

جمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
Ministère de l'enseignement Supérieur et de la Recherche scientifique



جامعة محمد بوضياف بالمسيلة
معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم : تسيير المدينة
شعبة : تسيير التقنيات الحضرية
تخصص: تسيير المدينة

مذكرة تخرج مكملة لنيل شهادة ماستر أكاديمي

العنوان

أثر استراتيجية التمويل على إنتاج السكن الاجتماعي في
الجزائر بعد 1990
دراسة حالة: مدينة المسيلة

تحت اشراف:
- الأستاذ دحدوح جمال.

إعداد الطالب:
- بلخير علي.

السنة الجامعية: 2015/2016.

التشكرات

وأنا أضع اللمسات الأخيرة لهذا البحث ... لا يسعني الا أن أتقدم بالشكر
الجزيل الى أستاذي المشرف: د. دحدوح جمال، والى كل أساتذتي وكل زملائي
في معهد تسيير التقنيات الحضرية، كما أشكر كل من قدم لي الدعم سواء كان
علميا أو معنويا ، وكذا كل من يسر لي سبل الحصول على المعلومات
الضرورية لهذا العمل من إدارات ومكاتب دراسات، وجميع من ساهم من قريب
أو بعيد في إعداد هذه الدراسة.

الإهداء

الى والدي الكريم أمد الله في عمره.

الى أمي و أمي حفظهما الله.

الى أخي العزيز اسماعيل .

الى إخوتي جميعا.

الى كل الأهل والأحباب.

إلى أستاذتي ومشرفي الذي لم يبخل عنا بزادها المعرفي ولا بكلماتها الطيبة.

الى كل من مسح دمعاً، و أشعل شمعا ، وأخلص مسعى في هذه الأمة .

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

فهرس المحتويات

الرقم	العنوان	الصفحة
	مقدمة عامة	13
	الفصل التمهيدي: المنطلقات البحثية	17
1.	الإشكالية	18
2.	الفرضيات	20
3.	أهداف الدراسة	22
4.	أهمية الدراسة	14
5.	أسباب اختيار الموضوع	22
6.	المنهجية المتبعة وتقنيات البحث	23
7.	الدراسة السابقة	24
8.	تحديد المفاهيم	27
	الفصل الثاني: السياسة السكنية وتمويل السكن في الجزائر	39
	مقدمة	40
	السياسة السكنية في الجزائر	41
I	قطاع السكن غداة الاستقلال	41
1	برامج سكنات من نوع "Les carcasses" هياكل	41
2	برامج سكنات من نوع نظام الرهن العقاري "FDH"	41
3	برامج سكنات ذات الإيجار المتوسط "HLM"	42
II	المرحلة الأولى لسياسة السكنية (مرحلة مخططات التنمية)	42
1	مرحلة المخطط الثلاثي 1967-1969	42
1.1	برنامج السكن الحضري	43
2.1	برنامج السكن الريفي	43
2	مرحلة المخطط الرباعي الأول 1970-1973	44
1.2	برنامج السكن الحضري	45
2.2	برنامج السكن الريفي	45
3	مرحلة المخطط الرباعي الثاني 1974-1977	46
1.3	برنامج السكن الاجتماعي (الحضري)	46
2.3	برنامج السكن الريفي	47
4	مرحلة المخططين الخماسين 1980-1989	48
1.4	برنامج السكنات الحضرية	49
أ	برنامج السكن الاجتماعي	49

50	برنامج السكن الترقوي	ب
50	برنامج السكن الريفي	ج
50	المرحلة الثانية للسياسة السكنية (مرحلة التحولات الاقتصادية)	III
50	المرحلة (1990-1994)	1
50	برامج السكنات الحضرية	1.1
51	برنامج السكن الاجتماعي	أ
51	برنامج السكن الترقوي	ب
52	برنامج السكنات الريفية	2.1
52	المرحلة (1995-2000)	2
52	برنامج السكنات الحضرية	1.2
53	برنامج السكنات التطورية (التساهمية أو المساعدة)	أ
55	السكن التساهمي	ب
55	برنامج السكن الاجتماعي	ج
55	برنامج السكن الترقوي	د
55	برنامج السكنات الريفية	2.2
56	وضعية السكن بعد سنة 2000 في الجزائر	3
56	برنامج السكنات الحضرية	1.3
56	برنامج سكنات البيع عن طريق الايجار	أ
57	برنامج السكن التساهمي	ب
57	برنامج السكن الاجتماعي	ج
57	برنامج السكن الترقوي	د
57	الوضعية الحالية للسكن	4
59	تمويل السكن الاجتماعي	
59	تعريف التمويل	I
59	الهيئات الممولة في إنتاج السكن	II
59	الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP)	1
60	الصندوق الوطني للسكن (CNL)	2
60	طريقة تمويل أنواع السكن من طرف CNL	1.2
60	تمويل السكن الاجتماعي من 1965 إلى 2000	1.1.2
61	تعديل نظام تمويل السكن الاجتماعي	أ
63	تمويل السكن الريفي المدعم	2.1.2
64	تمويل السكن الترقوي LPA (التساهمي)	3.1.2
67	تمويل السكن البيع بالإيجار	4.1.2
69	الخصائص	3

69	الترقيات العقارية	1.3
69	الترقيات العقارية الخاصة	أ
69	الترقيات العقارية العمومية	ب
70	الهيئات المتدخلة في إنتاج السكن	.III
70	صاحب المشروع	1
70	مكتب الدراسات	2
70	مقاوله الإنجاز	3
70	الصندوق الوطني للسكن (CNL)	4
71	الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL)	5
71	مديرية البناء والتعمير والسكن (DUCH)	6
72	خلاصة الفصل	.IV
73	الفصل الثاني: قراءة عامة لمدينة المسيلة	
74	مقدمة	
75	ولاية المسيلة	1
76	مدينة المسيلة	2
77	التطور السكاني	3
78	التنظيم الفضائي والعمراني لمدينة المسيلة	4
78	الهيكلية العامة	1.4
79	الارتفاعات وعوائق التوسع	2.4
80	التقسيم المجالي	3.4
81	المرافق والتجهيزات	4.4
82	نمط السكن	5.4
83	تطور السكن الاجتماعي	5
84	الانجازات العمرانية التي تمت في مدينة المسيلة	6
85	السكن الاجتماعي التجاري بمدينة المسيلة	7
86	اختيار الأحياء المدروسة	8
87	تقديم حي 150 مسكن اجتماعي	1.8
89	تقديم حي 200 مسكن اجتماعي	2.8
90	خلاصة الفصل	.III
91	الفصل الثالث: الدراسة التحليلية لحي 150 مسكن	
92	مقدمة	
93	التحليل المورفولوجي للحي	.I
94	شكل الجزيرة مساحتها وأبعادها	1
94	مساحة الحي (المبنية والغير المبنية)	2
96	الإطار المبني	1.2

98	الإطار الغير المبني (الفضاءات الحضرية)	2.2
98	الطرق	1.2.2
99	الأرصفة	2.2.2
99	مواقف السيارات	3.2.2
100	المساحات الخضراء ومساحات اللعب	4.2.2
100	التأثير العمراني	5.2.2
105	التحليل التيبولوجي للحي	.II
105	الإطار المبني (العمارات)	1
105	نوع العمارات	1.1
108	تشخيص الخصائص المعمارية والعمرانية للحي	2.1
112	خلاصة الفصل	.III
113	الفصل الرابع: الدراسة التحليلية لحي 200 مسكن	
114	مقدمة	
115	التحليل المورفولوجي للحي	.IV
115	شكل الجزيرة مساحتها وأبعادها	1
115	مساحة الحي (المبنية والغير المبنية)	2
118	الإطار المبني	1.2
120	الإطار الغير المبني (الفضاءات الحضرية)	2.2
120	الطرق	1.2.2
122	الأرصفة	2.2.2
123	مواقف السيارات	3.2.2
123	المساحات الخضراء ومساحات اللعب	4.2.2
124	التأثير العمراني	5.2.2
127	التحليل التيبولوجي للحي	.V
127	الإطار المبني (العمارات)	1
127	نوع العمارات	1.1
131	تشخيص الخصائص المعمارية والعمرانية للحي	2.1
137	خلاصة الفصل	.VI
138	الفصل الخامس: تحليل الاستثمار	
139	مقدمة	.I
139	تحديد وحدات العينة	.II
140	إعداد أسئلة الاستثمار	.III
141	تحليل المعطيات	.IV
141	بيانات شخصية	1
148	أسئلة حول الإطار المبني	2

156	أسئلة حول الإطار الغير مبني	3
170	أسئلة متعلقة بالتغيرات التي يجريها الساكن	4
177	أسئلة متعلقة بسلوكيات الساكن	5
188	الفصل الخامس: تحليل الفرضيات واستخلاص النتائج	
189	مقدمة	
190	تحليل الفرضيات	.I
194	نتائج الدراسة	.II
196	التوصيات	.III
200	الخلاصة العامة	
قائمة المراجع		
الملاحق		

فهرس الجداول.

الصفحة	العنوان	الرقم
43	الإجازات المسجلة لبرامج السكن الحضري 1967-1969	01
44	برامج السكنات الريفية من 1967-1969	02
45	البرامج السكنية (الحضرية والريفية) لفترة 1970-1973	03
47	البرامج السكنية (الحضرية والريفية) لفترة 1974-1977	04
48	البرامج السكنية المبرمجة والمحققة خلال مرحلة المخططين الخماسين	05
49	توزيع السكنات الإجتماعية لفترة 1980-1989	06
67	نسبة الإعانة حسب تقدم الأشغال	07
80	مساحات المناطق الوظيفية لمدينة المسيلة	08
85	مشاريع السكن الاجتماعي الإيجاري بمدينة المسيلة	09
93	توزيع مساحة حي 150 مسكن	10
96	أنواع السكنات الموجودة في حي 150 مسكن	11
98	أنواع الفضاءات الحضرية، ومساحاتها	12
105	أنماط العمارات	13
115	توزيع مساحة حي 200 مسكن	14
119	أنواع السكنات الموجودة في حي 200 مسكن	15
120	أنواع الفضاءات الحضرية، ومساحاتها	16
128	أنماط العمارات	17
141	حالة السكن	19-18
143-142	مكان السكن	21-20
144	نوع السكن	23-22
145	أفراد العائلة حسب الجنس	25-24
146	نمط السكن	27-26
147	حالة السكن	29-28
148	الراي في التصميم الخارجي	31-30
150-149	سبب تغير التصميم	33-32
151	وجود مشاكل من حيث التصميم	35-34
152	سبب التغيير	37-36
153	التغييرات في تصميم الشقة	39-38
154	نوعية الدهان	41-40
155	نوعية مواد البناء	43-42
157-156	المسؤول عن النظافة والصيانة	45-44

158	وقت انشاء مساحات اللعب	47-46
159	وقت انشاء التأثيث	49-48
160	مواد تصميم المساحات الخارجية	51-50
161	هل الحي نظيف ام لا.	53-52
162	العناصر المشوهة للحي	55-54
163	أسباب عدم نظافة الحي	57-56
165-164	توعية (OPGI) للسكان	59-58
166-165	اكتفاء نشاط الادارة ام لا	61-60
167-166	الرأي في تهيئة الحي	63-62
168-167	الاستعداد للاعتناء بالحي	65-64
169	مقدار مساهمة في الاعتناء	67-66
171-170	معرفة المسكن مناسب	69-68
172-171	وجود تغيرات ام لا	71-70
173-172	التغيرات في المسكن.	73-72
174	سبب قيام بالتغير	75-74
176-175	تمثيل الشرفة بالنسبة إلي السكان	77-76
177	أسباب التغييرات	79-78
178	العلاقة مع أفراد الأسرة	81-80
179	مكان الأكل	83-82
180	مكان استقبال الضيوف	85-84
181	مكان النوم غرفة ام اكثر	87-86
182	مكان النوم	89-88
183	علاقة السكان مع الجيران	91-90
184	الجيران هم عائلة	93-92
185	معرفة الجيران	95-94
186	التفكير في الانتقال من المسكن	97-96
187	الاحساس بالراحة في الحي	99-98

فهرس الرسومات البيانية

الصفحة	العنوان	الرقم
93	توزع مساحة حي 150 مسكن.	01
98	أنواع الفضاءات الحضرية، ومساحتها	02
115	توزع مساحة حي 150 مسكن.	03
120	أنواع الفضاءات الحضرية، ومساحتها	04

141	حالة السكن	06-05
143-142	مكان السكن	08-07
144	نوع السكن	10-09
145	أفراد العائلة حسب الجنس	12-11
146	نمط السكن	14-13
147	حالة السكن	16-15
148	الراي في التصميم الخارجي	18-17
150-149	سبب تغير التصميم	20-19
151	وجود مشاكل من حيث التصميم	22-21
152	سبب التغيير	24-23
153	التغييرات في تصميم الشقة	26-25
154	نوعية الدهان	28-27
155	نوعية مواد البناء	30-29
157-156	المسؤول عن النظافة والصيانة	32-31
158	وقت انشاء مساحات اللعب	34-33
159	وقت انشاء التأثيث	36-35
160	مواد تصميم المساحات الخارجية	38-37
161	هل الحي نظيف ام لا.	40-39
162	العناصر المشوهة للحي	42-41
163	أسباب عدم نظافة الحي	44-43
165-164	توعية (OPGI) للسكان	46-45
166-165	اكتفاء نشاط الادارة ام لا	48-47
167-166	الرأي في تهيئة الحي	50-49
168-167	الاستعداد للاعتناء بالحي	52-51
169	مقدار مساهمة في الاعتناء	54-53
171-170	معرفة المسكن مناسب	56-55
172-171	وجود تغيرات ام لا	58-57
173-172	التغيرات في المسكن.	60-59
174	سبب قيام بالتغيير	62-61
176-175	تمثيل الشرفة بالنسبة إلي السكان	64-63
177	أسباب التغييرات	66-65
178	العلاقة مع أفراد الأسرة	68-67
179	مكان الأكل	70-69

180	مكان استقبال الضيوف	72-71
181	مكان النوم غرفة ام اكثر	74-73
182	مكان النوم	76-75
183	علاقة السكان مع الجيران	78-77
184	الجيران هم عائلة	80-79
185	معرفة الجيران	82-81
186	التفكير في الانتقال من المسكن	84-83
187	الاحساس بالراحة في الحي	86-85

فهرس المخططات

الصفحة	العنوان	الرقم
75	موقع ولاية المسيلة من القطر الوطني	01
76	موقع مدينة المسيلة من الولاية.	02
77	مخطط يوضح مدينة المسيلة	03
79	المحاور المهيكلية لمدينة المسيلة	04
81	المناطق الوظيفية لمدينة المسيلة	05
82	توزيع السكن الفردي بمدينة المسيلة	06
83	توزيع السكن الجماعي بمدينة المسيلة	07
87	موقع الأحياء المختارة من مدينة المسيلة.	08
88	موقع وحدود حي 150 مسكن	09
89	موقع وحدود حي 200 مسكن	10
94	الإطار المبني لحي 150 مسكن	11
95	الإطار الغير المبني لحي 150 مسكن	12
97	أنواع السكنات الموجودة في حي 150 مسكن	13
102	الطرق الموجودة بالحي	14
103	الأرصفة الموجودة بالحي	15
104	تموقع المساحات الخضراء ومساحات اللعب	16
106	أنواع العمارات داخل الحي	17
107	مداخل العمارات	18
116	شكل الجزيرة وطبوغرافيتها لحي 200 مسكن	19
117	الإطار المبني لحي 200 مسكن	20
118	الإطار الغير المبني لحي 200 مسكن	21

119	أنواع السكنات الموجودة في حي 200 مسكن	22
125	الطرق الموجودة بالحي	23
126	الأرصفة الموجودة بالحي	24
127	تموقع المساحات الخضراء ومساحات اللعب	25
129	أنواع العمارات داخل الحي	26
130	مداخل العمارات	27
134	تصميم العمارات المستطيلة وواجهاتها بحي 200 مسكن	28
135	تصميم العمارات بزوايا وواجهاتها بحي 200 مسكن	29
136	تصميم العمارات المربعة وواجهاتها بحي 200 مسكن	30

فهرس الصور

الصفحة	العنوان	الرقم
99	حالة الأرصفة بحي 150 مسكن	1
100	حالة مواقف السيارات	2
101	حالة المساحات الخضراء بحي 150 مسكن	3
101	حالة مساحات اللعب من إنجاز السكان.	4
108	واجهة العمارات.	5
109	لتغييرات الحاصلة على مستوى الواجهات المعمارية للعمارات التي الطابق الأرض مخصص للتجارة	6
110	التغييرات الحاصلة على مستوى الواجهات المعمارية للعمارات ذات الاستعمال السكني	7
121	الطريق الرئيسي أمام حي 200 مسكن.	8
121	الطرق المحيطة بحي 200 مسكن	9
122	منافذ حي 200 مسكن	10
122	حالة الأرصفة لحي 200 مسكن	11
123	حالة المواقف لحي 200 مسكن	12
124	حالة المساحات الخضراء التي تخضع لرعاية السكان لحي 200 مسكن	13
124	حالة مساحات اللعب التي لا تتوفر والتي تتوفر على تأثيث لحي 200 مسكن.	14
131	صورة واجهة العمارات بحي 200 مسكن	15

مقدمة عامة:

الإسكان بمفهومه الشامل لا يعني بناء وحدات سكنية فقط، ولكن يدخل في هذا الإطار قواعد ونظم كثيرة منها: توفير الأراضي، والتخطيط العمراني، وصناعة مواد البناء والتشييد، والنظم الصحية، والأهم توفير التمويل المالي للمشروعات الإسكانية.

يعتبر الاهتمام بالمشاريع الاستثمارية من اهم النشاطات الاقتصادية بحيث تساهم في بلوغ اهداف التنمية الاقتصادية للدول، كما تساهم في تحقيق التوازن المالي، وانعاش النشاط الاقتصادي. ويترجم هذا الاهتمام في تسطير العديد من البرامج التي تصبو الى تنميتها، فالمشروع الاستثمارية ان تباينت بين البلد والاخر للتركيبه الخاصة تبقى اذاه من ادوات التنمية الاقتصادية و الاجتماعية و يعد تمويل هذه المشاريع من اصعب العمليات لان المشروع الاستثماري يتوقف على فعالية هذا الاخير في التنمية من خلال تحقيق عوائد كبيرة بأقل التكاليف و كذا دراسة وتحليل المخاطر التي يمكن ان تعرقه، و تتم عملية التمويل بأسلوبين :

اما بالتمويل الذاتي اي تقوم المؤسسة بتمويل المشروع عن طريق التدفقات النقدية المحققة او ارباح المؤسسة، او عن طريق التمويل الخارجي وذلك باللجوء الى مختلف الهيئات المالية الاخرى ، من بينها البنوك التجارية التي تمثل شريان الحياة المصرفية.

و فيما يلي تجارب عالمية عن استراتيجية تمويل السكن :

تجربة الشيلي:

تعتبر الشيلي من الدول التي أحرزت على تقدم كبير في مجال السكن، وذلك بتنظيم السكن الاجتماعي وكذا وضع نظام محكم لتمويل السكن بصفة عامة، ففي 10 السنوات أي ما بين (1982 – 1992) تمكنت من إنتاج 100000 وحدة سكنية سنوياً، هذا الرقم تعدى الاحتياج السنوي الذي قدر ب 80000 وحدة سكنية سنوياً، وبذلك أصبحت بإمكانها تجديد السكنات القديمة والتقليل من العجز في السكن، الذي قدر بمليون وحدة سكنية مع نهاية التسعينات، وتجدر الإشارة هنا إلى أن النظام المالي الشيلي المكون من 13 مصرف تجاري خاص ومصرف واحد عمومي، وحوالي 15 صندوق للتقاعد و25 شركة تأمين.

إن تمويل برامج الدعم الخاصة بالسكن في الشيلي تأتي من ميزانية الدولة وكذلك من اعتماد مالي يقدر ب 200 مليون دولار أمريكي مقدم من طرف البنك العالمي في الفترة المشار إليها أعلاه، ولكي يدعم نظام تمويل السكن وعلى الخصوص إدماج السكن الاجتماعي في السوق المالي والحصول على الأموال اللازمة بما في ذلك تقليل تكاليف التمويل، اتخذت الحكومة الشيلية بعض القرارات في سنة 1991 من أجل إعطاء دعم مالي للمؤسسات المالية التي تقدم قروض سكنية وكذلك خلق ضمانات خاصة لها، زيادة على وضع نظام جديد يعرف ب " القروض المدعمة سنديا " أو " Utrisation " الذي سمح لصناديق المعاشات وشركات التأمين استغلال أموالها بصفة مريحة.

تجربة ماليزيا:

تعتبر هي الأخرى من الدول التي نجحت في حل مشكل السكن في العشرية الأخيرة. يتكون النظام المالي من بنوك تجارية خاصة (بنسبة 50%)، مؤسسات مالية (بنسبة 25%)، ومؤسسات مالية متخصصة (بنسبة 25%)، فالنظام المالي يتكون إذن في غالبيته من البنوك والمؤسسات المالية الخاصة. يمكن للمقترضين الحصول على 90% من قيمة السكن المراد امتلاكه وذلك في حدود إمكانية الدفع الشهرية المتعلقة باسترداد المبلغ المقرض والمحدد ب 33% من الدخل الإجمالي. تراوحت أسعار الفائدة في المدة الأخيرة ما بين 9.8 و 9.9 سنويا.

تجربة سنغافورة:

يقصد بالسياسة الإسكانية في سنغافورة أساساً الإسكان العام، وتمثل سنغافورة نموذجاً ناجحاً لتوفير السكن بسهولة في المدن الآسيوية. وتعد ملكية المساكن أمراً مهماً في المجتمع السنغافوري، وأصبحت جزءاً من استراتيجية الحكومة، عولجت مسألة تمويل مشروعات الإسكان فيها عن طريق صندوق الادخار المركزي، الذي تديره الدولة (وهو عبارة عن صندوق مدخرات الضمان الاجتماعي الإجباري التي يدفعها الموظفون، ويساهم فيه كل من الموظفين وأصحاب العمل)، وذلك بتخصيص نسبة من هذه المدخرات للاستثمار في الإسكان العام. كما يقدم صندوق التنمية الحكومي قروضاً طويلة الأجل لمجلس تطوير الإسكان.

والجزائر تولى كغيرها من الدول ، أهمية كبرى لقطاع السكن ، باعتباره أكثر الحاجات الاجتماعية حساسية ، و احد المكونات الاساسية للتنمية الاقتصادية و الاجتماعية ، فكرسته الجزائر كحق دستوري في مرحلة سابقة من الاستقلال الى غاية منتصف الثمانيات و اخذت على عاتقها مسؤولية انتاج السكن و تمويله ، على اساس مبدأ "لاكرامة للمواطن من دون سكن لائق" ، وذلك من خلال تجنيد كل الوسائل المادية و البشرية المتاحة ، لتلبية الطلب المتزايد في مجال السكن ، فكانت السلطات العمومية هي المتدخل الوحيد في

سوق السكنات، دون مشاركة جهات اخرى او حتى المواطن، مما خلق لدى هذا الاخير ذهنية الشخص الذي يتلقى المساعدة، و ينتظر من الدولة ان تحل له مشكلة السكن.

من خلال الدراسة السوسيو اقتصادية يلاحظ أن النمو الديمغرافي لسكان الجزائر لا يتناسق مع النمو الإنتاجي والعقاري خصوصا خلال العشريتين الأخيرتين، وهو ما جعل الحكومة الجزائرية تسعى إلى إيجاد حل لما يواجهه قطاع السكن من أزمة عدم التغطية أو التناقص المتزايد بين العرض والطلب على السكنات خاصة مع بداية التسعينيات، وذلك ما جعل الحكومة الجزائرية تلجأ إلى اتخاذ مجموعة من الإجراءات القانونية لتضييق الهوة بين المتغيرين السابقين، وذلك بإلغاء القروض الاستهلاكية وفرض قانون القروض الرهنية على البنوك التجارية سنة 2006، وذلك بمطالبة هذه الأخيرة - البنوك التجارية - بتوجيه فوائضها المالية من سيولة لتمويل طلبات القطاع العقاري بشتى أنواعها التي يتقدم بها الأفراد والعائلات، سواء للحصول على سكن جديد، أو البناء والتهيئة أو التوسعة لمن يمتلك قطعة أرض أو مسكن.

وبالتالي قيام البنوك والمؤسسات المالية بتحويل محافظها المالية التي كانت موجهة إلى تشجيع القروض الاستهلاكية نحو قطاع العقار، مما يسمح بإعطاء ديناميكية جديدة لتطوير القطاع العقاري في الجزائر من طرف متدخلين جدد، متمثلين في البنوك والمؤسسات المالية وشركات التطوير العقاري، ذلك ما يمكن الحكومة من خفض الضغط على الخزينة العمومية التي تخصص سنويا ما يقارب مليار دولار لدعم السكن الاجتماعي. برنامج تمويل السكن الاجتماعي هو أحد المبادرات الجديدة التي تطرحها وزارة الإسكان بالتعاون مع القطاع الخاص لتوفير السكن الاجتماعي للمواطنين المدرجة أسمائهم على قوائم الانتظار، وتقوم فكرة البرنامج على أساس قيام المواطن المدرج اسمه على قائمة الانتظار بوزارة الإسكان بشراء وحدة سكنية من خلال الحصول على تمويل من أحد البنوك المشاركة مع توفير دعم مالي حكومي لتغطية الأقساط الشهرية، وعلى ان تقوم وزارة الإسكان بتغطية المتبقي من القسط الشهري الذي لا يتجاوز قيمته عن 25% من إجمالي دخل المواطن لتسديد مبلغ التمويل للبنك المتعاقد معه.

و من مزايا برنامج تمويل السكن الاجتماعي انه يتيح لمقدمي الطلبات الإسكانية إمكانية شراء وحدات سكنية بصفة فورية من القطاع الخاص دون الحاجة إلى البقاء على قوائم انتظار المشاريع التي تقوم الوزار ببناءها، كما يتيح هذا البرنامج إمكانية قيام مقدم الطلب باختيار وحدات سكنية من قبل أحد المطورين العقاريين المعتمدين من قبل وزارة الاسكان أو أي وحدة سكنية يتقدم بها ويتم اعتمادها من قبل الوزارة.

بإمكان المواطن الحصول على قرض عقاري من أحد البنوك المشاركة، وعلى مقدم الطلب دفع 25% بحد أدنى من دخله الشهري كقسط شهري لسداد قيمة القرض، على أن تقوم الحكومة بسداد الفارق بين

القسط الفعلي ومساهمة مقدم الطلب، وفي هذه الحالة تخضع رواتب مقدمي الطلبات الى اعادة تقييم بصفة دورية كل عامين لتحديد قيمة الدعم المالي الحكومي لتغطية الاقساط الشهرية للمستفيد من البرنامج. ومن اجل فهم الظاهرة وتحليل عناصرها في هذه الدراسة، قمنا بإعداد خطة عمل نعمل من خلالها على صياغة هذا الموضوع، هذا وقد اشتملت خطة بحثنا على:

- مقدمة عامة.

- **الفصل التمهيدي:** جاء بعنوان: منطلقات بحثية: تعرضنا من خلاله إلى إشكالية الدراسة والفرضيات المقترحة لها، كما حددنا فيه أهداف الدراسة وأهميتها والأسباب الموضوعاتية والذاتية لاختيارها، كما تطرقنا خلاله إلى المنهج المتبع والتقنيات المساعدة، كما تطرقنا إلى الدراسات السابقة التي تلم بموضوعنا.

كما تعرضنا في هذا الفصل إلى تحديد المفاهيم المرتبطة بدراستنا.

- **الفصل الأول:** جاء بعنوان: السياسة السكنية وتمويل السكن في الجزائر: سوف نتناول فيه وضعية السكن و مراحل السياسة السكنية المتبعة آنذاك والنمطية والمورفولوجية المتبعة في هذه السياسات.

كما جاء فيه إلمام بمصادر تمويل السكن جميع الأطراف الممولة له وكذا الفاعلة والمتدخلة في إنجازها.

- **الفصل الثاني:** جاء بعنوان: تقديم مدينة المسيلة: تطرقنا إلى أهم مميزات مدينة المسيلة وكذا تطور السكن الاجتماعي بها، وتطرقنا إلى تقديم مجالي الدراسة المقترحين من المدينة.

- **الفصل الثالث:** جاء بعنوان: الدراسة التحليلية لمجال حي 150 مسكن تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط: شمل هذا الفصل دراسة تحليلية عمرانية معماري لأهم خصائص هذا الحي وربطها بالتمويل.

- **الفصل الرابع:** جاء بعنوان: الدراسة التحليلية لحي 200 مسكن تمويل الصندوق الوطني للسكن: شمل هذا الفصل دراسة تحليلية عمرانية معماري لأهم خصائص هذا الحي وربطها بالتمويل.

- **الفصل الخامس:** جاء بعنوان: تحليل الإستثمار: شمل هذا الفصل تحليل الإستثمار ومقارنة بين نتائج التحليلين والوقوف على نقائص الحيين للوصول إلى أي استراتيجية أجمع وأبجح.

- **الفصل السادس:** جاء بعنوان: تحليل الفرضيات واستخلاص النتائج.

- خلاصة عامة: نقدم فيها أهم ما نتوصل له حول موضوع البحث.

المنطلقات البحثية

- الاشكالية.
- الفرضيات.
- أهداف الدراسة.
- أهمية الدراسة.
- أسباب اختيار الموضوع.
- المنهج المتبع وتقنيات البحث.
- تحديد المفاهيم.

1- الإشكالية:

"إن بناء المساكن هي واحدة من أهم العوامل التي تدخل في تكوين بيئة الإنسان وبخاصة البيئة الحضرية"، كما أكد مولي (Moley Christian, 1979, P:41). ويعتبر قطاع السكن من أكبر القطاعات صعوبة وتعقيداً التي تواجهها التنمية الاقتصادية لأي بلد.

وفي الجزائر "السكن هو حق اجتماعي لكل الجزائريين والدولة تضمن تمويله، وذلك بتوفير المصادر التمويلية" (RIFI Chems Sabah, 2008, p:02). فهو أحد أهم المواضيع الكبرى والشغل الشاغل للدولة وهو ضرورة حتمية، الأمر الذي جعل قطاع السكن وإنتاجه يحتل مكانة متميزة ضمن استراتيجية التنمية الوطنية ويضعه في صميم الرهانات الاقتصادية والاجتماعية الكبرى للجزائر، فقد شكل هاجس الحكومات الجزائرية التي توالى منذ الاستقلال إلى اليوم، بالنظر إلى تطور السياسات الوطنية المقترحة في هذا المجال الرامية لتوفير السكن تماشياً والطلب المستمر والمتزايد عليه نتيجة النمو الديمغرافي والعوامل الأخرى الوثيقة الصلة بالتحويلات الاقتصادية والاجتماعية التي عرفها المجتمع، منها هجرة أهل الريف إلى المدينة ورغبة المواطن في امتلاك مسكن وتطلع كل الفئات الاجتماعية إلى مسكن أفضل خاصة من ذوي الدخل المحدود والمتدني، هذه المعطيات القاعدية تسببت في تسارع وتيرة العمران والتمدن، وظهور أزمة سكن كبيرة في الجزائر من مطلع السبعينيات، بالإضافة إلى ارتفاع على مستوى النفقات الاجتماعية الموجهة للسكن، والتي جاءت ضمن برامج تدعيمية لهذا القطاع في شاكلة السكن الاجتماعي.

"يعتبر السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية الأخرى يحتاج إلى المبالغ المالية، التي يمكن أن تستخدم في تمويل كافة عمليات بناء السكنات التي تتطلب طرق تمويل مختلفة عن باقي الاستثمارات الأخرى وهذا لما تتميز به من استهلاكات ضخمة للأموال" (عميس بوراوي، 2014، ص:25)، وعمدت الجزائر منذ الاستقلال إلى غاية اليوم لتوفير استراتيجيات وطنية لتمويل السكن الاجتماعي تماشياً والمتغيرات المحلية والعالمية، فكانت في البداية ولأزيد من ثلاثين سنة هي الممول الوحيد المسؤول على إنتاج هذا النوع من السكن في فترة الاقتصاد المسير، لكن مع انخفاض أسعار البترول أواخر الثمانينات وسقوط الاشتراكية العالمية ودخول الجزائر اقتصاد السوق حلت مرحلة جديدة على الجزائر هذه المرحلة جاءت بإصلاحات شاملة ضمت إصلاحات في قطاع السكن وطرق تمويله وهي نقطة الانطلاق لإشكاليتنا.

باشرت الدولة بعد سنة 1990 البحث عن نظام تمويلي بديل باستطاعته تغطية احتياجات سوق السكن دون الاعتماد كثيراً على موارد الخزينة العمومية، ما أفضى تخلي الدولة عن تمويل هذا النوع من السكن لصالح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط واحتكاره له لمدة ستة (06) سنوات كاملة، وشهدت نسبة إنجاز البرامج

السكنية ارتفاع محسوس في السنوات الأولى لهذا التمويل، وعرفت سنة 1992 أعلى نسبة إنجاز قدرت بـ 99% (وزارة السكن)، لكن استمرار الوضعية الاحتكارية أدى تناقص موارد الصندوق المالية خصوصا في ظل اهتمام الدولة بالصيغ الجديدة للسكن ما ألقى بعاقته على اتمام إنجاز البرامج السكنية وتأخر تسليمها حيث عرف تباينا وتراجع كبيرا من سنة لأخرى، "هذا ما أدى إلى التغيير مرة أخرى في مجال تمويل السكنات الاجتماعية وهذا ابتداء من سنة 1996 حيث أصبح تمويل السكنات الاجتماعية يتم بواسطة الخزينة العمومية والبنك والمستفيد" (بن يحي محمد، 2012، ص: 86). وظهر الصندوق الوطني للسكن كممول جديد متعاقد مع دواوين الترقية والتسيير العقاري ليشهد القطاع انتعاشا في إنجاز السكنات الاجتماعية خاصة خلال فترة المخططات الخماسية، وأنجز خلال الفترة الممتدة من 2005 إلى 2012 "حوالي 428539 مسكن اجتماعي" (<http://www.mhuv.gov.dz> / 2013).

إن منتج السكن الاجتماعي وتصميمه هو نتيجة فاتورة السياسة الوطنية في مجال التمويل والتشريعات، وتركزت عملية بناء السكنات على الكم المهم جدا ما أضر بالتنوع المعمارية والعمرانية للمنتج وانعكس ذلك على تلبية احتياجات السكان. فكان الاهتمام باستغلال الموارد المالية في بناء أكبر قدر من المساكن مما أعطى أولوية للإطار المبنى على الإطار الغير مبني، وغلبت لغة الأرقام والجانب الاقتصادي على الجانب الاجتماعي لطالبه الذي هو مرتبط بالجانب التقني الغير متناسب والأسر الجزائرية من التصاميم والمساحة المحددة له وعدد الغرف فيه وشكل الواجهات، مع الاقتصاد في تكلفة بنائه وإهمال الفضاء العمومي المكمل له، بالإضافة إلى عدم تطبيق المعايير التقنية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في: 28 ماي 1991 والمتعلقة بتحديد القواعد العامة للتهيئة العمرانية والبناء (الجريدة الرسمية رقم: 26، 1991، ص: 958). ما ولد أحياء سكنية جماعية متشابهة من حيث الشكل والمضمون في جميع المدن الجزائرية ومدينتنا المسيلة وبرج بوعريريج خاصة، ونلمس عند التحول فيها حالة من اللاتجانس بين الساكن ومسكنه، أدى إلى حالة من عدم التكامل بين المجال والمستعمل، فعدم تكيف المستعمل مع المجال وعدم قدرة المجال على التفاعل معهم أقصى الاندماج في الحياة الحضرية الجماعية للمستعملين وتولد لديه نوع من اللامبالاة تجاه المجال العمراني وظهور النزعة الفردية ما يدفع المستعملين في أغلب الأحيان إلى التعامل بصورة غير لائقة مع هذا المجال بغية تحقيق بعض الحاجيات التي تتناسب والأسرة.

هذا التعامل مع المجال على ما يبدو هو نتيجة تعبر عن عقلية الفرد، سلوكياته و تصرفاته التي لم تتكيف مع مسكنه، ونقرأ ذلك من خلال التغييرات المورفولوجية المتواصلة على المسكن سواء على مستوى مجاله الداخلي (الخلية + الواجهات) أو على المستوى الخارجي، مما شوه البيئة العمرانية بشكل عام.

ومن هنا نطرح سؤال إشكاليتنا:

كيف انعكست الاستراتيجيات التمويلية المقترحة بعد سنة 1990 والمساهمة في إنتاج السكن الاجتماعي من ناحية الكم والنوع على سلوكيات المستعمل؟

إن عملية التمويل تطرح نفسها كمشكل يعيق مسار السياسة السكنية لتحقيق الأهداف المرجوة منها، وهذا لعدة تساؤلات:

- هل انعدام أو قلة المصادر التمويلية المختلفة، من شأنه أن يخلق مشكل في تمويل السكنات؟ .
- هل صعوبة التكامل بين البرامج السكنية الاجتماعية والمعطيات التمويلية ساهم بشكل كبير في عدم اتمام البرامج السكنية وتأخيرات إنجازها؟ وهل كان له أثر بالغ على المنتج سواء من الناحية الكمية أو النوعية؟
- لماذا هناك عدم تحكم في إنتاج المشاريع السكنية، والتكلفة النهائية للمشروع؟
- لماذا تم إعطاء الأولوية للإطار المبنى على الإطار الغير مبني للوصول لنسب إنجاز مرتفعة؟.

كل هذه الأسباب أدت إلى عدم توافق السكنات وأسلوب حياة ساكنيها (عاداتهم والممارسات السوسيو-مجالية، الوظيفة الأسرية والقيم الثقافية)، وتكون النتيجة عدم تقبل شاغلي هذا المجال لمقر سكنهم ما يجعلهم يقومون بتغييرات سواء على المجال الداخلي أو الواجهات بالإضافة إلى عدم التفاعل مع المجالات الخارجية، ما أدى إلى نتائج جد سلبية سواء على الجانب المجالي أو الجانب الاجتماعي.

ومن أجل توضيح إشكالية موضوعنا، فإننا نتطرق فيه إلى الاستراتيجيات التمويلية ودورها في إنتاج الكمي والنوعي للسكن الاجتماعي، وتأثير هذا الأخير -النتاج الكمي والنوعي- في ظل أولوية الإطار المبنى على الإطار الغير مبني على المستعمل لهذا المنتج من دراستنا لمدينة المسيلة وبرج بوعريرج. و للإجابة على التساؤلات السابقة قمنا بصياغة فرضيتين مختلفتين الصيغة، الأولى كانت تقريرية و الثانية احتمالية.

2- الفرضيات:

الفرضية الأولى:

- الجهود المبذولة في الإصلاحات الاقتصادية والتشريعية المشكلة للغطاء التمويلي للسكن الاجتماعي قد سدت العجز الكمي وساهمت في الرقي بالجانب النوعي للمنتج المعماري والعمراني والتخلص من حالة الرتابة والتعميم لتطور هذا النوع من السكن إلى المستوى المرغوب فيه.

الفرضية الثانية:

- ضعف الاعتمادات المالية المتوفرة يمكن ان يكون سببا في اعطاء الاولوية للإطار المبني على الغير مبني و هذا انعكس على حياة السكان.

3- أهداف الدراسة:

ان لكل دراسة هدف أو غرض يجعلها ذات قيمة علمية، و الهدف عادة يفهم على أنه السبب الذي من أجله قام الباحث بإعداد هذه الدراسة و البحث العلمي هو الذي يسعى إلى تحقيق أهداف عامة غير شخصية ذات قيمة ودلالة علمية. (د.رشيد زرواتي، 2002، ص 85)

في إطار هذا البحث وانطلاقا من الأسباب التي ذكرناها والفرضيات التي صغناها فإننا حددنا هدفا عاما وأهداف جزئية وهي كالاتي:

1.3- الهدف العام:

تهدف المذكورة إلى دراسة السكن الاجتماعي بشكل عام وتحليل واقعه بشكل خاص، عن طريق لفت النظر إلى أهمية الاستراتيجيات التمويلية لهذا القطاع ودورها في النتاج الكمي والنوعي للسكن الاجتماعي بعد سنة 1990.

2.3- الأهداف الجزئية:

1.2.3- الهدف الأول:

الرؤية السياسية والاقتصادية، والمالية، والتي بموجبها وضعت السكن الاجتماعي الجماعي وتأثيراتها على تصميم المساكن من خلال التعرف على استراتيجية تمويل السكن الاجتماعي والتغيرات التي مستها في الطريقة التمويلية فيما بعد 1990، ودوره في المنتج المعماري والعمراني للإطار المبني والغير مبني والعوائق التي تؤثر على وجودته وأسباب العجز.

1.2.3- الهدف الثاني :

المساهمة في تطوير قطاع السكن، وجعله يتلاءم أكثر واحتياجات مختلف المستخدمين وممارساتهم الاجتماعية والمجالية والثقافية، من خلال التمويل وتحسين تصميم الإطار المبني وضمان فاعلية الإطار الغير مبني، لضمان وظيفية أكثر لهذه المجالات.

4- أهمية الدراسة:

تولي الجزائر اهتمام كبير بقطاع السكن الاجتماعي بالنظر للمكانزمات وآليات عمل هذا القطاع من تسيير وتمويل، هذا الأخير الذي يعتبر هاجسا ظل يؤرق الحكومة للحيلولة دون انقطاع انتاج هذا النوع من السكن. فالدراسة تكمن في محاولة فهم نظام التمويل السكني بعد 1990 ومحاولة الوقوف على التغييرات على انماط تمويلية جديدة، وأصناف البرامج المقترحة ومدى تأثيرها على السكان، والحصول على نسيج عمراني وفق حاجات الفرد.

5- أسباب اختيار الموضوع:

يرجع اختيارنا لمشكلة البحث كي تكون موضوع دراستنا إلى عدة اعتبارات، بعضها مرتبط بدوافع ذاتية للباحث، والأخر له علاقة بأهمية الموضوع العلمية:

1.5- أسباب موضوعاتية:

نرى أن هذه الدراسة تكتسي أهمية تجعلها جديرة بالتناول من قبل المختصين، ويرجع ذلك إلى عدة أسباب نلخص أهمها في النقاط التالية:

- ✓ هذه الدراسة تلقي الضوء على أهمية التمويل وضرورته في انتاج السكن الاجتماعي، وتجلي أثره على المنتج كما ونوعا، وتساهم حل بعض المشكلات التي تعاني منها الأحياء السكنية.
- ✓ استفحال ظاهرة تدهور الأحياء السكنية الاجتماعية، وحاجتها الملحة إلى المعالجة العلمية والدراسة المتأنية من أجل كشف مسبباتها ومن ثم الارتقاء بالأداء الوظيفي لها.
- ✓ الدراسة تتماشى مع الدراسات والأبحاث في الجانب الاقتصادي في مجال تمويل السكن من جهة، وسياسة المدينة التي تتحدث عن المقاربة الشاملة للمشروع العمراني، وتدعيم الجانب الاجتماعي داخل الأحياء السكنية من جهة أخرى.
- ✓ الدراسة تقدم بعض المساعدات للقائمين على تصميم الأحياء السكنية، من خلال تعرضها لتوضيح الشروط الحالية التي ينبغي مراعاتها.

2.5- أسباب ذاتية:

- ✓ استياء الباحث - من منطلق اختصاصه - من الوضعية التي تعيشها أحياء السكن الاجتماعي، ومحاولة البحث عن مسببات الوضعية الحالية انطلاقا من عملية التمويل فهو موضوع جديد وذو أهمية كبيرة وبهذا نكون قد ساهمنا من خلاله في إثراء الرصيد المعرفي لطلبة المعهد والجامعة وإشراكهم في إيجاد حلول.

6- المنهجية المتبعة و تقنيات البحث:

1.6- المنهج:

لانجاز أي دراسة من اللزوم تحديد منهج معين يتبعه الباحث لبلوغ الأهداف المسطرة، توفر عنه الجهد والوقت من جهة، ومن جهة أخرى الوصول إلى نتائج علمية. وتبعاً لطبيعة الموضوع، فإن المنهج المتبع هو المنهج الاستنباطي " وفيه يربط العقل بين المقدمات والنتائج ، وبين الأشياء وأسبابها على أساس المنطق والتأمل الذهني، حيث يبدأ بالكليات ليصل الى الجزئيات ". (د.رشيد زرواتي، 2002، ص119).

و تطبيق هذا المنهج فعليا على أرض الواقع، يكون من خلال دراسة التمويل والسكن الاجتماعي، ومن ثم الزيارة الميدانية للحي التي من خلالها نلاحظ التغييرات الجزئية مثلا غلق شرفة أو فتح نافذة... لنصل إلى التغييرات النهائية التي أحدثها الشاغل في مسكنه.

بعد تحديد المنهج المستعمل يتوجب اختيار الوسائل المناسبة لجمع البيانات اللازمة و"التي تتمثل في المخططات و المخطوطات والكتب والمجلات والدوريات والصور الفوتوغرافية والاستمارات الاستبائية مع إمكانية الاعتماد مع البرامج المتاحة خاصة في معالجة المعطيات". (نفس المرجع السابق، 2002، ص153).

2.6- تقنيات البحث المستعملة:

1.2.6- تقنية الملاحظة: وذلك لأن "الملاحظة تمتاز بالجوانب الملموسة في معايشة الموضوع والمشاهدة عن قرب" كما أنها تستخدم في البحوث الميدانية لجمع البيانات التي لا يمكن الحصول عليها عن طريق الدراسة النظرية أو المكتبية، كما تستخدم في البيانات التي لا يمكن جمعها عن طريق الاستمارة أو المقابلة أو الوثائق و السجلات الإدارية أو الإحصائيات الرسمية و التقارير أو التجريب". (نفس المرجع السابق، 2002، ص153).

تكون بالزيارة الميدانية للحي، ومراقبة الظواهر كما تحدث تلقائياً، وإخضاعها للضبط العلمي إما بمشاركة أعضاء عينة البحث وذلك بقضاء الوقت معهم أو دون مشاركتهم .

2.2.6- الاستمارة: وهي "نموذج يضم مجموعة أسئلة توجه إلى الأفراد من اجل الحصول على معلومات حول موضوع (مشكلة أو موقف) و تتم إما عن طريق المقابلة الشخصية أو ان ترسل إلى المبحوثين عن طريق البريد" (نفس المرجع السابق، 2002، ص123-125).

و تكون إما بمقابلة المبحوثين و ملاً الاستمارة معهم، وإما بإرسالها للمبحوث و يقوم بملئها لوحده ثم يعيدها.

3.2.6- المقابلة: وهي "عبارة عن تفاعل يتم عن طريق مواجهة يحاول فيها الشخص القائم بالمقابلة ان يستشير معلومات أو آراء أو معتقدات شخص آخر أو أشخاص آخرين للحصول على بعض البيانات الموضوعية". (نفس المرجع السابق، 2002، ص148-153). تكون إما باللقاء المباشر مع المبحوث و التحوار معه و إما بالاتصال به هاتفيا أو عبر الانترنت.

إضافة إلى مصادر جمع البيانات الميدانية، اعتمدنا أيضا على جمع المعلومات النظرية، وتتمثل في المراجع قديمة وحديثة ذات صلة بموضوع بحثنا، وأيضا رسائل وبحوث جامعية، كذلك المجالات المتخصصة والمطبوعات، المخططات والوثائق والسجلات الإدارية، الإحصائيات والتقارير الرسمية، الشبكة الدولية للإنترنت. (نفس المرجع السابق، 2002، ص157-160).

7- دراسة سابقة:

تهدف من وراء تقديم بعض الدراسات السابقة، إلى الاطلاع عن البحوث التي تناولت هذا الموضوع.

1.7- تقديم المذكرة:

تحت عنوان: واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله.

سنة الإنجاز: 2011-2012.

من إعداد الدكتور: بن يحي محمد.

وتحت إشراف الدكتور: أ.د. بندي عبد السلام .

من أجل الحصول على شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية جامعة ابي بكر بلقايد تلمسان.

2.7- جدول الأعمال: جاءت المذكرة في 303 صفحة مقسمة إلى 4 فصول هي:

الفصل الأول : عموميات حول السكن.

تم من خلاله تناول أساسيات ومفاهيم عامة وتحديد الإطار النظري لموضوع السكن، هذا الفصل فيه أربع (04) مباحث، تناول المبحث الأول مفهوم السكن، ونشاط هذا الأخير من خلال تحليل العوامل والمواد التي يرتكز عليها باعتبار السكن منتج استهلاكي اجتماعي دائم كغيره من المنتجات التي تتطلب موارد مادية مالية وبشرية، وجاء في المبحث الثاني أثر السكن من الناحية الاجتماعية، الاقتصادية والسياسية وعرض لمفهوم عام لعلاقة السكن بالتنمية المستدامة، والمبحث الثالث تناول فيه الباحث أهم أدوات وأساسيات السياسة السكنية التي تعتمد عليها أية دول في

نشاط هذا القطاع، أما المبحث الرابع فعرض أهم المشاكل التي تعرقل أو تعرقل الأهداف المبرمجة لمسار السياسة السكنية.

الفصل الثاني: واقع واستراتيجية السكن في الجزائر.

حاول الباحث من خلال هذا الفصل معالجة مسار السياسة السكنية في الجزائر بما رسمته وما حققته من حل لمشكل السكن منذ الاستقلال إلى يومنا، يتناول المبحث في البداية دراسة سياسة ما قبل المخططات التنموية، ثم مرحلة السياسة التخطيطية الموجهة وتليها مرحلة ما بعد الإصلاحات الاقتصادية وذلك من خلال إبراز أهم النتائج التي آل إليها قطاع السكن والتحويلات التي عرفها من حيث التعدد في الأنماط السكنية ومحاولة تقييم مدى نجاح السياسة المتبعة.

أما المبحث الثاني فهو يعطي تشخيص وتحليل لوضعية قطاع السكن حاليا بعد كل المحاولات التي قامت بها الدولة مع ذكر أهم الأسباب وعوامل انسداده من الناحية السكانية والإسكانية.

الفصل الثالث: تمويل السكن في الجزائر.

في الفصل الثالث تعرض الباحث إلى السياسات وإجراءات تمويل السكن بصفة عامة وفي الجزائر بصفة خاصة، هذا الفصل جاء في جزئين: الجزء الأول في مبحثه الأول تطرق الباحث إلى مفهوم تمويل السكن، تكلفته، استثماراته وأهم مصادره، أما المبحث الثاني فتناول دور البنوك في تمويل السكن باعتبارها أهم مصدر في العمليات التمويلية، المبحث الثالث يتضمن ماهية الأسواق العقارية الابتدائية والثانوية. أما الجزء الثاني فتم تخصيصه لتحليل وتقييم نظام تمويل السكن في الجزائر، في المبحث الأول تناول الباحث نظام التمويل العمومي والمهينة المشرفة عليه، أما المبحث الثاني فيتطرق إلى الشراكة والاستثمار الأجنبي، والمبحث الثالث درس وضعية التمويل الخاص، وفي الأخير المبحثين الرابع والخام اللذان تناولوا دراسة نظام التمويل البنكي وكيفيات تدخلاته، إضافة إلى الأنظمة الجديدة لدعم تمويل السكن في الجزائر.

الفصل الرابع: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك.

خصص لدراسة عينة لتمويل السكن في الجزائر، عن طريق التطرق إلى تحليل الآليات والطرق المتبعة لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل السكن كون هذا البنك هو الرائد وأكثر خبرة لعملية مختلفة تمويلات العقارية. وسيتم التعرض لهذه المؤسسة البنكية المتخصصة في مجال تمويل السكن الاجتماعي والترقية العقارية الخاصة من خلال المبحث الأول، بالتطرق إلى تنظيماته وطبيعته القانونية، ثم تسليط الضوء على أهم مصادر إيراداته. أما المبحث الثاني فتناولنا فيه العمليات التمويلية، اختصاصاته وصلاحياته في مجال دعم الطلب والعرض للسكن، التي يقوم بها من

خلال مطلبين، الأول تطرق إلى نشاط تمويل السكن الاجتماعي، أما المطلب الثاني قد حاولنا من خلاله تحليل ودراسة نشاط تمويل الترقية العقارية.

المنهجية المتبعة: اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي الذي يعتمد على توضيح وضعية وخصائص قطاع السكن وتمويله كما تم استخدام الأسلوب الوصفي في تحليل المعلومات هذه الدراسة وعلى أسلوب الاستقراء والاستنتاج لمختلف البيانات والمعطيات الإحصائية وغيرها.

نواة وموضوع الدراسة:

كان الهدف من الدراسة هو دراسة الاطار النظري للسكن وتحديد الأسباب المختلفة لأزمة السكن في الجزائر وما مدى قدرة وفاعلية الاستراتيجيات التمويلية في النهوض بهذا القطاع.

المشكل و الإشكالية:

ما هو واقع السكن في الجزائر وما مدى فاعلية استراتيجية تمويله ؟

الفرضية:

1. تعتبر جهود الدولة المبذولة في الاصلاحات الاقتصادية والتشريعية عاملا مهما لتوفير مناخ التمويل الملائم، إلا أنها ما زالت دون المستوى والحجم المطلوب، لتطوير وتنمية السوق الاسكاني إلى المستوى المرغوب فيه.
2. لا يزال قطاع الإسكان يعاني من قلة عرض السكنات لأسباب إدارية واجتماعية ولا سيما تمويلية.
3. لا زالت آلية التمويل وخاصة دور البنوك في مجال النشاط السكني جد ضعيفة.

خلاصة الدراسة:

ان السكن الذي يعتبر حاجة ضرورية للفرد، لا يمكن تطوير ازمته الا من خلال التخطيط الفعال و بشراكة كافة السياسات العامة الواضحة المعالم تحدد الأطر، والأدوار، وهذا عبر حزمة من السياسات و الخطط و التشريعات و الضوابط التي تهيئ و تحفز و تسهل بناء المساكن للأفراد و تساعد القطاع الخاص من رفع قدراته و امكانياته في صناعة العقار و تحقيق الانتاجية و الكفاءة في تلبية الطلب المتزايد على السكن، و تأتي البنوك في عملية تطوير هذا القطاع اذ ان التمويل يمثل عنصرا اساسا في حل مشكل الاسكان و سد عجز عرضه، و لا بد من ادراك ان البنوك التجارية تساهم و بشكل كبير في تلبية المطالب و الحاجات الاجتماعية، و تساهم في التنمية المحلية من خلال وضع برامج تمويلية ميسرة حقيقية بتقليل معدل بفوائد بنكية عالية و ثابتة على مدى سنوات القرض حيث تصل في بعض الاحيان الى ما يقارب 150 في المئة حسب المدة والمبلغ المقترض.

- إن موضوع السكن هو موضوع ومجال دراسة واسع الأبعاد والتطرق إليه بمس عدة جوانب على مستويات مختلفة منها السياسية والاجتماعية بالإضافة إلى الجانب الاقتصادي، هذا الأخير هو مجال تخصص الباحث الدكتور بن يحيى محمد، فدراسته تناولت واقع السكن في الجزائر من وجهة نظر الاقتصادي حيث جاءت بمعالجة لمسار السياسة السكنية ومكنتنا من التعرف على الواقع الحالي للسكن باختلاف صيغته مع إبراز أهم العوامل التي تؤرق كاهل القطاع، هذا وخاض الباحث بإسهاب في تمويل السكن وهو موضوع مهم جدا كونه ذو أهمية بالغة لإنتاج السكن، وتوضح أهم مصادر هذا التمويل والجهات الفاعلة والمتدخلة في هذا الخصوص لمختلف صيغ السكن.

وتعتبر دراستنا هي جانب آخر من الجوانب التي يمكن التطرق من خلالها لدراسة استراتيجية تمويل السكن، مثل ما قام به الباحث في الدراسة السابقة. كون الدراسة المشار إليها تلمس سياسة السكن الاجتماعي واقعه وتمويله من وجهة النظر الاقتصادية فقط. هذا وجاءت دراستنا الخاصة بالسكن الاجتماعي لربط جانب السياسة السكنية وتمويل هذه الصيغة من السكن بواقع المنتج خاصة المنتج النوعي للسكن الاجتماعي، والذي هو مرتبط بالجانب المعماري والعماري للإطار المبني والغير مبني ومدى ملاءمته ومتطلبات السكان، وهذا ما سنخوض به في باقي عناصر هذه الدراسة.

8- تحديد المفاهيم:

1.8- تعريف التمويل:

يعتبر التمويل من المواضيع الهامة التي تزيد أهمية في الوقت الحاضر نظرا لدوره في تأمين انتقال الأموال من وحدات الفائض إلى وحدات العجز وقد شهد حقل التمويل والاستثمار تطورات سريعة في كثير من السنوات ففي الاقتصاد المعاصر أصبح التمويل بشكل أحد المقومات الأساسية لتطوير القوى المنتجة وتوسيعها وتدعيم رأس المال والتمويل في الواقع وسيلة لتعبئة الموارد الحقيقية القائمة

"ويلعب التمويل دورا أساسيا في عملية التنمية الاقتصادية و الاجتماعية ، فنقص الأموال اللازمة يؤدي بمختلف الأفراد و الهيئات إلى انتهاج سياسة الاقتراض من البنوك والمؤسسات المالية". (هيشم صاحب عجم، 2001 ، ص:29)

التمويل من وجهة النظر الضيقة يعني "بجمل وسائل الاقتراض التي تمكن المؤسسة من ضمان استمراريتها".

ويعرف التمويل "بأنه إمداد المشروع بالأموال اللازمة في أوقات الحاجة" (كبير سمية وأقسام حسنة، 2007، ص:124)

ويعرف التمويل بأنه "البحث عن الطرائق المناسبة للحصول على الأموال والاختيار وتقييم تلك الطرائق والحصول على المزيج الأفضل بينهما بشكل يناسب كمية ونوعية احتياجات والتزامات المنشأة المالية". (هيشم محمد الزعبي، 2000، ص:77)

1.1.8- أشكال التمويل:

هناك عدة أشكال للتمويل ومن بين هذه الأشكال يمكن ذكر ما يلي: (أحمد السيد الكردي، 2010، ص:05)

1.1.1.8- التمويل المباشر:

هذا النوع من التمويل يعبر عن العلاقة المباشرة بين المقرض والمقترض والمستثمرون تدخل أي وسيط مالي مصرفي أو غير مصرفي وهذا يتخذ صور متعددة باختلاف المقرضين (مؤسسات، أفراد، هيئات).

■ المؤسسات:

بمقدرة المؤسسات المالية أن تحصل على قروض وتسهيلات ائتمانية من مورديها أو من عملائها أو حتى من مؤسسات أخرى إلا أنها يمكن أن تخاطب المدخرين الذين يرغبون في توظيف أموالهم دون أن يرتبط نشاطهم مباشرة بالنشاط الاقتصادي للمؤسسة والصور هنا تتمثل في:

- اصدار أسهم للعام والخاص.

- اصدار السندات.

- الائتمان التجاري.

- التمويل الذاتي.

- تسهيلات الاعتماد.

■ الحكومة:

تلجأ الحكومة في بعض الأحيان إلى التمويل المباشر عن طريق الاقتراض من الأفراد والمؤسسات من خلال إصدار سندات متعددة الأشكال ذات مدة زمنية مختلفة وأسعار فائدة متباينة ومن أهم السندات نجد أذونات الخزينة.

2.1.1.8- التمويل غير المباشر:

يعبر هذا النوع عن كل طرف وأساليب التمويل غير المباشرة والمتمثلة في الأسواق المالية والبنوك أي كل المصادر المالية التي فيها وسطاء ماليين، حيث يقوم الوسطاء المتمثلين في السوق المالية وبعض البنوك، بتجميع المدخرات المالية من الوحدات الاقتصادية التي تحتاجها، فالمؤسسات المالية الوسيطة تحاول التوفيق بين متطلبات مصادر الادخار ومتطلبات مصادر التمويل. (أحمد السيد الكردي، مرجع سابق، ص 06)

3.1.1.8- التمويل المحلي:

ويعتمد على المؤسسات والأسواق المالية المحلية وهو يضم المصادر المباشرة و غير المباشرة المحلية (قروض بمختلف أنواعها ، أوراق مالية وتجارية بمختلف أنواعها) وهذا النوع من التمويل يخدم قطاع المؤسسات الاقتصادية أكثر من الهيئات الحكومية.

4.1.1.8- التمويل الدولي:

يعتمد هذا النوع من التمويل بالدرجة الأولى على الأسواق المالية الدولية مثل البورصات، الهيئات المالية الدولية أو الإقليمية مثل صندوق النقد الدولي أو البنك العالمي للإنشاء والتعمير وبعض المؤسسات الإقليمية بالإضافة إلى البرامج التمويلية الدولية التي في شكل إعانات واستثمارات. (قسمة مفيدة، 2013، ص:34)

و الأصل أن تكون الإعانات الأجنبية (منح لا ترد أو قروض ميسرة) في صورة نقدية بعملة الجهة المانحة تخصصها الدولة المستفيدة إلا أن هذه الإعانات قد تتخذ صور عينية مختلفة. (سمير محمد عبد العزيز، 1998 ، ص309 :).

2.8- تمويل السكن:

يمكن أن نعرف تمويل السكن على أنه استثمار رؤوس الأموال في مختلف عمليات بناء السكنات، وترتكز أهمية استثمار رؤوس الأموال من خلال زيادة طلب الاحتياجات للسكن من جهة، وارتفاع تكلفة بناء الاستثمار من جهة أخرى. ويعد التمويل العقاري وخاصة التمويل السكني، من أهم عناصر الاسكان حيث يساهم في توفير عنصر رأس المال اللازم لنجاز المشاريع السكنية.

"إن نظام التمويل الإسكاني الفعال هو النظام الذي يستطيع أن يحرك مدخرات المستهلكين ورأس المال والمستثمرين وتقديم قروض إسكانية مناسبة بأقل تكلفة، بما يناسب مع النظام القانوني للدولة وظروفها الاقتصادية والاجتماعية والعامه." (Siriwat Phromvuri, effective housing finance system,2002.p.21)

3.8- ماهية السكن:

في الواقع لا يوجد تعريفا شاملا يحقق إجماع الباحثين كلا حسب اختصاصه من عمرانيين، معماريين، اجتماعيين، جغرافيين، اقتصاديين،... الخ، غير أنه هناك وجهات نظر متقاربة .أما فيما يخص بحثنا فقد اعتمدنا التعاريف التي تأخذ من التمييز بين المسكن و السكن منطلقا لتحديد هذين المفهومين المترافقين .و فيما يلي بعض التعاريف لبعض الباحثين من أهل الاختصاص فيما يخص المسكن ثم السكن:

1.3.8- السكن: Habitat:

من الناحية اللغوية :من السكن والسكون.

