



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

مذكرة تخرج مكملة لنيل شهادة ماستر أكاديمي

العنوان

السكن الإجماعي الإيجاري بين القانون والتطبيق
دراسة حالة حي العمارات (308 مسكن)
بمدينة المنصورة

إشراف الدكتورة :

حدة مزراق

إعداد الطالب :

فؤاد محمد معريش

السنة الجامعية: 2016/2015

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر و عرفان

الحمد لله الذي وفقني للإعجاب والفضل المتواضع والذي عم برحمته جميع العباد وخصني بأهل

طاعته بالهداية والرشاد ووقم بطقفه لصالح الأعمال وفازو بيلوغ المراد.

وصلى الله على سيدنا ومبينا محمد عليه أزكى الصلاة والسلام

أقدم بالشكر الجزيل إلى الدكتور المخرقة:

سيدة مزران التي لم تبخل علينا بتوجيهاتها وإرشادها لنا للإجازة والفضل

كما أشكر جميع أساتذة معهد تسيير التقنيات الحضرية الذين لم يخلو علينا بنبيء

كما أشكر كل من ساهم من قريب أو بعيد في مديرة العود ولو سمى بالرجاء.

إهداء

لك الحمد ربي على عظيم فضلك وكثير عطائك إنه لا يسعني في هذه اللحظات التي

لعلني لا أملك أغلى منها أن أهدي ثمرة عملي المتواضع هذا إلى:

الوالدين الكريمين حفظهما الله ، أمي نبع الحنان والأمان التي تحت قدميها الجنان

وأبي قدوتي في الحياة الذي سقاني سر الإنسان الأصيل .

إلى أخواتي كل بإسمها وإلى جدتاي أطال الله في عمرهما

إلى روح جدي وعمتي جعلهم الله في جنته مع أعلى عليين

إلى عماتي وخالاتي وأخوالي كل بإسمه وعلى رأسهم خالي يوسف، إلى ابن

عمتي وأخي و صديقي كمال إلى كل من حسين ، علي (بوتي)، زوبير، عثمان

.....

إلى أصدقائي عيسى ، سليم، بلال، خير، محمد

.....امحمد.....

إلى كل دفعة 2016

إلى كل من وسعتهم ذاكرتي ولم تسعهم ورقتي أهدي مذكرتي.

فهرس الموضوعات

الصفحة	العنوان	الرقم
	مقدمة	
الفصل التمهيدي		
4	الإشكالية	1
5	الفرضيات	2
5	الأهداف	3
5	أسباب اختيار الموضوع	4
5	منهج الدراسة	5
الفصل الأول		
7	تمهيد	
7	المفاهيم والمصطلحات عامة	1
7	مفهوم السكن	1-1
7	مفهوم المسكن	2-1
8	السكن الجماعي	3-1
8	مفهوم القانون	4-1
8	تعريف السياسة السكنية	5-1
8	السياسة السكنية في الجزائر	2
8	مراحل السياسة السكنية في الجزائر	1-2
8	سياسة السكن في الجزائر قبل الاستقلال	1-1-2
9	سياسة السكن في الجزائر بعد الاستقلال	2-1-2
13	أنواع السكن الاجتماعي في الجزائر	3
13	السكن الاجتماعي	1-3
13	السكن الاجتماعي الأيجاري	1-1-3
14	السكن الريفي	2-1-3
15	السكن الاجتماعي التساهمي	3-1-3
15	البيع بالإيجار	4-1-3
16	الترقيات العقارية	5-1-3
17	الترقيات العقارية الخاصة	1-5-1-3
17	الترقيات العمومية	2-5-1-3
17	التجزئة الترابية	6-1-3
18	تجزئات ذات طابع عمومي	1-6-1-3
18	تجزئات ذات طابع خاص	2-6-1-3
18	السكن الاجتماعي الأيجاري	4
18	تعريفه	1-4
19	خصائص السكن الاجتماعي الأيجاري	2-4

19	شروط منح السكن الاجتماعي الايجاري	3-4
19	تمويل السكن الاجتماعي الايجاري	4-4
20	سياسة التمويل المتبعة في الجزائر	5
20	تعريف التمويل	1-5
20	الصندوق لوطني للتوفير والاحتياط	1-1-5
21	الصندوق الوطني للسكن	2-1-5
21	مجهودات الدولة في مجال السكن	2-5
22	المتدخلون في إنجاز السكن الاجتماعي الايجاري	3-5
24	تسيير السكن الاجتماعي الايجاري	4-5
24	مراحل انجاز السكن الاجتماعي الايجاري	5-5
28	خلاصة الفصل	
الفصل الثاني		
30	تمهيد	
30	التسيير والصيانة في سياسة الجزائر	1
30	تسيير الأملاك العقارية	1-1
32	صيانة الأملاك العقارية	2-1
33	المرسوم التنفيذي رقم 666/83	2
37	المرسوم التنفيذي رقم 154-97	3
38	إلتزامات المستأجرين و المؤجرين	4
38	الدراسات السابقة	5
38	الدراسة الأولى	1-5
41	الدراسة الثانية	2-5
44	خلاصة	
الفصل الثالث		
46	تمهيد	
46	تقديم مدينة المنصورة	1
46	الموقع	1-1
47	الموضع	2-1
47	لمحة تاريخية عن المدينة	2
47	المرحلة الأولى (1830-1060)	1-2
47	المرحلة الثانية (1830-1962)	2-2
48	المرحلة الثالثة (1962-1984)	3-2
48	المرحلة الرابعة (1984-2014)	4-2
49	الخصائص الطبيعية لمدينة المنصورة	3
49	التضاريس	1-3
49	المناخ	2-3

50	درجة الحرارة	1-2-3
51	التساقط	2-2-3
52	الدراسة السكانية	4
52	توزيع وتطور سكان البلدية	1-4
53	التركيب السكاني	2-4
53	التركيب النوعي للسكان	1-2-4
54	التركيب العمري للسكان	2-2-4
55	الدراسة الاقتصادية	5
55	الفئة النشطة	1-5
56	الدراسة العمرانية	6
56	السكن	1-6
56	معدل شغل المسكن	2-6
57	تطور المساكن الاجتماعية الإيجارية بمدينة المنصورة	3-6
58	خلاصة الفصل	
الفصل الرابع		
60	تمهيد	
60	تقديم حي العمارات بمدينة المنصورة	1
61	أصل تسمية الحي	2
61	دراسة المحيط المجاور	3
61	نمط السكنات بالمحيط المجاور	4
61	التجهيزات بالمحيط المجاور	5
62	خصائص السكنات الاجتماعية الإيجارية بالحي	6
63	مكونات الحي	7
63	تحليل مكونات الحي	1-7
64	الإطار المبني	1-1-7
66	أثر التغييرات على العمارة بصفة عامة	1-1-1-7
66	الواجهات	2-1-1-7
67	الفتحات على الواجهات	3-1-1-7
68	لون الواجهات	4-1-1-7
68	مداخل العمارات	5-1-1-7
69	أسطح العمارات	6-1-1-7
70	المحلات أسفل العمارات	7-1-1-7
70	الإطار الغير مبني	2-1-7
71	منافذ الحي	1-2-1-7
72	الطرقات	2-2-1-7
74	مواقف السيارات	3-2-1-7

75	ممرات الراجلين والأرصفة	4-2-1-7
76	المساحات الخضراء	5-2-1-7
77	مساحات اللعب	6-2-1-7
78	التأنيث العمراني	7-2-1-7
78	الشبكات	8-2-1-7
80	خلاصة	
81	تحليل إستمارة الإستبيان	8
81	اختيار العينة	1-8
81	معلومات تتعلق بالسكان	2-8
81	المستوى التعليمي لأرباب الأسر	1-2-8
82	عدد أفراد الأسرة	2-2-8
82	التركيب النوعي للسكان	3-2-8
83	أعمار أفراد الأسرة	4-2-8
84	مهنة رب الأسرة	5-2-8
85	مكان الإقامة السابق	6-2-8
86	سبب تغيير مكان السكن	7-2-8
86	حالة السكن السابق	8-2-8
87	العلاقات مع الجيران	9-2-8
88	الأسئلة المتعلقة بالجانب التصميمي	3-8
88	الجانب الفيزيائي للعمارة	1-3-8
88	التغييرات على مستوى المسكن	1-1-3-8
89	سبب التغيير الذي أجري عل المسكن	2-1-3-8
89	الشرفة كعنصر جمالي في العمارة	3-1-3-8
90	كيفية استغلال الشرفة	4-1-3-8
91	المظهر الخارجي للعمارة	5-1-3-8
91	جانب المجال الخارجي للعمارة	2-3-8
91	التغيير على مستوى المجال الخارجي القريب من السكن	1-2-3-8
92	التعرض المعارضة أثناء التغيير	2-2-3-8
92	ترتيب الفضاءات الخارجية المشتركة التي يحتاجها السكان حسب الأولوية حسب الأولوية	3-2-3-8
94	حالة الفضاءات	4-2-3-8
94	العناصر المشوهة للحي	5-2-3-8
95	الجهات المسؤولة عن تشوه الحي	6-2-3-8
96	قضاء اوقات الفراغ	7-2-3-8
97	الرضا عن السكن في الحي	8-2-3-8

97	الجانب التسييري	3-3-8
97	المسؤول عن نظافة وصيانة المساحات الخارجية للعمارات وواجهاتها	1-3-3-8
98	هل توجد لجنة الحي	2-3-3-8
99	اللجوء في حالة النزاع مع الجيران	3-3-3-8
99	مدى علم السكان بالقوانين التي تمنع التغييرات في الواجهات والمساحات الخارجية.	4-3-3-8
100	قيام الديوان (OPGI) بعملية إعلام وتوعية للسكان	5-3-3-8
101	وجود لجنة لمتابعة التغييرات	6-3-3-8
102	خلاصة تحليل الاستثمار	
104	تحليل دفتر الشروط المتعلقة بالتصميم	9
105	تحديد المقابلات وتحليلها	10
112	التأكد من صحة الفرضيات	11
115	توصيات وإقتراحات	
119	خاتمة	

فهرس الجداول

الرقم	العنوان	الصفحة
الفصل الأول		
01	السكنات الجاهزة والسكنات في طور الانجاز	10
02	البرامج السكنية الحضرية والريفية لفترة 1970-1973	11
03	يبين انجاز السكن الاجتماعي في الجزائر من 1999-2010	22
الفصل الثالث		
01	درجة حرارة المدينة في كل فصل وشهر	50
02	كمية التساقط الشهري و الفصلي بـ مم	51
03	التطور السكاني لبلدية المنصورة	52
04	التركيب النوعي لبلدية منصورة سنة 2008	53
05	التركيب العمري للسكان حسب الفئات العمرية لبلدية المنصورة سنة 2008	54
06	تطور الفئة النشطة خلال الفترة من 1998 إلى 2008	55
07	تطور الحضيرة السكنية بين 1987 و 2008	56
08	يبين معدل شغل المسكن سنة 2008	56
09	تطور المساكن الاجتماعية الإجارية	57
الفصل الرابع		
01	خصائص السكنات الاجتماعية الإجارية بالحي	62
02	مكونات الحي	63
03	جدول المساحات	65
04	مساحة الفضاءات	71
05	المستوى التعليمي لأرباب الأسر	81
06	عدد الأفراد في الأسرة	82
07	التركيب النوعي للسكان	83
08	الفئات العمرية للسكان	83
09	مهنة أرباب الأسر	84
10	مكان إقامة السكان السابق	85
11	سبب تغيير المسكن	86
12	حالة السكن السابق	86
13	العلاقات مع الجيران	87
14	التغييرات على مستوى المسكن	88
15	سبب التغيير على المسكن	89
16	الشرفة كعنصر جمالي في العمارة	89
17	كيفية استغلال الشرفة	90

90	المظهر الخارجي للعمارة	18
91	التغيير على مستوى المجال الخارجي القريب من السكن	19
92	المعارضة أثناء التغيير	20
92	ترتيب الفضاءات	21
94	حالة الفضاءات	22
94	العناصر المشوهة للحي	23
95	الجهات المسؤولة عن تشوه الحي	24
96	قضاء أوقات الفراغ	25
97	الرضا عن السكن في الحي	26
97	المسؤول عن نظافة وصيانة المساحات الخارجية للعمارات وواجهاتها	27
98	وجود لجنة الحي	28
99	اللجوء في حالة النزاع مع الجيران	29
99	مدى علم السكان بالقوانين التي تمنع التغييرات في الواجهات والمساحات الخارجية	30
100	قيام الديوان (OPGI) بعملية إعلام وتوعية للسكان	31
101	وجود لجنة لمتابعة التغييرات	32
105	الأسباب الرئيسية لتدهور السكن الاجتماعي الإيجاري	33
106	مراقبة السكنات بعد الاستعمال	34
106	التنسيق بين الهيئات المتدخلة في الحي	35
106	المصلحة المكلفة بعملية التنظيف والصيانة داخل الأحياء	36
107	مصادر تمويل عملية التنظيف والصيانة	37
107	الهيئات المسؤولة عن صيانة العناصر	38
108	المراجع القانونية التي تضبط تدخل الهيئات في الحي	39
109	المعايير المعتمدة في تصميم السكن الاجتماعي الإيجاري وعلى الخصوص المجال الخارجي	40
109	مدى تدعيم المعايير بقوانين	41
109	الأخذ بعين الاعتبار عادات و تقاليد المجتمع أثناء عملية التصميم	42
110	عملية توعية السكان بالقوانين	43
110	دفع السكان لحقوق الصيانة	44
111	رأي الهيئات في استغلال بعض السكان للفضاءات الموجودة بالقرب من مساكنهم	45
111	الطريقة الأمثل لردع السكان في مخالفة القوانين و التعليمات	46

