

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي  
جامعة صالح بونيدر  
قسنطينة 03



معهد تسيير التقنيات الحضرية  
قسم تسيير المدن والتعمير

الرقم التسلسلي:.....  
الرمز:.....

مذكرة ماستر

التخصص: تسيير المدن

الشعبة: تسيير التقنيات الحضرية

الحوكمة في تسيير الفضاءات المشتركة في الأحياء السكنية الجماعية  
"حالة مدينة عين عبيد\_قسنطينة\_"

تحت إشراف الأستاذة:  
د. جغار عائشة

مقدمة من طرف الطالبتين:  
لشطر الرميساء  
مساعدي خلود

السنة الجامعية 2018 / 2019

دورة : جوان

## الفهرس

الرقم	العناوين	صفحة
	مقدمة عامة.....	2
<b>الفصل الأول: الحوكمة و الفضاءات المشتركة في الأحياء السكنية الجماعية</b>		
	مقدمة الفصل الأول.....	9
<b>المبحث الأول: مفاهيم عامة</b>		
	أولاً: مفاهيم حول الحوكمة.....	10
1.	مفهوم الحوكمة.....	10
2.	مفهوم الحوكمة الحضرية.....	11
3.	مفهوم الحوكمة الراشدة.....	12
4.	مفهوم المجتمع المدني.....	13
5.	مفهوم التشاركية.....	13
6.	مفهوم التشاور.....	14
7.	مفهوم التنمية المستدامة.....	14
<b>ثانياً: مفاهيم حول تسيير الفضاءات المشتركة في الأحياء السكنية.....</b>		
1.	مفهوم التسيير.....	15
2.	مفهوم التسيير الجوّاري.....	15
3.	مفهوم الحي السكني.....	15
4.	مفهوم جمعية الحي.....	16
5.	مفهوم الفضاء العمومي.....	17
6.	مفهوم الفضاءات الخارجية.....	18
7.	مفهوم السكن الجماعي.....	18
8.	مفهوم الملكية المشتركة.....	18
	خلاصة المبحث الأول.....	19
<b>المبحث الثاني: مدخل إلى الحوكمة والفضاءات المشتركة في الأحياء السكنية الجماعية</b>		
	أولاً: نشأة وأساسيات الحوكمة.....	20
1.	التأصيل التاريخي لمفهوم الحوكمة.....	20
2.	خصائص الحوكمة (المبادئ).....	21

22	أهداف الحوكمة.....	3.
22	مستويات الحوكمة.....	4.
23	الفاعلون في الحوكمة ( مكونات الحوكمة).....	5.
25	ظهور الحوكمة في الجزائر وارتباطها بتسيير المدن.....	6.
26	مبادئ الحوكمة في الجزائر.....	7.
26	مبادئ الحوكمة في قانون البلدية الجديد (القانون 10/11).....	1.7
27	مبادئ الحوكمة في قانون الولاية الجديد (07/12).....	2.7
28	ثانيا: تسيير الفضاءات المشتركة في الأحياء السكنية الجماعية.....	
28	ظهور السكن الجماعي في الجزائر.....	1.
28	أنواع السكن الجماعي في الجزائر.....	2.
30	مكونات الملكية المشتركة.....	3.
30	الأجزاء الخاصة وتكوينها.....	1.3
31	الأجزاء المشتركة وتكوينها.....	2.3
33	مكونات الفضاءات الخارجية المشتركة داخل الأحياء السكنية الجماعية.....	4.
34	خصائص الملكية المشتركة.....	5.
35	مزايا وعيوب الملكية المشتركة.....	6.
35	مزايا نظام الملكية المشتركة.....	1.6
35	عيوب نظام الملكية المشتركة.....	2.6
36	إدارة وتسيير الملكية المشتركة.....	7.
37	تسيير وإدارة العمارات الجماعية.....	1.7
37	إشراك المواطن في عملية تسيير الفضاءات الخارجية المشتركة.....	2.7
37	الفاعلون في تسيير الفضاءات الخارجية المشتركة في الأحياء السكنية ودورهم..	8.
38	الفاعلون.....	1.8
38	دور الفاعلون.....	2.8
39	خلاصة المبحث الثاني.....	
40	خاتمة الفصل الأول.....	
<b>الفصل الثاني: تسيير الفضاءات المشتركة في الأحياء السكنية الجماعية في مدينة عين عبيد</b>		
42	مقدمة الفصل الثاني.....	
<b>المبحث الأول: دراسة تحليلية لمدينة عين عبيد</b>		

