

**ندوة دولية حول**  
**"السياسات السكنية في تونس والمتوسط: التوجهات والاكراهات والأفاق"**  
**تونس 17-18 أفريل 2025**  
**دعوة للمشاركة**

ينظم مخبر **"الحوكمة والتنمية الترابية"** بجامعة تونس خلال شهر أفريل 2025، ندوة دولية حول  
**موضوع:**  
**"السياسات السكنية في تونس والمتوسط: التوجهات والاكراهات والأفاق"**

أولت أغلب حكومات العالم خلال العشريتين الأخيرتين، لقطاعي السكن والعقار مكانة هامة في إطار سياسات التنمية الترابية. يعكس ذلك أهمية مسألة السكن في تحقيق الرفاه للمواطنين والحفاظ على كرامتهم. وانطلاقا من هذا التشخيص، نهدف من خلال هذه الندوة إلى تسليط الأضواء على العقارات السكنية في البلدان المغاربية والمتوسطية باعتباره قطاع يواجه اكراهات متنوعة بسبب تنامي الازمات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية على الصعيدين الداخلي والعالمي.

تهدف مختلف الحكومات من وراء سياستها التنموية إلى توفير السكن للجميع وذلك بإرساء أنظمة تعنى بتنظيم أسواق العقارات والسكن مع الحرص على اشتغال أمثل للأرض الحضرية وتفاذي التوسع العمراني على حساب الأراضي الزراعية وحماية المجال البحري العمومي. ويهدف هذا الإجراء إلى إيقاف توسع مناطق انتشار المباني المنجزة دون تراخيص ودون تهيئة وهي ظاهرة ما انفكت تتعاضد في بلدان المغرب العربي منذ خمسينات القرن الماضي. وقد مثلت هذه المسألة موضوع دراسات غزيرة اعتبر البعض منها أعمالا أساسية على غرار بحوث جلييلة القاضي حول القاهرة ومحمد عامر حول مدينة فاس ومرشد الشابي حول مدينة تونس وغيرها.

وللحد من تفاقم الظاهرة في تونس وتنظيم توسع مباني عُبئت جهود عدة مؤسسات عمومية على غرار الشركة الوطنية العقارية بالبلاد التونسية والصندوق الوطني للادخار السكني، الذي تحول منذ سنة 1989 إلى بنك الإسكان والوكالة العقارية للسكنى. ونظرا لارتفاع قيمة العقارات والمساكن، لم تتمكن هذه المؤسسات من توفير السكن سوى لفئات الاجتماعية القادرة على الدفع وأساسا الطبقة الوسطى التي مكنتها أجورها من الاستفادة من مختلف أنواع القروض - (Miossec J.- Ameur M. et Naciri M., 1985 ;

M. et Signoles P., 1985 ; Ben Jelloul, 1999)

وقد رافق الخصومة المتزايدة للاقتصاد التونسي تخلي الدولة تدريجيا على دعم السكن الاجتماعي (Aloui F, 2020). واحتدّت الوضعية منذ سنة 2008 بسبب تداعيات الأزمة الاقتصادية العالمية التي شملت الأقطاب الدولية الكبرى والتي أثّرت سلبا على اقتصاديات البلدان التابعة وأدت إلى تداين المؤسسات المالية المانحة. وزادت أحداث الربيع العربي وجائحة كورونا من تعقيد وضعية قطاع السكن بأغلب البلدان، حيث بلغ التضخم أعلى مستوياته وانهارت مبيعات المساكن خاصة منذ سنة 2022. كما تراجعت الاستثمارات العقارية بسبب ارتفاع أسعار مواد البناء والزيادة المشدّدة في نسب فائدة القروض البنكية. وفي هذا الإطار، المتسم باحتداد الأزمة، تطرح التساؤلات التالية:

ماهي ردة فعل سوق السكن المنظم وغير المنظم؟ وهل شملت هذه الازمة الباعثين العقاريين غير المنظمين وكيف تأقلموا معها؟

لقد مكنت هذه الوضعية السوق العقارية غير القانونية من تسريع النشاط من جديد حيث تعددت البناءات دون ترخيص مما انجر عنه تآكلا كبيرا للأراضي الزراعية والمجالات الطبيعية. غير أنّ تزايد أسعار مواد البناء أدى بدوره إلى ارتفاع القيم العقارية، بما في ذلك في القطاع العقاري غير المنظم الذي كان في السابق ملجأ المقصيين من القطاع المنظم. فما هي إذن استراتيجيات التأقلم التي بلورتها الأطراف الفاعلة؟ وكان من نتائج الارتفاع الهام للقيم العقارية عدم الامتثال شبه المنهجي لقواعد التعمير التي نصت عليها الوثائق ذات العلاقة مما أدّى في اغلب البلدان، إلى تفتّش ظاهرة الزبونيّة وضعف هياكل الرقابة والتصرّف في المدينة محليًا. ومن المفيد هنا، أن نطلب من الباحثين إبراز ماذا قدمت فترة "الربيع العربي" من إجابات حول تصورات جديدة في مجال التعمير تكون أقل صرامة وأكثر ديمقراطية أو تشاركية، الخ.

