

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

ميدان: هندسة معمارية و عمران و مهن المدن

فرع: تسيير التقنيات الحضرية

تخصص: تسيير المدينة



معهد : تسيير التقنيات الحضرية

قسم: تسيير المدينة

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

إعداد الطالب(ة): شهرزاد حمزة

تحت عنوان

السكن الجماعي بين التصميم و الإرضاء

دراسة حالة - حي 700 مسكن و 250 مسكن بمدينة برج

بوعريرج -

لجنة المناقشة :

رئيسا	جامعة محمد بوضياف	✓ بركات زين العابدين
مشرفا و مقررا	جامعة محمد بوضياف	✓ منصور خميسي
مناقشا	جامعة محمد بوضياف	✓ دحدوح جمال

السنة الجامعية: 2018/ 2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

A decorative flourish consisting of a central red and yellow diamond shape with a small gold emblem inside, flanked by purple and red curved lines that extend outwards.

إلى هداية

إلى من قال فيهما ربي " واخفض جناح الذل من الرحمة و قل ربي ارحمهما كما ربياني

صغير "

إلى من تأتي رحمتها عليا بعد رحمة ربي إلى الغالية، إلى من حبها يجري في دمي إلى

أمي مصدر الحنان و طريق الجنان .

إليك يا من كنت مصدر العطاء بلا حدود أبي العزيز.

إلى كل عائلتي، وبالخصوص إخوتي : آدم و أيمن أدامهم الله لي .

إلى زوجي و رفيقي في الحياة إنشاء الله عنتر .

إلى غاليتي و صديقتي و أختي رزيقة .

التشكر

بسم الله الرحمن الرحيم : (الحمد لله الذي هدانا لهذا وما كنا لنهتدى لولا أن هدانا الله)
صدق الله العظيم.

مع آخر اللمسات نتوجه بالشكر والحمد الكثير للمولى تبارك وتعالى الذي بفضله وفقنا
إلى إتمام هذا العمل فنقول الحمد لله حمدا كثيرا .

كما نتوجه بالشكر الخالص للأستاذ: منصور خميسي ،الذي ثابر معنا لإتمام هذا العمل
ولم يبخل علينا بالنصح والتوجيه. أتمنى أن يسامحني إن كنت تذاقلت عليه.

كما نشكر من ساعدني في إنجاز هذا العمل من مختصين و مصالغ تقنية و نخص
بالذكر مديرية التهيئة والتعمير، و ديوان الترقية والتسيير العقاري، و مديرية السكن .

ملخص الدراسة :

هدفت هذه الدراسة إلى معرفة ما مدى رضى الساكن عن السكن الجماعي في مدينة برج بوعرييج في البداية تم التعرف إلى صيغ السكن الاجتماعي (السكن الاجتماعي الايجاري، السكن الاجتماعي التساهمي) .

و الحالة المتدهورة لأحياء السكنية الجماعية و خصوص الواجهات و المساحات المشتركة داخلها، جلبت اهتمامنا من خلال دراسة حالة 700 مسكن و 250 مسكن بمدينة برج بوعرييج، اعتمدنا في ذلك على المنهجية العلمية، التي تعتمد على التحقيق الميداني و تستعمل العينة .

في دراستنا لواقع السكن الجماعي و التشوهات الخاصة على مستوى السكنات الجماعية قمنا بالتركيز على الجاني التصميمي و الجانب التسييري، بينت لنا بأن هذه الأخيرة في تدهور مستمر . حددنا أسباب ذلك، و ركزنا على عدم رضى المستعمل بالسكن الجماعي، و عدم اهتمام الدولة بقطاع السكن الجماعي، و من جهة أخرى عدم توافق التصميم مع هويات المجتمع أدى هذا التدهور الكبير .

وختمنا دراستنا بمقترحات وتوصيات عملية، مست كل الجوانب و التي على ضوءها، يمكن توفير سكن جماعي لائق ، التي تبدأ من مرحلة التصميم، تستمر أثناء الإنجاز، و تتواصل بعد الاستلام المشروع، و استغلاله من طرف المستفيد .

الكلمات المفتاحية : السكن الاجتماعي الايجاري، السكن الاجتماعي التساهمي، التصميم، الرضى، التدهور .

الفهرس العام

الصفحة	العنوان	الرقم
الفصل التمهيدي		
2	مقدمة عامة	-
4	الإشكالية	01
5	الفرضيات	02
5	الأهداف	03
6	أسباب اختيار الموضوع	04
6	منهج الدراسة المتبع	05
7	هيكلة المذكرة	06
الفصل الأول		
9	تمهيد	-
10	بعض المفاهيم و المصطلحات	01
10	مفهوم السكن	1-1
10	مفهوم المسكن	2-1
11	البيئة السكنية	3-1
11	المجمعات السكنية	4-1
12	المبنى	5-1
12	العمارة	6-1
12	الثقة	7-1
12	العقار	8-1
12	المركبي العقاري	9-1
12	المتعامل	10-1
13	السكن الجماعي	11-1

13	تعريف السياسة السكنية	12-1
13	السياسة السكنية في الجزائر	02
13	مراحل السياسة السكنية	1-2
13	سياسة السكن في الجزائر قبل الاستقلال	1-1-2
14	سياسة السكن في الجزائر بعد الاستقلال	2-1-2
21	أنواع السكن في الجزائر	03
21	السكن الاجتماعي الايجاري	1-3
22	السكن الريفي	2-3
22	السكن التطوري	3-3
22	السكن الاجتماعي التساهمي	4-3
23	صيغ السكن الاجتماعي	04
23	السكن الاجتماعي الايجاري	1-4
23	تعريفه	1-1-4
23	خصائصه	2-1-4
23	تسيير السكن الاجتماعي الايجاري	3-1-4
25	مراحل إنجاز السكن الايجاري	4-1-4
29	السكن الاجتماعي التساهمي	2-4
29	تعريفه	1-2-4
30	خصائصه	2-2-4
30	شروط الاستفادة منه	3-2-4
30	أشكاله	4-2-4
31	المتدخلون في السكن التساهمي	5-2-4
32	كيفية إعداد مشروع من طرف المرقى العقاري	6-2-4
33	خلاصة	
الفصل الثاني		
35	تمهيد	-
	موقع ولاية برج بوعرييج	01

35		
35	الموقع الجغرافي	1-1
36	الموقع الإداري	2-1
37	الدراسة الطبيعية	2
37	الدراسة المناخية	1-2
37	التساقط	1-1-2
39	الحرارة	2-1-2
40	مراحل التطور العمراني	3
40	المرحلة الأولى	1-3
40	المرحلة الثانية	2-3
42	المرحلة الثالثة	3-3
42	المرحلة الرابعة	4-3
43	المرحلة الخامسة	5-3
44	المرحلة السادسة	6-3
45	السكن بمدينة برج بوعريريج	4
45	الحضيرة السكنية	1-4
47	الدراسة السكانية	5
47	الكثافة السكانية	1-5
48	خلاصة الفصل	
الفصل الثالث		
50	تمهيد	-
50	تحليل الحي رقم 01	01
50	موقع حي المجاهدين	1-1
50	تقديم الحي	1-1-1
52	حدود الحي	2-1-1
52	المحيط المجاور	2-1
53	البنية العمرانية للحي	3-1

53	مساحة الحي المبنية و غير مبنية	1-3-1
54	الإطار المبنى	2-3-1
55	الواجهات	3-3-1
58	الإطار غير مبني	4-3-1
67	خلاصة	
68	تحليل الحي رقم 02	02
68	موقع الحي	1-2
69	المحيط المجاور	2-2
70	التحليل العمراني	3-2
70	مساحة الحي	1-3-2
70	الإطار المبنى	2-3-2
71	الواجهات	3-3-2
73	الإطار غير مبني	4-3-2
80	خلاصة	-
81	خلاصة الفصل	
83	تمهيد	-
83	تحليل نتائج الاستمارة	01
83	تحليل نتائج الاستمارة مع السكان	1-1
45	تحليل نتائج المقابلة مع الهيئات	2-1
99	تحليل نتائج المقابلة مع مكاتب الدراسات	3-1
103	التأكد من صحة الفرضيات	02
104	خلاصة الفصل	-
105	الاقتراحات و التوصيات	03
106	خاتمة عامة	

فهرس الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	الرقم
16	السكنات الجاهزة و السكنات في طور الانجاز	01
18	البرامج السكنية الحضرية و الريفية لفترة 1970-1973	02
38	التوزيع الشهري و الفصلي للتساقط	03
39	التوزيع الشهري و الفصلي للحرارة	04
45	تطور الحضيرة السكنية (1998-2008)	05
46	التوزيع المجالي للمساكن حسب التجمعات السكانية	06
46	أنماط السكنية في مدينة برج بوعرييج	07
47	التطور السكاني لمدينة برج بوعرييج	08
47	الكثافة السكانية في المدينة	09
53	توزيع مساحة مجال الدراسة	10
70	تعيين مساحة الحي	11
84	المستوى التعليمي لأرباب الأسر	12
85	عدد الأفراد في المسكن	13
86	مكان الإقامة السابق للسكان	14
87	عدد التغييرات على مستوى المساكن	15
87	التعديلات الطارئة على المساكن	16
88	أسباب التعديلات في المساكن	17
89	أهمية الشرفة	18
89	تحديد المظهر الخارجي للعمارة	19
90	التغيير على مستوى المجال الخارجي للعمارة	20
90	نوع التغيير الحاصل على المساحات الخارجية	21
91	تحديد العناصر المشوهة للحي	22

92	الجهات المسؤولة عن التشوه داخل الحي	23
92	تعيين المسؤول عن نظافة و صيانة المساحات الخارجية	24
93	تحديد وجود لجنة المعاينة	25
94	مدى الرضى عن السكن في الحي	26
97	مراقبة السكنات	27
98	مصادر تمويل عملية التنظيف و الصيانة	28
100	دور مكاتب الدراسات فى الأحياء من حيث التصميم والمتابعة	29

فهرس الأشكال البيانية

الصفحة	عنوان الشكل	الرقم
22	أنواع السكن	01
31	المتدخلون في إنجاز السكن التساهمي و أهم تدخلاتهم	02
38	أعمدة بيانية تبين التوزيع الشهري و الفصلي للتسايط	03
39	منحنى بياني يوضح التوزيع الشهري للحرارة	04
47	أعمدة بيانية تمثل التطور السكاني لمدينة برج بوعريريج	05
50	حدود حي المجاهدين	06
53	التوزيع النسبي لمساحة حي المجاهدين	07

فهرس الخرائط

الصفحة	عنوان الخريطة	الرقم
36	الموقع الجغرافي لمدينة برج بوعريريج	01
37	التقسيم الإداري لمدينة برج بوعريريج	02

فهرس المخططات

الصفحة	عنوان المخطط	الرقم
44	المرحلة السادسة من 2003 إلى يومنا هذا	01
54	وحدات المجموعات السكنية في حي 700 مسكن	03
54	الإطار المبني في حي 700 مسكن	03
58	المساحات غير مبنية في حي 700 مسكن	04
59	المنافذ في حي 700 مسكن	05
61	المواقف في حي 700 مسكن	06
63	المساحات الخضراء في حي 700 مسكن	07
64	مساحات اللعب في حي 700 مسكن	08
71	الإطار المبني في حي 250 مسكن	09
74	الإطار غير مبني في حي 250 مسكن	10
74	منافذ في حي 250 مسكن	11
75	الطرقات في حي 250 مسكن	12
76	مواقف السيارات في حي 250 مسكن	13
77	المساحات الخضراء في حي 250 مسكن	14
78	مساحات اللعب في حي 250 مسكن	15

فهرس الصور

الصفحة	عنوان الصورة	الرقم
51	موقع حي المجاهدين من المدينة	01
52	المحيط المجاور للحي المجاهدين	02
55	واجهة عمرانية للحي المجاهدين	03
55	واجهة عمرانية قبل الاستغلال لحي 700 مسكن	04
56	واجهة عمرانية بعد الاستغلال لحي 700 مسكن	05

56	التغيرات المحدثة على واجهة بعد الاستغلال لحي 700 مسكن	06
57	التغير في الشرفات على مستوى حي 700 مسكن	07
57	التغيير في الشرفات على مستوى حي 700 مسكن	08
60	طريق أولي بحي المجاهدين	09
60	طريق ثانوي بين عمارات حي 700 مسكن	10
60	طريق ثانوي بحي المجاهدين	11
61	الركن العشوائي بحي 700 مسكن	12
61	حالة المواقف في حي المجاهدين	13
62	رصيف في حالة رديئة بحي 700 مسكن	14
62	رصيف بحالة سيئة	15
62	رصيف بحالة جيدة	16
63	مساحات الخضراء بالحي	17
63	مساحات خضراء (أشجار فقط)	18
64	الاستحواذ على مساحات الخضراء بحي 700 مسكن	19
64	الاستحواذ على مساحات الخضراء بحي 700 مسكن	20
65	مساحات لعب غير مهياً بحي 700 مسكن	21
65	مساحات لعب غير مهياً بحي 700 مسكن	22
65	انتشار الأوساخ بالحي	23
65	انتشار الأوساخ بالحي	24
66	حالة أعمدة الإنارة بحي 700 مسكن	25
67	بالوعة صرف مياه الأمطار مسدودة بحب 700 مسكن	26
68	موقع حي 250 مسكن	27
69	المحيط المجاور لحي 250 مسكن	28
71	واجهة عمرانية لحي 250 مسكن	29
72	واجهة عمرانية بعد الاستغلال لحي 250 مسكن	30
72	التغييرات المحدثة على الواجهة بعد الاستغلال بحي 250 مسكن	31
73	التغييرات في الشرفات على مستوى العمارة في حي 250 مسكن	32

75	أحد منافذ حي 250 مسكن	33
76	موقف السيارات بالحي	34
77	ركن عشوائي للسيارات	35
78	مساحات خضراء غير مهياً بحي 250 مسكن	36
78	مساحات خضراء غير مهياً بحي 250 مسكن	37
79	مساحات لعب غير مهياً بحي 250 مسكن	38
79	مساحات لعب غير مهياً بحي 250 مسكن	39
79	انتشار الأوساخ في حي 250 مسكن	40
79	انتشار الأوساخ في حي 250 مسكن	41
80	أعمدة إنارة بحي 250 مسكن	42

فهرس الملاحق

الصفحة	العنوان	الرقم
108	استمارة استبيان	01
111	أسئلة المقابلة مع الهيئات	02
113	أسئلة المقابلة مع مكاتب الدراسات	03

الفصل التمهيدي

مدخل عام

- ✓ مقدمة عامة .
- ✓ الإشكالية .
- ✓ الفرضيات .
- ✓ الأهداف .
- ✓ دوافع اختيار الموضوع .
- ✓ منهج الدراسة المتبع .
- ✓ هيكلية المذكرة .

مقدمة عامة :

يمثل السكن نقطة الانطلاق لكل حياة اجتماعية، و التي تتواجد في ملتقى الطرق بالنسبة للميادين الاقتصادية والسياسية و الاجتماعية ، كما أن ضمان سكن لكل أسرة يعني استقرار الفرد و إعطاء معنى لحياته .

فالسكن ضرورة ملحة لحياة الإنسان ، فقد كان تطوره تبعا للتغيرات التي عرفتتها الحياة الاجتماعية ، ووفقا لتراكم المعارف و التجارب المكتسبة ، فالاكتشافات العلمية في مختلف الميادين أدت إلى ترقية الحياة الاجتماعية من المغارات و الكهوف التي تقيه من الظروف الطبيعية القاسية ، إلى احتياج اجتماعي أساسي ، حيث يرتبط المسكن بالحي و الحي بالمدينة و أصبح يشكل من خلالها المسكن اللبنة الأولى للحياة الاجتماعية الحضرية ، أي أصبح السكن يتعدى مفهومه البسيط و الذي يتألف عادة من جدران و السقف ، ليصبح ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة و التسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة .¹

و مع مرور الوقت زاد الطلب على السكن في المدن نتيجة الزيادة الديمغرافية و الهجرة الريفية في مختلف مدن العالم الأمر الذي استدعى من السلطات العمومية التدخل لاحتواء الأزمة عن طريق سياسة السكن الجماعي بمختلف أنواعه و الذي يخضع لقوانين و قواعد تظبطه و تنظمه و تسييره .²

(1) J.E.HAVEL,habitat et logement , presse universitaire de france, France ,1968,P,10.

(²) حاج موسى سليم :السكن الاجتماعي الايجاري بين القانون و التطبيق، حالة 320مسكن سيدي عيسى، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر أكاديمي،2016،ص أ.

و الجزائر إحدى الدول النامية التي عرفت بعد الاستقلال ومع بداية الثمانينيات خاصة نمو حضري سريع وبمعدلات عالية ، وقد ترتب على هذا التحول في عملية التحضر الناتج عن الانفجار السكاني و النزوح الريفي الجماعي و كذا عملية التحول الاجتماعي من العائلة الممتدة الى الأسرة النووية (تغيير خصائص المجتمع) كل هذه العوامل مجتمعة كان لها الأثر في أزمة السكن الحادة، حيث أصبح السكن يشكل مشكلة حقيقية بالنسبة للسلطات و السكان على حد سواء لما يحمله مفهومه من تعقيد و إبهام، يضاف إليه الضغط الديمغرافي و ما خلفه من تراكم للطلبات المتزايدة على السكنات، هذا الوضع عمل بطريقة مباشرة أو غير مباشرة بإهمال الجانب النوعي للسكن حيث كان التفكير من طرف الدولة منصبا على العدد و الكم، أين لجأت إلى السكن الاجتماعي الجماعي .

و من هذا المنطلق فإن موضوع دراستنا السكن الجماعي بين التصميم و الإرضاء وذلك من خلال تطرقنا للتغيرات و التحويلات التي حدثت في السكنات الجماعية ، و بالتحديد في مدينة برج بوعرييج و التي هي الأخرى تشهد هذه الظاهرة تقريبا في جميع السكنات الجماعية و نخص نحن في دراستنا صيغتين من صيغ السكن الجماعي ألا و هما : السكن الاجتماعي الايجاري ، و السكن الاجتماعي التساهمي . و من خلال هذه الدراسة نحاول معرفة ما مدى رضى المواطن (المستفيد) عن هذه السكنات و كذلك معرفة الأسباب التي أدت إلى عدم رضاه .

1-الإشكالية :

أصبح مفهوم السكن في منظور التنمية المستدامة يتعدى مفهوم المأوى المجرى بمواصفاته التخطيطية والنوعية، ليمتد إلى الاهتمام براحة الإنسان وصحته وتمكينه من ممارسة الأنشطة العمومية والجماعية، واستعمال التجهيزات واستهلاك الخدمات، وتعزيز التلاحم الاجتماعي وحماية البيئة، مما جعله محل اهتمام الحكومات والدول ، خاصة مع ما تشهده مدن العالم من نمو حضري واسع وسريع بفعل الزيادة الديمغرافية والهجرة الكثيفة نحوها خاصة وأن هذه الأخيرة تتمتع بعوامل جاذبة وتسيطر على مختلف المشاريع والمرافق تجعل بصفة دائمة تيار الهجرة يتجه نحوها هاتين العمليتين زادتتا من تعقيد مشكلة السكن والإسكان الأمر الذي جعل الدول المتقدمة خاصة الأوروبية تتبنى سياسة السكن الجماعي للتصدي لهذه الظاهرة والتي خصصت لها مجموعة من القوانين التي تلم بكل خصائصه المتعلقة بالإطار المبنى والغير المبنى والتي تشهد تطبيقا ناجحا نتيجة احترامها من طرف السكان والهيئات المسؤولة عن تطبيقها.

تعتبر الجزائر صورة واضحة لانتشار ووجود هذه الظاهرة حيث عرفت إلى جانب الهجرات الريفية الكثيفة صوب المدن نموا ديمغرافيا كبيرا الأمر الذي أدى إلى زيادة الطلب على السكن و عدم القدرة على توفير السكن للأعداد الهائلة ما جعل السلطات تعمل جاهدة للقضاء على العجز المسجل بشتى الطرق و بمختلف الوسائل، فالتفكير كان موجها نحو الكمية على حساب النوعية و إهمال ما يوفره المسكن من راحة حيث توالى عدة سياسات باقتراح برامج سكنية مختلفة لاحتواء أزمة السكن، من بينها السكن الجماعي الإيجاري و السكن الجماعي التساهمي .

و مدينة برج بوعريريج من المدن الجزائرية التي نالت نصيبها من حصص السكن الجماعي الإيجاري و التساهمي ، لكنها تعاني مجموعة من المشاكل كضعف في التصميم و إرضاء المستعمل و هذا ما يظهر في الشكل الداخلي و الخارجي للعمارات من تشوهات و تغير للفنحات أو المساحات الخارجية من هنا نتبادر إلى أذهاننا التسؤلات التالية :

- ✓ هل نجح تصميم الأحياء السكنية الجماعية في إرضاء مستفيديها؟
- ✓ هل تصميم السكنات الجماعية تراعي متطلبات المستفيد؟ وهل يتم إشراكه في عملية التصميم ؟
- ✓ و هل يتم احترام التصاميم في تطبيقها على أرض الواقع ؟

2-الفرضيات :

- ✓ يبدو أن تصميم السكنات الجماعية لا ترضي المستفيد مما أدى به إلى إحداث تغيرات عليها شوهت مظهرها .
- ✓ يبدو أن اختلال العلاقة بين مختلف المتدخلين في عملية التسيير أدى إلى عدم نجاح التصميم على أرض الواقع.

3-الأهداف :

- الهدف العام :** معرفة ما مدى رضى مستفيد السكن الجماعي عن تصميم السكن الجماعي .
- الوقوف على التغييرات التي مست السكن الجماعي .
 - معرفة واقع و اختلالات تسيير السكن الجماعي .

4-أسباب إختيار الموضوع :

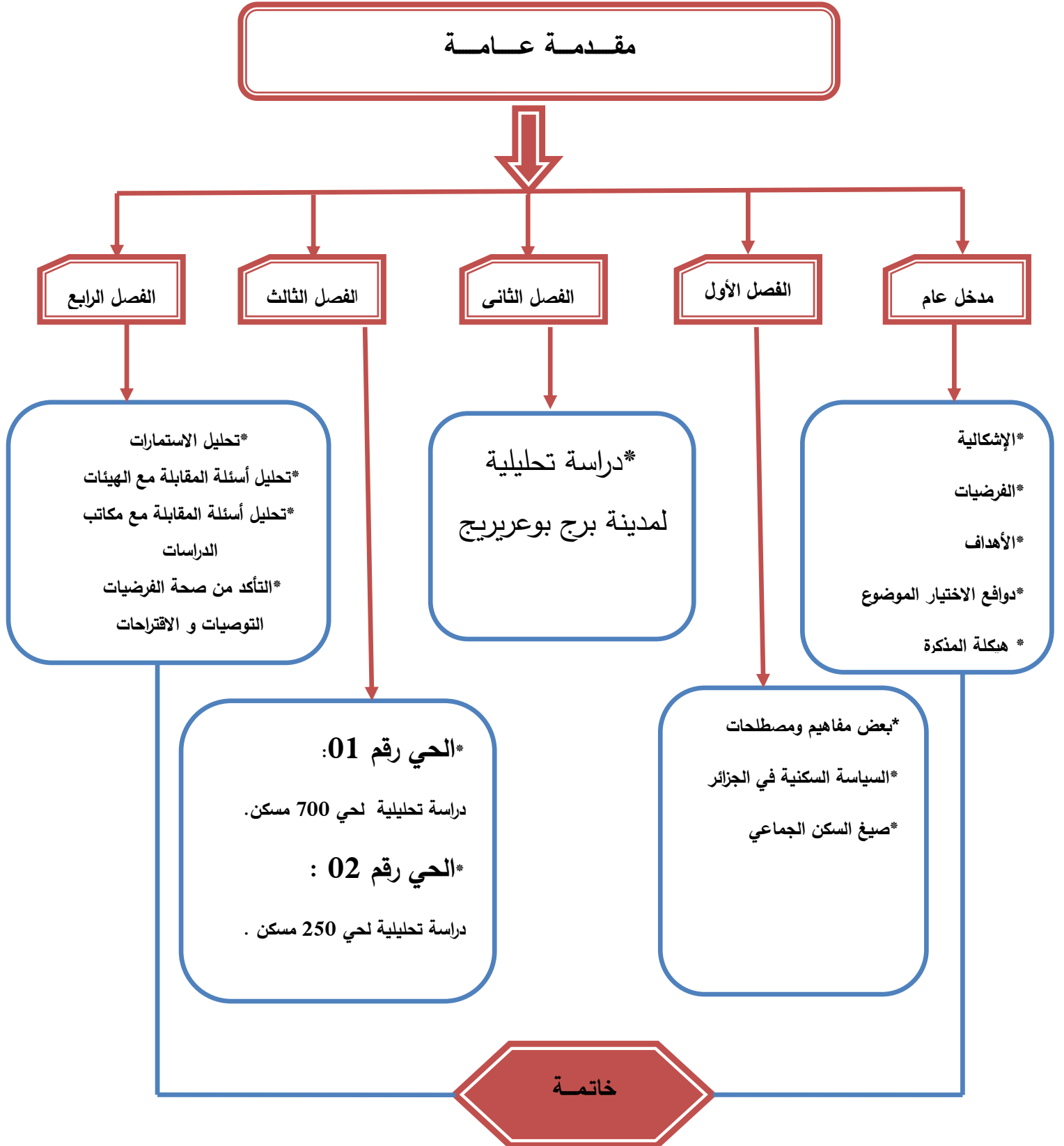
هناك بعض الأسباب التي جعلتنا نختار موضوع " السكن الجماعي بين التصميم و الإرضاء " منها الدوافع الذاتية و الرغبة في تناول موضوع له علاقة بالسكن ، بالإضافة إلى تعدد المشاكل الخاصة بها الموضوع في الحياة الاجتماعية .