فالسكون أي ثبوت الشيء بعد تحركه ويستعمل في الاستيطان، فنقول نذهب إلى سكن فلان أو مكان سكن فلان أي المكان الذي أستوطنه فلان. (إبراهيم يوسف ، 1992 ، ص:4)

ونفس الطرح جاء به Petre Oberland (أحد المستشارين الخاصين بالأمين العام السابق للأمم المتحدة لشؤون المستوطنات البشرية)، فالمأوى ليس مجرد سقف فوق رأس الإنسان، إنه مركز الاستقرار الإنساني، فهو يتضمن بالإضافة إلى توفر الحماية والأمان ممارسة أنشطة وفعاليات مختلفة ترتبط بالعادات والتقاليد الاجتماعية، إضافة إلى تلبية متطلبات الساكنين المختلفة والمتغيرة بفعل عاملي المكان والزمان. (Ben amrane Djilali, 1980, p13)

ومن هنا اختلفت وجهة نظر الباحثين في تعريف السكن كل حسب إختصاصه فقد عرفه كما يلي: "السكن هو كل المجال الذي يتردد عليه الفرد كي يتنقل، يعمل، يستجم يأكل، يستريح وينام".

(J.E Havel, 1963), in Benmatti Nadir-Abdullah, 1982, p21)

"هو البناء أو العمارة التي تعمل أساسا على توفير الحماية للإنسان ضد الرياح، البرد، الشمس المطر، الثلج، الرطوبة، الحرارة وكذا الضوضاء، وبصفة عامة كل ما يمكن أن يؤذي الإنسان". (Rachid Hamidou, 1989, p150)

أما جيلالي بن عمران فقد أشار إلى أن المسكن ليس فقط البناية التي تحتمي الإنسان، بل وما يحيط بها من خدمات وتجهيزات التي يعد وجودها ضروري لضمان الصحة البدنية والعقلية، وكذا الرفاهية الاجتماعية للفرد والمجتمع. (Benmatti Nadir-Abdullah 1982 p19)

"هي عبارة عن وحدة سكنية، شقة أو منزل، تحمي بانتظام فرد أو مجموعة من الأفراد الذين يتقاسمون استعمالها، فهي إذا قبل كل شيء مادي يمكن معرفته في مجتمعنا انطلاقا من مستعمليه وكذا من موقعه، وبنيتة المعمارية." (M.Segand/C.Bonvalet/J.Brun, 1998, p5)

أما J.Ion فقد عرفه كما يلي: "السكن في حد ذاته يحتوي الترابط بين الميدان المبني والمجال المحيط قريبا كان أو بعيدا، جغرافيا أم اجتماعيا". (حاجي محمد، 2007، ص:44)

"السكن الذي يحتوي المسكن مهما كانت طبيعته (شقة، بيت أو منزل)، مساحته أو الرفاهية التي يقدمها، يحتوي أيضا مجموع التجهيزات الإقتصادية الاجتماعية والبنى القاعدية الحيوية". (حاجي محمد، مرجع سابق)

كما يمكننا تعريف "السكن من وجهة النظر الوظيفية على أنه مجموعة الكتل المكونة من المساكن وإمتدادها الخارجي التجهيزات، وأماكن العمل الرئيسية والثانوية".

ومن وجهة النظر المرفولوجية (الشكلية): "السكن هو مجموعة الأنظمة التي هي في تطور لخلق مكان مختلف النشاطات". (Claire et Michel Duplay, 1982, p205)

وقد تعرض المؤتمرون في قمة فانكوفر Vancouver سنة 1976 المنطوية تحت لواء الأمم المتحدة لإشكالية السكن وسميت بسنة السكن إذ خلصوا لما يلي:

« المؤسسة الإنسانية أكبر من أن تكون تجمعا للأشخاص، مساكن و أماكن العمل. فالتنوع في المميزات التي تقدمها المؤسسات الإنسانية التي تعكس القيم الثقافية و الجمالية يجب احترامها و تشجيعها وكذا الحال بالنسبة للمناطق ذات الأهمية التاريخية، الدينية و الأثرية التي يجب المحافظة عليها للمستقبل مثلها مثل المناطق الطبيعية ذات قيمة خاصة ». فتصميم المؤسسات الإنسانية يجب أن يبحث عن خلق إطار معيشي حيث يمكن المحافظة على هوية الأفراد، الأسرة و المجتمعات باعتماد مختلف الوسائل لضمان متعة الحياة الخاصة، العلاقات الشخصية و مشاركة السكان في اتخاذ القرار. وكذا من جملة ما ورد في قمة فانكوفر، أن تصميم المستوطنات البشرية التي تُعرف على أنها كل المنشآت التي تعمل على التثبيت المؤقت أو النهائي للأفراد و الجماعات (Merlin (Pierre), op cit , p16-17)، تخص بصورة مباشرة أو غير مباشرة ميدان السكن، أي أن تصميم هذه الأخيرة يتوافق و خلق إطار معيشي يناسب نمط المعيشة السائد في المجتمع و ما يميزه من تنوع في الهوية، وما الإقرار على مشاركة السكان في اتخاذ القرار إلا اعترافا ضمنيا أو وعيا مكنسبا في مساهمة الفرد في تحديد إطار معيشته. لم يقف المؤتمرون عند هذا الحد فحسب بل تعدوه إلى نقاش حول مكانة السكن من السياسة الشاملة للتنمية، من التوصيات التي خلصوا إليها لاسيما النقطة الثانية التي تنص على ما يلي: « على الحكومات أن تقوم بإعداد مخططات ذات استراتيجية مجالية و تبني سياسة خاصة بالمؤسسات الإنسانية لتوجيه جهود التنمية الاجتماعية الاقتصادية. هذه السياسة يجب أن تكون إحدى المكونات المهمة لاستراتيجية شاملة للتنمية، في إطار تكون فيه مرتبطة و منسجمة مع السياسات المتعلقة أو الخاصة بالتصنيع، الزراعة، بالحماية الاجتماعية و المحافظة على المحيط، بصورة تتلاقى جميعها لتحسين التدريجي لرفاهية الإنسانية جمعاء ». غير أن هذه التوصيات الإرادية تتعارض و العوائق القاسية الناجمة عن نقص الموارد من جهة و ما تلزمه من اختيارات تفاضلية للأهداف المسطرة لقطاع على حساب آخر أو لطبقة على حساب أخرى. أما بالنسبة للاقتصاديين فقد اقر: " منتجوا السكنات و الاقتصاديون يتجهون إلى تشبيه السكن بمادة استهلاكية تجارية تخضع للقواعد المتحكمة في ميزانية الأسرة و بذلك يمكن تطبيق مبادئ التسويق كما هو الحال بالنسبة لأي منتج " (Bonetti (34), 1994, p), و لعله المنطق السائد حاليا خاصة في بلدان العالم الثالث التي تشهد أزمة حادة في السكن إذ تحاول الحكومات مواجهتها بإعداد برامج انجاز مجرد سكنات اقتصادية بدون اللجوء لأشغال الشبكات الحيوية، التجهيزات المرفقة، و لا الأخذ بعين الاعتبار بعد أماكن العمل، التنظيم المحلي و نمو المدن. عبر مسار إشكالية السكن و الصراع بين الباحثين فيما يخص المسكن و السكن يقودنا إلى التطرق إلى الحاجيات الإنسانية فيما يخص الحاجيات

الأساسية التي يجب أن يستجيب لها السكن لتجاوز الإطار الضيق للمسكن في المجتمعات الإنسانية الأولى التي لا تتعدى أن تكون ملجأ أو مأوى.

4.8- مفهوم الحاجات الإنسانية:

تشكل الحاجات الإنسانية أهمية بالغة لكونها أهم المقاييس التي يعتمد عليها في تقييم الرفاهية الرقي و الازدهار، فمعرفة مدى رقي المستوى المعيشي بدوره معرفة مدى إشباع الحاجات. غير أن تحديد مفهوم الحاجات نشأ حول مبدأ التناقض بين الطبيعة و الثقافة، بمعنى آخر ما هو طبيعي و مكتسب. فصورة الحاجات الأولية أو الثانوية ، الجنسية ، الغذائية أو أخرى- من هذا المنظور- مضادة لتلك الحاجات المحددة اجتماعيا، ما فتئت إشكالية الحاجات أن تتطور حول هذين القطبين. من جهة الحاجات هي أصل التاريخ و الحياة الاجتماعية، القوة الطبيعية المحركة التي من خلالها نتمكن من تفسير سبب البحث عن العلاقات الاجتماعية، وكذا العدوانية و الحرب. من جهة أخرى، الحاجة تصبح منتوجا أو إنتاجا اجتماعيا ، إذ تكوينه في مجتمعاتنا وحب من تقسيم العمل.

من خلال هذا المنظور أصر بعض علماء الاجتماع كـ Halbwachs ، و ألحوا على اختلاف الحاجات التي تحدد تميز الطبقات الاجتماعي. هذه الفكرة أثارت نقاشات حادة تؤكد وجود حاجات خاصة بالنسبة للطبقة العاملة ، التي تعبر عن وضعية أو المكان في علاقات الإنتاج.

بيد أن النظرة على أن الحاجات ثنائية القطب تعرضت نقد لاذع، إذ أن بعضهم لا يعترفون بالتناقض بين الحاجات الطبيعية و الحاجات الاجتماعية فقد ذهبوا إلى إنشاء قائمة أو هرم (Malsaw) توحى بالاستمرار من الطبيعي إلى الأكثر ثقافة . آخرون يستندون إلى أعمال العلماء الذين يبحثون في علم الجنس البشري Anthropologie الذين يقرون على أن مفهوم الحاجات الأولية تتجه نحو الزوال مادام العتبة التي من خلالها الحاجات الحيوية لا يمكن تحقيقها إذ تبدوا صعبة المنال (من الصعب تحديدها) بالموازاة ، فكرة الإنتاج الاجتماعي للحاجات مدعمة بصورة كبيرة على أثر الاستهلاك الجماهيري ، الطلب و الذي منه الحاجات ، ترمج و تعالج من طرف المتعاملين الاقتصاديين إذا الممارسات - تجارية ، إسهارية - فقد تعرضت لانتقاد شديد في السنوات الستينيات .

1.4.8- تصنيف الحاجات حسب مازلو:

إن الالتباس الذي بمفهوم الحاجات الإنسانية يزيده تعقيدا و إبهاما اتساع المجتمع و تطوره و بالتالي تطور الحاجات و تعقيدها. و بالرغم هذا فإننا نأخذ بالتصنيف الذي خلص إليه إبراهيم مازلو الذي اعتمد خمس مستويات للحاجات الإنسانية(13):

- الحاجات الفسيولوجية.

- الحاجة للأمان.

- الحاجة للانتماء.
- الحاجة إلى التقدير.
- الحاجة إلى تحقيق الذات.

و قد عمد مازلو إلى ترتيب هذه الحاجات وفق ترتيب هرمي إذ جعل الحاجات الفسيولوجية في القاعدة والحاجة إلى تحقيق الذات في قمة الهرم و باقي الحاجات بنفس الترتيب الوارد سابقا، و لا يتم الانتقال إلى مستوى أعلى للحاجات إلا إذا أشبعت حاجات المستويات الدنيا. نظرا لما يميز الإنسان عن باقي الخلق من جهة و كذا اشتراكها في بعضها من جهة أخرى،

فإن إشباع حاجاته تتم وفق ثلاثة مستويات تابعة أو خاضعة للطبيعة البشرية و التي لا تخرج عن إطار تصنيف مازلو و هي كالاتي :

- الإنسان بصفته كائنا بيولوجيا ، إذ لا بد من توفير حاجات يمكن اعتبارها طبيعية أو بالأحرى يشترك و الكائنات الأخرى فيها لضمان البقاء و الاستمرار كالغذاء و التناسل لاستمرار الجنس البشري و غيرها من هذا الصنف من الحاجات.

أما المستويان الآخرا فتتعلق بالجنس البشري فحسب و تلبيتها تتم بعد إشباع الحاجة الأولى، فالإنسان بصفته مخلوق مميز بالعقل المفكر و الواعي يتوق إلى تلبية حاجات تتعلق بالمعرفة و الحرية، ثم كونه كائنا اجتماعيا يفرض بعض الحاجات لا يمكن الحصول عليها إلا ضمن جماعات اجتماعية وفق تنظيم محدد ظروف الحصول عليها بالنسبة للفرد لا تتعارض و المصلحة العامة.

2.4.8 تصنيف Robert leroux :

حيث صنف المتطلبات التي يجب أن يستوفيها السكن إلى شروط رئيسية وأخرى شروط تكميلية أما ما يتعلق بالشروط الأساسية فتتمثل في :

1.2.4.8 - الشروط الأساسية للسكن:

أ - المتطلبات الفيزيولوجية

الهدوء الفيزيائي، الهدوء الصوتي، الهدوء البصري

ب - المتطلبات غير الفيزيولوجية

الحماية ضد المعتدين، الحماية ضد اللصوص و المتشردين.

1-2-2-2 الشروط التكميلية:

أ - شروط صلاحية السكن

- شروط الصحة : هواء نقي، جفاف المحلات، التزويد بمياه الشرب، صرف مياه الأمطار و المياه المستعملة، الحماية ضد المتطفلين، التخلص من النفايات المنزلية.
- شروط المنفعة
- شروط الأمن

ب- ظروف الديمومة: شروط التماسك، شروط عدم التشوه، شروط الثبات، شروط عدم التبدل، شروط عدم قابلية الاحتراق.

ج - الشروط الاقتصادية.

د - شروط المظهر .

5.8- السكن الجماعي: Logement collectif

"نعني به السكنات المقسمة إلى عدة سكنات، مما ينتج عنه كثافة عالية للسكان في المهكتار الواحد عكس السكن الفردي". (Pierr.Laborde, 1992, p92)

ويتميز السكن الجماعي عن غيره من أنواع السكن (نصف جماعي و فردي) بإرتفاع نسبة الفضاءات المشتركة من طرف السكان (قفص السلم, بهو العمارات, أسطح العمارات)، وكذلك يتميز بعدد الطوابق الذي يكون أكثر من إثنين (طابق +2 فأكثر).

6.8- المجمعات السكنية : Ensembles d'habitation

"الجمع هو تجمع مجموعة سكنات مبنية في ضواحي المدن الكبيرة، وتستفيد من بعض التجهيزات الجماعية". المنجد (Du Bois.Claude. 1983.456)

أما الكاتب (Pierr.Laborde, idem, p92). كان تعريفه أكثر تحديدا حيث يقول "المجمع كلمة تشير إلى تجمع عضوي , لعدة عمارات جماعية ، وعندما تحوي على الأقل ألف مسكن ، تكون تجمع كبير " Grand "ensemble"

7.8- العمارة: Bâtiment

هي كل منشأ أو بناء يبنى لحماية الإنسان، الحيوان، الأشياء، كما أستعمل اللفظ في الماضي للدلالة على فعل بناء، وأستعمل بشكل واسع في قطاع النشاطات الإقتصادية المرتبطة بالبناء. (Pierre Merlin et Françoise Choay; 1996,p197)

وكنتيحة يمكننا القول أن السكن لا ينحصر فقط في أربعة جدران وسقف، بل يتجاوز إلى المدلولات النفسية والإجتماعية التي ترتب شكل العلاقة بين المستفيد من السكن والوسط المحيط به.

ومن ثم فهناك علاقة طردية بين تمتع الفرد بالحق في سكن ملائم وآمن، ومدى الدور الذي تعكسه تلك العلاقة على الخريطة الاجتماعية والاقتصادية.

8.8- السكن الاجتماعي :

يعد نموذج السكن الاجتماعي من بين النماذج السكنية الدخيلة على البيئة العمرانية الإسلامية، ويعزى ظهوره في أوروبا لأسباب اقتصادية محضة، كما تأثر هذا الأخير بالتطورات التكنولوجية وذلك من خلال الأشكال التي أخذها والمواد التي بني بها مع مرور الوقت.

1.8.8- تاريخ ظهور السكن الاجتماعي:

يعود بروز هذا النمط العمراني للقرن التاسع عشرة بفعل التحولات التي خصت البنية العمرانية من جراء التطور التكنولوجي، الذي بدوره أفضى إلى ذلك التطور الاقتصادي حيث هيمن الفكر المادي الذي كان له الأثر الكبير في انتشار هذا النمط (حاجي محمد، مرجع سابق، ص:74)، في الواقع ابتداء من سنة 1850 وتحت ضغط النزوح الريفي، فإن التركيز السكاني في الأحياء الصناعية وكذلك ضعف مدا خيل العمال، كان يوجب إنشاء وتسيير مساكن لحساب الشركات الكبيرة لصالح الطبقة العاملة، وتوج هذا بإنشاء سكنات جماعية لفائدة الطبقة العاملة التي كانت تعاني من نقص في المداخيل، وقد أخذ هذا النمط من السكن في الانتشار حتى أصبح هناك أحياء سكنية عمالية من أبرزها:

-الفالونستار : وهو سكن مخصص لأسر الطبقة العاملة ذات الدخل الضعيف قريب جدا من المصنع يفترق لأدنى شروط الحياة والسبب يرجع الاهتمام أصحاب رؤوس الأموال بالعمل دون العامل والملاحظ لهذا النوع، يجد أنه منشأة صناعية مدمجة (سكنات، حدائق، مصانع... الخ) .

ومع مرور الوقت وبالموازاة مع التطور التكنولوجي ظهرت شخصيات حقوقية تدافع عن حقوق العامل وتسعى إلى تحسين ظروف حياته، ومن بين النماذج السكنية الاجتماعية المحسنة جاء نموذج:

-الفاميليستار: هذا النموذج تم إنشاؤه بواسطة المليونير لورانس برايس، من أجل إسكان عائلات العاملين في مصانعه. هذا النوع من المساكن خاص ويستند على خاصية المدينة الفاضلة، حيث أنه عبارة عن مجموعة من وحدات مربعة من مباني ضخمة من الطوب الأحمر المماثلة لبعضها البعض و بالنسبة للعمال هي الحياة التي لا يمكن تخيلها، خاصة وأنه تم تحسين الوضع المعيشي فيها حيث يوجد في الداخل ساحة كبيرة مستطيلة الشكل تطل على جميع الشقق وهي مقصودة من طرف القاطنين لوجود القبة الزجاجية التي تعطي الكثير من النور.

والتي بدورها يتم تخصيصها للعديد من الأنشطة، على هذا النحو برز السكن الاجتماعي ليكون الأداة الفعالة في تنمية قطاع السكن، وبلوغ الأهداف الاقتصادية المسطرة مع الحفاظ على استقرار الأسر، ولقد كان مثل هذا النوع في بداية القرن الثامن عشر، الحل الأمثل في مختلف دول أوروبا، ومنها إنجلترا نتيجة للتركز السكاني في الأحياء الصناعية، حيث أن السبب في الاعتماد على هذا النوع من السكن كان الهدف منه تحسين ظروف معيشة العمال وتلبية احتياجاتهم المختلفة، ومنذ ذلك التاريخ توسع النقاش حول هذا النوع من السكن حتى بداية القرن العشرين، حيث توج ذلك بإصدار قانون بونفاي في 23 سبتمبر 1912 الذي يشجع البلديات والمحافظات لإنشاء وكالات عمومية، لبناء سكنات بأسعار منخفضة لفائدة الفئات الأقل دخلا (Filali Mohamed 2006.p57) . كان هذا القانون خطوة مصيرية للتخطيط الحكومي للسكن الاجتماعي، ظهر دون شكل أساسي لأنه يشكل قطاعا عموميا للبناء، ويحقق في الواقع مبدأ توزيع الدخل الذي هو أساس الدولة الاجتماعية. (فايد البشير، مرجع سابق، ص 16)

والحقيقة أن تعيين المستفيدين من السكن ذو السوق الجيد لا يبنى على الوضع الاجتماعي كما كان في البداية (السكن للطبقة العاملة)، ولكن على أساس وضع السكن الحالي (الذين يسكنون مساكن سيئة) . كما أن التحولات الكبرى التي أحدثتها الحرب العالمية الأولى بسبب الخسائر المادية والبشرية جعل السكن أولوية وطنية أولى وذلك للمرة الأولى، ومنه تحسين ظروف حياة العمال وتحسين الإنتاجية لكن وللأسف فإن الصعوبات المالية لسنوات العشرينات أعاققت وأخرت هذه السياسة الجديدة، ولم يصبح كبار المرقين العقاريين الخواص نشطين، إلا بداية من سنوات الثلاثينيات خصوصا في باريس حيث كانت مسرح بر وز طبقة جديدة من المساكن مخصصة للطبقة الوسطى من السكان" السكنات ذات الإيجار المتوسط والتي تكرست قانونا سنة 1928 بقانون لوشور، وفي نفس الوقت فإن

القطاع العمومي أنفتح أكثر على أصحاب الدخل المتوسط بإنشاء سكنات ذو السوق الجيد المحسنة (Filali, Mohamed, , OP Cit, 2006. 57).

بعد الحرب العالمية الثانية بذل مجهود كبير في البناء مدفوعا باستعجال إعادة بناء البلاد والحاجة إلى ترميم حظيرة السكن الوطنية المتضررة من الحرب وكذلك الرغبة في رفع مستوى معيشة الطبقات المحرومة، كل ذلك بالإعتماد على مؤسسا (سكنات ذات الإيجار المتوسط) التي أتبعته فيما بعد بالسكنات ذات السوق الجيد سنة 1950، حيث أجتهد في تقديم شقق حديثة مزودة بالمياه والحمامات المستجيبة لطلبات شرائح اجتماعية واسعة.

وكنتيحة يمكننا القول بأن أول ما ظهر هذا النوع من السكن، ظهر في أوربا نتيجة التركيز السكاني في الأحياء الصناعية من جراء النزوح الريفي. فكان يجب الإعمار بسرعة من أجل إيجاد حل وامتصاص العجز الكبير، في قطاع السكن. فظهر هذا النوع من السكن لوجود الحل الأنسب والأبجح للاحتياجات المتنامية والسريعة للسكان، غير أنه عرف تغييرات عبر الزمن، محاولة منهم لتماشيه مع الاحتياجات الخاصة للمستعملين ولا كنه لم يكن ثابت كان يتغير بتغير الظروف.

2.8.8- العوامل المساعدة على ظهور السكن الاجتماعي:

لقد ساعد على ظهور وتطور السكن الاجتماعي من حيث الشكل، عدة عوامل يمكن إيجازها في مايلي:

■ الظروف التقنية المواتية:

للتقدم التكنولوجي والاكتشافات العلمية الناجمة عنه الأثر الكبير و السبب المباشر الذي سمح بالامتداد الشاقولي للبنيات، ولعل من بين أهم هذه الاكتشافات المصعد الكهربائي الذي يعتبر عاملا حاسما في اعتماد و إتباع خيار اللجوء للبناء الشاقولي، حيث أصبح من الممكن تخطي عدة أمتار خلال ثانية واحدة.

■ الهياكل المعدنية:

استعمال الهياكل المعدنية من عوارض وأعمدة فولاذية، الحاملة للجدران والواجهات تحرر مساحات داخلية أكبر بمردودية أفضل و عدد طوابق أكثر مقارنة بالطرق التقليدية في البناء، ثم اكتشاف الخرسانة مسبقة الجهد ذات مقاومة ومرونة أكبر واقتصاد في مواد البناء و أخيرا اعتماد الواجهات الزجاجية. نشير أنه توجد عوامل أخرى مساعدة على المضي قدما في هذا الخيار، نذكر منها وسائل الاتصال، التكييف الاصطناعي، الإضاءة الاصطناعية التي تسمح بالاستغلال الأمثل لعمق البنيات ذات الأبعاد الكبيرة.

■ المردودية الاقتصادية:

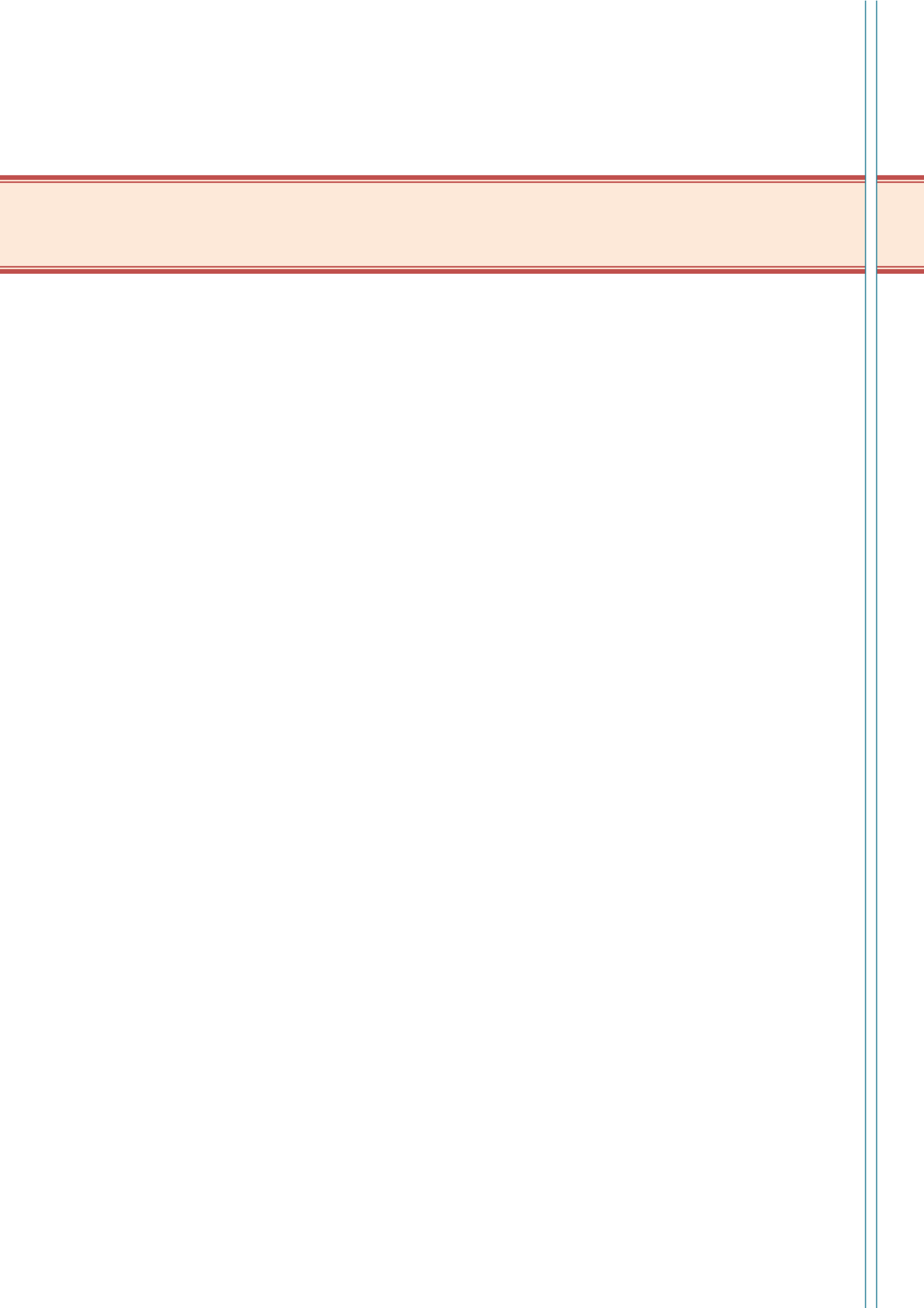
من المنطق العمراني إلى المنطق العقاري، غاية العمراني الباحث عن استغلال أمثل للعقار الحضري كملك حضري نادر غير متجدد و نظرة الاقتصادي الباحث عن مردودية حدية في استغلال العقار تتبعان نفس الاتجاه بتبني

النمو الشاقولي، إذا فخير هذا الأخير يمكن إدراجه في منطق عقاري و آخر عمراي، أحيانا تفرض بعض العوائق كحتمية الموضوع إتباع النمو الشاقولي، على سبيل المثال قلة المجال المخصص للتعمير والبناء لوجود تضاريس تدعم و بشكل كبير المنطق العقاري الذي يقر على ارتفاع قيمة العقار من جراء الطلب المتزايد و المنافسة الشديدة عليه من طرف الوظائف الحضرية، حيث التوافق بين أعلى قيم العقار و كثافة البناء تدعم الامتداد الشاقولي في حدود ما تسمح به الإمكانيات التقنية سالفة الذكر.

السياسة السكنية وتمويل السكن

في الجزائر

- مقدمة.
- السياسة السكنية.
- تمويل السكن الاجتماعي.



مقدمة:

لقد اتخذت السياسة السكنية بعد آخر ، اختلف على سابقه إبان حقبة النظام الاشتراكي حيث عرفت الجزائر عدة إصلاحات مست معظم القطاعات و بالأخص قطاع السكن، الذي ظهرت فيه أنماط سكنية بعدما كانت تعتمد على نمطين فقط ، ألا و هما السكن الحضري المخطط و السكن الريفي هذا من جهة و من جهة أخرى عملت على خلق هيئات تمويلية أخرى متعلقة بالنشاط السكاني لتعطي طابعا آخر ، اختلف عن سابقه ، محاولة منها أن تكبح زمام أزمة خانقة عرفتها الجزائر عرفت بأزمة السكن، والجدير بالذكر أن هذه التحولات في الأنماط السكنية ارتبطت أساسا بمستوى دخل المواطن الجزائري البسيط حتى يتمكن هذا الأخير من الحصول على حق من حقوقه و المتمثل في سكن يؤويه هو و عائلته.

و من هنا حاولنا أن ندرج مجمل التحولات التي عرفها قطاع السكن خلال العشرية الأخيرة و مختلف الأنماط السكنية الجديدة التي عرفت في هذه الفترة.

يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية و الاجتماعية الأخرى إلى المبالغ المالية التي يمكن أن تستخدم في تمويل كافة عمليات بناء السكنات التي تتطلب طرق تمويل مختلفة عن باقي الاستثمارات الأخرى و هذا راجع للطبيعة الاقتصادية و الاجتماعية للسكن كما يتطلب مجموعة من المتدخلين وهم عبارة عن هيئات تتكلف بإنجاز السكنات ، و عليه سنتعرض إلى مفهوم التمويل السكاني و المصادر التمويلية التي يعتمد عليها لتمويل مشاريع إنجاز السكنات والهيئات المتدخلة في ذلك.

السياسة السكنية في الجزائر

I. قطاع السكن غداة الاستقلال:

غداة الاستقلال، عرف الاقتصاد الجزائري تذبذب وعدم الاستقرار وهذا الأخير مس كذلك الصعيد الاجتماعي والسياسي، ومن هنا كان لابد على السلطات الجزائرية أن تتدارك الأمر وأن تتخذ الإجراءات اللازمة لخلق نوع من الاستقرار الذي افتقد في هذه الفترة، وفي هذا الصدد، قامت السلطات الجزائرية بتسليط اهتمامها أكثر على الفروع والقطاعات الإنتاجية النشطة كالزراعة، الصناعة، قطاع البنوك و التأمينات، النقل، الخدمات والتجارة.

أما مجال قطاع السكن، فقد عرفت عملية إنجاز السكنات في الجزائر توقفا خلال سنة 1962 بسبب الحدث العظيم الذي عرفته الجزائر في هذه الفترة والمتمثل في استقلالها واستقر الجزائريون في السكنات في الفراغة التي تركها المعمرين الفرنسيين بعد رحيلهم، وعليه لم تول السلطات الجزائرية آنذاك الاهتمام لقطاع السكن على غرار القطاعات الأخرى معتقدا أن السكنات الفراغة قادرة على استيعاب السكان الجزائريين، غير أنه لوحظ أنه السكنات الفراغة والمهجورة التي تركها الفرنسيين لا تكفي لإيواء واستيعاب العدد الهائل من المواطنين الجزائريين خاصة الذين تدفقوا من الأرياف نحو المدن، وكان لابد على السلطات الجزائرية إنجاز أكثر من 75000 سكن جديد في المدن وأكثر من 35000 سكن في الأرياف حتى تخلق بذلك توازن بين الريف والمدينة (Rachid HAMIDOU, 1988, P 30)

ومن هنا، أخذت الدولة الجزائرية على عاتقها مسؤولية إنجاز السكنات، فالتجته السياسة السكنية في بادئ الأمر إلى عملية إتمام البرامج السكنية التي تركتها السلطات الفرنسية قيد الإنجاز، ولعل أهم هذه البرامج تمثلت في: (وزارة السكن، 2000 ص 2)

1. برامج سكنات من نوع "les carcasses":

بعد الاستقلال، من بين أوائل عمليات تدخل الدولة في قطاع السكن، مثلت في إتمام إنجاز السكنات التي لم يتم بعد إتمام عملية إنجازها أي السكنات قيد التنفيذ الذي يطلق عليها اسم هياكل "les carcasses" هذه البرامج مثلت 16661 سكن وحدد تاريخ إتمامها سنة 1977.

2. برامج سكنات "نظام الرهن العقاري" FDH⁽¹⁾:

تتمثل هذه البرامج في السكنات ذات الطابع الاقتصادي التي يتم تمويلها من طرف نظام الرهن العقاري "FDH" وفي هذا الصدد، أصبح قرار تمويل هذا النمط من السكنات يقع على عاتق الخزينة الجزائرية. مثلت هذه البرنامج 9985 سكن وحدد تاريخ اتمامها سنة 1970.

¹ -FDH : le fond de dotation de l'habitat.

3. برامج سكنات "ذات الايجار المتوسط" HLM⁽¹⁾:

بعد الاستقلال، تدخل الدولة في مجال السكن، مس كذلك برامج السكنات "ذات الايجار المتوسط HLM"، التي لم يتم إنجازها من طرف السلطات الفرنسية، والملاحظ أن الدولة الجزائرية آنذاك، ونظرا لمراعاتها للظروف التي كان يعيشها المواطن الجزائري، حددت أن تكون الايجارات المدفوعة من طرف المواطنين رمزية ومدعمة نظرا لأن الايجار الحقيقي لا يتناسب مع القدرة المعيشية للمواطن الجزائري.

قدر حجم هذا البرنامج بـ: 8303 سكن، ويتم توزيعها كليا إلى غاية سنة 1975.

II. المرحلة الأولى لسياسة السكنية (مرحلة مخططات التنمية) :

إن سنة 1966 تعتبر السنة الأولى للإحصاء العام بعد الاستقلال مباشرة، حيث تم إحصاء 02 مليون سكن مشغول منها: 1/2 لا تتوفر فيه الشروط الضرورية للصحة و 3/4 لا يحتوي على كهرباء ولا غاز ولا ماء هذا ما جعل الدولة تقوم بإجراء اصلاحات سريعة لإرضاء متطلبات الأفراد .

1. مرحلة المخطط الثلاثي 1967-1969:

أعطى المخطط الثلاثي انطلاقة جديدة لبعض الاستثمارات الصغيرة، وذلك في سبيل خلق مؤسسات عمومية تنشط في مجالات متعددة، غير أنه أعطيت أولوية للنشاطات الصناعية بصفة خاصة، حيث خصص ما يقارب 45% من الاستثمارات للنشاط الصناعي. (LABOUSSINE Qasim, 1987, P40)

أما فيما يخص مجال السكن، فأعطى المخطط الثلاثي أهمية له وعالج سياسته من خلال:

- إنهاء إنجاز السكنات في طور الإنجاز، وهي أما سكنات من نوع "HLM" أو هياكل السكنات "les carcasses" وقدر السكنات بـ 38000 سكن.

- تسطير برنامج سكني قدرت تكلفته بـ 100 مليون (دج) ينجز على مدى 3 سنوات (أي على عمر المخطط) ويخص إنجاز 10500 سكن .

كما تم تخصيص برنامج سكني خاص (لفترة المخطط) يخص إنجاز من 500 إلى 1500 سكن للمجاهدين وذوي الحقوق. ومما تجدر الإشارة إليه، أن الانطلاقة في إنجاز السكنات، أو بعبارة أدق تبني سياسة سكنية جديدة من خلال المخطط الثلاثي على أساس تحقيق متطلبات الريف والمدن وجدت عوائق كثيرة خاصة في المرحلة الأولى، ويرجع ذلك إلى عدة أسباب، فمن الناحية المالية، انعدام المصادر التمويلية البنكية السابقة

¹ -HLM : habitat à loyer modéré.

وتوقفها ، وقفت كعائق أمام السلطات لإتمام برامج إنجاز السكنات بالإضافة إلى مشكل انطلاق المؤسسات الجديدة في ممارسة نشاطها التي عرفت بدورها عجزا فيما يخص تقنين القطاع.

وأمام هذه الوضعية الحرجة، تم تأسيس لجنة وزارية يرأسها وزير مكلف بالإنجاز والبناء إلى جانب جماعة من رؤساء مختلف الوزارات (كالمالية، الداخلية، الأشغال العمومية) ، وكان على عاتق هذه اللجنة ، دراسة الوضعية التي يعيشها الاقتصاد خاصة قطاع البناء ودراسة مختلف الحلول والإجراءات الواجب اتخاذها في هذا المجال. ومن بين النتائج التي تم تسجيلها على إثر الإجراءات التي قامت بها هذه اللجنة هو الانطلاق في إنجاز 16686 سكن ما بين فترة 1966-1968 ، بينما برامج السكنات من نوع " سكنات ذات الإيجار المتوسط HLM"، فقد تم الانطلاق في إتمام إنجازها وذلك بفضل الموارد المالية المضمونة من طرف الخزينة الجزائرية لتمويل هذه المشاريع.

1.1- برنامج السكن الحضري:

لقد شمل المخطط الثلاثي انطلاقة برنامج إنجاز سكنات حضرية بغلاف مالي قدر ب 160 مليون دج، وهذا من أجل إنجاز 9548 سكن وهذا طيلة سنوات المخطط .جدول رقم (1)

جدول رقم 1: الإنجازات المسجلة لبرامج السكن الحضري 1967-1969

السكنات المنجزة		السكنات في طور الانجاز			
1967	1968	1969	المجموع	في طور الإنجاز	لم ينطلق في إنجازها
2.292	2.201	5.055	9.548	10.608	13.943

المصدر: ملخص الحصيلة الاقتصادية والاجتماعية للسنوات 1867-1978-وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية الجزائر 1980

نلاحظ من الجدول أعلاه، أنه منذ بداية المخطط الثلاثي أي منذ 1967 تم إنجازها 9548 سكن حضري، وإلى حد نهاية المخطط ما يقارب 10.608 سكن في طور الإنجاز و13942 سكن لم ينطلق بعد في إنجازها وهذا ما يعكس أن السلطات الجزائرية لم تستطع أن تنجز ما سطر من خلال المخطط الثلاثي، وتبقى نسبة إنجاز السكنات مقارنة بالسكنات في طور الإنجاز أو غير المنجزة ضعيفة.

2.1- برنامج السكن الريفي:

أما فيما برنامج السكنات الريفية ، فعلى الرغم من الأهمية التي أولتها السلطات لمثل هذا النوع من السكنات، إلا أن النتائج المحققة بقيت بعيدة كل البعد عن إرضاء الطلبات على هذا النوع من السكن، ومع هذا نجح بعض البرامج حققت فقط 16877 سكن ما بين فترة 1966،64،63.

والملاحظ أن شروط السكن أو مواصفات السكن، لم تتوفر في هذه السكنات مما جعل العديد منها بقي شاغرا. وفي ظل هذه الظروف السيئة لإنجاز السكنات، سطر المخطط الثلاثي أهداف أخرى وتمكن في إتمام عملية إنجاز 7400 سكن. جدول رقم (2)

جدول رقم 2: برامج السكنات الريفية من 1967-1969

السكنات في طور الإنجاز		السكنات المنجزة			
لم ينطلق في إنجازها	في طور الإنجاز	مجموع	1969	1968	1967
4.810	5.273	12.112	4.846	4.141	3.125

المصدر : نفس المرجع السابق

نلاحظ من الجدول أعلاه، أنه من بين 12112 سكن جاهز، 9739 سكن انطلق في إنجازه قبل 1967، وعليه فالمخطط الثلاثي حقق سكنات قدر ب 2373 سكن ريفي وبقي 10083 سكن في طور الإنجاز (منها 5273 سكن انطلق فيها، وأكثر من 4810 سكن مبرمج فقط).

ومن هذه النتائج المحققة، يمكن أن نستخلص أن ظروف إنجاز السكنات عرفت تحسنا في مرحلة المخطط الثلاثي بالفترات السابقة، حيث لوحظ ارتفاع في معدل إنجاز السكنات من 3375 سكن في السنة (أثناء مرحلة المخطط الثلاثي)، غير أنه رغم تحسن الظروف، إلا أن قطاع إنجاز السكنات بقي يعاني من مشاكل حتى بعد 1967.

مع العلم أن الدولة كانت تتحمل عبئ تمويل هذه السكنات من الخزينة العمومية لوحدها، أي أن هذه السكنات المخططة ممولة ب 100 % من طرف الدولة.

2. مرحلة المخطط الرباعي الأول 1970-1973:

تعتبر الخطة الرباعية (1970-1973)، الخطوة الأولى والفعالية للتنمية في الجزائر، ويتجلى ذلك من خلال برامج الاستثمارات الاجتماعية والثقافية الذي سطر من خلال هذا المخطط، والذي كان يرمي أساسا إرساء سياسة وطنية تهدف إلى تحسين ظروف الحياة للمواطن وإرضاء طلباته وتلبية الحاجيات الأساسية للمجتمع في جميع الميادين سواء ميدان السكن، الخدمات الاجتماعية، الصحة العمومية وحتى ميدان النشاطات الرياضية والثقافية والإعلام.

إن المرحلة التي مرت بها البلاد، تطلبت إعادة بناء صرح الاقتصاد الوطني وذلك عن طريق تخصيص جميع الإمكانيات المالية والمادية المتاحة لديها لتطوير وزيادة عملية الإنجاز، ومن أجل ذلك جندت الدولة الجزائرية جميع الوسائل اللازمة لذلك للوصول إلى تحقيق سياسة استثمارية تتجاوز مع أهمية هذا البرنامج.

وعليه فقد خصصت قيمة مالية مرخصة لهذا البرنامج قدرت في البداية ب 27.5 مليار دج للتجاوز فيما بعد ذلك مبلغ 36 مليار دج وهذا كل من أجل تحقيق البرامج الطموحة والتي أعطت الأولوية إلى : (LABOUSSINE Qasmi, 1987, P53)

- تلبية الحاجيات الاجتماعية لشرائح المجتمع الأكثر تضررا من أجل الرفع من مستواه المعيشي.
- القيام بإنجاز التجهيزات الاجتماعية للحياة (إنجاز قنوات مياه الصالحة للشرب).
- إعطاء الأولوية للاستثمارات التي تسمح بخلق وتطوير مجالات التنمية المحلية لإنجاز الأسلاك الكهربائية الريفية.

في إطار برنامج الاستثمارات للمخطط الرباعي الأول، حضي قطاع السكن بنسبة 5.5 % (وزارة التخطيط. 1970. ص 30) مقارنة بإجمالي الاستثمارات الأخرى، وهو ما على يوحى بضآلة الاهتمام بهذا القطاع الحساس أو الاستثمار في هذا المجال ولقد شمل المخطط الرباعي الأول انطلاق برنامج متوازي حضري وريفي عرضه فيما يلي: (Rachid HAMIDOU, p35,p36)

1.2- برنامج السكن الحضري :

تم تسطير برنامج إنجاز السكنات حسب المخطط الرباعي الأول قدر ب 45000 سكن حضري، خاصة وأن حل المدن الجزائرية آنذاك عرفت تمركز صناعي مما جعل الفئات الاجتماعية تتمركز حولها وبالتالي خلقت ظاهرة النزوح الريفي. غير أنه وفي حقيقة الأمر، لم ينجز سوى 18000 سكن.

2.2- برنامج السكن الريفي:

أنه تم إنجاز خلال الفترة (1970-1973) 24000 سكن ريفي من أصل 40000 سكن ريفي برمج لإنجازه، فيما يلي عرض لأهم البرامج السكنية (الحضرية والريفية) المقدرة والمنجزة خلال الفترة الممتدة من 1970،1973. جدول رقم (3)

جدول رقم 03: البرامج السكنية (الحضرية والريفية) لفترة 1970-1973

عدد السكنات				البرامج السكنية
المقدرة	المنجزة	الفرق	نسبة الإنجاز	
45000	18000	27000	40 %	السكنات الحضرية
40000	24000	16000	60%	السكنات الريفية

المصدر: وزارة التخطيط، تقرير عام حول المخطط الرباعي الثاني. ماي 1974، ص40.

فيما يخص جانب توزيع السكنات، فلقد حققت النتائج -لهذه الفترة- وتيرة توزيع السكنات قدرت بـ: 21000 سكن ريفي وحضري في المتوسط أي ما يعادل زيادة تقدر بـ: 3.2 مرة مقارنة بوتيرة التوزيع في المرحلة السابقة، غير أنه رغم الجهود الكبيرة التي قامت بها الدولة في هذه المرحلة، إلا أنها بقيت غير كافية لتلبية الحاجات المتزايدة للسكان من سنة لأخرى.

ومع ذلك فإنه يمكن اعتبار هذه الخطوة أو هذا البرنامج بمثابة انطلاقة حقيقية لبرنامج مستقبلية وطموحة في مجال البناء والتعمير.

3. مرحلة المخطط الرباعي الثاني (1974-1877):

تعتبر هذه المرحلة من المراحل التي أعطت دفعا قويا للاقتصاد الوطني، حيث أعطت مجالات واسعة للاستثمار خاصة الثقيلة منها:

فيما يخص قطاع السكن، فقد عرف بدوره ارتفاع في مجال الاستثمار خلال برنامج المخطط الرباعي الثاني، حيث أولت السلطات الجزائرية آنذاك الاهتمام أكثر بهذا الجانب، نظرا للنمو الديمغرافي الذي عرفته البلاد وزيادة الطلب على السكنات، ويظهر هذا الاهتمام من خلال ارتفاع نسبة الاستثمار في قطاع السكن إلى 7,5% (UELLEB Salima, (1996-1997), P5).

بعد ما كانت 5.5 بالمائة في المخطط الرباعي الأول وهذا من إجمالي الاستثمارات ومن الملاحظ أنه خلال السنوات التي سبقت المخطط الرباعي الثاني، تدهور معدل شغل السكنات الحضرية، وهذا راجع لعدة أسباب من أهمها، النمو الديموغرافي السريع الذي عرفته المدن الناتج عن النزوح الريفي، ومن هنا أخذت السياسة السكنية وتيرة أكثر حركية، حيث خصصت موارد مالية جديدة لتمويل السكنات وكذلك تدعيم المؤسسات التي تشارك في دعم إنجاز هذه السكنات من خلال تمويلها وتأطيرها.

ولقد خصص البرنامج السكني لمخطط الرباعي الثاني شطرين من السكنات هما: (Rachid HAMIDOU, P 40, P 41).

1.3- برنامج السكن الاجتماعي (الحضري):

ومن أجل الوصول إلى إنجاز 100.000 سكن مع بداية الثمانيات، حددت السلطات العمومية برنامج للسكن الاجتماعي من خلال المخطط الرباعي الثاني على النحو التالي:

- الانطلاق في إنجاز 100.000 سكن بما فيها السكنات قيد التنفيذ.
- توزيع 90.000 سكن خلال هذه المرحلة كحد أدنى مع مراعاة تكلفة إنجاز هذه السكنات، حتى لا يكون مبلغ الكراء الذي يدفعه المستفيد من السكن يراعي قدرته الشرائية.

2.3- برنامج السكن الريفي :

بالرغم من النقائص الموجودة في قطاع إنجاز السكنات الريفية، إلا أن الريف الجزائري من خلال هذا المخطط عرف نشاطا يتمثل في البرامج الخاصة بالبناء الذاتي، وإتمام 1000 قرية فلاحية خلال هذه المرحلة، كما تمت الانطلاقة في إنجاز أكثر من 300 قرية فلاحية والتي مثلت الثلث من الأهداف المسطرة، والتي ساهمت بصفة سريعة على تنشيط الريف في جميع النشاطات الاقتصادية منها والاجتماعية، وذلك في إطار تحسين المستوى المعيشي للمواطن، باعتبار السكن أحد الركائز الأساسية له.

و بالإضافة إلى البرامج الطموحة التي سبق الإشارة إليها من خلال هذا المخطط، تمت العمليات التالية:

-إنجاز 20.000 سكن ريفي في إطار تحديث وتوسيع القرى المتواجدة.

-إتمام عمليات البناء الذاتي في حدود 40.000 سكن .

وبهذا تكون الأهداف المسطرة لكل من السكن الاجتماعي والسكن الريفي قد حققت طموحات جديدة في التنمية الشاملة إذا ما قورنت بالإنجازات السابقة في المخطط الرباعي الأول.

والجدول التالي يعطي لنا حوصلة عن أهم النتائج التي حققتها المخطط الرباعي الثاني في ميدان إنجاز السكنات الاجتماعية والريفية. جدول رقم (4)

جدول رقم 04: البرامج السكنية (الحضرية والريفية) لفترة 1974-1977

البرامج السكنية	عدد السكنات		الفرق بينهما	نسبة الإنجاز
	المقدرة	المنجزة		
السكن الاجتماعي	100000	45000	55000	45%
السكن الريفي	100000	75000	25000	75%

المصدر: Rachid Hamidou, OP City, P42

إن تطور إنجاز السكنات خلال المخطط الرباعي الثاني، يظهر بوضوح من خلال الجدول السابق والنسب المحسوبة دليل على ذلك، لاسيما السكنات الريفية، حيث أنجز أكثر من 75000 خلال هذه المرحلة، بينما أنجز ما يقارب 45000 سكن اجتماعي، ومن خلال هذه النتائج يظهر جليا الاهتمام الذي أولته السلطات الجزائرية في هذه الفترة بالريف وهذا في إطار الحد من ظاهرة النزوح الريفي الذي عرفته المدن وبالتالي خلق جو من التوازن بين الريف والمدينة.

4. مرحلة المخططين الخماسيين (1980-1989):

لقد تزامنت هذه المرحلة مع المخططين الخماسيين الأول والثاني (1980-1984) و(1985-1989) فأمام النتائج المحققة خلال الفترات السابقة والتي سبقت الإشارة إليها، وأمام البرامج السكنية التي برمجت ضمن المخططات ولم تكمل ولم تحقق نظرا لظروف معينة ، جاء المخطط الخماسي الأول والثاني ليعطي دفعا قويا ويرسم سياسة سكنية اختلفت عن الطريقة السابقة ، فعن دراستنا لهذه الفترة وقفنا أمام نتائج اختلفت عن النتائج السابقة ولاحظنا خلق لظروف أكثر تطورا وملائمة من أجل تطوير وتشجيع إنجاز السكنات العائلية . ويتجلى ذلك من خلال اعتبار قطاع السكن قطاع أولي وذلك ابتداء من المخطط الخماسي الأول (80-84) حيث تمحورت تصورات المخطط الخماسي الأول لتنمية السكن حول ثلاث محاور أساسية وهي : (محمد بلقاسم حسن بلهوم ،1999، ص 60 .

- تنظيم المدن القديمة وتوسيعها.

- تطوير الحياة السكنية في الريف وتحديث المراكز الحضرية.

- بعث مدن جديدة في مناطق الهضاب العليا والصحراء.

عند تتبع مسار السياسة السكنية في مرحلة المخطط الخماسي الثاني ،أنها لم تختلف كثيرا عن الأهداف التي سطرت ضمن المخطط الخماسي الأول، حيث حظي السكن بالأولوية الكبيرة في توزيع البرامج الاستثمارية الاجتماعية ،وهو قطاع تتميز نسبة كبيرة من برامجه ببرامج قديمة (حوالي 49 بالمائة) ،خاصة في مجال السكن الحضري الذي تزيد فيه نسبة باقي الإنجاز عن 50 بالمائة والذي شغل بالمخطط الخماسي الثاني في تنمية هذا القطاع هو إعادة تنظيم المدن بالاهتمام أكثر بجانبين هما تجديد الأحياء القديمة على أساس أنماط حديثة وتكامل المرافق، ثم التشغيل الأقل للمساحات لتفادي تبديد الأراضي المفيدة للفلاحة . جدول رقم (5)

جدول رقم 5: البرامج السكنية المبرمجة و المحققة خلال مرحلة المخططين الخماسيين

الفترة	حجم البرنامج	في طور الإنجاز	المبرمجة وغير المنجزة	نسبة الإنجاز
من 84-80	217444	171476	45968	78 %
من 89-85	353123	231236	121887	65 %

المصدر: <http://www.mhu.gov.dz>

نلاحظ من الجدول السابق، أنه من خلال مرحلة المخطط الخماسي الأول، كانت نسبة الإنجاز معتبرة على حسب ما برمج ،أما فيما يخص مرحلة المخطط الخماسي الثاني، فلاحظنا تراجع في نسبة الإنجاز، على الرغم من الجهود التي سلطتها الدولة لقطاع السكن ، يرجع السبب في ذلك إلى الأزمة التي عرفتها الجزائر سنة 1986 على إثر انخفاض الإيرادات البترولية ، فكانت علامة إخفاق نسبي للسلطات العمومية في جميع القطاعات بما فيها

قطاع السكن على أساس الدور الكبير الذي يلعبه قطاع المحروقات في تمويل خزينة الدولة، غير أنه ما يمكن ملاحظته في هذه الفترة، أن الدولة أعطت نفسا قويا لسياستها السكنية، ويتضح ذلك من خلال تحرير للمبادرة الفردية في الثمانيات على إثر صدور قانون 86-07 في 4 مارس 1986 ، الذي فتح الأبواب للقطاع الخاص لمواجهة الطلب المتزايد على السكن مما أسفر عن ازدهار عقاري ، وعليه فبعدها عرفت الجزائر في المراحل السابقة نوع واحد من السكنات الحضرية إلى جانب السكن الريفي والمتمثلة في السكن الحضري الذي أصبح يعرف فيما بعد بالسكن الاجتماعي، ظهر نمط سكني جديد عرف بالسكن الترقوي.

1.4- برنامج السكنات الحضرية:

أ- برنامج السكن الاجتماعي:

وهي موزعة من خلال السنوات على حسب الجدول الموالي:

جدول رقم 6: توزيع السكنات الاجتماعية للفترة 1980-1989

السنوات	عدد السكنات الموزعة
1980-1981	77.258
1982	67.916
1983	81.069
1984	68.606
1985	59.555
1986	83.627
1987	63.360
1988	62.847
1989	49.150
المجموع	613388

المصدر: وزارة السكن، وثيقة حول كيفية تمويل السكنات الاجتماعية من 1962 إلى 1998

عرف توزيع السكنات انخفاض محسوس وهذا راجع إلى الأزمة الاقتصادية التي عرفت الجزائر في تلك الفترة بسبب انخفاض العائدات البترولية.

ب- برنامج السكن الترقوي:

منذ الاستقلال عدة نصوص متعلقة بالسكن تم المصادقة عليها، غير أنه ولا واحدة منها عاجلت الإطار القانوني للنشاط العقاري. ففي بداية الأمر النوع الأول من السكنات الذي اعتبر "ترقوي" كان يسمى "الترقية الخاصة الفردية"، أين كان المواطنون يقومون ببناء السكنات عن طريق مواردهم الخاصة، وبعدا جاءت الترقية الجماعية بفضل التعليم رقم 76-92 الصادرة في 23 أكتوبر 1976، التي سمحت للمواطنين تشكيل تعاونيات عقارية من أجل إنجاز سكنات الاستعمال العائلي، وفي سنة 1986 تم تحديد الإطار القانوني المنظم للسكنات الترقوية عن طريق القانون رقم 86-07 ل 04 مارس 1986، تم المصادقة عليه ودخل حيز التنفيذ في فترة تميزت بظهور الأزمة الاقتصادية بسبب انخفاض الإيرادات البترولية وظهور بوادر انتهاء الاقتصاد الاشتراكي والحدير بالذكر أن هذا النص جاء ليملاً الفراغ القانوني الذي كان يسود منذ الاستقلال.

ج- برنامج السكن الريفي:

عمدت الدولة في هذه المرحلة (مرحلة المخططين الخماسيين) على إعطاء للريف الجزائري أولوية في برامجها، وذلك في إطار خلق تنمية شاملة في الريف بالإضافة إلى الحد من ظاهرة النزوح الريفي نحو المدن. غير أنه وعلى الرغم من هذه الجهود المبذولة من أجل خلق التوازن بين الريف والمدينة، إلا أن نهاية سنوات الثمانينات أفرزت على أزمة سكن خانقة خاصة في المناطق الحضرية (المدن).

III. المرحلة الثانية لسياسة السكنية (مرحلة التحولات الاقتصادية):

1. المرحلة (1990-1994):

قامت الدولة في بداية هذه المرحلة أي بداية التسعينات، على تبني استراتيجية جديدة في مجال بناء السكنات وبنيت هذه الأخيرة على الأسس التالية: (Ministère de l'habitat, (2000-2004) p7)

- إعادة النظر في دور الدولة بالنسبة لإنجاز السكنات، حيث أصبحت هذه الأخيرة تحمل على عاتقها مسؤولية تهيئة المحيط الخاص بعملية الإنجاز.
- إعادة الاعتبار أو خلق "سوق رهن" تمويلي للسكنات (أي عن طريق القروض العقارية) وذلك من أجل تطوير ميكانيزمات وأدوات تمويل السكنات آخذين بعين الاعتبار مداخيل وحاجيات العائلات.
- تعزيز دور البلديات وإدماجها في عملية توزيع السكنات باعتبارها الأقرب إلى وضعية المواطن وعلى دراية بحالته.

- القضاء على السكنات القصدية أو المزرية

1.1- برامج السكنات الحضرية:

لقد عرفت هذه المرحلة نمطين سكنيين حضريين يمكن حصرهما فيما يلي:

أ- برنامج السكن الاجتماعي:

مع صدور المرسوم رقم 93-84 المؤرخ في 23 مارس 1993 حدد بمزيد من الوضوح مفهوم السكن الاجتماعي إذن هو ذلك السكن تتكلف به الدولة ،وعليه "فالمساكن الاجتماعية الحضرية الإيجاري، مخصصة للأسر التي لا تسمح لها مداخيلها بالحصول على ملكية سكنية " وفضلا عن ذلك فهي غير قابلة للتنازل عنها (المجلس الاقتصادي والاجتماعي. 1995. ص 13)

ويوجه أساسا للفئات الاجتماعية ضعيفة الدخل، يتم إسناد هذا النوع من السكنات.

" 3 غرف بمساحة 65م²، 4 غرف بمساحة 75م² " من قبل هيئة يرأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي "إن لم يكن رئيس الدائرة" بالتطابق مع الإجراءات المحددة من قبل الوزارة. (سلاحي فاطمة. بوزكري منى. 2002-2003، ص9).

كما تضمن دواوين الترقية والتسيير العقاري صيانة وترميم التراث العقاري الإيجاري وهذا بتحقيق أشغال التصليح حيث يتكفل بتمويل هذه الأشغال مصالح تعتمد على أموال خاصة تصدر من تغطية الإيجار والتنازل عن الملكيات ، غير أن الواقع أثبت تقهقر هذا التراث العقاري وتلف بسبب الكلفة الباهظة لعملية الصيانة والحفاظ ، وكذلك إلى صعوبة تلقي دواوين الترقية والتسيير العقاري مبلغ الإيجار بسبب ضعف مداخيل المستفيدين بصفة دائمة ومنتظمة.

ب- برنامج السكن الترقوي:

بعد ظهور السكن الترقوي كصيغة سكنية جديدة حددها المرسوم رقم 86 - 07 الصادر في 4 مارس 1986 ، غير أن الظروف التي سادت فترة ما بعد سنة 1986 نتيجة الأزمة الاقتصادية الخانقة التي عرفتها الجزائر بعد انخفاض عائداتها البترولية من جهة، و ظهور بوادر التحلي عن النظام الاشتراكي و الدخول إلى نظام اقتصاد السوق من جهة أخرى، جعلت صعوبة في تطبيق هذا المرسوم و لم تحظى صيغة السكن الترقوي بالاهتمام المطلوب.

و من هنا، أخذت السلطات على عاتقها هذا المشكل ، و أعادت الاعتبار للسكن الترقوي في سنة 1993 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93 - 03 الصادر في 1 مارس 1993، بما يتماشى مع التحولات الاقتصادية الجديدة التي شرع في تطبيقها مع بداية التسعينات و مع النظام الجديد الذي شرعت في تبنيه الجزائر أي نظام اقتصاد السوق.

إن الهدف الأساسي الذي جاء به هذا المرسوم ، هو تصحيح النقائص التي جاء بها قانون سنة 1986، بالإضافة إلى اهتمامه بمشكل السكنات الشاغرة (أي السكنات المنجزة و الملاك لا يسكنونها) الموجهة للكراء ،

حيث تم وضع قواعد صارمة تسمح للمالكين لمثل هذه السكنات بجزايتها بدون أي خوف أو خطر يهدد ملكيتهم.

2.1- برنامج السكنات الريفية:

ابتداء من سنوات التسعينات ، عرفت السياسة السكنية في مجال إنجاز السكنات الريفية اتجاه آخر ، اختلف عن سابقه (أي مرحلة المخططات التنموية) ، فبعدما حضي الريف الجزائري بالاهتمام و العناية و بتكفل السلطات الجزائرية بعملية إنجاز السكنات ، غير أن ظاهرة النزوح الريفي نحو المدن التي عرفتها الجزائر منذ سنوات السبعينات و ما خلفته من إهمال للريف الجزائري ، بالإضافة إلى تفاقم أزمة السكن في المدن خاصة مع سنوات الثمانينات ، جعل السلطات الجزائرية تصب اهتمامها خاصة بعد الإصلاحات على إنجاز السكنات الحضرية ، أما السكن الريفي فقد عمدت السلطات الجزائرية على تقديم للمواطن الريفي إعانة مالية كمساعدة من أجل إنجاز سكنه بنفسه.

يكمن الهدف من تبني استراتيجية مماثلة في مجال إنجاز السكنات الريفية إلى تشجيع الاستقرار بالمناطق الريفية من أجل خدمة الاقتصاد الوطني الريفي و كبح النزوح نحو المدن، بالإضافة إلى تشجيع سياسة البناء الذاتي و جعل المستفيد يتحمل مسؤولية إنجاز مسكنه بنفسه .

2. المرحلة (1995-2000) :

تميزت هذه المرحلة بعدة تحولات عرفها قطاع السكن ، حيث عرفت السياسة السكنية عدة أبعاد و اتجاهات اختلفت عما كانت عليه سابقا ، و لعل أهم ما ميز بداية هذه المرحلة هو ظهور نمط سكني حضري جديد لم تعرفه الجزائر من قبل ، وهذا بهدف امتصاص كثرة الطلب المتزايد على السكنات مقارنة بالعرض الموجود، و عليه فإن تبني صيغة سكنية جديدة عرفت بداية بصيغة السكنات التطورية لتعرف فيما بعد تسميات أخرى كالسكنات الترقية ذات الطابع الاجتماعي و السكنات التساهمية ما هي إلا خطوة جديدة للقضاء على أزمة السكن، أما التغيير المستمر في تسمية هذا النمط السكني الجديد ، فيعود إلى عدة أسباب سنتعرض إليها بالتفصيل من سياق البحث ، كما عرفت هذه المرحلة تغيرات أخرى إلى جانب ظهور النمط السكني الجديد لفتح مجال المبادرة أمام البنوك التجارية في عملية تمويل السكنات عن طريق القروض العقارية ، بالإضافة إلى ظهور هيئات تمويلية جديدة أخرى متخصصة في تمويل السكنات.