فهرس الأشكال

الصفحة	العنوان	الرقم
18	أنواع السكن	01
23	المتدخلين في انجاز السكن الاجتماعي الايجاري	02
الفصل الثاني		
30	مراحل السياسة المتبعة في التسيير	01
الفصل الثالث		
50	درجة الحرارة الفصلية والشهرية	01<
51	المنحنى البياني للتساقط الشهري و الفصلي	02
52	تطور السكان حسب السنوات	03
54	التركيب النوعي لبلدية منصوره سنة 2008	04
الفصل الرابع		
81	المستوى التعليمي لأرباب الأسر	01
82	عدد الأفراد في الأسرة	02
83	التركيب النوعي للسكان	03
84	التركيب العمري للسكان	04
85	مهنة أرباب الأسر	05
85	مكان الإقامة السابق	06
86	سبب تغيير المسكن	07
87	حالة السكن السابق	08
87	العلاقات مع الجيران	09
88	التغييرات عل مستوى المسكن	10
89	سبب التغيير على المسكن	11
89	الشرفة كعنصر جمالي في العمارة	12
90	كيفية استغلال الشرفة	13
91	المظهر الخارجي للعمارة	14
92	التغيير على مستوى المجال الخارجي القريب من السكن	15
93	ترتيب الفضاءات حسب الأولوية	16
94	حالة الفضاءات	17
95	العناصر المشوهة للحي	18
95	الجهات المسؤولة عن تشوه الحي	19
96	قضاء أوقات الفراغ	20
97	الرضا عن السكن في الحي	21

98	المسؤول عن نظافة وصيانة المساحات الخارجية للعمارات وواجهاتها	22
99	اللجوء في حالة النزاع مع الجيران	23
100	مدى علم السكان بالقوانين	24
100	قيام الديوان (OPGI) بعملية إعلام وتوعية للسكان.	25
101	وجود لجنة لمراقبة التغييرا	26

فهرس المخططات

الصفحة	العنوان	الرقم
الفصل الثالث		
46	موقع مدينة المنصورة	01
48	مراحل توسع المدينة	02
49	تضاريس المدينة	03
الفصل الرابع		
60	موقع الحي من المدينة	01
61	نمط السكنات بالمحيط المجاور	02
62	التجهيزات بالمحيط المجاور	03
63	الإطار المبني و الإطار الغير مبني	04
64	الإطار المبني وتموضع البنايات	05
65	المخطط التفصيلي للسكنات	06
66	أهم التغييرات على المسكن	07
68	مداخل العمارات	08
71	الإطار الغير مبني	09
72	منافذ الحي	10
72	الطرق المهيكلة للحي	11
74	مواقف السيارات	12
	المساحات الخضراء	13

فهرس الصور

الصفحة	العنوان	الرقم
67	واجهه أمامية للعمارات	01
67	واجهه خلفية للعمارات	02
67	التغيير في الشرفات	03
67	التغيير في الشرفات	04
68	لون الواجهات	05
69	حالة المداخل	06
69	حالة المداخل	07
69	أسطح العمارات	08
70	المحلات وحالتها بالحي	09
70	المحلات وحالتها بالحي	10
73	الطرق في الحي	11
73	الطرق في الحي	12
74	الركن العشوائي للسيارات	13
74	الركن العشوائي للسيارات	14
75	حالة ممرات الراجلين	15
75	حالة ممرات الراجلين	16
77	مخالفات على المساحات الخضراء	17
77	مخالفات على المساحات الخضراء	18
77	حالة الأرجوحات	19
78	تدهور أعمدة الإنارة	20
79	إستعمال الصهاريج لتغطية نقص التزود بالماء الشروب	21
79	ركود مياه الأمطار	22

يعتبر السكن ضرورة ملحة لحياة الإنسان، فقد كان تطوره تبعا للتغيرات التي عرفت بها الحياة الاجتماعية، ووفقا لتراكم المعارف والتجارب المكتسبة، فالإكتشافات العلمية في مختلف الميادين أدت إلى ترقية الحياة الاجتماعية من المغارات والكهوف التي تقيه من الظروف الطبيعية القاسية، إلى احتياج اجتماعي أساسي، حيث يرتبط المسكن بالحي والحياة بالمدينة والسكن يتعدى مفهومه البسيط والذي يتألف عادة من الجدران والسقف، ليصبح ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة؛ ومع مرور الوقت زاد الطلب على السكن في المدن نتيجة الزيادة الديمغرافية والهجرة الريفية في مختلف مدن العالم الأمر الذي استدعى من السلطات العمومية التدخل لاحتواء الأزمة عن طريق سياسة السكن الجماعي بمختلف أنواعه وخاصة السكن الاجتماعي الإيجاري والذي يخضع لقوانين وقواعد تضبطه وتنظمه وتسيره.

والجزائر 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 والنزوح الريفي الجماعي وكذا عملية التحول الاجتماعي من العائلة الممتدة إلى الأسرة النووية (تغيير خصائص المجتمع) كل هذه العوامل مجتمعة كان لها الأثر في أزمة السكن الحادة، حيث أصبح السكن يشكل مشكلة حقيقية بالنسبة للسلطات والسكان على حد سواء لما يحمله مفهومه من تعقيد وإبهام، يضاف إليه الضغط الديمغرافي وما 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 والكم، أين لجأت إلى السكن الاجتماعي الجماعي وخاصة الإيجاري كنمط مستورد غريب عن قيم وثقافة المجتمع بهدف القضاء على الأزمة وبغض النظر عن النوعية والجودة في السكن والتي لا يتم الكشف عنها إلا عن طريق معرفة وجهة نظر المستعمل الغائب تماما عن مسار عملية إنتاج السكن الذي لا يمكن وصف دوره إلا كمستهلك في آخر العملية.

وقد سن المشرع الجزائري ترسانة قانونية في تصميم السكن وتنظيمه و السهر على تسييره تسييرا حسنا وكذا المحافظة على الوجه اللائق للعمارات كيفما كانت خاصة أو عمومية، كالمرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 26 شوال عام 1431 الموافق ل 5 أكتوبر سنة 2010، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفية منح هذه المساعدة، و المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري .

وهناك قوانين أخرى سنتطرق إليها من خلال دراستنا للقوانين التي تمنع المساس بواجهات السكنات وأخرى تبين كيفية تهيئة المساحات المرفقة بالسكنات الاجتماعية..... إلخ. ومن هذا المنطلق كان موضوع دراستنا السكن الاجتماعي الجماعي و خاصة السكن الاجتماعي الإجاري بين القانون والتطبيق وذلك من خلال تطرقنا للقوانين المتعلقة بهذا النوع من السكن ومدى تطبيقها في أرض الواقع, وبالتحديد في مدينة المنصورة التي نالت نصيبها من هذه السكنات، و التي تعاني هي الأخرى مشاكل في مدى تطبيق القوانين، الأمر الذي أثر على الشكل العام للسكنات وكذا ممارسات الأفراد، حيث نلاحظ تفشي ظاهرة تشوهات الواجهات العمرانية و كذلك انعدام التهيئة للمساحات المرفقة للسكنات الاجتماعية الجماعية، و ذلك راجع للتغيرات التي يقوم بها السكان على مستوى السكنات الاجتماعية الجماعية وخاصة الإيجارية، والسبب يعود لغياب الرقابة و تطبيق القوانين الردعية من جهة ومن جهة أخرى عدم تماشي أنماط هذه السكنات مع عادات وهوية المجتمع لكون هذا النمط غريب عن مجتمعنا.

وقد تناول بحثنا خمس فصول و هي الفصل التمهيدي ويتضمن الإشكالية ،الفرضيات، الأهداف ، أسباب اختيار الموضوع و المنهجية ثم الفصل الأول ويحتوي على مفاهيم عامة كأنواع السكن، برامج السكن، السياسة السكنية في الجزائر والحظيرة السكنية في الجزائر، ثم الفصل الثاني ويتضمن القوانين المتعلقة بالسكن الاجتماعي الإجاري، ثم الفصل الثالث ويتضمن دراسة تحليلية للمدينة، الفصل الرابع ويحتوي تحليل مجال الدراسة، تحليل الاستمارة والمقابلة ثم التوصيات والاقتراحات فالخاتمة.

الفصل التمهيدي

مدخل عام

- ✓ الإشكالية
- ✓ الفرضيات
- ✓ أهداف الدراسة
- ✓ أسباب اختيار الموضوع
- ✓ منهج الدراسة المتبع

1- الإشكالية:

أصبح مفهوم السكن في منظور التنمية المستدامة يتعدى مفهوم المأوى المجرد 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 والدول¹، 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 تعقد مشكلة السكن و الإسكان الأمر الذي جعل الدول المتقدمة خاصة الأوروبية بتبني سياسة السكن الجماعي للتصدي لهذه الظاهرة والتي خصصت لها مجموعة من القوانين التي تلم بكل خصائصه المتعلقة بالإطار المبني والغير المبني 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 الاجتماعي الإجباري حيث يخضع هذا الأخير لمجموعة من القوانين التي تنظمه و تضبطه لكن هذه القوانين تبقى مجرد حبر على ورق و تتعرض لعدة اختراقات الأمر الذي انعكس سلبيا على هذا النوع من السكن وحال دون تحقيق النوعية.

ومدينة منصور من المدن الجزائرية التي نالت نصيبها من حصص السكن الجماعي الاجتماعي الإجباري، لكنها تعاني مجموعة من المشاكل جراء التلاعب بالقوانين وضعف الصيانة و التسيير وهذا ما يظهر على الشكل الخارجي للعمارات من تشوهات و تغيير للفتحات أو المساحات الخارجية التي ينعلم فيها العنصر الأخضر ومساحات لعب الأطفال أو حتى انعدام التهيئة المخصصة لذوي الاحتياجات الخاصة ومن هنا تتبادر إلى أذهاننا التساؤلات التالية:

● ماهي القوانين المتعلقة بالسكن الجماعي الاجتماعي الإجباري وما مدى تطبيقها؟

(1) لمياء بولجرم: السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة، دعم للطبقة المتوسطة و تفعيل للترقية العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية، 2006، ص. 1.

الفصل التمهيدي.....مدخل عام

- هل للسكان علاقة بتدهور المجال؟
- ماهي الأسباب الرئيسية التي حالت دون تطبيق القوانين المتعلقة بالسكن الجماعي الاجتماعي الإجاري؟

2- الفرضيات:

- نقص القوانين و ضعف الرقابة أدى إلى عدم تطبيقها.
- عدم احترام السكان للقوانين و المعايير التي تضبط المجال أدى إلى تدهوره.
- ضعف تسيير المجال السكني أدى إلى عدم التوافق بين المجال المصمم واستعمالاته.

3- الأهداف:

- معرفة القوانين المتعلقة بالسكن الجماعي الاجتماعي.
- مدى تأثير السكان على نوعية المجال ومدى احترامهم للقوانين.
- استخلاص أهم الاختلالات الموجودة في تطبيق هذه الصيغة من السكن و تحليل مدى تأثيرها على تنظيم المجال الحضري .

4- أسباب اختيار الموضوع :

هناك بعض الأسباب التي جعلتنا نختار موضوع "السكن الجماعي الاجتماعي الإجاري بين القانون و التطبيق" منها الدوافع الذاتية و الرغبة في تناول موضوع له علاقة بالسكن، بالإضافة إلى تعدد القوانين المتعلقة بالسكن الجماعي الاجتماعي و التي هي غير مطبقة في ارض الواقع بالنظر إلى الدور الذي تلعبه في تحسين المجال.

5- منهج الدراسة :

لدراسة موضوع السكن الجماعي الاجتماعي الإجاري بين القانون و التطبيق، وللوصول إلى الأهداف المرجوة سوف نتبع المنهج الوصفي التحليلي للظاهرة المذكورة وذلك بوصفها و محاولة معرفة أسبابها باستعمال الوسائل التالية:

المعاينة الميدانية: اعتمدنا بشكل كبير على الزيارة الميدانية للحي لتحديد مختلف المشاكل. الاستمارة: وهي موجهة للسكان.

المقابلة: وهي من التقنيات المستعملة في البحث عند جمعنا للمعلومات و البيانات التي لا يمكن الحصول عليها من الاستمارة و الملاحظة لأنها تتميز بدرجة عالية من الدقة والموضوعية وهي موجهة لمسيري السكن الاجتماعي لمعرفة مدي تطبيق القوانين. مخططات: تساعدنا على تحديد و تحليل مختلف المعطيات الخاصة بالموضوع. الوثائق: كتب، مذكرات سابقة، انترنيت.

الصور الفوتوغرافية : وهي عنصر مكمل للملاحظة و تساعدنا على التحليل.

* جانب ميداني :

- استخدام أدوات الدراسة لجمع المعلومات و تحليلها .

الفصل الأول

مفاهيم عامة

✓ تمهيد

✓ مفاهيم ومصطلحات

✓ السياسة السكنية في الجزائر

✓ السكن الاجتماعي في الجزائر

✓ أنواع السكن الاجتماعي في الجزائر

✓ السكن الإجمالي الإيجاري

✓ المتدخلون في إنجاز السكن الاجتماعي الإيجاري

✓ تسيير السكن الاجتماعي الإيجاري

✓ مراحل إنجاز السكن الاجتماعي الإيجاري

✓ خلاصة

تمهيد:

قبل الخوض في أي دراسة معمقة ودقيقة يجب المرور بجانبها النظري، حيث يتم التطرق فيه إلى مختلف المفاهيم والمصطلحات التي لها علاقة وثيقة بموضوع تلك الدراسة وهذا للتعلم في فهم موضوع البحث واستيعاب أحسن العناصر المكونة له وكذلك تسهيل الدراسة التطبيقية وتوجيهها وفق منهجية مسطرة.