وهذا ما يدفعنا إلى طرح التساؤل التالي: هل يمكن في ظل تفاقم الأزمة العقارية إيجاد نوع من التوافق بين مصالح الفاعلين في قطاع البعث العقاري والسكني من جهة ومصالح مختلف الفئات من طالبي السكن من أجل تحقيق إنصاف ترابي من جهة أخرى؟

وفي هذا الإطار ندعو الباحثين إلى المساهمة في أعمال هذه الندوة وفق محاور ثلاثة تمثل مرتكزات لتقاطع مساهمات من اختصاصات متنوعة كالجغرافيا وعلوم المدينة وعلم الاجتماع والعلوم السياسية والاقتصاد... الخ

**1- يهتم المحور الأول بإعادة تعريف أهداف السياسات السكنية ووسائلها بمختلف أقطار المغرب العربي والبحر الأبيض المتوسط تماثيا مع الأطر العامة للمتغيرات السياسية والاقتصادية والاجتماعية وينطلق التحليل من دراسة التحولات التي شهدتها سنوات 1990 و2000 (التحرر الاقتصادي وظهور فاعلين خواص ومستثمرين أجنب في الإنتاج العقاري والإسكاني) مع التركيز على التحولات المستجدة والاهتمام بنتائج هذه السياسات على الأسواق العقارية والمساكن وعلى قدرة الدولة على "توفير" السكن بأسعار**

معقولة من جهة، وعلى منطق التعديل الذي أقرته الدولة لصالح الفئات الاجتماعية الأقل قدرة على الدفع (سكن اجتماعي، المساعدة على التمويل، إعادة تأهيل الأحياء العشوائية...) من جهة أخرى.

2- **يهتم المحور الثاني بالفاعلين في الإنتاج العقاري والإسكاني:** الفاعلون العموميون والباعثون العقاريون الخواص والمستثمرون الأجانب أو الأسر (الراجعون للسوق المنظمة وغير المنظمة) مع الاهتمام بالرهانات المرتبطة بالإنتاج المذكور واستراتيجيات ومنطق تدخلات هذا أو ذلك في القطاع. ويمكن تحليل مختلف المعوقات العقارية والمالية والقانونية التي تواجهها هذه الأطراف الفاعلة من توضيح الديناميات الخاصة بالمدن المدروسة وفهم مختلف الظواهر المرتبطة بتوسعها غير المراقب و/ أو غير القانوني.

3- **يهتم المحور الثالث بتحليل التأثيرات المجالية والبيئية والاجتماعية والاقتصادية للسياسات السكنية وأدواتها مع إيلاء أهمية للنقص الحاصل في مستوى التنسيق بين ديناميات التحضر الحالية الناجمة عن تأثير السوق المنظمة وغير المنظمة من جهة، ومحاولات تنظيم استخدام الأرض الحضرية بواسطة وثائق تخطيط غير ناجعة منذ صدورها من جهة ثانية.** كما يمكن التطرق للتعوير بواسطة المشاريع ونتائجه (إقصاء السكان الفقراء من الأحياء المركزية والأحياء القصديرية شبه المركزية التي شهدت مواضعها في السنوات الأخيرة ارتفاعا هاما للقيم العقارية: التحركات السكنية ومعوقات وتأثيراتها: "التنقلات أفسرية" لسكان الأحياء القصديرية على سبيل المثال، الذين تم نقلهم وإعادة إسكانهم على بعد مسافة 40 كيلومترا من المراكز في غياب وسائل النقل، الخ.).

### تقديم الملخصات

-يقدم الباحث ملخصا في حدود 2000 كلمة. ويتضمن الملخص العنوان والإشكالية المطروحة والتمشي المنهجي والنتائج المنتظرة مع اعتماد خط Time New Roman حجم 12 بالنسبة للغة الفرنسية و14 للغة العربية وتباعد الأسطر عادي. ويجب أن تتضمن الصفحة الأولى اسم أو أسماء الباحثين والبريد الإلكتروني وخمس كلمات مفاتيح. وترسل المقترحات على البريد الإلكتروني التاليين [labo.gouvernancedeveloppement@gmail.com](mailto:labo.gouvernancedeveloppement@gmail.com) / [fadhialoui@yahoo.fr](mailto:fadhialoui@yahoo.fr)

### نشر وقائع الندوة

- يتم نشر المداخلات التي يقرها أعضاء اللجنة العلمية.
- مكان الندوة: كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية بتونس.
- الندوة موجهة للباحثين والمدرسين والطلبة ومكونات المجتمع المدني والجماعات المحلية والطلبة والصحفيين.
- لغة الندوة: العربية والفرنسية والإنجليزية.

## -أعضاء اللجنة العلمية

فضيلة العلوي (جامعة منوبة- تونس)، عمر بلهادي، الحبيب بن غربية، مراد بن جلول، فوزي الزارعي، نجاه الحمزاوي، نسيم الدريدي، صديق الفازعي، عبد الستار بن احمد (جامعة تونس، تونس)، هند بن عثمان، سامي ياسين التركي (جامعة قرطاج- تونس)، محمد بريان (جامعة الرباط - المغرب)، علي بن نصر (جامعة صفاقس- تونس)، حسن بوبكري (جامعة سوسة- تونس)، بيار سنيول (جامعة تور- فرنسا)، جمال تلايجية (جامعة الباجي مختار- عنابة- الجزائر)، احمد بوسماحة (جامعة ام البواقي- الجزائر).

## أعضاء لجنة التنظيم

فضيلة العلوي، أنور الهاشمي (جامعة منوبة- تونس)، مراد بن جلول، فوزي الزارعي، سارة بن جبارة، إبراهيم الجزيري، مهى بوجليدة، خالد عبازة، محمد الشريف (جامعة تونس، تونس)، سيرين خضر (جامعة جندوبة، تونس).

## تواريخ هامة

-الموعد النهائي لتقديم الملخصات: 31 جويلية 2024.

-موعد الإعلام بنتائج التقييم: 15 أوت 2024.

آخر موعد لقبول الورقة العلمية الكاملة: 30 جانفي 2025.

-تاريخ انعقاد الندوة العلمية: 17 و18 أبريل 2025.

-19 أبريل 2025 الزيارة الميدانية