1.2- برنامج السكنات الحضرية:

لقد عرفت هذه المرحلة ثلاث أنماط سكنية حضرية يمكن عرضها فيما يلي:

أ- برنامج السكنات التطورية (التساهمية أو المساعدة):

عرف هذا النوع من السكنات ابتداء من سنة 1995 تحت اسم السكنات التطورية و هذا بناء على المرسوم التنفيذي رقم 94 - 308 الصادر في 4 أكتوبر 1994 المتعلق بشروط تدخل الصندوق الوطني للسكن لتقديم الإعانة المالية لفائدة العائلات من أجل الحصول على ملكية سكن. (Ministère de l'habitat 1999 ,p7)

و بالفعل ، نظرا لعدم مقدرة الدولة الجزائرية لامتناس الطلب المتزايد على السكنات فالسكن الاجتماعي لم يلبى طلبات أفراد المجتمع خاصة العائلات ذات الدخل الضعيف ، أما السكن الترقوي فنظرا لارتفاع تكلفته لم يتناسب مع القدرة الشرائية للمواطن الجزائري و أصبح يخصص لفئة معينة من المجتمع ذات الدخل المرتفع .

لقد عرف هذا النمط السكني في بداية الأمر بالسكن التطوري و يرجع السبب في ذلك أن الدولة تقوم بتقديم لفائدة العائلات التي لها الحق في الحصول عليه (للإشارة فإن السكن التطوري يوجه لفائدة العائلات ذات الدخل المتوسط).

تقوم الدولة بإنجاز سكنات فردية للمستفيد على حسب حجم الإعانة و تعد سكنات غير جاهزة، عليه فإن هذه السكنات تحتوي فقط على غرفة و مرحاض و مطبخ غير تام لأن حجم الإعانة لا يكفي لإنجاز سكن تام، ومن هنا على المستفيد أن يطور سكنه بنفسه و بموارده الخاصة، لهذا السبب أطلقت تسمية السكنات التطورية في بادئ الأمر على هذا النمط السكني الجديد غير أنه ، لوحظ من خلال هذه السياسة السكنية الجديدة الطامحة لامتناس، حجم الطلب المتزايد على السكنات، أنها لم تلقى الراجح المتوقع، إلا بنسبة ضعيفة في بعض ولايات الوطن كولاية الجزائر العاصمة، حيث نظرا لضعف الموارد المالية للمواطن الجزائري نتيجة تدهور قدرته الشرائية ، لم يتمكن هذا الأخير من إتمام حتى أن الكثير منها بقي شاغرا و مهجورا، و البعض الآخر أصبح يشبه البيوت القصدية نظرا لعدم إتمام عملية إنجازها بالمواصفات المقبولة، ومن هنا عرفت السياسة السكنية في مجال إنجاز السكنات التطورية فشلا في بداية الأمر، و لم تصل إلى الأهداف المرجوة.

غير أنه ، و أمام هذه الوضعية الحرجة التي آل إليها قطاع السكن و لكبح زمام أزمة السكن الخائفة خاصة و أن تبني سياسة سكنية جديدة ابتداء من سنة 1995 عن طريق خلق نمط سكني جديد (السكن التطوري) لم يلق النجاح المتوقع، و عليه انطلقا من سنة 1997، وبفضل التعليمات الوزارية رقم 1 ل 8 أفريل 1997، حاولت الدولة الجزائرية تدارك أمورها خاصة فيما يتعلق بالنمط السكني الجديد أي السكن التطوري و ذلك كما يلي:

- إعطاء مفهوم دقيق للسكن التطوري، حيث أصبح يعرف السكن التطوري على أنه: " السكن الذي يوجه لفائدة العائلات بغرض الحصول على الملكية، ويتمتع هذا الأخير " السكن التطوري " بكل المواصفات الأساسية

و الرئيسية للسكن و يقوم الصندوق الوطني للسكن CNL بالتدخل في عملية تمويله عن طريق تقديم إعانة مالية لفائدة المستفيد و ذلك على حسب دخله.

- يوجه السكن التطوري لفائدة الأشخاص ذوي الدخل المتوسط، كون أن هؤلاء يساهمون بنسبة معينة في عملية تمويل سكنهم من مواردهم الخاصة، غير أنه يؤخذ بعين الاعتبار ما يلي:

- أن لا يكون الشخص المستفيد من السكن التطوري قد استفاد سابقا من سكن اجتماعي أو إعانة من قبل الدولة للحصول على ملكية سكن

- تقدر حجم الإعانة على أساس مستوى دخل الشخص.

- مقدار مساهمة الشخص في تمويل عملية إنجاز سكنه

- الحالة العائلية للمستفيد (متزوج، أعزب...) لإعطاء الأولوية في ذلك

- و من هنا تقوم الدولة و عن طريق لجنة خاصة بإجراء تحقيق حول المستفيد من السكن حتى تتأكد من توفر الشروط و المؤهلات التي تسمح و تعطي له الحق للحيازة على ملكية السكن التطوري.

- أما بالنسبة للأشخاص أو العائلات التي ليس لهم الإمكانيات اللازمة للحصول على سكن تطوري بحكم ضعف مواردهم المالية، فما عليهم إلا اللجوء إلى دواوين التسيير و الترقية العقارية ذلك من أجل الحصول على ملكية سكن اجتماعي بتكلفة أقل (رمزية)

يأخذ السكن التطوري شكلين:

- سكن فردي

- سكن اجتماعي

- كما أنه تم التغيير في تسمية السكن التطوري و أطلقت عليه تسميات أخرى كالسكنات التساهمية، و الأكثر استعمالا هي السكنات المساعدة، ويرجع السبب في تغيير التسمية هو أن المستفيد من السكن لم يصبح يطور سكنه بنفسه كما كان سابقا، بل المرفقي العقاري هو الذي يقوم بذلك.

- و يمكن القول أن صيغة السكن التساهمي عرفت انتعاشا كبيرا و حققت المسعى المرجو منه خاصة بعد سنة 1998 ، ذلك أن الدولة الجزائرية أخذت على عاتقها مسؤولية إعادة النظر في قيمة المساعدة المالية التي يقدمها الصندوق الوطني للسكن (سبق الإشارة إليها) من جهة ، وإعطاء مسعى جديد أمام البنوك التجارية و المؤسسات المالية في مجال منح القروض العقارية من جهة أخرى، مما جعل بمقدور المواطن أن يستفيد من هذا النوع من السكنات بسهولة أكثر.

- و بالإضافة إلى ما سبق ذكره ، أصبحت صيغة السكن التساهمي (ابتداء من سنة 1998) أكثر إيضاحا من حيث تعريفها و شروط حيازتها و التي يمكن عرضها فيما يلي : (Ministère de l'habitat , 1999 , p 2)

ب- السكن التساهمي:

هو السكن الموجه للأشخاص ذوي الدخل المتوسط من أجل الحصول على ملكية سكن و بموجبها يتحصل المستفيد على إعانة مالية من طرف الصندوق الوطني للسكن (غير ملزم بإرجاعها) ، و تحدد قيمة الإعانة على حسب مستوى دخله.

ج- برنامج السكن الاجتماعي:

الملاحظ عند تفحصنا في هذه المرحلة ، أنه لم يحدث تغيير كبير في مجال إنجاز السكنات الاجتماعية، غير أنه ما استقطب اهتمامنا هو التغيير مرة أخرى في مجال تمويل السكنات الاجتماعية.

إن مثل هذه التغييرات المستمرة في نمط تمويل السكن الاجتماعي يرجع في حقيقة الأمر إلى مشاكل عدة ، و لعل أبرزها تعود إلى ضعف الموارد التمويلية للمستفيد بالإضافة إلى انخفاض في تكلفة كراء المساكن مما أدى إلى انخفاض مردود إنجاز هذه السكنات ، و لعل ما زاد من المشكلة تعقيدا هو رفض البنوك و في بعض الأحيان عدم قدرتها على المساهمة في تمويل السكنات الاجتماعية .

د- برنامج السكن الترقوي:

أمام فتح مجال المبادرة أمام البنوك و المؤسسات المالية لتقديم قروض سكنية ، أصبحت شروط الحيازة على السكنات الترقوية أسهل عما كانت عليه سابقا ، حيث على الرغم من ارتفاع تكلفة هذه السكنات مقارنة بالأنماط السكنية السابقة الذكر و التي عرفت الجزائر في هذه المرحلة ، إلا أن الطالب للسكن الترقوي أصبح بمقدوره الحصول على هذا السكن حتى و إن كان دخله متوسط نوعا ما بفضل القرض العقاري الذي تمنحه له البنوك كأداة تمويلية لهذه المشاريع ، وفق شروط سبق الإشارة إليها سابقا. - و عليه و بفضل هذه الخطوة الهامة التي فتحت المجال أمام البنوك و المؤسسات المالية لممارسة نشاطها و حتى تدخلها في مجال تمويل السكنات ، أصبحت شروط الحصول على السكنات الترقوية أسهل عما كانت عليه .

2.2- برنامج السكنات الريفية :

لم تعرف برامج إنجاز السكنات الريفية في هذه المرحلة تغيير لا من حيث كيفية إنجازها أو من حيث نمط تمويلها ، و من هنا بقيت الدولة في إطار سياستها السكنية لإنجاز السكنات الريفية تقدم دعم مالي للمواطن الريفي و ما عليه إلا أن يتم لوحده عملية إنجاز سكنه بشرط أن يكون مالك لقطعة أرض صالحة لإنجاز السكن و أن يكون مقيما بالريف الجزائري.

لقد عرفت هذه المرحلة (1995 - 2000) تحولات كبيرة سواء كان مجال برامج السكنات الريفية أو الحضرية، فبالنسبة لبرامج السكنات الحضرية ، عرفت هذه الأخيرة نمط سكني جديد عرف بالسكن التطوري أو التساهمي و هذا من أجل كبح زمام أزمة السكن التي لطالما عان منها المجتمع الجزائري ، و لعل التغييرات التشريعية

الكبيرة التي أولت هذا النمط السكني اهتماما ، جعلت مجال إنجاز هذه السكنات يعرف بدوره تطورات ، وحتى تتضح صورة ما تم عرضه سابقا من سياق البحث أدرجنا أهم الإنجازات التي عرفها قطاع السكن في هذه الفترة ، وذلك بعرض أهم البرامج السكنية التساهمية على حدى حتى يكون تحليل هذا النمط السكني أدق ، و من ثمة إدراج جميع البرامج السكنية حضرية و ريفية كحوصلة لأهم إنجازات قطاع السكن للمرحلة المدروسة .

3. وضعية السكن بعد سنة 2000 في الجزائر:

لعل أهم ما ميز هذه المرحلة الحديثة (2001 – 2003) في قطاع السكن هو ظهور صيغة سكنية جديدة عرفت بصيغة البيع عن طريق الإيجار بالإضافة إلى تحولات سكنية أخرى و مراسيم تنفيذية جديدة عرفها قطاع السكن و مس بها بعض الأنماط السكنية الأخرى محاولا بذلك تخطي العراقيل التي عرفها و ما زال يعرفها هذا القطاع الحساس ، بالإضافة إلى كبح زمام أزمة سكن عرفت الجزائر على مدار سنوات .

1-3. برنامج السكنات الحضرية :

لقد عرفت هذه المرحلة أربع أنماط سكنية حضرية جديدة يمكن حصرها فيما يلي:

أ- برنامج سكنات البيع عن طريق الإيجار:

لقد ظهرت صيغة البيع عن طريق الإيجار كتمهيد لسياسة سكنية جديدة بمقتضى المرسوم رقم 01-105 لـ 23 أبريل 2001 ، و الجدير بالذكر، أنه بفضل هذه الصيغة الجديدة أصبح للمستفيد دور هام و كبير و ذلك من خلال المساهمة النسبية في تمويل هذا المشروع ، و لقد نالت هذه العملية إعجاب المواطنين بما أنها تسهل لهم الاستفادة من سكنات في آجال قصيرة و بمبالغ مالية معقولة .

أسندت مهمة التكفل و الإشراف و تسيير عملية البيع عن طريق الإيجار للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره AADL ، حيث أنها تلقت الآلاف من الطلبات من قبل الجمهور منذ فتح هذه الصيغة الجديدة ، ومن هنا تبينت الحاجة الماسة للمواطنين للحصول على سكن و ظهر الجانب الاجتماعي لهذه الصيغة . (الوكالة الوطنية لتحسين و تطوير السكنات)

من بين المميزات الأساسية لهذه الصيغة أنها: (Agence d'amélioration et du développement du logement AADL, 2003, p2)

- ذات مدة قصيرة لإنجاز السكنات (بين 18 إلى 24 شهر) .
- نوعية راقية من السكنات الجماعية .
- كل برنامج سكن بيع عن طريق الإيجار يتكون من 50 % سكنات من نوع ثلاث غرف (F3) و 50 % سكنات من نوع أربع غرف (F4) .

- مساحة كل سكن محددة ب 70 م² بالنسبة للسكنات من نوع ثلاث غرف و 85 م² بالنسبة للسكنات من نوع أربع غرف.
- حددت تكلفة السكن من نوع ثلاث غرف 140.000.000 دج و أربع غرف ب 170.000.000 دج حيث حددت كلفة المتر المربع الواحد ب 20.000 دج .

ب- برنامج السكن التساهمي:

لقد عرفت السكنات التساهمية في هذه المرحلة (2001 - 2003) ، اتجاه آخر و ذلك من حيث إعادة النظر مرة أخرى في حجم الإعانة المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن.

ج- برنامج السكن الاجتماعي:

لقد عرفت هذه المرحلة تحولات مسّت كذلك برنامج السكنات الاجتماعية، هذه السكنات ذات الطابع الغير قابل للتنازل عن ملكيتها من قبل الدولة ، عرفت تغيير ابتداءً من سنة 2003 بصدر المرسوم رقم 269 - 03 المؤرخ في 7 أوت 2003 و المتعلق بشروط الحصول على ملكية عقارية تابعة للدولة أو لدواوين الترقية و التسيير العقاري القابلة للاستغلال قبل 1 جانفي 2004، حيث ابتداءً من هذا التاريخ ، سمحت الدولة بالتنازل عن أملاكها و بالتالي أصبح السكن الاجتماعي قابل للبيع لفائدة المستفيد منه.

د- برنامج السكن الترقوي:

لم تعرف هذه البرامج (أي برامج السكنات الترقوية) تغييرا في هذه المرحلة ، حيث بقيت بنفس الشروط ، حتى من الجانب التشريعي لم تعنى السكنات الترقوية العقارية حتى تتدارك النقائص التي عانت منها هذه الأخيرة مما جعل نسب إنجاز هذه السكنات مقارنة بالأنماط السكنية الأخرى ضعيفة.

في إطار إنجاز برنامج بخصوص التنمية الريفية و من أجل تدعيم و إتمام المخطط الوطني للتنمية الفلاحية ، و التكفل الحقيقي و الفعال لأهم انشغالات سكان الريف ، وذلك في إطار ترقية الفضاءات الريفية قامت الدولة بإعادة النظر في سياستها السكنية لتنمية الريف الجزائري ، وهذا ابتداءً من سنة 2002 المحددة لكيفية إنجاز السكنات في إطار جهاز التنمية الريفية (وزارة السكن، 2002، ص5).

4. الوضعية الحالية للسكن :

فيما يخص الوضعية الحالية للسكن فقد تم تنفيذ برنامج السكن الخماسي (2004-2008) الذي يشمل إجمالا أكثر من 1.400.000 وحدة (بما في ذلك كافة البرامج التكميلية) إن واقع الحال يبدو حسب التصريحات الرسمية كما يلي: (بيان مجلس الوزراء المنعقد يوم الأربعاء 23 يوليو 2008)

- مجموع السكنات المنجزة ما بين أول جانفي 2004 و 30 جويلية 2008 بلغ أكثر من 700.000 سكن.
- مجموع السكنات المباشر بناؤها منذ 2005 بلغ 1.055.000 سكن.
- مجموع السكنات المنتظر الشروع في بنائها بلغ 342.000 سكن .
- كما تم الشروع في القضاء على السكنات الغير لائقة .

وبذلك على الرغم من التحولات و الإجراءات التي عرفها قطاع السكن و التي سبق الإلمام بها خلال فترة ما بعد الإصلاحات، إلا أن الواقع حال دون وصول السياسة السكنية في كل مرحلة إلى أهدافها المسطرة ، فمشكل السكن مازال الهاجس الذي لطالما عان و مازال يعاني منه المواطن الجزائري و لم يتخط عقبته .

تمويل السكن الاجتماعي

I. تعريف التمويل:

يمكن أن نعرف التمويل على أنه عبارة عن استثمار رؤوس الأموال في عمليات بناء السكنات المختلفة . و تكمن أهمية رؤوس الأموال المستثمرة من خلال زيادة الاحتياجات للمساكن.

ونظرا لأهمية السكن في التنمية الاقتصادية والاجتماعية نجد الجزائر ومنذ الاستقلال تسعى لإيجاد مؤسسات مالية متخصصة تتبنى تمويل هذا القطاع ومن بين هذه المؤسسات ما يلي:

II. الهيئات الممولة في إنتاج السكن:

1. الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP):

في البداية اتجه الصندوق الوطني مباشرة إلى جمع الادخار على أساس دفتر التوفير من جهة وبواسطة شبكات البريد من جهة أخرى وكان ذلك من سنة 1969 إلى غاية سنة 1970 معتمدا في المرحلة على جمع الادخار على الدفتر والذي شهد تزايدا ضعيفا وكذا في منح القروض لفائدة الجماعات المحلية، وحسب المشروع الأول لسنة 1970 تم تعليق كل القروض التي منحت للأفراد، وهذا من اجل تطبيق سياسة توفير خاصة بالمسكن وفي 17 ماي 1971 منح حق آخر للصندوق وهو حساب توفير جديد بالعملة الصعبة والذي و الذي يخص الزبائن المقيمين بالخارج

وبعد هذه التطورات أقدمت عشرية الثمانينات بديناميكية جديدة للصندوق وذلك بتوجهه نحو مهام جديد والذي جعله في خدمة الأفراد وتشجيع المبادرة الفردية في بناء السكنات .

في سنة 1988 اختار الصندوق الوطني منح القروض خارج مجال السكن حتى ظهور قانون النقد والقروض لسنة 1990 والذي جاء بإصلاحات علي مستوى القطاع البنكي الذي أصبح منافسا للصندوق في مجال القروض العقارية ومنذ هذه السنة أخذ الصندوق على عاتقه تمويل مباشر للسكن وهذا دون دعم من الخزينة العمومية وذلك بنسبة 100 %.

وهكذا من خلال تطور الصندوق عبر السنوات جاء المنظوم رقم 97/01 لمجلس النقد والقرض لسنة 1997. يقوم باعتماد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك وبما انه كان محتكرا لتمويل قطاع السكن إلا انه لم يتمكن من تغطية جميع الطلبات على القروض ونجد ذلك في سنة 1999 حيث بلغ 5 % من مجموع الطلب المغطي المعبر عنه من طرف المواطنين.

2. الصندوق الوطني للسكن (CNL):

حدد هياكل الصندوق الوطني للسكن عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 145-91 المؤرخ في 12 ماي 1991 والمعدل والمكمل عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 111-94 المؤرخ في 18 ماي 1990. يقوم الصندوق الوطني للسكن بتقديم إعانات تستفيد منها العائلات داخل الحدود المتوسط عن طريق:

-إعانات مالية.

-تمديد فترة تسديد الدين (القرض).

-طبيعة وقيمة الامتيازات المقدمة من طرف الصندوق لها علاقة مباشرة مع نسب دخل العائلات.

1-2. طريقة تمويل أنواع السكن من طرف CNL:

تمويل السكن الاجتماعي (العمومي الايجاري):

1-1-2. تمويل السكن الاجتماعي من 1965 إلى 2000:

بعد الإستقلال مباشرة تمت إتفاقية بين فرنسا والجزائر بغية تمويل المشاريع السكنية التي تركها الفرنسيون في طور الإنجاز.

- ففي سنة 1965 حولت الخزينة الجزائرية مهمة تمويل برنامج السكن الاجتماعي الذي حدد في المخطط الثلاثي (1967-1969) بمعدل فائدة يساوي 1% لمدة 40 سنة .

- وفي سنة 1970 ساهم الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط في تمويل المشاريع السكنية بحيث كانت طريقة التمويل كما يلي :5 من قيمة البرنامج تتحملها خزينة الدولة, تعوض في مدة قدرها 30 سنة وبمعدل فائدة يقدر بـ1% لكل سنة.

- 50% من قيمة البرنامج يتكفل بها الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط , تعوض في مدة قدرها 20 سنة وبمعدل فائدة يقدر بـ 4.75 % لكل سنة.

إبتداء من سنة 1971 ونظرا للظروف السائدة في مجال تمويل السكن الاجتماعي جعلت الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط في دور " المقرض " لحساب الخزينة, بحيث يتولى تمويل البناء, بينما تتولى دواوين الترقية والتسيير العقاري إنجاز السكنات .

وفي سنة 1974 طرأ تغيير على طريقة التمويل حيث أصبحت كما يلي :

- 75% من قيمة البرنامج تتكفل بها الخزينة العامة تعوض في مدة قدرها 40 سنة وبمعدل فائدة يقدر بـ1% لكل سنة .

- 25% من قيمة البرنامج يتكفل بها الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط تعوض في مدة قدرها 20 سنة وبمعدل فائدة يقدر بـ 4.75% لكل سنة .

وفي سنة 1979 م أصبحت الخزينة تتكفل بـ 100% بتمويل البرامج السكنية مع نسبة تعويض مقدرة بـ 1% لكل سنة, ودامت هذه الكيفية مدة 10 سنوات أي حتى نهاية 1990, أين دخلت الجزائر مرحلة إقتصاد السوق, والتي كان لها الأثر على تكلفة السكن (إرتفاعها).

من سنة 1990-1994 حسب الجريدة الرسمية رقم 76 الصادرة في 19 نوفمبر 1997 والتي جاء فيها تخلص الخزينة العمومية من تمويل السكن الإجتماعي وأصبح الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط المصدر الوحيد لهذا التمويل ومن أجل ذلك سحب خلال 6 سنوات مبلغ 79.5 مليار دج من الأموال المدخرة أي ما يعادل تقريبا ما قامت به الدولة منذ سنة 1971 .

وبلغت القروض التي منحها هذا الصندوق لدواوين الترقية والتسيير العقاري والبلديات من موارده الخاصة 45.9 مليار دج من سنة 1990 إلى سنة 1994 , وتتجلى مميزات هذا التطور في أنه بإستثناء السنتين الأوليين كان التمويل يتولاه الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط في تزايد مستمر بلغ ذروته سنة 1992 حيث كانت الزيادة بنحو 93% عن 1991 .

إن هذه الوضعية الإحتكارية التي تجعل الصندوق المذكور يتولى تمويل 80% من جملة ما ينجز في البلاد أدى إلى أزمة حادة جعلته يقترض مبلغ 5 ملايين من الخزينة, حل به المشكل لمدة ثلاثة أشهر فقط في السنة نفسها وقد تمخضت عن هذه الوضعية مشاكل مالية حادة سنة 1993 كادت تقضي نهائيا على برامج التمويل المتوقعة لولا تدخل الخزينة لحل هذا المشكل مؤقتا بمنح الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط قرضا بمبلغ 5 ملايين دينار أستهلك عن آخره قبل نهاية السنة المعنية, هذا مما أدى بالصندوق بالتخلي تدريجيا عن تمويل السكن الإجتماعي من موارد الإيدخار ويتم هذا التمويل تحت الشروط التالية :

- مدة التعويض 25 سنة .
- معدل الفائدة 6% تتكفل الخزينة العمومية بـ 2% منها على شكل قرض .
- ضمان القرض من طرف الخزينة العمومية .
- بعدها تغيرت شروط التمويل ومنها معدل الفائدة .

أ- تعديل نظام تمويل السكن الإجتماعي :

إن تعديل نظام التمويل عملية ليست جديدة إذ تم إقرارها سنة 1993 بإتفاق مع البنك العالمي بناء على إجراءات رقابية على الجانبين المالي والمؤسسي في آن واحد حول الوضعية المالية والمحاسبية للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط ونظام تمويل السكن بصفة عامة .

إن الأهداف المتوخاة ترمي إلى إعداد تصميم آخر لتنظيم صندوق التوفير وإلى إيجاد أشكال جديدة للتمويل وعلى العموم يقوم هذا التعديل على عدد من المبادئ التي ترمي إلى :

- تعبئة المصادر
- التمييز بين دائرتين للتمويل
- إنشاء مؤسسات مالية جديدة.

تتوجه تعبئة المصادر الأخرى للتمويل نحو قنوات عديدة متنوعة كالتعاضديات وصناديق التقاعد والخدمات الإجتماعية والرهان الرياضي التي تتوفر على أموال هامة, حيث يمكن إستثمار جزء منها في العقارات وتتوجه أيضا نحو البنوك بحيث أن إنجاز الرهون العقارية قد تحفزها على الدخول في السوق العقارية وفي المنافسة, من جهة أخرى يمثل تشجيع التضامن الوطني عن طريق إقتراض وطني للسكن وإستعمال أمثل للموارد المالية الخاصة بواسطة البناء الذاتي والترقية العقارية وإعادة تركيز إستثمار الصندوق المذكور وسوق عقارية بفضل إعادة تحديد الوسيلة الجبائية, يمثل كل هذا حلولا لا بد أن تراعي إنحسار توازنات الميزانية ومدخول العائلات معا. ينوي نظام التمويل الجديد التمييز من هنا فصاعدا بين حلقتين :

- حلقة أولى للتمويل خاصة بالسكن الإجتماعي موجهة للبيع بالإيجار.
 - حلقة ثانية للتمويل تتطور في دائرة تنافسية مخصصة لبنك سكني ولقطاع بنك كلاسيكي وتخصص هذه الحلقة لكل الصيغ الأخرى للسكن من غير السكن الإجتماعي .
- إلى جانب إشراك البنوك التجارية في تمويل السكن والصندوق الوطني للسكن المكلف بتسيير الإعانات والمخصصات لأشخاص تقرر إنشاء مؤسستين جديدتين هما :
- أ- حسب المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12 ماي 1991 يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وهو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وحسب المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 ماي 1991 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن وتمثل مهامه وصلاحياته فيما يلي :

- 1- المساهمة في تحديد سياسة تمويل السكن .
- 2- إدارة الأسهم والمساهمات التي تقدمها الدولة لفائدة السكن لاسيما المساعدات وتخفيض نسبة الفائدة .
- 3- النهوض بتمويل السكن الإجتماعي عن طريق البحث عن موارد للتمويل غير مرتبطة بالميزانية وتجنيدھا .

4- القيام بتدابير التمويلات المتوسطة الأجل عن طريق البنوك والمؤسسات المالية الأخرى لبرامج بناء مساكن إجتماعية .

5- إعداد أية دراسة ترمي إلى تحسين عمل السلطات العمومية إتجاه السكن .

6- القيام بأية دراسات وخبرات وأبحاث يرتبط إنجازها بالسكن وتقديم كفاءته التقنية والمالية للهيئات العمومية والأجهزة المعنية بتبادل الخبرات والمكتبيات من أجل ترقية السكن وتطويره.

صندوق الضمان: منشأ بإتفاق مع جميع المؤسسات المالية قصد تشجيع الإشتثمار البنكي في المجال العقاري مع تقليص درجة الخطر عند منح القروض .

زيادة على الإعانة التي تمنحها الدولة عند إنطلاق عملية مساهمة كل مؤسسة ومن عمولات الضمان ومصادر أخرى محتملة وبناء عليه وبمجتنا عن مصادر تمويل خارجية جاء مرسوم رئاسي رقم 408-2000 المؤرخ في 14 ديسمبر 2000 بالجزائر بين الجمهورية الجزائرية والصندوق العربي للأمناء الإقتصادي والإجتماعي قصد المساهمة في تمويل مشروع تنمية السكن الإجتماعي في المنطقة الوسطى.

- قرار مجلس الوزراء المؤرخ في 19 مارس 2000 كلفت الخزينة العمومية وحدها بتمويل السكن الإجتماعي.

2-1-2. تمويل السكن الريفي المدعم:

يندرج السكن الريفي في إطار سياسة التنمية الريفية، ويهدف لتنمية المناطق الريفية و تثبيت الساكنة المحلية. ويتمثل في تشجيع الأسر لإلنجاز سكن لائق في محيطهم الريفي في إطار البناء الذاتي.

تتمثل مشاركة المستفيد في هذه الحالة، في توفير قطعة أرض تكون ملكه، ومشاركته في تنفيذ وإنجاز العمل.

أ- السكن الريفي:

الإعانة من أجل السكن الريفي موجهة إلى الأشخاص الطبيعيين المزاولين لنشاط أو المقيمين في وسط ريفي، ويودون بناء سكن جديد، حيث عرف نظام الإعانات المخصصة للسكن الريفي أيضا تحويلات فابتداء من سنة 2002، أصبحت الإعانة مسيرة مباشرة من طرف الصندوق الوطني للسكن.

وتم وضع السكن الريفي في نفس سلم السكن الاجتماعي التساهمي في ما يخص الإعانة المقدمة.

الإعانات المقدمة لمختلف مساعدات مالية المقدمة لباقي البرامج (إعادة تهيئة السكنات القديمة، إطار المبني.....).

ب- شروط الأهلية:

- إثبات دخل أسري لا يفوق ست (6) مرات أ.و.أ.م.
- عدم الاستفادة من قبل من التنازل عن سكن مملوك للدولة أو من دعم الدولة موجه للسكن ما عدا من صنف غرفة واحدة.
- عدم الاستفادة من قبل من سكن مملوك للدولة في صيغة إيجار، ما عدا في حالة التزام مسبق بإرجاعه.
- امتلاك وعاء عقاري في وسط ريفي موجه لاستيعاب البناء الريفي موضوع المساعدة.

ج- إيداع الملف:

يتم إيداع الملفات من قبل طالبي الإعانة لدى مصالح المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، الذي بدوره يقوم بإعداد القوائم وإرسالها إلى مديرية السكن للفحص.

تقوم مديرية السكن بإرسال القائمة المصادقة عليها من طرف مصالح الولاية، مرفقة بالملفات الكاملة إلى الصندوق.

د- دفع الإعانة:

يتم دفع الإعانة على شطرين وفقاً للشروط التالية:

الشرط الأول: 60 % من مبلغ الإعانة عند تقديم ترخيص البناء.

الشرط الثاني: 40 % من مبلغ الإعانة بعد معاينة إنهاء الأشغال الكبرى للسكن.

3-1-2. تمويل السكن الترقوي المدعم LPA⁽¹⁾ (التساهمي):

السكن الترقوي المدعم هو سكن جديد يتم بناؤه من طرف مرقي عقاري وفقاً للمواصفات الفنية والشروط المالية المحددة سلفاً من طرف الدولة و يتجه لمقدمي الطلبات التي تتوفر فيهم شروط الحصول على مساعدة الدولة.

- أ- تسجل المشاريع عن طريق وزارة السكن (تبعث مقررته فيها إعانات للولاية)، تقوم الخزينة العمومية بتحويل إعانات إلى حساب الصندوق الوطني للسكن CNL.

¹ LPA : Logement Promotionnel Aidé

ب- تحرير الإعانة:

الخطوات المتبعة من أجل تحرير الإعانة:

- تتقدم مصالح البلدية إلى الصندوق بملفات المترشحين الكاملة.
- تقوم مصالح الصندوق الوطني للسكن بدراسة الملفات المقدمة.
- الملفات الناقصة أو الغير مقبولة تعاد إلى مصالح البلدية.
- الملفات المقبولة تبعث إلى لجنة الدائرة لانتقاء النهائي للمستفيدين.
- الملف الأساسي للمرقي dossier de base: يتقدم المرقي بوثائق مشروعه على الصندوق الوطني للسكن.

يقوم الصندوق بتحرير اتفاقية المشروع convention de project التي تمضى من طرف المدير الجهوي ثم من طرف المرقي العقاري.

- يتقدم المرقي بطلب التخليص عن الملفات المقبولة، حيث يتم التخليص حسب نسبة تقدم الأشغال.

ج- تقديم ملفات المترشحين الكاملة:

تتقدم مصالح البلدية بملفات المترشحين للاستفادة من إعانة من أجل الحصول على سكن ترقوي، ترفق الملفات بجدول إرسال (قائمة ب: لقب واسم كل مترشح).

د- دراسة الملفات :

بعد دراسة ملفات المترشحين للاستفادة من الإعانة من طرف مصالح الصندوق الوطني للسكن، تقوم بإعادة الملفات الناقصة أو المرفوضة إلى مصالح البلدية بإرسال الملفات المقبولة رفقة قائمة مفصلة بأسماء المترشحين للاستفادة أصحاب الملفات المقبولة إلى لجنة الدائرة.

تقوم لجنة الدائرة بالانتقاء النهائي للمستفيدين ثم تعاد الملفات المنتقاة رفقة قائمة ممضاة من طرف السيد الوالي أو ممثله.

بعدها تقوم مصالح الصندوق بتحرير مقررة للاستفادة فردية لكل الملفات المنتقاة حيث تسلم نسختين منها لكل مرقي عقاري.

و- شروط الاستفادة من إعانة للحصول على سكن ترقوي مدعم:

هذه الشروط باختصار هي :

- أن لا يملك المترشح أو زوجه عقار ذا استعمال سكني ملكية تامة.
- ان لا يملك المترشح أو زوجه قطعة أرض صالحة للبناء سكني ملكية تامة.
- ان لا يكون المترشح أو زوجه استفاد من سكن عمومي إجباري أو إعانة للحصول على سكن.

ه- يحدد مبلغ الإعانة المترشحين حسب دخل المترشحين كما يلي :

- 700.000 دج إذا كان الدخل يتجاوز مرة (1) الدخل الوطني المضمون ، وأقل من أربع (4) مرات الدخل الوطني المضمون أو يساويها.
- 400.000 دج إذا كان الدخل يتجاوز أربع (4) مرات الدخل الوطني المضمون ، وأقل من ستة (6) مرات الدخل الوطني المضمون أو يساويها.

الدخل : هو الدخل الشهري للمترشح يضاف إليه ، عند الاقتضاء الدخل الشهري للزوج.

- الملف الأساسي للمرقي: dossier de base

يتقدم المرقي بنسختين من الملف الأساسي إلى الصندوق الوطني للسكن ، ويتكون من :

- قرار منح المشروع.
 - نسخة مصادق عليها من السجل التجاري ، تحمل الرمز 109.218.
 - نسخة مصادق عليها من الاعتماد.
 - نسخة مصادق عليها عقد ملكية الأرض ، أو مقرررة الاستفادة من الأرض.
 - بطاقة تقنية للمشروع ممضاة من طرف مدير السكن.
 - نسخة من الكشف التعريفي البنكي (RIB)⁽¹⁾ للمرقي.
- بعدها يتم تحضير اتفاقية المشروع من طرف مصالحنا ، والتي يتم إمضاءها من طرف المدير الجهوي للصندوق والمرقي العقاري ، اتفاقية المشروع (la convention de project) : تملي حقوق والتزامات المرقي ، المتعلقة بالمشروع الذي يتم إنجازها.

يجر ملحوظ لاتفاقية المشروع la convention de project يحتوي على المبلغ النهائي وهذا بعد تصفية كافة ملفات المستفيدين الخاصة بالمشروع.

¹ RIB : Le Relevé d'Identité Bancaire

تحرير الإعانة:

الإعانة تحرر كل مرة بالنسبة للملفات المغطاة بمقررة فردية للحصول على الإعانة (مهما كان عددها) وبالنسبة لتقدم أشغال إنجاز المشروع.
جدول رقم 07: يوضح نسبة الإعانة حسب تقدم الأشغال.

نسبة تقدم الاشغال	نسبة الإعانة
%10	% 35
%60	%50
%100	%10
عند تسليم المفاتيح	%05

I. تمويل السكن:

1. إعانة الدولة: تكون 25%.

2. مساهمة المستفيد :

- المساهمة الأولية 20% (تمنح للمرقي مباشرة من طرف المستفيد).
- قرض بنكي 55% أو من المستفيد مباشرة (اختياري).
- تقدم المبالغ إلى المرقي العقاري التي تصرف في المشروع.

2-1-4. السكن البيع بالإيجار LV:

منذ سنة 2001 قامت السلطات العمومية بوضع صيغة من أجل الحصول على السكن تسمى "البيع بالإيجار". لهذا الغرض، تم الأمر بإنجاز 3 مشاريع كبرى وتم تكليف الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل" بذلك.

- تستفيد هذه المشاريع من مجانية أراضي الوعاء العقاري
- أ- كيفية الاستفادة من السكن البيع بالإيجار:
- قامت الوزارة الوصية بفتح موقع الكتروني للتسجيلات.
- تمت التسجيلات من طرف المترشحين للاستفادة.

- تم إرسال الملفات من طرف المترشحين المسجلين إلى العنوان المذكور في الموقع الإلكتروني لوكالة (AADL)⁽¹⁾ (الجزائر العاصمة).
 - قامت مصالح وكالة (AADL) بدراسة الأولية للملفات .
 - قامت مصالح وكالة (AADL) ببعث إشعار بالتخليص للملفات المقبولة مبدئياً.
 - الاستفادة من (الشرط الأول) قيمة 10% تصب في حساب الصندوق الوطني للسكن CNL.
- ب- عملية تمويل السكن:**

- تقوم وكالة (AADL) بانجاز المشاريع ومتابعتها .
- ويقوم الصندوق الوطني للسكن CNL بتحصيل اعتمادات مالية وتخليص الفواتير الخاصة بانجاز المشروع.

ج- الاعتمادات المالية:

- ج-أ. مساهمة من طرف المستفيدين:** تصب في حساب الصندوق الوطني للسكن CNL على ثلاث مراحل:

- ما يمثل 25% تقسم :
- أ- 10% عند التسجيل
- ب- 10% عند كتابة العقد.
- ت- 5% عند تسليم المفاتيح.

ج-ب. الاعتمادات المخصصة من طرف الدولة:

- أ- إعانة الدولة: (70 مليون) التي تمثل 25% من خزينة الدولة إلى الصندوق الوطني للسكن CNL.
- ب- 50% من الاعتمادات المالية يتحصل عليه الصندوق الوطني للسكن CNL عن طريق :
- قرض من بنك عمومي (القرض الشعبي الجزائري CPA)⁽²⁾ بنسبة فائدة 0%.
- يقوم الصندوق الوطني CNL بإرجاع القرض إلى البنك بعد الانتهاء من العملية من أموال التي يقدمها المستفيد له بعد استلام المفاتيح على مراحل (50%).

¹ AADL : Agence Nationale de l'Amélioration et du Développement du Logement

² CPA : Le Crédit populaire d'Algérie

3. الخواص:

1- الترقيات العقارية:

في فيفري عام 1985 ظهر برنامج السكن الترقوي الموجه أساسا إلى الفئة الميسورة التي تطلب سكنا ذات مواصفات عالية.

وهو وسيلة لتشجيع الاستثمار الخاص أو العام في مجال السكن وتوفير نوعية مميزة من السكنات.

كانوا أو عموميون تكاليف بناء المساكن من أموالهم الخاصة أو باقتراض من إحدى المؤسسات المقرضة بضمان المشاريع المنجزة على أن يتم التسديد عند بيع المسكن .

(صغيري جمال و بن عطية محمد، ماجستير)

أ- الترقيات العقارية الخاصة:

في قانون مارس 1986 خاص بالترقية العقارية تعطي الإمكانية لكل شخص معنوي أو طبيعي لإنجاز عقارات استعمالها الأساسي هو السكن والمخصص للبيع أو للكراء وهي عناصر تشجيعية

أ- إمكانية شراء الأراضيات لدى البلديات.

ب- الحصول على القرض يمكن أن يصل إلى 50% من عملية الإنجاز.

ج. إنشاء ضريبة واحدة ملائمة. وهي نوعان:

ب- الترقيات العمومية:

الترقية العمومية تنجز عن طريق الوسيط المتمثل في متعاملين: المؤسسة العمومية للسكن العائلي (E.P.L.F) وديوان الترقية والتسيير العقاري (O.P.G.I) المكلف بإنجاز وتسيير برامج السكن المخططة المخصصة للبيع أو للكراء.

وبعد إلغاء هذا القانون (86-07) بسبب عدم قدرته لاستجابة الأهداف التي سطرت لإنشاء سكنات ترقية وأثبت محدوديته وقد سجل إنجاز 12000 مسكن فقط في سنة 1992.

مما استوجب إيجاد إطار قانوني جديد يحل محله وهو المرسوم التشريعي رقم 93-03 الخاص بالنشاط العقاري.

هذا المرسوم التشريعي يحصر النشاط العقاري في السكن فقط كما في السابق بل هو أوسع من ذلك ويمكن أن يتضمن مجموعة من العمليات التي تخص إنشاء أو تجديد العقارات المخصصة للبيع أو الكراء أو الحاجيات الخاصة يمكن أن تكون محلات للاستعمال السكني أو التجاري أو الصناعي.

III. الهيئات المتدخلة في إنتاج السكن:

1. صاحب المشروع *Maître d'ouvrage* :

- شخص معنوي عموما دواوين الترقية و التسيير العقاري إذ مهامها:
- تحديد عدد السكنات الواجب إنجازها.
- السعي لتوفير الأرضية المناسبة.
- اختيار المتعامل المتعاقد(مكتب الدراسات و مؤسسة الإنجاز).
- مراقبة إنجاز المهام الواردة سالفًا.
- تسليم المشروع و ضمان التسيير أو البيع.

2. مكتب الدراسات:

- هيئة تقنية مسئولة عن المشروع من مرحلة التصميم إلى غاية الإنجاز . يمكن أن يكون عموماً أو خاصاً يقوم بالمهام الآلية:
- الدراسات الأولية *etudes preliminaries* ، المشروع الأولي، المشروع النهائي و إعداد ملفات المناقصات.

3. مقاوله الإنجاز:

هي المؤسسة المكلفة أو المسؤولة عن تجسيد المشروع و بذلك فلها دوراً كبيراً في إنتاج السكنات، يمكن أن تكون مؤسسة عمومية، خاصة أو أجنبية) صيغة سكنات البيع بالإيجار (و إما كانت هذه المؤسسة مكلفة بتنفيذ و إنجاز المشروع فإن عليها ضمان مسؤوليتها في مباشرة العمل بتوفير الوسائل الضرورية مع احترام الآجال المحددة و لا يتأتى هذا إلا بوجود يد عاملة فنية مؤهلة و وسائل حديثة ناجعة.

إن إعداد السكن يتطلب مجموعة من المتدخلين و هم عبارة عن هيئات تتكفل بإنجاز السكنات فقد وكلت هذه المهمة في الجزائر لمجموعة مختلفة سنتطرق إليها في هذا الفصل.

4. الصندوق الوطني للسكن (CNL): الصندوق الوطني للسكن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري

ظهرت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144 و المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المتضمن القانون

الأساسي الخاص بالصندوق الذي عدل لاحقا بالمرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18/05/1994 والمرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04/10/1994.

يعتبر الصندوق تاجرا في علاقاته مع الغير ويعمل الصندوق على تقديم:

- مساعدة مالية.
- تمديد مدة إعادة تسديد القرض.
- تخفيض نسبة الفائدة.

وهذا لصالح العائلات ذات الدخل الضعيف والمتوسط.

5. الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL):

ظهرت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12/05/1991 وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتهدف الوكالة على المستوى الوطني إلى:

- ترويج السوق العقارية وتطويرها.
- القضاء على السكن الغير الصحي.
- تحديث الأنسجة القديمة وإصلاحها.
- تغيير البنية الحضرية.
- إنشاء المدن الجديدة.
- إعداد أساليب بناء مستحدثة.

كما تنشئ هذه الوكالة التحصيلات وتبيع الأراضي العمرانية للتعاونيات هذه الوكالة غير موجودة على ارض ولاية خنشلة.

6. مديرية البناء والتعمير والسكن (DUCH): هي هيئة تتلخص مهمتها في الإشراف الفني على التعمير والبناء والسكن بصورة عامة على مستوى الولاية وفقا للقرار الوزاري المؤرخ في 14/07/1980 الذي يحدد نوعية التنظيم لحركية إدارة التعمير والبناء والسكن.

لكن حاليا تجزأت هذه المديرية إلى مديرية البناء والتعمير (DUC) ومديرية السكن والتجهيزات العمومية (DLEP) وهما مستقلين عن بعضهما .

خلاصة الفصل:

لقد عرف قطاع السكن في فترة ما بعد الإصلاحات الجزائرية انتعاشاً، حيث تعددت السياسات و تنوعت فيها السكنات و هذا دلالة على اهتمام الدولة بالمواطن بالدرجة الاولى، و توفير احتياجاته و متطلباته بالدرجة الثانية، و مساراً آخر اختلف عن سابقه في فترة النظام الاشتراكي، فقد زادت الدولة من تجسيد المشاريع السكنية بتوفير رؤوس أموال ضخمة لتمويلها وكذا الوقوف و السهر على انجازها من طرف عدة متدخلين.

و للتوسع حول تمويل السكن والمتدخلين في إنجازهم، سنتطرق إلى ذلك في الفصول القادمة.

قراءة عامة لمدينة

المسيلة

- مقدمة.

قراءة عامة لمدينة المسيلة.

- ولاية المسيلة.

- مدينة المسيلة.

- التطور السكاني.

- التنظيم الفضائي والعمراني للمدينة.

- تطور السكن الاجتماعي.

- الانجازات العمرانية التي تمت بمدينة المسيلة.

- السكن الاجتماعي الايجاري بمدينة المسيلة.

- اختيار الأحياء المدروسة.

- خلاصة الفصل.

مقدمة:

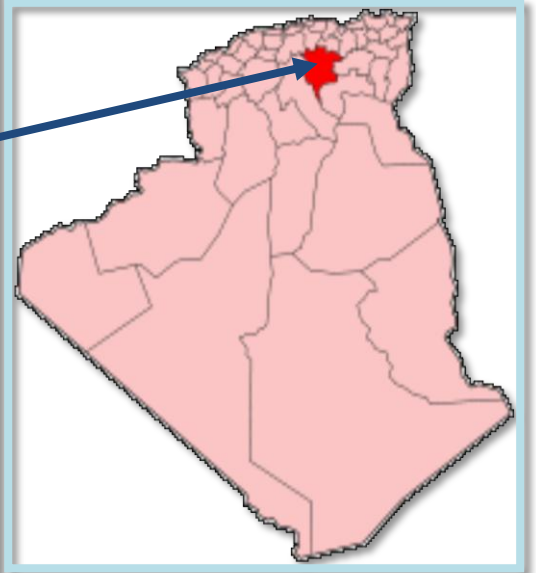
إن العمل فهم استراتيجية التمويل لأحياء السكن الاجتماعي التجاري، يقودنا لا محالة من الجانب النظري للموضوع إلى الجانب التطبيقي الذي يتطلب اختيار مدينة للدراسة، ليقع اختيارنا على مدينة المسيلة التي تعتبر من المدن قديمة النشأة التي ارتكز قيامها على الجانب الفلاحي بالقرب من مصدر مهم للمياه يتمثل في واد القصب، والذي كان عاملاً مهماً من عوامل نمو المدينة وساهم في توسعها مجالياً وعمرانياً مع مرور الزمن حتى أصبحت مركز استقطاب مهم للسكان، لكن هذا النمو لم يكن بمنأى عن المؤثرات الديموغرافية والاقتصادية والأمنية التي رافقت مختلف الحقب الزمنية التي مرت بها المدينة، كنتيجة لهذه التأثيرات كانت مدينة المسيلة ولا زالت تعرف ظهور أحياء للسكن الاجتماعي الجماعي، فمنذ الاستقلال ومدينة المسيلة تعرف انتشار مثل هذه الأحياء لكن تختلف فيما بينها حسب الممول الذي ساهم في إنجاز هذا السكن الجماعي.

قراءة عامة لمدينة المسيلة:

1- ولاية المسيلة:

ولاية المسيلة تشغل موقع استراتيجي، حيث تعتبر حلقة وصل مهمة تربط الشرق بالغرب والشمال بالجنوب مما جعلها تلقب ببوابة الصحراء، وعاصمة الحضنة، أنشأت هذه الأخيرة إثر التقسيم الإداري لسنة 1974، بموجب الأمر 69/74 المؤرخ في 1974/07/20، بعدما كانت دائرة تابعة لولاية سطيف. تتربع على مساحة قدرها 18175 كم² ويبلغ عدد سكانها 1031000 نسمة نهاية 2008 بكثافة تقدر بـ: 57 نسمة/كلم²، ضمت في البداية 23 بلدية لكن بعد عملية إعادة تهيئة التراب الوطني سنة 1984 أصبحت تظم 15 دائرة و 47 بلدية،

يحدّها، من الشمال: ولايات سطيف، برج بوعريش، البويرة، من الشرق: ولاية باتنة، من الجنوب الشرقي: ولاية بسكرة، من الغرب: ولاية المدية، من الجنوب: ولاية الجلفة



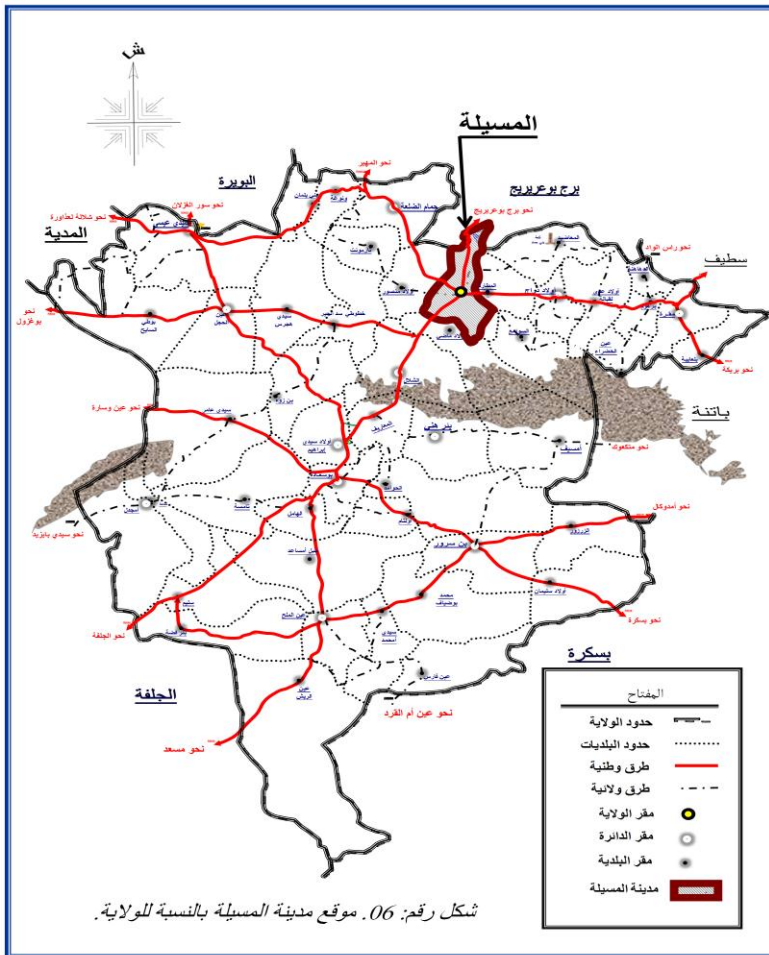
مخطط رقم (01): موقع ولاية المسيلة من القطر الوطني.

2- مدينة المسيلة:

تقع بلدية المسيلة في الجهة الشمالية الغربية لشط الحضنة، وفي الجنوب الشرقي للعاصمة الجزائر، وتبعد عنها بمسافة: 250 كلم، وعلى ارتفاع 460 م على مستوى سطح البحر وتبعد عنه ب: 100 كلم، لها متوسط درجة حرارة يقدر ب: $25^{\circ}C$ ، الأشهر الباردة بها هي من شهر ديسمبر إلى شهر مارس أما الأشهر التي تشهد ارتفاع في درجة الحرارة هما جويلية وأوت، وتستمد المسيلة موقعها الاستراتيجي من خلال شبكة الطرق الوطنية حيث يمر بها الطريق الوطني رقم 40 (المسيلة - تيارت)، و الطريق الوطني رقم 45 (برج بوعرييج - بوسعادة) المار بمركز مدينة، والطريق الوطني رقم 60 (الجزائر - بسكرة) الرابط بين حمام الضلعة غربا ومركز المدينة. (شكل رقم: 06)

بلدية المسيلة تقع شمال الولاية يحدها شمالا بوخيسة، المطارفة شرقا، أولاد منصور غربا، وأولاد ماضي من

الجنوب، تقدر مساحة البلدية ب: 232 كلم²، بتعداد سكاني حوالي 214661 نسمة حسب إحصاء 2014 أي بمعدل 925 نسمة/كلم² أما مدينة المسيلة التجمع الرئيسي للبلدية الذي به تركز سكاني كبير حيث يقطنه 166881 ساكن حسب إحصاء سنة 2014 على مساحة تقدر ب: 3520 هكتار.

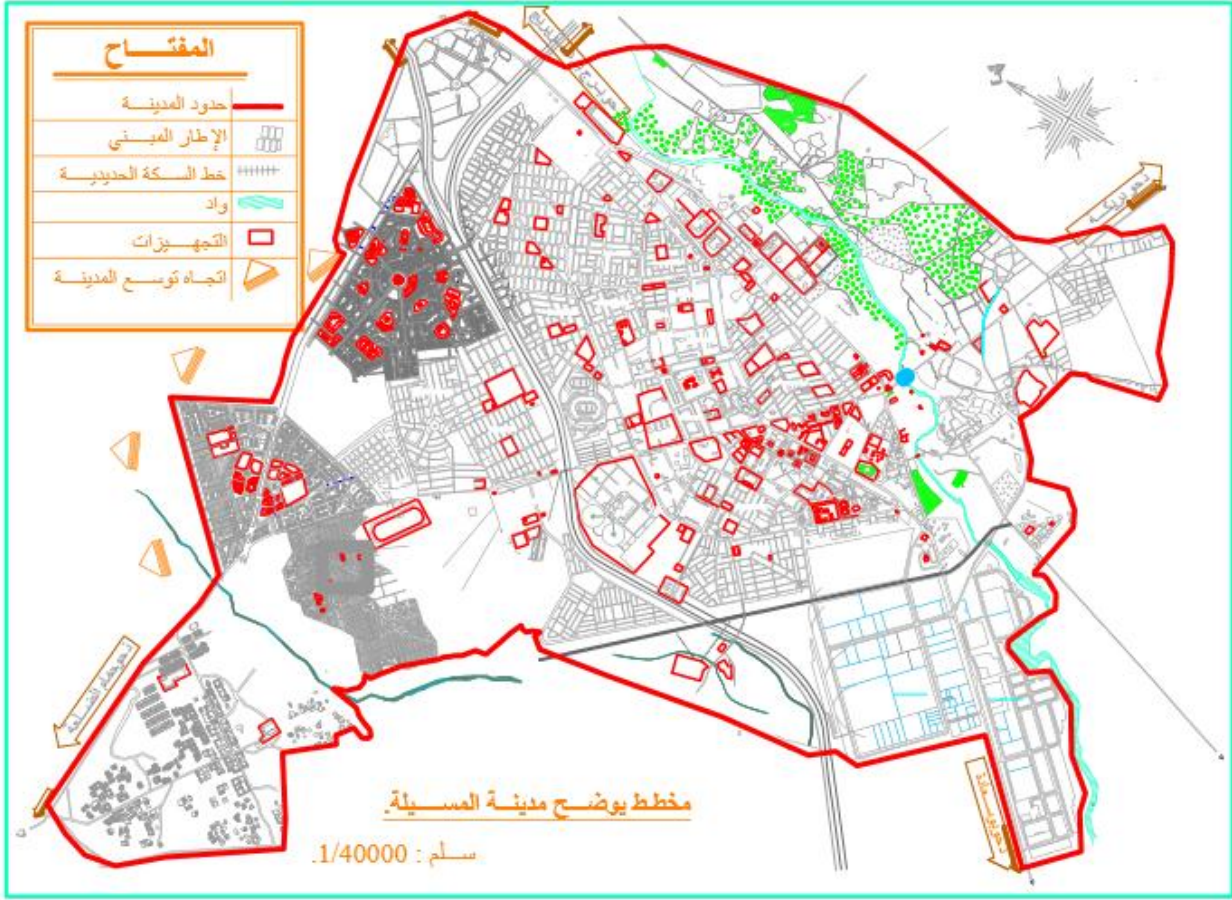


تقسم مدينة المسيلة إلى عدد من الأحياء التي تكون نسيجها العمراني، حيث نجد القديمة منها التي تعتبر المركز القلبي للمدينة (العرقوب، الكوش الجعافرة...)، وأحياء السكن الجماعي (500، 1000، 206، القطب الحضري...)، وكذا الأحياء الواقعة في التجزئات الترايبية (700، 924، 322، 500...) وهي عبارة عن سكنات فردية.

مخطط رقم (02): موقع مدينة المسيلة من الولاية.

كما تتوفر المدينة على منطقة صناعية ومنطقة النشاطات بالإضافة إلى منطقة خدماتية ومجال مخصص للممارسة الأنشطة الفلاحية.

مخطط رقم (03): يوضح مدينة المسيلة.



المصدر: مديرية البناء والتعمير والهندسة العمرانية + تدخل الطالب.

3- التطور السكاني:

عرف ولاية المسيلة نمو سكاني هام أثر على خصائصها، وتحليل هذا النمو موضح كما يلي:

- عدد السكان سنة 1966 كان 294048 ساكن ليصبح 399716 ساكن في 1977، بزيادة تقدر ب: 105668 ومعدل نمو 35.93%.
- أما التجمع الرئيسي لمدينة المسيلة فكان به عدد سكان 19675 سنة 1966 ليصبح 30419 سنة 1977، بزيادة تقدر ب: 10744 وبمعدل نمو 4.66%.
- عدد السكان سنة 1977 كان 399716 ساكن ليصبح 603271 ساكن في 1987، بزيادة تقدر ب: 303555 ومعدل نمو 75.94%.
- أما التجمع الرئيسي لمدينة المسيلة فكان به عدد سكان 30419 سنة 1977 ليصبح 66373 سنة 1987، بزيادة تقدر ب: 35954 وبمعدل نمو 8.1%.
- عدد السكان سنة 1987 كان 603271 ساكن ليصبح 814353 ساكن في 1998، بزيادة تقدر ب: 211122 ومعدل نمو 34.99%.

أما التجمع الرئيسي لمدينة المسيلة فكان به عدد سكان 66373 سنة 1987 ليصبح 100745 سنة 1998، بزيادة تقدر بـ: 34372 وبمعدل نمو 3.86%.

- عدد السكان سنة 1998 كان 814353 ساكن ليصبح 1031000 ساكن في 2008، بزيادة تقدر بـ: 216667 وبمعدل نمو 26.60%.

أما التجمع الرئيسي لمدينة المسيلة فكان به عدد سكان 100745 سنة 1998 ليصبح 132975 سنة 2008، بزيادة تقدر بـ: 32230 وبمعدل نمو 2.8%.

وبستخلص ما سبق من 47 بلدية القائمة ومن التجمع الرئيسي للمسييلة، وحسب المعطيات فإن 7 من البلديات وحدها يشغلها 494912 ساكن أي 50.32% من مجموع السكان.

ويتركز السكان على تراب الولاية غير متناسبة لأنه ومن جهة الجزء الشمالي أكثر تركزا للسكان من الجنوب به 61.02% من العدد الإجمالي للسكان. ومن جهة أخرى أكثر من 35.22% من السكان يتركزون في ثلاث مدن رئيسية هي المسيلة وبوسعادة وسيدي عيسى.

وفيما يتعلق بتركز السكان، نلاحظ أن عدد سكان المناطق المتناثرة منخفض حيث يقدر بـ: 20.64% من مجموع السكان، في حين كان في سنة 1998 حوالي 22.45% وفي سنة 1987 كان 34.46% بانخفاض قدره 14%، وهذا يرجع إلى هجرة السكان نحو التجمعات الرئيسية للبلديات في الفترة ما بين 1990-1998.

4- التنظيم الفضائي والعمراني لمدينة المسيلة:

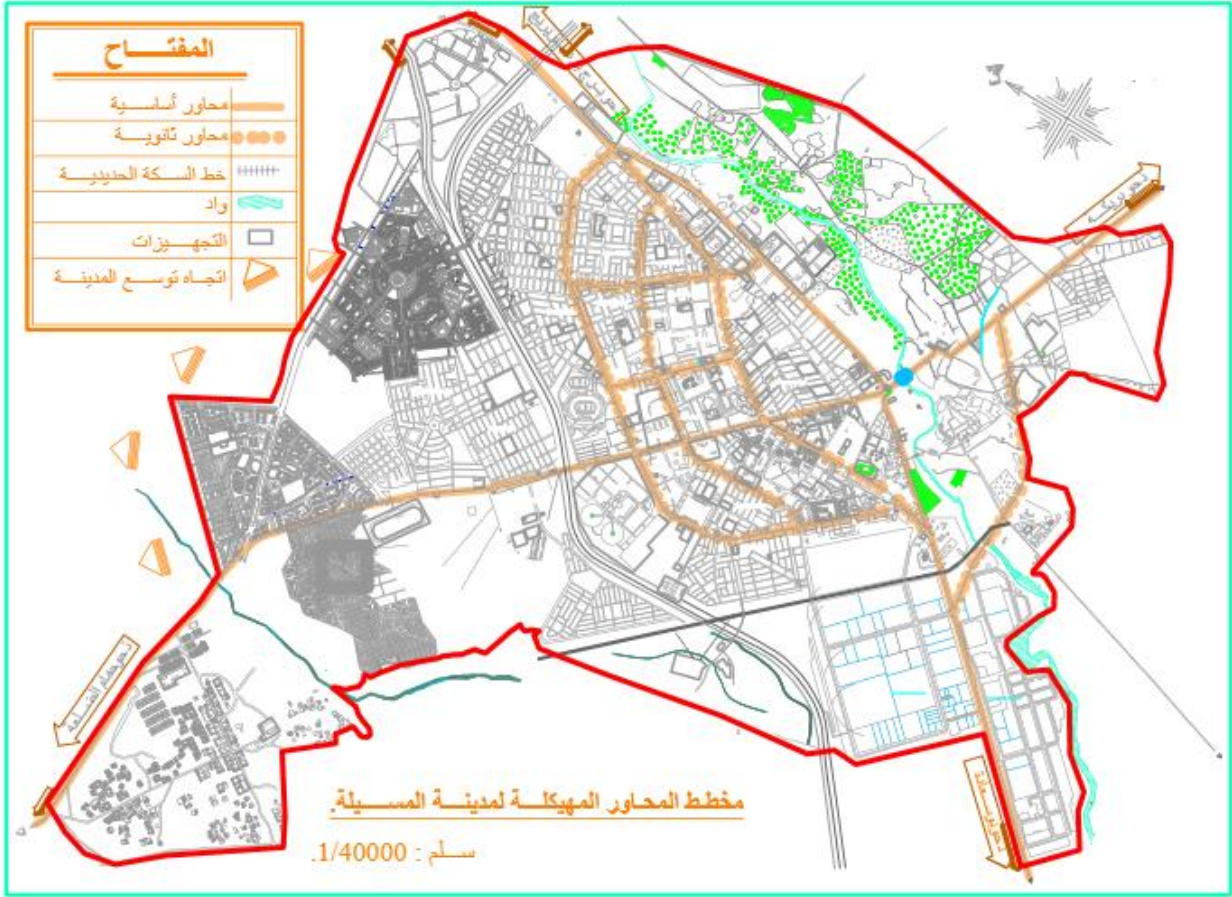
1.4- الهيكلية العامة:

تقوم الهيكلية العامة لمدينة المسيلة على محورين أساسيين للحركة، يتمثلان في الطريق الوطني رقم 45 الرابط بين الشمال والجنوب، والطريقين الوطنيين رقم 40 و 60 الرابطين بين الشرق والغرب، وهما يكتسيان أهمية بالغة بالنسبة للحركة، لأن أغلب المحاور الأخرى تصب في هذين المحورين، الشيء الذي نتج عنه اكتظاظا في الحركة على مستواهما خاصة بالنسبة للمحور شرق - غرب لأنه يبقى المحور الوحيد الذي يصل شرق المدينة بغربها.