5-منهج الدراسة المتبع :

لدراسة موضوع السكن الجماعي بين التصميم و الإرضاء للوصول للأهداف المرجوة سوف نتبع المنهج الوصفي التحليلي و ذلك بالوصف و محاولة معرفة الأسباب باستعمال الوسائل التالية :

- **المعاينة الميدانية** :اعتمدنا بشكل كبير على الزيارة الميدانية للمدينة و الأحياء السكنية المعنية بالدراسة لتحديد مختلف المشاكل .
- **الاستمارة** :و هي موجهة للسكان
- **المقابلة** : و هي من التقنيات المستعملة في البحث عند جمعنا المعلومات و البيانات التي يمكن الحصول عليها من الاستمارة و الملاحظة لأنها تتميز بدرجة عالية من الوضوح .
- **مخططات** :تساعدنا على تحديد و تحليل مختلف المعطيات الخاصة بالموضوع .
- **الوثائق** :كتب ، مقالات ، مذكرات ، انترنت .
- **الصور الفوتوغرافية** :وهي عنصر مكمل للملاحظة و تساعدنا على التحليل .

6- هيكلية المذكرة:



الفصل الأول

السند النظري

- ✓ تمهيد.
- ✓ بعض المفاهيم و مصطلحات العامة.
- ✓ السياسة السكنية في الجزائر .
- ✓ أنواع السكن في الجزائر .
- ✓ صيغ السكن الاجتماعي .
- ✓ خلاصة الفصل .

تمهيد :

" لاشك أن للمفاهيم و تعريفاتها أهمية كبيرة في الصياغة النظرية لأي بحث أو دراسة من ناحية، وتوجيه سيرها من ناحية أخرى ، و ذلك لأن للمفاهيم دور كبير في تحديد الإطار النظري الذي يوجه الدراسة و يحدد مبادئها ، كما أن لها دور في توضيح الرأي بأبعاد الواقع المرتبط بالظروف العامة أين تتواجد الظاهرة المدروسة ، و بدون المفاهيم و التعريفات الدقيقة لها لا نستطيع أن نقدم التعريفات الإجرائية للمفاهيم التي نستخدمها في دراستنا ، خاصة أن تلك المفاهيم ما تزال تحتاج لمزيد من الوضوح و كذلك لتحديد الإطار النظري للموضوع".¹

(¹) فادية عمران الجولان : "علم الاجتماع الحضري " مطبعة الانتصار ، الاسكندرية -مصر -1993 ص28

1- بعض المفاهيم و المصطلحات العامة :

1-1- مفهوم السكن :

إن المفهوم البسيط للسكن و الذي يتألف عادة من الجدران و السقف،يبقى بعيدا كل البعد عن المفهوم الحقيقي و الشامل له، إن مفهوم السكن الذي يتطلع إليه الإنسان حتى يعيش فيه بكل راحة و استقرار، هو ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة و التسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد، باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة.¹

- يعرف السكن على أنه أحد الحاجات الأساسية للإنسان وعنصرا هاما يحدد نوع الحياة فهو يقدم المأوى ويوفر مختلف الإمكانيات و التسهيلات التي تضي على الحياة المنزلية كالراحة،الطمأنينة والأمان وهو كذلك يؤثر في صحة الفرد وبالتالي في إنتاجيته ويؤثر على حالته النفسية².
- و في هذا الصدد، يرى المفكر " نفيت آدم Nevitt Adam من خلال كتابه" المشكل الاقتصادي للسكن " على أن السكن عبارة عن " حق و إحدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء و جميع متطلبات الحياة".³

1-2- مفهوم المسكن:

يعرف "بيار جورج" المسكن بأنه عنصر أساسي للارتباط بين الفرد و الأسرة و الوسط الاجتماعي، وهو يصنع نموذجا من الإنسانية.¹

(¹) J.E HAVEL.habitat et logement .presse universitaire de France .france 1968.p 10.

(²) حسين رشوان : مشكلات المدينة ، المكتب العربي الحديث ، الإسكندرية ، 2002 ص: 95 .

(³) Nevit Adem Adela .The economic problem of housing .Ed Land .camillion . Engled 1975. P 189 .

-وفي مفهوم آخر يعتبر المسكن على أنه مكان يوفر الراحة ووظائف مهمة، فهو نمط تنظيمي لحياة الناس في الوسط الذي يعيش فيه الإنسان، فالمسكن هو خلق مساحة يومية للعديد من العلاقات الأسرية، حيث يعيش الفرد علاقات حب و ود تجاه مسكنه ومن يشاركونه المسكن وبهذا يكون لها خصوصية ومميزات هندسية تعزز ملامح الألفة بين أفراد الأسرة فيه.²

1-3- البيئة السكنية :

هي عبارة عن وسط له خصائص بيئية معينة يستطيع سكانها الاختيار ضمن محددات ثقافية مرتبطة بأسلوب حياتهم ، هذا الاختيار يعكس الرغبة في تحقيق المثل و القيم و التصورات الثقافية و قد أشارت بعض الدراسات إلى أن وظيفة السكن تشكل نسبة تتجاوز 50 بالمائة من مساحة المنطقة المشيدة بالمدينة، بل إن من المعماريين من يرى بأن توفير السكن يمثل الوظيفة الرئيسية للمدينة ، حيث تتبلور القيم الاجتماعية و الإنسانية عن طريق تعزيز و ترسيخ الإحساس بالانتماء إلى البيئة السكنية، ومن خلال التفاعل الاجتماعي بين مختلف الشرائح السكانية التي تتشاطر الحياة المشتركة فيه ، أيضا من خلال التحفيز على قضاء فترات أطول خارج المسكن و بالتالي زيادة التفاعل مع البيئة الخارجية المحيطة و الحرص على حمايتها و نظافتها.³

1-4- المجمعات السكنية : المجمع هو تجمع مجموعة سكنات مبنية في ضواحي المدن الكبيرة و

تستفيد من بعض التجهيزات الجماعية.⁴

(²) الشيخ أحمد رضا :معجم اللغة العربية ، مجلد 2، مكتبة الحياة ، بيروت ، سنة 1959، ص 57.

(³) رانية محمد علي طه ، التأثير المتبادل بين الواقع العمراني للمساكن و الهوية الثقافية الاجتماعية للسكان حالة البلدة القديمة يتابلس مذكرة التخرج

ماجستير في الهندسة المعمارية ، جامعة النجاح فلسطين، 2010، ص 23

(⁴) شادية محمد عزيزي ، الملامح الأساسية لمشكل الإسكان في مصر و دور القروض المسيرة للتغلب عليها ،دار المستقبل العربي ،

المجمع كلمة تشير إلى تجمع عضوي ، لعدة عمارات جماعية ، و عندما تحوي على الأقل ألف مسكن، تكون تجمع عضوي كبير.

1-5-المبنى : البناية هي بيت و أكثر من ذلك ، فهي بناية حضرية من عدة طوابق تستعمل عادة للسكن و للنشاطات ...الخ .

1-6-العمارة : هي كل منشأ أو بناء يبنى لحماية الإنسان، الحيوان، الأشياء ، كما استعمل اللفظ في الماضي للدلالة على فعل بناء ، و أستعمل بشكل واسع في قطاع النشاطات الاقتصادية المرتبطة بالبناء.

1-7-الشقة : هي جزء من مبنى تتألف من غرفة واحدة أو أكثر مع وجود المرافق الخاصة بها و لها مدخل واحد أو أكثر.¹

1-8-العقار : عرفه قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 في المادة الثانية منه بأنه: الأملاك في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي أو الثروات غير مبنية.²

1-9-المركبي العقاري : هو عنصر مهم لتجسيد البرامج على أرض الواقع ، يصعب ضبط تعريف خاص به ، لأنه ليس محددًا قانونيًا ، لكن يمكن تمييزه بأنه شخص طبيعي أو معنوي يبادر بإنجاز مشروع عقاري ، فهو صاحب المشروع المنجز و المسير له و مالك لأرض التي سيقام عليها ، ليس تاجر يقوم بعمليات البيع و الشراء ولا وكيلا عقاريا و لا مقاولا.³

1-10-المتعامل : هو شخص طبيعي أو معنوي يلزم عمل محدد لفائدة شخص آخر ، و الذي يدعى صاحب المشروع (في حالتنا هذه هو ديوان الترقية و التسيير العقاري).

(¹) شادية محمد عزيزي ، نفس المرجع السابق ، ص 16.

(²) بن خالد أ ، 2008.

(³) Dictionnaire de habitat et logement p 448.

11-1- السكن الجماعي :

نعني به العمارات، المقسمة على عدة سكنات، مما ينتج عنه كثافة عالية للسكان في الهكتار الواحد، عكس السكن الفردي. هذا ما ذكره الكاتب " لابورد بيار"؛ ويتميز السكن الجماعي عن غيره، من أنواع السكن (نصف جماعي وفردي) بارتفاع نسبة الفضاءات المشتركة من طرف السكان (قفص السلم، بهو العمارات، أسطح العمارات) و كذلك، يتميز بعدد الطوابق، الذي يكون أكثر من اثنين (طابق+2 فأكثر).¹

12-1- تعريف السياسة السكنية :

نستطيع أن نعرف السياسة السكنية على أنها " عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبنات و الموضوعة من طرف الدولة، و الهدف الرئيسي منها يكمن فيوضع الوسائل و آليات التدخل في السوق السكني، و ضمان التوازن العام بين العرض و الطلب و ذلك في ظل احترام معايير السعر و الكمية المحددة.²

2.السياسة السكنية في الجزائر :

1-2- مراحل السياسة السكنية في الجزائر :

1-1-2- سياسة السكن في الجزائر قبل الاستقلال :

في تلك الفترة لم تكن هناك سياسة سكنية واضحة للمستعمر حيث كان جل الجزائريين يقطنون في سكنات متواضعة لا تتوفر على شبكة المياه و الكهرباء والغاز، بل كان سكان المدن يقطنون الأحياء القديمة التي

(¹) دحدوح جمال : تسيير الفضاءات الحضرية داخل المجمعات السكنية الجماعية الاجتماعية ، حالة مسكن بالمسيلة ، 2001 ، ص 81 .

(²) AIT AMMAR Karim . Le financement de la construction de logement en Algérie . mémoire fin d'etude . école national d'administration . 2001.p 14.

تعرف بالقصبة وهي الأحياء العتيقة التي تجدها خاصة في الجزائر العاصمة و قسنطينة وتلمسان وهي بناءات من النوع التقليدي .

أما سكان الأرياف والجبال فكانوا يعيشون ظروفًا سكنية وصحية سيئة نظرا لكون أغلبية هذه المساكن المشيدة من الطوب تفتقر إلى المياه والكهرباء والغاز...الخ، بل كانت مثل هذه العناصر تراود حلم الجزائريين وهي الأحلام التي تحققت بانتصار الجزائر، وعلى العكس كان السكن المعاصر يخصص للأقلية الأوروبية المقيمة بالجزائر التي تقطن في الأحياء الراقية .

2-1-2- سياسة السكن في الجزائر بعد الاستقلال :

أ-الفترة 1962-1966:

لقد عرفت عملية انجاز السكنات في الجزائر توقفا خلال سنة 1962 بسبب الحدث العظيم الذي عرفته الجزائر في هذه الفترة والمتمثل في استقلالها واستقرار الجزائريون في السكنات الفارغة التي تركها المعمرون الفرنسيون بعد رحيلهم ، وعليه لم تولي السلطات الجزائرية آنذاك الاهتمام بقطاع السكن على غرار القطاعات الأخرى ضانة أن السكنات الفارغة والمهجورة التي تركها الفرنسيون تكفي لإيواء واستيعاب العدد الهائل من المواطنين الجزائريين خاصة الذين تدفقوا من الأرياف نحو المدن، وكان لابد على السلطات الجزائرية انجاز أكثر من 7500 سكن جديد في المدن وأكثر من 350 سكن في الأرياف حتى تخلق بذلك توازن بين الريف والمدينة وتتمثل أساسا في ¹:

(¹) فايد البشير ، السكن الاجتماعي الجماعي ، في المناطق الجافة وشبه الجافة ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير ، سنة 2009 .

❖ برنامج سكنات من نوع هياكل :

بعد الاستقلال من بين أوائل عمليات تدخل الدولة في قطاع السكن (تمثل في إتمام انجاز السكنات التي لم يتم بعد إتمام عملية انجازها) أي السكنات قيد التنفيذ الذي يطلق عليها اسم هياكل هذه البرامج تمثلت في 16661 سكن وحدد تاريخ إتمامها 1977 م.¹

❖ برامج سكنات نظام الرهن العقاري:

تتمثل هذه البرامج في السكنات ذات الطابع الاقتصادي التي يتم تمويلها من طرف نظام الرهن العقاري (F.D.H) وفي هذا الصدد أصبح قرار تمويل هذا النمط من السكنات يقع على عاتق الخزينة الجزائرية.²

تمثلت هذه البرامج في 9985 سكن وحدد تاريخ إتمامها سنة 1970 .

❖ برامج سكنات ذات الإيجار المعتدل (H.L.M)

بعد الاستقلال تدخلت الدولة في مجال السكن ومس كذلك برامج السكنات ذات الإيجار المتوسط التي لم يتم انجازها من طرف السلطات الفرنسية حيث حددت الإيجارات المدفوعة من طرف المواطنين بمبالغ رمزية ومدعمة نظرا لأن الإيجار الحقيقي لا يتناسب مع القدرة المعيشية للمواطن الجزائري، قدر حجم هذه البرامج ب 8308 سكن ، وتم توزيعها كليا سنة 1975 م.³

(¹) مؤذن عبد القادر وزملائه : إشكالية السكن الاجتماعي الإيجاري بتيميمون ، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في التسيير و النقطيات الحضرية تخصص تسيير المدن ، 2011 ، ص9.

(²) مرجع سابق لمؤذن عبد القادر و زملائه ، نفس الصفحة .

(³) نفس المرجع السابق لمؤذن عبد القادر و زملائه ، نفس الصفحة .

ب- الفترة الممتدة ما بين 1967-1969: المخطط الثلاثي :

أعطى المخطط الثلاثي انطلاقة جديدة فيما يخص مجال السكن، وعالج سياسته من خلال :

- إنهاء إنجاز السكنات التي في طور الإنجاز إما سكنات من نوع (سكنات ذات الإيجار المتوسط

(HLM) أو سكنات نوع هياكل وقدرت السكنات ب: 38000 سكن .

- تسطير البرنامج السكني قدرت تكلفته ب: 100 مليون دينار جزائري ينجز على مدى ثلاث

سنوات ويخص إنجاز 10500 سكن . و سنبيين في الجدول رقم 01 السكنات الجاهزة و

السكنات في طور الانجاز .

الجدول رقم (01): السكنات الجاهزة و السكنات في طور الإنجاز .

السكنات في طور الإنجاز		السكنات الجاهزة				
السكنات التي لم ينطلق في إنجازها	السكن في طور الإنجاز	مجموع السكنات	1969	1968	1967	البرامج السكنية
13943	10608	9548	5055	2201	2292	حضري
4810	5273	12112	4846	4141	3125	ريفي
18753	15881	21660	9901	6342	5417	المجموع

المصدر :وزارة التخطيط .

من خلال هذا الجدول نلاحظ منذ بداية المخطط الثلاثي تم إنجاز 9548 سكن حضري إلى نهاية

سنة 1969 و 10608 سكن في طور الإنجاز و 13943 سكن لم ننطلق في إنجازها.

أما فيما يخص السكن الريفي فمن بين 12112 سكن ، هناك 9739 سكن ، انطلق في إنجازه قبل 1967 فالعرض خلال المخطط الثلاثي قدر ب: 2373 سكن ريفي و بقي 10083 سكن في طور الإنجاز منها 5273 سكن انطلق فيها و أكثر من 4810 سكن مبرمج فقط.¹

و هذا ما يعكس أن السلطات الجزائرية لن تستطيع أن تتجز ما سطر خلال المخطط الثلاثي و تبقى نسبة السكنات مقارنة بسكنات في طور الإنجاز أو غير المنجزة ضعيفة .

ت-الفترة الممتدة ما بين 1970-1973:المخطط الرباعي الأول:

المهمة المسطرة لهذا المخطط ، هي إرساء سياسة وطنية تهدف إلى تحسين ظروف الحياة للمواطن وإرضاء طلباته وتلبية الحاجة الأساسية للمجتمع في جميع الميادين خاصة ميدان السكن. ورغم المجهودات المبذولة من طرف الدولة ، بقيت وتيرة التوزيع السنوي المتوسط أدنى من الاحتياجات المتزايدة. وأما فيما يخص جانب توزيع السكنات فقد قدرت ب 3.2 مرة مقارنة بوتيرة التوزيع في المرحلة السابقة . وهذا لفقدان في التوزيع الكمي ،ساعد على التموضع الكثيف للسكان الريفيين في المدن القصديرية ، في ضواحي المدن الكبرى. ونبين في الجدول رقم 02 البرامج السكنية الريفية والحضرية

(¹) نفس المرجع السابق لفايد البشير .

الجدول رقم (02): البرامج السكنية الحضرية و الريفية لفترة 1970-1973

عدد السكان				البرامج السكنية
المقدرة	المنجزة	الفرق بينهما	نسبة الإنجاز	
45000	18000	27000	40	السكنات الحضرية
4000	24000	16000	60	السكنات الريفية

المصدر : وزارة التخطيط

ث-الفترة الممتدة ما بين : 1974-1977المخطط الرباعي الثاني :

في هذه الفترة بدأ الاهتمام الفعلي بقطاع السكن (إنشاء وزارة السكن والعمران) بغية تلبية احتياجات السكن حيث تم تحديد النفقات لهذا القطاع حيث تم:

-الانطلاق في إنجاز 100.000 سكن بما فيها السكنات قيد التنفيذ.

-توزيع 90.000 سكن.

-الانطلاق في إنجاز 100.000 سكن ريفي وتوزيع 90.000 سكن بما فيها السكنات قيد التنفيذ .

ج-الفترة الممتدة ما بين : 1980-1985المخطط الخماسي الأول:

بانطلاق هذا المخطط،أخذت مشكلة السكن ضمن الأولويات الوطنية لضمان نجاح هذا المخطط

لكن إزاء سعة الأزمة وجدت الدولة نفسها وحدها ولم تستطع أن تلبى كل الاحتياجات فاضطرت إلى اتخاذ

تدابير جديدة تمثلت أساسا في خلق ما يعرف بالترقيات العقارية والهدف من هذا البرنامج طموح جدا

حيث يصبوا إلى حجم توزيع 700.00سكن على المخطط المنجز وخصوصا 407.000 سكن كانت قد

وزعت 60 حجم خاص وقد أثبتت الميزانية المتواضعة في عدة مرات ضعف هذا القطاع.

ح- الفترة الممتدة ما بين 1985-1990المخطط الخماسي الثاني:

اللجوء إلى الإنتاج الخاص هو التوجه الجديد لهذا المخطط و الذي حقق مكانة جديدة لآليات التمويل .
كما أن تشجيع الادخار الخاص لم ينجح لوحده في اقتناء مسكن بصفة فردية ، حيث كان التركيز على مساهمة الأشخاص في إنتاج المسكن .

علاوة على ذلك ومع ارتفاع السعر المطبق على الترقيات العقارية وضع السكن خارج نتاج الطبقة المهمة من الشعب، التي تعتبر الدولة دائما المسؤولة على تحمل ثقل الأسر التي لا مورد لهم.
ومن المتوقع أن جزء من الاستثمارات في السكن فاقت 19.60% مع إتمام انجاز البرامج الجاري تقييمه و 35600 سكن أحتفظ بها . وكهدف خلال هذه الفترة هو توزيع 54200 سكن .

خ-المرحلة الممتدة ما بين 1990 - 1994

حسب الجريدة الرسمية 76الصادرة في 1997التي تقييم الحصيلة المادية لانجاز المساكن الاجتماعية
فخلال سنتي 1992 و 1994 بلغت نسبة تحقيق الأهداف المرجوة من حيث الانطلاق والانجاز درجة عالية ، ففي سنة 1992شرع في بناء 38342مسكنا باختلاف أنواعها من بين 39585مسكن المقررة أي بنسبة 96.8%وفي عام 1994 ارتفعت تقديرات الانطلاق هذه بصفة ملموسة لتصل إلى 73782مسكن أي بنسبة 62.5 وهي نسبة اقل أهمية نسبيا بالمقارنة مع سنة 1992.

أما من حيث تسليم السكنات تعد سنة 1992أحسن سنة بحيث بلغ عدد المساكن المستلمة 36171 مسكن من جملة 45542 مسكن المقرر تسليمه أي بنسبة تسليم تناهز 80%على عكس من ذلك انخفضت هذه التسليمات عام 1994بحيث لم تسجل إلا تسليم 37585مسكنا من جملة 63705مسكنا المقرر تسليمه أي بنسبة 59%فقط .

ومن خلال هذه الحوصلة الملاحظة الأكثر أهمية تتعلق بالسكن الاجتماعي الذي تعد نتائج انجازه مرضية عام 1992 سواء من حيث الانجاز والتسليم بنسبة مشتركة تقدر بـ 98.80%.

غير انه ابتداء من سنة 1993 أخذت السياسة السكنية في الجزائر بعد آخر حيث أصبحت حصة السكنات الترقية فوق السكنات الاجتماعية، بسبب تدعيم الدولة لمجال الترقية العقارية وفتح زمام المبادرة خاصة بعد صدور المرسوم المتعلق بالترقية العقاري 1993.¹

د-المرحلة الممتدة ما بين:1995-1998:

في هذه الفترة أو المرحلة عدد السكنات المبرمجة قدرت بـ 20 000 سكن ، لكن الدراسة التي قامت بها وزارة السكن والتطورات الممكنة لحل الأزمة توصلت إلى إنجاز 250000 سكن سنويا ولمدة 12 سنة وذلك بغية الوصول إلى التوازن بين العرض والطلب.

-في سنة 1998 برمجت الدولة 800 000 سكن والتي يتوقع إنجازها في أفق سنة، 2000 حيث أن الدولة تقوم بتمويل 200 000 سكن فقط والباقي يمول من طرف الترقيات العقارية والخواص.²

ذ-المرحلة الممتدة ما بين1999-2005:

عرفت هذه الفترة اهتماما كبيرا بقطاع السكن ، حيث وضعت الدولة إستراتيجية للقطاع وذلك بإنجاز مليون سكن في أفق 2009 وهو ما يعتبر تحدي كبير لكل العوامل الممكن ملاقاته التحقيق هذا المشروع الضخم.

(¹) مجمع العمران.نت

(²) نفس المرجع السابق لمجمع العمران. نت.

ر-المرحلة الممتدة ما بين 2005-2009 البرنامج الخماسي :

عرفت هذه المرحلة بانجاز البرنامج الخماسي من خلال مشروع المليون سكن الذي أطلقه رئيس الجمهورية ، وقد خصصت الدولة لهذا البرنامج مبلغ مالي قدره 1550مليار دينار هذا المبلغ موزع على حصتين منها 850مليار دينار لتمويل برامج انجاز السكنات "مشروع المليون سكن"ونحو 700مليار دينار للتهيئة وتحسين المحيط العمراني ¹.

ز-المرحلة الممتدة ما بين : 2009-2014 :

تميزت هذه الفترة بإعلان رئيس الجمهورية عن انجاز أكثر من مليون وحدة سكنية جديدة لفائدة المواطنين وهو تحدي جديد تواجهه الدولة الجزائرية.²

3-أنواع السكن الاجتماعي في الجزائر :

• السكن الاجتماعي :

هو كل سكن تتدخل الدولة في دعمه بصفة كلية أو جزئية لإعانة أسر ضعيفة أو متوسطة الدخل بغرض الحصول على سكن .

أنواعه: السكن الاجتماعي الايجاري ، السكن الريفي ، السكن التطوري، السكن الاجتماعي التساهمي

3-1- السكن الاجتماعي الايجاري : وسنتطرق لإشرح هذا النوع من السكن بالتفصيل في عنصر صيغ السكن الاجتماعي لأنه موضوع بحثنا.