1- المفاهيم والمصطلحات عامة

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 وعنصرها 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 النفسية.²

وفي 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 والوسط الاجتماعي، وهو يصنع نموجا من الانسانية.⁴

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

¹. J.E. HAVEL, habitat et logement, presse universitaires de France, France, 1968, P. 10

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

³. Nevitt Adam Adela, The economic problem of housing, Ed Land, Me camillion, England 1975, P. 189.

⁴ أحمد صبور: المعرفة و السلطة في المجتمع العربي، مجلد 3، مكتبة الحياة، بيروت، سنة 1959، ص.59.

الفصل الأول: مفاهيم عامة.....

للعديد من العلاقات الأسرية، حيث يعيش الفرد علاقات حب و ود تجاه مسكنه ومن يشاركونه المسكن وبهذا يكون اتجاهه خصوصية ومميزات هندسية تعزز ملامح الألفة بين أفراد الأسرة فيه.¹

3-1- 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"؛ و يتميز 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).²

4-1- مفهوم القانون:

يقصد به مجموعة القواعد التي تطبق على الأشخاص في علاقاتهم الاجتماعية ويفرض عليهم احترامها ومراعاتها في سلوكهم بغية تحقيق النظام في المجتمع³

القانون يعبر عن مجموعة القواعد القانونية التي تنظم حياة المجتمع وسلوك الأشخاص فيه وهذه القواعد تنظم أموراً مدنية أو تجارية أو جزائية أو غيرها.

5-1- تعريف السياسة السكنية:

نستطيع أن نعرف السياسة السكنية على أنها " عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبنات و الموضوعات 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 ".⁴

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

¹ الشيخ أحمد رضا: معجم فن اللغة العربية، المجلد2، مكتبة الحياة، بيروت، سنة 1959، ص.57.
² دحوح جمال: تفسير الفضاءات الحضرية داخل المجمعات السكنية الجماعية الاجتماعية، حالة 500 مسكن بالمسيلة، 2001، ص.81.

³ ويكيبيديا الموسوعة الحرة.

⁴ AIT AMMAR Karim, Le financement de la construction de logement en Algérie, mémoire fin d'étude, école national d'administration, 2001, P14.

الفصل الأول:.....مفاهيم عامة

المدن يقطنون الأحياء القديمة التي تعرف بالقصبة وهي الأحياء العتيقة التي تجدها خاصة في الجزائر العاصمة وقسنطينة وتلمسان وهي بناءات من النوع التقليدي. أما سكان الأرياف والجبال فكانوا يعيشون ظروفًا سكنية وصحية سيئة نظراً 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 الأحياء الراقية.

2-1-2- سياسة السكن في الجزائر بعد الاستقلال¹:

أ- الفترة 1962-1966:

لقد عرفت عملية إنجاز السكنات في الجزائر توقفاً 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 ضامنة 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 إنجاز أكثر من 7500 سكن جديد في المدن وأكثر من 350 سكن في الأرياف حتى تخلق بذلك توازن بين الريف والمدينة وتتمثل أساساً في:

• برنامج سكنات من نوع هياكل :

بعد الاستقلال من بين أوائل عمليات تدخل الدولة في قطاع السكن، (تمثل في إتمام إنجاز السكنات التي لم يتم بعد إتمام عملية إنجازها أي السكنات قيد التنفيذ الذي يطلق عليها اسم هياكل هذه البرامج تمثلت في 16661 سكن وحدد تاريخ إتمامها سنة 1977م².

• 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 الجزائرية³.

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 إنجازها من طرف السلطات الفرنسية حيث حددت الإيجارات المدفوعة من طرف المواطنين بمبالغ رمزية ومدعمة نظراً لأن الإيجار الحقيقي لا يتناسب مع القدرة

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

² مؤذن عبد القادر وزملاؤه: إشكالية السكن الاجتماعي الإيجار بين يمينيون مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة ، تخصص تسيير مدينة، 2011، ص.9.

³ مرجع سابق لمؤذن عبد القادر وزملاؤه، نفس الصفحة.

الفصل الأول: مفاهيم عامة

المعيشية للمواطن الجزائري، قدر حجم هذه البرامج بـ 8308 سكن، وتم توزيعها كليا سنة 1975م¹.

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 بـ: 38000 سكن. تسطير البرنامج السكني قدرت تكلفته بـ: 100 مليون دينار جزائري ينجز على مدى ثلاث سنوات ويخص إنجاز 10500 سكن.

الجدول رقم (01): السكنات الجاهزة والسكنات 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 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 بـ: 2373 سكن ريفي وبقي 10083 سكن في طور الإنجاز منها 5273 سكن انطلق فيها وأكثر من 4810 سكن مبرمج فقط.²

وهذا ما يعكس السلطات الجزائرية لن تستطيع أن تتجز ما سطر خلال المخطط الثلاثي وتبقى نسبة السكنات مقارنة بسكنات في طور الإنجاز أو الغير 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.

¹ مرجع سابق لمؤذن عبد القادر وزملاؤه، نفي الصفحة.

² المرجع السابق لفنايد البشير.

الفصل الأول: مفاهيم عامة

ورغم المجهودات المبذولة من طرف الدولة، بقيت وتيرة التوزيع السنوي المتوسط أدنى من الاحتياجات المتزايدة.

وأما فيما يخص جانب توزيع السكنات فقد قدرت ب3.2 مرة مقارنة بوتيرة التوزيع في المراحل السابقة.

وهذا لفقدان في التوزيع الكمي، ساعد على التموضع الكثيف للسكان الريفيين في المدن القصديرية، في ضواحي المدن الكبرى.

الجدول رقم (02): البرامج السكنية الحضرية والريفية لفترة 1970-1973.

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

المصدر: وزارة التخطيط

ث- الفترة الممتدة ما بين 1974-1977: المخطط 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 1980-1985: المخطط 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 تلبي كل الاحتياجات فاضطرت إلى اتخاذ تدابير جديدة تمثلت أساسا في خلق ما يعرف بالترقيات العقارية "Lapromotion immobilière" والهدف من هذا البرنامج طموح جدا حيث يصبوا إلى حجم توزيع 700.000 سكن على المخطط المنجز وخصوصا 407.000 سكن كانت قد وزعت 60% حجم خاص وقد أثبتت الميزانية المتوازنة في عدة مرات ضعف هذا القطاع

ج- الفترة الممتدة ما بين (1985-1990) المخطط 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 .

الفصل الأول..... مفاهيم عامة

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 و35600 سكن أحتفظ بها .وكهدف خلال هذه الفترة هو توزيع 54200سكن.

خ-المرحلة الممتدة ما بين 1990-1994:

حسب الجريدة الرسمية 76 الصادرة في 1997 التي تقييم الحصيلة المادية لانجاز المساكن الاجتماعية خلال سنتي 1992 و1994 بلغت نسبة تحقيق الأهداف المرجوة من حيث الانطلاق والانجاز درجة عالية ،ففي سنة 1992 شرع في بناء 38342 مسكنا باختلاف أنواعها من بين 39585 مسكن المقررة أي بنسبة 96.8%، وفي عام 1994 ارتفعت تقديرات الانطلاق هذه بصفة ملموسة لتصل إلى 73782 مسكن أي بنسبة 62.5 وهي نسبة اقل أهمية نسبيا بالمقارنة مع سنة 1992.

أما من حيث تسليم السكنات تعد سنة 1992 أحسن 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 1994 بحيث لم تسجل إلا تسليم 37585 مسكنا من جملة 63705 مسكنا 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 بـ98.80%.

غير أنه 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 العقارية سنة 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

¹ موقع مجمع العمران

² نفس المرجع السابق لمجمع العمران

ذ-المرحلة الممتدة ما بين 1999-2005:

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 ملاقاتها لتحقيق هذا المشروع الضخم.

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

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

3-1- 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 الإيجاري
- السكن الريفي
- السكن التطوري
- السكن الاجتماعي التساهمي

3-1-1- السكن الاجتماعي الإيجاري:

يقصد بالسكن العمومي الإيجاري في مفهوم المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي سنة 2008، السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة، أو التي لا تتوفر على أدنى شروط الحياة.

¹ de l'habitat.dzwww.minstre

² مجلة السكن والعمران.

الفصل الأول..... مفاهيم عامة

كما يمكن استعمال السكن الاجتماعي الإيجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة.¹

3-1-2- السكن الريفي:

يأتي مشروع السكن الريفي بعد عملية النزوح الريفي التي شهدتها البلاد جراء الأزمة الأمنية، إذ أدى غياب الأمن وشعور الآلاف من العائلات بأنها مهددة في أرواحها إلى خلق وضع من الفوضى تمثل في ظهور بنايات الصفيح على مشارف المدن و بروز تجمعات سكنية انعدمت فيها أدنى ضروريات الحياة. وقد أدى ذلك كله إلى خلق وضع اجتماعي مزمري زاد من المتاعب الاجتماعية و الصحية للسكان، و في بعض الأحيان تسبب في تداعيات، أمنية حيث خلقت هذه التجمعات السكنية الفوضوية وضعيات استحال التحكم فيها أمنيا بسبب انتشار الجريمة بشتى أنواعها نظرا لتراكمات عدة حيث كانت طبيعة السكن الهش ملاذا آمنا لمروجي المخدرات. و قد عجلت هذه الأوضاع إلى دفع السلطات العمومية بالتفكير جليا في خلق مشروع السكن الريفي. هذا البرنامج السكني ازدواجي التسيير، إذ تشرف عليه وزارتا الفلاحة والسكن والعمران اللتان تعملان على إعطاء الأولوية لسكان الأرياف لوضع حد لظاهرة النزوح الريفي أين توفر لهم كل ضروريات الحياة خاصة التغطية الصحية و الصرف الصحي والماء و الكهرباء إضافة إلى المرافق الاجتماعية الترفيهية المتنوعة فضلا عن ذلك يوفر لهم الأمن بمنح حصة لأفراد القوات النظامية المختلفة ممن يرغبون في السكن بالريف و المنحدرين عادة من أوساط ريفية.²

المستفيدون :

يؤهل الاستفادة بالدعم الخاص للبناء الريفي الأشخاص الطبيعيون الذين ينخرطون في مختلف برامج المخطط الوطني للتنمية الفلاحية أو الذين يمارسون نشاط في الوسط الريفي حسب الشروط التالية :

- لم يستفيدوا من تنازل عن مسكن تابع للقطاع العمومي ولم يحصلوا على أية إعانة للسكن.
- عدم امتلاك بناية مخصصة للسكن في حالة بناء مسكن جديد .
- امتلاك مسكن في الوسط الريفي في حال طلب الإعانة لتوسيع أو تهيئة مسكن موجود .
- **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 فان السكن التطوري هو السكن القابل للتوسع³

-المستفيدون و شروطهم:

¹ المرسوم التنفيذي رقم 142-08 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008.
² مداخلة في إطار السكن بالجزائر للسيد زنين نوري -رئيس جمعية العربي بن امهيدي في 20 اوت 2008.
³ د/نوبيات براهيم والسعودي هاجر، مداخلة بعنوان دراسة نقدية للترقية العقارية من خلال تنوع البرامج السكنية في الجزائر.

الفصل الأول.....مفاهيم عامة

هذا النوع من السكن موجه لفائدة الفئات ذات الدخل الضعيف والمتوسط، كما يمكن أن يمس سكان الأحياء الفقيرة، والفوضوية، المنكوبة، على أساس المعايير التالية:

- الدخل (ضعيف أو متوسط).
- الاستفادة (أن لا يكون قد استفاد من السكن الاجتماعي أو غيره).
- الوضعية الحالية لمسكنه (جيدة ،متوسطة ،رديئة).

3-1-3- السكن الاجتماعي التساهمي:

تعريفه: هو إحدى برامج السكن الموجهة للفئات ذات الدخل المتوسط من أجل الحياة على الملكية وذلك بتنوع مصادر التمويل ويرتكز أساسا على تركيبة مالية مشتركة بين المستفيد وإعانة الدولة.

أو هو مسكن يتم انجازه أو شراؤه بإعانة مالية تمنحها الدولة تسمى الإعانة للحصول على الملكية وذلك وفق المرسوم التنفيذي 308 المؤرخ في 1994/10/04 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني لتمويل السكن (LNC) في إطار الدعم المالي للأسر.

- خصائصه :

- يمكن انجازه في إطار برنامج مسكن جماعي ،نصف جماعي أو فردي.
- يحدد البرنامج الجماعي والنصف الجماعي بنصفه أو 50% على شكل شقق بثلاث غرف والنصف الآخر بأربع غرف .
- يوجه للفئة متوسطة الدخل والتي يمكنها المساهمة أو المشاركة في تمويل المسكن مع الاستفادة من إعانة مالية حسب الدخل.

- شروط الاستفادة منه :

- عدم استفادة المترشح وزوجه من سكن من الحظيرة العقارية أو من إعانة مالية موجهة للسكن.
- عدم ملكية بناء مخصص للسكن .
- دخل المستفيد لا يتعدى (05) أضعاف الدخل الوطني الأدنى المضمون.

3-1-4- البيع بالإيجار:

يمثل هذا النوع من السكن جزءا من عروض السكن الذي تم تأسيسه عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في أفريل 2001 المحدد لشروط وكيفيات الشراء في إطار بيع السكنات المنجزة من الأموال العمومية عن طريق تأجيرها.