بالإضافة الى المحورين الرئيسيين توجد عدة محاور أخرى مهيكلية، لكنها موزعة بصفة غير متوازنة ففي الوقت الذي نجد فيه جميع المحاور الثانوية تخترق المدينة من الشمال الى الجنوب، نجد محور واحد فقط هو الذي يربط شرق المدينة بغربها.

نرى أن أغلب المحاور المهيكلية للمدينة (بما فيها المحوران الأساسيان) تمر بمحاذاة بعض الأحياء السكنية، وتوجد محاور أخرى ثانوية تخترق الكثير من الأحياء الأخرى.

مخطط رقم (04): يوضح المحاور الهيكلية لمدينة المسيلة.



المصدر: مديرية البناء والتعمير والهندسة العمرانية + تدخل الطالب.

2.4- الارتفاقات وعوائق التوسع:

عرفت مدينة المسيلة منذ 1974 توسعا سريعا نحو الجهة الغربية والشمالية الغربية، ساعد في ذلك طبيعة الملكية العقارية لهذه الأراضي (تابعة لأملاك الدولة) على عكس الأراضي التي تقع في الجهة الشرقية فهي في مجملها أراضي خاصة.

تتمثل العوائق و الارتفاقات الموجودة فيما يلي:

* عوائق طبيعية: واد القصب والأراضي الفلاحية في الجهة الشرقية.

* عوائق اصطناعية: وهي:

- خط السكة الحديدية الذي يقسم المدينة إلى قسمين ويخترق النسيج الحضري للمدينة.
 - خطوط التيار الكهربائي مرتفع الضغط و مركز الدفن التقني للنفايات في الجهة الغربية.
 - المنطقة الصناعية في الجهة الجنوبية.
- * عوائق قانونية: الطبيعة القانونية للأراضي الواقعة على الضفة الشرقية لواد القصب (ملكية خاصة).

3.4- التقسيم المجالي:

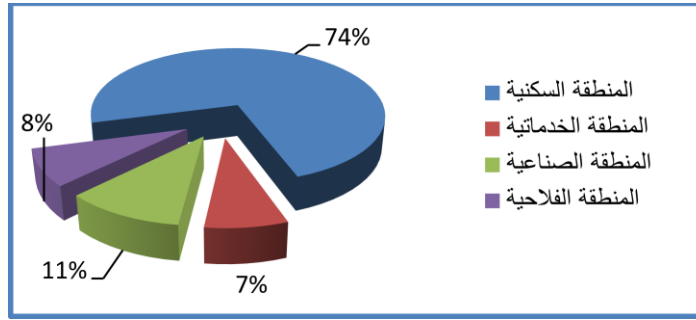
✓ تتكون مدينة المسيلة من أربع مناطق وظيفية أساسية ملخصة في الجدول التالي: (جدول رقم: 08)

جدول رقم: 08. مساحات المناطق الوظيفية لمدينة المسيلة

النسبة للمدينة	المساحة (هـ)	النشاط الغالب	المنطقة
73.10 %	2 573.35	نشاط سكاني بما في ذلك المرافق التابعة له.	المنطقة السكنية
7.33 %	285.33	خدمات إدارية، تعليمية، صحية وتجارية.	المنطقة الخدمائية
10.66 %	375.28	نشاطات صناعية و تخزين المواد.	المنطقة الصناعية
8.12 %	286.04	نشاطات فلاحية	المنطقة الفلاحية
100 %	3520		المجموع

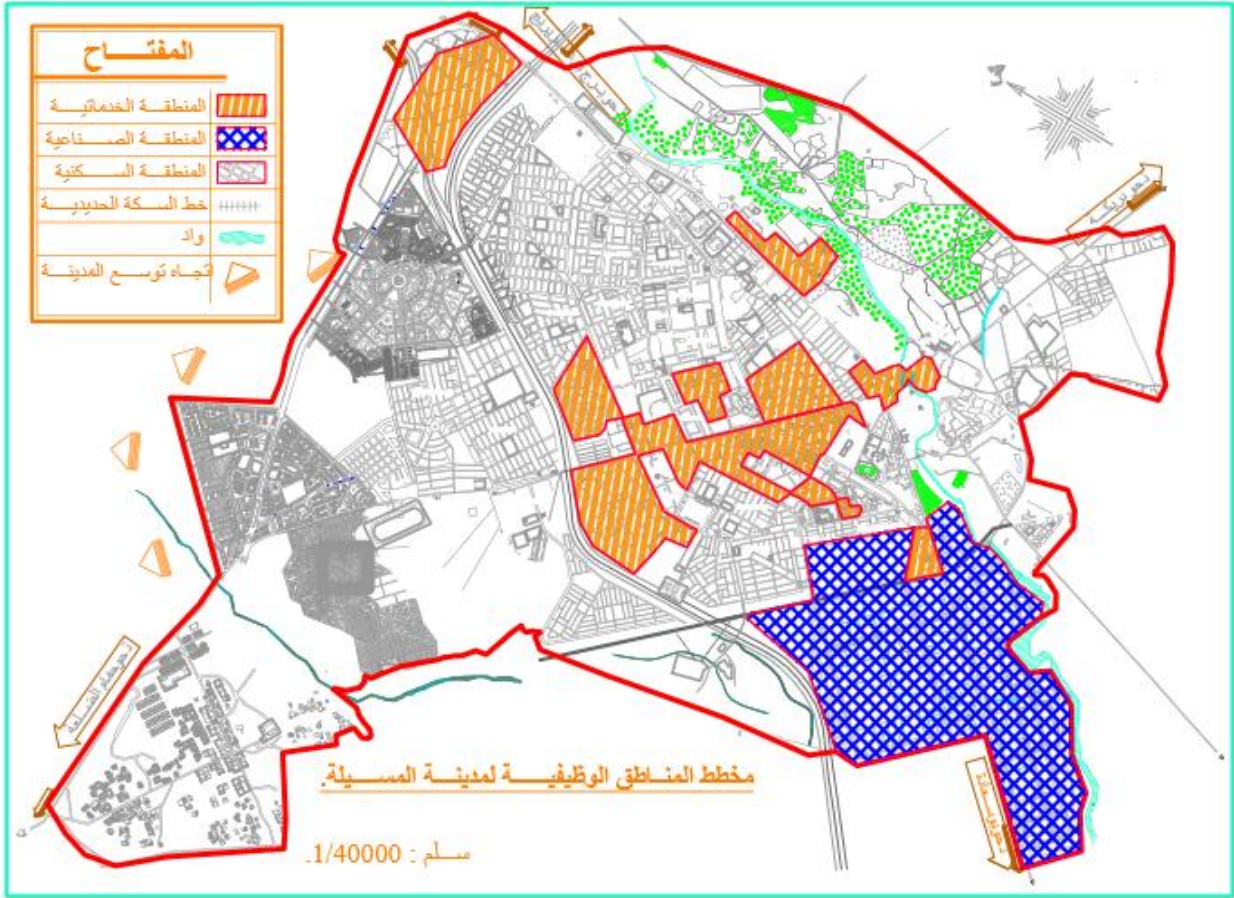
المصدر: القيم مستخرجة من المخطط.

رسم بياني رقم: 01. تقسيم المساحات الوظيفية لمدينة المسيلة.



يظهر من خلال نسبة المساحات المخصصة للنشاطات السكنية (74%)، أن مدينة المسيلة هي مدينة سكنية بامتياز، الشيء الذي يزيد من حجم الطلب على المرافق والتجهيزات المرافقة للسكنات، والتي يحتاجها السكان في حياتهم اليومية.

مخطط رقم (05): يوضح المناطق الوظيفية لمدينة المسيلة.



المصدر: مديرية البناء والتعمير والهندسة العمرانية + تدخل الطالب.

4.4- المرافق والتجهيزات:

✓ تضم مدينة المسيلة العديد من المرافق و التجهيزات المهمة والضرورية (تعليمية، صحية، إدارية، ثقافية، رياضية) أغلبها متوضّعة على المحورين الأساسيين المهيكليين للمدينة.

5.4- نمط السكن:

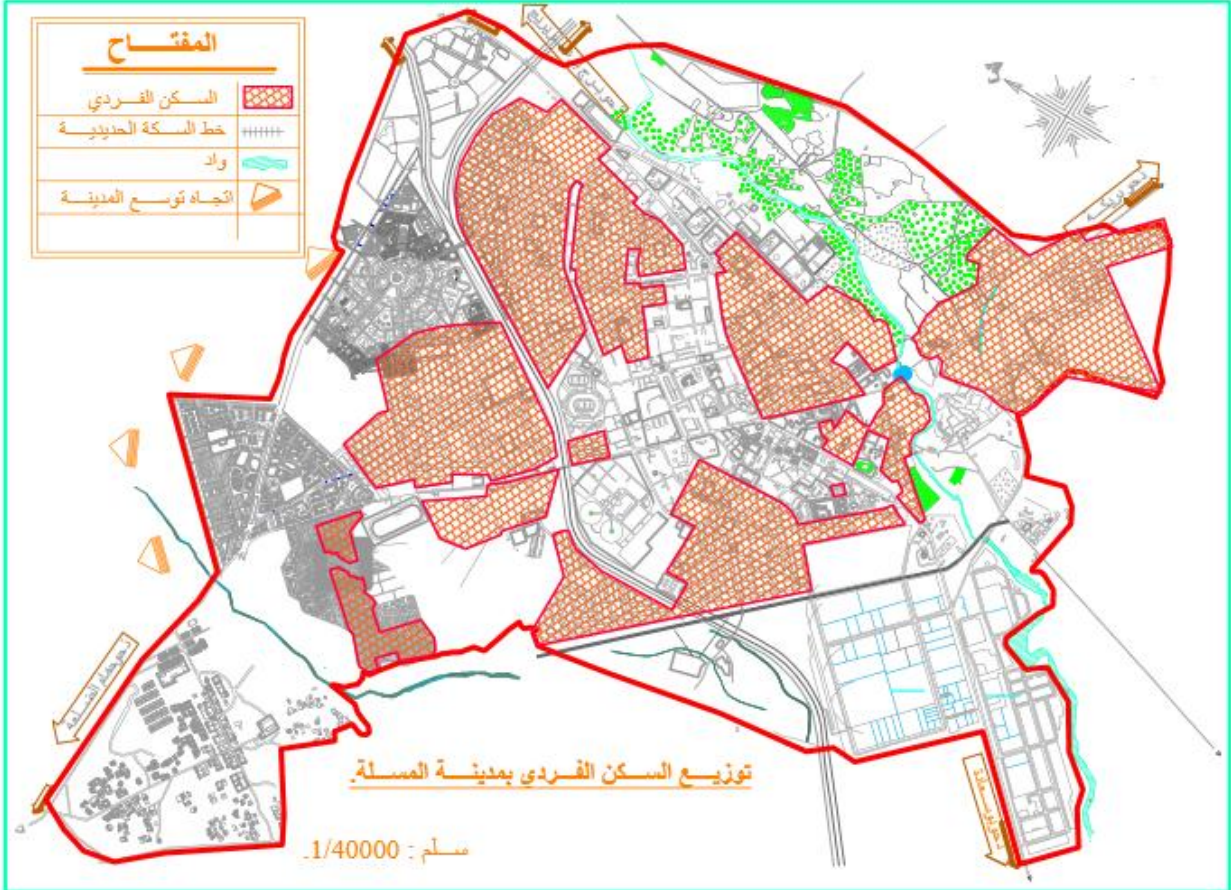
✓ تضم مدينة المسيلة نوعين أساسيين للسكن هما:

* السكن الفردي: يشغل مساحة شاسعة من مساحة المدينة، ويتكون في أغلبه من التجزئات الترابية وبعض أحياء السكن التقليدي بالقرب من المركز القديم، بالإضافة الى بعض الأحياء الفوضوية على أطراف النسيج الحضري للمدينة.

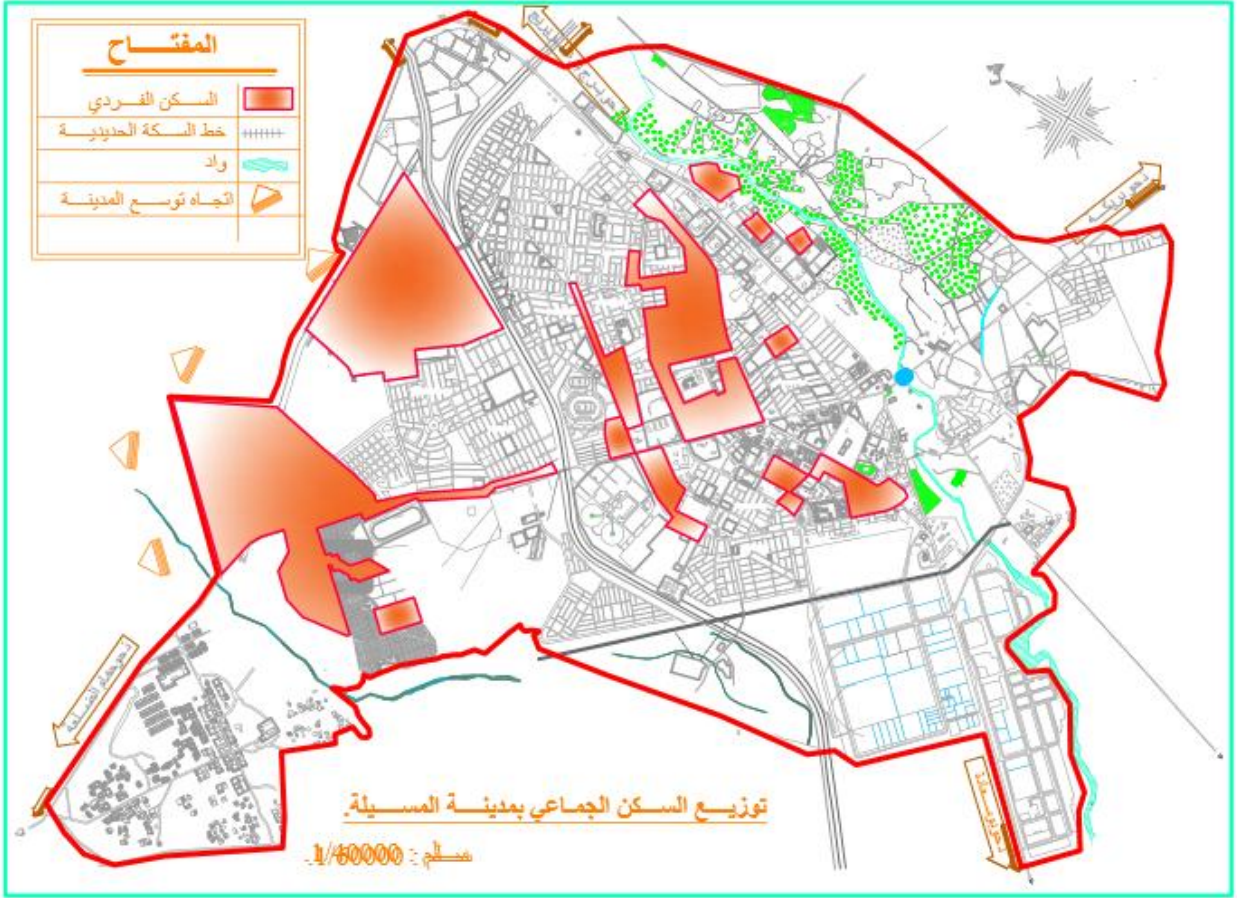
* السكن الجماعي: يتمركز في وسط المدينة، ويشغل مساحة صغيرة من مساحة المدينة، يتكون في أغلبه من السكنات الاجتماعية وبعض الترفيات العقارية.

إن السمة الغالبة التي تشترك فيها أغلب أحياء مدينة المسيلة بنوعيتها الجماعية والفردية هي النقص الواضح في تهيئة المجالات الخارجية المتمثلة أساسا في الطرق و الأرصفة، مواقف السيارات، مساحات اللعب، المساحات الخضراء، والمساحات وأماكن الالتقاء والتفاعل الاجتماعي.

مخطط رقم (06): يوضح توزيع السكن الفردي بمدينة المسيلة.



مخطط رقم (07): يوضح توزيع السكن الجماعي بمدينة المسيلة.



المصدر: مديرية البناء والتعمير والهندسة العمرانية + تدخل الطالب.

5- تطور السكن الاجتماعي:

بعد استقلال الجزائر، شهدت مدينة المسيلة زلزال عنيف سنة 1965 دمر المدينة إطارها المبني، لذلك سعت السلطات العمومية وقتها مشغولة بإعادة إسكان المتضررين من الزلزال الذين قاربوا 80% من السكان دون ملجأ، ويتضح هذا الاهتمام من خلال المشاريع الإسكانية حيث قامت ببناء وحدتين سكنيتين بنمط سكن فردي هما 300 و 500 مسكن، بالإضافة إلى تجزئة وعوac المدني للبناء الذاتي.

وفي سنة 1974، تم التقسيم الإداري الجديد الذي رقى مدينة المسيلة إلى مصاف الولايات والذي استفادت المدينة على إثره عديد المشاريع التنموية الحضرية الكبرى من بناء السكنات واستحداث اثنان من المناطق الحضرية السكنية الجديدة ZHUN 1 و ZHUN 2.

ومن 1975 – 1979، شهدت المدينة بناء ما يقدر بـ 18 حي سكني جماعي ذو طابع اجتماعي بإجمالي 1691 وحدة سكنية بمعدل 338 مسكن سنويا.

في الفترة الممتدة من 1982-1989 أنجز 2605 وحدة سكنية قسمت على 14 حي جماعي، خلال هذه الفترة لوحظ انخفاض في معدل شغل المسكن حيث كان في سنة 1977 يقدر بـ: 8.8 أما في سنة 1987 فكان: 6.7.

وخلال فترة التسعينيات من القرن الماضي (1990-1999) كان من المقرر إنجاز 1732 وحدة سكنية في 23 موقع ويتكون أكبر حي من 150 شقة.

ومن سنة 2000 إلى يومنا هذا تم إطلاق مشروع بناء 2752 وحدة سكنية، وتجدر الإشارة إلى أنه ما بين تاريخ البرمجة وتاريخ استلام العمل وتاريخ شغل المساكن، يتم طرح العديد من الأسئلة. [1]

6- الإنجازات العمرانية التي تمت في مدينة المسيلة:

منذ تاريخ نشأة ولاية المسيلة عام 1974، كانت لها المبادرة والامتياز في نهج سياسة تنمية اقتصادية وقد قامت بشق الإنجازات العمرانية على فترة تتعدى 28 سنة من التنمية والتوسع على مساحة قدرها 3520 هكتار، رغم أنه وفي السابق بالتحديد في سنة 1966 كانت المدينة تحتل مساحة 317 هكتار.

ومن بين هذه الإنجازات العمرانية :

- البناءات السكنية الاجتماعية الجديدة مع مختلف التجهيزات.
- إنشاء المنطقة السكنية الحضرية الجديدة الأولى والثانية.
- إعادة الاعتبار للأحياء السكنية الاجتماعية.
- إعادة التصنيف العمراني للمركز القديم بالمدينة .
- عملية إعادة الاعتبار وإعادة الهيكلة لحي لاروكاد 1990.
- تجميل المدينة: مدينة مسيلة هي مدينة لها مساحات خارجية كبيرة غير مهئية، وفي عام 1998 ومع تدخل السلطات المحلية، شهدت المدينة عملية تهيئة المساحات العامة بالإضافة إلى عملية التشجير على طول الطرق.
- تجديد المحور الحضري: المدينة مهيكلة بمحورين رئيسيين شمال جنوب وشرق وغرب يعطيان صورة جميلة للمدينة، يمكننا القول أن المدينة شهدت تحولات في عام 2001.
- إعادة تصنيف الأحياء القديمة مثل: الكوش، العرقوب، شهدت هذه الأحياء تغييرا جذريا وإطار معيشي جديد بعد تدخل السلطات المحلية بتمويل من البنك الدولي.
- إعادة الاعتبار ل: 2400 مسكن اجتماعي: عرض الحالة الرديئة والمتدهورة للأحياء السكنية الاجتماعية للسلطات العمومية والسلطات المحلية وديوان الترقية والتسيير العقاري لاقتراح إعادة الاعتبار لأربع أحياء مختارة (1000، 300، 600، 500 ... الخ) بالنظر لأوضاعهم الجد متدهورة.

7- السكن الاجتماعي الإيجاري بمدينة المسيلة:

جدول رقم 09: يوضح مشاريع السكن الاجتماعي الإيجاري بمدينة المسيلة.

الرقم	تسمية الحي	موضعه	عدد السكنات	السكنات الغير مشغولة	تاريخ الاستغلال
01	100	HLM	100		1992
02	100	01 نوفمبر	100		1978
03	100	ابن باديس	100		1979
04	50	Duplex	50		1979
05	500	قرب الجامعة	500		1981
06	206	طريق برج بوعريريج - بوسعادة	206		1981
07	140	النجاح	140		1981
08	200	20 أوت	200	10	1982
09	300	برج بوعريريج - بوسعادة	300		1983
10	256	برج بوعريريج - بوسعادة	256		1983
11	128	حي الثقافة	128	12	1983
12	112	الحي الإداري	112		1985
13	80	المستشفى	80		1985
14	600	بن مجح	486		1986
15	132	أول نوفمبر	132		1989
16	216	مقابل 1000 مسكن	216		1990
17	54/44	مقابل 206 مسكن	44		1990
18	100	مقابل البلدية	100		1995
19	1000/44	مقابل 1000 مسكن	150		1994
20	60/56	مويوحة	56		1994
21	150	مقابل 1000 مسكن	150		1994
22	100	مقابل الوكالة العقارية	100		1995
23	10	القاعة المتعددة الرياضات	10		1995
24	40	القاعة المتعددة الرياضات	10		1997
25	300/16	مسجد البدر	16		1999
26	47	طريق برج بوعريريج	47		2000
27	4000/12	طريق اشبيليا	12		2001
28	2000/52/42	OPGI	42		
29	70	مقابل 80 مسكن	40		2001
30	400/40	فندق القلعة	70		2002
31	368	ملعب ركوب الخيل	368	64	
32	80	اشبيليا	80	06	

	04	56	مقابل الجامعة	56	33
		138	إشبيليا	1000/138	34
		138	إشبيليا	900/138	35
		144	طريق اشبيليا	144	36
	02	124	إشبيليا	124	37
		144	طريق اشبيليا	800/144	38
		90	طريق اشبيليا	90	39
		200	مولحة	1500/200	40
		20	القاعة المتعددة الرياضات	20	41
		68	HLM	68	42
		33	النجاح	33	43
		16	05 جويلية	400/20/16	44
		784	حي النصر	1000/784	45

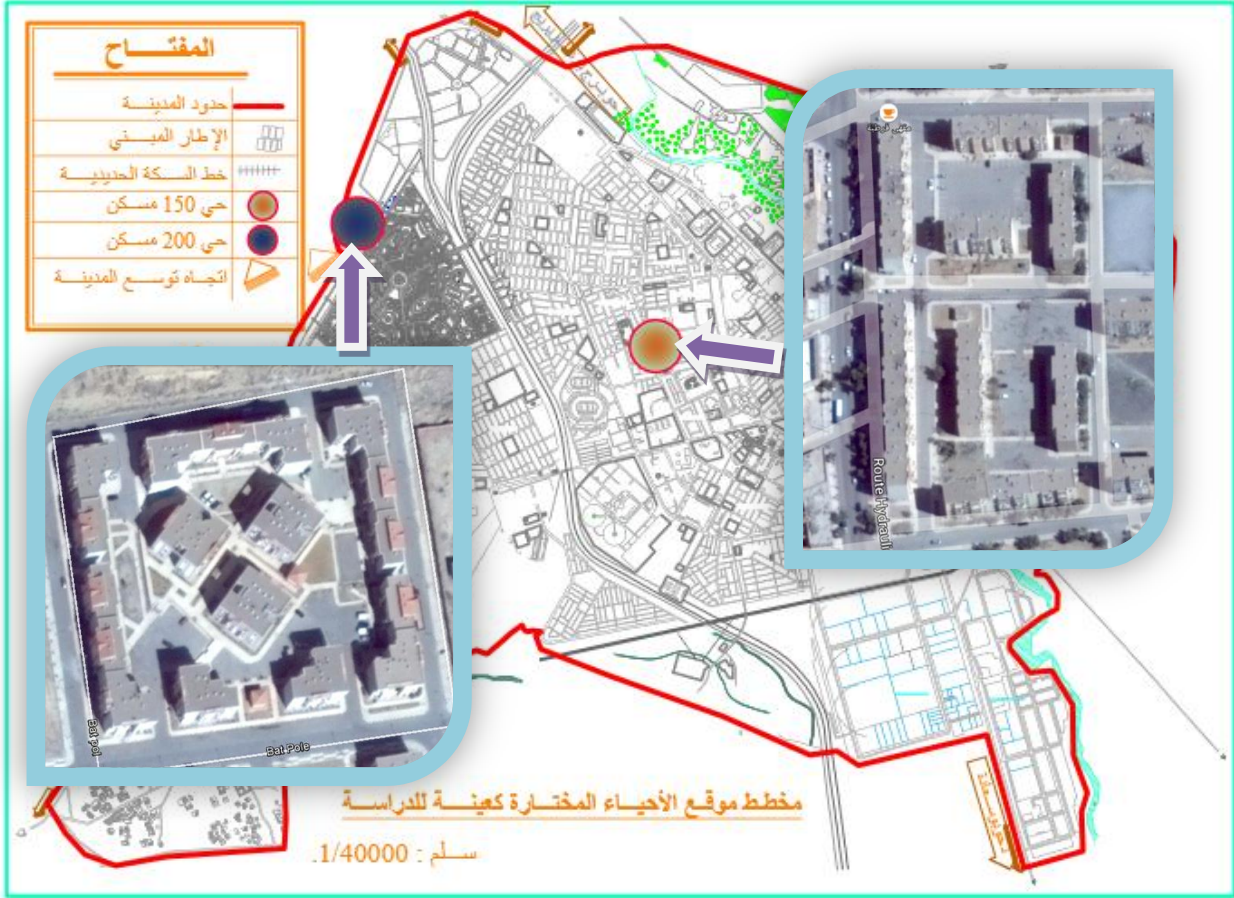
المصدر: OPGI.

8- اختيار الأحياء المدروسة :

إن اختيار الحي المدروس يخضع لاعتبار المصدر الممول للسكن الاجتماعي في الفترة الممتدة من بعد 1990 إلى يومنا هذا، والتي شهدت نوعين من الممولين هما الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط والذي اخترنا منه حي 150 مسكن اجتماعي كعينة تمثل هذا التمويل، ثم تلاه تمويل الصندوق الوطني للسكن الذي اخترنا حي 200 مسكن اجتماعي إيجاري كعينة تمثل هذا التمويل.

وتحليل هذه الأحياء جاء من خلال تحليل تصميم الفضاءات واستخدامها داخل كل حي، أي تحليل المنتج النوعي للسكن الاجتماعي في النواحي العمرانية والمعمارية وربطها بالتمويل، وهل وصلنا إلى تحقيق رضى المستخدمين عن المنتج في الحين.

مخطط رقم (08): يوضح موقع الأحياء المختارة من مدينة المسيلة.



المصدر: مديرية البناء والتعمير والهندسة العمرانية + تدخل الطالب.

1.8- تقديم حي 150 مسكن اجتماعي:

مشروع 150 مسكن اجتماعي إيجاري هو مشروع من البرنامج الموقع سنة 1990، لذلك يعد من بين البرامج القديمة للسكن بهذه الصيغة، والخاضعة لتمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، كان أول استغلال للسكن بهذا الحي بتاريخ 1995/06/01.

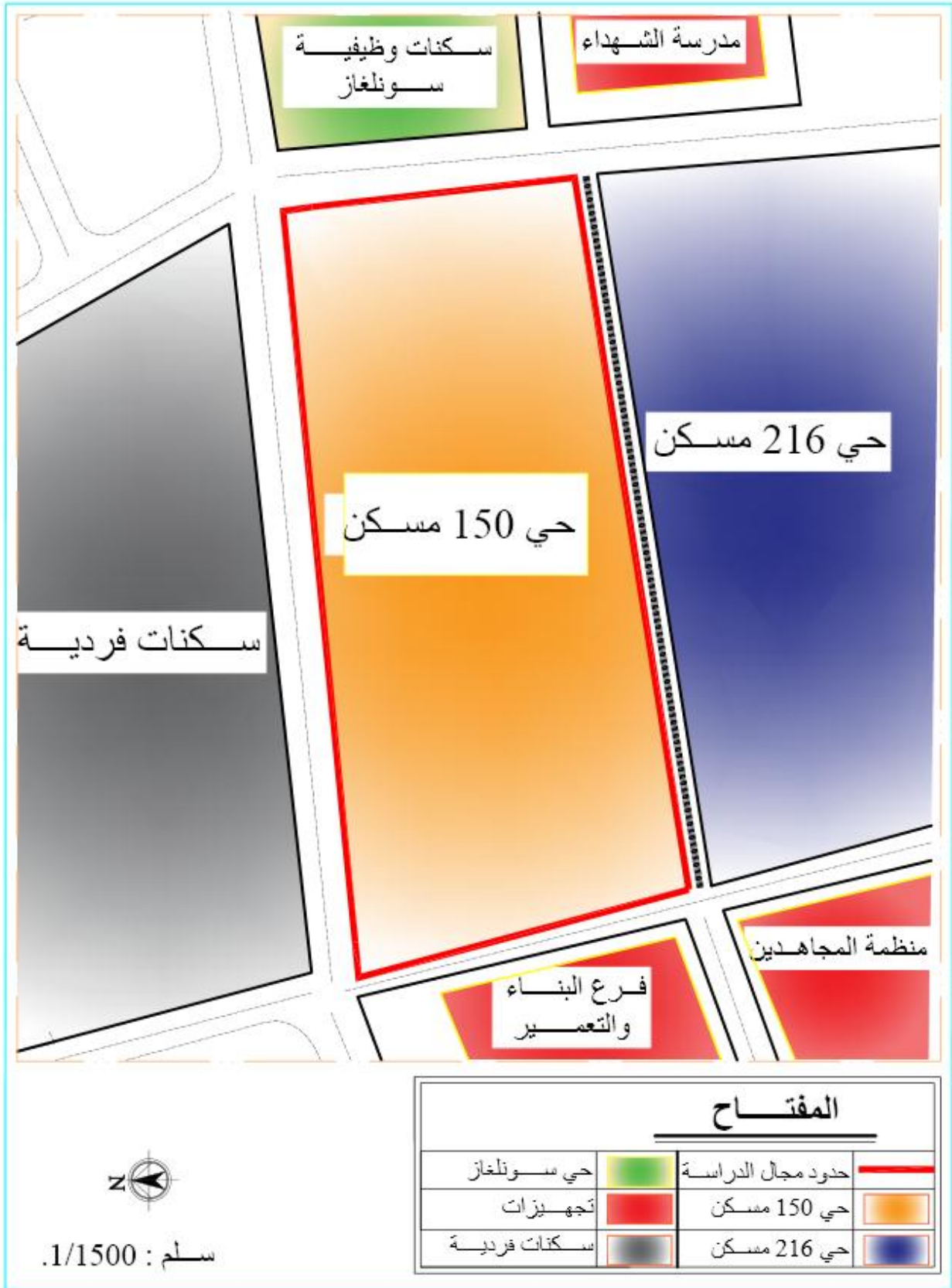
يقع مجال منطقة الدراسة في الجهة وسط المدينة بالقرب من حي 1000 مسكن، يحده:
شمالاً: سكنات سونلغاز.

جنوباً: فرع البناء والتعمير ومنظمة المجاهدين.

شرقاً: حي 216 مسكن.

غرباً: طريق ثانوي مهيكّل للمدينة يليه سكنات فردية.

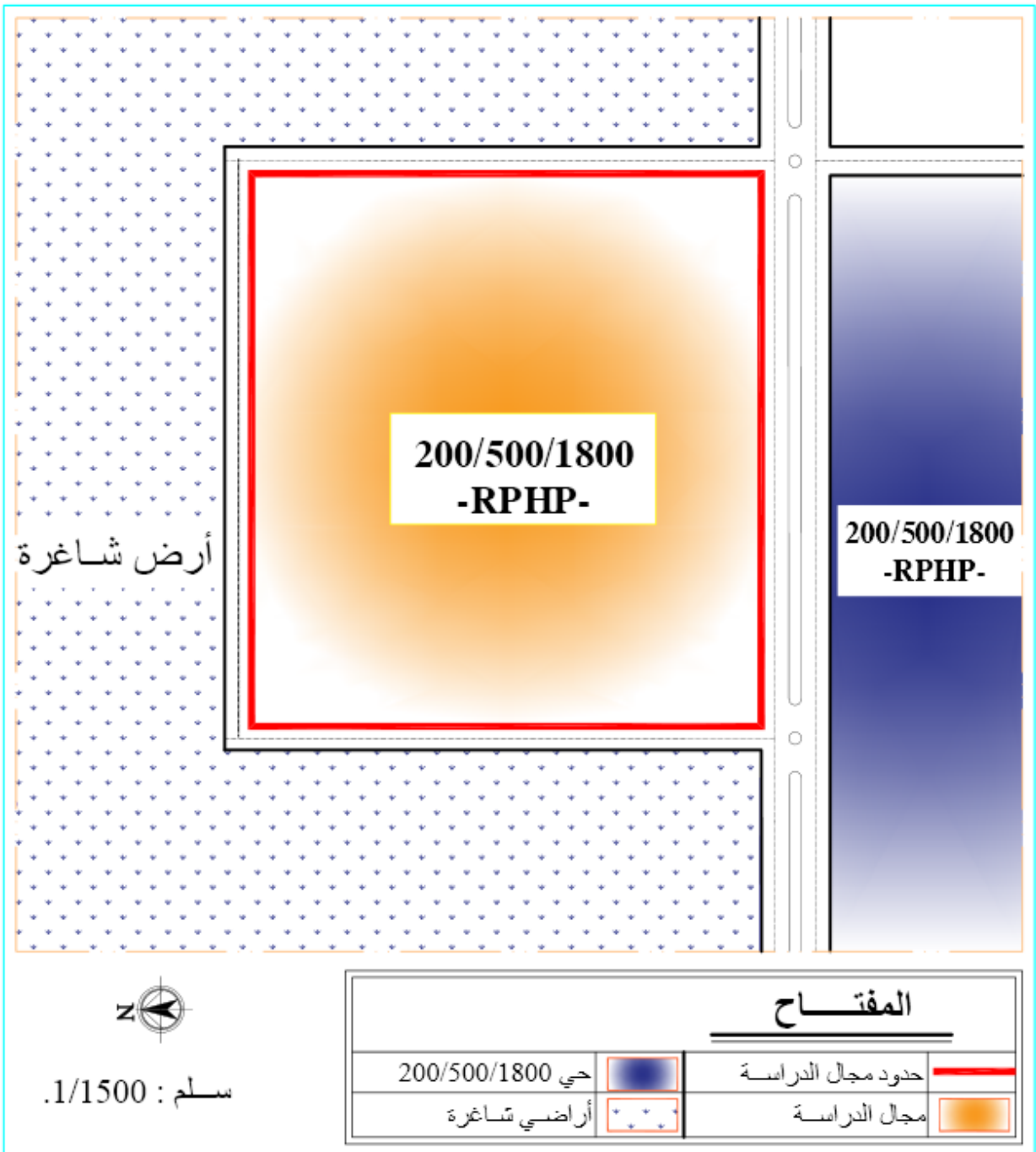
مخطط رقم (09): يوضح موقع وحدود حي 150 مسكن.



تقديم حي 200 مسكن اجتماعي:

مشروع 1800/500/200 مسكن اجتماعي ايجاري هو مشروع من البرنامج الثاني ل RPHP سنة 2008، لذلك يعد من بين البرامج الجديدة للسكن بهذه الصيغة، وكان أول استغلال بتاريخ 2013/08/15. يقع مجال منطقة الدراسة في الجهة الشمالية من النسيج الحضري لمدينة المسيلة، في القطب الحضري الجديد، يحده: في الجهة الشمالية والجهة الشرقية الغربية: أرض شاغرة. جنوبا: حي 200 مسكن برنامج 1500/440/200.

شكل رقم (10): مخطط يوضح موقع وحدود حي 200 مسكن.



خلاصة الفصل:

إن مدينة المسيلة تبقى رغم التوسع العمراني الكبير لها إلا أنها تبقى في حاجة للسكن وخاصة السكن الاجتماعي بالنظر والطلب المتزايد عليه، لهذا سعت الدولة إلى إيجاد ممولين لهذا النوع من السكن. لعب التمويل دورا فعال في إنجاز السكن الاجتماعي خلال فترة ما بعد التسعينيات وهي الفترة التي تشملها دراستنا والتي شهدت نمطين من التمويل الأول هو الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي مثله حي 150 مسكن كمثال للأحياء التي نشأت عن التمويل القديم، والنمط الثاني للتمويل كان عبر الصندوق الوطني للسكن الذي مثله حي 200 مسكن كممثل للأحياء التي نشأت عن التمويل الجديد، ولفهم العلاقة بين التمويل والمتوج النوعي المعماري والعمراني للسكن في هذين الحيين، وجب تحليل عناصرهما المعمارية والعمرانية.

ملاحظة:

يعتبر السكن الاجتماعي من بين أهم صيغ السكن المنتشرة بالمدينة، لكن حالتها الفيزيائية تختلف حسب الممول، فالسكن الممول من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يفتقد للكثير من التفاصيل المعمارية كما خضع إطاره المبني لكثير من التغيرات بالنظر لعدة اعتبارات من بينها التصميم والتي شوهدت الشكل المعماري والواجهة العمرانية كاملة، أما إطاره الخارجي فهو يفتقد لتهيئة التي لم تنجز مع المشروع، كون الإطار الخارجي إنجاز غير تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري وغير خاضع لتمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، ويفتقر إلى التأثيث العمراني. أما السكن الممول من طرف الصندوق الوطني للسكن فتنوع به التفاصيل المعمارية على الرغم من أن إطاره المبني خضع لعدد من التغيرات التي هي راجعة بالأساس لعقلية الساكن. أما إطاره الخارجي فهو مهين مع المشروع، كون الإطار الخارجي إنجاز غير تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري وغير خاضع لتمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

وهذا ما سنتطرق له في الفصلين التاليين.

الدراسة التحليلية للحي

150 مسكن

- مقدمة.
- التحليل المرفولوجي للحي.
- التحليل التيبولوجي للحي.
- خلاصة الفصل.

مقدمة :

سنتعرض خلال هذا الفصل إلى دراسة وتحليل كل المعطيات العمرانية والمعمارية، ونمط السكنات ومورفولوجيتها داخل حي 150 مسكن اجتماعي إيجاري، وهو حي من البنامج القديم للسكن الاجتماعي الممول من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط. هدفنا من هذا التحليل، هو معرفة أثر التمويل على منتج السكن وتحليل نمطية هذا الأخير المنجز ومورفولوجيته، مع تركيزنا على الجانب المعماري حيث سنتعرض إلى دراسة وتحليل الإطار المبني والإطار الغير المبني بالنظر إلى قيمة المشروع والأجوبة المحصل عليها من المقابلة ، وكذا معرفة أهم التغيرات الداخلة والطارئة على السكن الجماعي والتشوهات التي تعرفها واجهات العمارات.

I. التحليل المورفولوجي للحي:

1- شكل الجزيرة مساحتها وأبعادها:

الجزيرة تأخذ شكل رباعي منتظم له مساحة تقدر 17534.30 متر مربع بأبعاد 191.15 متر طول و91.73 متر عرض، تتميز الجزيرة بانبساطها فهي أرضية . هذا العقار الواقع بالقرب من حي 1000 مسكن لم يتمكن من الوصول إلى قيمته العقارية.

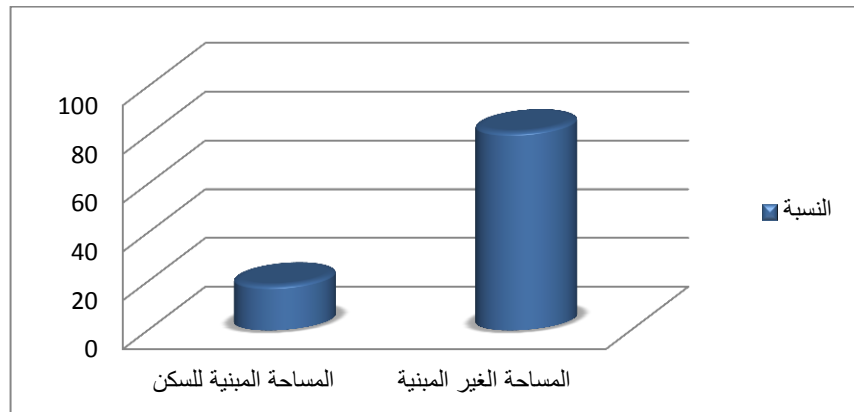
2- مساحات الحي (المبنية والغير المبنية):

يتربع الحي على مساحة عقارية تبلغ 17534.30 م²، تمثل المساحة المبنية فيها المخصصة للسكن نسبة 18.58 %، وهي تقدر بـ 3258 م² (شكل)، أما مساحة الفضاء الغير مبني (شكل) فتقدر بـ 14276.30 م² أي بنسبة تقدر بـ 81.42 % من المساحة الإجمالية. أشرف على إنجاز 13 مقالة لإنجاز التصاميم التي اقترحها مكتب الدراسات والأبحاث لولاية المسيلة BERM، حيث كانت قيمة المناقصة تقدر بـ: 121536000.00 دج، وقد خصصت لإنجاز الإطار المبني فقط كون إنجاز هذا الأخير يقع على عاتق ديوان الترقية والتسيير العقاري والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط. جدول رقم (10): توزيع مساحة حي 150 مسكن.

التعيين	المساحة (م ²)	النسبة (%)
المساحة المبنية (للسكن)	3258	18.58
المساحة الغير مبنية	14276.30	81.42
المساحة الإجمالية	17534.30	100

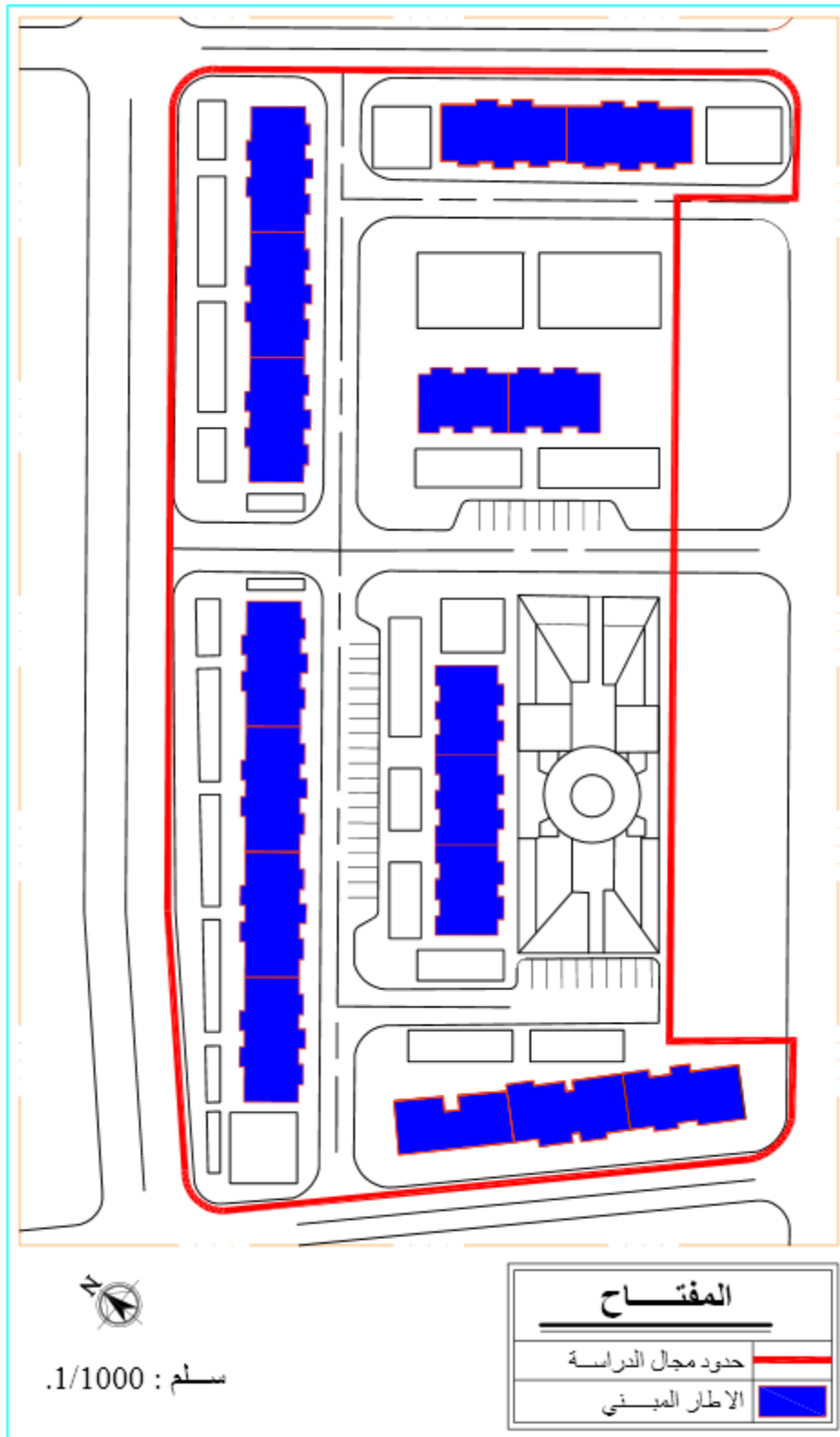
المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري+ الطالب 2016.

رسم بياني رقم 1: توزيع مساحة حي 150 مسكن.



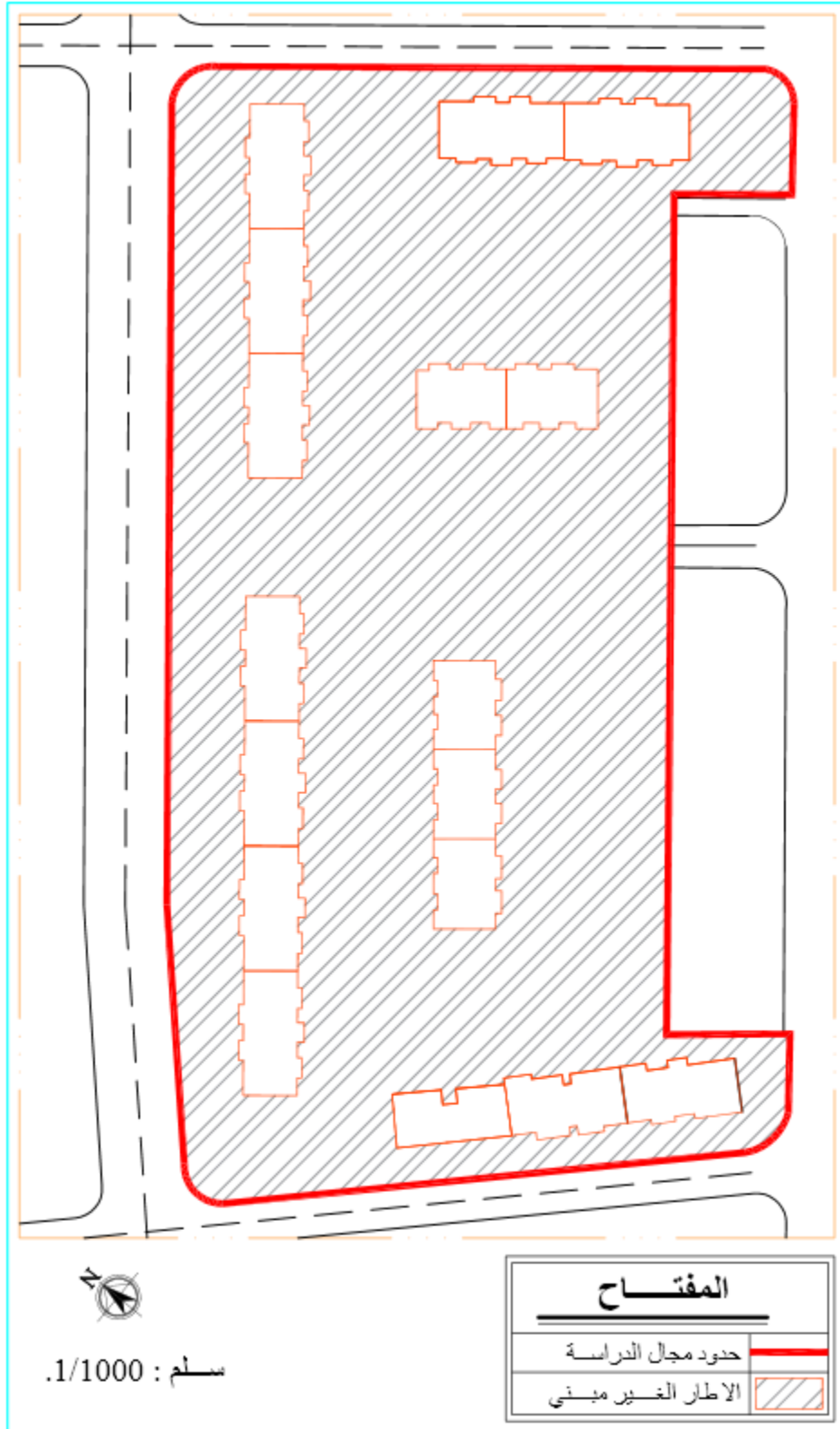
المصدر : الطالب 2016.

مخطط (11): يوضح الإطار المبني لحي 150 مسكن.



المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري+ الطالب 2016.

مخطط (12): يوضح الإطار الغير المبني لحي 150 مسكن.



المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري + الطالب 2016.

1.2- الإطار المبني:

الحي عبارة عن 150 مسكن اجتماعي 31 % منها هي ملك والبقية لازالت تابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، تم توزيع هذه المساكن على 17 عمارة، تحتوي هذه العمارات على 44 مسكن من نوع F2 (01 غرفة)، و68 مسكن F3 (02 غرف)، و38 مسكن F4 (03 غرف)، كونه برنامج قديم للسكن هذه السكنات. كما نجد الطابق الأرضي للعمارات الواقعة على مستوى المحور الثانوي مستغل لأغراض أخرى غير السكن (التجارة، وجود الإدارة المحلية. هذا الحي به نوعين من العمارات حسب استغلال الطابق الأرضي فيها:

1- عمارات طابقها الأرضي مستغل لأراض غي السكن.

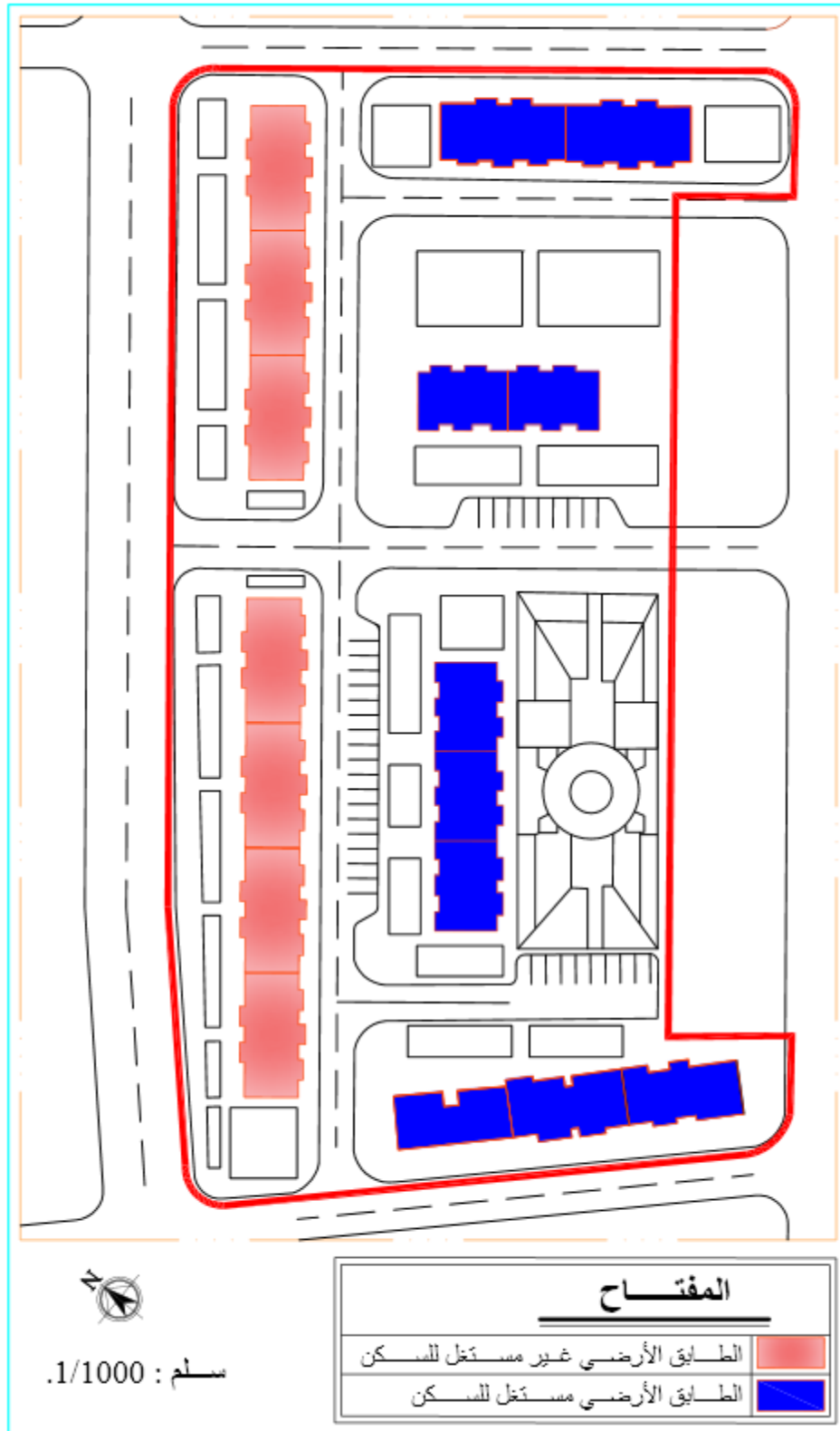
2- عمارات سكنية فقط.

جدول (11): أنواع السكنات الموجودة في حي 150 مسكن.

النمط	عدد الأجنحة	عدد الطوابق	نوع السكنات	عدد السكنات	ملاحظات
1	07	C+4	F3 + F4	56	الطابق الأرضي به محلات تجارية وإدارة.
2	02	R+4	F3 + F4	20	بدون محلات تجارية
3	03	R+4	F3	30	بدون محلات تجارية
4	03	R+3	F2	24	بدون محلات تجارية
5	02	R+4	F2	20	بدون محلات تجارية
المجموع	17			150	

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري+ الطالب 2016.

مخطط (13): يوضح أنواع السكنات الموجودة في حي 150 مسكن.



المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري+ الطالب 2016.

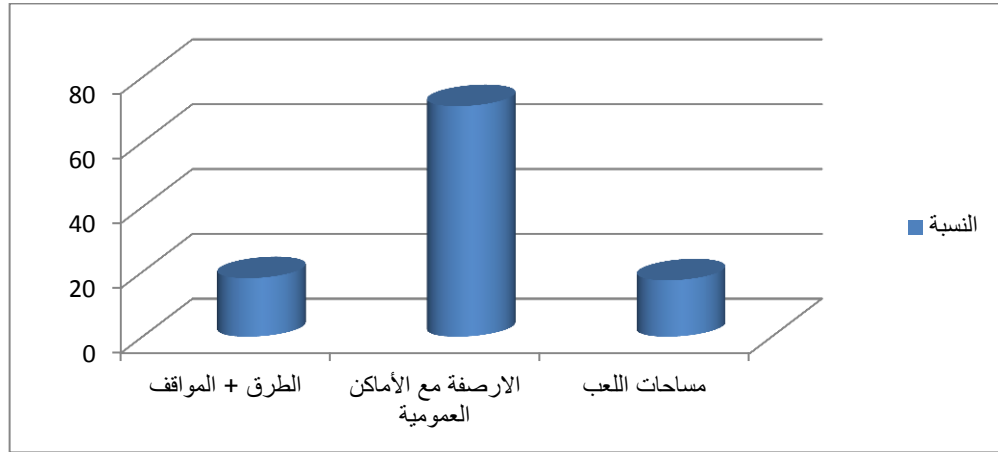
2.2- الإطار الغير مبني (الفضاءات الحضرية):

إن المساحة المشغولة بالإطار المبني ، والتي تمثل نسبة 18.58% من المساحة الإجمالية، وفرت مساحة كبيرة للإطار الغير مبني، حيث تمثل نسبة 81.42% من المساحات الكلية، نجد أنواع الفضاء الحضري: جدول رقم 12: أنواع الفضاءات الحضرية ،ومساحتها.

التعيين	المساحة (م ²)	النسبة (%)
الطرق + مواقف السيارات	2576.50	18.05
الأرصفة مع الأماكن العمومية	10149.80	71.10
مساحات اللعب	1550	10.85
المجموع	14276.30	100

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري+ الطالب 2016.

رسم بياني رقم 2: أنواع الفضاءات الحضرية، ومساحتها.



تعتبر هذه الفضاءات تكميلية للمشروع الذي جاء به ديوان الترقية والتسيير العقاري، أي أنه بعد عملية تشييد وتسليم السكنات التي هي تحت تمول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط جاء الدور على إنجاز الفضاءات الخاجية من طرف مديرية التعمير والبناء، كونها كانت خارجة عن صلاحيات دواوين الترقية والتسيير العقاري وليس لها ميزانية مخصصة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

1.2.2- الطرقات:

يوجد بالحي مجموعة من الطرق المهمة التي تربطه مع الوسط الخارجي، حيث هناك طرق محيطة به، من الجهة الغربية المحور الثانوي المهيكل للمدينة عرضه 12 متر، وهو في حالة جيدة.

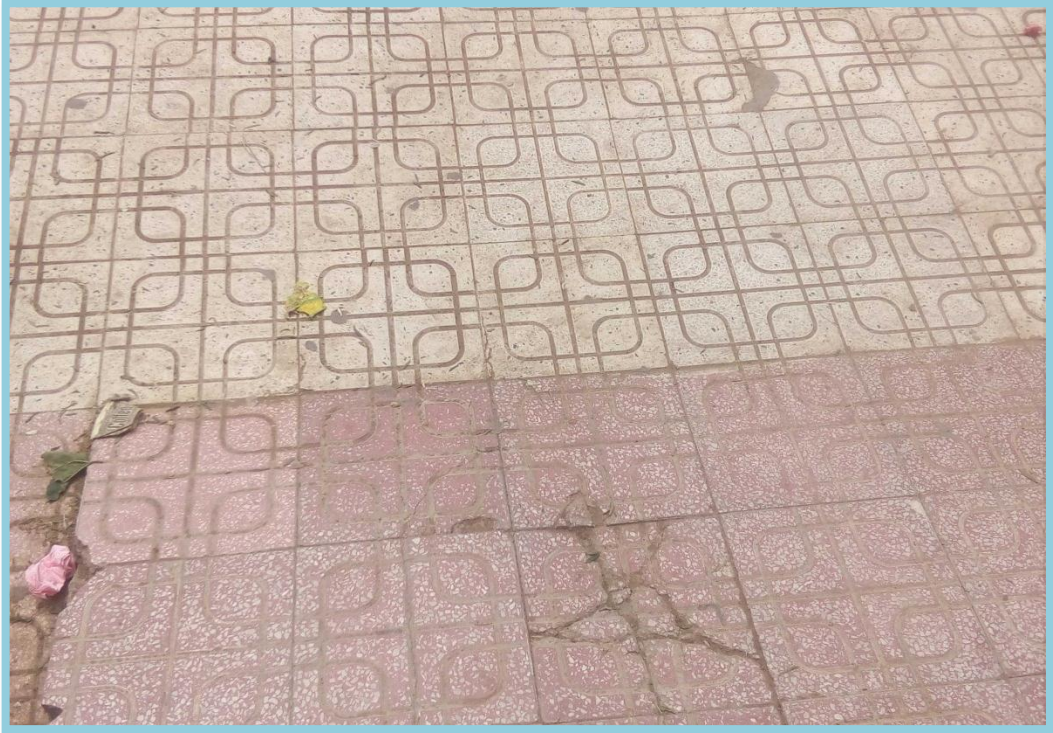
ويحيط بالحي من الجوانب الأخرى طرق ثانوية عرضها بين 6 متر و 7.5 متر وهي في حالة غير جيدة رغم أنها مزفة بالنظر إلى الأشغال المتكررة التي تمسها.

أما الحي فله خمس 05 منافذ موجهة إليه منفذ في الجهة الغربية على المحور الثانوي ومنفذ في الجهة الشمالية وآخر في الجهة الجنوبية، ومنفذين على الجهة الشرقية، هذه الطرق مهيأة استعمل فيها التزفيت، هي في حالة بين الجيدة والمهترئة نتيجة الأشغال التي تمس الحي بين الحين والآخر.

وتقدر مساحة الطرق الكلية ب: 2576.50 م² ، أي بنسبة 18.05 % من إجمالي المساحة الغير المبنية

2.2.2- الأرصفة:

تغطي جزءا مهما من مساحة الحي، وهي تربط بين العمارات بعضها ببعض، وبين العمارات وباقي الفضاءات، وقد تم إنجازها بالبلاط، يختلف عرض الأرصفة حسب المساحة المتوفرة له وهو بين 2 متر ويصل إلى أزيد من 2.5 متر، وهو مهيأة تقريبا كليا (صورة 01) .
صورة رقم (01) : توضح حالة الأرصفة بحي 150 مسكن.



المصدر : الطالب 2016.

3.2.2- مواقف السيارات:

يوجد على مستوى الحي عدة مواقف للسيارات التي تم تهيئتها وفق ما هو مخطط أو الموافق التي جاءت بعد عملية تزفيت الحي هذه العملية أدت تزفيت الاماكن المخصصة للمساحات العمومية والمساحات الخضراء ما أدى استغلالها كمواقف (شكل 12).