(¹) www.minstre.dehabitat.dz

(²) مجلة السكن و العمران

3-2- السكن الريفي:

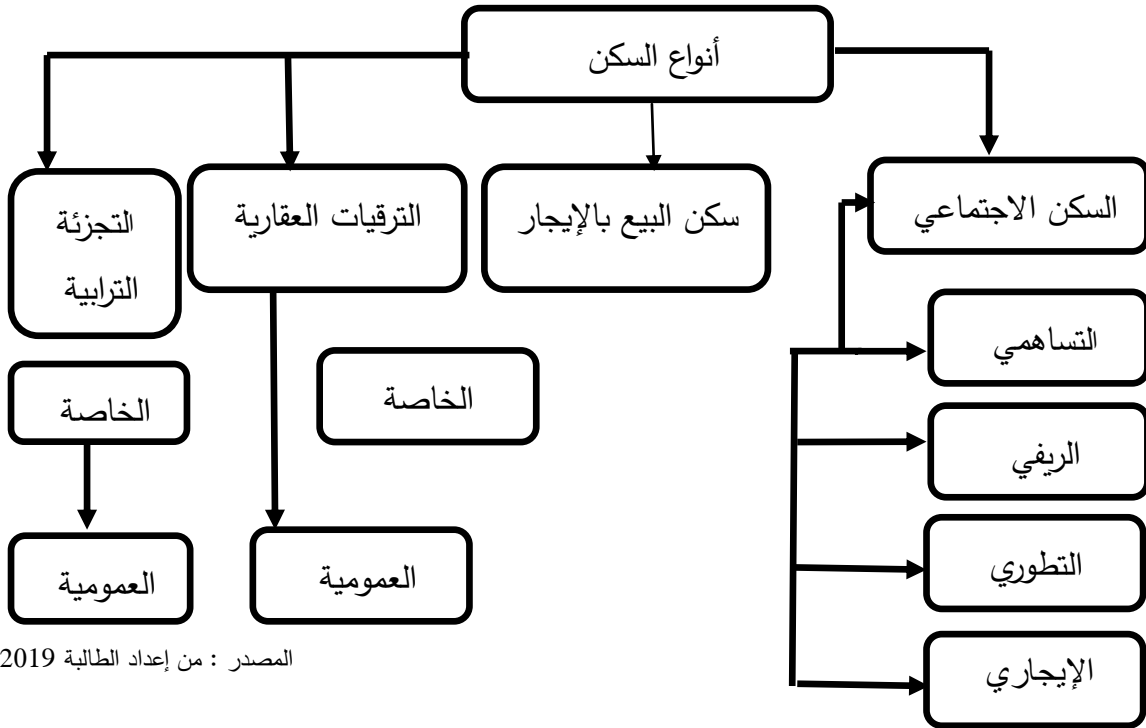
يندرج السكن الريفي في إطار سياسة التنمية الريفية و تثبيت السكان المحليين . ويتمثل في تشجيع الأسر لإنجاز سكن لائق في محيطهم الريفي في إطار البناء الذاتي . تتمثل مشاركة المستفيد في هذه الحالة ، في توفير قطعة أرض تكون ملكه ، ومشاركته في تنفيذ و إنجاز الأشغال .

3-3- السكن التطوري:

هو السكن المنجز على شكل نواة وبأقل تكلفة ، وفي اقصر مدة ، يقوم المستفيد بتوسيعه حسب احتياجاته، وحسب التعليمات الوزارية رقم 42/49 المؤرخة في 21-08-1994 فإن السكن التطوري هو السكن القابل للتوسع ¹.

3-4- السكن الاجتماعي التساهمي: و سنتطرق إليه بالتفصيل لأنه موضوع بحثنا

الشكل رقم (01): أنواع السكن .



المصدر : من إعداد الطالبة 2019.

(¹) دنوبيات براهميم و أ.سعودي هاجر ، مداخلة بعنوان دراسة نقدية للترقية العقارية من خلال تنوع البرامج السكنية في الجزائر .

4- صيغ السكن الاجتماعي (السكن الاجتماعي الايجاري ، السكن الاجتماعي

التساهمي) .

4-1- السكن الاجتماعي الايجاري :

4-1-1- تعريفه : يقصد بالسكن العمومي الايجاري في مفهوم المرسوم التنفيذي 08-142 المؤرخ في

11مايو سنة ، 2008 وهو السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية ، والموجة فقط

للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك

سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة ، أو لا تتوفر على أدنى شروط الحياة.

كما يمكن استعمال السكن الاجتماعي الايجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات

منفعة عامة¹.

4-1-2- خصائص السكن الاجتماعي الايجاري:

- التمويل من طرف الدولة.

- دخل المواطن محدود .

- يخضع إلى نمطية معينة فيما يخص المساحة المسكونة

4-1-3- تسيير السكن الاجتماعي :

في سنة 1976 صدر مرسومين في 23 أكتوبر من نفس السنة الأول يتضمن ديوان (HLM)

والثاني يتضمن خلق (32) ديوان للترقية والتسيير العقاري لغرض تحمل مسؤولية تسيير وبناء السكن

(¹) المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو 2008.

الاجتماعي الايجاري و لأجل فهم وظيفة (O P G I) صدرت التعليمه الوزاريه رقم 93/76 بتاريخ

1976/10/23 تبين ذلك كما يلي:

يتكفل ديوان الترقية والتسيير العقاري بكل العمليات المتعلقة بتسيير البرامج السكنية التي ينجزها الديوان ،
بالإضافة إلى ذلك يستطيع الديوان تسيير السكنات التابعة للدولة وفي هذه الحالة يكون مكلف بـ:

-انجاز السكنات والمحلات التجارية.

-التكفل بعائدات الإنجاز .

-يقوم بإحصاء السكن الذي يسيره كل سنة كما يقوم بمراقبة لحالة القانونية للمستأجرين في السكنات
والمحلات التجارية ،وفي نهاية 1982 وبظهور المرسوم رقم 502/82 الصادر في 1982/12/25 الذي
غير وعدل التعليمه رقم 93/79 الصادر في 23/10/1976 ومضمونه كالآتي: " الديوان مكلف أساسا
بتنمية البرامج السكنية ، كما يمكنه أن يكون صاحب المشروع فيما يخص السكن ، وله الحق في
الحصول على الأراضي اللازمة للمشاريع السكنية في إطار القانون المعمول به"
-الديوان يمكنه الإشراف على مهمة تمرير العقود والصفقات لإنجاز المشاريع أي التسيير
الإداري.

خلال المرحلة ما بين (O P G I) ، 1990-1976كانت ذات طابع اقتصادي واجتماعي، وهذا لأنها
كانت تتكفل بتهيئة المشاريع التي تدخل في إطار السكن الاجتماعي ، منذ سنة 1990 دخلت الجزائر
مرحلة جديدة (اقتصاد السوق) الذي كان سببا في التغيير الاقتصادي، وبظهور سياسة استقلالية
المؤسسات سنة 1991 و الذي ينص على تحويل الطبيعة العقارية القانونية ، وحدد كيفية تنظيمها.

-حوالت الطبيعة القانونية لـ (OPGI) إلى مؤسسات عمومية ذات طابع تجاري وصناعي وزيادة على مهام الدواوين التي أسندت لها سابقا فإنها مرغمة بموجب هذا المرسوم على دفع ثمن العقار .

4-1-4- مراحل انجاز السكن الاجتماعي الايجاري:¹

تشكل لجنة مكونة من الوالي وأعضاء آخرين، نذكر منهم مدير الديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI) ومدير السكن والتجهيزات العمومية (DLEP) ومدير البناء والتعمير (DUC) وذلك لاختيار المكان الذي ينجز فيه المشروع.

كما يتم تبليغ هذه الجهات بالقروض الخاصة بتمويل هذه المخططات للتنمية بموجب قرار تشكل الإدارة ملف قصد تسجيل البرنامج المستوفي للشروط القانونية ويحتوي على:

-عرض للأسباب.

-بطاقة تقنية (تحدد بها محتوى المشروع السعر أجال التنفيذ)

-دراسة النجاعة والملائمة

-إستراتيجية الانجاز طبقا للمخطط الوطني

-الترابط بين القطاعات(التنسيق القطاعي الضروري).

-تقرير تقييمي لمختلف المتغيرات

-التقرير المالي للمشروع بالدينار الجزائري.

(¹) مرجع سابق لمؤذن عبد القادر وزملائه ، ص 19.

✚ اختيار المكلف بالدراسات:

يتعين على صاحب المشروع اختيار المكلف بالدراسات والذي إما أن يكون شخص طبيعي (مهندس) أو معنوي (مكتب الدراسات) يتم هذا الاختيار وفقا لتوجيهات قانون الصفقات العمومية بالنسبة للمشاريع العمومية يقوم المكلف بالدراسات في مرحلة أولى بمراجعة البرنامج الموضوع من طرف صاحب المشروع لمعرفة مختلف مكونات المشروع وأهميتها وكذلك الغلاف المالي المرصود له كما يقوم ببرمجة الزيارة الميدانية للموقع للاطلاع عليه ثم يجب عليه مراجعة النصوص القانونية المتعلقة بالعمران والتي تمس المشروع وابدأ أي ملاحظات ومناقشاتها مع مالك المشروع للتنقل بعدها إلى انجاز دراسات التصميم وإعداد الملفات التقنية الخاصة باستخراج ملف مختلف الرخص الإدارية ويقوم :

✓ دراسات التصميم :

وتشمل على الرسميات المبدئية ما قبل المشروع المختصر ما قبل المشروع النهائي والتصميم العام للمشروع .

✓ الرسميات المبدئية:

تسمح باقتراح حلول لترجمة البرنامج إلى خطة فضائية (مخططات مبدئية عامة وهي مخطط بمقياس 1/500 وتحديد التفاصيل المهمة بمقياس 1/200.

✓ ما قبل المشروع المختصر ويشمل:

-تدقيق ومراجعة انسجام الرسميات المبدئية مع البرنامج والقوانين
-مراقبة ومراجعة العلاقات الوظيفية بين مختلف عناصر المشروع ومساحاتها

-تحديد الإجراءات التقنية التي يتطلبها المشروع

-وضع تصميم عام في مخطط ومجسم

-تحديد رزنامة الأشغال

-تقرير مبدئية الأشغال

✓ ما قبل المشروع النهائي:

دراسة ما قبل المشروع النهائي المبنية على مرحلة ما قبل المشروع المختصر تشمل:

-مراجعة مدى احترام البرنامج ومختلف القوانين والتنظيمات

-التثبيت النهائي للمخطط : المقاطع الواجبات ومختلف إبعاد المشروع

-تقديم عرض وصفي موجز للمواد المستخدمة

-تبرير الحلول التقنية المعتمدة

-المخطط يكون بمقياس 100/1 إما التفاصيل المهمة فتوضح بمقياس 50.

✓ التصميم العام للمشروع:

استنادا إلى المراحل السابقة يتم اعتماد التصميم العام النهائي للمشروع والذي يشمل على:

المخطط النهائي، المقاطع، الواجبات، أشكال مختلف العناصر ،طبيعة وخصائص المواد

بالإضافة إلى:

-أسس تنظيم الأشغال

-تحديد تكلفة الأشغال النهائية

-تحديد مادة الانجاز الإجمالية للمشروع

-المخطط ب 50/1 أما تفاصيل المهمة في التصميم تصمم بمقياس مناسب

خلال كل مرحلة من المراحل السابقة يتعين على المكلف بالدراسات مناقشة الحلول والأفكار مع صاحب المشروع قصد تذليل العقبات وإدخال تعديلات على البرنامج إن لزم الأمر.

✚ الرخص الإدارية:

يتعين على المكلف بالدراسات إعداد الملفات التقنية الخاصة بإصدار رخصة البناء. ثم تقدم هذه التصاميم على شكل ملف على مستوى ديوان الترقية والتسيير العقاري والذي يشكل لجنة تقوم بدراسة كل الملفات المطروحة لاختيار مكتب الدراسات الذي سيشرف على المشروع. وذلك بإجراء مناقصة وطنية وفق دفتر الشروط واتباع إجراءات قانون الصفقات العمومية.

ويقوم بوضع إعلان في الجريدة مع ذكر كل الشروط المتمثلة في دفتر الشروط، كلفة المشروع ومدة الإنجاز.. الخ ويقوم المقاولين الراغبين في إنجاز هذا المشروع بتقديم الطلبات إلى (OPGI) يكون متبوعا بملف خاص بالمشروع يضم دفتر الشروط، عدد المساكن المراد إنجازها، حيث هناك لجنة متمثلة في (OPGI) و (DUC) و (DLEP) تقوم بتحليل الملفات أين يتم مناقشة الأسعار بعناية تامة لضمان السير الحسن للمشروع مع احترام الآجال المفروضة لإنجاز المشروع، على مستوى مكتب الدراسات المقترح يتم ترتيب الملفات كي تسلم إلى (OPGI) حيث يتم توزيع البرنامج السكني على المقاولين حسب طلباتهم. على مستوى مصلحة الصفقات بـ (OPGI) يتم دراسة ملف المشروع. والتقدير النهائي للأشغال والمصاريف العامة للموافقة عليها إداريا. كما يتم توزيعه على مختلف المصالح التابعة لـ (OPGI) كما يسلم للصندوق الوطني للسكن (CNL) المكلف بتمويل المشاريع السكنية، ومن أجل استكمال مسار إنجاز المشروع يقوم صاحب المشروع بالمتابعة عن طريق مختلف وكلائه (المكلف بالإنجاز. مكتب الدراسات. أعوان الاتصال مراقبي الأشغال ... إلخ).

وهذا قصد التأكيد من احترام بنود الصفقة وتشمل المراقبة ناحيتين التقنية والإدارية.

وهناك وثائق تعكس عمليات المراقبة هي:

مخطط التهيئة الشامل، البرنامج، جدول المنجزات اليومية، أوراق ملاحظة الأشغال الوضعية

الشهرية. مخططات التنفيذ... الخ. هنا كمراقبة أخرى تتم بعد مرور سنة من استلام المستفيد للمسكن كما

انه يتم خصم مبلغ مالي من المقاولين في حالة وجود مشاكل تلقها المستفيد تتم عملية الصيانة بهذا

المبلغ وفي حالة عدم وجود أي مشاكل ترد هذه المبالغ للمقاولين.

4-2-2- السكن الاجتماعي التساهمي :

4-2-1- تعريفه :

هو سكن ترقوي ذو طابع اجتماعي موجه للتمليك مدعم بإعانة مالية تمنحها الدولة للفئة المتوسطة التي

لا يمكنها الحصول على ملكية مسكن دون مساعدة: تتراوح مساحته السكنية بين 50 إلى 100م أي

بمعدل 70م، يتألف من غرفتين فأكثر كلفته لا تتجاوز أربع مرات إعانة الدولة .

4-2-2- خصائصه :

يمكن إنجازه في إطار برنامج مسكن جماعي ، نصف جماعي أو فردي على إلا يتجاوز قيمة السكن

200.000.000 دج .

-يوجه للفئة المتوسطة الدخل و التي يمكنها المساهمة في تمويل المسكن مع الاستفادة من إعانة مالية

حسب

الدخل تتراوح بين 400.000 دج إلى 700.000 دج.

-يحدد البرنامج الجماعي و النصف الجماعي بنصف أي 50% على شكل شقق بثلاث غرف و

النصف الآخر بأربعة غرف تحدد المساحة المسكونة بحوالي 70م.

-الآجال المحددة بـ 12: شهرا لإنهاء المشروع.

4-2-3- شروط الاستفادة منه :

يجب أن تتوفر في المستفيد عدة شروط و هي:

-عدم ملكية بناء المخصص للسكن.

-عدم استفادة المتر شح و زوجته من مسكن من الحظيرة العقارية العامة أو إعانة مالية موجهة للسكن.

-دخل المستفيد لا يتعدى خمسة أضعاف الدخل الوطني الأدنى المضمون.

-استعداد غير الأجراء لتسديد مستحقاتهم مع عدم إمكانية حصولهم على سكن دون هذه الإعانة، ويتم

التأكد من خلال كشف الضرائب.

4-2-4- أشكاله :

نميز شكلين هامين لهذا البرنامج و هما :

• برنامج السكن المدعم للحصول على الملكية :

وتكون هذه العملية بتوزيع الولاية حصتها من البرنامج الوطني على المؤسسات و الجماعات المحلية و

المتعهدين العقاريين، وفقا للقرار الوزاري المشترك لصادر في 15مارس 1998 و المعدل و المتمم بالقرار

الوزاري المشترك الصادر في 15نوفمبر 2000 .

• برنامج السكن الاجتماعي بمبادرة المرقى العقاري:

تعتبر هذه الصيغة كتشجيع للترقية العقارية، و هي الصيغة النهائية للسكن الاجتماعي التساهمي، ظهرت

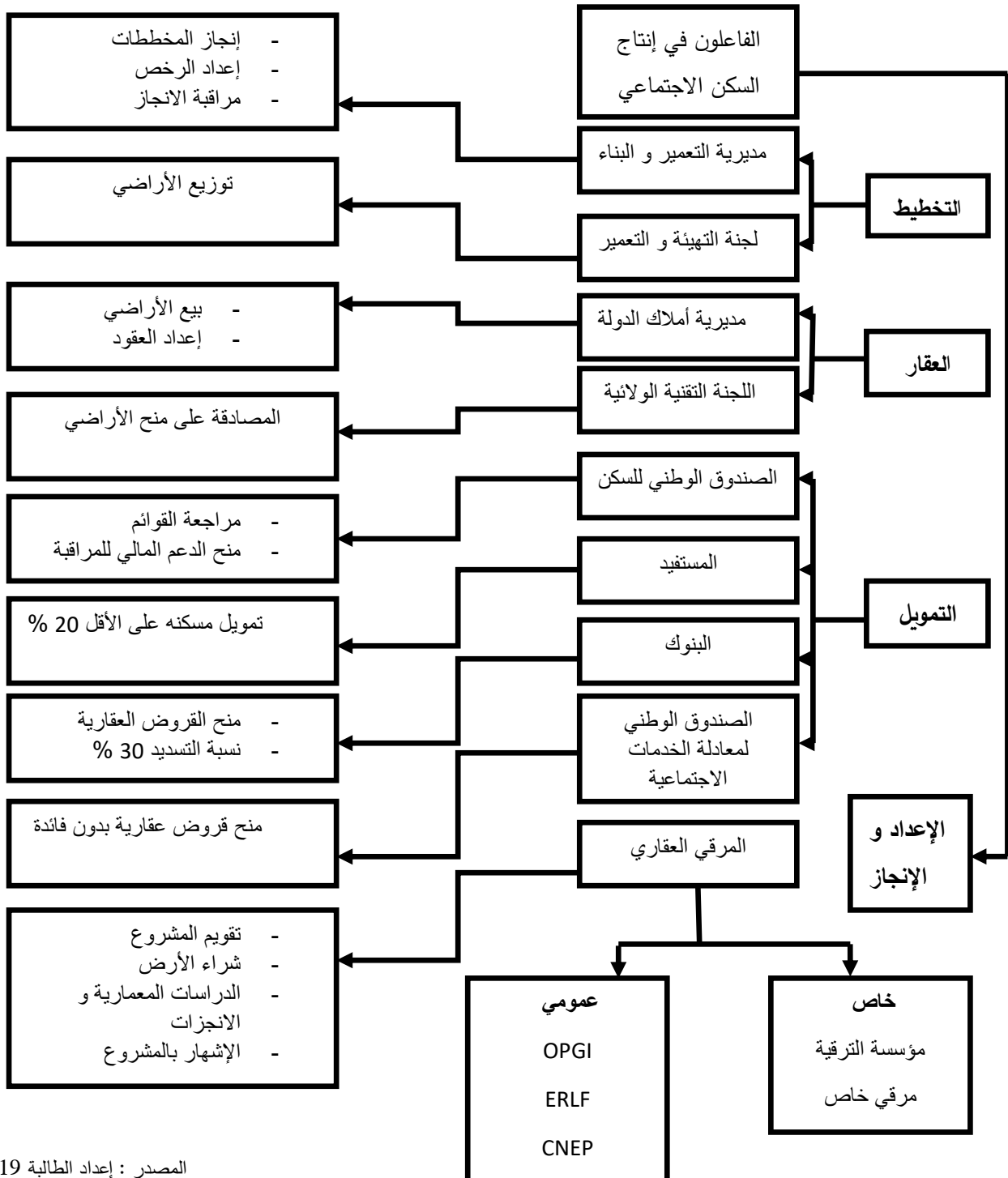
بمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09 أفريل 2001م، و المرقى العقاري هو الذي ينجز هذا

البرنامج لصالح زبائنه .

4-2-5- المتدخلون في السكن الاجتماعي التساهمي :

يتطلب تجسيد هذا البرنامج تفاعل بين هيئات عديدة ممولة لهذا السكن، كل مجال حسب اختصاصه .

الشكل رقم (02) :المتدخلون في إنجاز السكن التساهمي و أهم تدخلاتهم.



4-2-6-كيفية إعداد مشروع من طرف المرقي العقاري:

سواء كان عموميا أو خاصا .

✓ تقويم المشروع :

-عنصر مهم أن يعمل علي المرقي بجدية حيث يحدد فيه :

-كلفة المشروع الإجمالية.

-سعر المتر مربع للمسكن، و ثمن المسكن و نوعه.

-التركيب المالي للمشروع.

✓ شراء الأرضية :

تكون قابلة للتعمير تخضع لمخططات (PDAU) و (POS) يتم شراؤها من الدولة (مديرية أملاك

الدولة) أو البلدية للاستفادة من التخفيضات في السعر، كما يمكن اقتناؤها من الخواص دون الاستفادة من التخفيض .

✓ الدراسات المعمارية و التقنية :

لوضع المخططات و تصاميم معمارية للبنىات، لتقسيمات المسكن و نوعه، المرافق و المجالات المشتركة.

✓ الحصول على الرخص و الشهادات الإدارية:

من شهادة التعمير و رخص البناء، طبقا للقانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق

بالتهيئة و التعمير .

✓ القيام بحملة إعلامية:

و ذلك للإشهار بالمشروع، على المرقى العقارى إعلانه فى الصحف أو القيام بأيام إعلامية لفتح المجال للراغبين فى شراء مساكن، تحدد فىه الأسعار و المواصفات، طرق التمويل، عمليات الدفع و آجال الإنجاز فى حالة لقيام بعمليات بيع المخطط .

✓ الإنجاز

خلاصة :

تناولنا فى هذا الفصل بعض المفاهيم و المصطلحات التى لها علاقة بموضوع الدراسة، ثم ذكرنا السياسة السكنية التى انتهجتها الجزائر قبل الاستقلال و بعده، وبعدها سطرنا أنواع السكن الاجتماعى فى الجزائر، و فى الأخير حاولنا التعمق فى صيغة السكن الاجتماعى الإيجارى، و صيغة السكن الاجتماعى التساهمى.

حيث توصلنا إلى أن المجهودات الهائلة التى بذلتها السلطات الجزائرية فى مجال السكن منذ الاستقلال و تبني سياسات فى هذا المجال، كانت غير كافية و جاءت هذه السياسة السكنية كحل سريع للمشاكل المطروحة و المتطلبات المتزايدة على السكن ، و على الرغم من الأعداد الهائلة للمساكن التى أنجزت خلال الفترات الماضية ، إلا أنها لم تلبي الحاجيات سواء من ناحية الكم أو النوع .

و هذا ما سوف نتطرق إليه فى العمل الميدانى، من خلال منطقة الدراسة مدينة برج بوعريبيج.

الفصل الثاني

قراءة عامة للمدينة

✓ تمهيد.

✓ موقع مدينة برج بوعريريج.

✓ الدراسة الطبيعية للمدينة.

✓ السكن بمدينة برج بوعريريج .

✓ مراحل التطور العمراني و أنماط

السكن بالمدينة.

✓ خلاصة الفصل.

تمهيد :

سنتطرق من خلال هذا الفصل إلى دراسة و تحليل مدينة برج بوعريريج بشكل مختصر و الهدف منها هو قراءة عمرانية للمدينة التي هي محل الدراسة ، و تحليلها قصد التعرف عليها أكثر و التقرب منها عمرانيا .

1-موقع ولاية برج بوعريريج :

1-1-الموقع الجغرافي :

تحتل ولاية برج بوعريريج موقعا هاما كونها تقع بين أهم ولايات الشمال الشرقي للجزائر، تبعد عن العاصمة الجزائرية ب243 كلم، و عن ولاية سطيف ب 67 كلم غربا، و عن ولاية المسيلة ب58 كلم شمالا ، و عن ولاية بجاية ب175 كلم جنوبا ، و عن ولاية البويرة ب100كلم شرقا . وبهذا فهي تعتبر محطة عبور من الشرق إلى الغرب و من الشمال إلى الجنوب .

الخريطة رقم (01): الموقع الجغرافي لولاية برج بوعريريج .



المصدر: ويكيبيديا +معالجة الطالبة 2019.

2-1-الموقع الإداري :

مدينة برج بوعريريج تتوسط إقليمها الولائي يحدها :

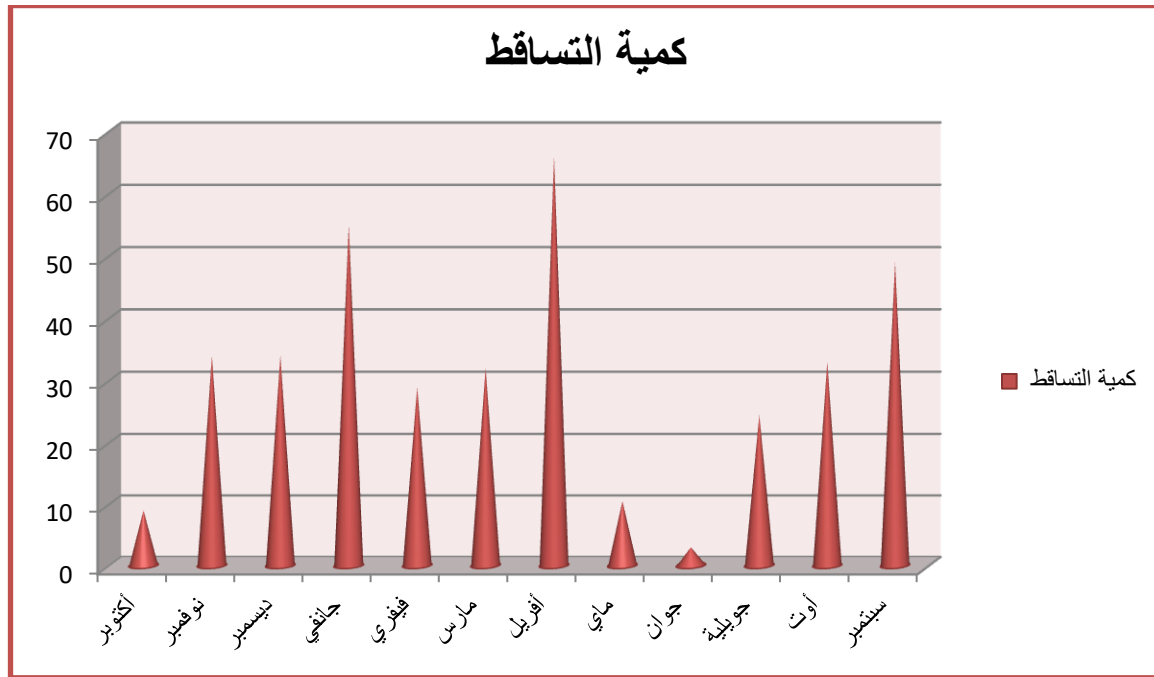
- شمالا : بلديتي حسناوة و مجانة .
- جنوبا : بلدية الحمادية .
- ومن الشرق و الجنوب الشرقي : سيدي مبارك والعناصر .
- غربا :تحدها بلدية اليشير .