43	أولاً: تقديم مدينة عين عبيد.....	
43	الموقع الإداري لمدينة عين عبيد.....	1.
44	التطور التاريخي لمدينة عين عبيد.....	2.
44	أصل تسمية مدينة عين عبيد.....	1.2
44	أصل السكان.....	2.2
45	التوسع العمراني لمدينة عين عبيد.....	3.3
48	ثانياً: الدراسة السكانية والسكنية لمدينة عين عبيد.....	
48	الدراسة السكانية.....	1.
48	تطور سكان مدينة عين عبيد ما بين الفترة 1966_2019.....	1.1
48	التركيبة السكانية لسكان مدينة عين عبيد 2008.....	2.1
49	تطور معدل التحضر لبلدية عين عبيد للفترة الممتدة من 1987_2017.....	3.1
49	الدراسة السكنية.....	2.
49	الخطيرة السكنية في مدينة عين عبيد (التجمع الحضري الرئيسي).....	1.2
49	أنماط السكن في مدينة عين عبيد.....	1.1.2
52	صيغ السكن الجماعي بمدينة عين عبيد.....	2.1.2
56	مكونات الفضاءات المشتركة في مدينة عين عبيد.....	3.1.2
56	الفاعلون في تسيير الفضاءات المشتركة في مدينة عين عبيد ومهامهم.....	3.
56	مصالح البلدية.....	1.3
57	ديوان الترقية والتسيير العقاري.....	2.3
58	جمعيات الأحياء.....	3.3
59	خلاصة المبحث الأول.....	
<b>المبحث الثاني: دراسة واقع تسيير الفضاءات المشتركة في الأحياء السكنية الجماعية في مدينة عين عبيد</b>		
61	أولاً: تحليل نتائج المقابلات.....	
62	ثانياً: تحليل نتائج الاستبيان.....	
63	السكن العمومي الإيجاري.....	1.
63	حي 600 مسكن.....	1.1
63	فيما يخص الأفراد المبحوثين.....	1.1.1
63	فيما يخص ملكية السكن.....	2.1.1

63	.....فيما يخص السكن	3.1.1
64	.....فيما يخص السكان	4.1.1
65	.....فيما يخص الملكية المشتركة	5.1.1
65	.....الأجزاء المشتركة	1.5.1.1
68	.....المجال الخارجي المشترك	2.5.1.1
72	.....التجهيز الحضري	3.5.1.1
73	.....فيما يخص الفاعلين في التسيير	6.1.1
74	.....فيما يخص الحوكمة	7.1.1
77	.....حي 100 مسكن	2.1
78	.....فيما يخص الأفراد المبحوثين	1.2.1
78	.....فيما يخص ملكية السكن	2.2.1
78	.....فيما يخص السكن	3.2.1
79	.....فيما يخص السكان	4.2.1
80	.....فيما يخص الملكية المشتركة	5.2.1
80	.....الأجزاء المشتركة	1.5.2.1
82	.....المجال الخارجي المشترك	2.5.2.1
87	.....التجهيز الحضري	3.5.2.1
87	.....فيما يخص الفاعلين في التسيير	6.2.1
88	.....فيما يخص الحوكمة	7.2.1
90	.....السكن الاجتماعي التساهمي	2.
90	.....حي 40 مسكن اجتماعي تساهمي	1.2
91	.....فيما يخص الأفراد المبحوثين	1.1.2
91	.....فيما يخص ملكية السكن	2.1.2
91	.....فيما يخص السكن	3.1.2
91	.....فيما يخص السكان	4.1.2
92	.....فيما يخص الملكية المشتركة	5.1.2
92	.....الأجزاء المشتركة	1.5.1.2
95	.....المجال الخارجي المشترك	2.5.1.2
99	.....التجهيز الحضري	3.5.1.2

