***المــدن الــدينـاميكيــة المجـــالية و التسييــــر***

***مــــاستــــــر 1***

***الـــــوحـــــــــدة /***

إعادة التأهيل الحضري Requalification Urbaine ( S 3 )

***مقــــــدمـــة عــــــامــــة /***

تعرف عملية إعادة التأهيل الحضري ، بأنها عبارة عن مجموعة عمليات تقنية للتدخل على الأنسجة الحضرية ، لاسيما بالمدن الكبرى .

و يرجع السبب في ذلك إلى تدهور الأنسجة الحضرية و كذا النشاطات و الوظائف داخل الممدن الكبرى . إذ أصبحت هذه الأنسجة لا تتماشى و متطلبات سكان الحضر ( قدم البناء ، إهتراء النسيج ، تدهور الوظائف و النشاطات ، نقص الرفاه و المرافق ... ) .

و بذلك يمكن القول ، بأن إعادة التأهيل الحضري هو جميع عمليات التدخل على الأنسجة و الوظائف وفق مخططات دقيقة للتدخل ، إعادة الاعتبار للأحياء السكنية و خلق ديناميكية وظيفية و مجالية .حيث يتم ذلك عن طريق عدة عمليات للتدخل نذكر أهمها : الأنسجة العمرانية القديمة التي تتطلب عمليات إعادة تأهيل ثقيل ( تجديد أو ترميم ، متوسط أو خفيف . كما تنص عليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي 16– 55 المؤرخ في 01/02/2016 الذي يحدد شروط و كيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة ( 40 مادة مبوبة على نحو خمسة فصول ) .

- الإطلاع على المرسوم التنفيذي 16 – 55 ( نسخة مرفقة )

- الإطلاع على المرسوم 83 – 684 المؤرخ في 26/11/1983 ( 14 مادة و 5 فصول )

***تعـــــريـــف و مـــدخـــــل***

- مراجعـــة أنمــاط التــوسع للمـــدن : عن طريق التحصيصــات ، أو البنــاء الفوضوي ،

أو الترقوي ... .

- مراجعة أشكال التوسع للمدن : حسب الشكل الهندسي أو الأشكال الهندسية .

- مراجعة الوحــدات المـــدروسة و التي عالجت أنمـــاط و أشكـــال التــوسع .

تهــدف عمليـة إعــادة التأهيــل الحضري إلى البحث و تطور و تحسين القيم الرمزية ( ( Symbolique ، الجمــالية ( ( Esthétique ، المجـــالية ( ( Spatiale و الوظيفيـــة ( ( Fonctionnelle للمدن .كما تهدف أيضا ، وفي إطار التنمية الحضرية المستدامة إلى التدخل على النسيـــج الحضــــري القــــــائــم أو المبنــــي و إجتنــــــاب ظـــــاهرة التمــــــدد للمـــــدن

( L’étalement Urbain) باتجاه الأطراف . و يرجع السبب في ذلك إلى إعادة الاعتبار و تحديث للأنسجة الحضرية للرفع من قيمتها التجارية ( Revalorisation Vénale ) و درجة الرفاه ( Confort et Urbanité ) للمساكن .

يمكن إعادة تأهيل نسيج حضري قائم أو الشبكات المختلفة ((VRD أو المرافق المهيكلة للمجال أو المركزية ( ( Centralité أو مجالات عمومية أخرى ( ( Les espaces publics . كما يمكن أن تكون عملية إعادة التأهيل العمراني شاملة أو جزئية حسب عدة متغيرات للتهيئة ( التجديد الحضري ، الهيكلة ، الترميم ... ) .