وتعتبر عملية البيع بالإيجار طريقة للحصول على سكن مع اختيار مسبق لامتلاكه عند انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد.

ويستهدف هذا النوع من السكن الطبقات المتوسطة الدخل من المواطنين الذين لا يتعدى مستوى دخلهم خمس (05) مرات الأجر الأدنى المضمون وبالتالي يتعلق الأمر بالمواطنين

الفصل الأول.....مفاهيم عامة

الذين لا يمكنهم الحصول على السكن الاجتماعي المخصص للمعوزين بالدرجة الأولى ولا الترقوي لارتفاع سعره .

خصوصيات سكن البيع بالإيجار:

- يجب أن تدعم عمليات الترقية العقارية السكن من النوع الجماعي أو النصف جماعي خاصة المناطق الحضرية.

- وتعتبر العمليات الترقية الخاصة بالسكن عمليات تجارية .

- شروط الترشح:

- عدم استفادة المترشح و زوجه من مسكن من الحظيرة العقارية أو لإعانة مالية .

- عدم امتلاك مسكن خاص.

- لم يتحصل على سكن في إطار البيع بالإيجار.

- الإجراءات:

- يقدم طلب شراء مسكن إلى وكالة تحسين السكن وتطويره .

- تقديم دفعة مالية تقدر ب25% على الأقل من ثمن المسكن .

- يتم تسديد الباقي على شكل دفعات لا تتعدى 20 سنة.

3-1-5- الترقيات العقارية:

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

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

المرقين العقاريين سواء خواص كانوا أو عموميون تكاليف بناء المساكن تكون من أموالهم الخاصة أو باقتراض من إحدى المؤسسات المقرضة بضمان المشاريع المنجزة على أن يتم التسديد عند بيع المسكن.¹

- خصائصها :

- توجه للفئة الميسورة الحال القادرة على تسديد مبالغ معتبرة طلبا لنوعية مميزة من المساكن.

- توفير الوقت للمستفيد بتوفير مسكن ملائم لا يحتاج إلى انتظار انجازه و الوقوف على مختلف مراحل الانجاز.

- يتمتع المرقى بحرية أكبر في اختيار مواد البناء والتصاميم المميزة لأن مشكلة السعر لا تطرح بشكل كبير .

¹ (اقتباس من موضوع السكن الترقوي لسنة أولى ماجيستير من إعداد صغيري جمال و بن عطية محمد

-المستفيدون:

يمكن لكل شخص أو هيئة اقتناء مساكن الترقيات العقارية إذ كان بإمكانه دفع ثمنه دفعة واحدة أو على شكل دفعات.

- أنواعها:

3-1-5-1 الترقيات العقارية الخاصة:

في قانون مارس 1986 خاص بالترقية العقارية تعطي الإمكانية لكل شخص معنوي أو طبيعي لانجاز عقارات استعمالها الأساسي هو السكن والمخصص للبيع أو لكرء وهي عناصر تشجيعية تتمثل في¹:

أ . إمكانية شراء الأراضيات لدى البلديات.

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

ج. إنشاء ضريبة واحدة ملائمة

3-1-5-2-الترقيات العمومية:

الترقية العمومية تنجز عن طريق الوسيط المتمثل في متعاملين: المؤسسة العمومية للسكن العائلي (E.P.L.F) وديوان الترقية والتسيير العقاري (O.P.G.I) المكلف بإنجاز وتسيير برامج السكن المخططة المخصصة للبيع أو للكرء. وبعد إلغاء هذا القانون (07-86) بسبب عدم قدرته لإستجابة الأهداف التي سطرت لإنشاء سكنات ترقوية وأثبت محدوديته وقد سجل إنجاز 12000 مسكن فقط في سنة 1992.

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

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

3-1-6-التجزئة الترابية:

هي عبارة عن مساحة عقارية مقطوعة من حيز فيزيائي تابع لمنطقة حضرية ما².

¹ مرجع سابق لبن عطية وزميله.

² صادي احمد وزميلة ، تهيئة تجزئة ترابية في المدن الصحراوية مذكرة تخرج ، سنة 2007.

-أنواع التجزئات الترابية:

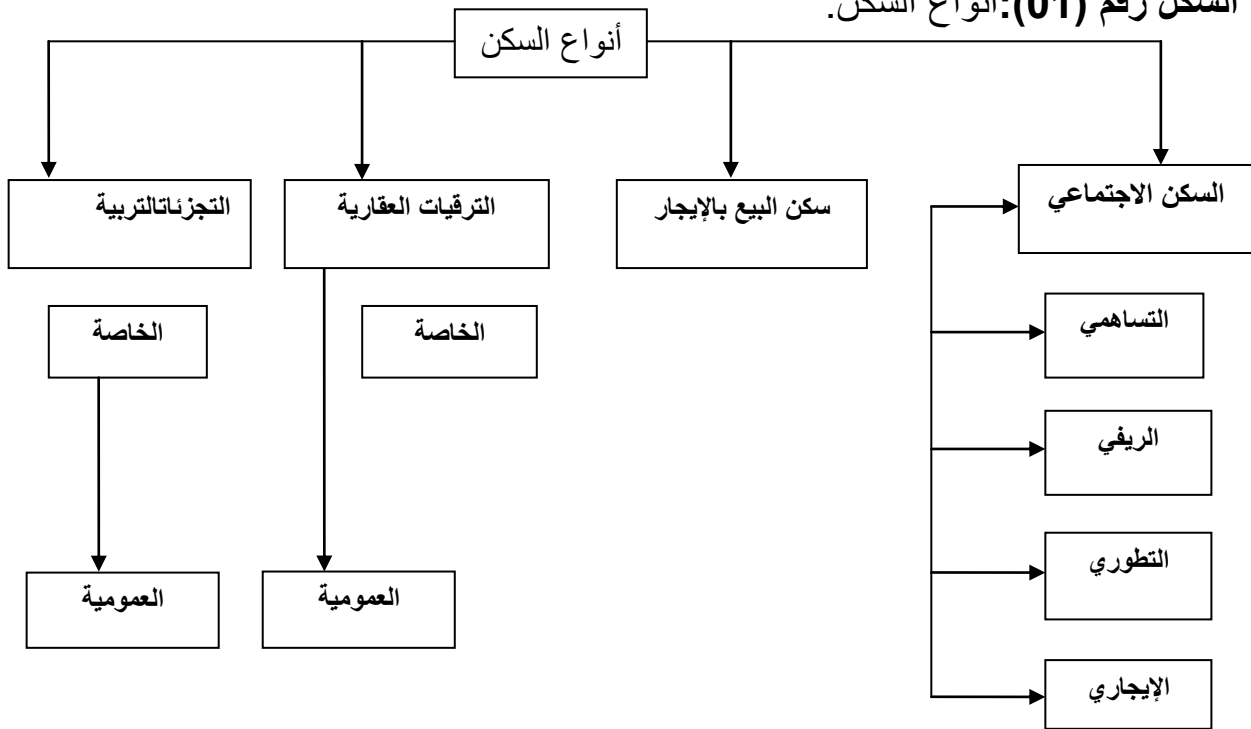
3-1-6-1- تجزئات ترابية ذات طابع عمومي :

وهي عبارة عن تقسيم أرضية قابلة للتعمير إلى قطعتين أو أكثر بمساحات متساوية تتراوح ما بين 150م- 300م بحيث تكون هذه القطع الأرضية مخصصة للبناء الذاتي في إطار البناء الفردي .

3-2-6-1- تجزئات ذات طابع خاص:

أي أن أرضية التجزئة ملك خاص لشخص أو عائلة تقوم بتقسيمها لغرض البناء، أما من الناحية القانونية هي كل تقسيم عقاري مخصص أو معدل.

الشكل رقم (01):أنواع السكن.



المصدر: وزارة السكن والعمران.

4-السكن الاجتماعي الإيجاري:

4-1- تعريفه

يقصد بالسكن العمومي الإيجاري في مفهوم المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008 ، وهو السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية ، والموجه 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 .

الفصل الأول.....مفاهيم عامة

كما يمكن استعمال السكن الاجتماعي الإيجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة¹.

4-2- خصائص السكن الاجتماعي الإيجاري:

- التمويل من طرف الدولة .

- دخل المواطن محدود.

- يخضع إلى نمطية معينة فيما يخص المساحة المسكونة.

4-3- شروط منح السكن الاجتماعي الإيجاري:

وضعت بعض الشروط في المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008

حتى يكون المواطن مؤهل للحصول على السكن الاجتماعي الإيجاري وتتمثل فيما يلي:

- لا يملك عقارا ذا استعمال سكني ملكية تامة.

- لا يملك قطعة أرض صالحة للبناء .

- لم يستفد من سكن عمومي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار.

- لم يستفد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي.

- يجب أن يكون المستفيد مقيم منذ خمس (5) سنوات على الأقل ببلدية إقامته الاعتيادية.

- يجب أن يكون سن طالب السكن إحدى وعشرين (21) سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه.

4-4- تمويل السكن الاجتماعي الإيجاري :

بعد الاستقلال مباشرة تمت اتفاقية بين الجزائر وفرنسا بغية تمويل البرامج السكنية التي تركتها فرنسا في طور الإنجاز.

في سنة 1965 أوكلت مهمة تمويل برنامج السكن للخرينة العمومية الذي حدد في المخطط الثلاثي 1967-1969 للخرينة العمومية بمعدل فائدة يساوي 1% لكل سنة لمدة 40 سنة.

في 1970 ساهم الصندوق للتوفير و الاحتياط في تمويل المشاريع السكنية وكانت طريقة التمويل

- 50 % من قيمة البرنامج تتحملها خزينة الدولة، تعوض في مدة قدرها 30 سنة بمعدل فائدة تقدر بـ 4.75 % لكل سنة.

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

وفي سنة 1974 غيرت طريقة التمويل وأصبحت كالتالي:

¹ المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008

الفصل الأول.....مفاهيم عامة

- 75% من قيمة البرنامج تتكفل بها الخزينة العامة تعوض في مدة قدرها 40 سنة بمعدل فائدة يقدر بـ 1 % لكل سنة.
 - 25% من قيمة البرنامج يتكفلها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط تعوض في مدة قدرها 20 سنة وبمعدل فائدة يقدر بـ 4.75% لكل سنة.
 - في سنة 1979 أصبحت الخزينة العامة تتكفل بـ 100 % لتمويل البرامج السكنية مع مدة تعويض مقدرة بـ 01 % لكل سنة للخزينة العمومية.
 - ودامت هذه الكيفية مدة 10 سنوات أي حتى نهاية 1990 أين دخلت الجزائر مرحلة اقتصاد السوق والتي كان لها أثر على تكلفة السكن و ارتفاعها.
 - ونظرا لضخامة المبالغ اللازمة لتمويل قطاع السكن ، وأمام عجز الخزينة العامة أصدر قرار جديد حيث ابتداء من 01 يناير 1991 أصبح تمويل السكنات الاجتماعية يتكفلها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط تحت الشروط الآتية:
 - مدة التعويض 25 سنة.
 - نسبة الفائدة 06 % تتكفل الخزينة العمومية بـ 2 % منها على شكل فائدة علنا للقرض.
 - ضمان القرض من طرف الخزينة العمومية.
 - ابتداء من سنة 1991 تكفل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بالتمويل¹.
- 5- سياسة التمويل المتبعة في الجزائر:**

5-1- تعريف التمويل:

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

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

5-1-1- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:

في البداية اتجه الصندوق الوطني مباشرة إلى جمع الادخار على أساس دفتر التوفير من جهة وبواسطة شبكات البريد
من جهة أخرى وكان ذلك من سنة 1969 إلى غاية سنة 1970 معتمدا في المرحلة على جمع الادخار على الدفتر
والذي شهد تزايدا ضعيفا وكذا في منح القروض لفائدة الجماعات المحلية ، وحسب المشروع الأول لسنة 1970

¹ مجمع العمران.

الفصل الأول..... مفاهيم عامة

تم تعليق كل القروض التي منحت للأفراد ، وهذا من اجل تطبيق سياسة توفير خاصة بالمسكن وفي 17 ماي 1971 منح حق آخر للصندوق وهو حساب توفير جديد بالعملة الصعبة والذي و الذي يخص الزبائن المقيمين بالخارج وبعد هذه التطورات أقدمت عشرية الثمانينات بدديناميكية جديدة للصندوق وذلك بتوجهه نحو مهام جديد والذي جعله في خدمة الأفراد وتشجيع المبادرة الفردية في بناء السكنات . في سنة 1988 اختار الصندوق الوطني منح القروض خارج مجال السكن حتى ظهور قانون النقد والقروض لسنة 1990 .

والذي جاء بإصلاحات علي مستوى القطاع البنكي الذي أصبح منافسا للصندوق في مجال القروض العقارية ومنذ هذه السنة أخذ الصندوق على عاتقه تمويل مباشر للسكن وهذا دون دعم من الخزينة العمومية وذلك بنسبة 100% . وهكذا من خلال تطور الصندوق عبر السنوات جاء المنظوم رقم 97/01 لمجلس النقد والقرض لسنة 1997 . يقوم باعتماد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك وبما انه كان محتكرا لتميل قطاع السكن إلا انه لم يتمكن من تغطية جميع الطلبات على القروض ونجد ذلك في سنة 1999 حيث بلغ 5% من مجموع الطلب المغطي المعبر عنه من طرف المواطنين¹ .