99	.....فيما يخص الفاعلين في التسيير	6.1.2
100	.....فيما يخص الحوكمة	7.1.2
103	.....حي 45 مسكن اجتماعي تساهمي	2.2
103	.....فيما يخص الأفراد المبحوثين	1.2.2
103	.....فيما يخص ملكية السكن	2.2.2
103	.....فيما يخص السكن	3.2.2
104	.....فيما يخص السكان	4.2.2
105	.....فيما يخص الملكية المشتركة	5.2.2
105	.....الأجزاء المشتركة	1.5.2.2
107	.....المجال الخارجي المشترك	2.5.2.2
111	.....التجهيز الحضري	3.5.2.2
112	.....فيما يخص الفاعلين في التسيير	6.2.2
112	.....فيما يخص الحوكمة	7.2.2
116	.....خلاصة المبحث الثاني	
117	.....خاتمة الفصل الثاني	
119	.....خاتمة عامة	

## الملخص:

تعتبر الحوكمة في تسيير الفضاءات المشتركة في الأحياء السكنية الجماعية من أهم وأحدث المواضيع التي يجب الاهتمام بها خلال الوقت الراهن، وذلك من خلال تكريس مبدأ المشاركة والمسؤولية في تسيير المدينة وإشراك المواطن في تسيير فضائه العمراني خاصة الفضاء المشترك منه. عرفت الفضاءات المشتركة تدهورا وإهمالا على مستوى أغلب الأحياء السكنية الجزائرية وهذا راجع لغياب التنسيق والرقابة بين مختلف الفاعلين. ولمعرفة مدى تطبيق مبادئ الحوكمة في تسيير الأحياء السكنية وكمثال حول الموضوع اخترنا دراسة مدينة عين عبيد ولاية قسنطينة كعينة مصغرة عن المدن الجزائرية التي شهدت تدهورا على مستوى أغلب فضاءاتها المشتركة. فالبرغم من وجود بعض المبادرات التطوعية من طرف السكان لتحسين مظهر هذه الفضاءات إلا أنها تبقى غير كافية لتحقيق التسيير المحكم والرشيد.

## الكلمات المفتاحية:

الحوكمة\_ الفضاءات المشتركة\_ الأحياء السكنية الجماعية\_ تسيير\_ إشراك المواطن.

## Résumé :

La gouvernance dans la gestion des espaces communs dans les quartiers résidentiels collectives est considérée l'un des sujets les plus importants et les plus récents, en consacrant le principe de participation et de responsabilité à la gestion de la ville et en impliquant le citoyen dans la gestion de son espace urbain, en particulier de l'espace commun. Les espaces communs ont été caractérisés par la détérioration et la négligence au niveau de la plupart des quartiers résidentiels algériens, en raison de l'absence de coordination et de contrôle des différents acteurs. Afin de connaître dans quelle mesure les principes de gouvernance sont appliqués dans la gestion des quartiers résidentiels, nous avons pris comme exemple autour du sujet traité la ville d'Ain Abid de la wilaya de Constantine, comme un petit échantillon de villes algériennes, là où ce dernier a vu une dégradation au niveau de la plupart de leurs espaces communs. Malgré l'existence de certaines initiatives volontaires des citoyens pour améliorer l'apparence de ces espaces, ils restent insuffisants pour parvenir à une gestion ordonnée et rationnelle.

**Les mots clés :** la gouvernance\_ les espaces communs\_ les quartiers résidentiels collectives\_ la gestion\_ la participation de citoyen.