مــــــــــلاحظـــــــة :

يجب البحث حول المصطلحات المفتاحية التي لها علاقة مباشرة بعملية إعادة التأهيل نـــذكر أهمهـــا :

Rénovation – Restauration – Réhabilitation – Restructuration – Renouvellement urbain – Restitution urbaine

***I - كيـــف يتــم تحضيــر إعـــادة التــأهيل و مــا هـــي أهـــم العـــوائــق ؟***

تحضر عملية إعادة التأهيل الحضري ، بالمفهوم الواسع ، وفق منهجية محكمة ، نظرًا لصعوبة تجسيد و نجاح هذه العملية . حيث تصنف عملية إعادة التأهيل الحضري من أصعب عمليات التدخل على الأنسجة و ذلك لعد أسباب نذكر أهمها :

- كلفـــة المشـــروع البـــــاهظــــــة و قلــــة مصــــادر التمـــــويـــــــل .

- كلفة تحضير المشروع ( الدراسة الأولية ، و الدراسة التطبيقية ) .

- إشكالية تحويل السكان بصفة مؤقتة أو نهائية ، نظرًا لرفض السكان مغادرة البناية أو الحي .

و بصفة عامة تحضر علمية إعادة التأهيل بإشراك جميع المتدخلين : السلطات العمومية الجماعات المحلية ، السكان ، المجتمع المدني ، مكاتب الدراسات ، المهندسين ، الخبراء ، الممولين ... حيث يتدخل كل واحد حسب اختصاصه مع العلم بأن أهم المتدخلين هم : السلطات العمومية ، الخبراء و المهندسين ، السكان و الممولين .

و لنجاح عملية إعادة التأهيل ، يجب التركيز حول مؤشرين جوهريين و هما :

- دراسة ميدانية و تقنية شاملة ، دقيقة و حديثة .

- التفكير حول الممول أو الممولين ( ( Bailleurs

و للأسف الشديد ، فإن هاذين الشرطين غير متوفرين في الجزائر مما أدى إلى تجنب السلطات العمومية من برمجة أي عملية إعادة التأهيل منذ الاستقلال ، باستثناء بعض العمليات القليلة جدَا . سوف نذكر و ندرس بدقة عملية إعادة تأهيل حي رحماني عاشور ( باردو ) بقسنطينة عام 2008 و 2009 .

***II - التشــــــريعـــــــات و إعـــــــــادة التأهيــــــــــل في الجــــــــزائــر***

هناك شح تشريعي كبير فيما يخص القوانين المتعلقة بإعادة التأهيل الحضري .

فمنذ الاستقلال لم يصدر إلا مرسومين و هما :

- المرسوم التنفيذي رقم 83/684 المؤرخ في 26/11/1983 ، الذي يحدد و يعرف حالات التدخل على الأنسجة الحضرية القائمة . و هو عبارة عن مرسوم يتضمن 12 مادة سطحية تعرف أهم عمليات التدخل على الأنسجة الحضرية القديمة مثل : التجديد ، الترميم ... .

- المرسوم التنفيذي رقم 16/55 المؤرخ في 01/02/2016 ، الذي يحدد شروط و كيفيات التدخل على الأنسجة الحضرية القديمة . تضمن هذا المرسوم 40 مادة مبوبة على نحو خمسة فصول ، مقدمة عامة و تعريفات . و قد جاء بهذا المرسوم عدة طرق و منهجية محكمين للتدخل على الأنسجة و إعادة تأهيلها .

***III*** – ***بحـــث عــــن طـــريــق بــرامـــج قـــوقــــل " Google "***

يجب البحث عن هذه المصطلحات و المفاهيم المتعلقة بإعادة التأهيل أهمها :

Restauration – Rénovation Urbaine – Renouvellement Urbain –Requalification Urbaine – Gentrification – Restructuration – Réhabilitation – Régénération Urbaine – Restitution Urbaine

***IV – معــاينة و دراســة عمليــة إعـــادة تـأهيـل حـي " باردو " بقسنطينـــة***

- مـــوقــــع المشـــــروع و أسبــــابـــه

- المساحة العقارية للمشروع ( 26 هـ )

- كلفة المشروع وعوائقه الاجتماعية المجالية والوظيفية

- مقارنة أهداف المشروع و الحالة الراهنة له