جدول رقم (03): يبين التوزيع الشهري و الفصلي للتساقط ب مم.

المجموع	الصيف			الربيع			الشتاء			الخريف			الفصل
	سبتمبر	أوت	جويلية	جوان	ماي	أفريل	مارس	فيفري	جانفي	ديسمبر	نوفمبر	أكتوبر	
378.9	49	33	24.7	3	10.5	66	32	29	55	34	34	9	التساقط
100	106.7			79.2			116			77			المجموع
	22.16			20.9			30.61			20.32			النسب %

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية .

الشكل رقم (03): أعمدة بيانية تبين التوزيع الشهري و الفصلي للتساقط .



المصدر: إعداد الطالبة 2019.

من خلال معطيات الجدول و الذي يبين كميات التساقط حسب الأشهر و الفصول أن هناك تباين في تساقط الأمطار من فصل إلى آخر ، حيث نلاحظ أثناء الفترات الممطرة أين تكون كمية الأمطار كثيفة فإنها تعمل على ترسبات مختلف الملوثات المحملة بقنوات الصرف الصحي، كما أنها تعمل على تنظيف

هذه القنوات و بالتالي التقليل من نسبة الانسدادات ، خلافا عن هذه فإين الفترات التي تشهد تساقط ضئيل تعمل على خلق مشاكل على مستوى تصريف مياه قنوات الصرف الصحي خصوصا مع غياب صيانتها كذلك لها تأثير على مستوى المناطق غير مهياة ، و هذا ما تشهده الطرق غيرمعبدة ، والتي تكون محملة بالأتربة مما يؤدي إلى إنسداد البالوعات و قنوات الصرف الصحي .

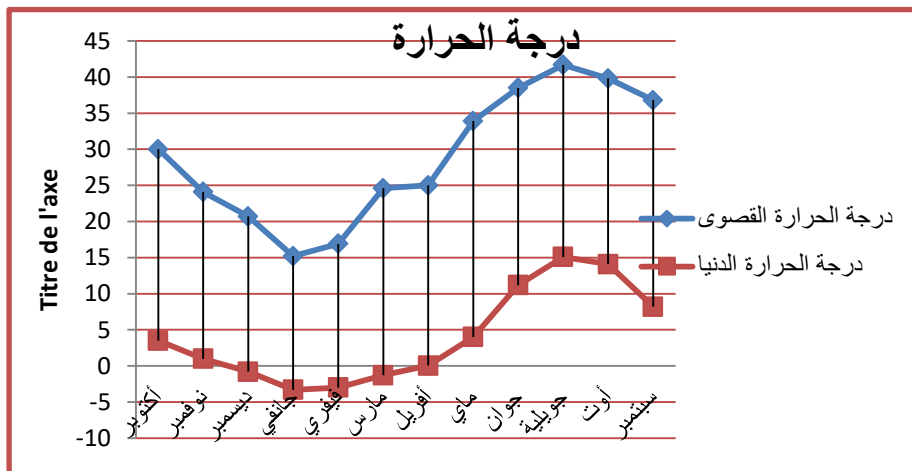
2-1-2- الحرارة :

جدول رقم (04) :يبين التوزيع الشهري و الفصلي للحرارة .

المعدل	الصيد			الربيع			الشتاء			الخريف			الفصل
	سبتمبر	أوت	جويلية	جون	ماي	أفريل	مارس	فيفري	جانفي	ديسمبر	نوفمبر	أكتوبر	
28.9	36.8	39.8	41.7	38.5	33.9	25	24.6	16.9	15.2	20.7	24.1	30	درجة الحرارة القصوى
4.06	8.2	14.1	11.2	15.1	4	0.05	-1.3	-3	-3.3	-0.8	1	3.5	درجة الحرارة الدنيا

المصدر :مصلحة الأرصاد الجوية

الشكل رقم (04): منحنى بياني يوضح التوزيع الشهري للحرارة .



المصدر :إعداد الطالبة 2019.

من خلال المعطيات المبينة في الجدول أعلاه ، و من خلال المنحنى البياني نلاحظ أن أعلى درجة حرارة مسجلة في شهر جويلية ب41.7 درجة مئوية ، و أخفضها مسجلة في شهر جانفي ب3.3- درجة مئوية ، وبالتالي فإن قيمة المدى الحراري مرتفعة جدا ، و بحكم هذا المدى الكبير فهو يؤثر مباشرة على المنشآت العمرانية و يتدخل في نمط تهيئتها .

3- مراحل التطور العمراني :

3-1- المرحلة الأولى 1870 م:

هذه المرحلة جزء من المرحلة الاستعمارية ، وقد امتازت بتطور عمراني غير منتظم تمثل في احتياجات المستوطنين من السكن (نمط استعماري) ويمكن تقسيم هذه الفترة إلى مرحلتين :

أ- مرحلة 1870 - 1930 م:

امتازت بنشأة النواة الأولى للمدينة حول المحور الرئيسي الجزائر - قسنطينة والمحور الثاني برج زمورة- المسيلة وقد تكونت هذه النواة من حيين حي عسكري والآخر مدني للمستوطنين.

ب- مرحلة 1850 - 1870 م:

خلال هذه المرحلة سجل تضاعف للنواة الأولى باتجاه الجنوب مشكلة نواة ثانية لبرج زمورة والمسيلة، تمثلت في ساحة الحرية وقاعة الحفلات.

3-2- المرحلة الثانية 1870 - 1962 م:

هي مرحلة تزامنت مع ترقية المدينة إلى محافظة كاملة الصلاحيات تنقسم هذه الفترة أيضا إلى مرحلتين :

أ- مرحلة 1870-1930 م:

نسجل فيها حدوث عمليتين في النواة الاستعمارية الأولى حدوث توسع باتجاه الحدود الجنوبية للنواة الثانية، أما العملية الثانية تمثلت في التحام للجهة الجنوبية للحي العسكري مع النواة الثانية، وهي مكان تواجد الكنيسة (إكمالية بعبوش حاليا) والسوق المغطى وسط المدينة كما كان للمدينة 4 أبواب خلال هذه الفترة (باب الجزائر، باب قسنطينة، باب المسيلة، باب زمورة).

ب-مرحلة 1930 - 1962:

خلالها حدث تكاثف للنسيج العمراني، والتحام الجيوب الفارغة وكذا تدمير للأبواب الأربعة للمدينة، وإنشاء نسيج جديد إضافة لتضاعف النواة الاستعمارية الذي نتج عنه حي الحقائق. وأثناء مد خط السكة الحديدية المارة في الجهة الجنوبية للنواة المركزية تم إنشاء أحياء جديدة كحي المجاهدين، حي دوار السوق بالجنوب الشرقي وهو حي فوضوي بالقرب من سوق الماشية والذي أزيل في المدة الأخيرة، حي الجباس (1 نوفمبر)، حي لاغراف (عبد المومن) على شكل بنايات متناثرة إضافة حي الكوشة حي الباطوار (08ماي 1945) وهي كلها أحياء فوضوية. وفي نهاية الخمسينيات ظهر نمط الفيلات والسكن الجماعي العمودي منها حي الشهداء، حي المحطة ليتجدد بعد ذلك السكن الاجتماعي من خلال مشروع قسنطينة 1958، كما شهدت نواة المدينة القديمة تمركز للاستخدامات التجارية و الصحية، وإنشاء مركز للدرك الوطني لتصل المساحة الإجمالية للمدينة إلى 184 هكتار.

3-3- المرحلة الثالثة 1962-1975 م:

تزامنت هذه المرحلة مع التقسيم الإداري 1974 الذي رقيت بموجبه مدينة برج بوعريريج لدائرة تابعة لولاية سطيف عرفت هذه المرحلة نزوح ريفي كبير تزامن مع ظهور المخططات التنموية، مما ساهم في استهلاك واسع وعشوائي للمجال، برز بشكل واضح بالجهة الشرقية للمدينة على طول الطريق الوطني رقم 05 (ظهور الجزء العلوي لحي 17 أكتوبر) ، وجنوب مركز المدينة (حي المكافحين) أين تنتشر الخدمات التعليمية والتجارية فوصل استهلاك المجال بذلك إلى 311.62 هكتار.

3-4- المرحلة الرابعة 1975-1984 م:

التوسع العمراني للمدينة في هذه المرحلة تتحكم فيها عدة عوامل ساعدت على استهلاك أكبر للمجال .

أ- العامل الديمغرافي: المتمثل في الزيادة السكانية طبيعيا والزيادة في عدد السكان الوافدين إليها نتيجة للمعامل الثاني (وظيفي - اقتصادي).

ب- العامل الاقتصادي والوظيفي: يتمثل في إنشاء المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات التي ساهمت في تسريع النمو.

ت- العامل السياسي: يتمثل في إعادة الهيكلة بظهور المخططات الوطنية (المخطط الرباعي الثاني 74-77 ، المخطط الخامس الأول 1980-1984) وفي هذه الفترة تم إنشاء وخلق

وسائل لدفع السكن التي تتمثل في قانون الاحتياطات العقارية (74- 26) المؤرخ في 20-

02-1947 م لصالح البلديات حيث يضمن هذا القانون للبلدية حرية التصرف في

الاحتياطات بوضع تخصصات موجهة للسكن الفردي وكذا لإقامة التجهيزات.

في هذه المرحلة كان التوسع في جميع الاتجاهات بنسب متفاوتة وظهر مساكن جماعية

مثل حي طارق بن زياد ، حي 200مسكن في الجهة الغربية وقد تم توسع المدينة في اتجاه

الشمال بالسكنات ، وفي الجنوب بظهور المنطقة الصناعية بالإضافة إلي تكثيف المنشآت

التعليمية والصحية (مستشفى 200 سرير) في الجهة الجنوبية ، فوصل بذلك استهلاك

المجال إلى 733.23 هكتار .

3-5- المرحلة الخامسة 1984 - 2003 م:

تعتبر هذه المرحلة انتقالية بالنسبة للمدينة من مقر دائرة إلي مركز ولاية، إثر التقسيم الإداري الثاني و

الأخير 1984، هذا ما جعلها تستفيد من عدة مشاريع وتجهيزات هامة حيث امتد توسع المدينة في الجهة

الشرقية بظهور المنطقة السكنية الحضرية الجديدة الأولى في الجهة الشمالية الشرقية، و المنطقة

الحضرية الجديدة الثانية في الجهة الشمالية الغربية.

ظهور سياسة جديدة في ميدان التهيئة والتعمير بظهور مخططات التهيئة من خلال المخطط الحضري

الموجهة حيث تم توقيع العديد من التخصيصات هي: حي السعادة في الجهة الغربية، حي 54 شهيد في

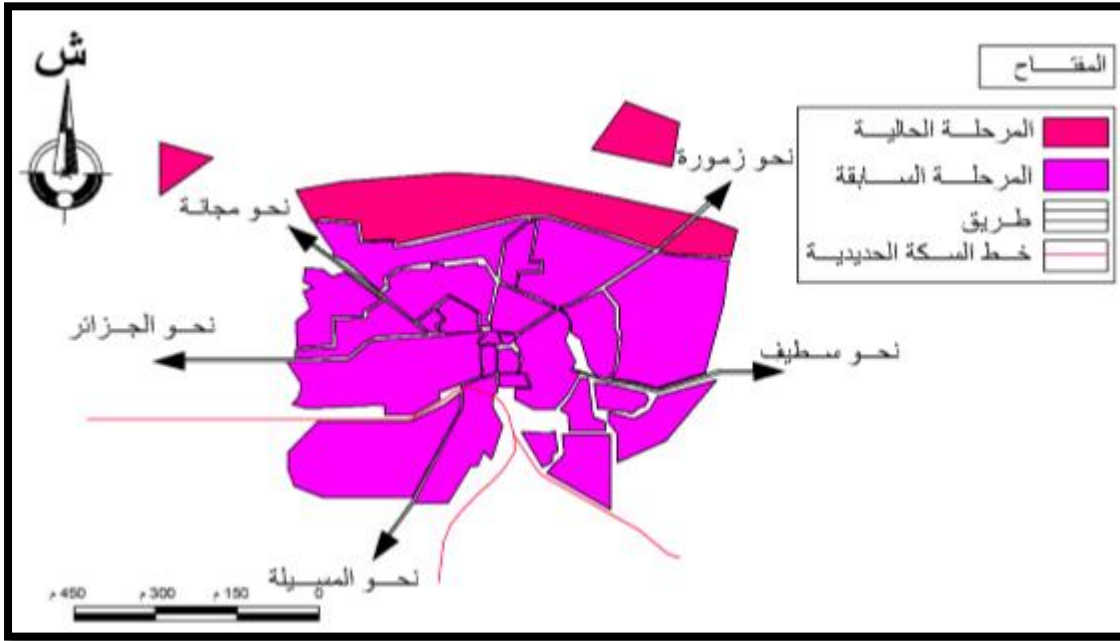
الجهة الشمالية الشرقية، على امتداد الطريق الوطني رقم 05 حي إدريس مسعود، حي 500 مسكن في

الجهة الشرقية بالإضافة إلى التخصيصات الأخرى في الشمال والشمال الغربي.

3-6- المرحلة السادسة من 2003 إلى يومنا هذا:

تعتبر هذه المرحلة منعرجا هاما في تطور مدينة برج بوعرييج وذلك لما شهدته من ظهور صناعات بمختلف أنواعها والتي جعلت المدينة تحتل موقعا استراتيجيا ومكانة اقتصادية هامة وما ميز هذه المرحلة ظهور عدة تجهيزات، قاعة متعددة النشاطات، مجلي القضاء، دار الثقافة مديرية التخطيط، مديرية مسح الأراضي.

المخطط رقم (01): المرحلة السادسة من 2003 إلى يومنا الحالي .



المصدر : مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

4- السكن بمدينة برج بوعرييج:

4-1- الحاضرة السكنية :

إن السكن مسألة معقدة الفهم ، فهي تعبر عن احتياج جماعي ، و إنتاج ثقافي ، كشهادة لمراحل تطور أي مجتمع لذا يجب التطرق إلى :

❖ تطور الحاضرة السكنية (1998-2008):

للوصول للوضعية الحالية ، يجب التعرف على الوضعية السابقة ، و هذا من أجل اعتماد برنامج سكني يتماشى مع طبيعة البلدية .

جدول رقم (05) : تطور الحاضرة السكنية (1998-2008) .

إحصاء 2008			إحصاء 1998			البلدية
معدل	عدد	عدد	معدل	عدد	عدد	
شغل	المساكن	السكان	شغل	المساكن	السكان	
المسكن			المسكن			
6.2	37159	168346	6.26	21448	134296	

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

❖ التوزيع المجالي للمساكن :

جدول رقم (06):التوزيع المجالي للمساكن حسب التجمعات السكانية .

170107	التجمع الحضري الرئيسي
8443	التجمعات الثانوية
2587	المنطقة المبعثرة
181134	البلدية

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

❖ الأنماط السكنية :

جدول رقم (07): يبين الأنماط السكنية .

9364	عمارة
17804	مسكن فردي
633	مسكن تقليدي
31	مسكن آخر
50	بناية قصديرية
482	غير مذكورة
27364	المجموع

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

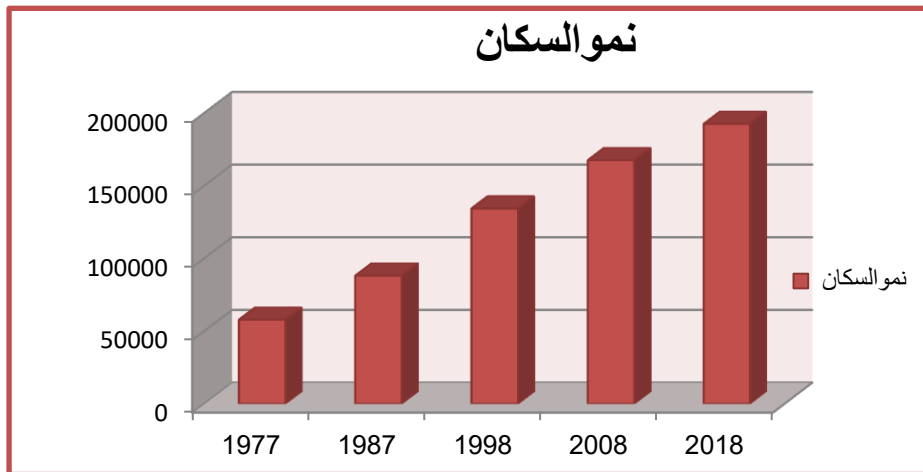
5-الدراسة السكانية :

الجدول رقم (08): يمثل التطور السكاني لمدينة برج بوعرييج .

السنة	تقديرات 1977	تقديرات 1987	إحصاء 1998	إحصاء 2008	تقديرات 2018
عدد السكان	57804	88063	134296	167501	192485

المصدر :الدليل الإحصائي لولاية برج بوعرييج 2014+تقديرات 2018.

الشكل رقم (05):أعمدة بيانية تمثل التطور السكاني لمدينة برج بوعرييج .



المصدر : معالجة الطالبة 2019.

5-1-الكثافة السكانية :

جدول رقم (09): يوضح الكثافة السكانية في المدينة .

عدد السكان (نسمة)	مساحة المدينة (الهكتار)	الكثافة السكانية (ساكن/الهكتار)
192485	1800	107

المصدر : من إعداد الطالبة 2019.

خلاصة الفصل :

من خلال الدراسة التحليلية لمدينة برج بوعريريج تبين أنه مدينة برج بوعريريج من أهم ولايات الهضاب العليا و التي تحتل مكانة إستراتيجية هامة في العلاقات الإقليمية وحتى الوطنية ، إذ تمثل همزة وصل بين الشرق و الوسط بواسطة الطريق الوطني رقم (05) و طريق السكة الحديدية الرابط بين الشرق و الغرب و كذا الطريق الوطني رقم (45) بين الشمال و الجنوب . كما تصل الشمال بالطريق الوطني رقم (76) الرابط بين البرج و بجاية . و هذا ما جعلها تعتبر نقطة جذب للسكان ، حيث نجد بالمدينة عدة أنماط للسكن الجماعي :الايجاري، التساهمي ، التطوريإلخ .

إلا أن هذا الأخير عرف تدهورا كبيرا مس حالته من خلال إحداث تغييرات على مستوى الإطار المبنى.و كذلك عرف تدهورا على مستوى الإطار غير مبني، و لمعرفة هذه الأسباب و مدى رضى المستعمل لهذه الوضعية، سوف نقوم بدراسة ميدانية خصت حي 700 مسكن وهو اجتماعي ايجاري، و حي 250 مسكن و هو اجتماعي تساهمي .

الفصل الثالث

الدراسة التحليلية للمجال

المدرّوس

- ✓ تمهيد .
- ✓ تحليل الحي رقم 01 .
- ✓ خلاصة .
- ✓ تحليل الحي رقم 02 .
- ✓ خلاصة .
- ✓ خلاصة الفصل .

تمهيد:

من خلال الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة يمكن أن نتعرف على مختلف أنواع المشاكل التي تعاني منها الأحياء السكنية الجماعية، و معرفة الأسباب الحقيقية لهذه المشاكل، من أجل تفاديها و محاولة إيجاد بعض الحلول لها.

1-تقديم الحي رقم 01: (سكن اجتماعي إيجاري).

1-1-موقع حي المجاهدين (700 مسكن) من مدينة برج بوعريريج :

إن المعلومات الواردة تحت هذا العنوان ، استنتجها من المستندات المحصل عنها من طرف ديوان الترقية و التسيير العقاري ، و بلدية برج بوعريريج ، ومن استغلال مخطط الكتلة و الملاحظات المتحصل عليها من خلال الزيارات الميدانية التي قام بها الباحث من جهة أخرى .

1-1-1-تقديم الحي:

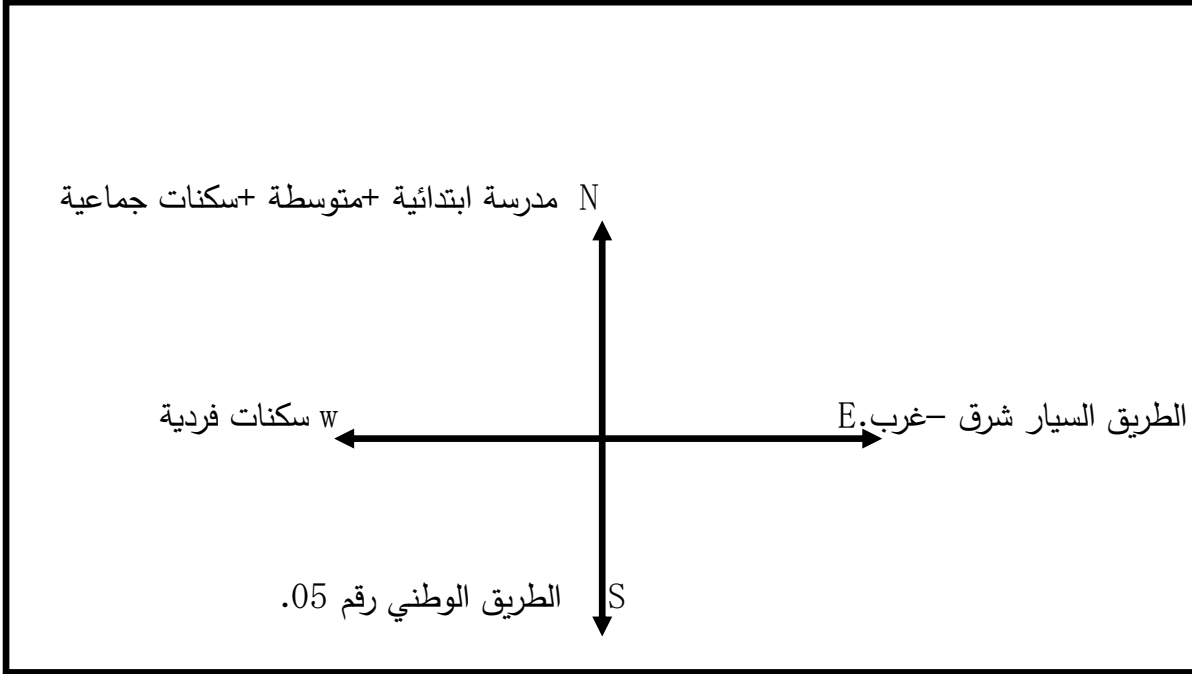
إن محيط دراستنا المتمثل في حي المجاهدين (700مسكن)الذي يقع في مخطط شغل الأراضي رقم 10 (pos10 أخروف) و الذي يقع في المدخل الشرقي لمدينة برج بوعريريج ، وهو يحتل موقع متميز لأنه يقع على جانب الطريق الوطني رقم 05 .

1-1-2- حدود حي المجاهدين:

- ❖ الشمال :مدرسة ابتدائية + متوسطة +سكنات جماعية .
- ❖ الجنوب: الطريق الوطني 05+ أراضي فارغة .
- ❖ الشرق : محول إلى الطريق السيار شرق -غرب + أراضي زراعية .

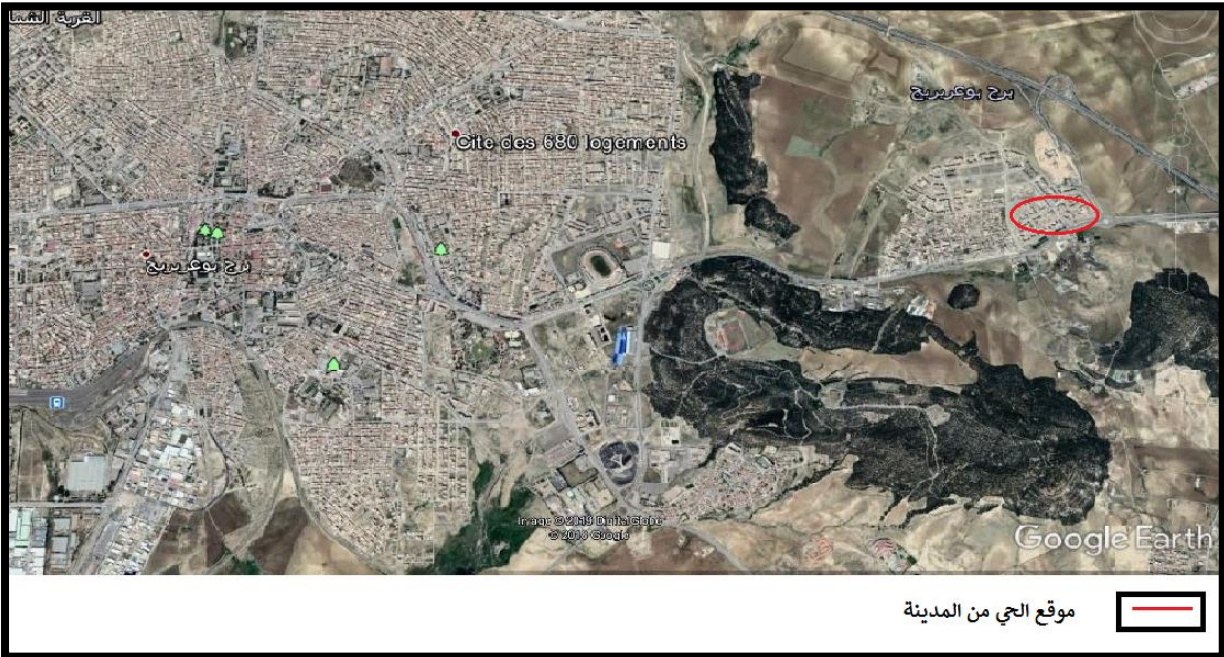
❖ الغرب : سكنات فردية .