5-1-2- الصندوق الوطني للسكن:

حدد هياكل الصندوق الوطني للسكن عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 145- 91 المؤرخ في 12 ماي 1991 والمعدل والمكمل عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 111-94 المؤرخ في 18 ماي 1990 . يقوم الصندوق الوطني للسكن بتقديم إعانات تستفيد منها العائلات داخل المحدود المتوسط عن طريق:- إعانات مالية-تمديد فترة تسديد الدين (القرض)-طبيعة وقيمة الامتيازات المقدمة من طرف الصندوق لها علاقة مباشرة مع نسب دخل العائلات .

5-2- مجهودات الدولة في مجال السكن:

قد عرفت المجهودات الجبارة في مجال السكن دفعا حاسما، مع البرنامج الخماسي من خلال انجاز مشروع المليون سكن الذي أطلقه رئيس الجمهورية، فقد سلم إجمالي 1.5 مليون سكنفي العشرية الماضية، مما سمح لأكثر من 8 ملايين من الاستفادة من السكن، وتجاوز المبلغ المالي المخصص للانجاز 1700 مليار دينار .

وينبغي التذكير بأن التزام الدولة المالي لفائدة قطاع السكن تميز بطابع اجتماعي، إذ أن صيغ السكن الاجتماعي الإيجاري والسكن الريفي هي التي استفادت من حصة الأسد من التمويل بنحو 75% من المساعدات ، وهذا يعني أن دعم الدولة موجه أساسا للفئة ذات الدخل الضعيف² .

¹ نوال زيتوني: إنتاج السكن في ظل اقتصاد السوق والآليات، الفاعلون والتكاليف، حالة جنوب غرب قسنطينة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، 2003، ص.24.

² مجلة السكن العدد. 03. مارس 2009.

جدول رقم (03): يبين انجاز السكن الاجتماعي في الجزائر من 1999-2010.

الفترة 2010-2006	الفترة 2004-2006	الفترة 1999-2003	نوعية المساكن
120000	88310		-السكن الاجتماعي الاجاري
215000	200112	2334594	-السكن الاجتماعي التساهمي
275000	5719	246772	حضري-ريفي
80000	25363	13513	-مساكن البيع
310000	25738	40287	-مساكن الترقيات
	345242	535157	المجموع
	81497	158692	سكنات فردية البناء الذاتي
1000000	426739	693849	المجموع الكلي

المصدر : وزارة السكن والعمران

3-5- المتدخلون في إنجاز السكن الاجتماعي الإيجاري¹:

صاحب المشروع: ويتمثل في ديوان الترقية والتسيير العقاري ودوره الربط بين مختلف المتدخلين.

المستشار التقني: ويتمثل في المهندس المعماري والذي يضمن الالتزام بالشروط التعاقدية

يقوم بالدراسات الأولية، المشروع الأولي، المشروع النهائي وإعداد ملفات المناقصات.

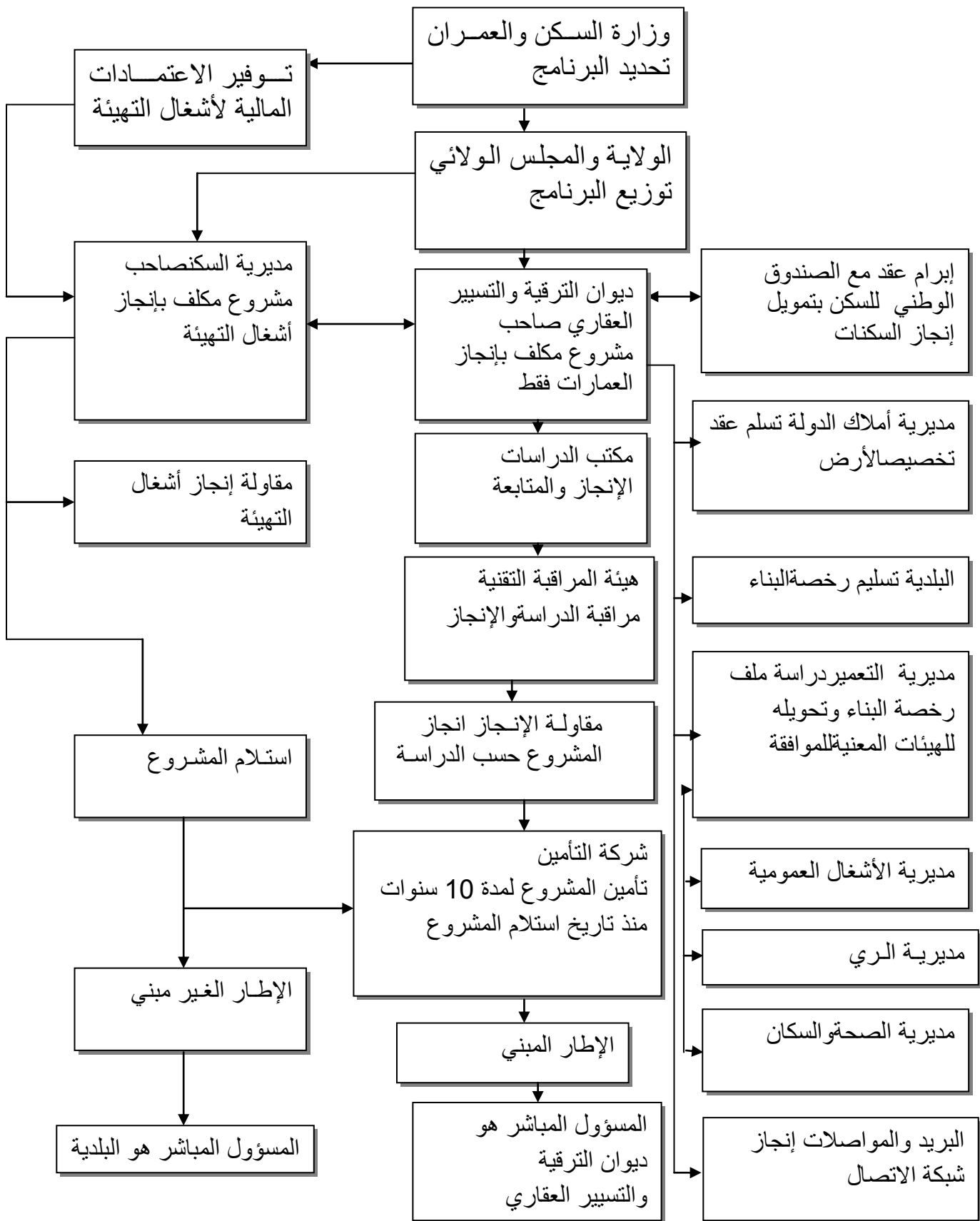
مقاوله الإنجاز: وتكون مؤسسة عمومية أو خاصة أو حتى أجنبية وهي تتكفل بالإنجاز.

تنظيم المراقبة: وتمثل هيئة المراقبة التقنية للبناء أو مكتب دراسات متخصص ودوره

المراقبة التقنية منذ انطلاق العملية حتى نهايتها و متابعة أشغال البناء.

¹ مصلحة البناء والتعمير لولاية برج بوعرييج 2009م.

الشكل رقم (02): المتدخلين في انجاز السكن الاجتماعي الإجاري.



المصدر : وزارة السكن والعمران

4-5- تسيير السكن الاجتماعي الإجاري :

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 الاجتماعي الإجاري ولأجل فهم وظيفة O P G I صدرت التعليمات الوزارية 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:

-إنجاز 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 التعليمات رقم 93/79 الصادر في 1976/10/23 ومضمونه كالآتي: " الديوان مكلف أساسا بتنمية البرامج السكنية ، كما يمكنه أن يقوم 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 (1976-1990) OPGI كانت 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 والذي ينص على تحويل الطبيعة العقارية القانونية ، وحدد كيفية تنظيمها .

حولت 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.

5-5- مراحل انجاز السكن الاجتماعي الإجاري¹:

- 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.

¹ مرجع سابق لمؤمن عبد القادر وزملاؤه، ص.19.

الفصل الأول..... مفاهيم عامة

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
- اختيار المكلف بالدراسات: يتعين على صاحب المشروع اختيار المكلف بالدراسات والذي إما أن يكون شخص طبيعى (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 بال عمران والتي تمس المشروع وابدأ أي ملاحظات ومناقشات 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 للبرنامج 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

الفصل الأول.....مفاهيم عامة

- **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 الواجهات ومختلف إبعاد المشروع
 - تقديم عرض وصفي موجز للمواد المستخدمة
 - تبرير الحلول التقنية المعتمدة
- المخطط يكون بمقياس 100/1 إما التفاصيل المهمة فتوضح بمقياس 50/1
- **التصميم العام للمشروع** :استنادا إلى المراحل السابقة يتم اعتماد التصميم العام النهائي للمشروع والذي يشمل علالمخطط النهائي، المقاطع، الواجهات، أشكال مختلف العناصر، طبيعة وخصائص المواد بالإضافة إلى:
 - أسس تنظيم الأشغال
 - تحديد تكلفة الأشغال النهائية
 - تحديد مادة الانجاز الإجمالية للمشروع
- المخطط ب1/50 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 باستصدار 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 وبتباعد 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 ب OPGI يتم دراسة ملف المشروع. والتقدير النهائي للأشغال والمصاريف العامة للموافقة عليها إداريا.كما يتم توزيعه على مختلف المصالح

الفصل الأول..... مفاهيم عامة

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... الخ) وهذا قصد التأكيد من احترام بنود الصفقة وتشمل المراقبة ناحيتين التقنيّة والإدارية. وهناك وثائق تعكس عمليات المراقبة هي: مخطط التهيئة الشامل، البرنامج، جدول المنجزات اليومية، أوراق ملاحظة الأشغال الوضعية الشهرية، مخططات التنفيذ... الخ. هناك مراقبة أخرى تتم بعد مرور سنة من استلام المستفيد للسكن، كما أنه 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.

خلاصة الفصل:

على الرغم من المجهودات الهائلة التي بذلتها السلطات الجزائرية في مجال السكن منذ الاستقلال وتبني سياسات في هذا المجال، جاءت السياسة السكنية كحل سريع للمشاكل المطروحة والمتطلبات المتزايدة على السكن، وعلى الرغم من الأعداد الهائلة للمساكن التي أنجزت خلال الفترات الماضية، إلا أنها لم تلبى الحاجيات سواء من ناحية الكم أو النوع واتسمت بمايلي:

- عدم وجود سياسة واضحة للتسيير والصيانة تحافظ على المساكن المنجزة.
- عدم التماشي مع الاحتياجات الحقيقية للفئات المعنية بالسكن ومراعاة أنماط معيشتها.
- الافتقار إلى نوعية المجالات الخارجية و الداخلية للمساكن.

الفصل الثاني

القوانين المتحكمة في السكن
الإيجارى

✓ التسيير والصيانة في سياسة الجزائر

✓ المرسوم 666/83

✓ المرسوم 154/97

✓ التزامات المستأجرين و المؤجرين

✓ الدراسات السابقة

✓ خلاصة

الفصل الثاني.....القوانين المتحكمة في السكن الإيجاري

تمهيد:

في هذا الفصل سنتطرق إلى القوانين المتعلقة بالسكن الاجتماعي الجماعي وعلى الخصوص الإيجاري سواء تعلق الأمر بالتسيير أو الصيانة و تحديد الوعاء العقاري والمتدخلين فيه وحتى التزامات كل من المؤجر و المستأجر إضافة إل بعض الدراسات السابقة التي من شأنها إثراء موضوع بحثنا.

1-التسيير والصيانة في سياسة الجزائر:¹

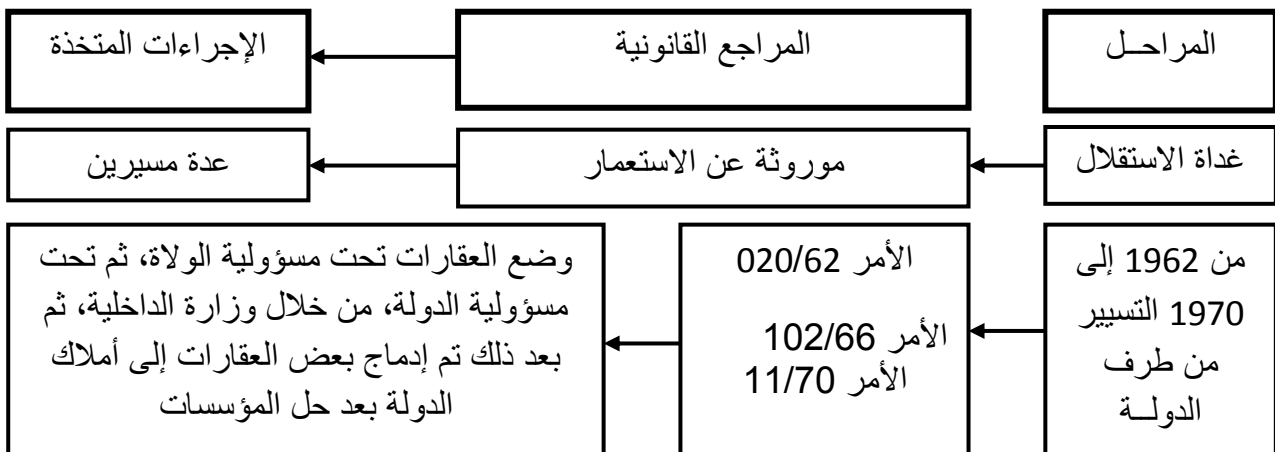
إن عمليتي التسيير وصيانة الفضاءات الحضرية داخل المجمعات السكنية الجماعية الاجتماعية، متصلين تمام الاتصال بكل العمليات التي يقوم بها المسير، ابتداء من إنجاز الإطار المبني، مع القيام بعمليات التهيئة اللازمة، كمرحلة أولى، ثم صيانة المنتج العمراني كمرحلة ثانية، (طبعاً بعد توفير الاعتمادات المالية اللازمة).

