

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي  
جامعة صالح بونبندر قسنطينة 3



معهد: تسيير التقنيات الحضرية  
قسم: تسيير المدن و التعمير

مذكرة ماستر

التخصص: تسيير المدن \_الحوكمة و التنمية المحلية\_

الشعبة: تسيير التقنيات الحضرية

## التسيير الحضري الجوّاري ومشاركة المواطنين

حالة حي الدقسي عبد السلام مدينة قسنطينة

تحت اشراف الأستاذ :

بوزرح فؤاد

مقدمة من طرف الطالبين:

❖ نوليزي هاجر

❖ المجادي رميساء

السنة الجامعية: 2019 \_ 2020

دورة: سبتمبر

## فهرس المواضيع

الصفحة	العنوان
2-1	مقدمة عامة
3	إشكالية

### الفصل الأول: مفاهيم و مصطلحات

06	مقدمة الفصل
07	*أولاً : مفاهيم عامة
07	1. المدينة
07	2. تعريف الحي
07	3. إطار الحياة
08	4. الفاعلون في المدينة
08	1.4 الفاعلون السياسيون
08	2.4 الفاعلون الاقتصاديون
08	3.4 الفاعلون التقنيون
08	4.4 الفاعلون الخواص
08	5. التسيير الحضري
08	6. المشاركة السكانية
09	7. مفهوم الجمعية
09	8. اشراك السكان في عملية التسيير
09	1.8 الاشراك:
09	2.8 أطراف المشاركة
10	1. دور الجمعيات في تسيير المدينة:
11	2. الحاكمة الحضرية
11	3. الحكم الراشد
12	4. المشاركة
12	5. الشفافية

12	6. التسيير الحضري الجوّاري
12	6.1 تسيير جوّاري
12	7. تعريف التحسين الحضري
13	ثانياً: واقع التسيير الحضري والتسيير الحضري الجوّاري في الجزائر
13	1. تطور السياسة العمرانية في الجزائر
13	1.1 مرحلة ما قبل الاستقلال
14	2.1 مرحلة ما بعد الاستقلال
24	2. لفاعلون في تسيير المجال الحضري
24	1.2 الفاعلون العموميون
24	1.1.2 الهيئات والمصالح الإدارية
24	2.2 الاعوان القضائيون
25	1.2.2 شرطة العمران
25	3.2 الفاعلون من اجل الانتاج السكني:
25	3.2 الفاعلون من اجل الانتاج السكني
25	3-2-1-الجماعات المحلية
25	3-2-2-المرقون العموميون للعقار
25	3-2-2-1-الوكالة المحلية للعقار
25	3-2-2-2-الوكالة العقارية الخاصة
26	3-3-الفاعلون العموميون والخواص في الانتاج السكني
26	3-3-1-الفاعلون العموميون
26	3-3-1-1-الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري
26	3-3-1-2-الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
27	3-3-1-3-وكالة تطوير وتحسين السكن
28	3-3-1-4-الصندوق الوطني للسكن
28	3-3-1-5-المؤسسة العمومية للسكن العائلي
28	3-3-1-6-مديرية السكن والتجهيزات العمومية
28	3-3-2-الفاعلون الخواص في الإنتاج السكني
29	3-4-1-الصندوق السعودي للتنمية
29	3-4-2-القروض البنكية

29	3-4-3- الهيئات الاقتصادية "المصارف والبنوك"
29	3-5- الهيئات المتدخلة في التخصيصات
29	3-5-1- المتدخلون العموميون
30	3-5-1-1- البلدية
30	3-5-1-2- الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين والحضريين
30	3-5-2- المتدخلون من الإدارة العامة
31	3-5-3- المتدخلون الخاص
31	3-5-3-1- الخواص الغير مخالفين للإطار القانوني للتسيير
31	3-5-3-2- الخواص المخالفون للإطار القانوني للتعوير
34	خلاصة الفصل

## الفصل الثاني: الدراسة التحليلية و الميدانية

35	مقدمة الفصل
36	المبحث الأول : الدراسة التحليلية لمدينة قسنطينة
36	1. تقديم مدينة قسنطينة
37	2. لمحة تاريخية
40	3. الخصائص الطبيعية
42	4. تضاريس مدينة قسنطينة:
43	المبحث الثاني : الدراسة التحليلية لحي الدقي
43	1. الموقع
45	2. الارتفاعات
46	3. عوائق التعوير
46	4. مراحل التطور العمراني
51	5. شبكة التقطيع
52	6. مشروع عملية اعادة تأهيل العقارات المبنية لحي الدقي عبد السلام
52	1.6. بطاقة تقنية للمشروع
52	1.1.6. محتوى المشروع
53	2.1.6. حصة الواجهات