الشكل رقم (06):حدود حي المجاهدين .



المصدر : من إعداد الطالبة 2019.

صورة رقم(01): موقع الحي من المدينة .



المصدر : Google earth + معالجة الطالبة 2019.

1-2- المحيط المجاور للحي :

• تقديم المحيط المجاور :

يحيط بمنطقة الدراسة كل من سكنات جماعية (160مسكن) و سكنات خاصة ، و كذلك

أراضي زراعية و أراضي خاصة .

• التجهيزات بالمحيط المجاور :

يوجد بالمحيط المجاور تجهيزات تتمثل في : مدرسة ابتدائية (الشهيدين الأخوين تيت الصالح و السايح)،

ومتوسطة الشهيدين الأخوين معزة عبد المجيد -الهادي .

صورة رقم(02):المحيط المجاور للحي.



المصدر: google earth+معالجة الطالبة 2019.

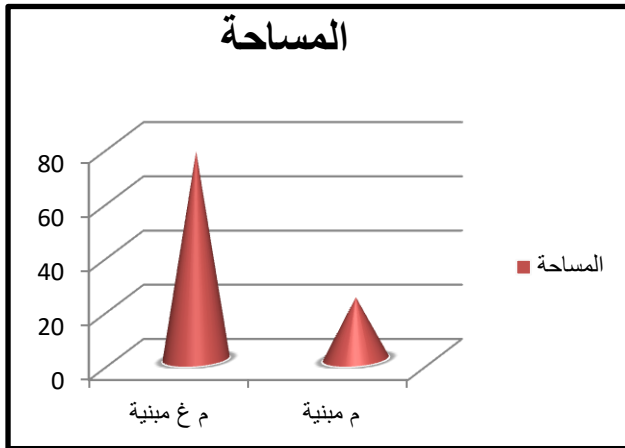
1-3- البنية العمرانية للحي :

سندرس العناصر المكونة للحي و التي تتمثل في الإطار المبني و الإطار غير مبني ، ومن دراستنا التحليلية لعناصر الحي سيتم التركيز على الواجهات بشكل كبير و كل ما يتعلق بمظهر العمارة الخارجي هذا فيما يخص المجال المبني ، أما على مستوى الإطار غير مبني سندرس المكونات الأخرى للحي و المتمثلة في الفضاءات المشتركة للحي .

1-3-1- مساحة الحي المبنية و غير مبنية :

تبلغ المساحة العقارية لمجال الدراسة حوالي : 57745.5 m^2 . حيث تمثل المساحة المبنية حوالي 13310.04 m^2 ، أي بنسبة 23.04% . أما المساحة غير مبنية هي 44435.64 m^2 بنسبة 76.95% .

الجدول رقم (10): توزيع مساحة مجال الدراسة . الشكل رقم (07): التوزيع النسبي لمساحة الحي .



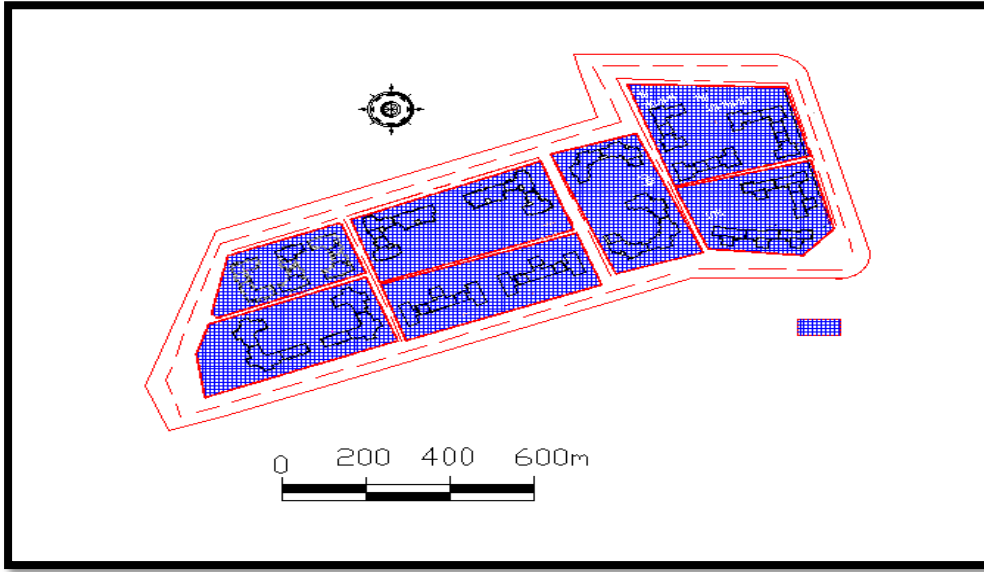
التعيين	المساحة (م ²)	النسبة (%)
المساحة المبنية	13310.04	23.04
المساحة غير مبنية	44435.64	76.95
المساحة الإجمالية	57745.5	100

المصدر : من إعداد الطالبة 2019 .

1-3-2- الإطار المبني(العمارات):

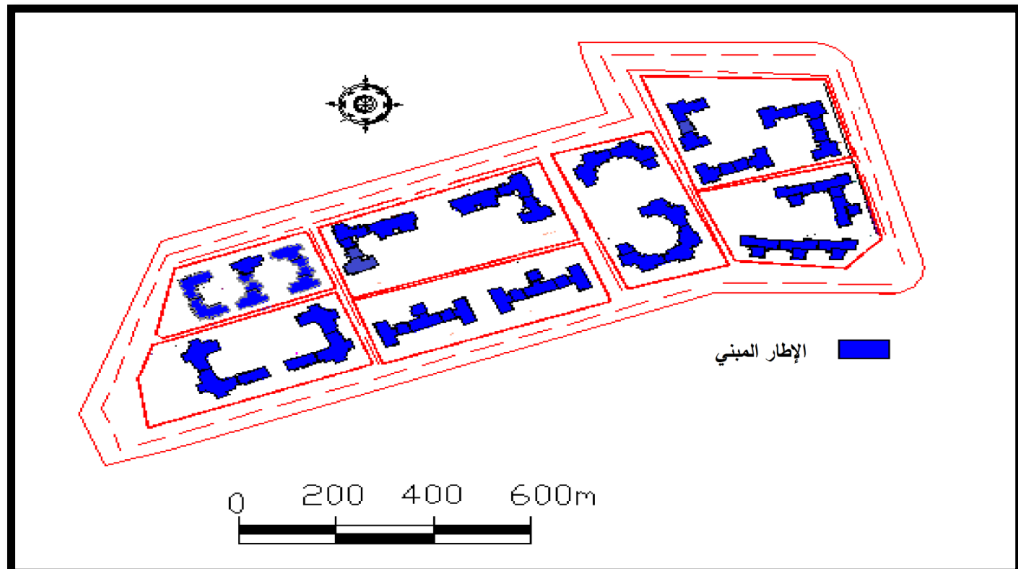
تم استيعاب 700 مسكن عن طريق بناء 46 عمارة ، بمساحة 13310.04 مترمربع . هناك عمارات بها محلات تجارية ، توجد عمارات تحتوي مساكن F2 وتوجد عمارات تحوي مساكن F3. وهذا الحي مقسم إلى 7 وحدات سكنية : كل وحدة سكنية تضم 100 مسكن .

المخطط رقم (02): وحدات المجموعات السكنية .



المصدر: مخطط الكتلة +معالجة الطالبة2019.

المخطط رقم (03):الإطار المبني في الحي



المصدر: مخطط الكتلة
+معالجة الطالبة2019.

1-3-3- الواجهات:

من خلال الزيارة الميدانية لحي المجاهدين (700 مسكن) ، لاحظنا أنه مقسم إلى وحدات سكنية .
وفي تحليلنا للواجهات نأخذ وحدة سكنية واحدة ، و هذا لكبر الحي .

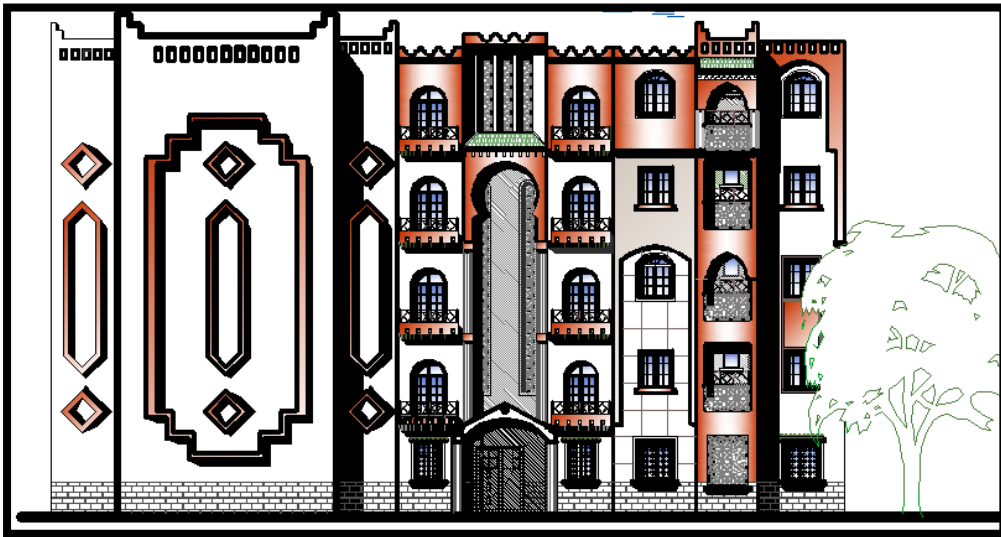
و نجد أن هذه الوحدة سكنية تحتوي على عمارات على شكل حرف (U)

صورة رقم (03): واجهات عمرانية .



المصدر : مكتب الدراسات درارجة عبد الحق .

صورة رقم (04): واجهة عمارة قبل الاستغلال.



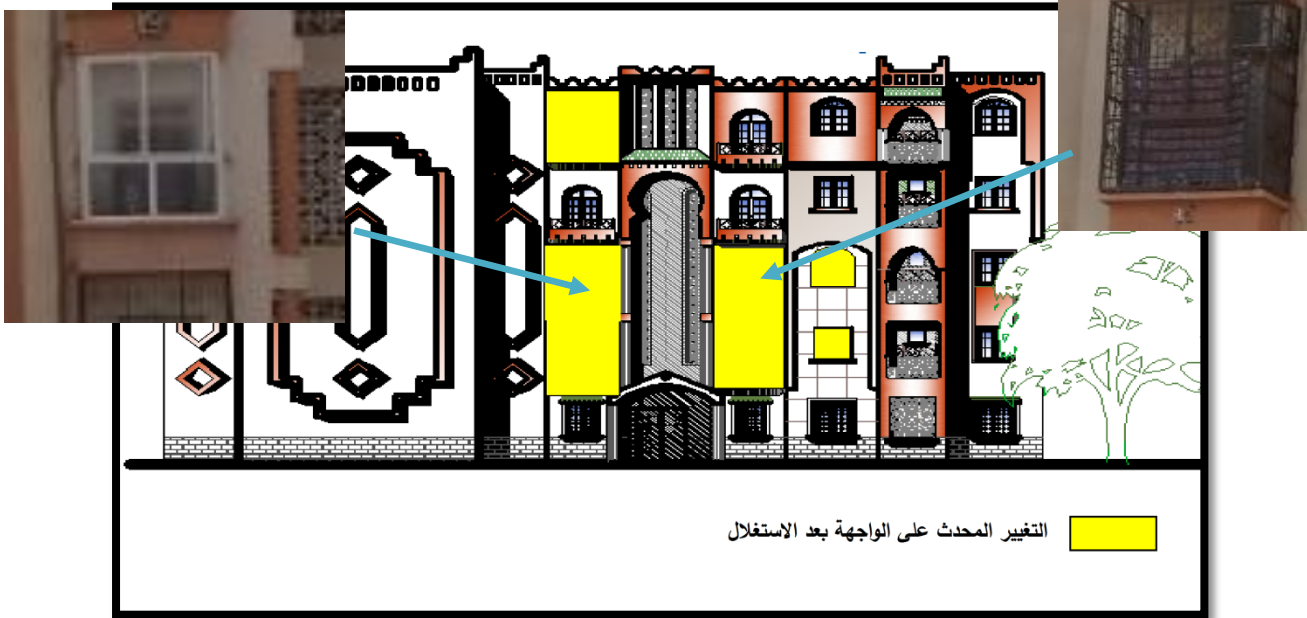
المصدر : مكتب الدراسات درارجة عبد الحق .

صورة رقم (05) : واجهة عمرانية بعد الاستغلال .



المصدر : التقاط الطالبة 2019.

صورة رقم (06): التغييرات المحدثة على الواجهة بعد الاستغلال .



المصدر : مكتب الدراسات + معالجة الطالبة .

• الفتحات على الواجهات :

صورة رقم (07):التغيير في الشرفات على مستوى الحي



المصدر : النقاط الطالبة 2019.

نلاحظ من خلال الصورة أن معظم الفتحات التي صممت على الواجهات قد غيرت ، إما عن طريق وضع شبابيك أو عن طريق وضع نوافذ بلاستيكية . وهذا الحال موجود تقريبا في جميع الفتحات على مستوى العمارات ، و هذا التغيير خلق تشوها كبيرا في واجهات الحي .

صورة رقم (08): التغيير في الشرفات على مستوى الحي .



المصدر :النقاط الطالبة 2019.

نظرا لاتساع الفتحات فقد تعرضت إلى عدة تغييرات و هذا لعدة أسباب تعود لسكان ، وقد نالت الشرفات أكبر جزء من التغييرات لأنها أكبر الفتحات و هناك من قام بغلقها لخلق مجال أوسع .

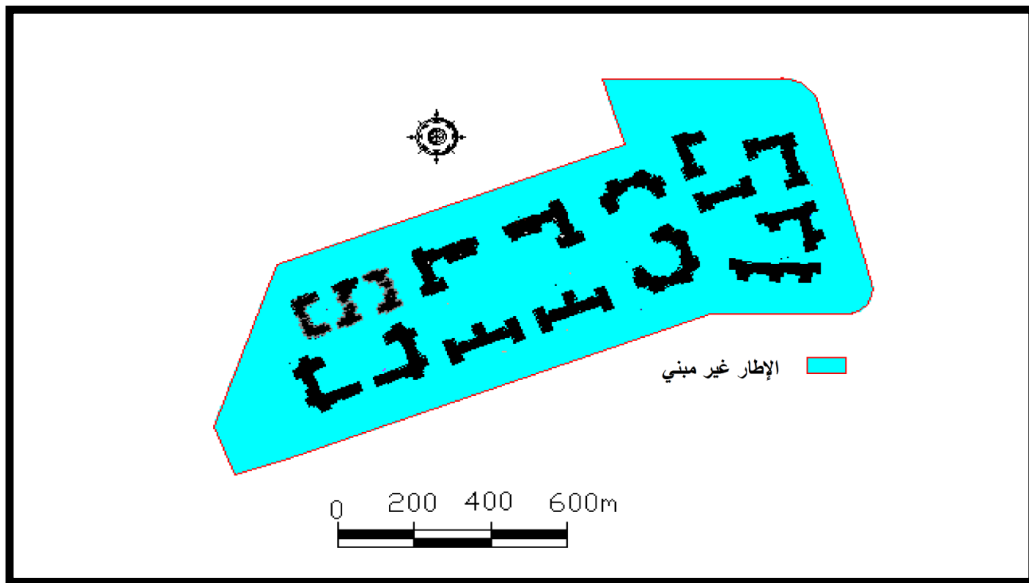
• المحلات التجارية :

يوجد العديد من المحلات التجارية و هي بحالة جيدة تلبي حاجيات السكان في الحي . بالإضافة إلا وجود بعض التجهيزات التي تخدمهم .

1-3-4-الإطار غير مبني :

إن المساحة المشغولة بالإطار المبني ، و التي تمثل نسبة 23.04 % من المساحة الإجمالية ، وفرت نسبة كبيرة من المساحات غير مبنية ، تمثل نسبة 76.95% من هذه المساحات ، نجد أنواع الفضاء الحضري و لكن رغم أن الحي حديث النشأة إلا أن الفضاءات الحضرية متدهورة وتكاد تكون منعدمة التهيئة .

المخطط رقم (04): المساحة غير مبنية .

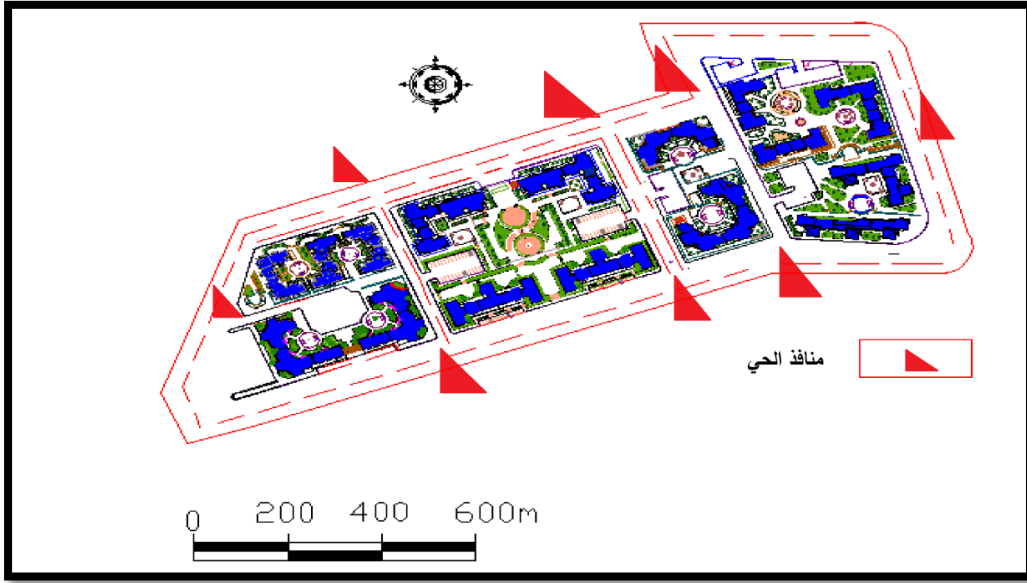


المصدر: مخطط الكتلة +معالجة الطالبة2019.

المنافذ :

يحتوي الحي على عدة منافذ تؤدي إلى العمارات .

المخطط رقم (05): منافذ الحي .



المصدر: مخطط الكتلة +معالجة الطالبة 2019.

• الطرقات :

تعد الطرقات أول عنصر مهيكّل للحي بحيث أنها تقسم الحي و تنظمه و تربطه بمختلف أجزاء

المدينة ، وهي أولية و ثانوية محاطة بالحي .

صورة رقم (09):طريق أولي محيط بالحي . صورة رقم (10):طريق ثانوي بين عمارات الحي .



المصدر : النقاط الطالبة 2019.

صورة رقم (11):طريق ثانوي .



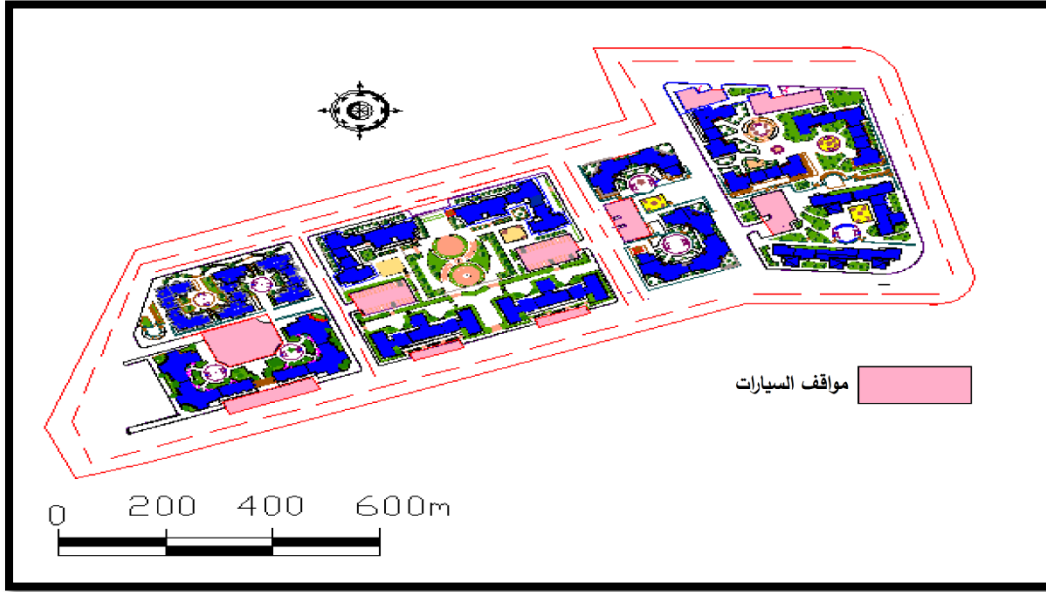
المصدر : النقاط الطالبة 2019.

من خلال الصور نلاحظ أن الطرقات بحالة جيدة على العموم و هي تلبي احتياجات سكان الحي .

• المواقف :

يحتوي حي المجاهدين (700 مسكن) على 10 مواقف موزعة بين العمارات أي تتوسطها .

المخطط رقم (06):المواقف على مستوى الحي .



المصدر : مخطط الكتلة +معالجة الطالبة2019.

على الرغم من توفر المواقف في الحي إلا أن بعض الأشخاص يترك المواقف و يركن سيارته ركن عشوائي ،و هذا راجع لعدم وعي السكان وعدم رضاهم عن مكان هذه المواقف .

صورة رقم(13):حالة المواقف .

صورة رقم (12) :الركن العشوائي للسيارات .



المصدر : التقاط الطالبة 2019.

• الأرصفة و الممرات :

لها دور هام في الحي لأنها تسهل الحركة للمشاة و كذا الربط بين العمارات كما تؤدي إلى مداخل العمارات ، لكن في هذا الحي نجد أنها في حالة مزرية و غير مهياً ، فيما نجد بعضاً منها في حالة جيدة .

صورتين رقم (14) و (15):أرصفة في حالة رديئة .



المصدر:النقاط الطالبة 2019.

صورة رقم (16):رصيف في حالة جيدة .

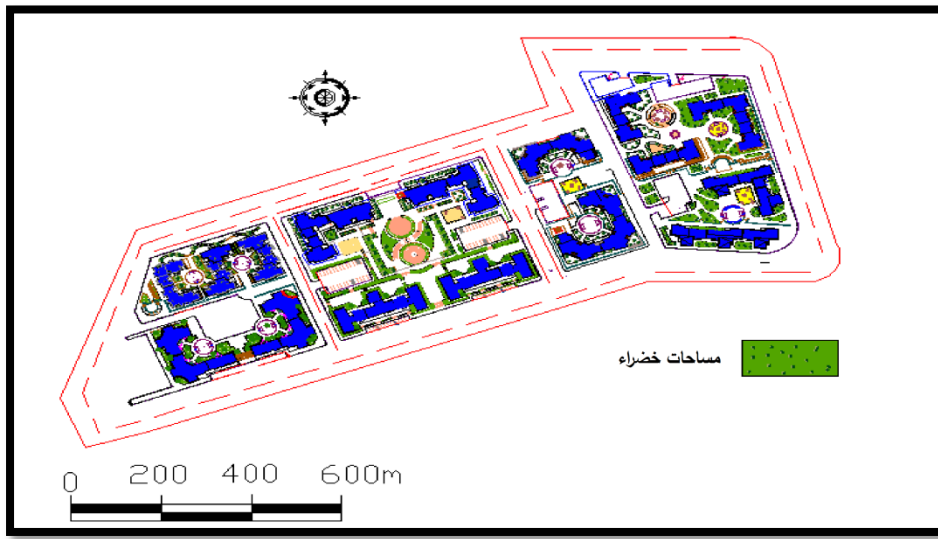


المصدر : النقاط الطالبة 2019.

• المساحات الخضراء :

تعد المساحات الخضراء العنصر الحيوي حيث تعطي مظهرا لائقا للحي و بهجة في أنفاس السكان .و نلاحظ وجود بعض المساحات الخضراء في الوحدة السكنية و لكن بنسبة قليلة و هي غير مهياة ، بالإضافة إلى بعض الأشجار أمام العمارات .

المخطط رقم (07): المساحات الخضراء .



المصدر : مخطط الكتلة +معالجة الطالبة 2019

صورة رقم (18):مساحات خضراء

(أشجار فقط)

صورة رقم (17): مساحات خضراء .