لقد عرفت سياسة الجزائر في هذا المجال، ومباشرة بعد الاستقلال وحتى سنوات التسعينات، تطورات هامة، هدفت كلها إلى توحيد عمليتي التسيير والصيانة وتقليص عدد المسيرين المكلفين بإنجاز وصيانة السكنات الاجتماعية.

1-1- تسيير الأملاك العقارية:

مرت سياسة التسيير في الجزائر بعدة مراحل عملت من خلالها على إيجاد تشريعات تنظيمية، متعددة ومختلفة من شأنها ضبط عمليات التسيير، بالإضافة إلى تقليص الهيئات المسيرة.

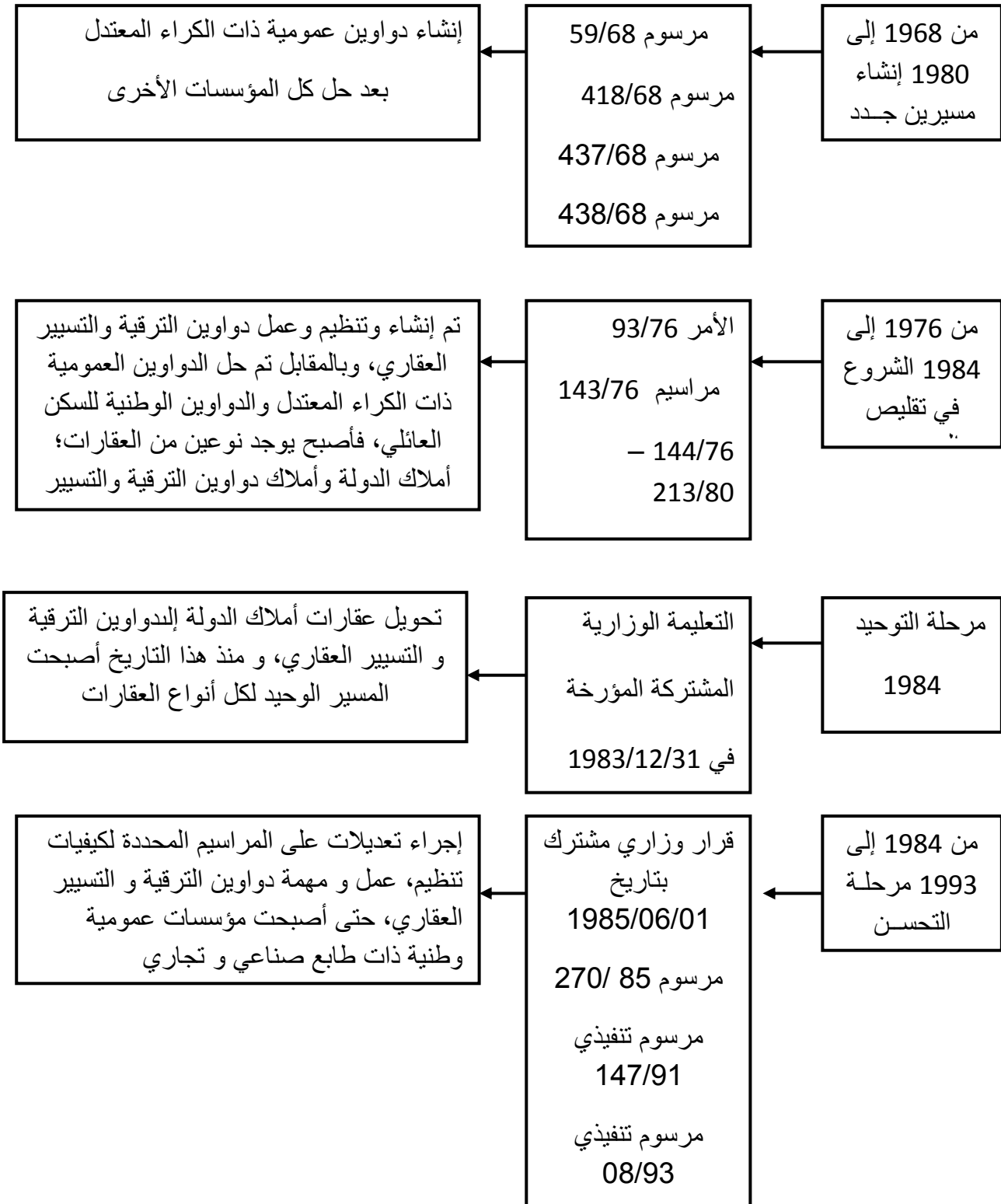
الشكل رقم (03): مراحل السياسة المتبعة في التسيير.²



¹دحدوح جمال: تسيير الفضاءات الحضرية داخل المجمعات السكنية الجماعية الاجتماعية، حالة 500 مسكن بالمسيلة، 2001، ص.43.

² نفس المرجع السابق. ص.49.

الفصل الثاني.....القوانين المتحكمة في السكن الإيجاري



الفصل الثاني.....القوانين المتحركة في السكن الإيجاري

1-2- صيانة الأملاك العقارية:¹

إن مهمة صيانة الأملاك العقارية، لم تحض بالاهتمام الكافي من طرف السلطات العمومية، مقارنة بالنسبة للجانب التسييري، ما يدل على أن الدولة، وجهت اهتماماتها إلى تنظيم كيفية تسيير الأملاك العقارية، ولم تكن هنالك سياسة وطنية خاصة بالصيانة بصورة عامة، وصيانة الفضاءات الحضرية بصورة خاصة.

من أهم المراجع القانونية التي تشير إلى صيانة الإرث العقاري، تم ذكر ما يلي:

أ. المنشور الوزاري المؤرخ في 30 أكتوبر 1976، المتعلق بصيانة الإرث العقاري، أشغال التهيئة، الإنارة، تهيئة الحدود والمساحات الخضراء.

هذا المنشور ينص على وجوب توفير إطار حياة لائق للسكان، وتحت المسؤولين المحليين على إنجاز كل أشغال التهيئة، بما فيها الإنارة العمومية، الحدود والمساحات الخضراء.

ب. المنشور الوزاري المؤرخ في 15 ديسمبر 1980، المتعلق بصيانة الإرث العقاري.

هذا المنشور ينص على وجوب صيانة الإرث العقاري، خاصة الفضاءات الحضرية، ويؤكد على مسؤولية البلديات المعنية، لتسيير وصيانة هذه الفضاءات.

ت. المنشور الوزاري المؤرخ في 3 فيفري 1982، المتعلق بالحفاظ على الإرث العقاري وصيانة الأحياء.

هذا المنشور يؤكد على أن الحفاظ على الإرث العقاري، يعد من أهم الأولويات للهيئات المسيرة، التي يجب أن تقوم بإعداد برنامج سنوي للتدخل، والتفكير في توفير الاعتمادات المالية اللازمة، ويحث على وجوب مشاركة البلدية فيما يخص الفضاءات الحضرية.

ث. المنشور الوزاري رقم 23211 المؤرخ في 18 أوت 1982، المتعلق بتحسين محيط الأحياء ومشاركة السكان.

هذا المنشور يحث المسؤولين على وجوب تحسيس السكان بالمشاركة في تحسين محيط أحيائهم.

ج. المنشور الوزاري رقم 23212 المؤرخ في 18 أوت 1982، المتعلق بالحفاظ على الإرث العقاري وصيانة الأحياء.

هذا المنشور يذكر بالتوجيهات الواردة في المنشور المؤرخ في 3 فيفري 1982.

ح. المنشور الوزاري رقم 23213 المؤرخ في 18 أوت 1982، المتعلق بالصيانة الدائمة للإرث العقاري، نظافة وأمن الأحياء.

¹ نفس المرجع السابق، ص.50.

الفصل الثاني.....القوانين المتحكمة في السكن الإيجاري

هذا المنشور يحث على وجوب تحديد برنامج للتدخل من أجل صيانة الإرث العقاري وضمان النظافة والأمن داخل الأحياء، بصورة دائمة.

خ. المنشور الوزاري المؤرخ في 1 أوت 1983، المتعلق بإنجاز أشغال التهيئة الخارجية، والشبكات المختلفة.

هذا المنشور يحث على وجوب إنجاز أشغال التهيئة الخارجية، المساحات الخضراء، تهيئة المساحات الغير مبنية (الفضاءات الحضرية)، إنجاز الشبكات المختلفة ووجوب إنجاز أسوار خاصة بكل حي.

د. المنشور الوزاري المؤرخ في 4 جانفي 1984، المتعلق بالحفاظ على إطار الحياة داخل الأحياء السكنية الجديدة.

هذا المنشور يذكر من جديد بمسؤوليات ديوان الترقية والتسيير العقاري من جهة، والبلدية من جهة أخرى، وهي على التوالي، صيانة العمارات وصيانة الفضاءات الحضرية وذلك من أجل الحفاظ على إطار الحياة داخل الأحياء السكنية.

ذ. المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983، والمرسوم التنفيذي رقم 59/94 المؤرخ في 7 مارس 1994، المعدل والمتمم له. هذا المرسوم يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.

ر. المرسوم التنفيذي رقم 154/97 المؤرخ في 10 ماي 1997، المتعلق بإدارة الأملاك العقارية.

هذا المرسوم يحدد إجراءات التسيير للحساب بواسطة عقد يبرم بين ديوان الترقية والتسيير العقاري، والقائم بإدارة الأملاك العقارية، "و هو نوع من التسيير المشترك".

من خلال إطلاعنا على المراجع القانونية لاحظنا أن مهمة دواوين الترقية والتسيير العقاري حددت على مستوى الإطار المبنى، في حين يبقى الإطار الغير مبني من صلاحيات البلدية المعنية؛ الأمر الذي أدى إلى تدهور السكن الجماعي الاجتماعي بصفة عامة والإيجاري بصفة خاصة وذلك نتيجة غياب التنسيق بين المصلحتين.

2- المرسوم التنفيذي رقم 666/83 المؤرخ في 7 صفر 1404 الموافق لـ 12 نوفمبر سنة 1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية¹:

يتضمن هذا المرسوم تنظيم الملكية المشتركة ويبين في إطار أحكام المادة 748 من الأمر رقم 48-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، مصير الأجزاء المشتركة و الأجزاء الخصوصية المانعة، وشروط الانتفاع وكذلك القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء وتسييرها.تم إصدار هذا المرسوم بعد قيام السلطات العمومية بالتنازل عن أملاك الدولة

(الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الصادرة بتاريخ 15 نوفمبر 1983، العدد 47، ص.2876.¹

الفصل الثاني.....القوانين المتحكمة في السكن الإيجاري

تطبيقاً لقانون 7 فيفري 1981 رقم 01/81 المحدد لكيفيات بيع الأملاك العمومية العقارية؛ على إثره طرح مشكل تسيير العقارات المتنازل عنها (بصورة كاملة أو جزء منها).

تعيين العمارات أو المجمع العقاري:

تحديد الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة:

تحديد الأجزاء الخاصة وتكوينها:

الأجزاء الخاصة هي الأجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك في الملك له دون غيره، أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة له.

تحديد الأجزاء المشتركة وتكوينها:

الأجزاء المشتركة هي الأجزاء التي يملكها على الشياخ جميع الشركاء في الملك، كل حسب الحصة العائدة إلى كل سهم و المخصصة لاستعمال أو لانتفاع جميع الشركاء أو كثير منهم. و الأجزاء المشتركة مقسمة حسب الحالات إلى ثلاث أصناف:

الأجزاء المشتركة من الصنف الأول:

هي الأجزاء المخصصة لاستعمال جميع الشركاء في الملك وعلى العموم هي جميع المرافق ذات المصلحة العامة و الاستعمال المشترك بين جميع المباني.

الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني:

هي الأجزاء المخصصة لاستعمال للذين يشغلون بناية واحدة بعينها (الأسس والجدران الضخمة الخاصة بالواجهات، زخارف الواجهات وكذلك الشرفات... إلخ).

الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث:

تقتصر على المصاعد خاصة و آلتها و أفصاص المصاعد الموجودة في العمارة.

حقوق وواجبات الشركاء في الملكية:

كل شريك في الملكية مسؤول حيال الآخرين عن اضطرابات الأخطاء أو حالات الإهمال، المخالفات المنصوص عليها التي قد يكون هو ذاته أو أتباعه أو زواره أو الذين يشغلون محلاته بأي صفة من الصفات مرتكبين لها بصورة مباشرة أو غير مباشرة.

لا يمكن لأي تسامحولو بمرور الزمن أن يتحول إلى حق مكتسب.

الفصل الثاني.....القوانين المتحكمة في السكن الإيجاري

إستعمال الأجزاء الخاصة:

لكل شريك في الملكية الحق أن يستعمل الأجزاء الخاصة التي يملكها وأن ينتفع بها كما يبدو له لكن بشرط ألا يضر بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية والمحلات المحلات الأخرى، وأن لا يمس بواجهة العمارة وان لا يقوم بأي شيء يمكن أن يعرض متانة العمارة للخطر والتخفيضات التالية:

(1) التعديل: يمكنه تحت مسؤوليته وفي حدود القانون والتنظيمات أن يعدل – كما يبدو له- الهيئة الداخلية للمحلات التي يملكها مع اتخاذ التدابير اللازمة لعدم المساس بمتانة العمارة وسيكون مسؤولاً عن كل ما يترتب على هذه الأشغال.