إن هذا ما أفرزته نتيجة التخطيط الغير مدروس للفضاءات الخارجية بما يتناسب واحتياجات الساكن وتكفلت بإنجازه مديرية التعمير تخطيط هذه المواقف والمواد المستعملة لتغطية الأرضية يشير إلا الإمكانيات الحالية

للتمويل والتنوع في استعمال المواد، حيث استعمل في الحي البلاط الأرضي كونه أكثر جمالية ويقلل من امتصاص الحرارة ليس كما هو الحال بالنسبة للإزفلت.
صورة رقم (02) : توضح حالة مواقف السيارات.



المصدر : الطالب 2016

4.2.2- المساحات الخضراء وساحات اللعب:

يوجد داخل الحي مساحة خضراء لكن مهياة بالأشجار فقط من طرف مصالح الدولة، هذه الأشجار تختلف نوعيتها لكن هذه المساحات لا تحضى بالاهتمام الكافي من طرف سكان الحي في ظل غياب السلطات العمومية، من خلال ما لاحظناه من انتشار للأوساخ على مستواها، هذا ويتوفر الحي على مساحات معدة لاستقبال الأطفال لكن مهياة ومؤثثة من قبل السكان موجهة لأطفال عمارات معينة الصورة ()، في ما عدى ذلك لا توجد إي مساحة لعب مهياة لأي فئة عمرية من طرف الهيئة المسؤولة عن تهيئة الحي.

5.2.2- التأثيث العمراني:

الحي مزود بالإنارة العمومية فقط ومجموعة من الأشجار وفيما عدا ذلك الحي يفتقر إلى التأثيث العمراني للفضاءات.

صورة رقم (03) : توضح حالة المساحات الخضراء بحي 150 مسكن.



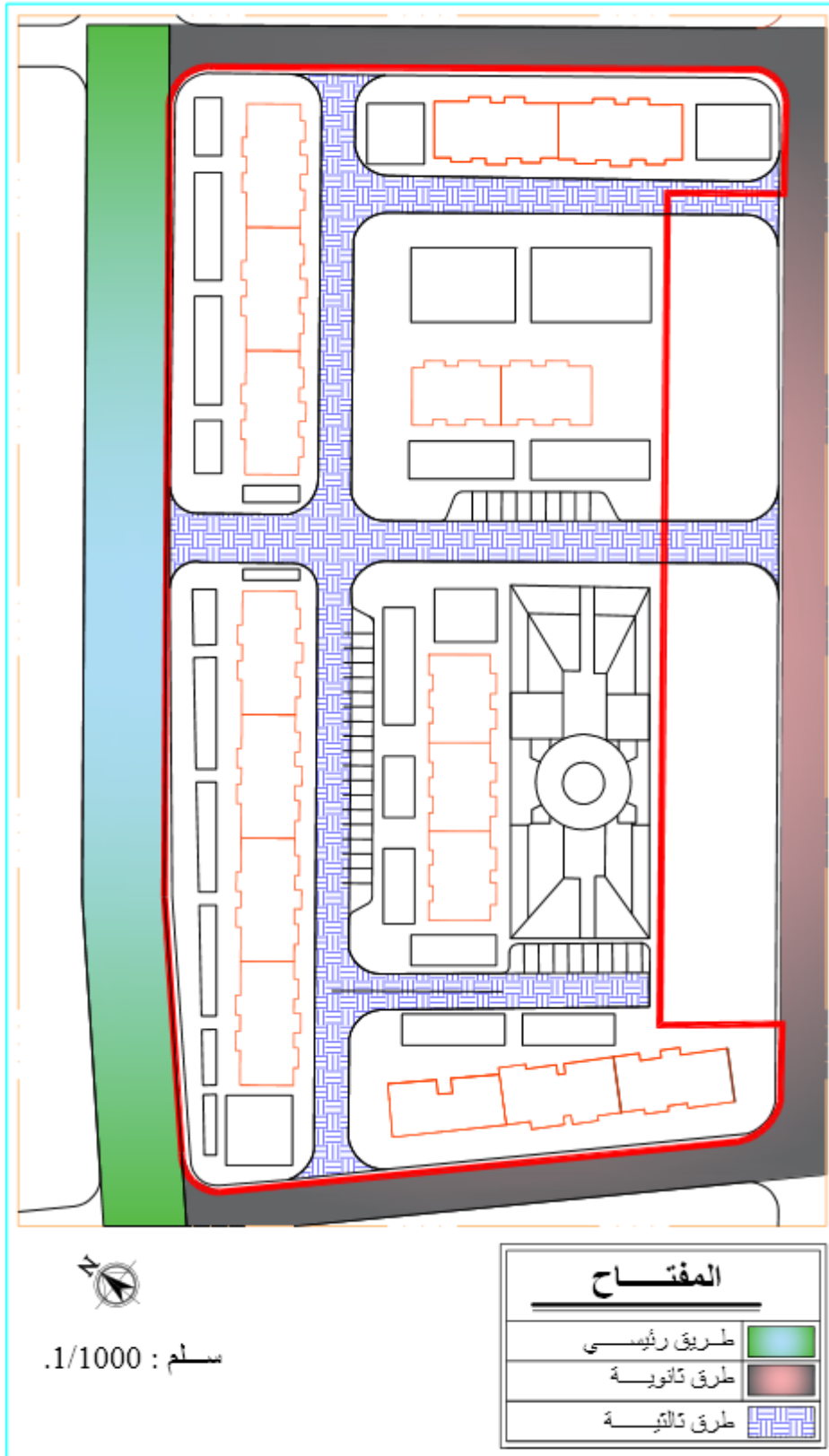
المصدر : الطالب 2016.

صورة رقم (04) : توضح حالة مساحات اللعب من إنجاز السكان.



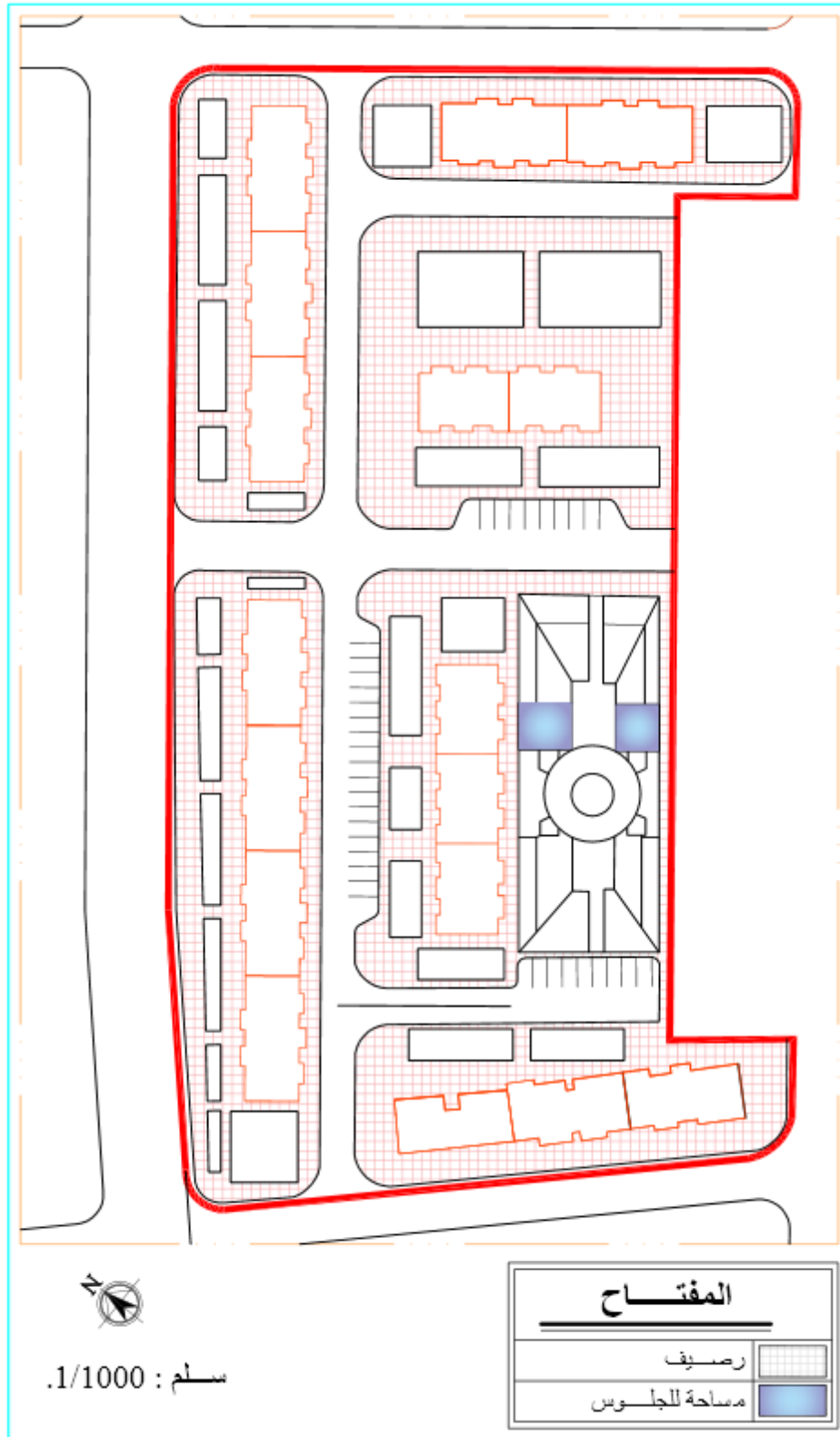
المصدر : الطالب 2016.

مخطط رقم (14): يوضح الطرق الموجودة بالحي.



المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري + الطالب 2016.

مخطط رقم (15): يوضح الأرصفة الموجودة بالحي.



المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري+ الطالب 2016.

مخطط رقم (16): يوضح تموقع المساحات الخضراء ومساحات اللعب.



المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري+ الطالب 2016.

II. التحليل التيبولوجي للحي:

1. الإطار المبنى (العمارات):

1.1- نوع العمارات:

عمارات حي 150 مسكن هي جزء من البرنامج القديم للسكن الاجتماعي، تتميز بواجهات ذات نوافذ وشرفات مفتوحة ما جعلها عرضة للكثير من التغييرات، العمارات الموجودة في الحي وهي عبارة عن عمارات مستطيلة الشكل ما جعل الحي (صورة 16).

إن حي 150 مسكن يحمل توليفة من الأنماط السكنية، حيث يوجد به سكن من F2، F3، F4 هذا التنوع كان على مستوى العمارة الواحدة أو بتفرد كل عمارة بنمط سكني، حيث نجد العمارات التي طابقتها الأرضي مستغل في التجارة والسكن والتي هي 07 عمارات وتشكل ما نسبته 41.17% من العمارات التي بالحي لها توليفة من الأنماط السكنية فكل عمارة بطابقتها سكن من نوع F3 وآخر من نوع F4، هذا ونجد هذا الشكل من العمارتين الواقعتين في الجهة الشمالية للحي بمحاذاة سكنات سونلغاز، أما العمارات التي جاءت في داخل الحي فسكناتها من نوع F2، والعمارات الواقعة في الجهة الجنوبية هي من نوع F3.

لعمارات حي 150 مسكن مداخل أغلبها موجهة نحو الداخل، لها اتصال مباشر مع ساحات الحي. (شكل 16)

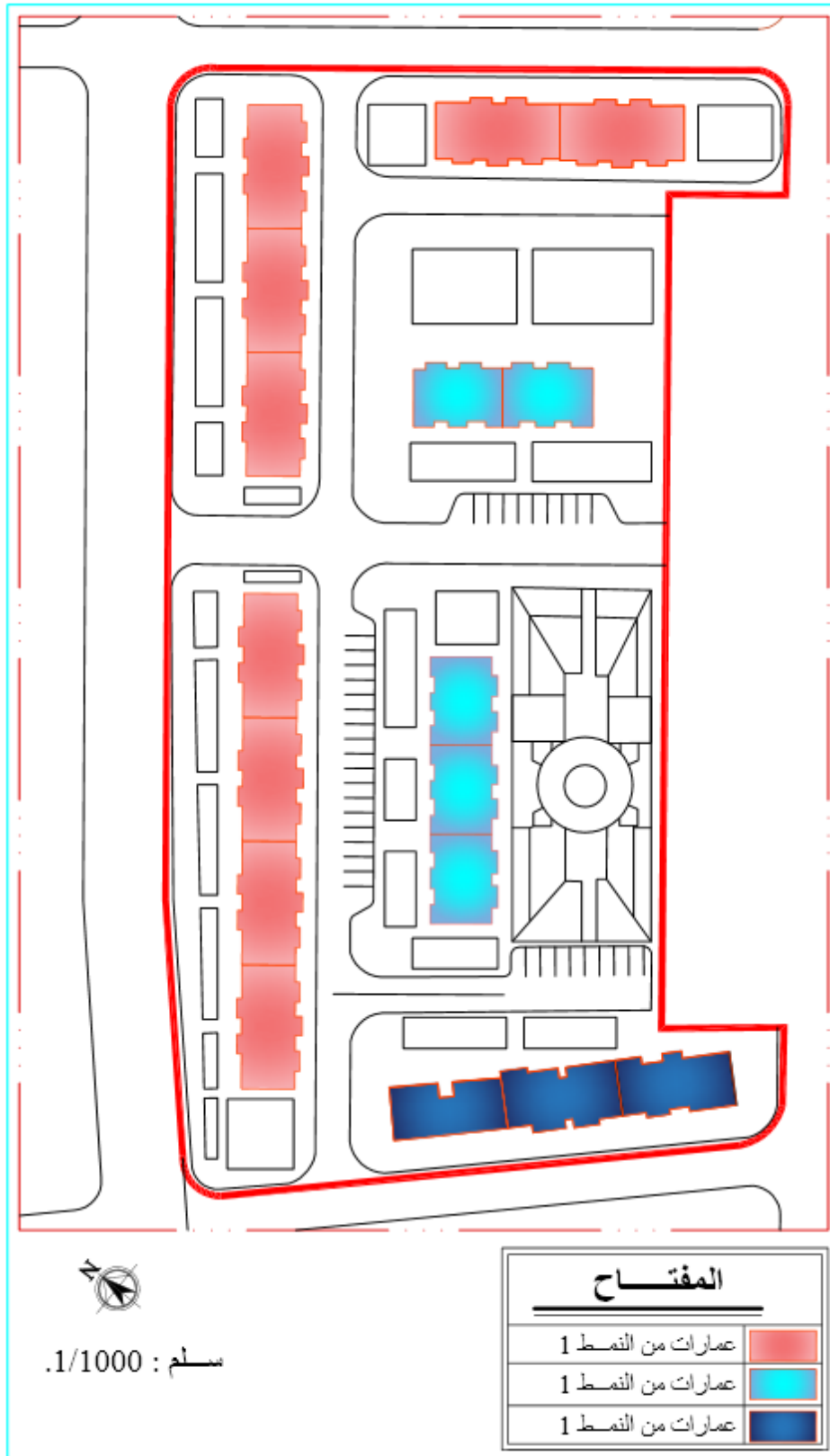
الجدول رقم (13) : أنماط العمارات

نمط العمارة	عدد الأجنحة	عدد الطوابق	نوع السكنات	عدد السكنات	المساحة الكلية
1	09	R+4/C+4	F3+F4	76	1711.49
2	05	R+3/R+4	F2	44	955.71
3	03	R+4	F3	30	590.80

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري+ الطالب 2016.

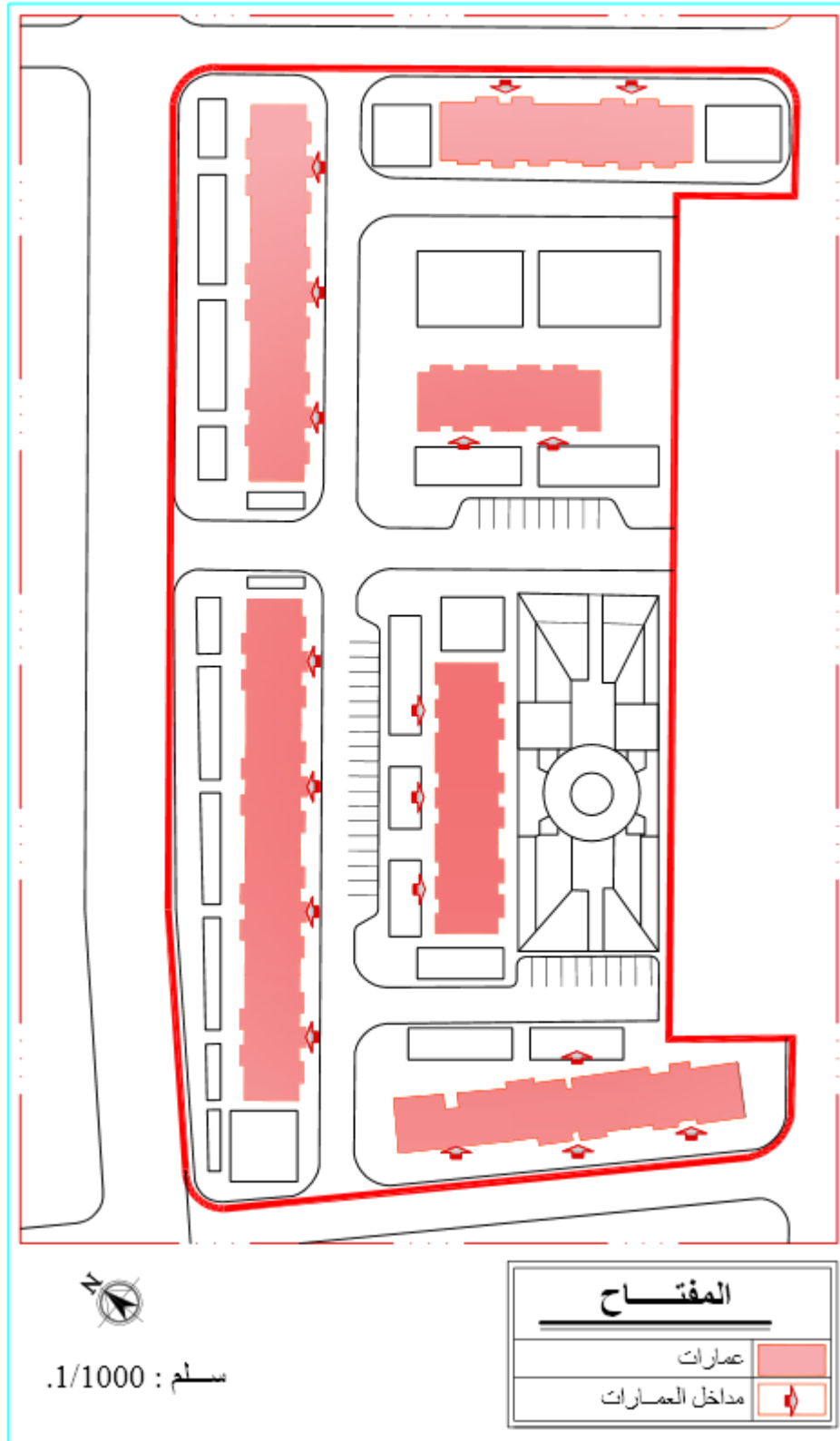
هذا التنوع في أنماط السكنات راجع إلى رغبة صاحب المشروع لمنح السكن حسب أفراد الأسرة.

مخطط رقم (17): يوضح أنواع العمارات داخل الحي.



المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري+ الطالب 2016.

مخطط رقم (18): يوضح مداخل العمارات.



المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري+ الطالب 2016.

صورة رقم (05): واجهة العمارات.



المصدر : الطالب 2016.

2.1- تشخيص الخصائص المعمارية و العمرانية للحي :

المفردات المعمارية: هي التعبير المعماري لقيمة البناية، تبدو واجهات الحي كلها متشابهة لكل أنماط السكن بحيث لها نفس الواجهات ذات التصميم الغير معبر والذي هو عبارة عن تداخلات تفرض مساحات غير وظيفية، غير أنه يمكن الفصل بين هذه الواجهات من خلال العمارات التي طابقها الأرضي مستغل لغير السكن. ومن هنا يمكن تمييز نوعين من الواجهات:

1.2.1- النمط الأول: بالنسبة للعمارات التي الطبق الأرضي بها مستغل في التجارة.

✓ واجهات الحي:

هذه الواجهات لها ميزة خاصة أنا وهي الأقواس التي في الواجهة المطللة على المحور الثانوي المهيكل للمدينة التي تغطي المحلات التجارية. وتأتي واجهة السكنات في الأعلى بأربع شرفات لكل طابق شرفتان مع العمارة وشرفتان تبرزان إلى الأمام الصور (). أما الواجهة التي إلى داخل الحي فبها المدخل ويبرز من العمارة شرفتين بالإضافة إلى السلام.

تعاني الواجهة حالة من الاهتراء والتشققات هذا بفعل عامل الزمن والمواد المستعملة آن ذاك الغير قابلة على مجابهة العوامل الطبيعية، بالإضافة إلى التغيرات التي يجريها السكان والتي مست الإطار المبني والواجهات خاصة والتي شوعت بشكل سيء المشهد العمراني، ما جعلنا نرى الحي في صورة لا تليق به كحي يوجد تقريبا في مركز المدينة يعطي الانطباع السيئ للمدينة ككل.

فالتمويل الذي انجز من خلاله الحي لم يكن يصبوا إلى استدامة المساكن أكثر من حل المشاكل الآنية والمتعلقة بالقضاء على الازمة السكنية.

✓ المدخل:

جاء المدخل باهت بدون أدنى تفاصيل غير الجزء الاسمتي الخارج من العمارة فووه والذي هو في حالة اهتراء وغير صالح، وجاءت إلى داخل الحي.

✓ الشرفات:

جاء الطابق الأرضي بلا شرفات وضمت مساحتها إلى الغرفة، وشملت الشرفات الطوابق الثلاث الأخرى حيث لكل مسكن شرفتين في الواجهة الأمامية وفي الواجهة الخلفية، وجاءت في الجزء المتقدم البارز من العمارة. أين يتم تغييرها بإضافة شبك أو تحويلها إلى غرفة وبنائها أو غلقها بمواد توفر الإضاءة مع حجب الرؤية. صورة رقم (06): توضح التغييرات الحاصلة على مستوى الواجهات المعمارية للعمارات التي الطابق الأرضي مخصص للتجارة.



المصدر: الطالب 2016.

✓ النوافذ:

جاءت بشكلها البسيط بأبعاد $1.40 \text{ م} \times 1.10 \text{ م}$. وهي أبعاد متوسطة طبقت على كافة الواجهات بالحي.

✓ التشكيل المعماري للبنية:

هي عمارة بخمسة طوابق، هذه العمارات بها مسكنين في كل طابق ومساحة الطابق الأرضي الذي هو عبارة عن محلات تجارية أو تجهيزات إدارية فيها تقدر بـ 191.21 م^2 . أما بقية الطوابق فهي عبارة عن سكنات كل طابق به سكن F3 يقابله سكن F4، لكن يوجد اختلاف في مساحة كل طابق.

فمساحة الطوابق الاول تزيد على الطابق الأرضي وبقية الطوابق بالشرفة الموقعة فوق الجزء المغطي للأقواس فهي: 216.70 م²، أما بقية الطوابق فمساحتها مع الشرفات الموجودة على مستواها 205.40 م².
هذه العمارات تتميز بالوحدة في التصميم الذي عمم على هذه الواجهة دون أي تغيير يبرز التفرد المعماري للواجهة. الأمر الذي أدى إلى الرتابة عند النظر إليها كون ليست لها إيجاءات مهمة تجذب عين الناظر كما أنها خضعت لعدة تغييرات.

2.2.1- النمط الثاني: بالنسبة للعمارات ذات الاستعمال السكني فقط.

✓ واجهات الحي:

الفرق الوحيد بين هذه الواجهات والواجهات السابقة هو وجود الأقواس والمحلات التجارية التي عوضتها سكنات.

أما بقية التفاصيل فهي نفسها حتى في العمارات التي بها أنماط سكنية آخر F2 أو F3 وبها نفس الدهان الذي تضرر كما قلنا بالعوامل الطبيعية.

✓ المدخل:

جاء المدخل بالجهة الداخلية للعمارة، ويعتبر بسيط التشكيل، وجاءت مداخل العمارات التي بها نمطين للسكن في كل طابق F4+F3 إلى خارج الحي باتجاه الطريق المحاذي من الجهة الشمالية، كذلك هو الحال بالنسبة للسكنات التي من النمط F3، أم العمارات التي بها نمط سكنات F2 فمداخلها جاءت إلى داخل الحي.

✓ الشرفات:

لها شرفات ثابتة في تشكيلها موجودة في الجزء البارز من العمارة، تعاني جميع أنواع التغييرات. صورة رقم (07): توضح التغييرات الحاصلة على مستوى الواجهات المعمارية للعمارات ذات الاستعمال السكني.



المصدر : الطالب 2016.

✓ النوافذ:

جاءت بشكلها البسيط وهي أبعاد متوسطة : 1.40 م x 1.10 م.

✓ التشكيل المعماري للبنية:

يختلف التشكيل المعماري لهذه العمارات من ناحية التصميم الداخلي للعمارات، هذا التصميم راجع اختلافه للنمط السكني الموجود فيها الذي يتغيره تختلف مساحة العمارات كما يلي:

العمارات التي بها سكنات F4+F3:

هي عمارة بخمسة طوابق، هذه العمارات بها مسكنين في كل طابق ومساحة كل طابق هي 205.40 م². هذه العمارات تتميز بالوحدة في التصميم الذي عمم على هذه الواجهة دون أي تغيير يبرز التفرد المعماري للواجهة. الأمر الذي أدى إلى الرتابة عند النظر إليها كون ليست لها إيجاءات مهمة تجذب عين الناظر كما أنها خضعت لعدة تغييرات.

إن تصاميم مكتب الدراسات والابحاث لولاية المسيلة التي طبقت على هذا الحي وعلى الأحياء المجاورة له كون المسؤول عن تصميم أغلب أحياء تلك الفترة ما لم يعطي تنافسية بين التصاميم لإعطاء منتج معماري عمراني راق.

مواد البناء المستعملة في العمارات:

هي الاسمنت المسلح والبلاط و الأجور، القرميد الأعمدة الزينية، العناصر المصنوعة من الجبس التي تغطي الشرفات الارضية وكذا شبابيك لتغطية فتحات الطابق الأرضي، مع استعمال ألوان دهان موحدة من نوعية جيدة لكنه تأثر قليلا بفعل العوامل الطبيعية، وهذا يمنح إمكانية تغيير شكل الواجهات بطريقة أسهل. هذه المواد لها علاقة مباشرة برغبة صاحب المشروع والذي عليه توفير تمويل مناسب من قبل الصندوق الوطني لسكن.

خلاصة الفصل:

للاطلاع على أثر التمويل العمراني أجرينا مقابلة بهدف التعرف على التمويل الخاص بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكيف عاد التمويل على المنتج المعماري والعمراني.

لذا حددنا بعض الأسئلة بهدف إجراء مقابلة مع الإدارات والمتمثلة في ديوان الترقية والتسيير العقاري والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الصندوق الوطني للسكن ومكتب الدراسات والأبحاث لولاية المسيلة كونه هو الذي قام بدراسة حي الدراسة 150 مسكن ، ولكننا واجهنا صعوبات كبيرة جدا وعانينا في الحصول على المعلومات والمعلومات التي تحصلنا عليها لم تفدنا في موضوعنا كثيرا خصوصا تلك المعلومات المتعلقة بتمويل المشروع لكن مع ذلك توصلنا إلى ما يلي:

نلاحظ تأخر أجال إنجاز المشروع فقد دامت مدة 5 سنوات، كما نلاحظ أن عدد المقاولات التي شاركت في إنجاز المشروع هي 13 مقاولات وهذا قد يكون السبب في تأخير أجال الانجاز، وتعدد المقاولات ايضا يدل على وجود مشاكل في الإنجاز، كما لا حضنا أن مواد البناء المستعملة غير جيدة ذات نوعية رديئة لضعف الاعتمادات المالية و يؤكد هذا عدم تهيئة المشروع الا بعد استغلال السكن من طرف المواطنين أي إعطاء الأولوية للإطار المبني علي الغير مبني وهذا ما يفسر زيادة المبلغ الأولي للمشروع الي المبلغ النهائي من أجل الإضافات التي قاموا بها و رغم هذا لم يكن الإطار المبني في المستوي المطلوب و يبدو هذا بوضوح من الناحية العمرانية و المعمارية فقد لاحظنا ان التصميم الخارجي للعمارة كالنوافذ و الشرفات بسيط جدا و النوافذ صغيرة ، بهدف اقتصاد كلفة إنجازها كما انه لا توجد شبائيك في الطابق الأرضي ومن خلال الملاحظة الميدانية ايضا استنتجنا ان المساحات الخارجية تفتقر الى التهيئة و الصيانة مثل: مساحات اللعب و التأثيث العمراني ، عدم وجود اماكن لرمي النفايات مما تسببت في انتشار الأوساخ و الروائح الكريهة، كما استنتجنا ان معظم السكان قاموا بتغيرات داخلية و خارجية للمسكن لأسباب عديدة اهمها ضيق المسكن، لذلك قاموا باستغلال الشرفات.

و بعد كل هذا نستطيع ان نقول إن التمويل قد لعب دوره في المنتج المعماري و العمراني فكون التمويل ضعيف عاد بالنتيجة الظاهرة بوضوح في حي 150 مسكن و بهذا نقول تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لا يغطي كل الاحتياجات المطلوبة للسكن.

الدراسة التحليلية للحي

200 مسكن

- مقدمة.
- التحليل المرفولوجي للحي.
- التحليل التيبولوجي للحي.
- خلاصة الفصل.

مقدمة الفصل:

سنتعرض خلال هذا الفصل إلى دراسة وتحليل كل المعطيات العمرانية والمعمارية، ونمط السكنات ومورفولوجيتها داخل حي 200 مسكن اجتماعي إيجاري، وهو حي من البنامج الجديد للسكن الاجتماعي الإيجاري الممول من طرف الصندوق الوطني للسكن. هدفنا من هذا التحليل، هو معرفة أثر التمويل على منتج السكن وتحليل نمطية هذا الأخير المنجز ومورفولوجيته، مع تركيزنا على الجانب المعماري حيث سنتعرض إلى دراسة وتحليل الإطار المبني والإطار الغير المبني بالنظر إلى قيمة المشروع والأجوبة المحصل عليها من المقابلة، وكذا معرفة أهم التغيرات الداخلة والطارئة على السكن الجماعي والتشوهات التي تعرفها واجهات العمارات.

I. التحليل المورفولوجي للحي:

1- شكل الجزيرة مساحتها وأبعادها:

الجزيرة تأخذ شكل رباعي منتظم له مساحة تقدر 16006.70 متر مربع بأبعاد 131.40 متر طول و121.75 متر عرض، تتميز الجزيرة بانحدار طفيف قدره 3%. هذا العقار الواقع بالقرب الحضري الجديد لم يتمكن من الوصول إلى قيمتها العقارية.

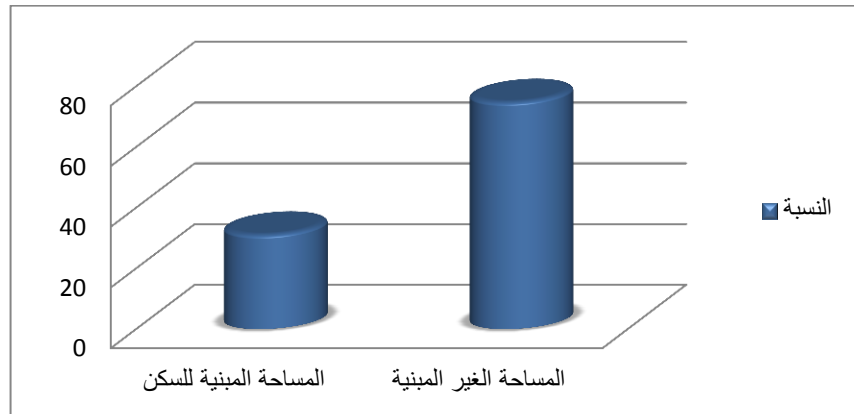
2- مساحات الحي (المبنية والغير المبنية):

يتربع الحي على مساحة عقارية تبلغ 16006.70 م²، تمثل المساحة المبنية فيها المخصصة للسكن نسبة 31.13 %، وهي تقدر بـ 4982.86 م² (شكل)، أما مساحة الفضاء الغير مبني (شكل) فتقدر بـ 11032.84 م² أي بنسبة تقدر بـ 68.87 % من المساحة الإجمالية. أشرف على إنجاز 10 مقاولين لإنجاز التصاميم التي اقترحها مكتب الدراسات المعماري، حيث كانت قيمة المناقصة تقدر بـ: 377840000.00 دج، وقد خصصت لإنجاز الإطار المبني والغير مبني كون إنجاز هذا الأخير يقع على عاتق ديوان الترقية والتسيير العقاري والصندوق الوطني للسكن. جدول رقم 14: توزيع مساحة حي 200 مسكن.

النسبة (%)	المساحة (م ²)	التعيين
31.13	4982.86	المساحة المبنية (للسكن)
68.87	11032.84	المساحة الغير مبنية
100	16006.70	المساحة الإجمالية

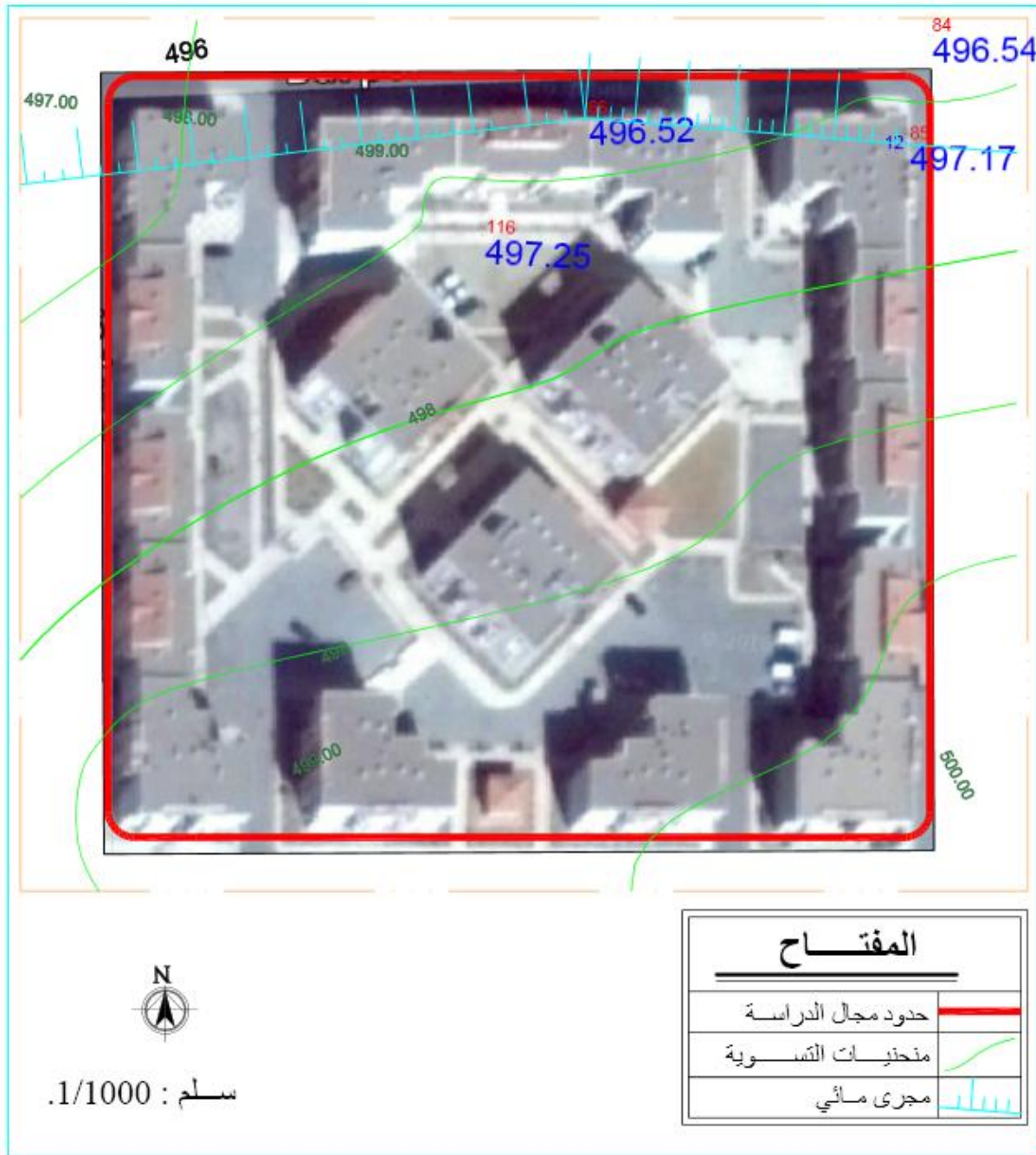
المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري+ الطالب 2016.

رسم بياني رقم 03: توزيع مساحة حي 200 مسكن.



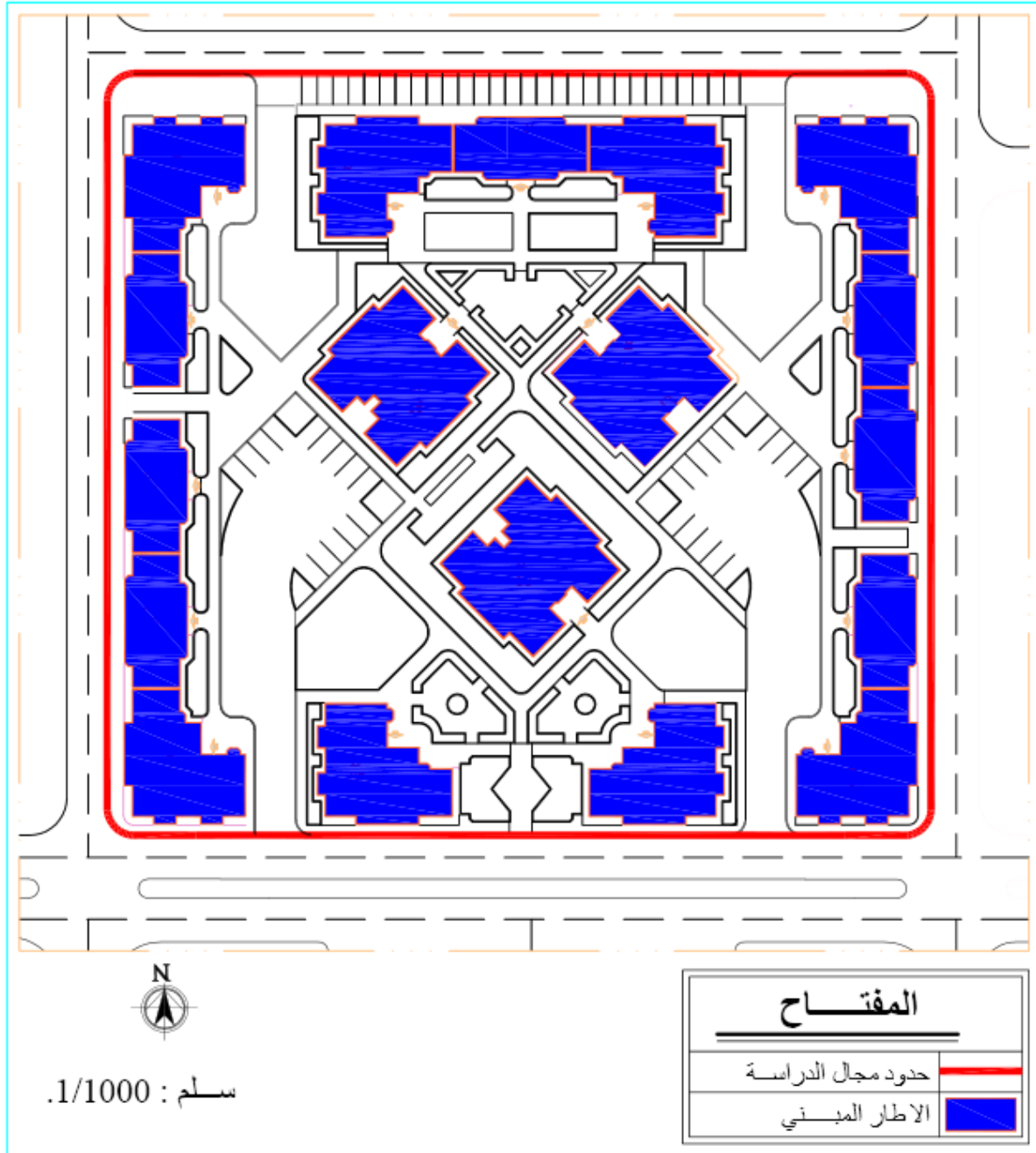
المصدر : الطالب 2016.

مخطط (19): شكل الجزيرة وطبوغرافيتها لحي 200 مسكن.



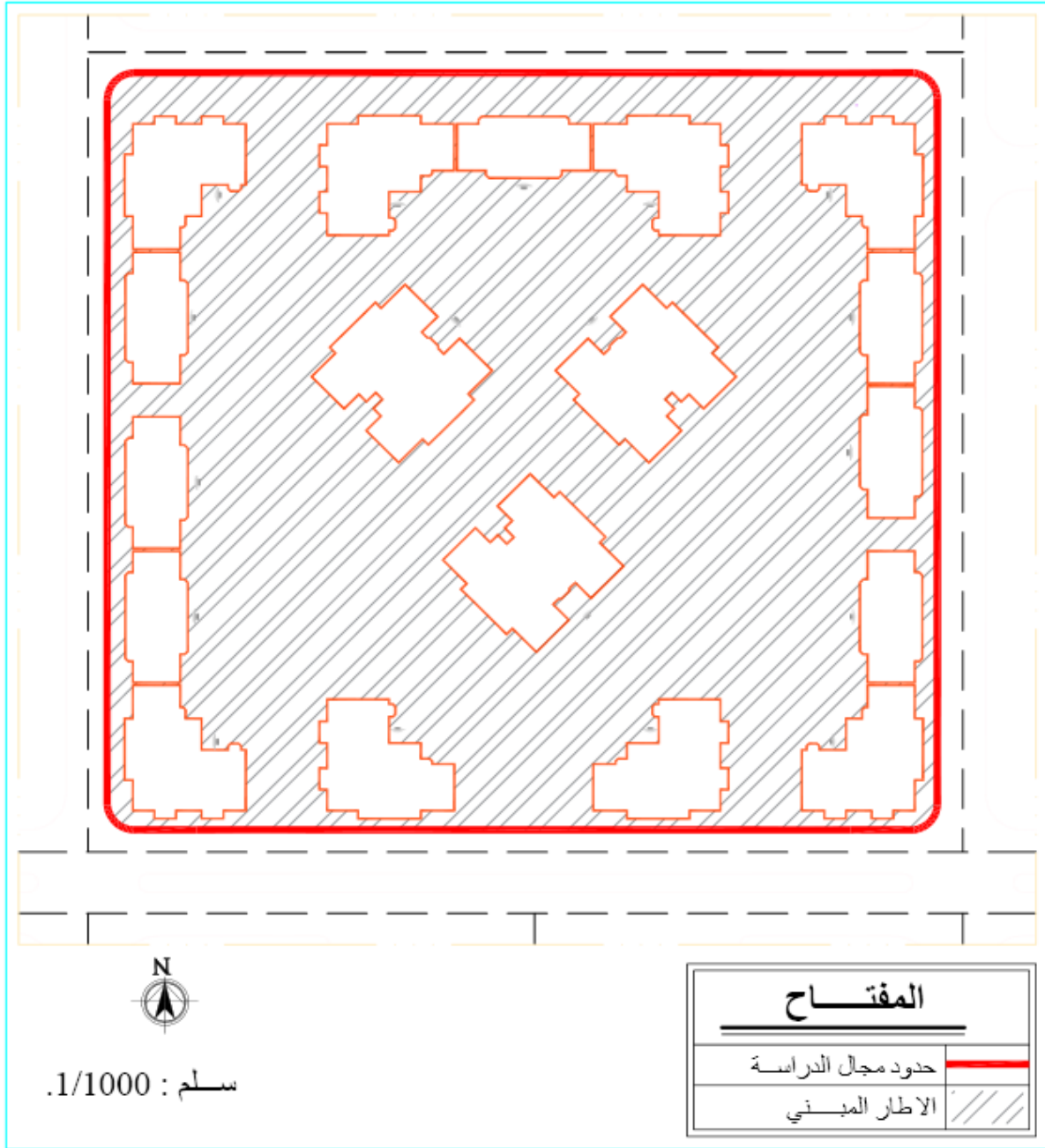
المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري+ الطالب 2016.

مخطط (20): الإطار المبني لحي 200 مسكن.



المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري+ الطالب 2016.

مخطط (21): الإطار الغير المبني لحي 200 مسكن.



المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري + الطالب 2016.

1.2- الإطار المبني:

الحي عبارة عن 200 مسكن اجتماعي ايجاري تم توزيعها على 18 عمارة، تحتوي هذه العمارات على مساكن من نوع F3 (02 غرف)، كونه برنامج جديد القضاء على السكن الهش "RPHP 2008" حيث كان قد صدر القرار الذي يحدد عدد غرف هذا النوع من السكن. هذه السكنات لازالت تابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري. هذه الحي به ثلاث أنواع من العمارات:

1- عمارات بها مسكنين في كل طابق.

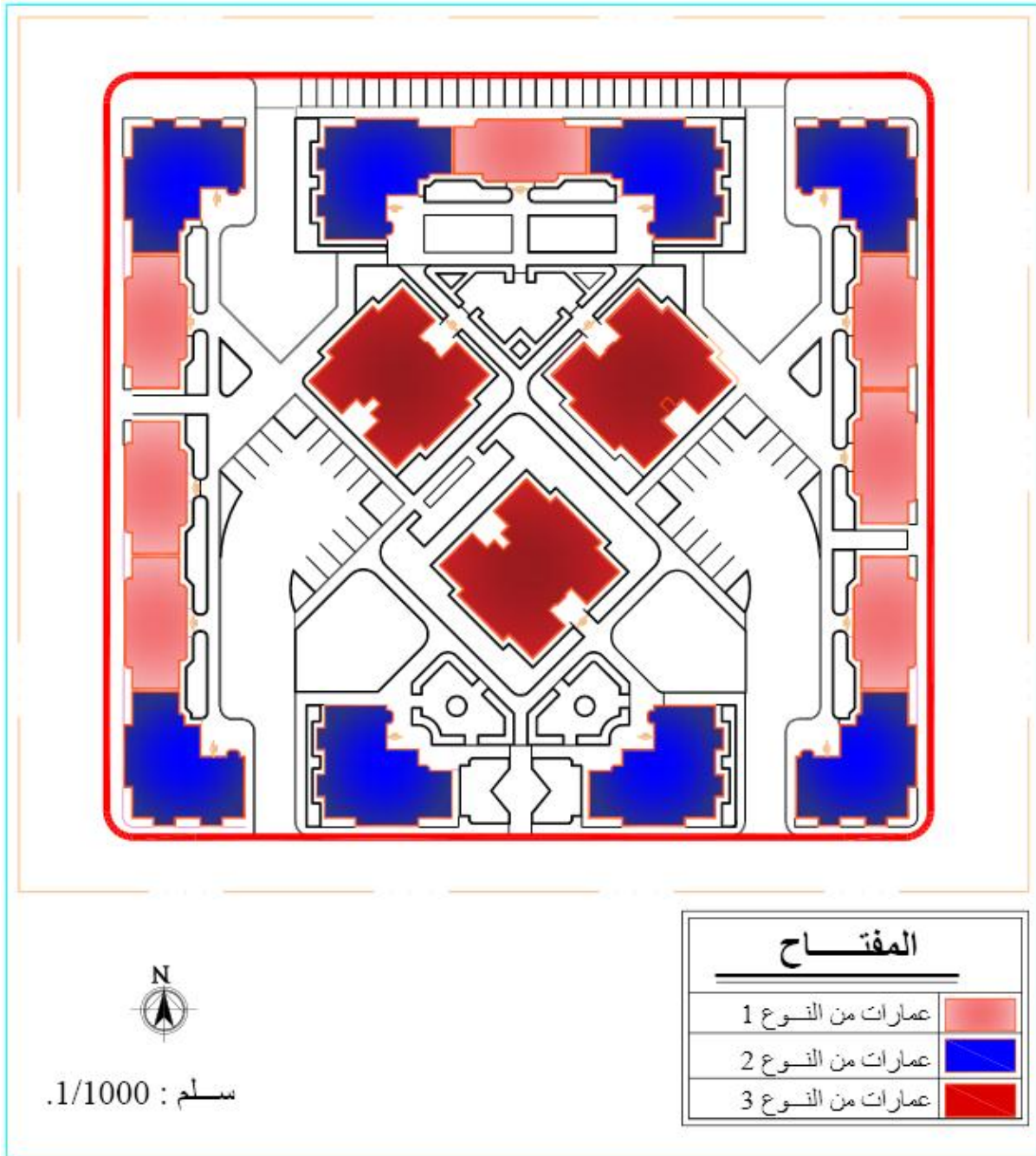
2- عمارات بها ثلاث مساكن في كل طابق.

3- عمارات بها أربع مساكن في كل طابق.

جدول (15): أنواع السكنات الموجودة في حي 200 مسكن.

النمط	عدد الأجنحة	عدد الطوابق	نوع السكنات	عدد السكنات
1	07	R+3	F3	56
2	08	R+3	F3	96
3	03	R+3	F3	48
المجموع	18			200

مخطط (22): أنواع السكنات الموجودة في حي 200 مسكن.



المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري + الطالب 2016.

2.2- الإطار الغير مبني (الفضاءات الحضرية):

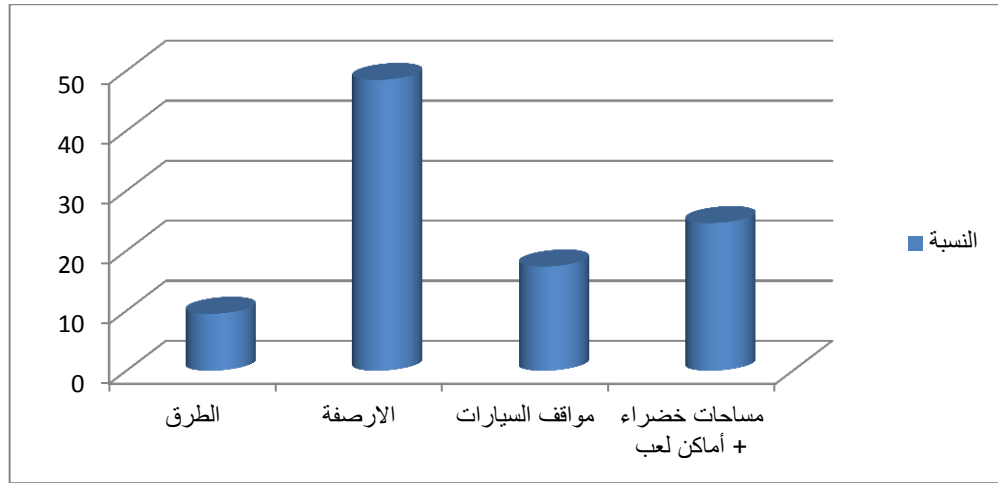
إن المساحة المشغولة بالإطار المبني ، والتي تمثل نسبة 31.13% من المساحة الإجمالية، وفرت نسبة كبيرة من المساحات الغير مبنية، حيث تمثل نسبة 68.87% من هذه المساحات، نجد أنواع الفضاء الحضري:

جدول رقم 16 :أنواع الفضاءات الحضرية ،ومساحتها لحي 200 مسكن.

التعيين	المساحة (م ²)	النسبة (%)
الطرق	1050	9.51
الأرصفة	5347.80	48.48
مواقف السيارات	1918.50	17.39
مساحة خضراء+ أماكن اللعب	2716.46	24.62
المجموع	11032.84	100

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري+ الطالب 2016.

رسم بياني رقم 04:أنواع الفضاءات الحضرية، ومساحتها لحي 200 مسكن.



المصدر : الطالب 2016.

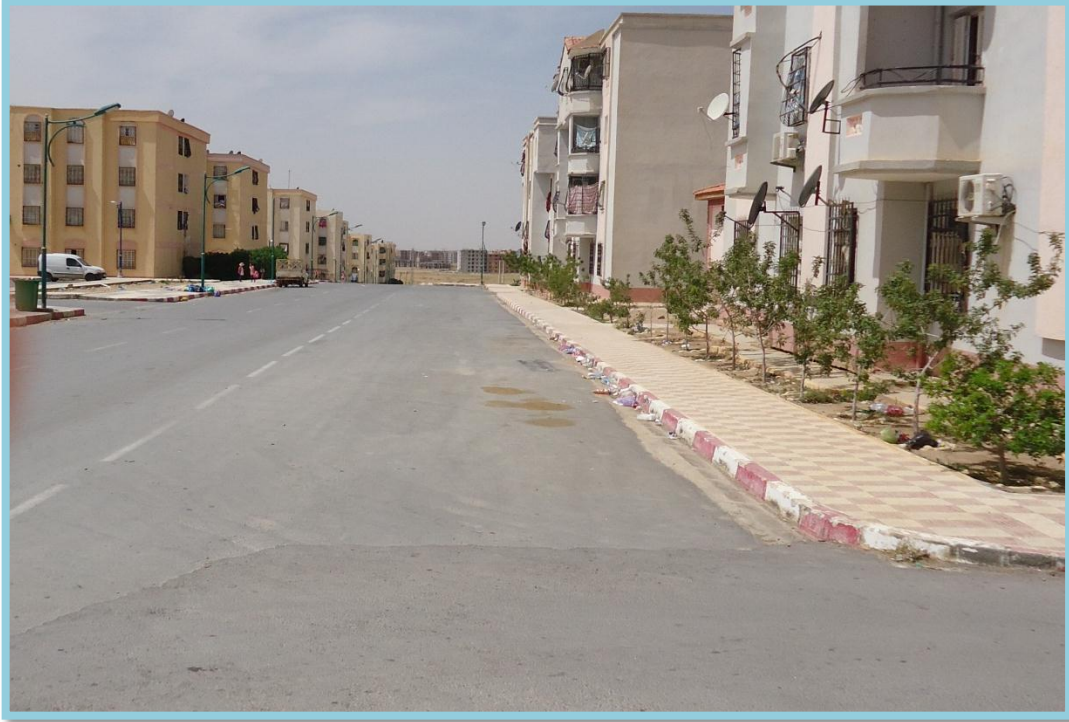
1.2.2- الطرقات:

يوجد بالحي مجموعة من الطرق المهمة التي تربطه مع الوسط الخارجي، حيث هناك طرق محيطة به، من الجهة الجنوبية طريق رئيسي مزدوج عرضه 14 متر، وهي في حالة جيدة كونها طرق حديثة الإنجاز. كما توضحه الصورة (18).

ويحيط بالحي من الجوانب الأخرى طرق ثانوية عرضها بين 6.30 متر و 7.5 متر وهي كذلك في حالة جيدة كونها حديثة النشأة. كما توضحه الصورة (09)

أما الحي فله أربع منافذ موجلة إليه منفذين في الجهة الشمالية ومنفذين على الطرق الرئيسي جنوباً، هذه الطرق مهيأة ببلاط إسمنتي بدل التزفيت لكي تعطي لمسة أكثر جمالية للحي، هي في حالة جيدة، خاصة في التوصيل إلى الحي، بالإضافة إلى أنها لها لكل منها نهاية مغلقة حيث ينتهي كل مدخل بـ: موقف للسيارات كما توضح الصورة (10).

وتقدر مساحة الطرق الكلية بـ: 1050 م²، أي بنسبة 9.51 % من إجمالي المساحة الغير المبنية .
صورة رقم (08) : الطريق الرئيسي أمام حي 200 مسكن.



المصدر : الطالب 2016

صورة رقم (09) : توضح الطرق المحيطة بحي 200 مسكن.



المصدر : الطالب 2016

صورة رقم (10) :توضح منافذ حي 200 مسكن.



المصدر : الطالب 2016

2.2.2- الأرصفة:

تغطي جزءا مهما من مساحة الحي، وهي تربط بين العمارات بعضها ببعض، وبين العمارات وباقي الفضاءات، وقد تم إنجازها بالبلاط، يختلف عرض الأرصفة حسب المساحة المتوفرة له وهو بين 1.5 متر ويصل إلى أزيد من 2.5 متر، وهو مهياة بصورة كاملة حيث به حتى مكان خصص لمرور المعوقين حركيا في أماكن وجود الدروج(صورة11) ، تقدر مساحتها بـ 5347.80م² أي نسبة 48.48 % من إجمالي المساحة الغير المبني بالنظر إلى الغلاف المالي له.

صورة رقم (11) : توضح حالة الأرصفة لحي 200 مسكن.



المصدر : الطالب 2016

3.2.2- مواقف السيارات:

تم تخطيط 05 مواقف سيارات بالحي (شكل 13)، بمساحة تقدر بـ: 1918.50 م² بنسبة 17.39 % من المساحة الإجمالية، وهي متصلة مباشرة بـ: 18 عمارة، كما أنها توفر توقف حوالي 68 سيارة، وهي تعتبر موفية حسب المعايير الوطنية الخاصة بإنشاء مواقف السيارات للسكن الجماعي.

إن تخطيط هذه المواقف والمواد المستعملة لتغطية الأرضية يشير إلا الإمكانيات الحالية للتمويل والتنوع في استعمال المواد، حيث استعمل في الحي البلاط الأرضي كونه أكثر جمالية ويقلل من امتصاص الحرارة ليس كما هو الحال بالنسبة للإزفلت.

صورة رقم (12) : توضح حالة المواقف لحي 200 مسكن.



المصدر : الطالب 2016

المساحات الخضراء وساحات اللعب:

يوجد داخل الحي مساحة خضراء لكن مهياة بالأشجار فقط من طرف مصالح الدولة، هذه الأشجار تختلف نوعيتها وهي تعطي نظرة جميلة للحي، كما توجد بعض الأشجار المثمرة التي غرسها المواطنون بجانب العمارة مباشرة خصوصا ممن يسكنون الطابق الأرضي ()، هذا ويتوفر الحي على مساحات معدة لاستقبال الأطفال لكن مهياة الأرضية فقط كما توضحه الصورة ()، حيث توجد مساحة لعب واحدة مجهزة الصورة (). أما بالنسبة للأنشطة الترفيهية للكبار فلا يتوفر الحي على مساحة مهياة لاستقبال هذه الفئمة من السكان. تقدر مساحتهما ب 2716.46 م² أي نسبة 24.62 % من المساحة الإجمالية الغير المبنية.

التأثير العمراني:

الحي مزود بكل بالضروريات اللازمة من هذا التأثير كالإنارة العمومية التي هي عنصر ضروري لإنارة مجال الدراسة، وكذا غرس الأشجار، بالإضافة إلى الكراسي وتوزيعها على ساحة الحي وكذا تأييث مساحات اللعب وإن لم يكن كلياً.

صورة رقم (13) : توضح حالة المساحات الخضراء التي تخضع لرعاية السكان لحي 200 مسكن.



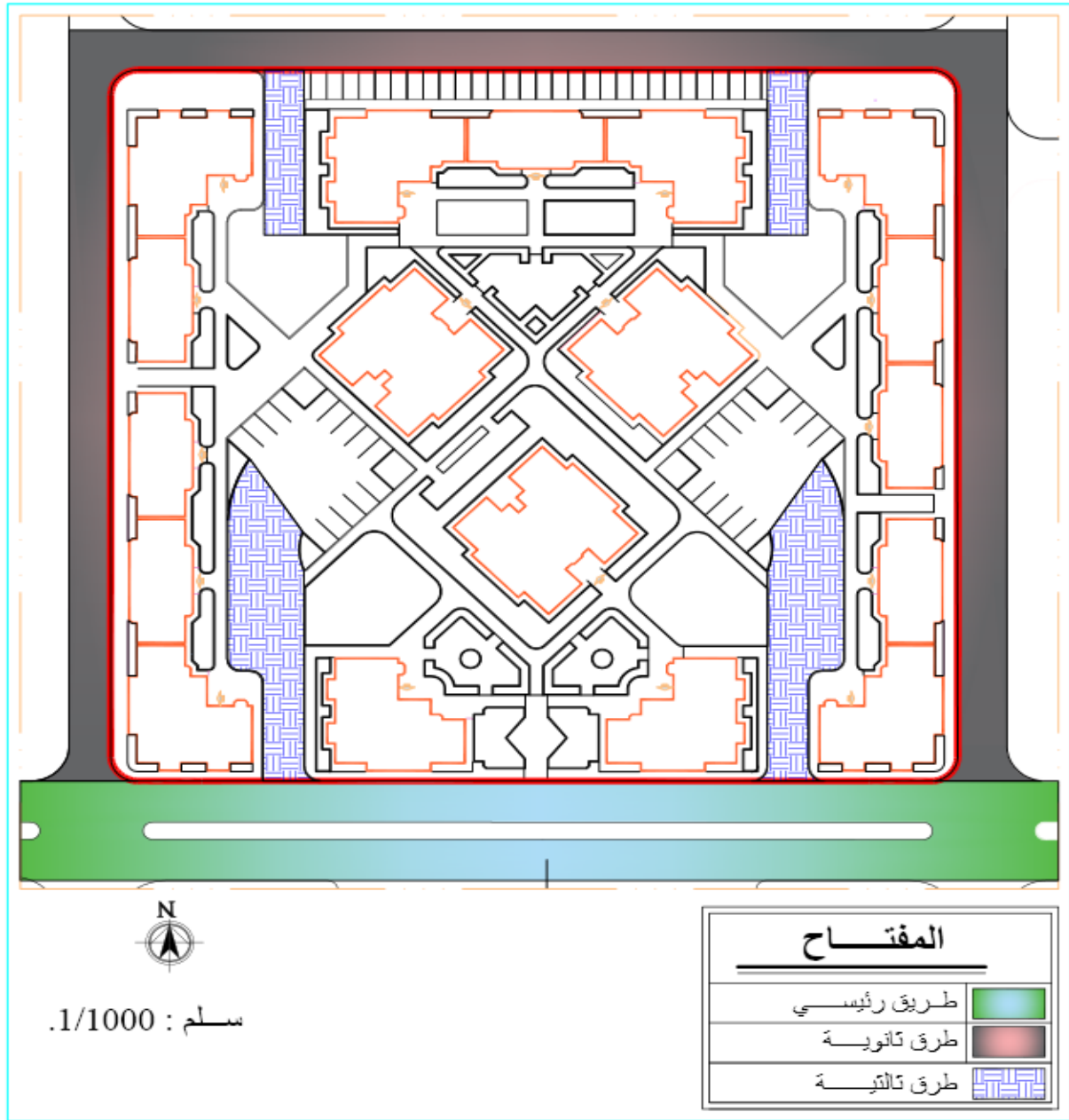
المصدر : الطالب 2016.

صورة رقم (14) : توضح حالة مساحات اللعب التي لا تتوفر والتي تتوفر على تأييث لحي 200 مسكن.