المصدر :التقاط الطالبة 2019.

نلاحظ وجود بعض المساحات الخضراء في حي المجاهدين (700 مسكن) و لكن بنسبة قليلة و غير مهياة تماما ، أما بالنسبة للمساحات المهياة فهو مستحوذ عليها من طرف السكان .بالإضافة إلى بعض الأشجار أمام العمارات .

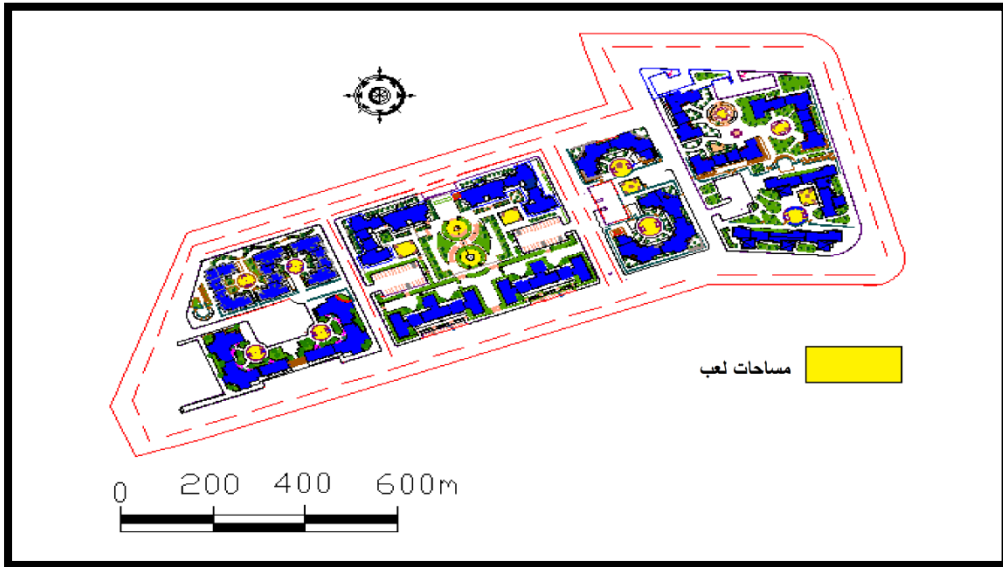
صورتين رقم (19) و (20) الاستحواذ على المساحات الخضراء .



المصدر : التقاط الطالبة 2019.

• مساحات اللعب :

المخطط رقم (08):مساحات اللعب .



المصدر : التقاط الطالبة 2019.

مساحات لعب الأطفال في الحي قليلة جدا و عن وجدت غير صالحة للاستعمال و هذا راجع لنقص الرقابة و عدم صيانة هذه المساحات ، ومن هذا نستنتج أن المعيار 6 م² من المساحات الخضراء لكل فرد في القانون الجزائري ، غير مطبق تماما .

صورتين (21) و (22): مساحات لعب غير مهيأة.

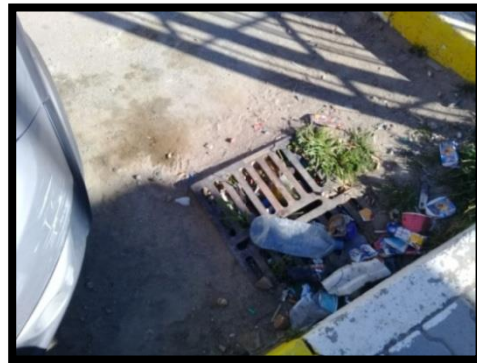


المصدر : التقاط الطالبة 2019.

• التآثيث العمراني :

بما أن المساحات الخضراء و مساحات اللعب قليلة جدا فإن الحي لا يتوفر على عناصر التآثيث الخاصة بهذه الفضاءات ، و غياب حاويات القمامة واضح في الحي ، فلا توجد أي حاوية أمام العمارات .

صورة رقم (23) و(24) : انتشار الأوساخ في الحي .



المصدر : التقاط الطالبة 2019.

• أعمدة الإنارة :

لأعمدة الإنارة دور فعال في توفير الأمن داخل الحي مما توفره من رؤية للسكان .

صورة رقم (25):حالة أعمدة الإنارة .



المصدر :التقاط الطالبة 2019.

يتوفر الحي على أعمدة إنارة في كل أرجائه إلا أنها لا تعمل كلها و تحتاج لتصليحات .

• الشبكات :

إن الحي موصول بجميع الشبكات ، الكهرباء الغاز الطبيعي ، المياه الصالحة للشرب ، صرف مياه القذرة، صرف مياه الأمطار ، إلا أن سكان الحي يشكون من عدم وجود المياه في الحنفيات بشكل دائم بل تصلهم المياه مرتين في الأسبوع ، هذا ما جعلهم يستعملون الصهاريج لتخزين المياه ما أدت إلى تشويه الحي .

صورة رقم (26):بالوعة صرف مياه الأمطار مسدودة .



المصدر : النقاط الطالبة 2019.

الخلاصة :

من خلال المعاينة الميدانية والدراسة التحليلية للحي المجاهدين (حي 700 مسكن اجتماعي

إيجاري) ، تمكنا من تسجيل بعض الملاحظات منها :

- (1) حي 700 مسكن حي جديد بدأ استغلاله سنة 2013، و لكن حالته تدهورت سريعا .
- (2) تدهور الفضاءات الحضرية ؛ مع قلتها و عدم تنوعها ، و انعدام كلي لمساحات لعب مهيأة و مساحات خضراء .
- (3) تشويه في الواجهات بسبب غلق السكان للشرفات ، وهذا راجع لعدم الأخذ بعين الاعتبار عادات و تقاليد المجتمع في التصميم .
- (4) معظم السكان يركنون سياراتهم في الجهة التي تطل نوافذهم ، و من هنا يكون الركن عشوائي ، وهذا يدل على عدم رضاهم عن هذه الأماكن .

- الحي رقم 02: (سكن اجتماعي تساهمي)

2-1- موقع حي 250 مسكن (حي الشهيد أوريسي عبد القادر):

يقع حي 250 مسكن في مخطط شغل الأراضي رقم 7 ب ، والذي بدوره يقع في الشمال الشرقي لمدينة

برج بوعريريج ، يتربع على مساحة عقارية تقدر ب: 17834 مترمربع .يحده من الشمال :

- سكنات فردية .
- ومن الجنوب : سكنات جماعية .
- ومن الشرق : الطريق الوطني المؤدي نحو برج زمورة .
- أما غربا : يحده سكنات جماعية اجتماعية تساهمية .

صورة رقم (27): موقع حي 250 مسكن من المدينة .



موقع حي من المدينة

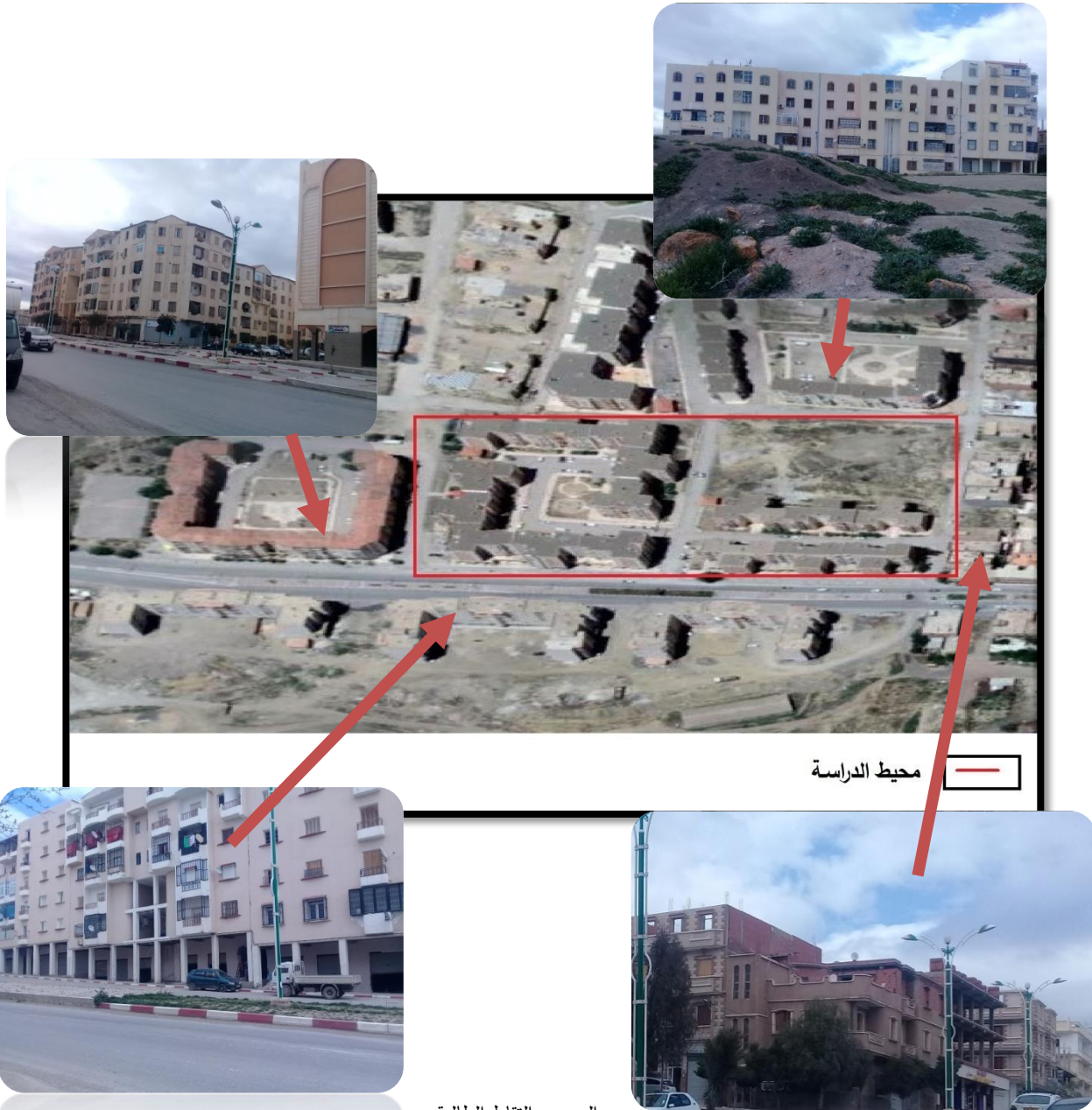


المصدر: google earth+ معالجة الطالبة 2019.

2-2- المحيط المجاور :

يحيط بمنطقة الدراسة سكنات فردية من الجهة الشمالية ، ومن باقي الجهات سكنات جماعية .

صورة رقم (28): المحيط المجاور .



المصدر:التقاط الطالبة

google +2019

.earth

2-3- التحليل العمراني للحي :

2-3-1- مساحة الحي :

تبلغ المساحة العقارية لمجال الدراسة حوالي : 17834مترمربع ، حيث تمثل المساحة المبنية حوالي:5370.88 متر مربع ، أما المساحة غير مبنية تقدر ب:12463.12 متر مربع .

جدول رقم (11): تعيين مساحة الحي

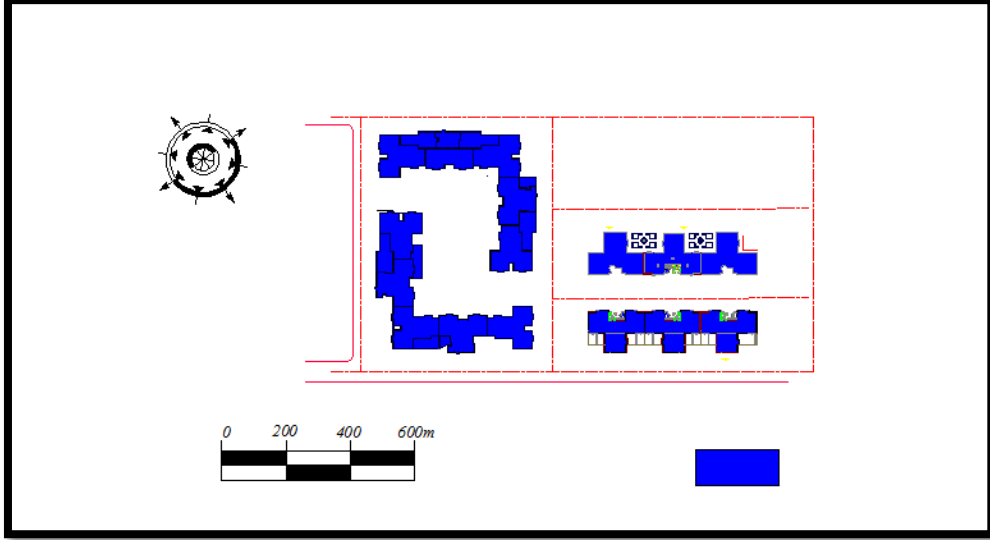
التعيين	المساحة (م ²)	النسبة(%)
المساحة المبنية	5370.88	30.11
المساحة غير مبنية	12463.12	69.88
المجموع	17834	100

المصدر : من إعداد الطالبة 2019.

2-3-2- الإطار المبنى :

تم استيعاب 250 مسكن عن طريق بناء 16 عمارة ، هناك 6 عمارات F3 و 10 عمارات F4.تتربع على مساحة عقارية قدرها 5370.88 م² .

المخطط رقم (09) : الإطار المبني في الحي .



المصدر : مخطط الكتلة +معاجة الطالبة 2019.

2-3-3-الواجهات :

من خلال الزيارة الميدانية للحي ، أن معظم السكان يقومون بغلق الشرفات لأن الشرفات واسعة ، فتغلق لتوفير الأمن و الحرمة . و هذا الفعل يعتبر تغيير في المخطط الأصلي للعمارة مما يؤدي إلى تشويه واجهات الحي .

صورة رقم (29) : واجهة عمرانية .



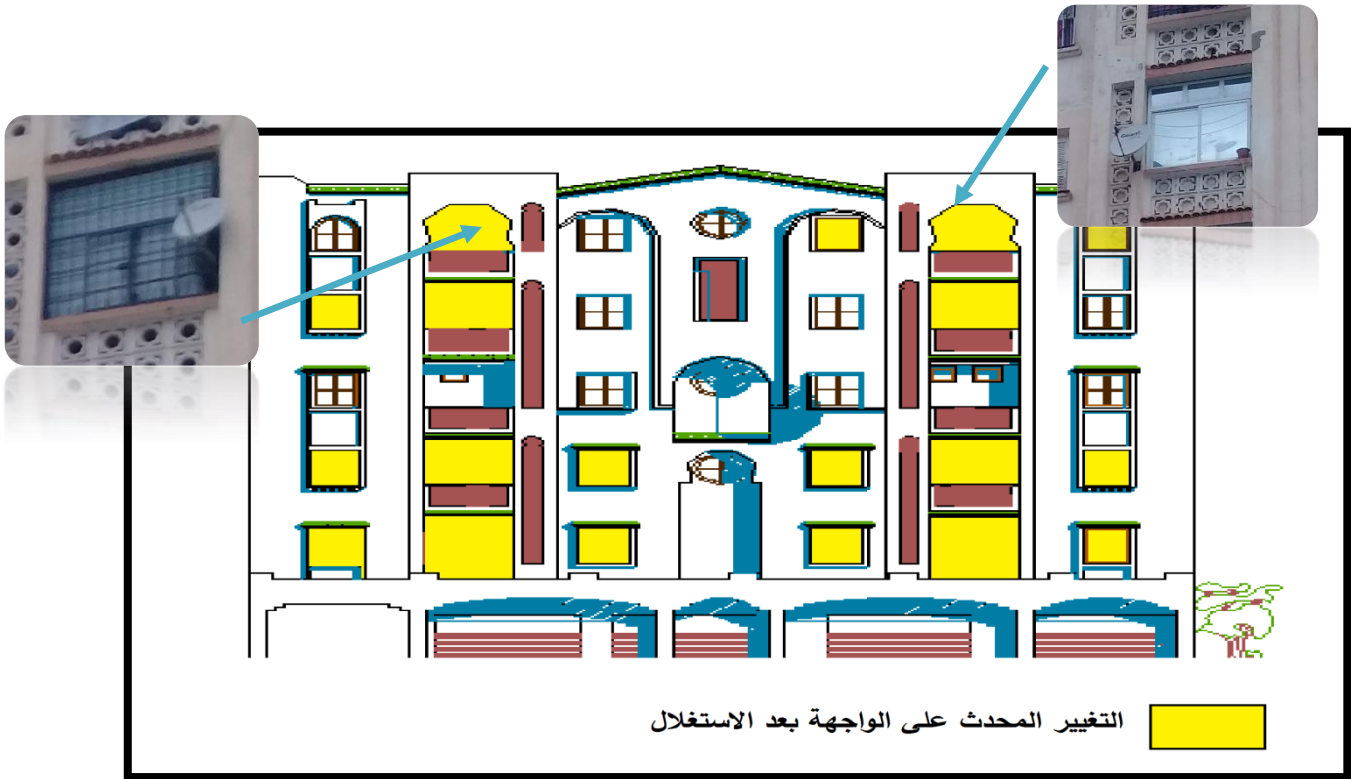
المصدر : مكتب الدراسات زغدان ياسين.

صورة رقم (30): واجهة عمرانية بعد الاستغلال.



المصدر : إلقاءات الطالبة 2019.

صورة رقم (31) : التغييرات المحدثة على واجهة عمرانية بعد الاستغلال.



المصدر : مكتب الدراسات + معالجة الطالبة 2019.

• الفتحات على الواجهات :

صورة رقم (32): التغيير في الشرفات على مستوى العمارة في الحي



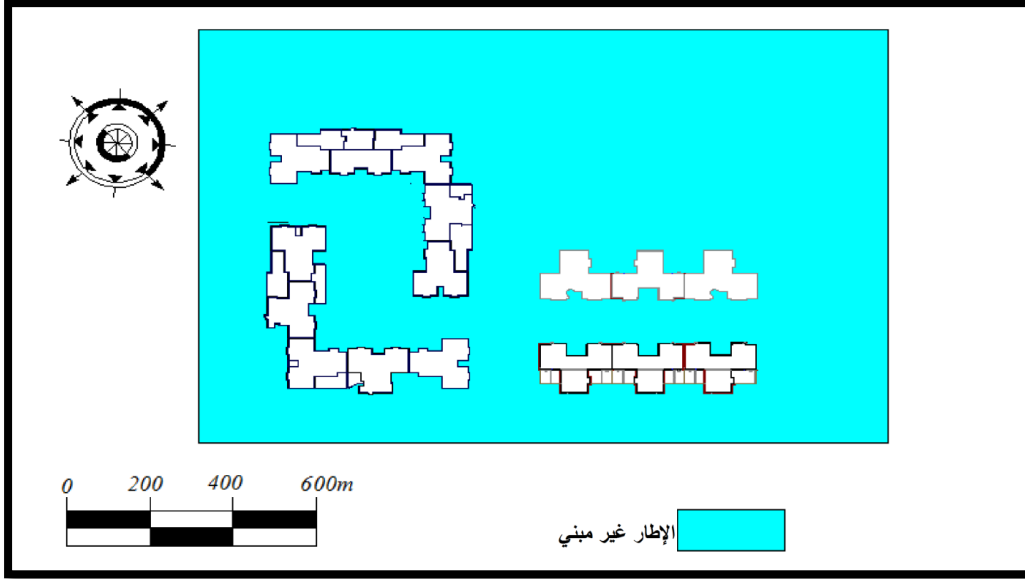
المصدر : التقاط طالبة 2019.

نظرا لانتساع الفتحات فقد تعرضت إلى عدة تغييرات لتوفير الأمن و تحقيق الحرمة و قد نالت الشرفات أكبر جزء من التغييرات لأنها أكبر الفتحات و هناك من قام بغلها لخلق مجال أوسع و هذا أدى إلى تشويه للعمارات و الحي ككل و هذا راجع لعدم رضى السكان عن هذه السكنات .

2-3-4-الإطار غير مبني :

يمثل نسبة 69.88 % من المساحة الإجمالية للحي و مساحته تقدر ب: 17834 م² ، وهذه المساحة تمثل الفضاءات المشتركة في الحي .

المخطط رقم (10):الإطار غير مبني .

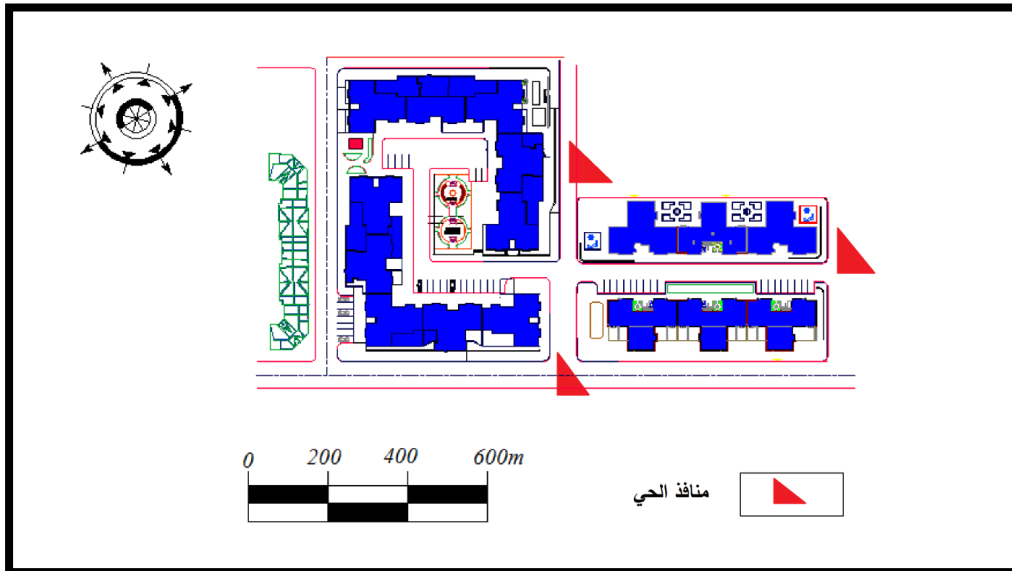


المصدر : مخطط الكتلة + معالجة الطالبة 2019.

• المنافذ :

توجد 3 منافذ تؤدي للحي .

المخطط رقم (11): منافذ الحي .



المصدر : مخطط الكتلة + معالجة الطالبة 2019.

صورة رقم (33): أحد منافذ الحي .

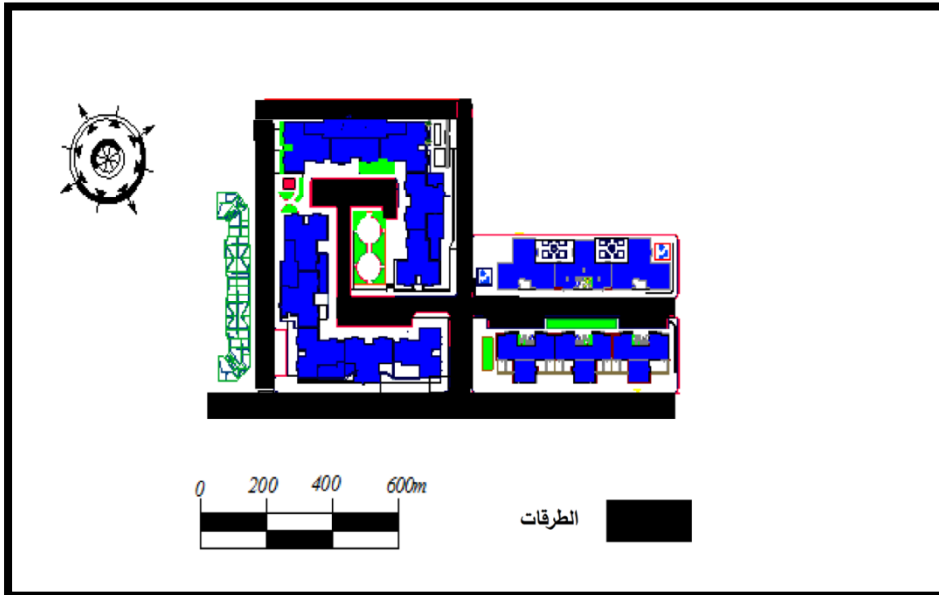


المصدر : التقاط الطالبة 2019.

• الطرقات :

من خلال الزيارة الميدانية لاحظنا أن طرقات الحي في حالة جيدة عموما .

المخطط رقم (12): الطرقات .



المصدر : مخطط الكتلة +معالجة الطالبة 2019.

• المواقف:

يحتوي الحي 250 مسكن على 6 مواقف .

المخطط رقم (13): مواقف السيارات .



المصدر : مخطط الكتلة +معالجة الطالبة 2019.

صورة رقم (34) : موقف سيارات بالحي .



المصدر : التقاط الطالبة 2019.

على رغم من توفر مواقف السيارات إلا أن معظم السكان يركنون سياراتهم عشوائيا .