(2) الدكاكين والمتاجر: لا يمكن أن تمارس فيها نشاطات تصدر عنها مضايقة لسكان العمارة مهما كان نوعها، ولا يمكن بأي حال من الأحوال أن تستعمل للسكن.

(3) الضوضاء: يجب على الشركاء في الملكية أن يسهروا على عدم يعكر هدوء العمارة في أي وقت من الأوقات بفعل منهم أو من أفراد أسرته أو أناس في خدمتهم.

(4) الحيوانات: الحيوانات الخطيرة ممنوعة

(5) إستخدام النوافذ و الشرفات والمقصورات: لايجوز نشر الثياب على النوافذ والشرفات غير أن نشره في المقصورات التابعة للمطبخ مسموح به، ولا يجوز نفث الزرابي أو هزها إلا وفقاً لتنظيمات الشرطة الحضرية.

لايجوز وضع أي شيء على حواف النوافذ والشرفات والمقصورات دون تثبيته لتفادي سقوطه ويجب وضع الزهريات أو غيرها من أصص النباتات بحيث لا يتسبب سقيها في اتساخ واجهة البناية، ولا يزعج المارة أو الجيران.

لا يجوز أن يطرح أي شيء البتة في الشارع أو الفناء أو الحديقة سواء كان الشيء ماء أو أقدار أو أي أوساخ كانت.

(6) اللوحات المبينة و اللافتات: يمكن لكل شريك أن يثبت على باب شقته أو محله لوحة مبينة لأسمه ومهنته؛ غير انه لا يجوز أن يوضع على واجهة البناية أي لافتة أو إعلان أو ترويج.

ولا يسري هذا الحظر على مالكي الدكاكين أو المتاجر الذين يمكنهم امتلاك لافتة أو القيام بالإشهار الذين يرونهم مفيدتين، ذلك طبقاً للتنظيم الجاري به العمل.

(7) الانسجام والصيانة: يجب صيانة أبواب مداخل الشقق و النوافذ وألواحها الخارجية والستائر و المشربيات والدرابيز وحواجز الشرفات والنوافذ ودعائمها، ويجب أن يسهر أصحابها على إبقائها في حالة جيدة.

الفصل الثاني.....القوانين المتحكمة في السكن الإيجاري

8) صيانة قنوات المياه و الصنابير: يجب صيانة هذه الأدوات وإبقائها في حالة جيدة وعدم التأخر في تصليحها عند اللزوم، لتفادي التسربات والاهتزازات في القنوات والصنابير

9) التسخين وتنظيف المداخن.

10) الارتفاق.

11) المسؤولية: كل شريك في الملك مسؤول حيال الآخرين عن النتائج الضارة التي يتسبب فيها أو إهماله، أو تكون بفعل شخص أو ملك أو حيوان هو مسؤول عنه قانونا.

12) التنظيم و الارتفاقات: إن تنفيذ أي تنظيم يخص نظافة المدينة و الأمن واجب على الجميع؛ وكذلك الأمر على العموم بالنسبة لكل ارتفاق حفاظا على العمارة وتحقيقا للمصلحة المشتركة.

استعمال الأجزاء المشتركة:

يمكن لكل شريك في الملك أوكل شاغل له أن يستعمل بحرية، حال الانتفاع بالمحلات التي يملكها، والأجزاء المشتركة حسب ما هي معدة له دون أن يعوق حقوق الشركاء و المستعملين الآخرين، فلا يجوز على الخصوص لأي شريك في الملك أو شاغل له أن يعرقل أو يستعمل الأجزاء المشتركة خارج وجه استعمالها المألوف، وأن لا يترك بها أي شيء لمدة ما.

لا يجوز إدخال أي تغيير على الأجزاء المشتركة ولا على الخدمات المشتركة مثل المصاعد وقنوات توزيع الماء والغاز والكهرباء إلا بموافقة الشركاء الآخرين.

إدارة العمارات الجماعية وتسييرها:

تتولى جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له إدارة وتسيير العمارة أو المجموع العقاري المشتركة ملكيته.

تتشكل جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له في شكل جمعية ذات شخصية مدنية تتمثل صلاحياتها في الحفاظ على العمارة وتسيير أجزائها المشتركة وهي المسؤولة عن الأضرار التي تلحق بالشركاء أو الشاغلين، أو تلحق بالغير بسبب عدم صيانة الأجزاء المشتركة منها، وهي مؤهلة للتقاضي مدعية أو مدعى عليها ولو كان ذلك ضد بعض الشركاء في الملك أو الشاغلين له؛ ويمكنها التقاضي بالاشتراك أو مع أحد الشركاء في الملك أو عدد منهم قصد الحفاظ على الحقوق المتعلقة بالمجموع العقاري ويمكنها أن تتخذ جميع التدابير الضرورية للحفاظ على العمارة وحسن تسيير الأجزاء المشتركة منها.

الفصل الثاني.....القوانين المتحكمة في السكن الإيجاري

المتصرف:

يسند تنفيذ قرارات الجمعية إلى متصرف العمارة المعين عن طريق الإقتراع، والذي يتولى تنفيذ أحكام الملكية المشتركة و مداولات الجمعية، وهو ملزم بفرض إحترام بنود التنظيم الخاص بالملكية المشتركة، وتطبيق العقوبات في هذا المجال وبإخطار الجمعية لاتخاذ جميع التدابير اللازمة إذا لم يكن لتدخله هو أي مفعول.

3- المرسوم التنفيذي رقم 97- 154 المؤرخ في 3 محرم عام 1418 الموافق لـ 10 مايو سنة 1997 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية¹:

يضبط هذا المرسوم شروط إدارة الأملاك العقارية وتسييرها للحساب وتحديد القانون الأساسي للقائمين بإدارة الأملاك العقارية مهما تكن طبيعتها ووجهتها، وذلك لتسهيل إبرام عقود لحساب دواوين الترقية والتسيير العقاري من أجل التسيير بعد عجزها في ذلك، في حين يتكفل القائم بإدارة الأملاك العقارية بالتدخل على مستوى الإطار المبني فقط، والذي يعد كل شخص يحترف النشاطات التالية:

- إستئجار المحل ذو الإستعمال السكني و المهني والتجاري والحرفي.
- تحصيل الإيجارات و الأعباء المرتبطة بها.
- صيانة المحل وأجزائه المشتركة، وكذلك المرافق التي قد تشتمل عليها:
 - المراقبة والحراسة.
 - التأكد من مطابقة استعمال المحل لوجهته.

- العمل على القيام بكل الأشغال، و الإصلاحات والصيانة، ومن ضمن ذلك عند الإقتضاء وحسب الشروط المقررة الأشغال الكبرى الضرورية لتوفير الأمن والصحة في الأماكن المؤجرة

إستنتاج:

يتكفل ديوان الترقية والتسيير العقاري بإنجاز المجمع العقاري الذي يضم الأملاك المتنازل عنها والغير متنازل عنها، بحيث الملاك التي تم التنازل عنها تصبح ملكية مشتركة تضم أجزاء خاصة تستغل وتصان من طرف الشركاء في الملك، أما أجزاءها المشتركة بأصنافها الثلاثة فيتم تسييرها وصيانتها من طرف الشركاء أنفسهم إضافة إلى الديوان وكذلك عن طريق متصرف العمارة؛ أما الأملاك التي لم يتم التنازل عنها فتبقي تابعة للديوان والتي تندرج ضمنها السكنات الاجتماعية الإيجارية التي يتم تسيير وصيانة إطارها المبني من طرف الديوان أو القائم بإدارة الأملاك العقارية عن طريق إبرام عقد، أما البلدية هي المتكفلة بصيانة الإطار الغير مبني.

(الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الصادرة بتاريخ 11 مايو 1997، العدد 28، ص.17.¹

الفصل الثاني.....القوانين المتحكمة في السكن الإيجاري

4- التزامات المستأجرين و المؤجرين:

من خلال عقد الإيجار (الملحق رقم 03) نسجل ما يلي:

التزامات المستأجر:

- تسديد بدل الإيجار في الأوقات الآجال المحددة
- إستغلال العين المؤجرة حسب ما أعدت له وطبقا للغرض المتفق عليه
- يلزم المستأجر بتنفيذ كافة الترميمات التأجيرية والصيانة داخل الأمكنة التي يستغلها وإصلاح رشح المياه داخل الأمكنة المؤجرة.
- أن يحترم اللوائح العامة للشرطة والصحة والأمن وكذا النظام الداخلي للعمارة.
- يلتزم المستأجر بالمحافظة على الطابع المعماري للبنايات وأن لا يحدث أي تغيير على واجهة العمارة أو داخل الأمكنة المؤجرة إلا بترخيص كتابي من المؤجر.
- يلتزم المستأجر بعدم إستخدام الآلات والتجهيزات التي من شأنها تهديد أمن وراحة وهدوء الشاغلين للعمارة.
- يلتزم المستأجر بإبلاغ المؤجر عن خلل أو خطر طارئ يهدد أمن وسلامة العمارة وشاغلها.
- أن يسمح بتنفيذ جميع أشغال ترميم وصيانة ومراقبة الأمكنة المؤجرة.
- يلتزم المستأجر بدفع الأعباء الإيجارية وفق الأشغال المنفذة فعلا، تبعا لنظام الحصص المنصوص عليها في المرسوم رقم: 666/83 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 المتعلق بالملكية المشتركة.
- يلزم المستأجر بعدم وضع صهاريج المياه والهوائيات المقعرة فوق سطح العمارة أو أي شيء من شأنه إحداث خلل في إمساكية العمارة.

التزامات المؤجر:

- تسليم الأمكنة المؤجرة في حالة جيدة وصالحة للاستعمال.
- السهر على صيانة الأجزاء المشتركة للعمارة.
- أن يضمن للمستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة حسب ما هو متفق عليه في عقد الإيجار وأن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بهذا الحق.
- يضمن المؤجر كل الأضرار أو الاعتراضات التي تصدر عن مستأجر آخر و المبنية على أسباب قانونية.

5- الدراسات السابقة

5-1الدراسة الأولى: مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير بعنوان " تسيير الفضاءات الحضرية داخل المجمعات السكنية الجماعية الاجتماعية، حالة حي 500 مسكن بمدينة المسيلة " من إعداد الطالب دحوح جمال وتحت إشراف الدكتور عميش علاوة.

الفصل الثاني.....القوانين المتحركة في السكن الإيجاري

الإشكالية:

من أهم العوامل التي تساعد على فهم الأسباب الحقيقية لظاهرة تدهور الفضاءات المشتركة داخل حي 500 مسكن تم طرح أسئلة مختلفة حسب الزاوية التي يراد من خلالها دراسة الموضوع و تلخصت هذه الأسئلة فيما يلي:

- من هو المسؤول المباشر عن تسيير وصيانة هذه الفضاءات ؟
- هل توجد علاقة قانونية تربط بين مختلف المتدخلين ؟
- ما هي مصادر و ميكانزمات تمويل عملية صيانة هذه الفضاءات ؟
- هل يمكن للسكان أن يساهموا في صيانة هذه الفضاءات ؟
- ما هي الإجراءات التي يمكن اتخاذها لتمكينهم من ذلك ؟
- هل التصميم المقترح يلبي كل احتياجات المستعملين؟

الفرضيات:

تحديد فرضيتين تسمان جانبيين هامين، حيث نعتبرهما من الأسباب الأساسية المساهمة في تدهور الفضاءات الحضرية داخل المجمعات السكنية؛ والتحكم فيها يسهل عملية التسيير والصيانة، وهما

- أولاً : الجانب القانوني، الذي ينظم كل ميكانزمات التسيير وتمويل عمليات الصيانة؛
 - ثانياً : الجانب الاجتماعي وعلاقته مع الإطار المبني.
- و قد صيغت هاتين الفرضيتين هاتين الفرضيتين كما يلي:

الفرضية الأولى:

إن القوانين المنظمة لعملية تسيير الفضاءات الحضرية، داخل المجمعات السكنية الجماعية الاجتماعية، لا تحدد آليات التنسيق بين مختلف المتدخلين ولا ميكانزمات تمويل عمليات الصيانة.

الفرضية الثانية:

إن تدهور الفضاءات الحضرية داخل المجمعات السكنية الاجتماعية، كان نتيجة التأثير المتبادل بين السلوكيات الاجتماعية وطبيعة هذه الفضاءات.

الأهداف:

حدد الباحث هدفين يتناسبان مع الفرضيتين المطروحتين وهما:

الهدف الأول:

الإطلاع على القوانين المنظمة لعملية تسيير وتمويل عمليات الصيانة للفضاءات الحضرية داخل المجمعات السكنية الجماعية الاجتماعية، وتوضيح العلاقة الموجودة في إطارها، بين

الفصل الثاني.....القوانين المتحكمة في السكن الإيجاري

مختلف المتدخلين، وذلك من أجل إعادة ترتيب وتوحيد قواعد التسيير وضبط آليات التنسيق بين كل الهيئات المعنية بهذه العملية، وتحديد ميكانزمات التمويل.

الهدف الثاني:

تحديد كل العناصر التي تسبب تدهور الفضاءات الحضرية داخل المجمعات السكنية الجماعية الاجتماعية، الناتجة عن التأثير المتبادل بين السلوكات الاجتماعية (كيفية استغلالهم للفضاءات، ومدى اندماجهم) وطبيعة هذه الفضاءات، وذلك من أجل فهمها، ثم بعد ذلك معالجتها.