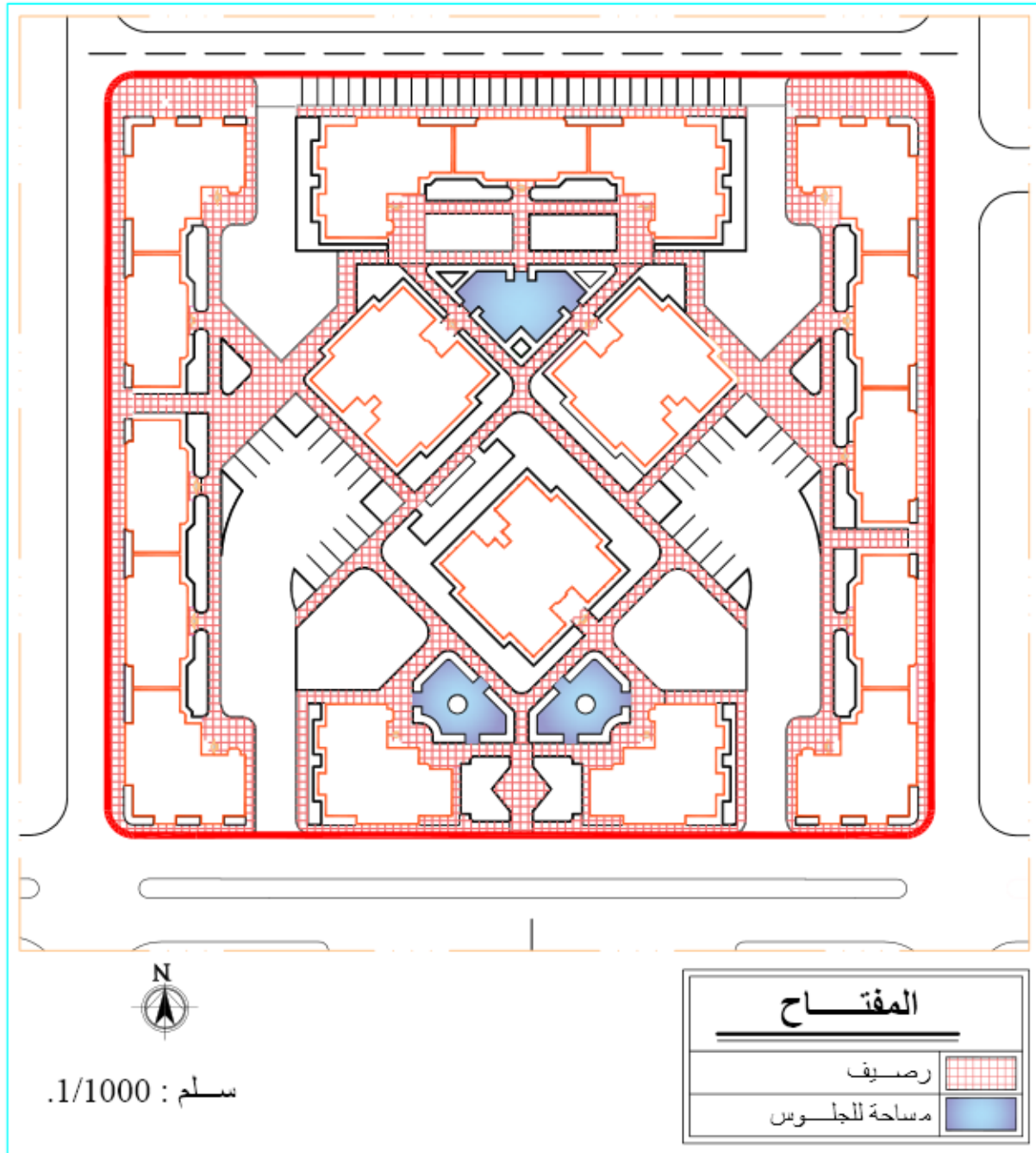
المصدر : الطالب 2016.

مخطط رقم (23): يوضح الطرق الموجودة بحي 200 مسكن.



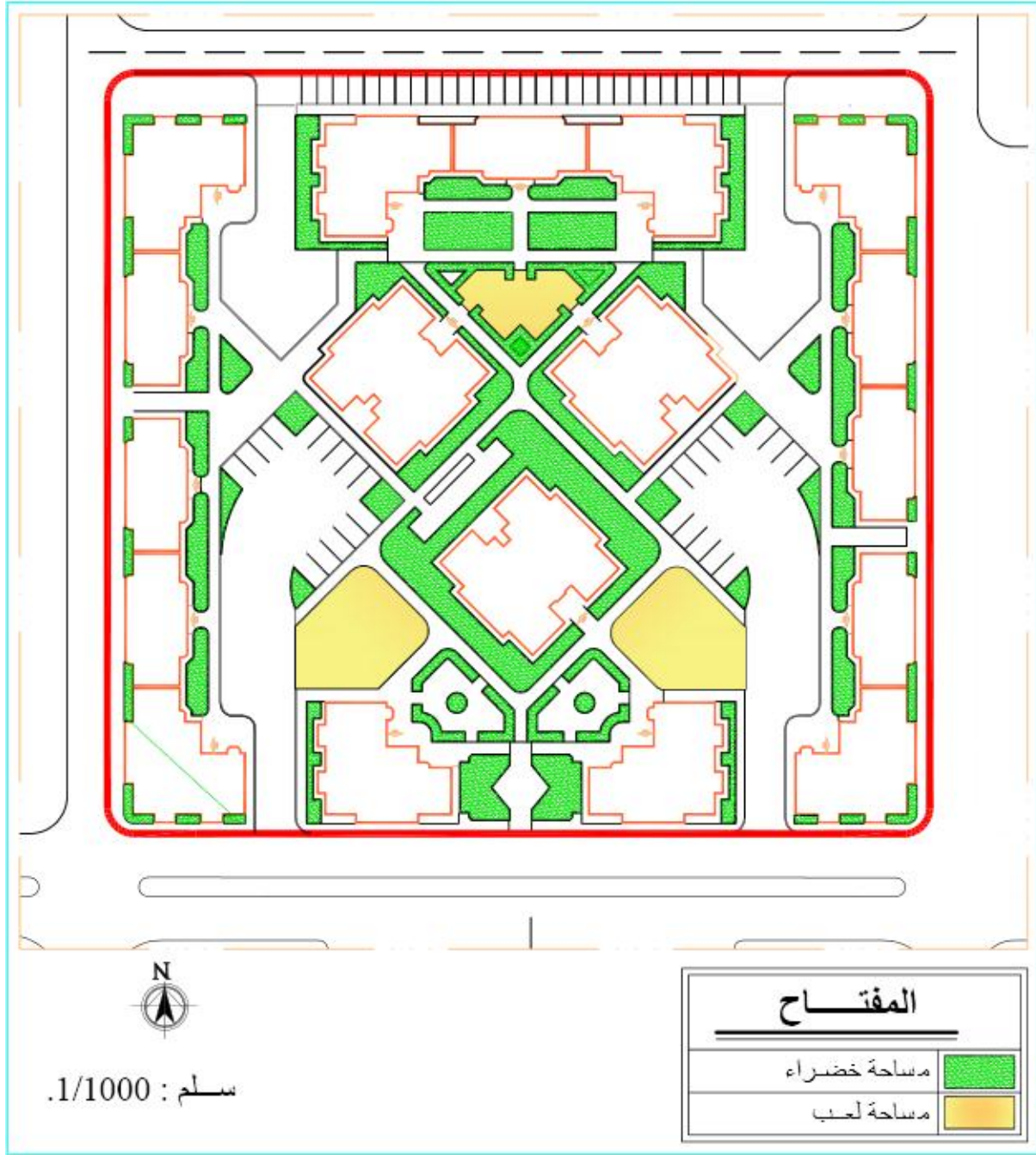
المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري+ الطالب 2016.

مخطط رقم (24): يوضح الأرصفة الموجودة بحي 200 مسكن..



المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري+ الطالب 2016.

مخطط رقم (25): تموقع المساحات الخضراء ومساحات اللعب بحي 200 مسكن..



المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري + الطالب 2016.

II. التحليل التيبولوجي للحي:

1. الإطار المبنى (العمارات):

1.1- نوع العمارات:

عمارات حي 200 مسكن اجتماعي إيجاري، تتميز بواجهات ذات نوافذ وشرفات مفتوحة وأخرى بها جزء مغطى غير مرئي يساهم في زيادة قليل من الخصوصية، العمارات الموجودة في الحي هي جزء من البرنامج الجديد للسكن الاجتماعي، وهي عبارة عن عمارات (مستطيلة، أو عمارات بزواوية، ومربعة)، حيث النوع الغالب

في المخطط يأخذ شكل عمارة الزاوية، (صورة 16)، وهي تشمل 08 عمارة بنسبة 44.44 %، بينما العمارات المستطيلة فتشمل 07 عمارات بنسبة 38.88 %، أما العمارات المربعة فهي 03 عمارات بنسبة 16.66 %.

هذه العمارات كلها من نوع واحد، حيث أن جميع السكنات نوع F3 (سكن بغرفتين).

لعمارات حي 200 مسكن مداخل كلها موجهين نحو الداخل، حيث لدينا 18 مدخل، له اتصال مباشر مع ساحات. (شكل 16)

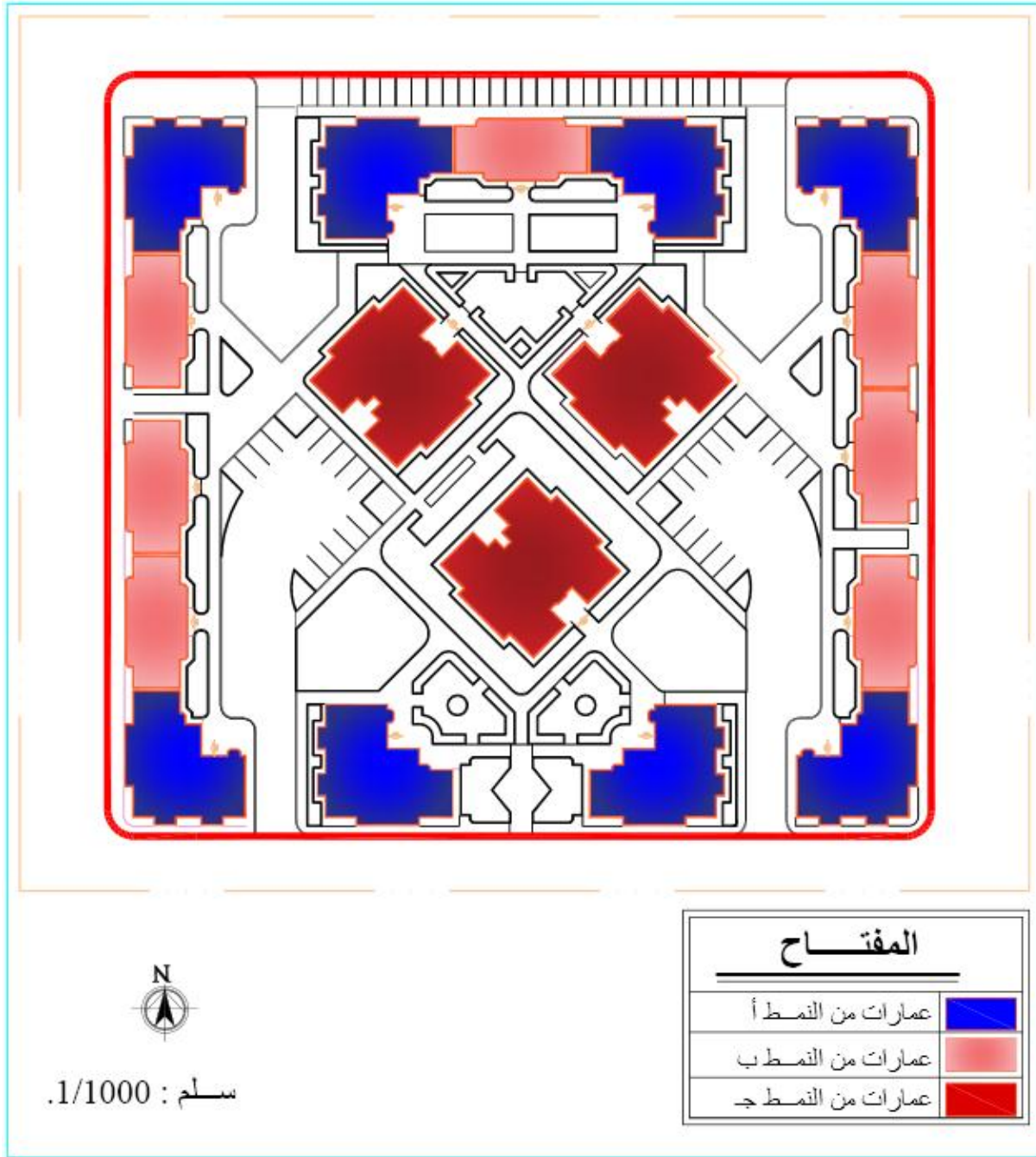
الجدول رقم 17 : أنماط العمارات بحي 200 مسكن.

نمط العمارة	عدد الأجنحة	عدد الطوابق	نوع السكنات	عدد السكنات	المساحة الكلية
أ	08	R+3	F3	96	8102.25
ب	07	R+3	F3	56	3178
ج	03	R+3	F3	60	1380

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري+ الطالب 2016.

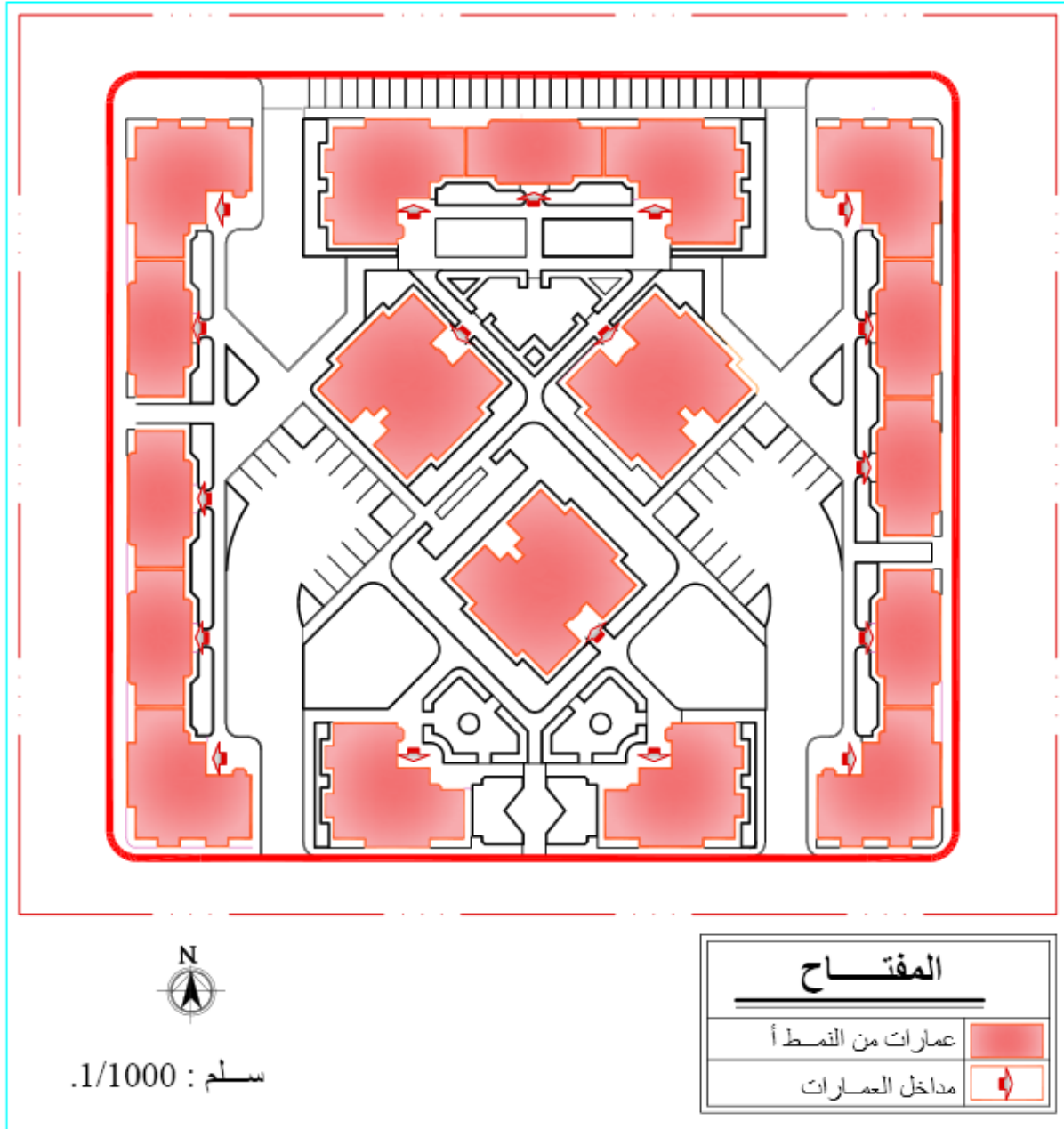
هذا التنوع في التصاميم راجع إلى رغبة صاحب المشروع الذي من جهة يفكر في استغلال المجال كاملا ومن جهة توفير السكن والجمالية إلى حد ما.

مخطط رقم (26): توضح أنواع العمارات بحي 200 مسكن.



المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري+ الطالب 2016.

مخطط رقم (27): يوضح مداخل العمارات بحي 200 مسكن.



المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري+ الطالب 2016.

صورة رقم (15): صورة واجهة العمارات بحي 200 مسكن.



المصدر : الطالب 2016.

د-تشخيص الخصائص المعمارية و العمرانية للحي :

المفردات المعمارية: هي التعبير المعماري لقيمة البناية، حيث تبدأ واجهات الحي أكثر إيجاء وديناميكية، يبرز هذا من خلا الفتحات والشرفات، ويمكن تميز ثلاث أنواع من الواجهات انطلاقاً من وجود ثلاث أنواع للعمارات حسب توقعها في الحي:

النمط الأول: بالنسبة للبنائات المستطيلة الشكل.

د-أ.واجهات الحي:

هذه الواجهات لها ميزة خاصة أنا وهي الفراغ الديناميكي البارز فوق المدخل وهو الجزء المسيطر على تشكيل العمارة الذي ساهم بشكل كبير في خلق رونق للعمارة كونه البارز فيها بالإضافة إلى ما يوفره من حماية من العوامل الطبيعية كالرياح والشمس للنوافذ الموجودة على مستواه.

المدخل: أستعمل في المدخل أعمدة تزيينية من الجبس لها شكل جميل لإبرازه وغطي بالقرميد، وهذا وترك فراغ بين المدخل الرئيسي للعمارة الذي به الباب والمدخل الذي بالأعمدة كشرفة أرضية. هذه الإضافات توضح لنا قدرة التمويل في هذه المرحلة حيث تم التنوع في استعمال مود البناء في العمارة

الشرفات: جاء الطابق الأرضي بلا شرفات وضمت مساحتها إلى الغرفة، وشملت الشرفات الطوابق الثلاث الأخرى حيث لكل مسكن شرفتين في الواجهة الأمامية وفي الواجهة الخلفية، وجاءت في الجزء المتقدم البارز من العمارة.

النوافذ: جاءت بشكلها البسيط بأبعاد 1.40م x 1.10م. وهي أبعاد متوسطة طبقت على كافة الواجهات بالحي.

التشكيل المعماري للبنية:

هي عمارة بأربع طوابق، هذه العمارات بها مسكنين في كل طابق ومساحة الطابق الأرضي فيها تقدر بـ 201.64 م²، ومساحة كل مسكن هي 85.60 م² بمساحة سكنية تقدر بـ: 67.02 م². وهذا وأخذت السلام والمجال المشترك للسكان في هذا الطابق مساحة تقدر بـ: 30.44 م². أما مساحة بقية الطوابق فهي: 192.70 م²، فكانت مساحة كل مسكن 88.14 م² بمساحة سكنية تقدر بـ: 67.37 م²، وهذا وأخذت السلام والمجال المشترك للسكان في هذا الطابق مساحة تقدر بـ: 13.80 م². هذه العمارات تتميز بالوحدة والتجانس سواء من حيث مواد البناء أو في عناصرها ومفرداتها، حيث أن فتحاتها جاءت موزعة بشكل متوازن.

النمط الثاني: بالنسبة للعمارات بزواية.

د-أ. واجهات الحي:

هذه الواجهات ليست مستمرة كونها واقعة فالعمارة الجانبية، هذه البها كثير من التفاصيل خصوصا الوجهة الخلفية لها كون واجهتها الأمامية ينقصها الجانب الجمالي الذي تبرزه الفتحات والإضافات المعمارية الأخرى والمدخل. المدخل: جاء المدخل بالجهة الداخلية للعمارة، ويعتبر بسيط التشكيل حيث أستعمل القرميد لتغطيته ولم تستعمل الأعمدة التزيينية.

الشرفات: الواجهة الأمامية بها نوعين من الشرفات، النوع الأول: هي الجزء البارز من البنية وكذا شرفة أخرى في النتوء الخارج للعمارة من جهة المدخل، أما الجهة الخلفية فالشرفات تقع بجانب بعضها في الجزء الذي يدخل من العمارة وهنا الطابق الأرضي يحوي شرفات أيضا التي هي محمية بشباك له نفس مادة البناء مع العمارة لتكون جزء منها

النوافذ: جاءت بشكلها البسيط وهي أبعاد متوسطة : 1.40م x 1.10م.

التشكيل المعماري للبنية:

هي عمارة بأربع طوابق، هذه العمارات بها ثلاث مساكن في كل طابق ومساحة الطابق الأرضي فيها تقدر بـ 301.46 م²، ومساحة كل مسكن هي 93.70 م² بمساحة سكنية تقدر بـ: 76.13 م². وهذا وأخذت السلام والمجال المشترك للسكان في هذا الطابق مساحة تقدر بـ: 24.00 م². أما مساحة بقية الطوابق الأولى والثاني فهي: 298.26 م²، فكانت مساحة كل مسكن 92.65 م² بمساحة سكنية تقدر بـ: 67.04 م²، وهذا وأخذت السلام والمجال المشترك للسكان في هذا الطابق مساحة تقدر بـ: 24.00 م².

ويبقى الطابق الثالث هو بمساحة تقدر بـ: 310.46م²، فكانت مساحة كل مسكن 98.75م² بمساحة سكنية تقدر 71.44م²، وهذا وأخذت السلام والمجال المشترك للسكان في هذا الطابق مساحة تقدر بـ: 24.00م². هذه العمارات تتميز بالوحدة والتجانس سواء من حيث مواد البناء أو في عناصرها ومفرداتها، حيث أن فتحاتها جاءت موزعة بشكل متوازن، بالإضافة إلى الديناميكية المعمارية التي تظهر في انعطاف العمارة وكذا التفاصيل البادية والواضحة فيها.

النمط الثالث: بالنسبة للعمارات مربعة الشكل.

واجهات الحي:

هذه العمارات بما أربع واجهات على خلاف العمارات الأخرى، هذه العمارات بما كثير من التفاصيل خصوصا الواجهة الخلفية والواجهات الجانبية لها كون واجهتها الأمامية ينقصها الجانب الجمالي الذي تبرزه الفتحات والإضافات المعمارية الأخرى والمداخل.

المدخل: جاء المدخل بالجزء الداخل من العمارة أستعمل في المدخل أعمدة تزيينية من الجبس لها شكل جميل لإبرازه.

الشرفات: الواجهة الأمامية بما شرفتين بجانب بعضهما تقعان فوق المدخل تماما في الجزء الداخل من العمارة، كذلك هو الحال بالنسبة للواجهة الخلفية فالشرفات تقع في الجزء الداخل من العمارة، أما الواجهة الجانبية فلها نفس الشرفات فهي تبرز كجزء خارج من العمارة.

النوافذ: جاءت بشكلها البسيط وهي أبعاد متوسطة : 1.40م x 1.10م.

التشكيل المعماري للبنية:

هي عمارة بأربع طوابق، هذه العمارات بما أربع مساكن في كل طابق ومساحة الطابق الأرضي فيها تقدر بـ 410.60م²، ومساحة مساكن هذا الطابق تختلف، فالمساكن الواقعة في الواجهة الرئيسية لها مساحة تقدر بـ: 87.50م² بمساحة سكنية تقدر بـ: 69.68م²، أما الواقعة في الجهة الخلفية فمساحتها تقدر بـ: 99.23م² بمساحة سكنية تقدر بـ: 80.04م². وهذا وأخذت السلام والمجال المشترك للسكان في هذا الطابق مساحة تقدر بـ: 39.12م².

أما مساحة بقية الطوابق الأول والثاني فهي: 407.77م²، فكانت مساحة المساكن الواقعة في الواجهة الرئيسية تقدر بـ: 96.22م² بمساحة سكنية تقدر 76.95م²، فكانت مساحة كل المساكن الواقعة في الواجهة الخلفية تقدر بـ: 92.00م² بمساحة سكنية تقدر 73.42م²، وهذا وأخذت السلام والمجال المشترك للسكان في هذا الطابق مساحة تقدر بـ: 33.69م².

ويبقى الطابق الثالث هو بمساحة: 415.75م²، فكانت مساحة المساكن الواقعة في الواجهة الرئيسية تقدر بـ: 98.32م² بمساحة سكنية تقدر 78.17م²، فكانت مساحة كل المساكن الواقعة في الواجهة الخلفية تقدر بـ:

94.10 م² بمساحة سكنية تقدر 74.64 م²، وهذا وأخذت السلام والمجال المشترك للسكان في هذا الطابق مساحة تقدر بـ: 33.69 م².

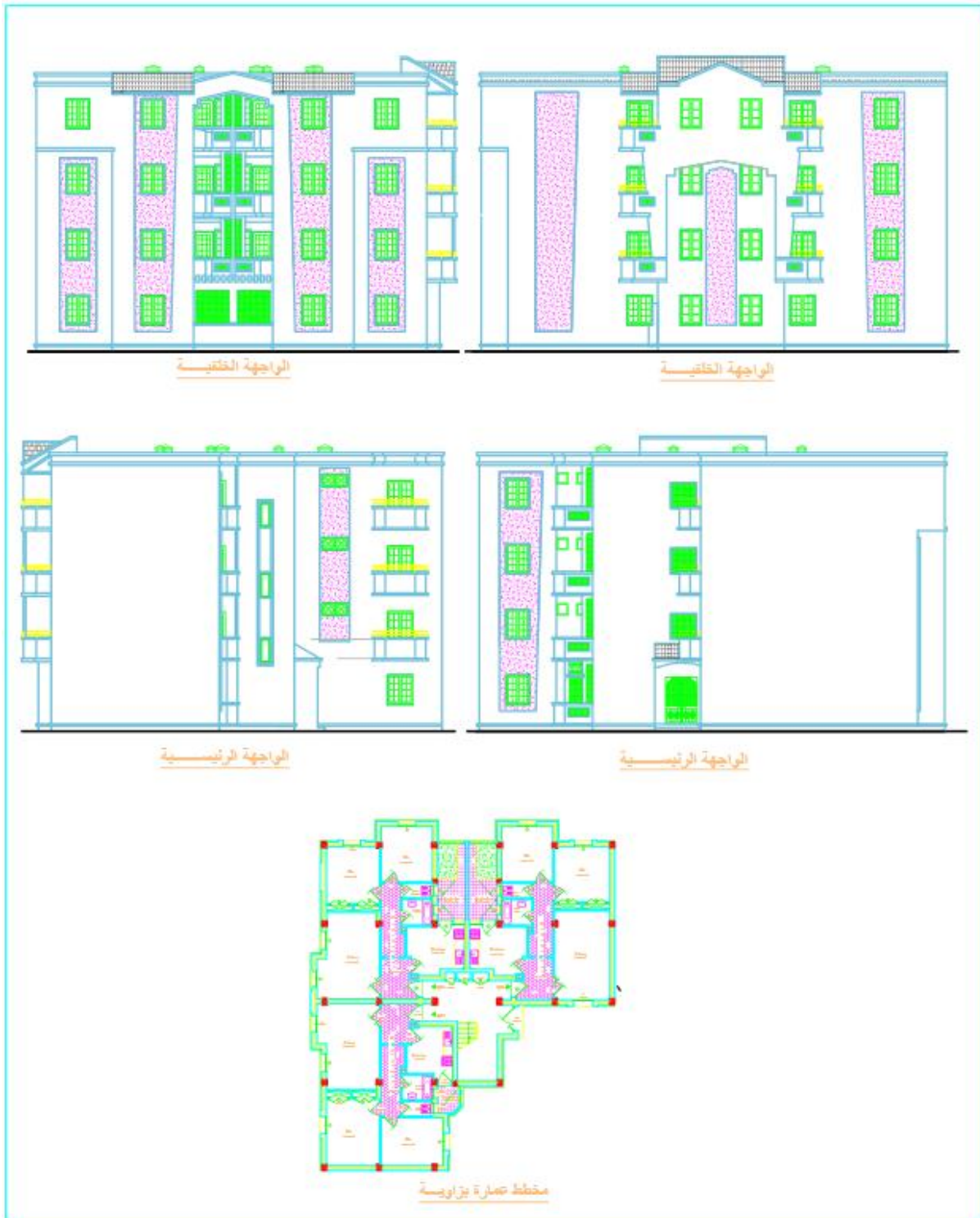
مواد البناء المستعملة في العمارات:

هي الاسمنت المسلح والبلاط و الأجر، القرميد الأعمدة الزينية، العناصر المصنوعة من الجبس التي تغطي الشرفات الارضية وكذا شبايك لتغطية فتحات الطابق الأرضي، مع استعمال ألوان دهان موحدة من نوعية جيدة لكنه تأثر قليلا بفعل العوامل الطبيعية، وهذا يمنح إمكانية تغيير شكل الواجهات بطريقة أسهل. هذه المواد لها علاقة مباشرة برغبة صاحب المشروع والذي عليه توفير تمويل مناسب من قبل الصندوق الوطني لسكن.

مخطط (28): يوضح تصميم العمارات المستطيلة وواجهاتها بحي 200 مسكن.



مخطط (29): يوضح تصميم العمارات بزوايا وواجهاتها بحي 200 مسكن.



مخطط (30): يوضح تصميم العمارات المربعة وواجهاتها بحى 200 مسكن.



التغير في الواجهات: لقد سجلنا بعض التدخلات الطفيفة على مستوى الشرفات وذلك بالتقليل من نسبة الفتحات، وسبب ذلك دواعي أمنية حيث تمثلت هذه التغييرات في:
- إضافة شبايك غير أن الملاحظ على هذه الشبايك هو عدم تجانسها.

خلاصة الفصل:

حددنا بعض الأسئلة بهدف إجراء مقابلة مع الإدارات والمتمثلة في ديوان الترقية والتسيير العقاري والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الصندوق الوطني للسكن ومكتب الدراسات المشرف على تصميم حي 200 مسكن. ولكننا واجهنا صعوبات كبيرة جدا وعانينا في الحصول على المعلومات، كوننا لم نتحصل على كافة المعطيات خصوصا في الجانب التمويلي، والمعلومات التي تحصلنا عليها كانت جد حثيثة بالنظر لعدم تقبل الإدارات السابقة لفكرة موضوعنا المهتم بالتمويل. رغم ذلك لم نستسلم وواصلنا الي أن وجدنا المطلوب و هذا بالتواصل مع السكان وبعض العمال ومكتب الدراسة ومن أجل الإجابة على الأسئلة التي حددناها لمعرفة أثر التمويل واستغلالا لما تحصلنا عليه من المقابلة ومن الملاحظة الميدانية أثناء التحليل نستطيع أن نقول:

ساهم التمويل بشكل فعال في الحصول على مظاهر معمارية جيدة في الحي أي أن تمويل الصندوق الوطني للسكن تخلص نوعا ما عدم الاهتمام بالجانب النوعي لهذه السكنات وإطارها الخارجي.

هذا ما لاحظناه في حي 200 بالقطب الحضري الجديد، حيث شهدنا تغييرا العقلية القديمة للتصميم التي تحوي عمارات مستطيلة الشكل بواجهات صماء إنجازها سهل ومتطلباتها المالية واضحة، لكن اليوم نلاحظ أنه هناك تنوع في التصميم من العمارات المستطيلة الشكل إلى عمارات الزاوية التي تسمح باستغلال المساحة العقارية، كما أن الواجهة تحمل تفاصيل معمارية تعطي العمارة رونق وجمال بالإضافة إلى تنوع مواد البناء، مع عدم ملاحظة التشوهات المعمارية والعمرائية التي كنا نلاحظها في السابق نتيجة التغييرات التي يقوم بها الساكن، أي أن التغييرات الحاصلة كلها من أجل الخصوصية والجانب الأمني الأمر الذي يعود لعقلية الساكن لا لعدم نجاعة التصميم المقبولة إلى حد كبير. ضف إلى ذلك رجوع مسؤولية الفضاءات الخارجية إلى ديوان الترقية والتسيير العقاري وهيئتها قبل تسليم المشروع للسكان.

لهذا يعتبر حي 200 مسكن الخاضع لتمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط جيدا ومقبول إلا حد ما بمقارنته بعدد الأحياء القديمة كحي 150 مسكن.

تحليل الاستمارة

- مقدمة.
- تحديد وحدات العينة.
- إعداد أسئلة الاستمارة.
- تحليل المعطيات.

مقدمة :

تكلمة لتحليل معطيات الحي، سنتعرض في هذا الفصل، إلى جمع وتحليل العناصر الهامة، عن مجتمع الدراسة. لا نهدف من وراء هذا التحليل، التعرض بالتفصيل على الواقع الاجتماعي للمجتمع المدروس (التحليل الاجتماعي)؛ بقدر ما نريد التعرف عن بعض المعطيات التي تخدم البحث، من جهة، وتحديد أسباب التدهور والمتسببين فيه، من جهة أخرى.

لتسهيل هذه الدراسة، اتصلنا بديوان الترقية والتسيير العقاري، الذي زدنا بالقائمة الاسمية لسكان حي 150 مسكن وحي 200 مسكن، ومرتببة حسب أرقام المساكن من 1 إلى 150 و من 1 إلى 200 على الترتيب أما الدراسة الميدانية فقد قمنا بها على مرحلتين، الأولى الملاحظة البسيطة، حيث سجلنا بعض الملاحظات، أما في المرحلة الثانية فقد اتصلنا مباشرة بالسكان، عن طريق توجيه استمارة أسئلة. وتم هذا في أواخر شهر فيفري 2016.

تعريف العينة :

هي مجتمع الدراسة الذي تجمع منه البيانات الميدانية و هي تعتبر جزءا من الكل ، بمعنى انه تؤخذ مجموعة من أفراد المجتمع على أن تكون ممثلة للمجتمع لتجرى عليه الدراسة فالعينة اذا هي جزء معين أو نسبة معينة من أفراد المجتمع الأصلي ، ثم تعمم نتائج الدراسة على المجتمع كلهو وحدات العينة قد تكون أشخاصا كما تكون أحياء او شوارع او مدن او غير ذلك .

تحديد وحدات العينة:

حي 150 مسكن :

الحي به 150 مسكن من شاغلي هذه السكنات هم الذين يمثلون مجتمع الدراسة قد حددنا منه عينة بنسبة 10 % بغية الحصول على معطيات اكثر دقة .وإذا كان كل مسكن يمثل عينة ،فان وحدات العينة الاجمالي يكون 15 وحدة (150*10/100)= 15 وحدة .

و لكوننا تحصلنا على القائمة لكل سكان حي 150 مسكن ، فالتقنية الملائمة و التي نستعملها لتعيين وحدات العينة ،هي المعاينة العشوائية المنظمة (د. فضيل دليلو ،د. علي غريبي و اخرون ،156،1999-157) هذه المعاينة اولا تعتمد على ترتيب وحدات مجتمع الدراسة، ترتيبا تسلسليا ،حسب الحالات التي نريد دراستها ، في هذه الحالة فقد رتبنا السكنات من 1 الى 150. وثانيا نعمل على تحديد وحدات العينة، بواسطة "معامل الرفع " الذي نحصل عليه عن طريق معادلة خاصة (د. فضيل دليلو، IBID) ك=ن/ع

بحيث:

ك=معامل الرفع .

ن=عدد وحدات المجتمع = 150.

ع = عدد وحدات العينة = 15.

اذن: $ك = 100 / 10 * 150$ ← معامل الرفع = 10 .

قمنا بتقييم السكنات من 1 الى 150 وقمنا بأخذ رقما عشوائيا والرقم الاول 02
اذن فوحدات العينة هي السكنات التي تكون مرقمة بالتسلسل: 02-12-22-32-42-52-62-72-82-92-102-112-122-132-142-.

حي 200 مسكن :

الحي به 200 مسكن من شاغلي هذه السكنات هم الذين يمثلون مجتمع الدراسة قد حددنا منه عينة بنسبة 10 % بغية الحصول على معطيات اكثر دقة . واذا كان كل مسكن يمثل عينة ، فان وحدات العينة الاجمالي يكون 20 وحدة ($200 * 10 / 100 = 20$) وحدة

و لكوننا تحصلنا على القائمة لكل سكان حي 200 مسكن ، فالتقنية الملائمة و التي نستعملها لتعيين وحدات العينة ، هي المعاينة العشوائية المنظمة (د. فضيل دليلو ، د. علي غريبي و اخرون ، 157-156، 1999) هذه المعاينة اولا تعتمد على ترتيب وحدات مجتمع الدراسة ، ترتيبا تسلسليا ، حسب الحالات التي نريد دراستها ، في هذه الحالة فقد رتبنا السكنات من 1 الى 200. وثانيا نعمل على تحديد وحدات العينة، بواسطة "معامل الرفع" الذي نحصل عليه عن طريق معادلة خاصة (د. فضيل دليلو، IBID) $ك = ن / ع$ بحيث:

$ك =$ معامل الرفع .

$ن =$ عدد وحدات المجتمع = 200.

$ع =$ عدد وحدات المعينة = 20.

اذن: $ك = 100 / 20 * 200$ ← معامل الرفع = 10

قمنا بتقييم السكنات من 1 الى 200 وخذنا رقما عشوائيا والرقم الاول 08.
اذن فوحدات العينة هي السكنات التي تكون مرقمة بالتسلسل : 08-18-28-38-48-58-68-78-88-98-108-118-128-138-148-158-168-178-188-198.

إعداد أسئلة الاستمارة:

يعتمد منهج الاستنباط الذي اتبعناه في هذا البحث، على العينة (Echantillonnage)، التي تم تحديدها بطريقة المعاينة العشوائية. وتم الاتصال بها مباشرة عن طريق توجيه استمارة (Questionnaire) شملت (37) سؤالا. وقد مست أربع محاور (أنظر الملحق).

I. من أجل الحصول على بيانات شخصية (من السؤال 1 إلى 5).

II. المحور الثاني : من أجل الاطار المبني (من السؤال 6 إلى 10).

III. من أجل الاطار الغير المبني (من السؤال 11 إلى 22).

IV. من أجل تأكد من الفرضية المتعلقة بالتغيرات على المسكن (من السؤال 23 إلى 27).

V. هي أسئلة متعلقة بسلوكيات السكان (من السؤال 28 إلى 37).

تحليل المعطيات:

بعد الاتصال مع السكان (وحدات العينة) تم الحصول على الاجابات الموافقة للاسئلة المطروحة وبعد تدقيقها وترتيبها في جداول خاصة ؛لتسهيل استغلالنا للمعلومات المتوفرة ،وبالتالي نستطيع تحليل المعطيات الظاهرة ، واستنتاج ما خفي منها. وقد صيغت هذه الأسئلة بحيث تغطي كل جوانب موضوع البحثمن جهة ،وتساعدنا على تحليل الفرضيات المطروحة من جهة أخرى.

المحور الأول: بيانات شخصية (من السؤال 1 إلى 5).

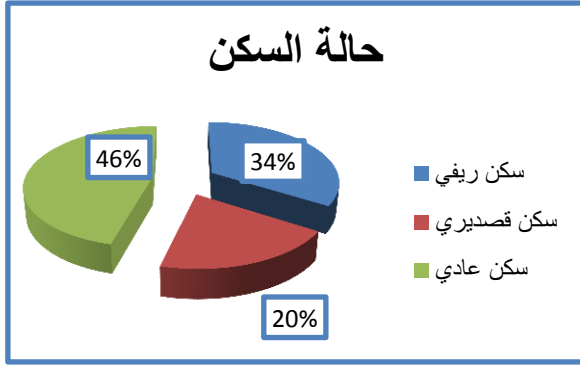
السؤال الأول: رقم السكن..... الطابق :.....

السؤال الثاني: أين كنتم تسكنون من قبل ؟

أ- حالة السكن:

حي 150 مسكن :

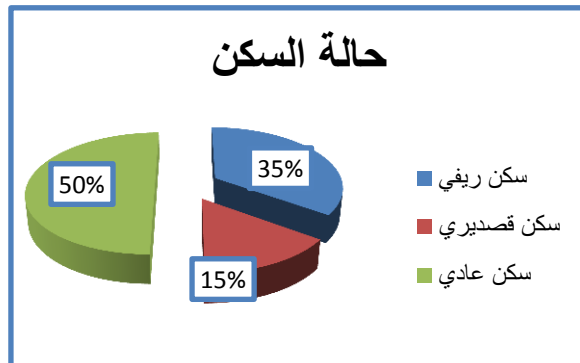
رسم بياني رقم 05: التوزيع النسبي لحالة السكن



جدول رقم 18: حالة السكن.

التعيين	العدد	النسبة
سكن ريفي	5	33.33
سكن قصديري	3	20
سكن عادي	7	46.66
المجموع	15	100

رسم بياني رقم 06: التوزيع النسبي لحالة السكن



حي 200 مسكن :

جدول رقم 19: حالة السكن.

التعيين	العدد	النسبة
سكن ريفي	7	35
سكن قصديري	3	15
سكن عادي	10	50
المجموع	20	100

التحليل :

بالنسبة لحي 150 مسكن :

سكان الحي (46.66%) يقيمون في سكنات عادية، اما بالنسبة الى السكنات القصدية فنسبة المقيمين هي (20%) والباقي من السكان مقيمين في سكنات ريفية بنسبة (33.33%).

اما بالنسبة لحي 200 مسكن :

نصف سكان الحي بنسبة (50%) مقيمين في سكنات عادية، والنسبة الباقية ما بين السكنات القصدية بنسبة (15%) و السكنات الريفية بنسبة (35%).

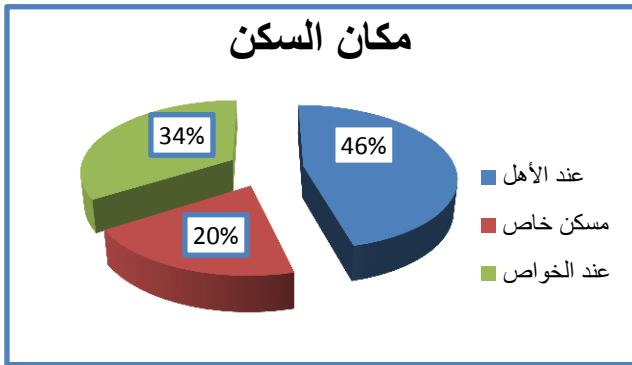
المقارنة :

لقد كانت النسب متقاربة بين الحيان في كل الاقتراحات حيث ان النسبة الكبيرة تعود الى السكنات العادية ثم تليها السكنات القصدية و التي تم القضاء عليها اثر سياسة القضاء على السكنات القصدية و اخيرا السكنات الريفية حيث ان سبب اقامتهم هو النزوح الريفي .

ب- مكان السكن :

حي 150 مسكن :

رسم بياني رقم 07: التوزيع النسبي لمكان السكن.



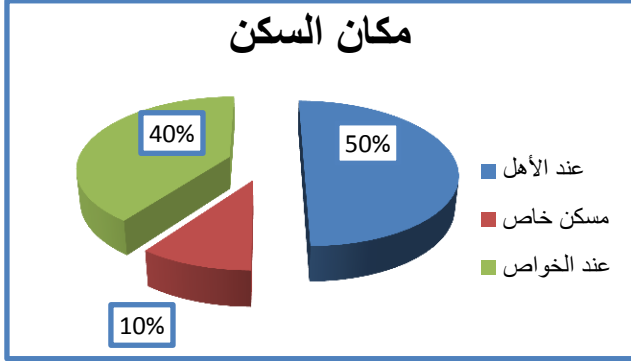
جدول رقم 20: مكان السكن.

التعيين	العدد	النسبة
عند الأهل	7	46,66
مسكن خاص	3	20
عند الخواص	5	33,33
المجموع	15	100

حي 200 مسكن :

رسم بياني رقم 08: التوزيع النسبي لمكان السكن.

جدول رقم 21: مكان السكن.



التعيين	العدد	النسبة
عند الأهل	10	50
مسكن خاص	2	10
عند الخواص	8	40
المجموع	20	100

التحليل :

بالنسبة لحي 150 مسكن :

نسبة (46,66%) من السكان كانوا مقيمين عند الاهل، ونسبة (20%) كانوا يقيمون في مساكن خاصة، ونسبة (33,33%) كانوا يقيمون عند الخواص (الكراء).

بالنسبة لحي 200 مسكن :

معظم السكان (50%) كانوا مقيمين عند الاهل ونسبة (10%) مقيمين في سكنات خاصة والنسبة الباقية (40%) كانوا مقيمين عند الخواص .

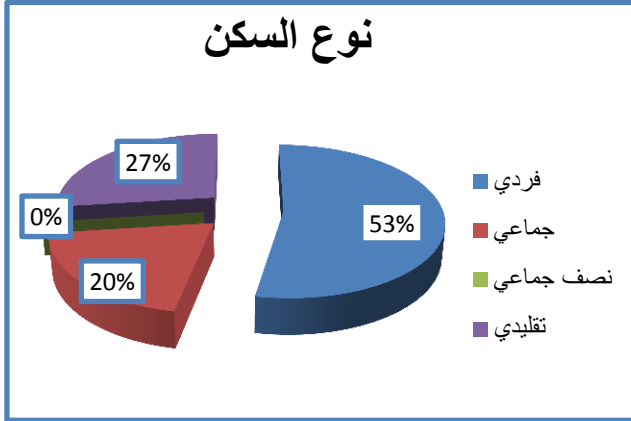
المقارنة :

النسب كانت متقاربة بالنسبة السكان المقيمين عند الاهل في الحيين امل بالنسبة السكنات الخاصة في الحي 200 مسكن اكبر من حي 150 مسكن، ام الذين يقيمون عند الخواص فالنسبة اعلى في حي 150 مسكن مقارنة مع حي 200 مسكن .

ج - نوع السكن:

حي 150 مسكن :

رسم بياني رقم 09: التوزيع النسبي لنوع السكن.

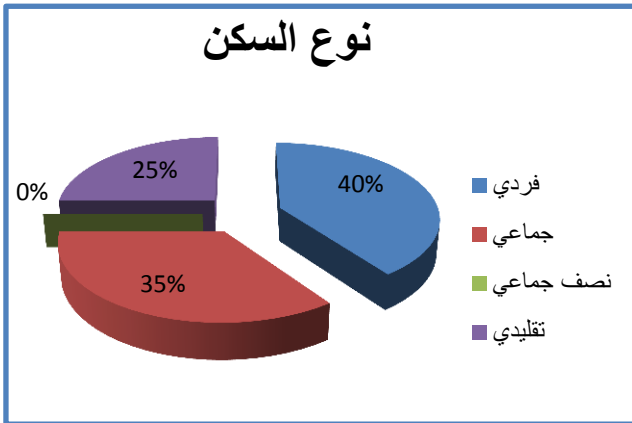


جدول رقم 22: نوع السكن.

التعيين	العدد	النسبة
فردى	8	53,33
جماعى	3	20
نصف جماعى	00	00
تقليدى	4	26,66
المجموع	15	100

حي 200 مسكن :

رسم بياني رقم 10: التوزيع النسبي لنوع السكن.



جدول رقم 23: نوع السكن.

التعيين	العدد	النسبة
فردى	8	40
جماعى	7	35
نصف جماعى	00	00
تقليدى	5	25
المجموع	20	100

التحليل :

بالنسبة لحي 150 مسكن :

بالنسبة للسكنات الفردية فالنسبة 53,33% و السكنات الجماعية 20% ام السكنات النصف جماعية فالنسبة منعدمة والسكنات التقليدية نسبتها 26,66%.

بالنسبة لحي 200 مسكن :

السكنات فردية 40 % وتليها 35% نسبة السكنات الجماعية و 25 % السكنات التقليدية وانعدام السكنات النصف جماعية .

المقارنة :

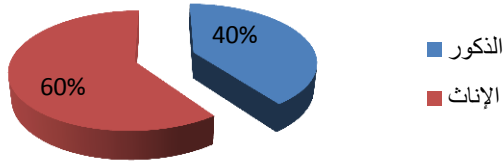
أكبر نسبة كانت للسكنات الفردية في كل من الحيين، أما بالنسبة إلى السكنات الجماعية فهي محصورة بين 30% و 20%، و السكنات التقليدية أيضا محصورة بين 26.66 % و 25 % وانعامها تماما في السكنات النصف الجماعية لكلا الحيين و السبب عائد إلى الاكتظاظ العائلي .

السؤال الثالث: كم عدد أفراد العائلة ؟

حي 150 مسكن :

رسم بياني رقم 11: التوزيع النسبي للأفراد حسب الجنس.

أفراد العائلة حسب الجنس



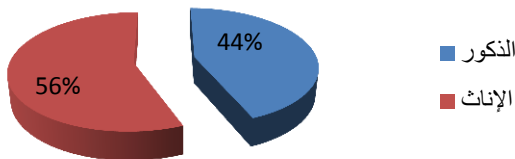
جدول رقم 24: أفراد العائلة حسب الجنس.

التعيين	العدد	النسبة
الذكور	43	40
الإناث	62	60
المجموع	105	100

حي 200 مسكن :

رسم بياني رقم 12: التوزيع النسبي للأفراد حسب الجنس.

أفراد العائلة حسب الجنس



جدول رقم 25: أفراد العائلة حسب الجنس.

التعيين	العدد	النسبة
الذكور	57	43.85
الإناث	73	56.15
المجموع	130	100

التحليل :

بالنسبة لحي 150 مسكن :

ان عدد افراد العينة المدروسة 105 فرد وكانت نسبة الذكور 40% ونسبة الاناث 60%.

بالنسبة لحي 200 مسكن :

عدد افراد العينة المدروسة هو 130 فرد حيث ان نسبة الذكور كانت 43.85% ونسبة الاناث 56.15% .

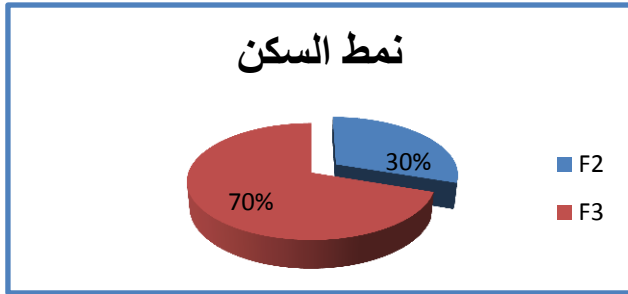
المقارنة :

نسبة الذكور اكبر من نسبة الاناث في كل من الحيين.

السؤال الرابع: ما هو نمط السكن؟

حي 150 مسكن :

رسم بياني رقم 13: التوزيع النسبي لنمط السكن.

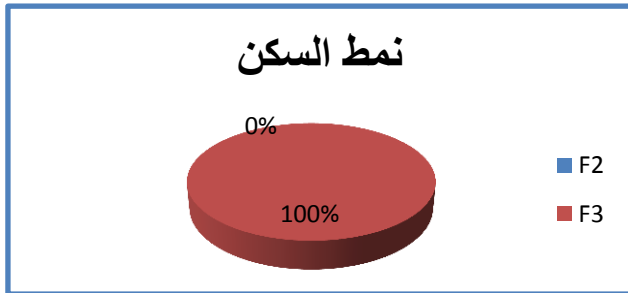


جدول رقم 26: نمط السكن.

التعيين	العدد	النسبة
F3	9	60
F2	4	26.66
F4	2	13.33
المجموع	15	100

حي 200 مسكن :

رسم بياني رقم 14: التوزيع النسبي لنمط السكن.



جدول رقم 27: نمط السكن.

التعيين	العدد	النسبة
F3	20	100
المجموع	20	100

التحليل:

بالنسبة لحي 150 مسكن :

معظم السكان مقيمين في سكنات من نوع F3 ونسبتهم 60% و المقيمين في سكنات من نوع F2 نسبتهم 26.66% والمقيمين في سكنات من نوع F4 نسبتهم 13,33%.

بالنسبة لحي 200 مسكن :

السكان المقيمين في السكنات من النوع F3 نسبتهم 100% .

المقارنة :

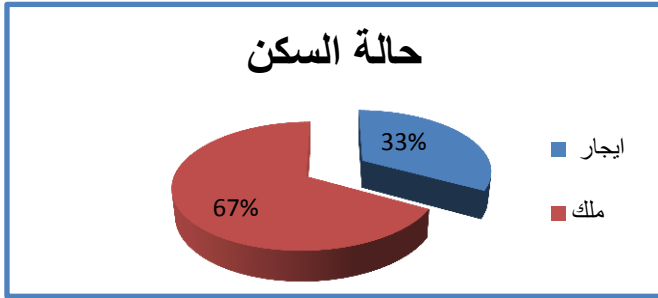
اغلبية السكنات من النوع F3 في كل من الحيين وذلك لانه النوع الانسب لكل العائلات (الكبيرة و المتوسطة) وتوفرالسكنات من النوع F2 وذلك من اجل العائلات الصغيرة .

السؤال الخامس: حالة السكن؟

حي 150 مسكن :

رسم بياني رقم 15: حالة السكن.

جدول رقم 28: حالة السكن.

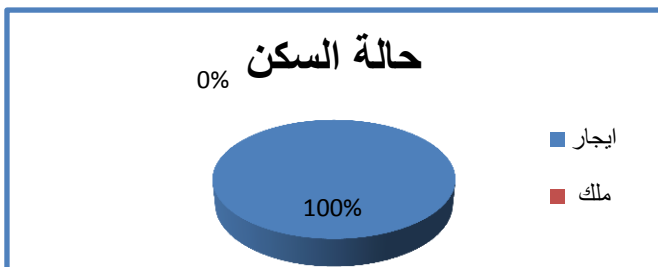


التعيين	العدد	النسبة
إيجار	5	33.33
ملك	10	66.66
المجموع	15	100

حي 200 مسكن :

رسم بياني رقم 16: حالة السكن.

جدول رقم 29: حالة السكن.



التعيين	العدد	النسبة
إيجار	20	100
ملك	/	/
المجموع	20	100

التحليل:

بالنسبة لحي 150 مسكن :

نجد لدينا 33.33% من السكنات للإيجار و66.66% هي سكنات ملك .

بالنسبة لحي 200 مسكن :

نجد نسبة 100% لسكنات الإيجار و انعدام سكنات ملك .

المقارنة :

نجد ان نسبة سكنات ملك اكبر من سكنات الإيجار في حي 150 مسكن على غرار حي 200 مسكن لان مساكنه كاملة للإيجار وذلك يعود لاقدمية الحي مما يجعل السكان من الملاك للسكنات وانخفاض الاسعار في ذلك الوقت اما السكنات الجديدة فإيجارها مرتفع وذلك عائد لغلاء المسكن .

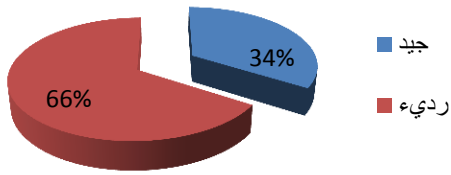
• المحور الثاني : أسئلة حول الإطار المبني (من السؤال 6 إلى 10).

السؤال السادس: ما رأيكم في التصميم الخارجي للعمارة التي تسكنها؟

حي 150 مسكن :

رسم بياني رقم 17: الراي في التصميم الخارجي.

الراي في التصميم الخارجي



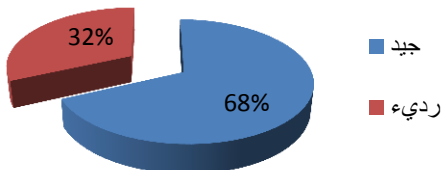
جدول رقم 30: الراي في التصميم الخارجي.

التعيين	العدد	النسبة
جيد	5	33,33
رديء	10	66,66
المجموع	15	100

حي 200 مسكن :

رسم بياني رقم 18: الراي في التصميم الخارجي.

الراي في التصميم الخارجي



جدول رقم 31: الراي في التصميم الخارجي.

التعيين	العدد	النسبة
جيد	15	75
رديء	5	25
المجموع	20	100

التحليل :

بالنسبة لحي 150 مسكن :

معظم السكان بنسبة 83.33% قالوا بان تصميم الخارجي السكنات رديء و قلة منهم بنسبة 16.66% قالوا انه جيد.

بالنسبة لحي 200 مسكن :

نسبة 88% من السكان قالوا التصميم الخارجي للواجهات جيد و 12% قالوا بانه رديء.

المقارنة :

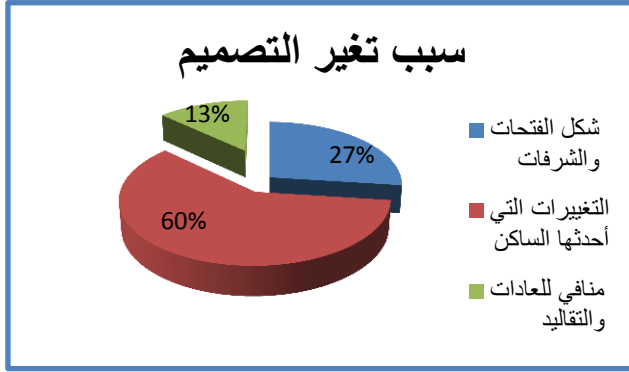
راي السكان المساكن في حي 200 مسكن افضل بكثير من حي 150 مسكن وذلك راجع لكون حي 200 مسكن جديد ويحظ بتصاميم جديدة ومتطورة وذلك عائد للتمويل (تمويل احسن تصميم افضل).

- إذا كان غير جيد فما هو السبب؟

حي 150 مسكن :

رسم بياني رقم 19: سبب تغير التصميم.

جدول رقم 32: سبب تغير التصميم.



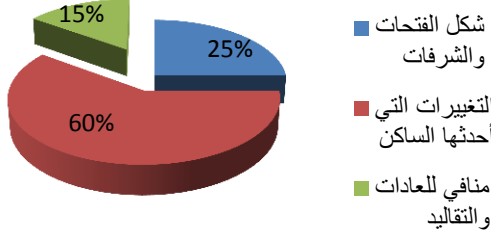
التعيين	العدد	النسبة
شكل الفتحات والشرفات	4	26.66
التغييرات التي أحدثها الساكن	9	60
منافي للعادات والتقاليد	2	13.33
المجموع	15	100

حي 200 مسكن :

رسم بياني رقم 20: سبب تغير التصميم.

جدول رقم 33: سبب تغير التصميم.

سبب تغير التصميم



التعيين	العدد	النسبة
شكل الفتحات والشرفات	5	25
التغييرات التي أحدثها الساكن	12	60
منافي للعادات والتقاليد	3	15
المجموع	20	100

التحليل :

بالنسبة لحي 150 مسكن :

أكبر نسبة 66.66% كانت للتغييرات التي أحدثها الساكن ثم تليها نسبة و 26.66% شكل الفتحات و الشرفات و 13.33% تناهي للعادات والتقاليد .

بالنسبة لحي 200 مسكن :

أكبر نسبة 60% كانت للتغييرات التي أحدثها الساكن و 25% لشكل الفتحات و الشرفات و 15% لمنافي للعادات و التقاليد .

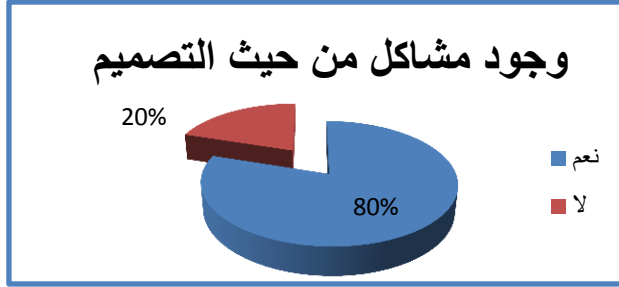
المقارنة:

السبب الرئيسي هو التغيير الذي يحدثه الساكن وبنسب متقاربة في الحيين ما بين شكل الفتحات والشرفات والمنفي للعادات والتقاليد وهذا عائد الى ثقافة المجتمعات و الحرية الشخصية للساكن.

السؤال السابع: هل تعتقد أن هناك مشكلة من حيث تصميم الشقة؟

حي 150 مسكن:

رسم بياني رقم 21: وجود مشاكل من حيث التصميم.

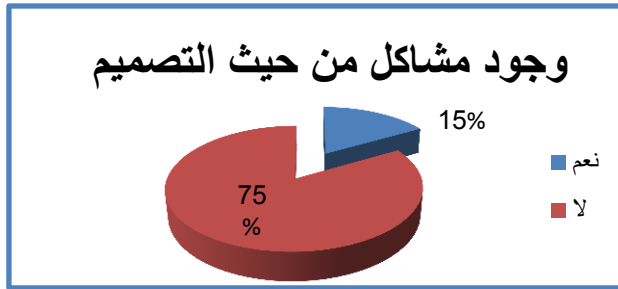


جدول رقم 34: وجود مشاكل من حيث التصميم.

التعيين	العدد	النسبة
نعم	12	80
لا	3	20
المجموع	15	100

حي 200 مسكن :

رسم بياني رقم 22: وجود مشاكل من حيث التصميم.



جدول رقم 35: وجود مشاكل من حيث التصميم.

التعيين	العدد	النسبة
نعم	5	15
لا	15	75
المجموع	20	100

التحليل :

بالنسبة لحي 150 مسكن :

نسبة 80% كان لديهم مشاكل في التصميم و 20% ليس لديهم مشاكل في التصميم.

بالنسبة لحي 200 مسكن :

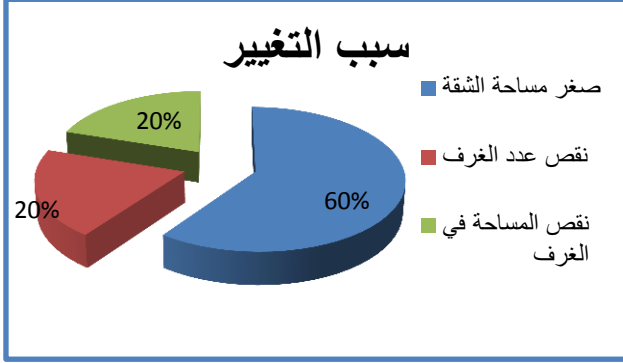
نسبة 75% ليس لديهم مشاكل من حيث التصميم و 15% لديهم مشاكل من حيث التصميم .

المقارنة :

في حي 150 مسكن اكبر نسبة كانت وجود مشاكل من حيث التصميم وهذا راجع في اغلب الاحيان الى صغر الغرف او ضيق المسكن الناتج عن كبر العائلة او تموضع الغرف في المسكن لم يعجبهم على غرار حي 200 مسكن والذي كانت فيه نسبة المشاكل من حيث التصميم ضئيلة .

في حالة الإجابة بنعم ، هل ذلك راجع إلى:
حي 150 مسكن :

رسم بياني رقم 23:سبب التغيير.