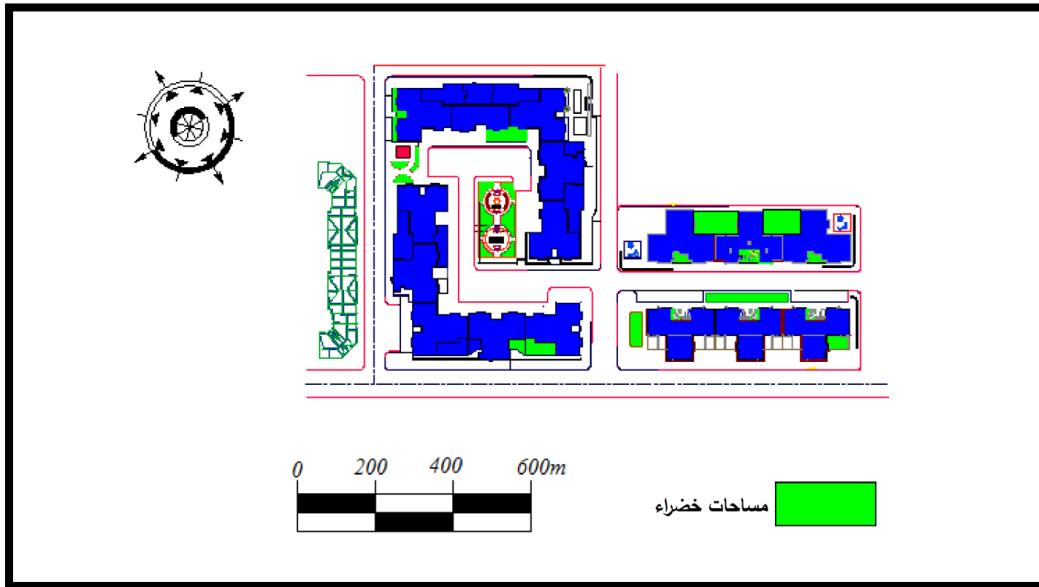
صورة رقم (35) : ركن عشوائي لسيارة .



المصدر: التقاط الطالبة 2019.

• المساحات الخضراء :

المخطط رقم (14) : المساحات الخضراء .



المصدر : مخطط الكتلة + معالجة الطالبة 2019.

من خلال الزيارة الميدانية لاحظنا أن المساحات الخضراء تكاد تنعدم ، و إن وجدت غير مهيئة تماما .

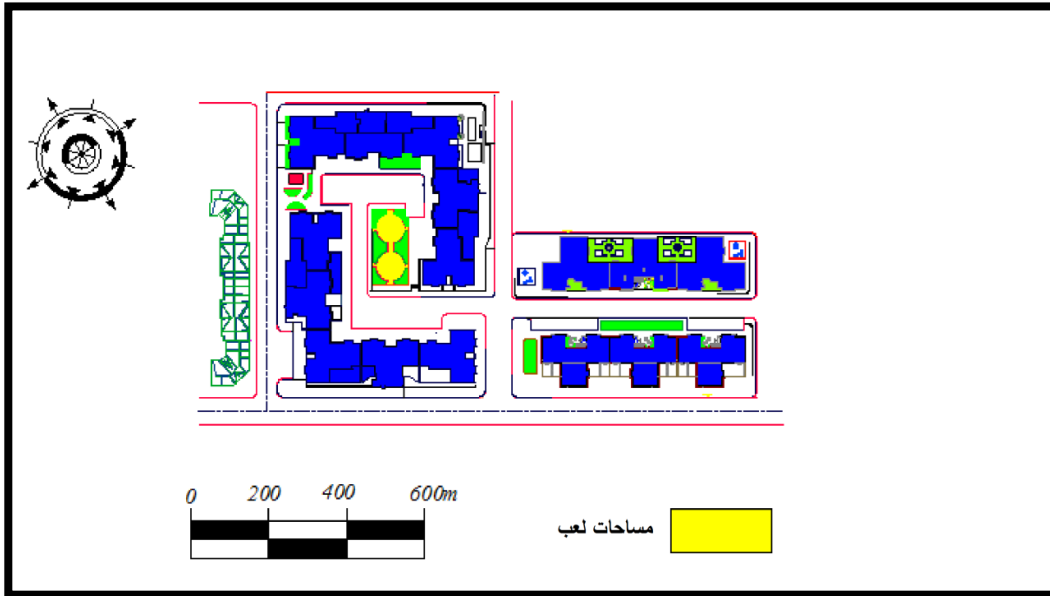
صورتين رقم (36) و رقم(37): مساحات خضراء غير مهياة .



المصدر : النقاط الطالبة 2019.

• مساحات لعب :

المخطط رقم (15): مخطط يوضح مساحات اللعب .



المصدر : مخطط الكتلة +معالجة الطالبة 2019.

مساحات اللعب في الحي قليلة جدا و غير مهياة

صورتين رقم (38) و رقم (39): مساحات لعب غير مهيأة .

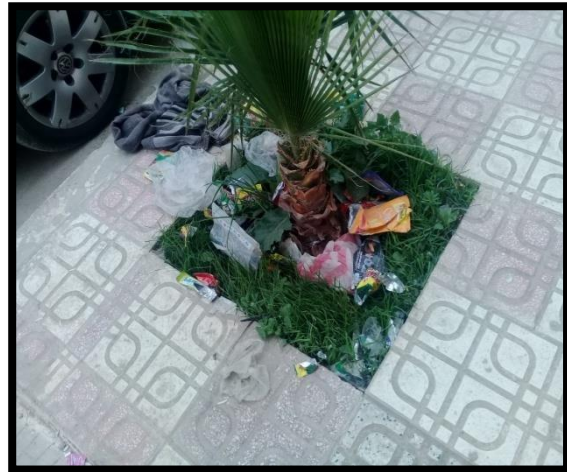


المصدر : التقاط الطالبة 2019.

• التآثيث العمراني :

من خلال الزيارة الميدانية لاحظنا بأن حي 250 مسكن يفتقر لعناصر التآثيث العمراني ، ماعدا وجود حاويتين في منتصف الحي .فهي في متناول جميع السكان إلا أن عدم مبالاة السكان يؤدي إلى انتشار الأوساخ في الحي ، أما بالنسبة لأعمدة الإنارة فهي تغطي كامل الحي و هي في حالة جيدة .

صورتين رقم (40) و (41) : انتشار الأوساخ في الحي .



المصدر : التقاط الطالبة 2019.

صورة رقم (42) : أعمدة إنارة .



المصدر : النقاط الطالبة 2019.

• الشبكات :

الحي موصول بجميع الشبكات ، الكهرباء ، الغاز الطبيعي و المياه الصالحة للشرب ، صرف المياه القذرة ، صرف مياه الأمطار و هي بحالة جيدة .

الخلاصة :

من خلال الدراسة التحليلية و الزيارات الميدانية لحي 250 مسكن (الشهيد أوريس عبد

القادر) تم استخلاص ما يلي :

- معظم السكان يقومون بغلق الشرفات و التغيير في الواجهات و هذا ما يؤدي إلى تشويهها .
- يركنون سكان الحي سيارتهم في الأماكن غير مخصص للركن
- نقص كبير في المساحات الخضراء و مساحات اللعب
- افتقار في التأثيث العمراني .
- انتشار أوساخ في الحي .

خلاصة الفصل :

تناولنا في هذا الفصل دراسة تحليلية لحي 700 مسكن (سكن اجتماعي اجباري)، و
حي 250 مسكن (سكن اجتماعي تساهمي)، و من خلال هذه العينات تبين بأن الأحياء
السكنية الجماعية في مدينة برج بوعريريج في حالة متدهورة ،وهذا يلاحظ في الزيارات
الميدانية . حيث نجد أن معظم السكان يقومون بإحداث تغييرات على مستوى الداخلي
والخارجي للعمارات .

و لمعرفة أسباب إحداث هذه التغييرات، سنقوم باستمارات مع السكان و كذلك مقابلات مع
الهيئات، و مكاتب الدراسات، و هكذا يتوضح لنا السبب الرئيسي وراء هذه التغييرات .

الفصل الرابع

نتائج الدراسة

- ✓ تمهيد .
- ✓ تحليل نتائج الاستثمارات .
- ✓ تحليل أسئلة المقابلة مع الهيئات .
- ✓ تحليل أسئلة المقابلة مع مكاتب الدراسات الخاصة .
- ✓ التأكد من صحة الفرضيات .
- ✓ خلاصة الفصل .
- ✓ الاقتراحات و التوصيات .
- ✓ خاتمة .

تمهيد :

سنتناول في هذا الفصل تحليل نتائج الدراسة، التي توصلنا إليها من خلال توزيع استمارات استبيان على سكان حي 700 مسكن ، و 250 مسكن، توزيعا عشوائيا، و كذلك من خلال مقابلات مع الهيئات ، ومقابلات مع مكاتب الدراسات الخاصة .

1- تحليل بيانات الاستمارة و المقابلات :

1-1- تحليل نتائج الاستمارة مع السكان : (أنظر الملحق رقم 01)

اولا :تحليل الأسئلة التي تتعلق بالسكان :

السؤال 1 : ما هو عدد طوابق العمارة التي تقيم بها ؟

عدد الطوابق بالعمارات في الحي

- هناك عمارات تحتوي على أربع طوابق R+4، و هناك عمارات تحتوي خمسة طوابق R+5.

السؤال 2 : في أي طابق يوجد مسكنك ؟

الطابق الذي يوجد به المسكن : و السبب من هذا السؤال معرفة التغيير الواقع و على أي مستوى .

السؤال 3 : مهنة رب الأسرة ؟

- يمثل رب الأسرة المحرك الفعال في المجتمع ، فهو المسؤول الأول عن التحركات و مختلف

التنقلات ، و يعد العائل الأساسي لكل أفراد الأسرة ، سواء كان أبا أو أما أو أكبر الأبناء أو غيرها ،

تهدف الدراسة من البنية المهنية لأرباب الأسر المستفيدة من هذه السكنات إلى معرفة المستوى المعيشي للأسر القاطنة بالحي .

- حيث يوجه السكن الاجتماعي الأيجاري للفئات محدودة الدخل من المجتمع .
- أما السكن التساهمي يوجه للفئة متوسطة الدخل و التي يمكنها المساهمة في تمويل لمسكن مع الاستفادة من إعانة مالية حسب الدخل .

السؤال 4 : المستوى التعليمي لرب الأسرة ؟

جدول رقم (12): المستوى التعليمي لأرباب الأسر في الأحياء .

حي 250 مسكن		حي 700 مسكن		المستوى التعليمي
النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	
6.66	2	30	15	ابتدائي
10	3	26	13	متوسط
33.33	10	14	7	ثانوي
43.33	13	10	5	جامعي
6.66	2	20	10	غير متعلم
100	30	100	50	المجموع

المصدر : تحقيق ميداني 2019 + معالجة الطالبة.

تختلف نسبة مستوى تعليم أرباب الأسر من حي إلى آخر، حيث تقدر نسبة التعليم ابتدائي في حي 700 مسكن ب 30% و في حي 250 مسكن ب 6.66% . أما التعليم المتوسط ب 26% في حي 700 مسكن

و في 250 مسكن ب 10% و نسبة التعليم الثانوي ب 14% في 700 مسكن و 43.33 بحى 250 مسكن .

- **حي 700 مسكن** : تقدر نسبة التعليم الابتدائي ب 30 % ، ثم تليها نسبة التعليم المتوسط ب 26% ومنه نستنتج بأن المستوى التعليمي ضعيف لأرباب الأسر
- **حي 250 مسكن** : تقدر نسبة التعليم العالي ب 43.33 % ، ثم تليها نسبة التعليم الثانوي بنسبة 36.66 % و منه نستنتج بأن المستوى التعليمي لأرباب الأسر جيد .

السؤال 5 : عدد الأفراد في المسكن ؟

جدول رقم (13): عدد الأفراد في المسكن.

حي 250 مسكن		حي 700 مسكن		الحي عدد الأفراد
النسبة %	عدد العائلات	النسبة %	عدد العائلات	
23.33	07	42	21	أكثر من 6 أفراد
76.66	23	58	29	أقل من 6 أفراد
100	30	100	50	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني + معالجة الطالبة 2019.

- **حي 700 مسكن** : من خلال الجدول نلاحظ أن نسبة 42 % من العائلات الساكنة بالحي عدد أفرادها أكثر من 6 أفراد في المسكن ، ومنه نستنتج بأن عدد الغرف F2 و F3 غير كافية مما أدى السكان إلى إحداث تغييرات في المسكن لخلق مجال أوسع .
- **حي 250 مسكن** : نلاحظ أن نسبة 76.66 % من القاطنين بالحي عدد أفراد أقل من 6 أفراد، عدد الغرف F3 و F4 كافية ، و لكن هذا لم يمنعهم من التغيير . و هذا يدل على أن عنهم غير راضون عن تصاميم هذه المساكن .

السؤال 6 : مكان الإقامة السابق للأسر المستفيدة من هذه السكنات ؟

إن مكان الإقامة السابق يعطي لنا فكرة عن طبيعة الأشخاص المتوافدة هذا الحي و كيف كانوا يعيشون.

جدول رقم (14) : مكان الإقامة السابق .

حي 250 مسكن		حي 700 مسكن		الحي
النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	
66.66	20	60	30	التعيين
6.66	2	14	07	المدينة
26.66	8	26	13	الريف
100	30	100	50	الضواحي
				المجموع

المصدر: تحقيق ميداني + معالجة الطالبة 2019.

من خلال الجدول و أجوبة الاستمارة لاحظنا بأن النسب الكبيرة من الأسر المستفيدة من هذه السكنات الجماعية، تنحدر إقامتهم من المدينة لذلك قاموا بإجراء تغييرات على مسكنهم لعدم ملائمتهم لخصوصيات الهوية و منها الحرمة .

ثانيا : تحليل الأسئلة التي تتعلق بالجانب التصميمي :

السؤال 7 : هل أحدثت تغيير على مستوى المسكن ؟

التشوهات في المسكن في شطره الداخلي و الخارجي عن طريق التغييرات و التحويلات يمكن فهمها كردود أفعال لعدم قبول ورفض نمط هذه المساكن .

جدول رقم (15) : عدد تغييرات على مستوى المسكن .

حي 250 مسكن		حي 700 مسكن		الحي التعيين
النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	
80	24	78	39	نعم
20	6	22	11	لا
100	30	100	50	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني + معالجة الطالبة 2019.

من خلال الجدول نلاحظ أن معظم سكان قامو بتغييرات في مساكنهم ، فكانت النسبة في الحي الايجاري (حي 700 مسكن) تقدر ب: 78 % .أما في الحي تساهمي فكانت تقدر ب : 80 % .

و هذه النسب الكبيرة دليل عدم ارتياحهم في هذه المساكن .

السؤال 8 : على أي مستوى قمت بالتغيير ؟

الجدول رقم (16) : التعديلات الطارئة على بنية المساكن .

حي 250 مسكن		حي 700 مسكن		الحي مستوى التعديل
النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	
50	12	56.41	22	تعديل على الواجهة
41.66	10	23.07	9	تعديل داخل المسكن
8.33	2	20.51	8	تعديل على المساحات المشتركة
100	24	100	39	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني + معالجة الطالبة 2019.

من خلال الجدول نلاحظ أن نسبة 56.41 % و نسبة 50 % من سكان الحي قاموا بتعديلات على الواجهات لتحقيق مبدأي الحرمة و الأمن ، و نسبة 23.07 و نسبة 41.66 قاموا بتغييرات داخل

المسكن و ذلك للتكيف مع حجم الأسرة و استحداث مجال يتماشى مع متطلبات المستعملين (المستفيدين) مما يؤكد على عدم أخذ ثقافة المجتمع بعين الاعتبار أثناء التصميم . و هذا بالنسبة للحي 700 مسكن و 250 مسكن على التوالي .

السؤال 9: لماذا أجريت هذا التغيير على مسكنك ؟

يسعى الإنسان دائما و بفطرته لضمان أقصى قدر من الراحة و الأمان في مسكنه ، فيحاول خلق تحويرات (تغييرات) على مسكنه و ذلك من خلال إضافة غرفة أو تحويل وظيفة مجال لوظيفة ما .

الجدول رقم (17) : أسباب التعديلات في المساكن .

حي 250 مسكن		حي 700 مسكن		الحي التعيين
النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	
37.5	9	43.58	17	توفير الحرمة
29.16	7	20.51	8	توفير الأمان
33.33	8	35.89	14	خلق مجال أوسع
100	24	100	39	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني + معالجة الطالبة 2019.

نلاحظ أن نسبة 43.59 % في حي 700 مسكن ، ونسبة 37.5 % في 250 مسكن من سكان قالوا بأن سبب التغيير هو الحرمة ، في حين نجد أن نسبة 35.89 % و نسبة 33.33% أعربوا على عدم رضاهم بمساحة المسكن حيث لا ترقى لتلبية متطلباتهم لذا قاموا بالتغيير لخلق مجال أوسع ، كما أن النسبة المتبقية يقولون أنهم قاموا بالتغيير لتوفير الأمان داخل المسكن .

السؤال 10 : ما رأيكم في الشرفة كعنصر جمالي في العمارة ؟

جدول رقم (18) : أهمية الشرفة .

حي 250 مسكن		حي 700 مسكن		الحي التعيين
النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	
33.33	10	32	16	ضرورية
66.66	20	68	34	غير ضرورية
100	30	100	50	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني + معالجة الطالبة 2019.

النسبة الكبيرة من السكان يرون أن الشرفة غير ضرورية، لهذا يقومون بغلقها مما يؤدي إلى حدوث تشوهات على مستوى واجهات الحي ، فيما يري البقية أنها ضرورية بنسبة قليلة .

السؤال 11 : كيف ترون المظهر الخارجي للعمارة ؟

جدول رقم (19) : المظهر الخارجي للعمارة .

حي 250 مسكن		حي 700 مسكن		الحي المظهر الخارجي للعمارة
النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	
3.33	1	18	9	جيد
20	6	14	7	متوسط
76.66	23	68	34	سيء
100	30	100	50	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني + معالجة الطالبة 2019.

من خلال الجدول نرى أن نسبة 68 % و نسبة 76.66 % من السكان يرون أن المظهر الخارجي للعمارة سيء ، وهذا راجع للتشوهات الحاصلة على مستوى الواجهات .وهذا بالنسبة لحي 700 مسكن و 500 مسكن على التوالي .

السؤال 12 : هل قمت بتغيير على مستوى المجال الخارجي للعمارة القريب من مسكنك ؟

جدول رقم (20) : التغيير على مستوى المجال الخارجي للعمارة .

حي 250 مسكن		حي 700 مسكن		التغيير في المجال
النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	
23.33	7	26	13	نعم
76.66	23	74	37	لا
100	30	100	50	المجموع

المصدر :تحقيق ميداني + معالجة الطالبة 2019.

- حي 700 مسكن : نلاحظ بأن معظم السكان لم يقوموا بالتغييرات في المجال الخارجي للعمارة بنسبة 74 % ، حي 250 مسكن : نسبة 76.66 % لم يقوموا بتغييرات على المستوى الخارجي للعمارة .

السؤال 13 : ما هو نوع هذا التغيير ؟

جدول رقم (21) : نوع التغيير الحاصل على المساحات الخارجية .

حي 250 مسكن		حي 700 مسكن		نوع التغيير
النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	
28.57	2	46.15	06	تسييج المساحات الخضراء
28.57	2	30.76	4	وضع مستلزمات
42.85	3	23.07	3	ركن سيارة بقرب النافذة
100	7	100	13	المجموع

المصدر :تحقيق ميداني + معالجة الطالبة 2019.

من خلال الجدول نلاحظ أن جل التغييرات كانت بتسييج المساحات الخضراء ، ثم تليها وضع المستلزمات و في الأخير ركن السيارات بالقرب من النوافذ ، و هذا راجع لعدم وجود الراحة و الطمأنينة في مساكن بالإضافة أنها لا تلبية حاجيات المستفيدين (السكان).

السؤال 14 : ما هي العناصر المشوهة للحي ؟

جدول رقم (22) : العناصر المشوهة للحي

حي 250 مسكن		حي 700 مسكن		الحي العناصر المشوهة
النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	
26.66	8	18	9	انتشار الأوساخ
43.33	13	38	19	الواجهات المشوهة
30	9	44	22	نقص وعدم تهيئة المساحات الخارجية
100	30	100	50	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني + معالجة الطالبة 2019.

- **حي 700 مسكن** : نلاحظ من خلال الجدول أن نسبة 44 % من السكان يرون أن سبب التشوه هو نقص و عدم تهيئة المساحات الخارجية ، فيما ترى نسبة 38 % أن السبب هو الواجهات المشوهة، أما النسبة الباقية يرون أن سبب التشوه هو انتشار الأوساخ .
- **حي 250 مسكن** : نسبة 43.33 % من السكان يرون أن سبب التشوه هو الواجهات التي حدث عليها التغيير، فيما ترى نسبة 30 % أن نقص وعدم تهيئة المساحات الخارجية ، أما نسبة 26.66% يرون أن السبب هو انتشار الأوساخ .

السؤال 15 : ما هي الجهات المسؤولة عن تشوه الحي ؟

جدول رقم (23) : الجهات المسؤولة عن التشوه داخل الحي .

حي 250 مسكن		حي 700 مسكن		الحي الجهات المسؤولة
النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	
20	6	14	7	السكان
33.33	10	18	9	الجهات المعنية
56.66	14	68	34	كلاهما
100	30	100	50	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني + معالجة الطالبة 2019.

من خلال الجدول نلاحظ أن السكان يرون أن المسؤول عن تشوه الحي هو كلا الطرفين أي السكان والجهات المعنية ، ثم يليهم أن الجهات المعنية في المسؤولية و في الأخير السكان .

ثالثا : أسئلة متعلقة بالجانب التسييري .

السؤال 16 : من هو المسؤول عن نظافة و صيانة المساحات الخارجية للعمارات و واجهاتها ؟

جدول رقم (24) : تعيين المسؤول عن نظافة و صيانة المساحات الخارجية

حي 250 مسكن		حي 700 مسكن		الحي التعيين
النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	
00	00	00	00	الولاية
00	00	00	00	الدائرة
16.66	5	34	17	البلدية
40	12	38	19	OPGI
43.33	13	28	14	السكان
100	30	100	50	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني + معالجة الطالبة 2019.

لقد استبعد كل عناصر العينة الولاية والدائرة ، عن نظافة و صيانة المساحات الخارجية للمباني وواجهتها . فقد حدد مسؤولية OPGI بنسبة 38 % و 40 % ، أما البلدية بنسبة 34 % و 16.66 % ، و أخيرا السكان بنسبة 28 % و 43.33 فقد كانت النسب متقاربة لحد ما وهذا بالنسبة لحي 700 مسكن و 250 مسكن على التوالي .

السؤال 17 : هل هناك لجنة لمعاينة ومراقبة التغييرات وهل تسعى لمعرفة أسباب هذه التغييرات ؟

جدول رقم (25) : وجود لجنة المعاينة

حي 250 مسكن		حي 700 مسكن		الحي وجود اللجنة
النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	
00	00	00	00	نعم
100	30	100	50	لا
100	30	100	50	المجموع

المصدر :تحقيق ميداني + معالجة الطالبة 2019.

من خلال الجدول أن غياب تام للجان المعاينة و مراقبة التغييرات ، و هذا يدل على أن الجهات المعنية لا تهتم بالمستفيدين و لا تراعي متطلباتهم ، وكذلك لا تحاول إيجاد حلول حتى يكون السكان راضون عن مسكنهم .

السؤال 18 : هل أنتم راضون عن السكن في هذا الحي ؟

جدول رقم (26) : الرضى عن السكن في الحي .

حي 250 مسكن		حي 700 مسكن		الحي التعيين
النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	
16.66	05	18	09	راضي
56.66	17	50	25	غير راضي
26.66	08	32	16	نوعا ما
100	30	100	50	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني + معالجة الطالبة 2019.

نتيجة :

من خلال أجوبة الاستمارات تبين أن معظم السكان أحدثوا تغييرات على تصاميم السكن الجماعي، وكذلك أكدوا بأن الجهات المعنية هم المسؤولون عن هذه التشوهات التي تصيب الأحياء الجماعية .

1-2- تحليل نتائج أسئلة المقابلة مع الهيئات (انظر الملحق رقم 02)

- **تحديد المقابلات :** تكلمة للاستمارات الموجهة للسكان ، و من أجل معرفة وجهات نظر مختلف المصالح ، و الاطلاع من قرب عن كفاءات تنظيمها وعملها ، قمنا بعدة مقابلات مع هذه الأخيرة التي نرى أن لها علاقة أو مسؤوليات على مستوى الحي وهي على التوالي :

1- ديوان الترقية و التسيير العقاري .

2- مديرية السكن .

3- مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء .

4- البلدية .

أولا : أسئلة تتعلق بالشخص المحاور :

طرحنا هذه الأسئلة لتكون كمدخل لموضوعنا الرئيسي و التي من خلالها يمكننا معرفة نوع الأسئلة التي سنطرحها حتى يتمكن المحاور من الإجابة عنها .

ثانيا : أسئلة تتعلق بالسكن الجماعي في مدينة برج بوعريج .

سؤال 01: ما هو واقع الأحياء السكنية الجماعية في مدينة برج بوعريج ؟

أجمعت كل المصالح بأن الأحياء السكنية الجماعية في مدينة برج بوعريج في حالة متدهورة .

سؤال 02: ما هي الأسباب الرئيسية التي أدت إلى هذه الحالة ؟

أجمعوا كل المصالح على أن السكان هم بالدرجة الأولى السبب الرئيسي في تدهور السكن الجماعي ، ثم ديوان الترقية و التسيير العقاري نتيجة تأخره لحل بعض المشاكل ، سواء تتعلق بالصيانة أو بعض المخالفات في و كذلك أجمعت مديرية السكن و مديرية التعمير على أن البلدية كذلك مسئولة عن هذه الحالة التي آل إليها السكن الجماعي .