57	2.2.6 مساحات زحف
59	3.2.6. الاسطح
60	المبحث الثالث: الوضع القائم لحي الدقسي عبد السلام
60	1. السكان
60	2. المساكن
60	1.2. نمط البناء
63	2.2. علو المباني
63	3.2. حالة المباني
66	3. المرافق
63	1.3. المرافق التعليمية
63	1.1.3 الطورين الأول و الثاني
63	1.2.3. الطور الثالث
68	2.3. المرافق الصحية
69	3.3. المرافق الإدارية
69	4.3. المرافق الاجتماعية
70	5.3. المرافق التجارية
72	6.3. المرافق الثقافية و الروحية
73	7.3. المرافق الرياضية
75	4. شبكة الطرق
77	5. الشبكات التقنية
77	1.5. شبكة مياه الشرب
77	2.5. شبكة الصرف الصحي
77	3.5. شبكة الكهرباء
78	4.5. شبكة الغاز الطبيعي
79	5.5. شبكة الانارة العمومية
80	6. المساحات الفارغة
80	1.6. الارصفة
80	2.6. المواقف للسيارات
81	3.6. المساحات الخضراء
82	4.6. مساحات اللعب
83	7. علاقة السكان بالمجالات العمرانية الخارجية النظافة
84	8. النظافة
85	9. شبكة النقل الحضري و المواصلات
86	ملخص الفصل

الفصل الثالث: واقع و آفاق التسيير المستقبلي للحي

88	تمهيد
88	المبحث الأول: واقع التسيير في حي الدقسي عبد السلام
88	1. الواقع القائم للتسيير داخل مجال الدراسة
88	2. مشاكل الاطار الحضري داخل الحي
89	1.2.1. المجال المبني
90	2.2.1.2. المجال الغير المبني
90	1.1.2.2.1. شبكات التقنية
90	1.1.2.2.2. شبكة الصرف الصحي
90	2.1.2.2.2. شبكة الانارة العمومية
91	2.2.2.2. المساحات الخضراء
92	4.2.2. الارصفة:
93	5.2.2.2. مواقف السيارات
94	6.2.2.2. أماكن الراحة و الالتقاء
94	7.2.2.2. الأثاث الحضري
95	3.2. النظافة
96	3. المسؤولون عن سوء التسيير داخل الحي
96	1.4. السياسة العامة لتسيير المدينة في الجزائر
97	ثانيا : استراتيجية التدخل في الحي
97	1. مختلف عمليات التدخل على المستوى التقني
97	1.2.1. التدخل على الاطار المبني
97	1.1.2.1. التدخل على مستوى السكن
98	2.1.2.2. التدخل على مستوى التجهيزات
98	2.2.2.2. التدخل على الاطار الغير مبني
98	1.2.2.1. الشبكات
99	2.1.2.2.2. شبكة المياه الصالحة للشرب
99	2.2.2.2. الطرق

99	2.2.2.2. الارصفة
99	3.2.2.2. مواقف السيارات
99	3.2.2. المساحات الخضراء
100	4.2.2. أماكن الراحة و الالتقاء
100	5.2.2. فضاءات لعب الاطفال
101	6.2.2. الأثاث الحضري
101	7.2.2. أماكن تجميع القمامة
102	3.2. التدخل على المستوى الاجتماعي للسكان
104	2. التدخل على مستوى التسيير الجوي
104	3. اقتراحات عامة في مجال التسيير الامثل
107	خلاصة الفصل
108	الخاتمة العامة

### المخلص :

إن التدهور الذي عرفه الإطار المعيشي داخل المجالات الحضرية بمختلف أشكاله سواء الاجتماعية ، الثقافية ، المجالية أو البيئية ، راجع إلى سوء التسيير وعدم التناسق بين الفاعلين ، جعل إطار التسيير الحضري الجوّاري ضروري و ذلك من أجل توفير إطار حياة ملائمة تحقق التواصل الاجتماعي ويبرز مظاهر التطور العمراني ، أخذنا حي الدقسي عبد السلام قسنطينة كمثال حول الموضوع نظرا للتهميش الذي يعاني منه سكان هذا الحي رغم استفادتهم من مشروع عملية إعادة تأهيل العقارات المبنية لحي الدقسي عبد السلام و الذي هو في طور الانجاز ، رغم وجود بعض النقائص التي يمكن تداركها من خلال تفعيل دور جمعيات الأحياء والمجتمع المدني في المشاركة في مختلف عمليات التدخل على مستوى الحي، والمحافظة على كل ما هو مكتسب.

### الكلمات المفتاحية :

التسيير الحضري ، التسيير الحضري الجوّاري ، المشاركة السكانية ، الحكم الراشد ، الحوكمة الحضرية ، الفاعلين في التسيير .

### Résumé :

La dégradation du cadre de vie au sein des sphères urbaines sous ses différentes formes, qu'elles soient sociales, culturelles, spatiales ou environnementales, est due à une mauvaise gestion et à des incohérences entre les acteurs, rendant nécessaire le cadre de la gestion des quartiers urbains afin d'offrir un cadre de vie adapté qui réalise la communication sociale et met en évidence les aspects du développement urbain. Nous avons pris le quartier Deksi Abd al-Salam Constantine comme exemple sur le sujet en raison de la marginalisation dont souffrent les habitants de ce quartier malgré son bénéfice du projet de processus de réhabilitation de l'immobilier bâti dans le quartier de Deksi Abd al-Salam, qui est en cours d'achèvement, malgré la présence de certaines carences auxquelles il est possible de remédier en activant le rôle des associations. Les quartiers et la société civile à participer aux différentes interventions au niveau du quartier, et à préserver tout ce qui est acquis.

### Mots clés :

Gestion urbaine, gestion urbaine des proximités, participation des citoyennes, bonne gouvernance, gouvernance urbaine et les acteurs de la gestion.