية تتحكّم وإلى حدّ بعيد في إنتاج المجال الحضري سواء تعلّق الأمر بالموضع أو بمساحة المسكن أو بتصميمه. أضف إلى ذلك أنّ أنشطة الإنتاج السّكني في مدينة سيدي بوزيد لازالت تسجّل حركيّة دؤوبة ولكن مع تراجع نسبيّ لإنتاج السّكن العفويّ بفعل ازدياد الرّقابة البلدية على المجال، مقابل ميل لإنتاج السّكن العمودي، لا سيما في ظلّ التّراجع الكبير لما هو متاح من الأرض القابلة للإشغال السّكني.

المصادر والمراجع

- الجديدي، محمّد، مسائل في الجغرافيا الحضرية، المعهد الأعلى للتربية والتكوين المستمر، 1997، 558 صفحة.
- النصيري، حسن، المسألة العقارية والسكنية ودورها في تنظيم المجال الحضري بمدينة سيدي بوزيد، رسالة دكتوراه، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية بتونس، 2009، 382 صفحة.
- جماعي (بإشراف الحبيب دلالة)، الظاهرة الحضرية والتنمية في تونس، سلسلة مراجع، دار سیراس للنشر، 1993، 124 صفحة.
- المعهد الوطني للإحصاء، نتائج التعداد العام للسكان والسكنى، وزارة التنمية والتعاون الدولي، تونس، 1975.
- المعهد الوطني للإحصاء، نتائج التعداد العام للسكان والسكنى، وزارة التنمية والتعاون الدولي، تونس، 1984.
- المعهد الوطني للإحصاء، نتائج التعداد العام للسكان والسكنى، وزارة التنمية والتعاون الدولي، تونس، 1994.

المعهد الوطني للإحصاء، نتائج التعداد العام للسكان والسكنى، وزارة التنمية والتعاون الدولي، تونس، 2004.

ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط، الصّور الجوية لمدينة سيدي بوزيد، تغطية سنوات 1963 و 1992 و 1999 و 2001، والخريطتان الطبوغرافيتان لسنتي 1953 و 1993 والرّسم العقاري لسيدي بوزيد سنة 1961.

ADEF, *Evaluer un terrain. Aspects économiques et juridiques*, Paris, ADEF, 1994, 219p.

ADEF, *Aménagement foncier : les risques*, Paris, ADEF, 1995, 160p.

Ameur, Mohamed, *Fès...ou l'obsession du foncier*, URBAMA, fascicule de recherche n°25, Tours, 1993, 428pages.

Aydalot, Philippe, *Dynamique spatiale et développement inégal*, Economica, 1976, 336p.

Bailly, Antoine, *Les concepts de la géographie humaine*, Paris, Edition Masson, 1991.

Ben Jelloul, Mourad, *Bizerte, Promotion foncière et immobilière et croissance de l'espace urbanisé*, Faculté des Sciences Humaines et Sociales de Tunis, imp signes, 1999, 441 pages.

Dlala, Habib, « Etudes de quelques aspects du problème de l'habitat en Tunisie », in *R.T.G.*, n°5, 1980, pp. 41-59.

Granelle, Jean-Jacques, *Espace urbain et prix du sol*, Paris 7-France, SIREY, 1970, 296 pages.

Laborde, Pierre, « Les espaces urbains dans le monde », Série *géographie*, Nathan, Aubin Imprimeur, 1997, 240p.

Lévy, Jacques et Lussault, Michel (s/d), *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Paris, BELIN, 2003, 1034p.

Ministère du développement économique, *Monographie de Sidi Bouzid*, 1997, 63 p.

Tayachi, Hassen, *Les cités populaires programmées: solutions à l'habitat spontané à Tunis*, (f.l.s.h.t), 1988, 490p.

URAM, Schéma Directeur d'Aménagement de l'agglomération de Sidi Bouzid, ministère de l'Equipement, de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire, direction générale de l'aménagement du territoire, 2002, 111p.

Wackermann, Gabriel, *Géographie urbaine*, Paris, Ellipses, 2000, 239p.

ردمد 2050-1111

إنسانيات

المجلة الجزائرية في الأنثروبولوجيا و العلوم الاجتماعية

الجبيل : سكان و ثقافات

مارك كوت . لوسي بيتنجر . سارج أورمو
حسنني بوكرزازة . صابرينة أشرارد . نادية مساسي
عبد الوهاب بوشارب . جاك/ جوهر فيني-زانز
فاطمة ابرقن

مقالات متنوعة

عمر درّاس، دليلة صنهاجي-خياط

مواقف بحث

سيد أحمد بلال، أسماء هند تنقور، سميرة نقادي

« قراءات
« رسائل جامعية
« مجلات
« أخبار علمية

السنة الخامسة عشرة — عدد 53
جويلية — سبتمبر 2011