سؤال 03: من المكلف بتصميم السكن الجماعي ؟

من خلال الأجوبة التي صرحت بها الهيئات نرى بأن مكتب الدراسات المختار هو المكلف بالتصميم ، أما الانجاز ففي السكن الجماعي الايجاري المقاوله المؤهلة هي التي تقوم بالإنجاز ، أما في السكن التساهمي يقوم به المقاول أو المرقى العقاري .

سؤال 04 : ما دور هيئتكم ؟

- دور ديوان الترقية و التسيير العقاري : التنسيق بين الهيئات المكلفة بالمشروع (متابعة المشروع،تسليم المشروع) .
- دور مديرية السكن : متابعة الانجاز لمختلف صيغ برامج السكن .
- دور مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء : إعطاء رخصة البناء .
- دور البلدية : صيانة المساحات الخارجية .

سؤال 05 : هل هناك مراقبة للسكنات بعد الاستعمال ؟ و ما هي اللجنة أو الهيئة المسؤولة عن ذلك ؟

جدول رقم (27) : مراقبة السكنات بعد الاستعمال .

الإجابة	الهيئة
نعم (دائرة تسيير و صيانة الحاضرة)	ديوان الترقية و التسيير العقاري
نعم (المؤسسة الوطنية للترقية العقارية)	مديرية السكن
لا توجد	مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء
نعم (مكتب البناء و التعمير)	البلدية

المصدر : إعداد الطالبة 2019.

من خلال الجدول نلاحظ أن مراقبة للسكنات من طرف ديوان الترقية و التسيير العقاري .فهو المسؤول بالدرجة الأولى عن السكن الايجاري ، أما السكن التساهمي فيقع على عاتق المؤسسة الوطنية للترقية العقارية . أما البلدية فمن خلال مكتب البناء و التعمير .

سؤال 06 : هل هناك تنسيق بين مختلف الهيئات من أجل التدخل في الحي ؟

أجمعت كل الهيئات أنه لا يوجد أي تنسيق بينهما ، و إنما تلجأ في استدعاء بعضها إلا في الضرورة ، من أجل التدخل على مستوى العناصر التابعة لها ، وليس من أجل التنسيق .

سؤال 07 : ما هي المصلحة المكلفة بعملية التنظيف و الصيانة داخل الحي ؟

يتكفل الديوان بالتنظيف و الصيانة داخل الحي من خلال مصلحة الصيانة و التسيير للحضيرة السكنية و هذا بالنسبة للسكن الاجتماعي الايجاري ، أما في السكن الاجتماعي التساهمي فالبلدية هي المسؤولة عن التنظيف و الصيانة داخل الحي . أما البلدية من خلال فرع النظافة و صيانة المساحات الخضراء

سؤال 08: ما هي مصادر تمويل هذه العملية ؟

جدول رقم (28) : مصادر تمويل عملية التنظيف و الصيانة .

الإجابة	الهيئة
مداخل الكراء	ديوان الترقية و التسيير العقاري
ميزانية البلدية	البلدية

المصدر : إعداد الطالبة 2019.

من خلال الجدول نرى أن ديوان الترقية و التسيير العقاري يعتمد على نسبة من ثمن الكراء المدفوع من طرف السكان المقيمين . في حين أن البلدية تعتمد على ميزانية البلدية.

سؤال 09 : هل يأخذ بعين الاعتبار عادات و تقاليد المجتمع أثناء عملية التصميم .

أجمعت كل المصالح أن لا يأخذوا بعين الاعتبار عادات و تقاليد المجتمع أثناء عملية التصميم و هذا ما أدى إلى إحداث تغييرات على مستوى المسكن لعدم ملائمتهم لهويتهم .

سؤال 10 : ما مدى تعاون السكان مع الديوان ؟

من خلال مقابلتنا مع مسؤول ديوان الترقية و التسيير العقاري أكد لنا أنه لا يوجد أي تعاون من طرف السكان مع هيئتهم بل على العكس في بعض الأحيان يكونون سببا في عرقلة بعض المهام .

نتيجة

أجمعت كل الهيئات على أن مسؤولية العمارات تقع على عاتق ديوان الترقية و التسيير العقاري، أما المساحات الخارجية فهي مسؤولية البلدية .

1-3- تحليل نتائج أسئلة المقابلة مع مكاتب الدراسات الخاصة . (انظر الملحق رقم

(03

سؤال 01: ما هم اسم مكاتب الدراسات ؟

1- نطرح هذا السؤال من أجل معرفة مكاتب الدراسات التي سنقوم بالأسئلة معها.

سؤال 02: ما رأيك في واقع الأحياء السكنية الجماعية في مدينة برج بوعريبيج ؟

أجمعوا مكاتب الدراسات الثلاثة التي قمنا بالمقابلة معهم و طرح الأسئلة عليه ، بأن واقع الأحياء السكنية في مدينة برج بوعريبيج متدهورة .

سؤال 03: من هو المسئول عن هذه الوضعية ؟ يرون مكاتب الدراسات الخاصة أن السكان هم المسئولون بالدرجة الأولى عن واقع هذه الأحياء ، ثم في الدرجة الثانية ديوان الترقية و التسيير العقاري لأنه هو المسئول عن السكن الاجتماعي الايجاري ، و يرو كذلك البلدية أنها مسئولة عن هذه الحالة .

سؤال 04 : ما هو دوركم في هذه الأحياء من حيث التصميم ؟ و من حيث المتابعة ؟

جدول رقم (29) : دور المكاتب في هذه الأحياء من حيث التصميم و المتابعة .

الاجابة		مكاتب الدراسات
المتابعة	التصميم	
مراقبة أعمال البناء	انجاز مخططات	درارجة عبد الحق
مراقبة أعمال البناء	انجاز مخططات	زغدان ياسين
مراقبة أعمال البناء	انجاز مخططات	لزرقي سمير

المصدر : إعداد الطالبة 2019.

أجمعوا كل مكاتب الدراسات أن دورهم في الأحياء من حيث التصميم هم انجاز مخططات (مخطط الموقع ، مخطط الكتلة ، الواجهات ، مخططات الطوابق. أما دورهم من حيث المتابعة فهو مراقبة أعمال البناء حتى تسليم المشروع جاهز .

سؤال 05 : على أي أساس يتم تصميم السكن الجماعي ؟

من خلال أجوبة مكاتب الدراسات الخاصة نلاحظ بأن السكن الجماعي يصمم على أساس دفتر الشروط ، الذي يمنح من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري في حالة السكن الايجاري ، أما في السكن التساهمي يعطى من طرف مديرية السكن .

سؤال 06 : ما هي العوائق التي تقف حاجز أمام عملية التصميم ؟

يرى المهندس درارحة عبد الحق أن العائق الوحيد الذي يقف حاجز أمام عملية تصميم السكن الاجتماعي هو دفتر الشروط بحد ذاته ، لأن المهندس ملزم بتطبيق تلك الشروط و ليس له الحرية في تطبيق مهارته و إبداعاته . بينما المهندس زغان ياسين و المهندس لزرق سمير أجمعوا بأن الحاجز الذي يقف أمام عملية التصميم هو دفتر الشروط ثم الموقع ثم المساحة .

سؤال 07 : ما رأيك في المعايير و الاشتراطات المعمول بها ؟

أجمعوا مكاتب الدراسات على أن المعايير و الاشتراطات المعمول بها في السكن الاجتماعي غير جيدة و يجب تطويرها لأنها غير مناسبة .

سؤال 08 : هل تحقق هذه المعايير متطلبات المستفيدين ؟ من خلال المقابلة لاحظنا بأن جميع مكاتب

الدراسات ترى بأن هذه المعايير و الاشتراطات لا تلبى حاجيات و متطلبات المستعمل .

سؤال 09 : هل يتم إشراك المستفيدين في عملية التصميم ؟

أجمعوا مكاتب الدراسات على أنه لا يتم أبدا إشراك المواطن (المستفيد) في عملية التصميم .

سؤال 10 : هل يؤخذ البعد الثقافي للسكان في عملية التصميم ؟

من خلال إجابة المهندسين على هذا السؤال تبين أن البعد الثقافي للسكان لا يأخذ بجدية تامة أثناء عملية التصميم ، وليس له أهمية كبيرة .

سؤال 11 : هل يتم الاستعمال بعد الانجاز التام للسكنات ؟

أجمعوا مكاتب الدراسات على أن استعمال السكنات يكون بعد الانجاز التام للسكنات ، إلا في بعض الحالات يتم تسليمها مع نقص في مرافق التهيئة .

سؤال 12 : هل تنجز كل تصاميم مختلف الفضاءات و البنايات على أرض الواقع ؟

من خلال الجدول نلاحظ أن كل تصاميم مختلف الفضاءات و البنايات تنجز على أرض الواقع .

سؤال 13 : هل يحترم التصميم بعد الاستعمال ؟

من خلال الجدول نلاحظ بأن هناك من يرى أن التصميم لا يحترم بعد الاستعمال وهذا من خلال تشويه واجهات الأحياء ، التغيير في التصميم الداخلي ، وهناك من يرى بأن تصميم يحترم نوعا ما ، و ليس احتراما تاما .

نتيجة :

من خلال المقابلة مع مكاتب الدراسات الخاصة أجمعوا بأنه يتم تصميم السكن الجماعي على أساس دفتر الشروط ، وهو يعتبر كعائق أمامهم في عملية التصميم. لأنه لا يأخذ البعد الثقافي للسكان .

2- تفسير النتائج على ضوء الفرضيات المطروحة:

إن عرض النتائج هو بالضرورة التحقق من صدق الفرضيات التي انطلقت منها الدراسة ،
عن طريق تحليل الأرقام المتحصل عليها من الواقع حيث انطلقنا في دراستنا في :

1- عدم رضى المستعمل (الساكن) عن السكنات الجماعية مما أدى به إلى إحداث تغييرات عليها
شوهت مظهرها .

2- يبدو أن اختلال العلاقة بين مختلف المتدخلين في عملية التسيير أدى إلى عدم نجاح التصميم
على أرض الواقع .

و قد حاولنا التحقق من صحة الفرضيات من خلال الاستمارة الموزعة على السكان و كذلك المقابلة مع
الهيئات ومكاتب الدراسات .

الفرضية الأولى : " عدم رضى المستفيد (الساكن) عن السكنات الجماعية مما أدى إحداث تغييرات عليها
شوهت مظهرها " . من خلال الدراسة الميدانية توصلنا إلى جملة من النتائج تخص الفرضية، حيث تم
تحقيق الفرضية عن طريق استمارة استبيان التي قمنا بها مع سكان العينة المدروسة ، حيث تم طرح
عليهم أسئلة من خلال الأجوبة تمكنا من الوصول إلى نسب توضح رأي القاطنين بالأحياء
المدروسة. فكانت نسبة السكان الذين قاموا بإحداث تغييرات على مستوى المسكن في شطره الداخلي
والخارجي ب78% في حي 700 مسكن، و في حي 250 مسكن ب80% . و كان سبب إجراء هذه
التغييرات توفير الحرمة بنسبة 43.58% في حي 700 مسكن و 37.5% في 250 مسكن، و لأجل
خلق مجال أوسع بنسبة 35.89% في 700 مسكن و 33.33% في 250 مسكن، ونسبة توفير الأمن
ب20.51% في حي 700 مسكن و 29.16% في حي 250 مسكن .

ونرى أن هذه التغييرات أحدثت تشوها في مظهر الخارجي للعمارة، فمن خلال أجوبة الاستمارة تبين الساكنين مستوون من مظهرها بنسبة 68% في حي 700 مسكن، و في حي 250 مسكن ب 76.66% و كانت نسبة عدم الرضى عن السكن ب 50% في حي 700 مسكن، و 56.66% في حي 250 مسكن .

الفرضية الثانية : " يبدو أن اختلال العلاقة بين مختلف المتدخلين في عملية التسيير أدى إلى عدم نجاح التصميم على أرض الواقع " و قد تم التحقق من صحة الفرضية من خلال محادثتنا مع الهيئات المعنية بالسكن الاجتماعي ، حيث أن مسؤولية العمارات تقع على عاتق ديوان الترقية و التسيير العقاري، و بالمقابلة مع الديوان يرى أن السكان هم السبب الرئيسي لعدم نجاح التصميم على أرض الواقع، في حين تقع مسؤولية الفضاء الخارجي للعمارة على عاتق البلدية. كما أجمعت كل الهيئات أنه لا يوجد تنسيق بينهم، و إنما تلجأ إلا بعضها في حالات خاصة، من أجل التدخل على العناصر التابعة لها و ليس للتنسيق .

خلاصة الفصل :

من خلال العمل الميداني و المقابلة مع الهيئات و مكاتب الدراسات نستنتج:

- أنه لا تأخذ متطلبات السكان في تصميم السكن الجماعي .
- كما أنه لا يوجد تنسيق بين الهيئات في عملية التصميم و الانجاز و المتابعة .

3-الاقتراحات و التوصيات :

- إشراك السكان في تصميم السكن الجماعي .
- تنمية روح المبادرة و التضامن والعمل الجماعي بين المواطنين .
- ضبط العلاقات الموجودة بين مختلف الهيئات المتدخلة في عملية التسيير ، التمويل ، التخطيط و إنجاز السكن الجماعي .
- إعادة النظر في أنماط السكن (ما يتماشى مع خصوصية المجتمع الجزائري) .
- تطوير تقنيات البناء و الدراسات الهندسية داخل المسكن .
- تحسيس المواطن و توعيته في المحافظة على المحيط الخارجي لمسكنه.
- التحلي بروح المسؤولية بالنسبة للإدارات والجهات المختصة في تسيير السكن الاجتماعي .
- التغيير من مواد دفتر الشروط و محاولة تحسينها .
- فرض الرقابة الدائمة على السكنات بعد الاستعمال .
- إدراج سكنات من F4 وF3 عوضا عن F2 حتى تناسب خصوصية المجتمع الجزائري وهذا بالنسبة للسكن الايجاري .
- سن قانون يلزم بمنح السكنات حسب عدد أفراد الأسرة ، كل ما زاد عدد أفراد الأسرة يمنح الساكن سكن أوسع .
- خلق مجال أوسع داخل السكنات المصممة لتقادي التغيير الذي يحدث من أجل ذلك .

خاتمة :

يشهد مجال التعمير اهتمامات كبيرة على مستوى كل دول العالم، خصوصا مع التطور الحاصل و النمو السريع، الذي يستدعي خلق سياسات فعالة للتخطيط و التسيير بهدف الحفاظ على هوية المدينة، و إدماج المشاريع الجديدة ضمن النسيج العمراني لها، و هذا ما دفع الدولة إلى انتهاج برامج سكنية حسب مستوى الدخل لمختلف الأفراد . و أهمها: السكن الاجتماعي الايجاري و الذي يوجه للفئات الاجتماعية المعوزة و المحرومة ، و السكن الاجتماعي التساهمي الموجه للفئات متوسطة الدخل .

بعد الدراسة التي قمنا بها و التي من خلالها حاولنا الإحاطة بمختلف العناصر التي تمس السكن الاجتماعي (الايجاري و التساهمي) من النشأة إلى الاستغلال الفعلي له ، مبرزين في ذلك المراحل الرئيسية التي مرت بها هذه السياسة المنتهجة من طرف الدولة و الصيغ الحديثة التي يطرح بها السكن الاجتماعي في ظل التطورات التي نعرفها على جميع المستويات الاجتماعية و الاقتصادية و العمرانية، و خلصنا إلى عدة نقاط مهمة: كعجز الدولة على توفير سكن ملائم تتوفر فيه شروط الحياة اليومية، التي تتماشى مع الاحتياجات الأساسية للمواطن و تتوافق مع عاداته و تقاليده، معتمدة على الانجاز السريع و في أقل مهلة، مهلة في ذلك النوعية العمرانية و المعمارية للمجال السكني الذي هو عاجز عن أداء وظيفته الحقيقية في توفير الراحة و الحياة الكريمة للسكان كما أنه أصبح مشوه لدرجة يصعب تحديدها.

ومن خلال دراستنا التي قمنا بها بمدينة برج وجدنا أن التشوه الذي تعرفه هذه الأحياء بفعل التغيرات التي أحدثها السكان و التي تمس التصميم الداخلي، و كذلك المستوى الخارجي نتيجة لعدم رضاهم بالمسكن .

كما أن غياب التنسيق بين مختلف الهيئات المعنية بالتصميم و انجاز و متابعة السكن الجماعي ، أدى كذلك لتدهور السكن الجماعي

لذلك لا بد أن يكون هناك تفكير فعال و جاد في أفضل و أنجع الصيغ و الأشكال الكفيلة يجعل هذا النوع من السكن يتمتع بمظاهر حضرية جيدة تليق بالقاطنين به ، و سد الفجوة الموجودة في قطاع السكن ، مع مراعاة الهوية الثقافية للمستفيدين ، و يجب تقادي ظاهرة الكمية على حساب النوعية .

الملاحق

استمارة استبيان

الموضوع : استكمال مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي بعنوان " السكن الجماعي بين

التصميم و الإرضاء -

ملاحظة : إن الهدف من هذه الاستمارة هو البحث العلمي و فقط ، الرجاء منكم إفادتنا بالمعلومات

الدقيقة و الصحيحة ، من خلال الإجابة على الأسئلة و وضع علامة X أمام الجواب الصحيح و شكرًا .

❖ أسئلة تتعلق بالسكان :

- ما هو عدد الطوابق بالعمارة التي تقيم بها ؟ :

- في أي طابق يوجد مسكنك؟ :

- مهنة رب الأسرة؟:

- المستوى التعليمي لرب الأسرة؟:

ابتدائي متوسط ثانوي جامعي

- عدد أفراد الأسرة في المسكن أكثر من 6 أقل من 6

- مكان الإقامة السابق ؟

المدينة الريف الضواحي

❖ أسئلة تتعلق بالجانب التصميمي :

- هل أجريت تغييرات على مستوى المسكن ؟ نعم لا

- على أي مستوى قمت بالتغيير ؟:

داخل المسكن الواجهات (النوافذ و الشرفات)

- لماذا أجريت هذه هذا التغيير ؟

توفير الحزمة توفير الأمن خلق مجال أوسع

- ما رأيك في الشرفة كعنصر جمالي في العمارة ؟:

ضرورية غير ضرورية

- كيف ترون المظهر الخارجي للعمارة ؟:

جيد متوسط سيء

- هل قمت بتغيير على مستوى المجال الخارجي للعمارة القريب من مسكنك ؟:

نعم لا

- إذا كان الجواب بنعم من خلال : تسييج المساحات الخضراء و وضع المستلزمات

أو حتى بركن السيارة بالقرب من النافذة خارج الموقف أخرى

- ماهي العناصر المشوهة للحي؟: إنتشار الأوساخ الواجهات المشوهة

نقص وعدم تهيئة المساحات الخارجية

- ماهي الجهات المسؤولة عن تشوه الحي؟:

السكان الجهات المعنية كلاهما

❖ أسئلة متعلقة بالجانب التسييري :

- في نظرك من هو المسؤول عن نظافة وصيانة المساحات الخارجية للعمارات وواجهاتها؟:

الولاية الدائرة البلدية OPGI السكان

- هل هناك لجنة لمعاينة و مراقبة التغييرات و هل تسعى لمعرفة أسباب هذه التغييرات؟:

نعم لا

- هل أنت راضي عن السكن في هذا الحي؟:

راضي غير راضي نوعا ما

الموضوع : استكمال مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي بعنوان " السكن الجماعي بين

التصميم و الإرضاء -

ملاحظة : إن الهدف من هذه الاستمارة هو البحث العلمي و فقط ، الرجاء منكم إفادتنا بالمعلومات

الدقيقة و الصحيحة ، من خلال الإجابة على الأسئلة و وضع علامة X أمام الجواب الصحيح وشكراا .

أسئلة المقابلة مع الهيئات .

❖ **أسئلة تتعلق بالشخص المحاور :**

- الهيئة المعنية؟

- ماهي وظيفتك في هذه الهيئة ؟

- الشهادة المتحصل عليها؟

- متى تم تنصيبك ؟

❖ **أسئلة تتعلق بالسكن الاجتماعي :**

1 / ماهو واقع الأحياء السكنية الجماعية في مدينة برج بوعرييج؟.....

2 / ماهي في أريك الأسباب الرئيسية التي أدت هذه الحالة؟.....

3 / من المكلف بتصميم و إنجاز السكن الجماعي؟.....

4 / ما دور هيئتك؟.....

5 / هل هناك مراقبة للسكنات بعد الإستعمال؟ و ماهي اللجنة أو الهيئة المسؤولة عن ذلك؟

6/هل هناك تنسيق بين مختلف الهيئات من أجل التدخل في الحي؟

7/ما هي المصلحة المكلفة بعملية التنظيف والصيانة داخل الأحياء؟

8/ما هي مصادر تمويل هذه العملية؟.....

9/هل يؤخذ بعين الاعتبار عادات و تقاليد المجتمع أثناء عملية التصميم؟.....

10/ ما مدى تعاون السكان مع الديوان؟

الموضوع : استكمال مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي بعنوان " السكن الجماعي بين

التصميم و الإرضاء -

ملاحظة : إن الهدف من هذه الاستمارة هو البحث العلمي و فقط ، الرجاء منكم إفادتنا بالمعلومات

الدقيقة و الصحيحة ، من خلال الإجابة على الأسئلة و وضع علامة X أمام الجواب الصحيح وشكرااا .

أسئلة المقابلة مع مكاتب الدراسات

- 1/ ما هو اسم مكتب الدراسات؟.....
- 2/ ما رأيك في واقع الأحياء السكنية الجماعية في مدينة برج بوعريريج؟.....
- 3/ من هو المسؤول عن هذه الوضعية؟.....
- 4/ ما هو دوركم في هذه الأحياء من حيث التصميم ؟ ومن حيث المتابعة؟.....
- 5/ على أي أساس يتم تصميم السكن الجماعي؟.....
- 6/ ماهي العوائق التي تقف حاجز أمام عملية التصميم؟.....
- 7/ ما رأيك في معايير و الاشتراطات المعمول بها؟.....
- 8/ هذه المعايير هل تحقق متطلبات المستعمل ؟.....
- 9/ هل يتم اشراك المستعمل في عملية التصميم ؟.....
- 10/ هل يؤخذ البعد الثقافي للسكان في عملية التصميم ؟.....
- 11/ هل يتم الاستعمال بعد الانجاز التام ؟.....
- 12/ هل تتجز كل تصاميم مختلف الفضاءات و البنائيات على أرض الواقع؟.....

13/ ماهي عوائق الإنجاز؟.....

14/ ماهي عوائق المتابعة؟.....

15/ هل يحترم التصميم بعد الاستعمال؟.....

المراجع

أولا : الكتب

الكتب باللغة العربية :

- 1-1- أحمد رضا :معجم اللغة العربية ، مجلد 2، مكتبة الحياة ، بيروت ، سنة 1959.
- 1-2- أحمد صبور : المعرفة و السلطة في المجتمع العربي ، مجلد 3، مكتبة الحياة ، بيروت ، سنة 1959 .
- 1-3- حسين رشوان : مشكلات المدينة ، المكتب العربي الحديث ، الإسكندرية ، 2002 .
- 1-4- شادية محمد عزيزي ، الملامح الأساسية لمشكل الإسكان في مصر و دور القروض المسيرة للتغلب عليها ،دار المستقبل العربي مصر 1985.
- 1-5- فادية عمران الجولان، علم الاجتماع الحضري، مطبعة الانتصار، الإسكندرية، مصر، 1993.

ثانيا : المذكرات

- 1- حاج موسى سليم :السكن الاجتماعي الايجاري بين القانون و التطبيق، حالة 320مسكن سيدي عيسى، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر أكاديمي، 2016
- 2- دحدوح جمال : تسيير الفضاءات الحضرية داخل المجمعات السكنية الجماعية الاجتماعية ، حالة 500 مسكن بالمسيلة ، 2001 .
- 3-رانية محمد علي طه ، التأثير المتبادل بين الواقع العمراني للمساكن و الهوية الثقافية الاجتماعية للسكان حالة البلدة القديمة يتابلس مذكرة التخرج ماجيستير في الهندسة المعمارية ، جامعة النجاح فلسطين ، 2010 .

4-فايد البشير ، السكن الاجتماعي الجماعي ، في المناطق الجافة وشبه الجافة ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير ، سنة 2009.

5- لمياء بولجرم: السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة، دعم للطبقة المتوسطة 5 وتفعيل للترقية العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية، 2006.

6- مؤذن عبد القادر وزملائه : إشكالية السكن الاجتماعي الإيجاري بتيميمون ، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في التسيير و الحضرية تخصص تسيير المدن ، 2011 .

ثالثا : المحاضرات

د.نوبيات براهيم و أ.سعودي هاجر ، مداخلة بعنوان دراسة نقدية للترقية العقارية من خلال تنوع البرامج السكنية في الجزائر .

جمال صغيري و بن عطية محمد :اقتباس من موضوع السكن الترقوي لسنة أولى 17 ماجستير .

رابعا :المواقع الالكترونية

1-مجلة السكن و العمران .

2-مجمع العمران.نت

خامسا :المراجع القانونية

1-المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية برج بوعريريج.

2-المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو 2008.

3-مخطط شغل الأراضي رقم 10

2 سادسا : الكتب باللغة الفرنسية :

1-AIT AMMAR Karim . Le financement de la construction de logement en Algérie . mémoire fin d'etude . école national d'administration . 2001.

2-Dictionnaire de habitat et logement.

3- J.E HAVEL.habitat et logement .presse universitaire de France .france 1968.

4-Nevit Adem Adela .The economic problem of housing .Ed Land .camillion . Engled 1975. P 189 .

سُبْحَانَكَ يَا اللَّهُ