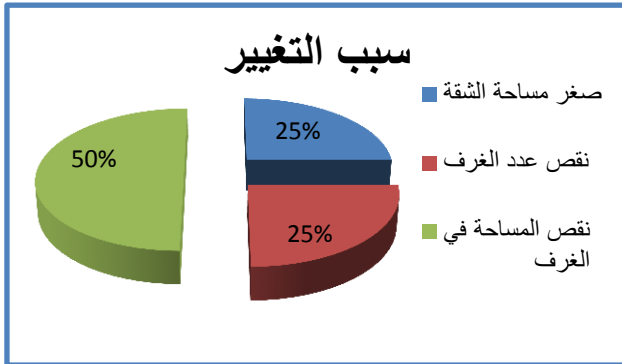


جدول رقم 36: سبب التغيير.

التعيين	العدد	النسبة
صغر مساحة الشقة	9	60
صغر مساحة الشرفات	3	20
التصميم الداخلي للشقة	3	20
المجموع	15	100

حي 200 مسكن :

رسم بياني رقم 24:سبب التغيير.



جدول رقم 37: سبب التغيير.

التعيين	العدد	النسبة
صغر مساحة الشقة	5	25
صغر مساحة الشرفات	5	25
التصميم الداخلي للشقة	10	50
المجموع	20	100

التحليل :

بالنسبة لحي 150 مسكن :

أكبر نسبة للتغيير كانت لصغر مساحة الشقة 60% والنسبة كانت بين صغر مساحة الشرفات 20% و التصميم الداخلي للشقة 20%.

بالنسبة لحي 200 مسكن :

أكبر نسبة كانت للتصميم الداخلي للشقة 50% و النسبة المتبقية مقسومة بالتساوي بين صغر مساحة الشقة 25% و صغر مساحة الشرفات 25%.

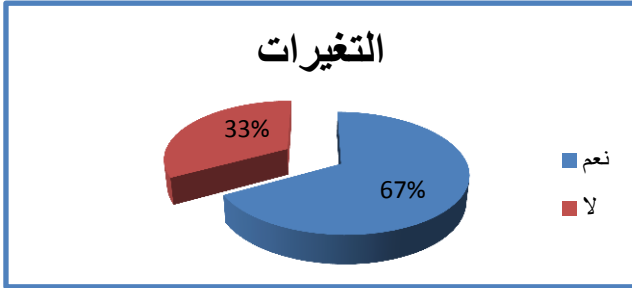
المقارنة :

النسب متقاربة في لحين معا و حي 150 مسكن الاكثر ضررا من حيث التصميم وذلك لراجع الى ثقافة المجتمع زمدى حريته.

السؤال الثامن : هل يدفعك ذلك لإجراء تغييرات في تصميم الشقة ؟
حي 150 مسكن :

رسم بياني رقم 26: التغييرات في تصميم الشقة.

جدول رقم 38: التغييرات في تصميم الشقة.

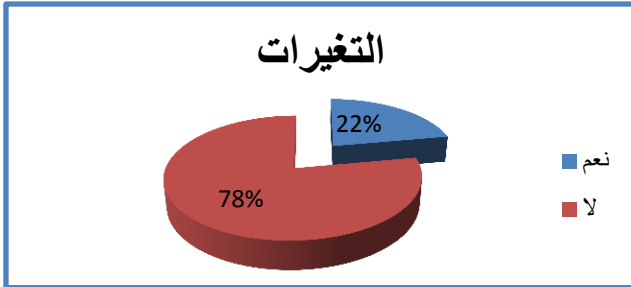


التعيين	العدد	النسبة
نعم	10	66.66
لا	5	33.33
المجموع	15	100

حي 200 مسكن :

رسم بياني رقم 27: التغييرات في تصميم الشقة.

جدول رقم 39: التغييرات في تصميم الشقة.



التعيين	العدد	النسبة
نعم	5	25
لا	15	75
المجموع	20	100

التحليل :

بالنسبة لحي 150 مسكن :

اغلبية السكان 66,66% يريدون اجراء تغييرات على شققهم ،ونسبة ضئيلة 33,33% لا يريدون اجراء التغيير.

بالنسبة لحي 200 مسكن :

الاغلبية القصوى (75%) لا يريدون اجراء تغييرات على مستوى شققهم ونسبة ضئيلة جدا (25%) يريدون التغيير .

المقارنة :

معظم سكان حي 150 مسكن يريدون اجراء تغييرات على مستوى شققهم وذلك راجع الى قدم الحي وقدم التصميم والنقص في التمويل على غرار حي 200 مسكن الذي معظم سكانه رافضين التغيير لوجود تصاميم تلي حاجياتهم .

السؤال التاسع: هل الدهان بنوعية جيدة ؟
حي 150 مسكن :

رسم بياني رقم 28: التوزيع النسبيلنوعية لدهان.

جدول رقم 40: نوعية الدهان.

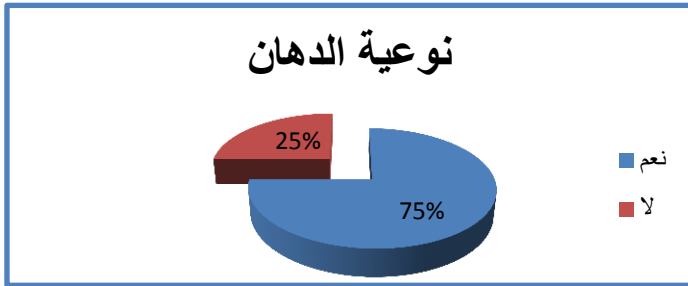


التعيين	العدد	النسبة
نعم	00	00%
لا	100	100%
المجموع	100	100%

حي 200 مسكن :

رسم بياني رقم 29: التوزيع النسبيلنوعية لدهان.

جدول رقم 41: نوعية الدهان.



التعيين	العدد	النسبة
نعم	15	75%
لا	5	25%
المجموع	20	100%

التحليل:

بالنسبة لحي 150 مسكن :

نسبة 100% كان رأيهم ان نوعية الدهان رديئة وانعدام الذين يوافقون على ان نوعية الدهان جيدة .

بالنسبة لحي 200 مسكن :

اغلبية السكان 75% كان رأيهم بان نوعية الدهان جيدة ، و نسبة صغيرة 25% كان رأيهم العكس .

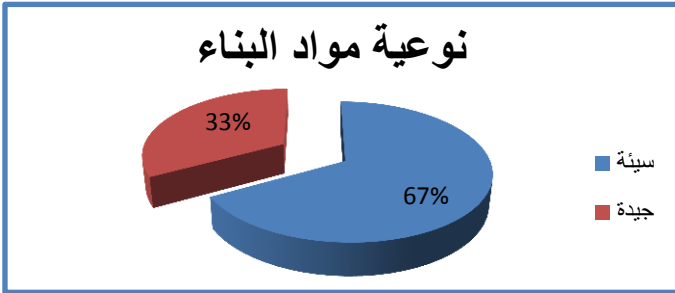
المقارنة :

النسبة مختلفة تماما بين الحيين وفي رأي السكان حي 150 مسكن نوعية الدهان رديئة وذلك عائد ذوق الساكن مع قدم الحي ايضا اما حي 200 مسكن في رأيهم نوعية افضل استعملت الدهان .

السؤال العاشر: مواد البناء المستعملة هل هي جيدة أم سيئة؟

حي 150 مسكن :

رسم بياني رقم 30: التوزيع النسبي لنوعية مواد البناء.

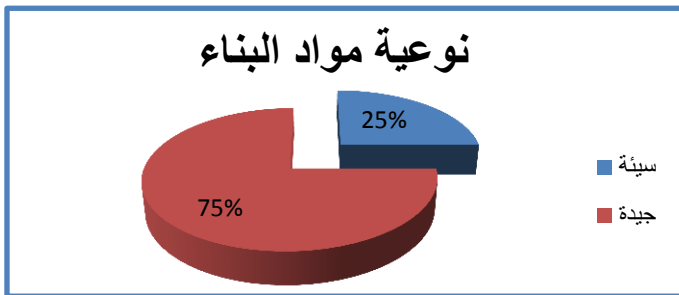


جدول رقم 42: نوعية مواد البناء.

التعيين	العدد	النسبة
سيئة	10	66.66
جيدة	5	33.33
المجموع	15	100

حي 200 مسكن :

رسم بياني رقم 31: التوزيع النسبي لنوعية مواد البناء.



جدول رقم 43: نوعية مواد البناء.

التعيين	العدد	النسبة
سيئة	5	25
جيدة	15	75
المجموع	20	100

التحليل :

بالنسبة لحي 150 مسكن :

نسبة السكان الذين تم استجوابهم وكانت اجابتهم ان مواد البناء سيئة كانت نسبة تفوق النصف 66.66% والنسبة الباقية 33.33% كان رايهم بان المواد جيدة.

بالنسبة لحي 200 مسكن:

اغلبية السكان كان قولهم بان المواد المستعملة جيدة 75% ونسبة 25% كان رايهم العكس بان المواد المستعملة سيئة .

المقارنة :

مواد البناء المستعملة في حي 150 مسكن سيئة للغاية وذلك راجع لقدم الحي على غرار حي 200 مسكن مواده جيدة وذلك راجع لان حي جديد .

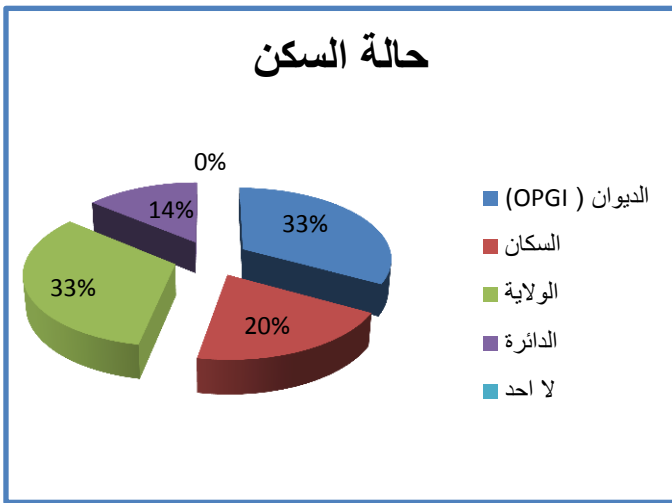
• المحور الثالث: اسئلة حول الاطار الغير مبني (منالساؤل6 إلى10).

السؤال الحادي عشر: من هو المسؤول في نظرك عن نظافة وصيانة المساحات الغير مبنية؟

حي 150 مسكن :

رسم بياني رقم32: المسؤول عن النظافة والصيانة.

جدول رقم44:المسؤول عن النظافة والصيانة.

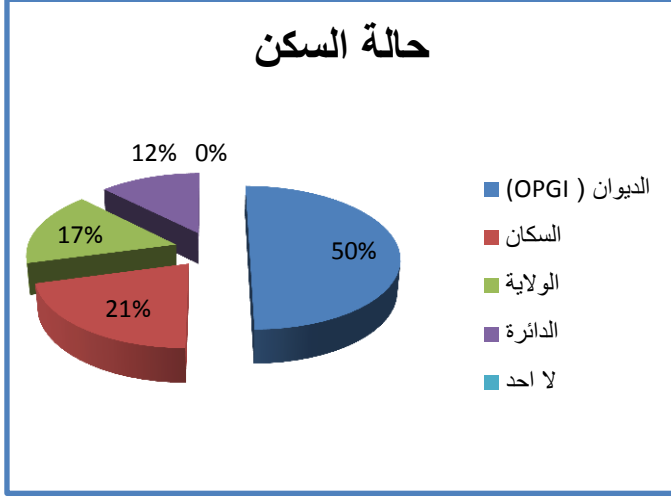


التعيين	العدد	النسبة
الديوان (OPGI)	5	33.33
السكان	3	20
الولاية	5	33.33
الدائرة	2	13,33
لا أحد	00	00
المجموع	15	100

حي 200 مسكن :

رسم بياني رقم 33: المسؤول عن النظافة والصيانة.

جدول رقم 45: المسؤول عن النظافة والصيانة.



التعيين	العدد	النسبة
الديوان) (OPGI	9	60
السكان	5	25
الولاية	3	20
الدائرة	3	15
لا أحد	00	00
المجموع	20	100

التحليل :

بالنسبة لحي 150 مسكن :

كانت النسبة متساوية بين الديوان الوطني OPGI و الولاية بنسبة 33.33% و النسبة الباقية ما بين الدائرة و السكان بنسب محصورة بين 13.33% و 20%.

بالنسبة لحي 200 مسكن :

كانت نسبة الديوان OPGI اعلى نسبة 60% ثم تليه السكان بنسبة 25% ،الولاية في المركز الثالث بنسبة 20% و اخيرا الدائرة بنسبة 15% .

المقارنة :

اكبلا نسبة في الحيين كانت للديوان حيث انه المسؤول الاول ثم بنسب متقاربة (السكان و الولاية والدائرة) .

السؤال الثاني عشر: ما هي المؤسسات التي تتدخل دائما في الحي؟

السؤال الثالث عشر: هل العناصر الاتية موجودة في الحي قبل تسليم السكنات ام بعد:

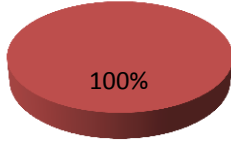
ا-مساحات اللعب:

حي 150 مسكن :

رسم بياني رقم 34: وقت انشاء مساحات اللعب.

جدول رقم 46: وقت انشاء مساحات اللعب.

انشاء مساحات اللعب



■ قبل
■ بعد

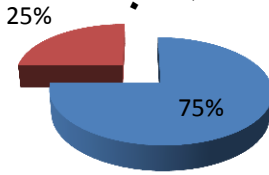
التعيين	العدد	النسبة
قبل	00	00
بعد	15	100
المجموع	15	100

حي 200 مسكن :

رسم بياني رقم 35: وقت انشاء مساحات اللعب.

جدول رقم 47: وقت انشاء مساحات اللعب.

انشاء مساحات اللعب



■ قبل
■ بعد

التعيين	العدد	النسبة
قبل	15	75
بعد	05	25
المجموع	20	100

التحليل :

بالنسبة لحي 150 مسكن :

السكان الذين تم استجوابهم قالوا بان مساحات اللعب متواجدة بعد تسليم السكنات ونسبتهم كاملة 100%.

بالنسبة لحي 200 مسكن :

اغلبية السكان 75 % قالوا بان مساحات اللعب متواجدة مع السكنات و25% قالوا العكس بان هذه المساحات لم تتواجد مع السكنات .

المقارنة :

في حي 150 مسكن مساحات اللعب كانت متواجدة على غرار حي 200 مسكن الذي فيه نسبة 25% نفوا تواجد مساحات اللعب وذلك راجع الى عدم تواجدهم عند تسليم السكنات

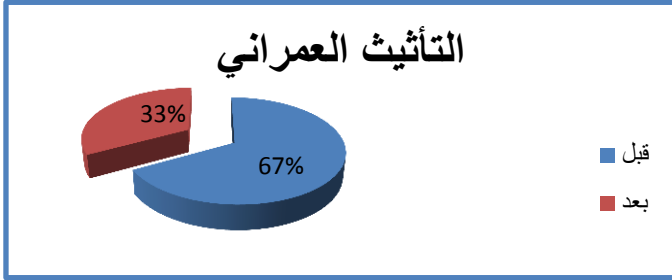
ب- التأثيث العمراني:

حي 150 مسكن :

جدول رقم 48: وقت انشاء التأثيث

رسم بياني رقم 36: وقت انشاء التأثيث العمراني.

التعيين	العدد	النسبة
قبل	10	66,66
بعد	05	33,33
المجموع	15	100

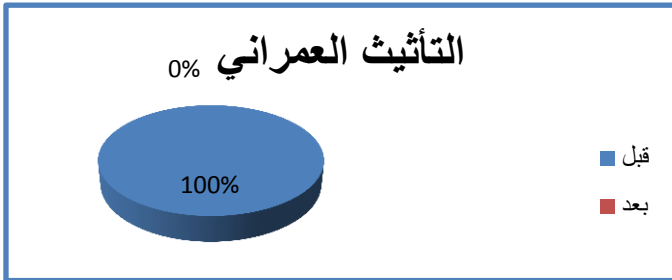


حي 200 مسكن :

جدول رقم 49: وقت انشاء التأثيث العمراني.

رسم بياني رقم 37: وقت انشاء التأثيث العمراني.

التعيين	العدد	النسبة
قبل	20	100
بعد	00	00
المجموع	20	100



التحليل :

بالنسبة لحي 150 مسكن :

نسبة 66.66% قالوا بان الاثاث العمراني كان متواجد مع السكنات ونسبة 33,33% نفوا تواجد الاثاث.

بالنسبة لحي 200 مسكن :

كل السكان المستجوبون اي نسبة 100% ايدوا تواجد الاثاث العمراني مع السكنات .

المقارنة :

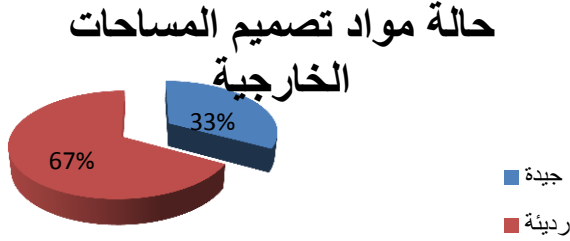
اختلاف النسب في حي 150 مسكن بين الذين ايدوا والذين نفوا تواجد الاثاث العمراني وذلك راجع ربما لانهم

ليسوا من الاولين في السكن على غرار حي 200 مسكن حيث كل السكان ايدوا تواجد الاثاث العمراني .

السؤال الرابع عشر: حالة مواد تصميم المساحات الخارجية؟

حي 150 مسكن :

رسم بياني رقم 38: حالة مواد تصميم المساحات الخارجية.

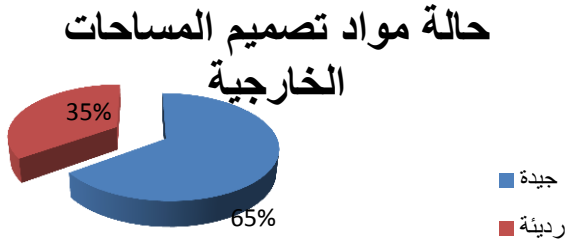


جدول رقم 50: حالة مواد تصميم المساحات الخارجية.

التعيين	العدد	النسبة
جيدة	05	33,33
رديئة	10	66,66
المجموع	15	100

حي 200 مسكن :

رسم بياني رقم 39: حالة مواد تصميم المساحات الخارجية.



جدول رقم 51: حالة مواد تصميم المساحات الخارجية.

التعيين	العدد	النسبة
جيدة	13	65
رديئة	7	35
المجموع	20	100

التحليل :

بالنسبة لحي 150 مسكن :

الاجلبية القصوى 66,66 % قالوا بان حالة مواد تصميم المساحات الخارجية رديئة و نسبة 33,33% رايهم حالة مواد التصميم جيدة .

بالنسبة لحي 200 مسكن :

نسبة 65% من السكان كانت اراءهم بان مواد التصميم جيدة على غرار نسبة 35 % منهم قالو بانها رديئة .

المقارنة :

في حي 150 مسكن حالة المواد رديئة وذلك لقدم الحي اما في حي 200 مسكن فحالة المواد جيدة .

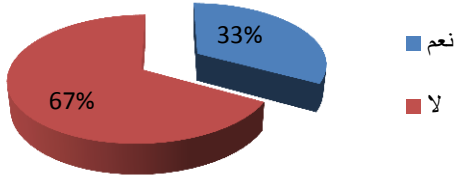
السؤال الخامس عشر:

حي 150 مسكن :

رسم بياني رقم 40: هل الحي نظيف ام لا.

جدول 52: هل الحي نظيف ام لا.

حالة السكن



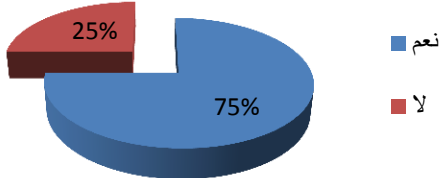
التعيين	العدد	النسبة
نعم	5	33,33
لا	10	66,66
المجموع	15	100

حي 200 مسكن :

رسم بياني رقم 41: هل الحي نظيف ام لا.

جدول 53: هل الحي نظيف ام لا.

حالة السكن



التعيين	العدد	النسبة
نعم	15	75
لا	5	25
المجموع	20	100

التحليل :

بالنسبة لحي 150 مسكن :

راي معظم السكان (66,66%) بان الحي غير نظيف و (33,33%) رايهم الحي نظيف .

بالنسبة لحي 200 مسكن :

الاغلبية من السكان 75% قالوا بان الحي نظيف وقله منهم 25% قالوا بان الحي غير نظيف .

المقارنة :

في حي 150 مسكن كانت الاغلبية من السكان قالوا بان الحي غير نظيف وهذا راجع ربما الى نقص التنظيف من قبل البلدية او من قبل السكان بحد ذاتهم اما حي 200 مسكن فالغلبية كانت لتايد نظافة الحي .

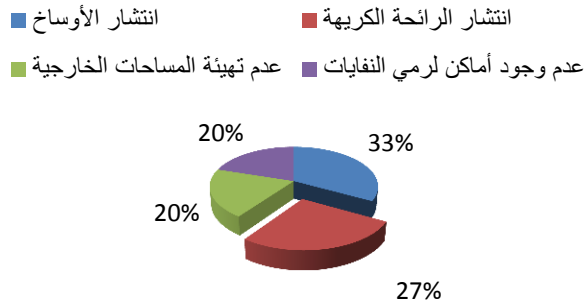
السؤال السادس عشر: ما هي العناصر المشوهة للحي؟

حي 150 مسكن :

رسم بياني رقم 42:العناصر المشوهة للحي.

جدول 54:العناصر المشوهة للحي.

العناصر المشوهة للحي



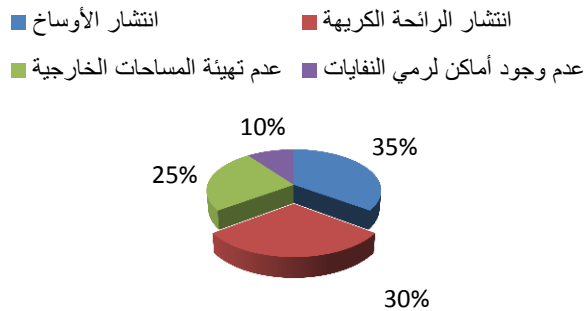
التعيين	العدد	النسبة
انتشار الأوساخ	5	33,33
انتشار الرائحة الكريهة	4	26,66
عدم تهيئة المساحات الخارجية	03	20
عدم وجود أماكن لرمي النفايات	03	20
المجموع	15	100

حي 200 مسكن :

رسم بياني رقم 43:العناصر المشوهة للحي.

جدول 55:العناصر المشوهة للحي.

العناصر المشوهة للحي



التعيين	العدد	النسبة
انتشار الأوساخ	7	35
انتشار الرائحة الكريهة	6	30
عدم تهيئة المساحات الخارجية	5	25
عدم وجود أماكن لرمي النفايات	2	10
المجموع	20	100

التحليل :

بالنسبة لحي 150 مسكن :

من الاسباب المشوهة للحي و المحتلة النسبة الاكبر هي انتشار الاوساخ 33,33 % و نسبة 26,66 % انتشار الرائحة الكريهة و ايضا بنسبة متساوية بين عدم تهيئة المساحات الخارجية 20% وعدم وجود امكان لرمي النفايات 20%

بالنسبة لحي 200 مسكن :

السبب الاول والرئيسي لتشوه الحي هو انتشار الاوساخ بنسبة 35% وبنفس النسبة انتشار الرائحة الكريهة 30% ثم تليه عدم تهيئة المساحات الخارجية 20% وعدم وجود اماكن لرمي النفايات 10%.

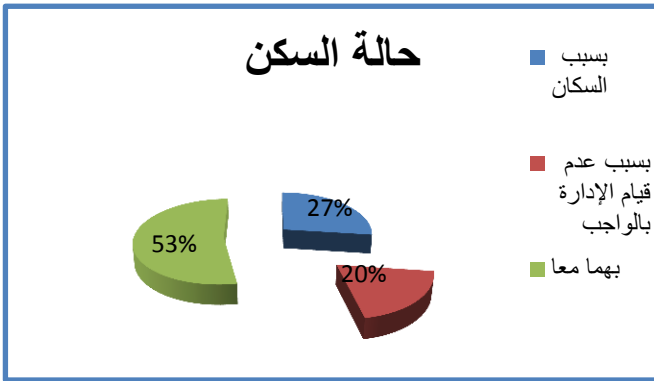
المقارنة:

السبب الرئيسي هو انتشار الاوساخ وهو ناتج عن عدم وجود اماكن لرمي النفايات و عدم تهيئة المساحات الخارجية وكل هذا ينتج عنه انتشار الروائح الكريهة وهذا متوفر في كل من الحيين بنسب متقاربة .

السؤال السابع عشر: ما هي أسباب عدم نظافة الحي؟

حي 150 مسكن:

رسم بياني رقم 44: أسباب عدم نظافة الحي.

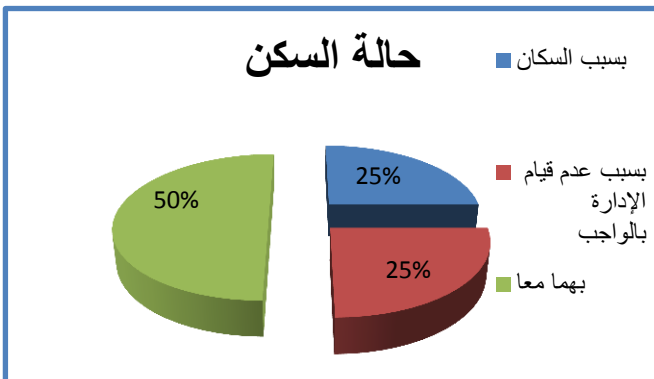


جدول رقم 56: أسباب عدم نظافة الحي.

التعيين	العدد	النسبة
بسبب السكان	4	26.66
بسبب عدم قيام الإدارة بالواجب	3	20
بهما معا	8	53,33
المجموع	15	100

حي 200 مسكن:

رسم بياني رقم 45: أسباب عدم نظافة الحي.



جدول رقم 57: أسباب عدم نظافة الحي.

التعيين	العدد	النسبة
بسبب السكان	5	25
بسبب عدم قيام الإدارة بالواجب	5	25
بهما معا	10	50
المجموع	20	100

التحليل :

بالنسبة لحي 150 مسكن :

السبب الرئيسي في رأي السكان هو السكان وعدم قيام الادارة بواجبها حيث اخذت اكبر نسبة 53.33 % و نسبة بسبب السكان كانت 26,66 % ونسبة بسبب الادارة 20 %.

بالنسبة لحي 200 مسكن :

اكبر نسبة كانت للسكان وعدم قيام الادارة بالواجب 50 % وبعدها تحتل الادارة 25 % من المتسبب في عدم نظافة الحي وبعدها السكان بنسبة 25 %.

المقارنة :

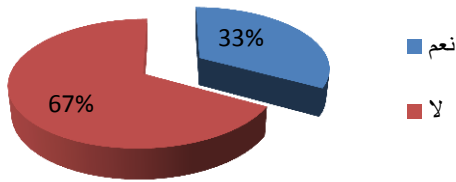
المتسبب الرئيسي في عدم نظافة الحي من الدرجة الاولى هم السكان وذلك راجع الى تربيتهم وعدم وعيهم بالضرر الناتج عن تراكم الاوساخ ثم يأتي دور السلطة ايضا وعدم قيامها بعملها .

السؤال الثامن عشر: هل قام الديوان (OPGI) بعملية توعية للسكان؟

حي 150 مسكن:

رسم بياني رقم 46: توعية الديوان للسكان.

توعية (OPGI) للسكان .



جدول 58: توعية (OPGI) للسكان .

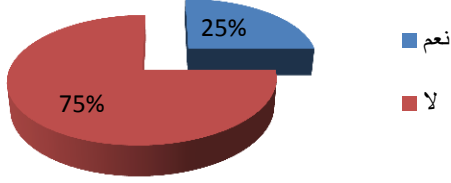
التعيين	العدد	النسبة
نعم	05	33,33
لا	10	66,66
المجموع	15	100

حي 200 مسكن:

رسم بياني رقم 47: توعية الديوان للسكان.

جدول 59: توعية (OPGI) للسكان .

توعية (OPGI) للسكان .



التعيين	العدد	النسبة
نعم	05	25
لا	15	75
المجموع	20	100

التحليل :

بالنسبة لحي 150 مسكن :

اكبر نسبة 66.66% كانت لعدم وجود التوعية من قبل OPGI و 33.33% لوجود التوعية من قبل OPGI.

بالنسبة لحي 200 مسكن :

اعلى نسبة كانت لعدم التوعية من قبل OPGI (75%) و نسبة 25% كان رايهم وجود التوعية من قبل OPGI.

المقارنة :

نستطيع القول ان التوعية شبه منعدمة من قبل OPGI في كل من الحيين .

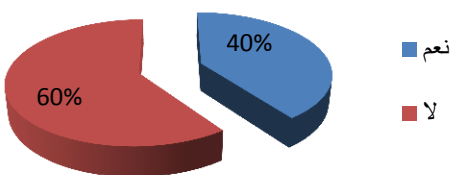
السؤال التاسع عشر: هل النشاط الذي تقوم به الإدارة بالحي كاف؟

حي 150 مسكن:

رسم بياني رقم 48: اكتفاء نشاط الادارة ام لا .

جدول 60: اكتفاء نشاط الادارة ام لا .

نشاط الادارة .



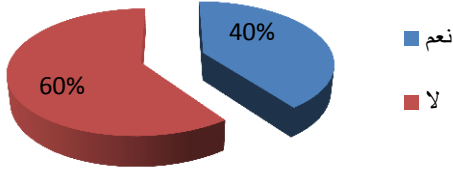
التعيين	العدد	النسبة
نعم	6	40
لا	9	60
المجموع	15	100

حي 200 مسكن:

رسم بياني رقم 49: اكتفاء نشاط الادارة ام لا .

جدول رقم 61: اكتفاء نشاط الادارة ام لا .

نشاط الادارة.



التعيين	العدد	النسبة
نعم	08	40
لا	12	60
المجموع	20	100

التحليل :

بالنسبة لحي 150 مسكن :

نشاط الادارة غير كاف حسب النسبة فالإجابة بنعم 40%، و لا هي 60%.

بالنسبة لحي 200 مسكن :

لم يكن نشاط الادارة كاف حسب النسبة لان نسبة السكان الذين قالو لا هي 60%، و الذين قالو نعم هم 40% فقط.

المقارنة :

في كل من الحيين نشاط الادارة غير كافي وبذلك نعتبرها غير قائمة بواجبها اتجاه الاحياء المعنية .

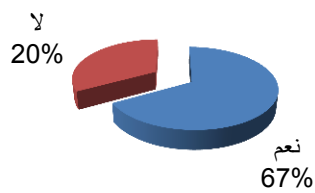
السؤال عشرون: برأيك، هل يجب تهيئة الحي؟

حي 150 مسكن:

رسم بياني رقم 50: التوزيع النسبي للرأي في تهيئة الحي.

جدول رقم 62: الرأي في تهيئة الحي.

الرأي في تهيئة الحي



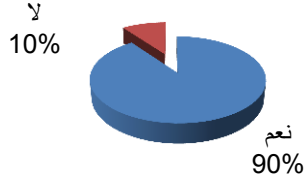
التعيين	العدد	النسبة
نعم	10	66,66
لا	5	33,33
المجموع	15	100

حي 200 مسكن:

رسم بياني رقم 51: التوزيع النسبي للرأي في تهيئة الحي.

جدول رقم 63: الرأي في تهيئة الحي.

الرأي في تهيئة الحي



التعيين	العدد	النسبة
نعم	18	90
لا	02	10
المجموع	20	100

التحليل :

بالنسبة لحي 150 مسكن :

نسبة السكان المؤيدين لتهيئة الحي 66.66% ونسبة 33,33% رافضين تهيئة الحي.

بالنسبة لحي 200 مسكن:

أكبر نسبة 90% في الحي كانت للمؤيدين لفكرة تهيئة الحي ونسبة 10% رافضة لتهيئة الحي .

المقارنة :

نفس الآراء في كل من الحيين وذلك بنسب عالية ومقاربة وكل السكان يريدون تهيئة الحي .

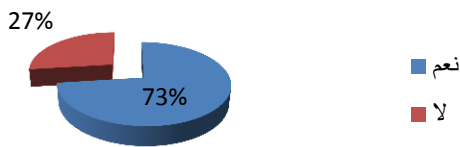
السؤال واحد وعشرون: هل أنت مستعد للاعتناء به في حالة تهيئته؟

حي 150 مسكن:

رسم بياني رقم 52: الاستعداد للاعتناء بالحي.

جدول رقم 64: الاستعداد للاعتناء بالحي.

الاستعداد للاعتناء بالحي

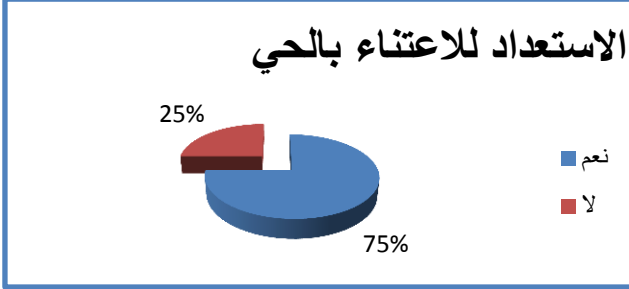


التعيين	العدد	النسبة
نعم	11	73,33
لا	04	26.66
المجموع	15	100

حي 200 مسكن:

رسم بياني رقم 53: الاستعداد للاعتناء بالحي.

نعم



جدول رقم 65: الاستعداد للاعتناء بالحي.

التعيين	العدد	النسبة
نعم	15	75
لا	5	25
المجموع	20	100

التحليل:

بالنسبة لحي 150 مسكن :

نسبة 73,33% مستعدون للاعتناء بالحي بعد تهيئته ونسبة ضئيلة 26,66% من السكان غير مستعدين للاعتناء بالحي .

بالنسبة لحي 200 مسكن :

75% من سكان الحي مستعدين للاعتناء به بعد تهيئته و الباقي 25% ليسوا مستعدين .

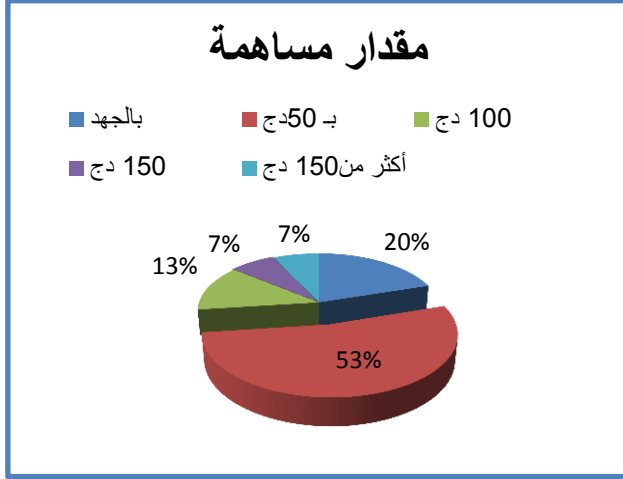
المقارنة :

في كل من الحيين نسبة كبيرة جدا من السكان المستعدين للاعتناء بالحي بعد تهيئته وذلك من اجل ضمان صورة اجمل وانظف للحي .

السؤال الثاني وعشرون: ما هي مساهمتك الاعتناء بالحي؟

حي 150 مسكن:

رسم بياني رقم 45: مقدار مساهمة في الاعتناء بالحي.

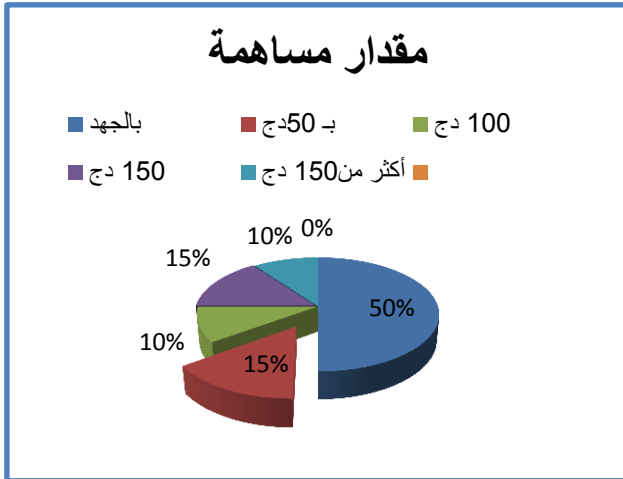


جدول رقم 66: مقدار مساهمة في الاعتناء.

التعيين	العدد	النسبة
بالجهد	3	20
ب 50 دج	8	53,33
دج 100	2	13,33
دج 150	1	6,66
أكثر من 150 دج	1	6,66
المجموع	15	100

حي 200 مسكن:

رسم بياني رقم 55: مقدار مساهمة في الاعتناء بالحي.



جدول رقم 67: مقدار مساهمة في الاعتناء.

التعيين	العدد	النسبة
بالجهد	10	50
ب 50 دج	3	15
دج 100	2	10
دج 150	3	15
أكثر من 150 دج	2	10
المجموع	20	100

التحليل :

بالنسبة لحي 150 مسكن :

أكبر نسبة كانت للمساهمين بالجهد 20% ويليها نسبة المساهمين ب 50 دج (53.33%) ثم نسبة المساهمين ب 150 دج (6,66%) و نسبة المساهمين بأكثر من 150 دج (6,66%) و أخيراً نسبة المساهمين ب 100 دج (13,33%)

بالنسبة لحي 200 مسكن :

أكبر نسبة كانت للمساهمين بالجهد 50% ويليها نسبة المساهمين ب 50 دج (15%) ثم نسبة المساهمين ب 150 دج (15%) و نسبة المساهمين بأكثر من 150 دج (10%) و أخيراً نسبة المساهمين ب 100 دج (10%).

المقارنة :

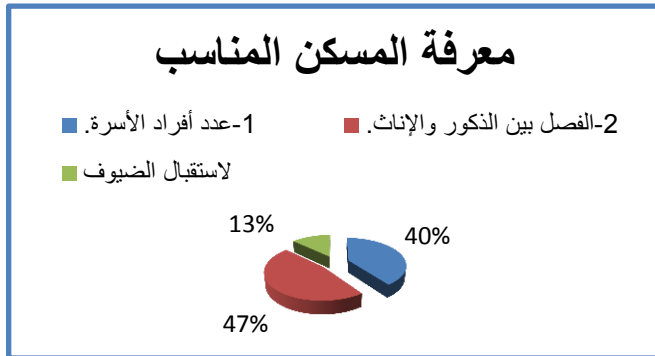
في كل من الحيين تواجد المساهمين مهما كانت طريقة المساهمة وذلك من اجل الحصول على حي نقي وجميل .

• المحور الرابع: أسئلة متعلقة بالتغيرات التي يجربها الساكن على المسكن:

السؤال الثالث و العشرون: هل تعتقد أن المسكن مناسب لاحتياجاتك من حيث:

حي 150 مسكن:

رسم بياني رقم 56: معرفة المسكن مناسب.

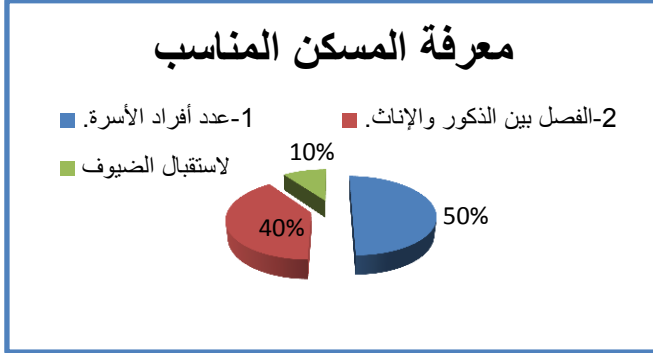


جدول رقم 68: معرفة المسكن مناسب

النسبة	العدد	التعيين
40	6	عدد أفراد الأسرة
46,66	7	فصل بين الذكور والإناث
13,33	02	-لاستقبال الضيوف
100	15	المجموع

حي 200 مسكن:

رسم بياني رقم 57: معرفة المسكن مناسب.



جدول رقم 69: معرفة المسكن مناسب

التعيين	العدد	النسبة
عدد أفراد الأسرة	10	50
فصل بين الذكور والإناث	06	40
-لاستقبال الضيوف	04	10
المجموع	20	100

التحليل:

بالنسبة لحي 150 مسكن:

إن نسبة الذي يقولون ان المسكن مناسب لعدد افراد العائلة هي 40%، وباقي الذي يقولون انه مناسب للفصل بين الاناث و الذكور بنسبة 46,66% و النسبة بالنسبة للاستقبال الضيوف هي 13.33%..

بالنسبة لحي 200 مسكن :

إن نسبة الذي يقولون ان المسكن مناسب لعدد افراد العائلة هي 50%، وباقي الذي يقولون انه مناسب للفصل بين الاناث و الذكور بنسبة 40% و النسبة بالنسبة للاستقبال الضيوف هي 10%..

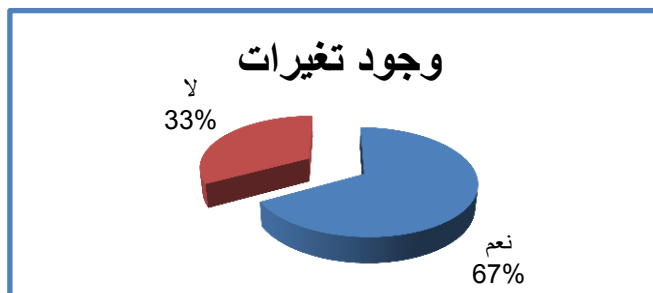
المقارنة :

حي 150 مسكن مناسب لعدد افراد العائلة وبالاساس الفصل بين الذكور والاناث ام حي 200 مسكن مناسب لعدد افراد العائلة وليس مناسب للفصل بين الاناث والذكور وكلا الحين ليسا مناسبين لاقامة الولايم.

السؤال الرابع والعشرون: هل قمت بتغيير على مستوى مسكنك؟

حي 150 مسكن:

رسم بياني رقم 58: وجود تغيرات ام لا.

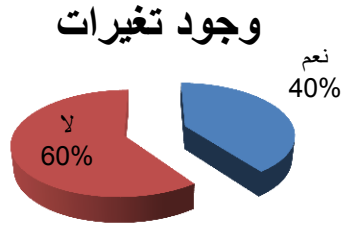


جدول رقم 70: وجود تغيرات ام لا.

التعيين	العدد	النسبة
نعم	10	66,66
لا	05	33.33
المجموع	15	100

حي 200 مسكن:

رسم بياني رقم 58: وجود تغيرات ام لا.



جدول رقم 71: وجود تغيرات ام لا.

التعيين	العدد	النسبة
نعم	08	40
لا	12	60
المجموع	20	100

التحليل:

بالنسبة لحي 150 مسكن :

بنسبة 66,66% اجروا تغييرات على مستوى مساكنهم وبنسبة 33,33% لم يجروا أي تغيير.

بالنسبة لحي 200 مسكن :

40% من المستجوبون قاما بتغيير على مستوى مساكنهم و 60% منهم لم يحدثوا اي تغيير .

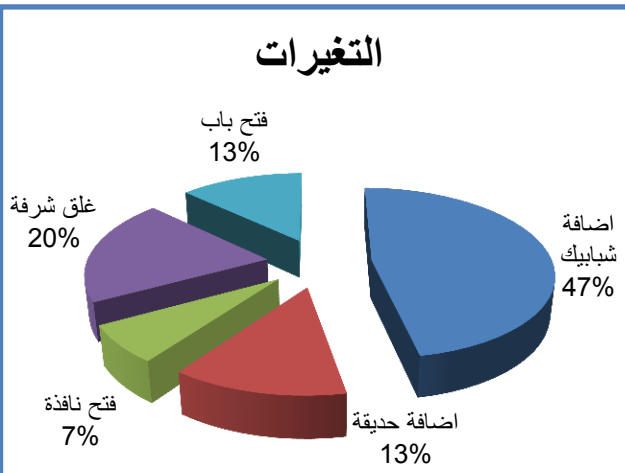
المقارنة :

اغلبية سكان حي 150 مسكن احدثوا تغييرات على مستوى مساكنهم اما حي 200 مسكن فالاغلبية لم يحدثوا التغيير مما يدل على ان حي 200 مسكن افضل من حي 150 مسكن من حيث التصميم.

-إذا كانت الإجابة نعم حدد الحالة:

حي 150 مسكن:

رسم بياني رقم 60: التغيرات في المسكن.



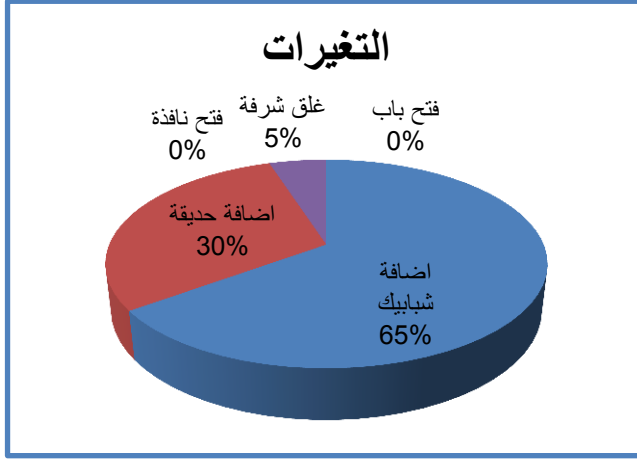
جدول رقم 72: التغيرات في المسكن.

التعيين	العدد	النسبة
إضافة شبايك	7	46.66
إضافة حديقة.	02	13.33
فتح نافذة.	01	6,66
غلق شرفة	03	20
فتح باب.	02	13,33
المجموع.	15	100

حي 200 مسكن:

رسم بياني رقم 61: التغيرات في المسكن.

جدول رقم 73: التغيرات في المسكن.



التعيين	العدد	النسبة
إضافة شبابيك	13	65
إضافة حديقة.	06	30
فتح نافذة.	00	00
إغلاق شرفة	01	5
فتح باب.	00	00
المجموع.	20	100

التحليل:

بالنسبة لحي 150 مسكن :

فإنه خضع لكل أنواع التغييرات حيث أن أكبر نسبة كانت لإضافة شبابيك بنسبة 46,66%، تلتها التغييرات الخاصة بإغلاق شرفات بنسبة 20%، أما باقي التغييرات فقد كانت بين نسب صغيرة.

بالنسبة لحي 200 مسكن :

كان عرضة للتغيير الخاص بإضافة شبابيك بنسبة 65%،

المقارنة :

ان التغييرات التي قام بها السكان من أجل إيجاد حل لمشكلة سواء كانت تصميمية أو أمنية أو شخصية فإننا نجد حي 150 مسكن الأكثر عرضة للتغيير.

السؤال الخامس و العشرون : لماذا قمت بالتغيير ؟

حي 150 مسكن:

رسم بياني رقم 62: سبب قيام بالتغيير.

المبيعات



جدول رقم 74: سبب قيام بالتغيير

التعيين	العدد	النسبة
ضيق المسكن	4	26,66
نقص عدد الغرف	2	13,33
نقص المساحة في الغرف	4	26,66
وجود شرفات غير مستعملة	0	0
الحرمة	3	20
الأمان والأمن	2	13,33
استغلال الفضاء الخارجي للمسكن	0	00
تموضع الغرف في المسكن	00	00
المجموع	15	100

حي 200 مسكن:

رسم بياني رقم 63: سبب القيام بالتغيير.

المبيعات



جدول رقم 75: سبب القيام بالتغيير

التعيين	العدد	النسبة
ضيق المسكن	04	20
نقص عدد الغرف	03	15
نقص المساحة في الغرف	02	10
وجود شرفات غير مستعملة	02	10
الحرمة	03	15
الأمان والأمن	03	15
استغلال الفضاء الخارجي للمسكن	00	0
تموضع الغرف في المسكن	03	15
المجموع	20	100

التحليل:

بالنسبة لحي 150 مسكن :

إن نسبة الذي قاموا بالتغييرات يقولون ان السبب في التغيير هو ضيق المسكن، نقص المساحة في الغرف حيث كانت لديهم نفس النسبة وهي 26.66% و باقي الاقتراحات كاتن لديهم نسب محصورة بين 20% و 13.33%.

بالنسبة لحي 200 مسكن :

إن نسبة الذي قاموا بالتغييرات يقولون ان السبب في التغيير هو ضيق المسكن 20%، نقص المساحة في الغرف 15% و تموضع الغرف في المسكن 15% باقي الاقتراحات كاتن لديهم نفس النسبة و هي نسبة ضعيفة تقدر ب 10%.

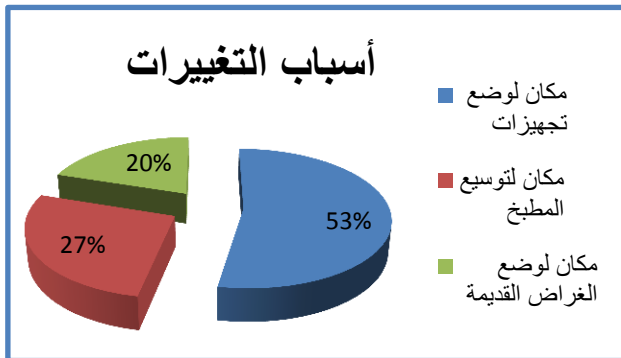
المقارنة:

تعددت الاسباب حيث انها كانت ينسب متقاربة بين الحيين وتعدد الاسباب ناتج عن ثقافة المجتمع وطريقة عيشه.

السؤال السادس و العشرون: ما تمثل الشرفة بالنسبة إليك؟

حي 150 مسكن :

رسم بياني رقم 64: تمثيل الشرفة بالنسبة إلى السكان.



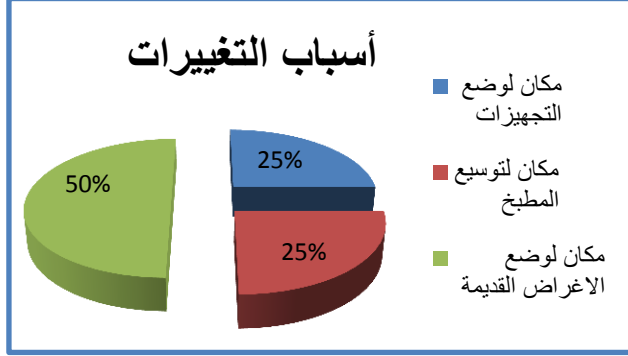
جدول رقم 76: تمثيل الشرفة بالنسبة إلى السكان.

التعيين	العدد	النسبة
مكان لوضع تجهيزات	8	53.33
مكان لتوسيع المطبخ	04	26.66
مكان لوضع الأغراض القديمة	03	20
المجموع	15	100

حي 200 مسكن:

رسم بياني رقم 65: تمثيل الشرفة بالنسبة إلى السكان.

جدول رقم 77: تمثيل الشرفة بالنسبة إلى السكان.



التعيين	العدد	النسبة
مكان لوضع تجهيزات	5	25
مكان لتوسيع المطبخ	5	25
مكان لوضع الأغراض القديمة	10	50
المجموع	20	100

التحليل :

بالنسبة لحي 150 مسكن :

إن نسبة الذين تمثل لهم الشرفة مكان لوضع الاجهزة هي 53.33% و مكان لتوسيع المطبخ هي 26.66% ، و الذين تمثل لهم الشرفة مكان لوضع الاغراض نسبتهم هي 20%.

اما بالنسبة لحي 200 مسكن:

إن نسبة الذين تمثل لهم الشرفة مكان لوضع الاجهزة و مكان لتوسيع المطبخ هي نسبة 25%، و الذين تمثل لهم الشرفة مكان لوضع الاغراض نسبتهم هي 20%.

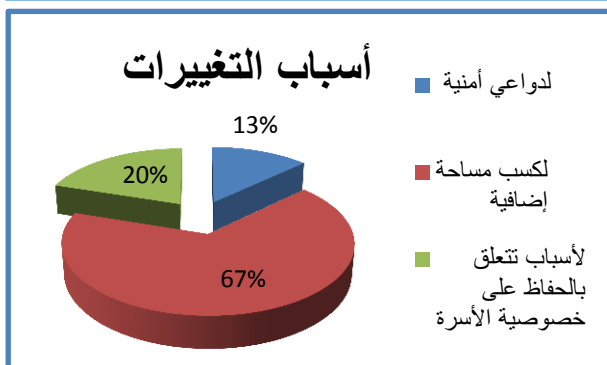
المقارنة :

استعمال الشرفة في حي 150 مسكن يكمن بنسبة كبيرة وضع التجهيزات اما حي 200 مسكن فنسبة كبيرة ومتساوية بين وضع التجهيزات وتوسيع المطبخ .

السؤال السابع و عشرون: هل تعتقد أن الاتجاه نحو غلق الشرفات هو:

حي 150 مسكن:

رسم بياني رقم 66: التوزيع النسبي لأسباب التغييرات.

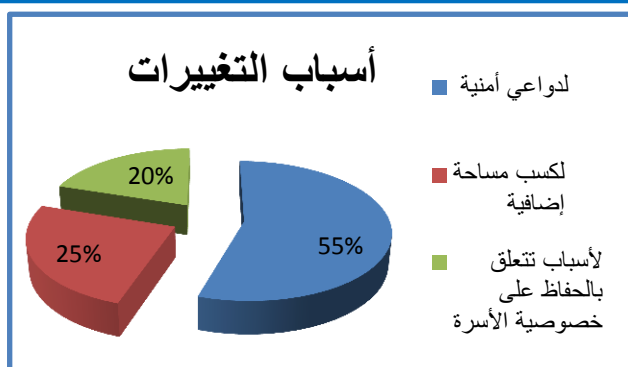


جدول رقم 78: أسباب التغييرات.

التعيين	العدد	النسبة
لدواعي أمنية	2	13.33
لكسب مساحة إضافية	10	66.66
لأسباب تتعلق بخصوصية الأسرة	03	20
المجموع	15	100

حي 200 مسكن:

رسم بياني رقم 67: التوزيع النسبي لأسباب التغييرات.



جدول رقم 79: أسباب التغييرات.

التعيين	العدد	النسبة
لدواعي أمنية	11	55
لكسب مساحة إضافية	5	25
لأسباب تتعلق بخصوصية الأسرة	04	20
المجموع	20	100

التحليل:

بالنسبة لحي 150 مسكن :

إن نسبة غلق الشرفات التي لديها أكبر نسبة و هي 66.66% لكسب مساحة إضافية، ونسبة 13.33% لدواعي أمنية، والنسبة 20% لأسباب تتعلق بالحفاظ على خصوصية الأسرة .

بالنسبة لحي 200 مسكن :

إن نسبة غلق الشرفات التي لديها أكبر نسبة و هي 55% لدواعي أمنية، ونسبة 25% لكسب مساحة إضافية، والنسبة 20% لأسباب تتعلق بالحفاظ على خصوصية الأسرة .

المقارنة :

في كل من الحيين سبب غلق الشرفات هو اما لكسب مساحة أكبر او دواعي امنية حيث من اجل خصوصية الاسر فنسبتها صغيرة ومتقاربة لدى الحيين معا .

• المحور الخامس: أسئلة متعلقة بسلوكيات الساكن

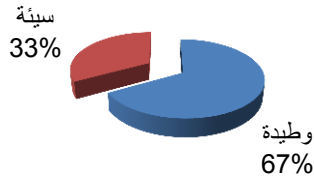
السؤال الثامن وعشرون: كيف هي العلاقة بين أفراد أسرته؟

حي 150 مسكن:

رسم بياني رقم 68:نسبة العلاقة مع أفراد الأسرة.

جدول رقم 80: العلاقة مع أفراد الأسرة.

العلاقة مع الافراد



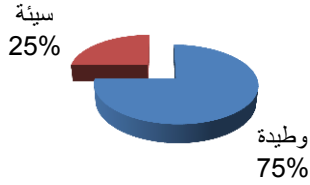
التعيين	العدد	النسبة
وطيدة	10	66.66
سيئة	05	33.33
المجموع	15	100

حي 200 مسكن:

رسم بياني رقم 69:نسبة العلاقة مع أفراد الأسرة.

جدول رقم 81: العلاقة مع أفراد الأسرة.

العلاقة مع الافراد



التعيين	العدد	النسبة
وطيدة	15	75
سيئة	05	25
المجموع	20	100

التحليل :

بالنسبة لحي 150 مسكن :

نسبة الذين علاقتهم وطيدة مع افراد الاسرة هي 66.66% ونسبة 26.66% علاقتهم سيئة مع افراد اسرتهم .

بالنسبة لحي 200 مسكن :

نسبة الذين علاقتهم وطيدة مع افراد الاسرة هي 75% ونسبة 25% علاقتهم سيئة مع افراد اسرتهم .

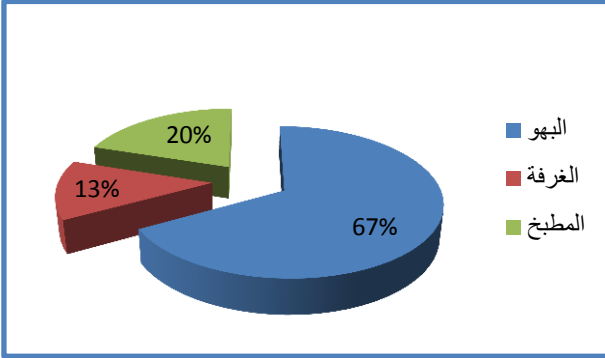
المقارنة :

في كل من الحيين توجد نسب متقاربة في ان علاقة افراد الاسرة وطيدة مما يدل على التفاهم .

السؤال التاسع وعشرون: أين تأكلون ؟

حي 150 مسكن :

رسم بياني رقم 70: التوزيع النسبي لمكان الأكل.

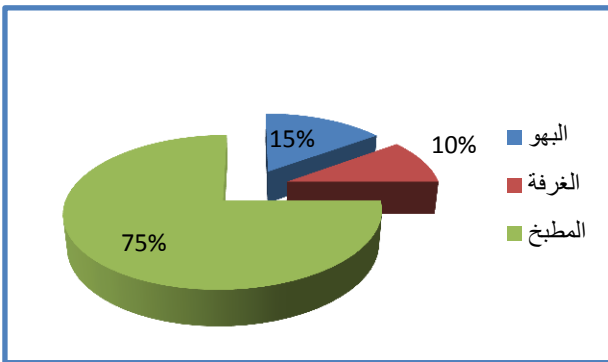


جدول رقم 82: مكان الأكل.

التعيين	العدد	النسبة
البهو	10	66.66
الغرفة	2	13.33
المطبخ	3	20
المجموع	15	100

حي 200 مسكن :

رسم بياني رقم 71: التوزيع النسبي لمكان الأكل.



جدول رقم 83: مكان الأكل.

التعيين	العدد	النسبة
البهو	3	15
الغرفة	02	10
المطبخ	15	75
المجموع	20	100

التحليل :

بالنسبة لحي 150 مسكن :

اغلبية السكان ياكلون في المطبخ 66.66 % ونسبة 13.33 % ياكلون في البهو ونسبة 20 % ياكلون في غرفة.

بالنسبة لحي 200 مسكن :

اغلبية السكان ياكلون في المطبخ 75 % ونسبة 15 % ياكلون في البهو ونسبة 10 % ياكلون في غرفة.

المقارنة :

في كل من الحيين النسبة الاكبر للذين ياكلون في المطبخ ونسبة ضئيلة للذين ياكلون في البهو اوفي الغرف وهذا راجع لصغر المطبخ ولا ننسى كبر العائلة .

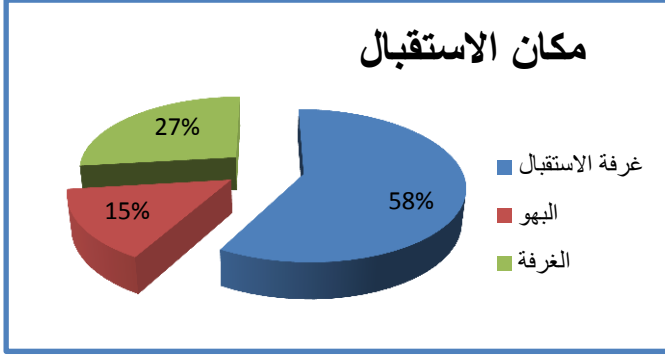
السؤال ثلاثون: أين تستقبلون الضيوف ؟

حي 150 مسكن :

حي 150 مسكن:

رسم بياني رقم 72: التوزيع النسبي لاستقبال الضيوف.

جدول رقم 84: مكان استقبال الضيوف.

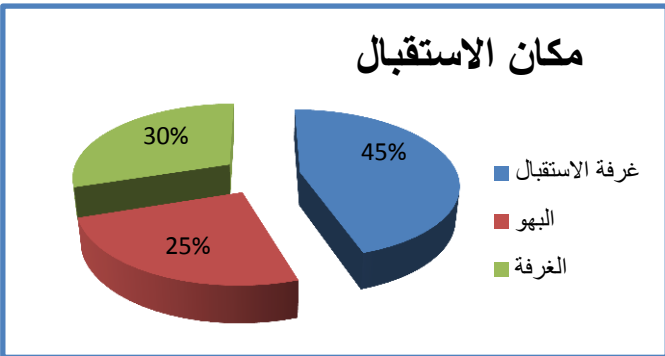


التعيين	العدد	النسبة
غرفة الاستقبال	8	53.33
البهو	2	13.33
الغرفة	5	25
المجموع	15	100

حي 200 مسكن:

رسم بياني رقم 73: التوزيع النسبي لاستقبال الضيوف.

جدول رقم 85: مكان استقبال الضيوف.



التعيين	العدد	النسبة
غرفة الاستقبال	9	45
البهو	5	25
الغرفة	6	30
المجموع	20	100

التحليل:

بالنسبة لحي 150 مسكن :

إن أغلب السكان أي بنسبة 53.33% يستقبلون الضيوف في غرفة الاستقبال، ونسبة 25% يستقبلون الضيوف في الغرفة، ونسبة 13.33% يستقبلون الضيوف في البهو.

بالنسبة لحي 200 مسكن :

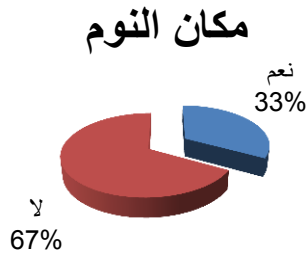
إن أغلب السكان أي بنسبة 45% يستقبلون الضيوف في غرفة الاستقبال، ونسبة 30% يستقبلون الضيوف في الغرفة، ونسبة 25% يستقبلون الضيوف في البهو.

المقارنة :

معظم السكان يستقبلون الضيوف في غرفة الاستقبال ونسبة ضعيفة جدا يستقبلون الضيوف في البهو والغرف في كل من الحيين.

السؤال واحد و ثلاثون: هل تنامون في غرفة واحدة أو لكل واحد غرفة خاصة به ؟
حي 150 مسكن:

رسم بياني رقم 74: مكان النوم غرفة ام اكثر.

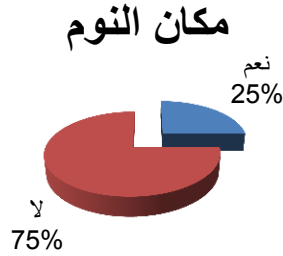


جدول رقم 86: مكان النوم غرفة ام اكثر.

التعيين	العدد	النسبة
نعم	05	33.33
لا	10	66.66
المجموع	15	100

حي 200 مسكن:

رسم بياني رقم 75: مكان النوم غرفة ام اكثر.



جدول رقم 87: مكان النوم غرفة ام اكثر.

التعيين	العدد	النسبة
نعم	5	25
لا	15	75
المجموع	20	100

التحليل:

بالنسبة لحي 150 مسكن :

اغلبية السكان وبنسبة 66.66% لا ينامون في غرفة واحدة وبنسبة 33.33% ينامون في غرفة واحدة .

بالنسبة لحي 200 مسكن :

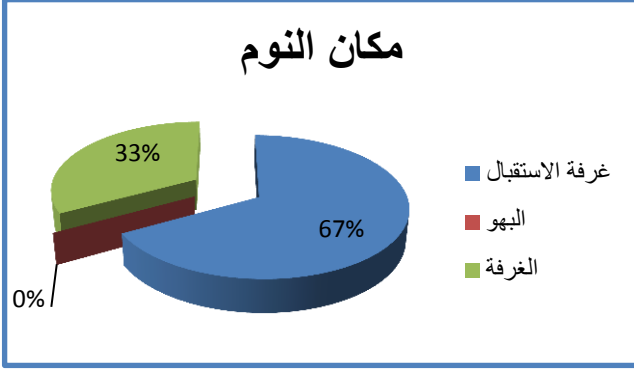
اغلبية السكان وبنسبة 75% لا ينامون في غرفة واحدة وبنسبة 25% ينامون في غرفة واحدة

المقارنة :

أكبر نسبة هي للذين لا ينامون في غرفة واحدة وهذا يدل على الفصل بين الذكور والاناث في كل من الحيين .

السؤال اثنان وثلاثون: أين تنامون؟
حي 150 مسكن :

رسم بياني رقم 76: التوزيع النسبي لمكان النوم.

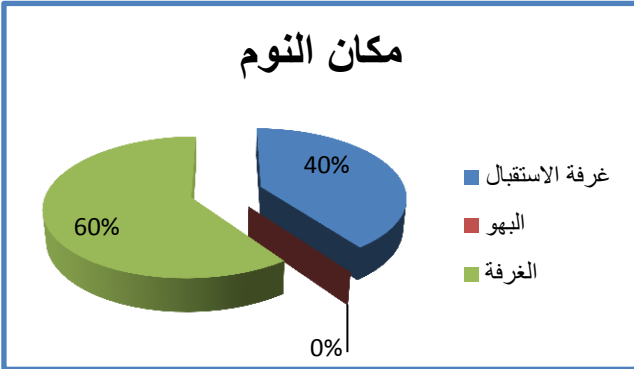


جدول رقم 88: مكان النوم.

التعيين	العدد	النسبة
غرفة الاستقبال	10	66.66
البيهو	/	/
الغرفة	05	33.33
المجموع	15	100

حي 200 مسكن:

رسم بياني رقم 77: التوزيع النسبي لمكان النوم.



جدول رقم 89: مكان النوم.

التعيين	العدد	النسبة
غرفة الاستقبال	8	40
البيهو	/	/
الغرفة	12	60
المجموع	20	100

التحليل:

بالنسبة لحي 150 مسكن : نسبة العظمى 66.66% ينامون في غرفة الاستقبال ونسبة 33.33% ينامون في الغرفة ومنعدمة تماما في البيهو .

بالنسبة لحي 200 مسكن :نسبة العظمى 60% ينامون في الغرفة ونسبة 40% ينامون في غرفة الاستقبال ومنعدمة تماما في البيهو .

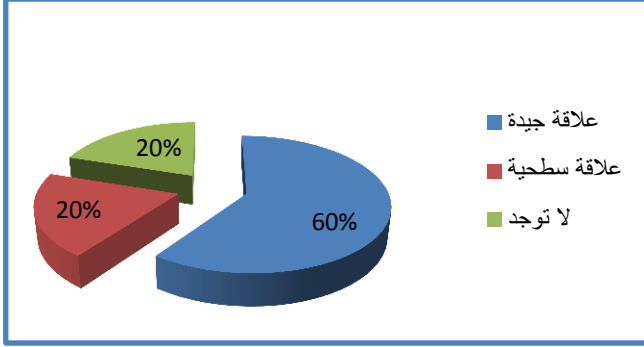
المقارنة :

في حي 150 مسكن اغلبية السكان ينامون في غرفة الاستقبال وهذا راجع لصغر الغرف وسببه التصميم او لكبر عدد الافراد .اما في حي 200 مسكن فالاغلبية ينامون في الغرف وهذا متوقف على تصميم افضل .

السؤال ثلاثة وثلاثون: ما نوع العلاقة مع جيرانك؟

حي 150 مسكن:

رسم بياني رقم 78: علاقة السكان مع الجيران.

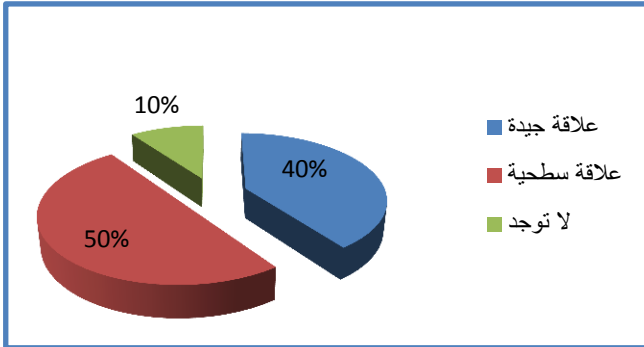


جدول رقم 90: علاقة السكان مع الجيران.

التعيين	العدد	النسبة
علاقة جيدة	9	60
علاقة سطحية	03	20
لا توجد	03	20
المجموع	15	100

حي 200 مسكن:

رسم بياني رقم 79: علاقة السكان مع الجيران.



جدول رقم 91: علاقة السكان مع الجيران.

التعيين	العدد	النسبة
علاقة جيدة	08	40
علاقة سطحية	10	50
لا توجد	02	10
المجموع	20	100

التحليل:

بالنسبة لحي 150 مسكن :

نسبة 60% من السكان علاقتهم مع جيرانهم جيدة ونسبة 20% علاقتهم سطحية مع جيرانهم و بنفس النسبة ليس لهم علاقة مع جيرانهم.

بالنسبة لحي 200 مسكن :

نسبة 40% من السكان علاقتهم مع جيرانهم جيدة ونسبة 50% علاقتهم سطحية مع جيرانهم وبنسبة 10% ليس لهم علاقة مع جيرانهم.

المقارنة :

اغلبية السكان في حي 150 مسكن لهم علاقة جيدة مع جيرانهم على غرار حي 200 مسكن وهذا راجع لقدم السكان في الحي مما يولد علاقة جيدة مع بعضهم البعض.

السؤال الرابع وثلاثون: هل تعتبرون جيرانك عائلة موسعة؟
حي 150 مسكن:

رسم بياني رقم 80: الجيران هم عائلة.

العلاقة مع الجيران

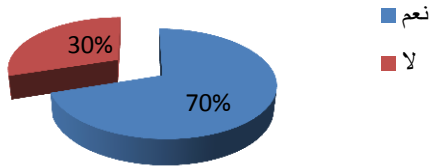


جدول رقم 92: الجيران هم عائلة.

التعيين	العدد	النسبة
نعم	6	40%
لا	9	60%
المجموع	15	100%

حي 200 مسكن:

رسم بياني رقم 81: العلاقات مع الجيران.



جدول رقم 93: العلاقات مع الجيران.

التعيين	العدد	النسبة
نعم	14	70%
لا	6	30%
المجموع	20	100%

التحليل:

بالنسبة لحي 150 مسكن:

إن نسبة 40% يعتبرون جيرانهم عائلة موسعة، وباقي نسبة 60% لا يعتبرون جيرانهم عائلة موسعة.

اما بالنسبة لحي 200 مسكن:

إن نسبة 70% من يعتبرون جيرانهم عائلة موسعة، وباقي نسبة 30% لا يعتبرون جيرانهم عائلة موسعة.

المقارنة :

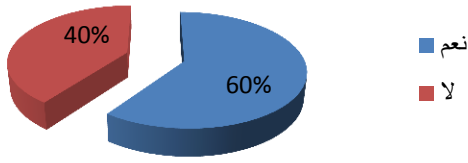
إن العلاقات الحميمة بين الجيران وطيدة بين سكان 200 أكثر منها بالنسبة لسكان 150 مسكن
السؤال الخامس و ثلاثون: هل تعرف جيدا جيرانك؟

حي 150 مسكن:

رسم بياني رقم 82: معرفة الجيران.

جدول رقم 94: معرفة الجيران.

معرفة الجيران



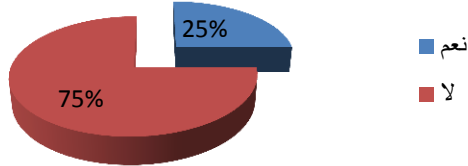
التعيين	العدد	النسبة
نعم	9	60
لا	06	40
المجموع	15	100

حي 200 مسكن:

رسم بياني رقم 83: معرفة الجيران.

جدول رقم 95: معرفة الجيران.

معرفة الجيران



التعيين	العدد	النسبة
نعم	05	25
لا	15	75
المجموع	20	100

التحليل:

بالنسبة لحي 150 مسكن :

إن نسبة السكان الذين يعرفون جيرانهم جيدا هي 60%، ونسبة الباقية 40% لا يعرفون جيرانهم جيدا.

بالنسبة لحي 200 مسكن :

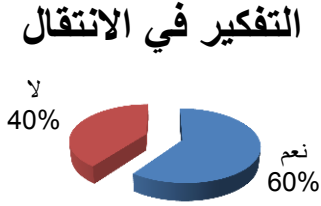
إن نسبة السكان الذين يعرفون جيرانهم جيدا هي 25%، ونسبة الباقية 75% لا يعرفون جيرانهم جيدا.

المقارنة:

سكان حي 150 مسكن يعرفون جيرانهم لتقديمهم في الحي على غرار حي 200 مسكن

السؤال السادس و ثلاثون: هل تفكر في الرحيل في الانتقال إلى نوع آخر من المسكن؟
حي 150 مسكن:

رسم بياني رقم 84: التفكير في الانتقال من المسكن.

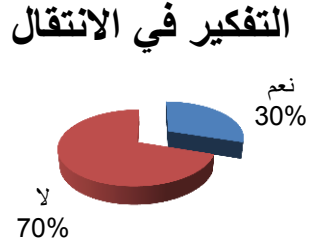


جدول رقم 96: التفكير في الانتقال من المسكن.

التعيين	العدد	النسبة
نعم	9	60
لا	6	40
المجموع	15	100

حي 200 مسكن:

رسم بياني رقم 85: التفكير في الانتقال من المسكن.



جدول رقم 97: التفكير في الانتقال من

التعيين	العدد	النسبة
نعم	6	30
لا	14	70
المجموع	20	100

التحليل:

بالنسبة لحي 150 مسكن:

إن نسبة الذين يفكرون في الرحيل والانتقال إلى نوع آخر من المسكن 60%، ونسبة 40% لا يفكرون في الرحيل.

أما بالنسبة لحي 200 مسكن: إن نسبة 30% يفكرون في الرحيل والانتقال إلى نوع آخر من المسكن، ونسبة 70% لا يفكرون في الرحيل.

المقارنة :

في حي 150 مسكن الاكثرية يريدون الرحيل الى مسكن اخر وذلك لقدم الحي او لتوسع اكبر لافراد العائلة اما حي 200 مسكن فقلة فقط تريد الانتقال .

السؤال السابع وثلاثون: هل تحسون بالراحة في الحي؟
حي 150 مسكن:

رسم بياني رقم 86: الاحساس بالراحة في الحي

الاحساس بالراحة



جدول رقم 98: الاحساس بالراحة في الحي

التعيين	العدد	النسبة
نعم	06	40
لا	9	60
المجموع	15	100

حي 200 مسكن:

رسم بياني رقم 87: الاحساس بالراحة

الاحساس بالراحة



جدول رقم 99: الاحساس بالراحة في الحي

التعيين	العدد	النسبة
نعم	12	60
لا	08	40
المجموع	20	100

التحليل:

بالنسبة لحي 150 مسكن:

إن نسبة السكان الذين يشعرون بالراحة 40%، ونسبة 60% لا يشعرون بالراحة .

اما بالنسبة لحي 200 مسكن:

إن نسبة 60% هي للسكان الذين يشعرون بالراحة، ونسبة 40% لا يشعرون بالراحة.

المقارنة :

من انطباع السكان نجد أن حي 200 مسكن الممول من طرف CNL يجد فيه الساكن الراحة أكثر مما يجدها سكان حي 150 الممول من قبل CNEP.

خلاصة الفصل:

من خلال عملية تحليل الاستمارة التي اعتمدنا فيها على المقارنة بين نتائج الحيين المدروسين حسب رأي سكانهما، وجدنا أن حي 150 مسكن المبرمج سنة 1990 والممول من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لا يرقى ومتطلبات ساكنيه حسب ما أفرزته نتائج الاستمارة، بنما حي 200 مسكن المبرمج سنة 2008 تحت تمويل الصندوق الوطني للسكن هو أحسن حال من سابقه ولو أنه لم يلاقي الترحيب الكلي من السكان.

تحليل الفرضيات واستخلاص

النتائج

- مقدمة.
- التحقق من الفرضيات .
- نتائج الدراسة.
- التوصيات.

مقدمة:

إن موضوع استراتيجية التمويل والسكن الاجتماعي موضوع بالغ الأهمية ليتمكن تجاهله في ظل الظروف الراهنة، لذلك كان لزاما علينا في موضوعنا للوصول إلى صياغة النتائج والوصول إلى توصيات هذه الدراسة التحقق من صحة الفرضيات المقترحة في البداية.

هذا التحقق هو تكملة لما توصلنا إليه من قبل في الفصول السابقة والمحوصلة لها للخروج بنتائج الدراسة والتوصيات التي تساهم في تحسين مجال التمويل السكني وهو ما سنتطرق له في هذا الفصل.

I. تحليل الفرضيات:

إن التحقق من الفرضيات المقترحة لإشكالية الدراسة ضروري للوصول إلى تأكيد هذه الفرضيات أو دحضها ورفضها.

1- التحقق من الفرضية الأولى:

1.1- صياغة الفرضية:

الجهود المبذولة في الإصلاحات الاقتصادية والتشريعية المشكلة للغطاء التمويلي للسكن الاجتماعي قد سدت العجز الكمي وساهمت في الرقي بالجانب النوعي للمنتوج المعماري والعمراني والتخلص من حالة الرتابة والتعميم لتطور هذا النوع من السكن إلى المستوى المرغوب فيه. تحديد المتغيرات:

✓ المتغير الأول: الاستراتيجيات التمويلية والإصلاحات التي مستها.

✓ المتغير الثاني: المنتوج الكمي والنوعي للسكن الاجتماعي.

من هذين المتغيرين نجد أن التمويل له علاقة بالمنتوج وهذا ما سنبنيه على ما تطرقنا إليه في الفصول التحليلية والاستمارة.

3.1- التحقق من الفرضية:

1.3.1- السكن الممول من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:

شمل هذا التمويل السكن المنجز في فترة ما بعد 1990 إلى 1997، هذه الفترة شهدت إنجاز العديد من المشاريع في ظل سياسة الدولة الرامية لتوفير السكن، لكن مشاريع هذه الفترة شهدت عدة نقائص على المجال المعماري والعمراني، وهو الأمر الملاحظ من تحليلنا لحي 150 مسكن بالمسيلة ونتائج الاستثمار الخاصة به، هذا الحي الذي قام بإنجاز 12 مقاوله وفق تصاميم مكتب الدراسات والأبحاث لولاية المسيلة، هذا الأخير المسؤول عن تصميم جل مشاريع السكن الاجتماعي لهذه الفترة الأمر الذي أدى إلى تشابه مجمل العمارات وأدى إلى ظهور ما يعرف بالرتابة والتعميم على كل المشاريع، فنجد تقريبا نفس التصاميم للعمارات مستطيلة بنفس الواجهات التي غاب عنها التنوع والإبداع المعماري الذي يعطي العمارة شكلها المميز، في ظل غياب التنافس والقطاع الخاص.

فحي 150 مسكن على الرغم من تنوع الأنماط السكنية F2، F3، F4، إلا أن هذا التنوع لم يكن يرقى وتطلعات السكان من الناحية الشكلية التصميمية سواء من تصميم داخلي أو الواجهة الخارجية، وهذا ما استنتجناه من التغييرات المحدثة لتكييفها ورغبات الساكن.

إن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط مول السكن خلال فترة تفتقر إلى رؤوس الأموال، ما أدى إلى ضرورة تمويل الإطار المبني فقط من قبل الصندوق، حيث انصب التفكير في هذه المرحلة حول بناء السكان لتوفير مأوى للسكان دون ما مراعاة للاحتياجات المحلية الأخرى للسكان، من أجل القضاء على أزمة السكن، مع الاقتصاد في تكلفة إنجازه حيث كان آن ذاك تكلفة إنجاز المتر المربع من المساحة السكنية يقدر بـ: 12000 دج، وهو سعر غير كاف لإنتاج منتج يرقى وطلب الساكن بالنظر إلى مواد البناء التي تناسب وهذا السعر، والتي لا تعطي استدامة للمشروع، هذا بالإضافة إلى تأخر الإنجاز حيث وفي حالة حي 150 مسكن استمر إنجازه على مدار 5 سنوات.

هذا ما عاد بالسلب على الحالة الفيزيائية الحالية للحي وعدم تقبل السكان لمقر سكنهم كما شهدنا في تحليل الاستمارة، الأمر الذي أدى بالساكن إلى افتعال تغييرات منها التغييرات الذرية التي مست التصميم مواد البناء الشرفات الفتحات ومنها التغييرات الجزئية فقط، أي كل حسب حاجته فهناك تغييرات لواعي أمنية أو لتوفير الخصوصية وهناك لضيق المسكن أو لأن التصميم لم يعجب صاحب المسكن....

بالإضافة إلى هذا الإطار الخارجي الذي لم ينجز إلا بعد تسليم المشروع كونه لا يدخل ضمن صلاحيات دواوين الترقية والتسيير العقاري ولا ضمن تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

من كل ما سبق نستنتج أن استراتيجية التمويل المتبعة من 1990 إلى 1997 لم تكن لها نتائج إيجابية حتى على مستوى النتاج الكمي لسد العجز للطلب المتزايد على السكن، كونه عرف العديد من النقائص وافتقد كثيرا من الضروريات إي أن منتوجه المعماري والعمري ولا يرقى ولا يلي احتياجات السكان الأمر الذي أدى إلى تعبير كل واحد على احتياجه بالتدخل على المجال المبني والغير المبني، هذا التعبير انعكس سلبا على البيئة العمرانية وجوانبها المعمارية.

هذا ما أدى بالدولة إلى التفكير في حل آخر وإجراء إصلاحات على مستوى الممولين.

2.3.1- السكن الممول من طرف الصندوق الوطني للسكن:

شمل هذا التمويل السكن المنجز في فترة ما بعد 1998 إلى يومنا هذا، هذه الفترة شهدت إنجاز العديد من المشاريع في ظل سياسة الدولة الرامية لتوفير السكن ضمن مخططات وطنية كمشروع بناء مليون وحدة سكنية، ومشروع حي 200 مسكن هو من ضمن إحدى السياسات الهامة والتي جاءت صوب القضاء على السكن المهش. هذا الحي الذي قام بإنجازه 08 مقاولات وفق تصاميم مكتب الدراسات المعماري "مكتب خاص". إن الانفتاح وتعدد مكاتب الدراسات التي تشارك بالمناقصات المقترحة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري يفتح المجال للحصول على عدة تصاميم تتيح لنا التنوع في الواجهات المعمارية والتفصيلات الداخلية للسكن الاجتماعي.

فحي 200 مسكن على الرغم من أنه له نمط سكني واحد، إلا أنه هناك تنوع في التصاميم الداخلية للمسكن وكذا الصميم الكلي للعمارة وللحي الذي يبدو متجانس بين الإطار المبني وتصميمه والإطار الغير مبني.

إن الصندوق الوطني للسكن مول السكن الاجتماعي خلال فترة عاشت فيها الجزائر بجبوحه مالية، حيث عرفت الأحياء التي مسها البرنامج الجديد للسكن الممول من طرف هذا الصندوق تنوعا في المنتج المعماري بالإضافة إلى العناية بالمجال العمراني، هذه الأخيرة جاءت من خلال القرار الذي نص على ضم المساحات الخارجية للسكن الاجتماعي وتكون تحت مسؤولية دواوين الترقية والتسيير العقاري.

هذا ما عاد بنوع من الإيجاب على الحالة الفيزيائية الحالية للحي ونوع من التقبل للسكان لمقر سكنهم كما شاهدنا في تحليل الاستمارة، هذا الأمر لا يعني عدم وجود تغييرات تماما لكن التغييرات المحدثه التي مست مواد البناء، الشرفات الفتحات وهي تغييرات جزئية فقط، أي كل حسب حاجته فهناك تغييرات لدواعي أمنية أو لتوفير الخصوصية حسب عقلية الساكن....

بالإضافة إلى هذا الإطار الخارجي أنجز قبل تسليم المشروع الذي الأمر ساهم في توفير مجال خارجي يوفر مزيد من الاحتياجات ومتطلبات السكان.

من كل ما سبق نستنتج أن استراتيجية التمويل المتبعة من 1998 إلى يومنا هذا لها نتائج إيجابية حتى على مستوى النتاج النوعي المعماري والعمراني الذي لقي استحسان السكان كونه لا يشهد الكثير من النقائص والتي جاءت بالتغييرات المعبر عنها من قبل السكان كل واحد على احتياجه بالتدخل على المجال المبني والغير المبني لكن هذا التدخل لم يلاحظ عليه تشويه للواجهات، هذا التعبير انعكس سلبا

على البيئة العمرانية وجوانبها المعمارية.. لكن كميا يبقى الطلب متزايدا على السكن بالنظر إلى عدة أمور على غرار أعداد السكنات المنجزة.

لذا يمكن القول أن الجهود المبذولة في الإصلاحات الاقتصادية والاجتماعية والتشريعية المشكلة للغطاء التمويلي للسكن الاجتماعي لم تسد العجز الكمي بصفة كاملة بالنظر إلى عدة معطيات أخرى غير إنتاج السكن، لكن ساهمت في الرقي بالجانب النوعي للمنتوج المعماري والعمراني والتخلص من حالة الرتابة والتعميم لتطوير هذا النوع من السكن إلى المستوى المرغوب فيه إلى حد ما.

2- التحقق من الفرضية الثانية:

1.2- صياغة الفرضية:

ضعف الاعتمادات المالية المتوفرة يمكن ان يكون سببا في اعطاء الاولوية للإطار المبني على الغير مبني و هذا انعكس على حياة السكان.

2.1- تحديد المتغيرات:

✓ المتغير الأول: ضعف الاعتمادات المالية.

✓ المتغير الثاني: اعطاء اولوية الإطار المبني على الغير مبني.

من هذين المتغيرين نجد أن التمويل له علاقة بالمنتوج وهذا ما سنبنيه على ما تطرقنا إليه في الفصول التحليلية والاستمارة.

3.2- التحقق من الفرضية:

1.3.2- تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:

من خلال تحليلنا لحي 150 مسكن وجدنا مساحات خارجية غير متلائمة والتصميمات السكنية وهي تعاني كثيرا في حالتها الفيزيائية وخاصة من حيث العناية بها كونها لم تنجز مع الحي وليس لها مخطط واضح من البداية ما يؤدي في حالة إنجازها فيما بعد إلى عدة مشاكل، هذه المساحات والفضاءات الخارجية كما أشرنا سابقا وما أكدته إجابات العينة في السؤال الثالث عشر من الاستمارة لم تنشأ ولم تنجز مع السكن ولم تسلم معه كون إنجاز هذه الفضاءات ليست واقعة على مسؤولية دواوين الترقية والتسيير العقاري ولا بتابع لتمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

إن تحلي الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط عن تمويل الإطار الخارجي للسكن ليس بمحض الصدفة بل له أسبابه، حيث أن قدرة الصندوق الوطني لا تكفي لإنجاز الإطار المبنى والغير مبني معا خصوصا مع السعر المنخفض لإنجاز المتر المربع 12000 دج وكذا سياسة الدولة الرامية لإنتاج الكمي للسكن، وهو ما يعني قلة الاعتمادات المالية للصندوق حالت دون توفير إطار غير مبني تابع للسكن.

2.3.2- تمويل الصندوق الوطني للسكن:

من خلال تحليلنا لحي 200 مسكن وجدنا المساحات الخارجية في حالة جيدة عموما كونها تخضع لعناية السكان ، هذه المساحات والفضاءات الخارجية كما أشرنا سابقا وما أكدته إجابات العينة في السؤال الثالث عشر والرابع عشر من الاستمارة وجدت مع تسليم الحي. كون إنجاز هذه الفضاءات واقعة على مسؤولية دواوين الترقية والتسيير العقاري وبتابع لتمويل الصندوق الوطني للسكن. ما جعل مخطط الحي أثناء الدراسة يكون كاملا.

إن تبني الصندوق الوطني للسكن تمويل الإطار الخارجي للسكن، جاء كعلاج لأخطاء الماضي. حيث أن قدرة الصندوق الوطني تكفي لإنجاز الإطار المبنى والغير مبني معا خصوصا مع البجوحة المالية وكذا سياسة الدولة الرامية لإنتاج الكمي للسكن والتخلص من الرتابة والتعميم للوصول منتوج نوعي جيد ، هذا الاهتمام بالمساحات الخارجية يبقى غير كاف ولا يصل إلى درجة الكفاية، وهذا راجع إلى الاعتمادات المالية التي لها قيمة كبيرة لإنجاز الإطار المبنى على الغير مبني.

لذا يمكن القول أن ضعف الاعتمادات المالية المتوفرة يمكن ان يكون سببا في اعطاء الاولوية للإطار المبنى على الغير مبني و هذا انعكس على حياة السكان.

II. نتائج الدراسة :

بالرغم من الجهود الكبيرة التي بذلتها الهيئات العمومية في مجال أداء قطاع السكن خاصة للاستجابة والطلب المتزايد للحصول على سكنات اجتماعية، هذا الطلب الذي خلق أزمة سكن كبيرة في الجزائر بالنظر منذ سبعينيات القرن الماضي، كون هذا القطاع يعاني كثير من المشاكل والمعوقات من بينها:

1- عدم مقدرة الدولة مجابهة الطلب المتزايد على السكن الاجتماعي والممول من طرف الخزينة العمومية عبر الصندوق الوطني للسكن.

- 2- عدم وجود استراتيجية واضحة المعالم، والإدارة السياسية الحازمة التي تعمل على إيجاد حلول نهائية لهذه المعضلة السكنية والمبينة على ثبات المواقف في التنمية الاقتصادية والاجتماعية.
- 3- التحول إلى الرأس مالية وتأثيره على ظروف التمويل في فترة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.
- 4- فشل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تحقيق إطار سكني نوعي مع ضعف الاعتمادات المالية آن ذاك.
- 5- التغيير والإصلاح في استراتيجية التمويل انطلاقا من سنة 1998 حيث أصبح الصندوق الوطني الممول للسكن الاجتماعي.
- 6- لا يزال قطاع البناء والتعمير بمختلف مؤسساته الإنجازية يسير وفق قوانين وتشريعات قديمة وغير ملائمة مع سرعة ومتطلبات القطاع الحديثة.
- 7- ضعف التمويل لهذا القطاع وعدم تماشيه مع واقع الحال للإنتاج منتج يصبو ورغبات المواطن.
- 8- تواضع دور الاستراتيجيات الوطنية للإسكان في تطوير نظام التمويل الإسكاني.
- 9- عدم تماشي القدرة الشرائية للمواطن مع تكلفة السكن، بسبب عدم التحكم في الأسعار، وهذا ما اضطر المواطن للطلب على السكن الاجتماعي.
- 10- ضعف وانعدام الاجراءات الصارمة في إعادة هيكلة المؤسسات المشرفة على الانجاز والمؤسسات الإنجازية والتأخيرات التي شهدتها تسليم المشاريع.
- 11- تدهور حضيرة السكن الاجتماعي لعدم العناية بها وصيانتها حيث توجد نسبة كبيرة من المساكن القديمة والآيلة للسقوط غير مبال بها ولا تستفيد من أي تمويل من أجل تهيئتها والحفاظ على وجودها.
- 12- المعطيات الوطنية التي تشير إلى وجود أعداد كبيرة من السكنات والمحلات الشاغرة أو المستعملة للكرء أو التي بيعت لغير المستفيد منها التي سببتها عدة عوامل من بينها استفادة الفئات التي هي ليست في حاجة إلى السكن الاجتماعي.
- 13- عدم تحكيم قوانين صارمة للاستفادة من السكن الاجتماعي في ظل المحسوبة.

- 14- استمرار العمل على الجانب الكمي والسعي وراء سد العجز للطلب المتزايد للسكن، وإصدار مشاريع ضخمة دون تقييدها لمن يمكن الاستفادة منها وتحكيم شروط هذه الاستفادة.
- 15- استمرارية إهمال الإطار الغير مبني على الرغم من تولي دواوين الترقية والتسيير العقاري مسؤولية الإشراف عنه وتولي الصندوق الوطني للسكن تمويله.
- 16- ضعف الاعتمادات المالية المرصودة له تحول دون تحقيق تصاميم رائدة ولا تتيح تنوع في مواد البناء ونتاج مساكن ترقى لرغبات ساكنيها دون إجراء تعديلات وتغييرات على مستواها.

III. التوصيات:

في ضوء النتائج التي توصلنا إليها في الدراسة، فإننا نقدم بعض المقترحات من أجل المساهمة في تطوير أداء قطاع السكن الاجتماعي بشكل عام ونظام التمويل السكني بشكل خاص، من خلال الاختلالات والعوائق التي يعاني منها القطاع:

1- الهدف من التوصيات:

تهدف من خلالها إلى تحسين مردود السكن الاجتماعي عامة والسكن الإيجار خاصة، بغية تلبية الاحتياجات المتزايدة للأسر بما يتناسب والمقدرة المالية لمختلف فئات المجتمع مع التركيز على ذوي الدخل المحدود والمتدني، على أن تكون هذه المساكن بمواصفات ومساحات ملائمة، مع ضرورة توفير التمويل اللازم بواسطة البنوك ومؤسسات مالية غير بنكية متخصصة في منح القروض، وتحسين سوق السكن لتحفيز المستثمرين في القطاع على إنتاج السكن، مع توفيره لكافة شرائح المجتمع بكفاءة وفاعلية للإطار المبني والغير مبني والشكل المعماري والعمري مع ضمان تخفيض كلفة البناء وتوفير المساكن بأسعار تتناسب مع القدرة المالية للسكان.

1.1- التوصيات على الصعيد التنظيمي الإداري:

1- ينبغي تطوير إدارة القطاع و رفع كفاءته الإنتاجية و إزالة الصعوبات و القيود الإدارية و الفنية التي تعوق الانطلاقة حتى يتحمل المسؤولية اتجاه مشكلة السكن و محاربة الآفات الاجتماعية والفساد الذي يسببه قصور هذا القطاع عن أداء الدور المطلوب.

- 2- تحديث أدوات تسيير قطاع الاسكان والشروع في دراسات والإحصاءات الدقيقة، باستعمال بنك المعلومات الضرورية للتحليل ورسم البرامج.
- 3- يستوجب أن يحوي بنك المعلومات على المعطيات التالية:
 - حظيرة العقار والاملاك المخصصة للسكن الاجتماعي.
 - التحقيق الدقيق للمواقع المستغلة.
 - تحديد الطلب المحلي والوطني لكل فئة اجتماعية حسب مدخول الاسرة.
 - تقدير الحاجة السكنية خلال فترة 5 سنوات القادمة كأحد مستلزمات التخطيط متوسط الأجل.
 - تقدير الاستثمارات المالية اللازمة لتنفيذ البرامج والمشاريع السكنية، والبحث عن المصادر التمويلية المناسبة.
 - رصد الوضع الاجتماعي والمهني للسكان بشكل دقيق بما يسمح بتحديد نوعية الفئات المعوزة، والفئات التي لديها الامكانية للاستفادة من القروض السكنية وبالتالي إسقاطها من دائرة المساعدات العمومية.
 - تحديد الكيفية التي يمكن بواسطتها تغطية العجز الحالي وإنهاء إنجاز المشاريع التي شرع فيها. وتحديد الكيفية المستقبلية لعمل هذا القطاع.
- 4- تأسيس بنك وطني للمعلومات حول السكن ليتسنى رصد عمليات الاستفادة بأي شكل من أشكال الدعم (اجتماعي، تنازل الدولة عن أملاكها، ريفي...) بهدف القضاء على التلاعبات التي تمس خاصة السكن الاجتماعي الايجاري الموجه للفئات المعوزة.
- 5- البحث عن آليات وطرق جديدة للبناء للتخفيض من سعر كواد البناء وآجال الإنجاز والتحكم في تكلفة المسكن، لكن هذا لا يكون على حساب المنتج النوعي للسكن.
- 6- مراجعة القوانين والانظمة والتشريعات باستمرار والعمل على تحديثها بما يتناسب مع المتغيرات الهيكلية في النظام الاقتصادي والاجتماعي والمالي السائد.
- 7- عدم تملك السكن الاجتماعي الايجاري، مع المراقبة الدورية للمستفيد ومراجعة حالتهم الاجتماعية والمادية إذا تحسنت لا يبقون في هذا النوع من السكن ويمكنهم الاستفادة من نوع آخر حسب الدخل الشهري، وكذا كيفية استغلالهم للسكن، أي إذا كان يشغله المستفيد أو

قام بكرائه كونه لديه مسكن هذا الأخير تنزع له الاستفادة، الأمر الذي سيوفر عدد كبير من المساكن لطالبي السكن من الفئة المحدودة وضعيفة الدخل.

8- دعم شركات المقاولات العامة و تحريرها من القيود و اللوائح التي تعوق انطلاقها للتصدي لمشكلة السكن.

9- استغلال مبلغ الايجار و تحصيل الأعباء في العناية بأحياء السكن الاجتماعي.

2.1- التوصيات على الصعيد التصميمي:

- 1- الرفع من مستوى التصميمات للسكنات و تجنب الوقوع في أخطاء التصميمات السابقة.
- 2- الأخذ بعين الاعتبار احتياجات الساكن، وان أمكن اشراكه كطرف في انتاج هذا السكن.
- 3- التنوع في الواجهات المعمارية.
- 4- استعمال مواد بناء أكثر استدامة.
- 5- الاهتمام بالفضاءات الخارجية وربطها بالمجال المبني على أساس أنهما مكملان لبعضهما، ورصد غلاف مالي مناسب لتصميمه.

3.1- التوصيات على الصعيد التمويلي:

- 1- ضرورة إشراف الدولة على تنظيم و تنسيق سوق التمويل الاسكاني بهدف التنسيق بين المؤسسات التمويلية العاملة في مجال تمويل السكن، لرسم سياسة تمويلية إسكانية شاملة تفي باحتياجات الأسر من مختلف الفئات و في مختلف المناطق.
- 2- توفير التمويل المناسب لقطاع السكن يتناسب مع انتاج نوعي يرقى إلى تطلعات الساكن.
- 3- دعم الحصول على السكن للفئات المحرومة، لأنه مهما كانت ديناميكية وحركية سوق الاسكان وفاعليته تبقى هناك شريحة من المجتمع التي لا يمكنها أن تلجأ إلى السوق المالية من أجل الاقتراض للحصول على سكن وهذه الفئة لا بد لها أن تحظى بتكفل الدولة أي تمكينها من الحصول على سكن اجتماعي كما هو معمول به في جميع بلدان العالم.
- 4- تحرير السوق الاسكاني من العوائق التي يعاني منها، وإيجاد الآليات المناسبة التي تساهم في توفير التمويل طويل الأجل، إضافة إلى إيجاد مصادر جديدة للصندوق الوطني للسكن.

- 5- إنشاء مؤسسات مالية (غير بنكية) كإدماج صناديق التأمين وصناديق التقاعد بهدف زيادة عدد المتدخلين وضح أموالهم المتراكمة في تمويل السكن الاجتماعي.
- 6- أخذ تجارب ونماذج الدول في حل أزمة السكن، خصوصاً الدول المتقدمة والتي خطت خطوة كبيرة في هذا المجال للاعتبار منها وإيجاد حلول لمشكلة التمويل السكني.
- 7- تطوير وتشجيع القطاع الخاص في المساهمة في تنمية القطاع وذلك بتقديمه للتسهيلات الممكنة في العمليات الاستثمارية المتمثلة في الطرق والسياسات ووسائل التمويل المختلفة من شأنه أن يوفر جزء كبير من الاحتياجات السكنية.

الخلاصة العامة:

لقد أخذت أزمة السكن في الجزائر تتعقد مع بداية السبعينات أثناء تنفيذ خطط التنمية الشاملة للبلاد في مجالات مختلفة ، فعلى الرغم من الجهود التي بذلتها الدولة في هذه الفترة بإعطاء أهمية لقطاع السكن إلا أن هذا الأخير لم يحظ بالحظ الأوفر في مجال التنمية مقارنة بباقي القطاعات الأخرى كالصناعة ، الزراعة و غيرها ، و كنتيجة لذلك ، تعقدت المشكلة السكنية لتعرف تفاقماً مع نهاية سنوات الثمانينات .

و على الرغم من الإصلاحات التي قامت بها الدولة الجزائرية منذ بداية التسعينات و اتخاذ الحكومة إجراءات مختلفة لإنعاش قطاع السكن كالتنوع في الأنماط السكنية الحضرية و الاعتماد على آليات مختلفة في تمويل المشاريع السكنية و ذلك بإنشاء منظمات تسهر على تشجيع عرض السكنات كالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط والصندوق الوطني للسكن الذي حاولت من خلالهما تقديم مساعدات لإنعاش الأزمة التي تحببت فيها الجزائر ، غير أنه و بالموازاة مازال و إلى يومنا هذا ، مشكل السكن قائماً بالرغم من الجهود و الوسائل التي سخرتها الدولة .

إن تفاقم أزمة السكن في الجزائر أصبح يشكل الشغل الشاغل للمواطن البسيط و للدولة على حد سواء ، حيث أصبح من السهل تحديد مستوى هذا العجز خصوصاً عندما يتعلق الأمر بربط الطلب على السكن بالقدرة الشرائية للمواطن ، إذ أن تحرير أسعار المواد الغذائية و غيرها من المواد الأخرى في بداية التسعينات مع بقاء مستوى الدخل ثابتاً زاد من ضعف القدرة الشرائية لدى المواطن و من ثم امتصاص جزءاً كبيراً من الدخل المتاح في استهلاك المواد الأساسية، و لقد أدى ذلك أيضاً إلى ضعف معدلات الادخار و عدم التمكن من الحصول على سكن لائق و ذلك نظراً للارتفاع المتزايد في ثمن السكنات الموجودة في السوق، ما جعل الطلب ينهال على السكن الاجتماعي.

ومما زاد في تفاقم الأوضاع لقطاع السكن هو عدم كفاية الموارد المالية وعجز قطاع البناء عن تأدية دوره في تغطية الاحتياجات من حيث الجودة ، التوقيت و التكلفة ، بالإضافة إلى التدهور في الطاقة الإنتاجية العاطلة و التي تتزايد سنوياً خاصة مع إعادة هيكلة مؤسسات القطاع العام.

. إن سياسة السكن في الجزائر التي كانت و ما تزال تعتمد في مجملها على الدور الأساسي للدولة في الإنجاز و التسيير بما في ذلك التمويل و التوزيع ، بل تعدى دور الدولة ، في بعض الأحيان ، إلى التدخل حتى في البناء الذاتي و الترقية العقارية ، قد زاد من أزمة السكن تعقيداً، حيث لو تتبعنا مسار السكن الاجتماعي من ناحية التمويل بعد ان كان إنجازها على عاتق دواوين الترقية و التسيير العقاري،

ثم عن طريق قرض بنكي من الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ليصبح عن طريق تركيبة مالية بينهما ، صار في الاخير ممول من طرف الخزينة العمومية كليتا من قبل الصندوق الوطني للسكن.

ناهيك عن الاعداد الضخمة لهذا النوع من السكنات المسجلة سنويا لامتناس ازمة سابقة عمرها بعمر استقلال البلاد، وبين كل هذا وذاك النتيجة النهائية لهذه المشاريع القائمة التي لم تصبوا وتطلعات ساكنيها لا عمرانيا ولا معماريا، فالساكن غير وشوه الإطار المبني بغية تكييفه وما يناسبه، كون التصاميم وضعت الساكن واحتياجاته على الهامش مولين الاهمية القصوى للكمية المنتجة والاقتصاد في التكلفة هذا ما أردى بالحالة الفزيائية إلى الحضيض.

هذه الاستراتيجيات التمويلية التي كانت تغير في كل مرة برهنت ، مع مرور الوقت ، على فشلها في تحقيق الأهداف المنشودة و ذلك بالرغم من المبالغ الباهظة التي صرفت في هذا القطاع ، فلقد تحولت كل الجهود التي بذلت في هذا الميدان منذ أمد بعيد إلى ما أصبح يعرف "بأزمة السكن في الجزائر"، و ازدادت هذه الأزمة تعقيدا يوما بعد يوم ، سنة بعد سنة ، و قد يفسر ذلك لأول وهلة بتزايد معدل نمو السكان بدون تزايد مماثل في عدد السكنات ، إضافة إلى تزايد النزوح الريفي اتجاه المدن التي عرفت العشرية الأخيرة (التسعينات) ضف إلى ذلك عدم قدرة الدولة على التحكم في زمام الأمور (اللامبالاة ، غياب التسيير، المحاباة ، الرشوة ، البيروقراطية و الإهمال الإداري على مستوى الإدارة المركزية فيما يخص المضاربة بالعمار... الخ) ، و بالإضافة إلى مشكلة العقار التي تعتبر إلى حد ما من بين المشاكل الرئيسية التي يجب على السلطات العمومية أن توليها العناية الكافية من أجل حل مشكلة السكن ،بالإضافة إلى مشكلة أخرى رئيسية لا تقل أهمية عن الأولى تتمثل في صعوبة تقديم القروض العقارية من طرف الجهاز المصرفي بعيدا عن كل المزايدات والمحاباة و البيروقراطية في التعامل سواء كان ذلك مع المقاولين أو مع الراغبين في امتلاك سكن .

المراجع

- I. الكتب.
- II. المذكرات.
- III. الملتقيات.
- IV. المراجع القانونية.
- V. المواقع الإلكترونية.
- VI. المراجع باللغة الفرنسية.

I. الكتب:

• الكتب بالعربية:

1. أحمد السيد الكردي، أهم نظريات وظيفية التمويل، دليل المدير المالي بمنظمات الأعمال العصرية، 2010.
2. إبراهيم يوسف : إشكالية العمران والمشروع الإسلامي، مطبعة أبو داود، سنة 1992 .
3. د.فضيل ديلو و د.علي غربي بمشاركة مجموعة من الدكاترة، أسس المنهجية في العلوم الاجتماعية، منشورات جامعة منتوري، دار البعث، قسنطينة 1999.
4. د.محمد حسن نوفل، كتاب التخطيط العمراني بين الحاضر والماضي.
5. د.علاء العيشي وآخرون، كتاب نظريات تخطيط المدن.
6. د.زرزواقي، كتاب تدريبات على منهجية البحث العلمي، 2002.
7. محمد بلقاسم حسن بلهوم، سياسة تخطيط التنمية وإعادة تنظيم مسارها في الجزائر، الجزء (2)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999.
8. سمير محمد عبد العزيز، التمويل العام، الطبعة الثانية، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية ، 1998 .
9. هيثم صاحب عجاج ، نظرية التمويل ، الجزء 11 ، دار زهران للنشر و التوزيع ، الأردن ، 2001 .

II. المذكرات:

1. صلاح الدين عمراوي، السياسة السكنية في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة الحاج احضر باتنة، 2008-2009.
2. حاجي محمد: مساهمة الجانب الاجتماعي للسكن في التوسع العمراني، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية، تخصص: العمارة والسكن في المناطق الجافة وشبه الجافة تحت إشراف: د.علقمة جمال، كلية العلوم وعلوم المهندس قسم الهندسة المعمارية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2007.

III. الملتقيات:

1. كبير سمية وأقاسم حسنة، تمويل المؤسسات عن طريق رأس المال، الملتقى الوطني الثالث حول بناء البورصة عبي فعالية التمويل في الاقتصاد الجزائري، الجامعة الإفريقية العقيد أحمد درارية، أدرار يومي 24-25 أبريل 2007.
2. مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب، الدراسة الاستراتيجية لحفز التمويل لتضييق الفجوة بين الاحتياجات الاسكانية وبين الطلب الفعلي على الاسكان بالبلاد العربية، دراسة حول الأوضاع التوازنية للقطاع الاسكاني ومواجهة فجواته بالبلاد العربية، الهيئة العامة للتخطيط العمراني، وزارة الاسكان والمرافق والمجمعات العمرانية، جمهورية مصر العربية 2004.

IV. المراجع القانونية:

• القوانين:

1. قانون 86-07 في 4 مارس 1986، ظهور نمط سكني جديد عرف بالسكن الترقوي.
2. القانون رقم 86-07 ل 04 مارس 1986، جاء ليملأ الفراغ القانوني الذي كان يسود منذ الاستقلال.

3. قانون مارس 1986 خاص بالترقية العقارية.

4. الجريدة الرسمية رقم 76 الصادرة في 19 نوفمبر 1997 والتي جاء فيها تخلص الخزينة العمومية من تمويل السكن الإجتماعي.

● المراسيم التنفيذية:

1. المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في: 28 ماي 1991 المتعلق ب: تحديد القواعد العامة للتهيئة العمرانية والتصميم.

2. المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في: 28 ماي 1991 المتعلق ب: تحديد القواعد العامة للتهيئة العمرانية والتصميم.

3. المرسوم التنفيذي رقم 93 - 03 الصادر في 1 مارس 1993، يتماشى مع التحولات الاقتصادية الجديدة التي شرع في تطبيقها مع بداية التسعينات و مع النظام الجديد الذي شرعت في تبنيه الجزائر أي نظام اقتصاد السوق.

4. المرسوم التنفيذي رقم 94 - 308 الصادر في 4 أكتوبر 1994 المتعلق بشروط تدخل الصندوق الوطني للسكن لتقدم الإعانة المالية لفائدة العائلات من أجل الحصول على ملكية سكن.

5. المرسوم التنفيذي رقم 145-91 المؤرخ في 12 ماي 1991 حدد هياكل الصندوق الوطني للسكن .

6. المرسوم التنفيذي رقم 111-94 المؤرخ في 18 ماي 1990. يقوم الصندوق الوطني للسكن بتقديم إعانات تستفيد منها العائلات داخل المحدود المتوسط .

6. المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12 ماي 1991 يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط .

8. المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 ماي 1991 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن.

9. المرسوم التنفيذي رقم 91-144 و المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الذي عدل لاحقا بالمرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18/05/1994 و المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 1994/10/04.

10. المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12/05/1991 ظهور الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL).

● المراسيم:

1. المرسوم رقم 93-84 المؤرخ في 23 مارس 1993 حدد بمزيد من الوضوح مفهوم السكن الاجتماعي.

2. المرسوم رقم 86 - 07 الصادر في 4 مارس 1986 ، غير الظروف التي سادت فترة ما بعد سنة 1986 نتيجة الأزمة الاقتصادية الخانقة التي عرفتها الجزائر بعد انخفاض عائدها البترولية.

3. المرسوم رقم 01-105 ل 23 أبريل 2001 ، الصيغة الجديدة أصبح للمستفيد دور هام و كبير و ذلك من خلال المساهمة النسبية في تمويل.

4. المرسوم رقم 269 - 03 المؤرخ في 7 أوت 2003 و المتعلق بشروط الحصول على ملكية عقارية تابعة للدولة أو لدواوين الترقية و التسيير العقاري القابلة للاستغلال قبل 1 جانفي 2004.

5. مرسوم رئاسي رقم 2000-408 المؤرخ في 14 ديسمبر 2000 بالجزائر بين الجمهورية الجزائرية والصندوق العربي للأمناء الإقتصادي والإجتماعي قصد المساهمة في تمويل مشروع تنمية السكن الإجتماعي في المنطقة الوسطى.

6. المنظوم رقم 97/01 مجلس النقد والقرض لسنة 1997. يقوم باعتماد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك .

● التقارير الوزارية:

1. وزارة التخطيط، تقرير عام حول المخطط الرباعي الثاني. ماي 1974، ص40.
2. وزارة التخطيط، تقرير عام حول المخطط الرباعي الأول، جانفي 1970.
3. سلالي فاطمة ، بوزكري منى ، تقرير حول نظام تمويل السكن في الجزائر، فرع العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية و التسيير، جامعة الجزائر، 2000-2003.
4. وزارة السكن، وثيقة حول كيفية تمويل السكنات الاجتماعية من 1962 إلى 1998.
5. ملخص الحصيلة الاقتصادية والاجتماعية للسنوات 1867-1978-وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية الجزائر 1980.
6. المجلس الاقتصادي والاجتماعي. 1995.

V. المواقع الإلكترونية:

1. <http://www.mhu.gov.dz>
2. <http://ar.wikipedia.org>
3. www.declampe.ne

VI. المراجع باللغة الفرنسية:

1. J.E.HAVEL, L'habitat et logement presse universitaires de France, France 1968.
2. Benmatti Nadir Abdullah , L'Habitat du tiers-monde (cas de l'Algérie) 1982.
3. Bonetti (Michel), Habiter le bricolage imaginaire de l'espace, Ed hommes et perspectives, Marseille, 1994.
4. ARBONIVELL .D -Ménages, familles et mode d'habiter – in M.Segaud ; C.Bonvalet ; M.Segaud ; J.Brun – l'état des savoirs, Paris la Découverte.
5. Claire et Michel Duplay, Livre-Méthode de illustrée de création architecturale, 1982.
6. HAMIDOU- RACHID, Le logement un déficit, édition E.N.A.L.8, Alger, 1989.
7. Ben amrane Djilali , LIVRE Crise de l'habitat : perspectives de développement socialiste en Algérie, 1980.
8. Pierre Merlin et Françoise Choay, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, 1996.
9. GUELLEB Salima, le financement du logement social réalité et perspectives, mémoire de fin d'étude, école national d'administration, (1996-1997).

- 10.LABOUSSINE Qasmi, Cise de l'habitat et perspective de co-développement avec les pays de. Maghreb édition Punblised, Paris, France 1987.
- 11.Ministère de l'habitat , plant d'action (2000-2004) ,OP Cit .
- 12.Agence d'amélioration et du développement du logement AADL, 2003.

الملاحق

- الاستثمار.
- المقابلة.

نموذج الاستمارة.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

République Algérienne Démocratique et Populaire

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

Ministère de l'enseignement Supérieur et de la Recherche
scientifique



جامعة محمد بوضياف - المسيلة
Université Mohamed Boudiaf - M'sila

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم : تسيير المدينة

شعبة : تسيير التقنيات الحضرية

تخصص : تسيير المدينة

مذكرة تخرج مكملة لنيل

شهادة ماستر

العنوان

أثر استراتيجية التمويل على إنتاج السكن الاجتماعي في
الجزائر بعد 1990
دراسة حالة: مدينة المسيلة

إشراف الأستاذ:

- دحدوح جمال

إعداد الطالب :

- بلخير علي.

السنة الجامعية: 2016/2015

استمارة بحث:

- ضع علامة (X) في الخانة أمام الجواب المختار.

- إن الهدف من هذه الاستمارة هو البحث العلمي فقط. الرجاء إفادتنا بمعلومات صحيحة ودقيقة وشكرا.

I. بيانات شخصية:

سؤال 1: رقم السكن :..... الطابق :.....

سؤال 2: أين كنتم تسكنون من قبل؟

- أ- حالة السكن: ريفي قصديري عادي
- ب- مكان السكن: عند الأهل مسكن خاص عند الخواص (كراء)
- ج- نوع السكن: فردي جماعي نصف جماعي تقليدي

سؤال 3: كم عدد أفراد العائلة؟ الإناث الذكور

سؤال 4: ماهو نمط السكن؟

- F2 F3 F4 F5

سؤال 5: حالة السكن. إيجار ملك

II. أسئلة حول الإطار المبنى:

سؤال 6: ما رأيكم في التصميم الخارجي للعمارة التي تسكنها؟ جيد غير جيد

- إذا كان غير جيد فما هو السبب؟

شكل الفتحات والشرفات

التغييرات التي أحدثها الساكن

منافي للعادات والتقاليد

سؤال 7: هل تعتقد أن هناك مشكلة من حيث تصميم الشقة؟ نعم لا

- في حالة الإجابة بنعم. هل ذلك راجع إلى:

1-صغر مساحة الشقة.

2- صغر مساحة الشرفات أو عدم توفرها.

3- التصميم الداخلي للشقة.

سؤال 8: هل يدفعك ذلك لإجراء تغييرات في تصميم الشقة؟ نعم لا

سؤال 9: هل الدهان بنوعية جيدة؟ نعم لا

سؤال 10: مواد البناء المستعملة هل هي جيدة أم سيئة؟ نعم لا

III. أسئلة حول الإطار الغير مبني:

سؤال 11: من هو المسؤول في نظرك عن نظافة وصيانة المساحات الغير مبنية؟

البلدية الديوان (OPGI) السكان الولاية الدائرة لا أحد

سؤال 12: ما هي المؤسسات التي تتدخل دائما في الحي؟.....

سؤال 13: هل العناصر الاتية موجودة في الحي قبل تسليم السكنات ام بعد:

-مساحات اللعب موجودة: قبل بعد

-التأثيث العمراني موجود: قبل بعد

سؤال 14: -حالة مواد تصميم المساحات الخارجية: جيد متدهورة

سؤال 15: هل حيك نظيف؟ نعم لا

سؤال 16: ما هي العناصر المشوهة للحي؟

1. انتشار الأوساخ

2. انتشار الرائحة الكريهة

3. عدم تهيئة المساحات الخارجية

4. عدم وجود أماكن خاصة لرمي النفايات

سؤال 17: ما هي أسباب عدم نظافة الحي؟

5. بسبب السكان

6. بسبب عدم قيام الإدارة بالواجب

7. بهما معا

سؤال 18: هل قام الديوان (OPGI) بعملية توعية للسكان؟ نعم لا

سؤال 19: هل النشاط الذي تقوم به الإدارة بالحي كاف؟ نعم لا

سؤال 20: برأيك، هل يجب تهيئة الحي؟ نعم لا

سؤال 21: هل أنت مستعد للاعتناء به في حالة تهيئته؟ نعم لا

سؤال 22: ما هي مساهمتك الاعتناء بالحي؟ (كل شهر)

التعيين	بالجهد	بـ 50 دج	100 دج	150 دج	أكثر من 150 دج
العدد					

IV. أسئلة متعلقة بالتغيرات التي يجربها الساكن على المسكن:

سؤال 23: هل تعتقد أن المسكن مناسب لاحتياجاتك من حيث:

1- عدد أفراد الأسرة.

2- الفصل بين الذكور والإناث.

3- لاستقبال الضيوف وإقامة اللوائم.

سؤال 24: هل قمت بتغيير على مستوى مسكنك؟ نعم لا

- إذا كانت الإجابة نعم حدد الحالة:

1- إضافة شبابيك.

2- إضافة حديقة.

3- فتح نافذة.

4- غلق شرفة.

5- فتح باب.

سؤال 25: لماذا قمت بالتغيير؟

- ضيق المسكن نقص عدد الغرف نقص المساحة في الغرف
- وجود شرفات غير مستعملة الحرمة الأمان والأمن
- استغلال الفضاء الخارجي للمسكن تموضع الغرف في المسكن

سؤال 26 : ما تمثل الشرفة بالنسبة إليك؟

- 1-مكان لوضع تجهيزات معينة (خزان الماء، الغسالة....).
- 2-مكان لتوسيع المطبخ أو الغرف.
- 3-مكان لوضع الأغراض القديمة وغير المستعملة.

سؤال 27 : هل تعتقد أن الاتجاه نحو غلق الشرفات هو:

- 1- لدواعي أمنية.
- 2- لكسب مساحة إضافية.
- 3- لأسباب تتعلق بالحفاظ على خصوصية الأسرة.
- 4- أخرى تذكر.....

V . أسئلة متعلقة بسلوكيات الساكن:

- سؤال 28 :** كيف هي العلاقة بين أفراد أسرتك؟ وطيدة سيئة
- سؤال 29:** أين تأكلون؟ البهو الغرفة المطبخ
- سؤال 30 :** أين تستقبلون الضيوف؟ غرفة الاستقبال البهو الغرفة
- سؤال 31 :** هل تنامون في غرفة واحدة أو لكل واحد غرفة خاصة به؟ نعم لا
- سؤال 32 :** أين تنامون؟ غرفة الاستقبال البهو الغرفة
- سؤال 33 :** ما نوع العلاقة مع جيرانك؟

- علاقة جيدة
- علاقة سطحية

- لا توجد

سؤال 34 : هل تعتبرون جيرانك عائلة موسعة؟ نعم لا

سؤال 35 : هل تعرف جيدا جيرانك ؟ نعم لا

سؤال 36 : هل تفكر في الرحيل في الانتقال إلى نوع آخر من المسكن ؟ نعم لا

سؤال 37 : هل تحسون بالراحة في الحي ؟ نعم لا نوعا ما

شكرا

نموذج المقابلة.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

République Algérienne Démocratique et Populaire

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

Ministère de l'enseignement Supérieur et de la Recherche
scientifique



جامعة محمد بوضياف - المسيلة
Université Mohamed Boudiaf - M'sila

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم : تسيير المدينة

شعبة : تسيير التقنيات الحضرية

تخصص : تسيير المدينة

مذكرة تخرج مكملة لنيل

شهادة ماستر

العنوان

أثر استراتيجية التمويل على إنتاج السكن الاجتماعي في
الجزائر بعد 1990
دراسة حالة: مدينة المسيلة

إشراف الأستاذ:

- دحدوح جمال

إعداد الطالب :

- بلخير علي.

السنة الجامعية: 2016/2015

أسئلة المقابلة:

- من قام بالدراسة ؟
- سنة الدراسة؟
- التمويل: من الممول؟
- المبلغ الاولي؟
- المبلغ النهائي؟
- ارضية المشروع:
- سعرها؟
- عدد العمارات ؟
- النمطية؟
- تاريخ اول استغلال ؟
- تاريخ اخر استغلال؟
- مبلغ الكراء؟
- مبلغ الاتعاب؟
- مدة الانجاز؟
- عدد مقاولات الإنجاز ؟
- رخصة البناء؟
- عقد ملكية الارض؟
- هل المشروع كان مهيناً عند أول استغلال ؟

المخلص:

إن موضوع السكن مهم جدا كونه حاجة ضرورية للفرد يزيد الطلب عليها، ويمكن أن يخلق هذا الطلب ما يعرف بأزمة السكن التي لا يمكن تطويقها إلا من خلال تخطيط فعال وبشراكة كافة السياسات العامة، لوضع التشريعات والضوابط وتسهيل وتدعيم قطاع السكن خاصة السكن الاجتماعي.

هذا وتعرف أحياء السكن الاجتماعي المنجزة العديد من مظاهر التدهور، خاصة المرتبط منها بالتصاميم الواجهات وتهئية المجالات الخارجية وكذا المواد المستعملة، أو المرتبطة بالتغييرات التي يجريها الساكن بغية تكييفها واحتياجاته، وبغية معرفة أين تكمن الأسباب الفعلية المؤدية إلى هذه المظاهر التي هي نتيجة لعدة مقدمات انطلاقا من الدراسة والانجاز أين أهمل ولم يؤخذ بعين الاعتبار احتياجات المستعمل سواء من الإطار المبنى أو الغير مبني، ومن هنا جاءت دراساتنا للبحث في عمق أكبر وهذا ما ساقنا إلى دراسة تمويل السكن الاجتماعي وتأثير الاستراتيجيات التمويلية المتبعة في إنتاجه كما ونوعا هذا من جهة، ومن جهة أخرى مدى تقبل المنتج من قبل الساكن، معتمدين على دراسة حيين من السكنات الاجتماعية الإيجارية الواقعين بولاية المسيلة بحيث لكل حي استراتيجية تمويل خاصة " تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، تمويل الصندوق الوطني للسكن".

لقد اعتمدنا لدراسة هذا الموضوع المنهج الاستنباطي الذي يعنى بدراسة الجزئيات التي تستخلص نتائجها وتعمم على الكليات، واخترنا لذلك تقنيات بحث مختلفة حسب ما تتطلبه المادة العلمية التي نسعى إليها.

الكلمات المفتاحية: السكن، السياسة السكنية، السكن الاجتماعي، تمويل السكن، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الصندوق الوطني للسكن.

Résumé :

La question du logement est très important comme un besoin nécessaire de l'individu augmente la demande pour eux , et peut à cette demande crée ce qui est connu comme la crise du logement qui ne peuvent encercler que grâce à une planification et un partenariat efficace avec toutes les politiques publiques , le développement de la législation et de la réglementation et de faciliter et de renforcer le secteur du logement et surtout le logement social.

quartiers Ceci est connu des logements sociaux achevés de nombreux aspects de la détérioration, en particulier associés aux interfaces telles designs et créer des domaines externes, ainsi que les matériaux utilisés, ou associés aux changements effectués par le résident pour eux et leurs besoins d'adapter, et pour savoir où se trouve les causes réelles de ces phénomènes qui sont le résultat de multiples introductions en provenance la réalisation de l'étude où négligé et n'a pas pris en considération les besoins de l'utilisateur, que ce soit construit ou un cadre non-construit, d'où notre étude pour examiner plus en profondeur et qui est ce Saguenà pour étudier le financement du logement social et de l'impact des stratégies de financement utilisé dans sa qualité soit de la production et de la quantité d'une part, et d'autre part, l'étendue de la produit accepté par statique, en se fondant sur une étude de deux districts , Où notre étude était d' examiner la plus grande profondeur et qui est ce Saguenà pour étudier le financement du logement social et de l'impact des stratégies de financement utilisé dans sa qualité de la production et de la quantité d'une part , et d'autre part , dans la mesure du produit accepté par statique , en se fondant sur l'étude vivant location de casernes sociales rattrapé état liquéfié de sorte que chaque stratégie de voisinage de financement privé, « caisse nationale pour la d'pargne et prévoyance , caisse national pour le financement du logement » .

Nous avons adopté pour étudier cette approche déductive de sujet, l'étude des molécules qui attirent les résultats et distribués aux collègues , nous avons donc opté pour une différentes techniques de recherche , comme l'exige l'article scientifique que nous cherchons .

Mots clés: logement, la politique du logement , logement social , financement du logement , la Fondation nationale pour la fourniture et les réservistes , la Fondation nationale pour le logement