منهجية البحث:

المنهج المتبع:

لوصف و فهم وتحليل ظاهرة تدهور الفضاءات الحضرية، والاهتمام بالعناصر الأساسية، التي من خلالها يستطيع المسير، التحكم في عملية التسيير، والمستعمل، أن يؤثر ويتأثر بطبيعة هذه الفضاءات، فقد اختير المنهج الكيفي الذي من بين طرقه تحديد منهج التحقيق المستعمل ميدانيا، والذي يعتمد أساسا على العينة.

تقنيات البحث:

فضل الباحث أن يكون الاتصال مع السكان اتصالا مباشرا، مما جعله يختار تقنيات مباشرة هي الملاحظة والسؤال الذي يتم عن طريق المقابلات الموجهة للهيئات المعنية بالتسيير، سواء بصورة مباشرة أو غير مباشرة، أما الأسئلة فكانت مغلقة، أما السكان فوجهت لهم أسئلة محددة مسبقا في إطار استمارة وزعت على العينة (مجتمع الدراسة).

النتائج المتوصل إليها:

- تشكل الفضاءات الحضرية داخل الأحياء الجماعية الاجتماعية، عقارا مشتركا لكثير من المتدخلين
- تلعب دورا اجتماعيا هاما وتعكس صورة لجزء من ثقافة المجتمع.
- تعتبر الفضاءات المشتركة مسرحا لتدخل العديد من الشركاء الإداريين في عمليات الاعتناء بها وصيانتها، وبالتالي فهي تحتاج إلى تنظيم يعكس أهميتها.
- توضيح العلاقة الموجودة في إطارها الفضاءات المشتركة بين مختلف المتدخلين، وذلك لإعادة ترتيب وتوحيد قواعد التسيير، وضبط آليات التنسيق بين كل الهيئات المعنية بهذه العملية، وتحديد العناصر التي تسبب تدهور الفضاءات الحضرية بسبب التأثير المتبادل بين السلوكات الاجتماعية، وطبيعة تلك الفضاءات، وذلك من أجل فهمها، ومحاولة معالجتها.

الفصل الثاني.....القوانين المتحكمة في السكن الإيجاري

- التأثير المتبادل، بين السلوكات وبين طبيعة الفضاءات الحضرية الموجودة، هذا التأثير جعل الفضاءات الحضرية تدهور مستمر.

- القوانين المنظمة لعملية تسيير الفضاءات الحضرية، داخل المجمعات السكنية الجماعية الاجتماعية، لا يحدد آليات التنسيق بين مختلف المتدخلين، ولا تعمل على توفير اعتمادات مالية للقيام بعمليات صيانة الفضاءات الحضرية؛ مما سهل تدهورها

- يجب العمل على التأكيد أن هذا التسيير يبدأ في مرحلة الدراسة، يستمر أثناء الإنجاز ويتواصل بعد استلام المشروع واستغلاله من طرف المستفيدين.

- يجب العمل على التأكيد أن هذا التسيير يبدأ في مرحلة الدراسة، يستمر أثناء الإنجاز ويتواصل بعد استلام المشروع واستغلاله من طرف المستفيدين.

- مساحة هامة وموقع متميز يتوفر عليها حي 500 مسكن جعلته يحظى باهتمام كل المسؤولين المحليين، من أجل تحسين إطار الحياة داخله.

5-2- الدراسة الثانية: مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر بعنوان "إشكالية التصميم وتأثيرها على نوعية السكن الاجتماعي الإيجاري دراسة حالة السكنات الإيجارية (30 ، 30 مسكن) في حي المحطة بمدينة اليشير" من إعداد الطالبة آمال علو تحت إشراف الأستاذة مزراق حدة.

الإشكالية:

التفاوت بين المجال المصمم واحتياجات مستعمله أثر سلبا على نوعية السكن الإيجاري وهو حال مدينة اليشير التي يظهر فيها هذا التفاوت من خلال ما يلاحظ من تشوه وتدهور في الإطار المبنى و غير المبنى، فعلى مستوى الإطار المبنى تسجل تعديلات وتغييرات معمارية على المبنى داخليا وخارجيا هذه التغييرات تعبر عن تصورات، احتياجات، ثقافة وقيم ساكنيها وبالتالي خلقت صورة فوضوية غير متجانسة للمباني، أما فيما يخص المجال الغير مبني فيتميز بغياب تهيئة الفضاءات الخارجية وكذلك من خلال الاستيلاء على المساحات الخضراء وانعدام ساحات اللعب وغيرها الأمر الذي أثر سلبا على نوعية المجال بصفة عامة ونوعية السكن بصفة خاصة وعليه قام الباحث بطرح التساؤلات التالية:

- ما مدى تأثير التصميم السكني على نوعية السكن الاجتماعي الإيجاري؟

- ما هي العوامل التي أدت بالساكن إلى تكييف المجال السكني مع حياته الاجتماعية وفق تصوراته وقيمه و احتياجاته عن طريق إدخال تعديلات على الحالة الداخلية و الخارجية للمسكن؟

الفصل الثاني.....القوانين المتحكمة في السكن الإيجاري

- غياب دور السلطات و الهيئات المكلفة بمراقبة البناءات ساهمت في الإخلال بنوعية السكن؟ وهل لمسيري المدينة مسؤولية فيما آل إليه السكن الاجتماعي؟

الفرضيات:

- المصممين لم يأخذوا بعين الاعتبار خصائص المجتمع المحلي المعني بالدراسة وكذا عدم إدراك المسيرين للمؤشرات النوعية الخاصة بالسكن.
- تركيبة و ثقافة العائلة تؤثر على إحداث التغيير للمجال.
- غياب دور السلطات و الهيئات المكلفة بمراقبة البناءات أدت بالسكان إلى إدخال التغييرات على المجال السكني داخليا وخارجيا.

الأهداف:

- تحسين نوعية السكن.
- الارتقاء بالعمارة بإنقاذها من كونها مجرد مأوى من خلال ملائمتها مع قيم المجتمع.
- تقييم مدى كفاءة تصميم السكنات من خلال مقارنتها بالواقع التطبيقي المتمثل في ردود الأفعال و المواقف الاجتماعية وكذا طبيعة الاحتياجات و الرغبات الحقيقية.

المنهج المتبع و الأدوات المستعملة:

للوصول للأهداف المرجوة اعتمد الباحث على المنهج الوصفي التحليلي للظاهرة من خلال وصفها ومحاولة معرفة أسبابها باستعمال مجموعة من الوسائل المتمثلة في:

- المعاينة الميدانية لتحديد مختلف مشاكل الحي.
- الاستثمار التي تم توجيهها للسكان.
- المقابلة للحصول على المعلومات التي لا توفرها الاستثمار أو الملاحظة.
- المخططات والوثائق التي تساعد على تحديد وتحليل مختلف المعطيات الخاصة بالموضوع.
- الصور الفوتوغرافية التي تعتبر عنصر مكمل للملاحظة وتساعد على التحليل.

النتائج المتوصل إليها: توصل الباحث إلى أنه يجب وجود توافق بين التصميم واحتياجات الساكن أن يرتقي التصميم لتصورات واحتياجات الساكن من أجل تحقيق نوعية السكن، لهذا لا بد من تكثيف جهود كل المسؤولين ذوي الصلة بالموضوع من أجل راحة المستعمل وإشراكه هو بدوره في عملية التصميم باعتباره المستهلك الأول للمجال والمصلح أو المفسد له بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، هذه الخطوة تعتبر طريق مختصر للوصول إلى

الفصل الثاني.....القوانين المتحكمة في السكن الإيجاري

تصورات واحتياجات الساكن في محيطه وبالتالي الارتقاء بالأحياء السكنية، كما خرج الباحث بمجموعة من التوصيات والاقتراحات التي نذكر منها:

- تكييف السكن مع احتياجات ونمط حياة السكان
- تصميم المسكن بطريقة تأخذ بعين الاعتبار القيم الحضارية وتقاليد المجتمع
- إشراك الساكن في عملية التسيير
- إعطاء أهمية للإطار الغير مبني على مستوى التخطيط
- العمل على توعية المواطن بالإحساس بالملكية خارج حدود السكن

أما بالنسبة لعلاقة الدراستين السابقتين فهما تثيرانه من حيث:

الدراسة الأولى: تطرق الباحث في هذه الدراسة إلى أهم أسباب تدهور الفضاءات الحضرية داخل التجمعات السكنية الجماعية الاجتماعية الناتجة عن التأثير المتبادل بين السلوكات الاجتماعية وطبيعة هذه الفضاءات إضافة إلى القوانين المنظمة لعملية تسييرها وتمويلها وعمليات صيانتها داخل المجمعات السكنية، وباعتبار أن هذه الفضاءات جزء لا يتجزأ من السكن الاجتماعي الإيجاري حيث تمثل الإطار غير المبني فيه فإن هذه الدراسة قريبة جدا من موضوع دراستنا وتزيده ثراء.

الدراسة الثانية: هذه الدراسة التي كان "إشكالية التصميم وتأثيرها على نوعية السكن الاجتماعي الإيجاري" هي الأخرى ليست بعيدة عن موضوعنا فهي تطرقت إلى أهم التغييرات التي حدثت على مستوى هذا النوع من السكن سواء تعلق الأمر بالعمارات في حد ذاتها أو المحيط الخارجي التابع لها وذلك لغياب التشريعات الردعية وعدم مراعاة خصائص المجتمع وقيمه أثناء عملية التصميم.

الفصل الثاني.....القوانين المتحكمة في السكن الإيجاري

خلاصة:

- مرت سياسة التسيير في الجزائر بعدة مراحل عملت من خلالها على إيجاد تشريعات تنظيمية، متعددة ومختلفة من شأنها ضبط عمليات التسيير، بالإضافة إلى تقليص الهيئات المسيرة.
- نقص اهتمام السلطات بالصيانة مقارنة بالتسيير.
- نقص القوانين المتحكمة في السكن الاجتماعي وعلى الخصوص الإيجاري.
- السكنات الاجتماعية الإيجارية تدرج ضمن الأملاك التي لم يتم التنازل التي تبقى تابعة لديوان الترقية والتسيير الذي يتكفل هو أو القائم بإدارة الأملاك العقارية بتسيير وصيانة الإطار المبني في حين تتكفل البلدية بصيانة الإطار الغير مبني.
- يتضمن عقد الإيجار مجموعة من الالتزامات لكل من المؤجر و المستأجر حول استخدام السكنات.
- نقص القوانين المتعلقة بالمخالفات التي تحدث على مستوى السكن الاجتماعي الإيجاري بحيث أن المراسيم التي تم ذكرها تولى اهتمام كبير فيما يخص التسيير والصيانة في حين تم ذكر المخالفات في بعض المواد فقط.

الفصل الثالث

الدراسة التحليلية لمدينة المنصورة

✓ تمهيد

✓ الموقع

✓ الموضع

✓ لمحة تاريخية عن المدينة

✓ الخصائص الطبيعية للمدينة

✓ الدراسة السكانية

✓ الدراسة العمرانية

✓ خلاصة

الفصل الثالث.....الدراسة التحليلية لمدينة المنصورة

تمهيد:

من خلال هذا الفصل سنتطرق إلى تحليل مدينة المنصورة التي تتضمن مجال دراستنا ومن خلالها سنلم بمختلف الخصائص المميزة لها بدأ من الموقع، ووصولاً إلى الدراسة العمرانية، الأمر الذي يساعدنا على الفهم الجيد للمدينة والإطلاع على واقعها الحالي ومعرفة احتياجاتها المختلفة.

1-تقديم مدينة المنصورة :

1-1- الموقع:

يتمثل مجال الدراسة العام في مدينة المنصورة التابعة لولاية برج بوعريريج وهي ثاني أكبر دائرة من الدوائر العشرة تبعد عن مقر الولاية ب 30 كلم غربا تضم خمس بلديات (بلدية المنصورة، بلدية المهير، بلدية سيدي إبراهيم، بلدية حرازة، وبلدية بن داود) هي مجمع لعدد كبير من القرى تقدر ب19 قرية: (قرية سيدي مخلوف، الحمراء، اربيعة، بوقابة، بوجبهة، أولاد عباس، عين الدفلة، المزيرعة، الزيتون ، القصبية، الغرسة، أولاد عيشة، إغيل، أولاد عثمان، المنصورة الكبيرة، الجاليل، تيغلت، تيزي قلعة، أسود)،يحدها شمالا بلديتي ثنية النصر ومجانة وجنوبا بلدية حمام الظلعة والقصور،ومن الشرق بلدية اليشير، أما غربا فتحدها بلديتي المهير وسيدي إبراهيم .

وتبرز أهمية موقع مدينة المنصورة كونها منطقة انتقالية تربط بين الشرق والغرب عبر الطريق الوطني رقم 05 وعبر خط سكك الحديدية.

المخطط رقم(01): موقع مدينة المنصورة.



المصدر: ويكيبيديا + معالجة الطالب 2016.

1-2-الموضع:

يحد المدينة من الجهة الشمالية جبل أولاد عيشة ذو الانحدار الشديد و الذي يمنع عملية التوسع من خلاله و في الجهة الجنوبية جبل الجبال ويمر وسطها واد شبة الذي يقسمها إلى ضفتين

يمتد النسيج الحضري من الشرق نحو الغرب على طول يقدر ب 4.2 كلم وبعرض 2 كلم تقريبا من الشمال نحو الجنوب، تقطع هذه المساحة أودية ومساحات فارغة و المتمثلة في المنحدرات والأراضي الغير صالحة للبناء تتخللها جيوب غير مبنية و أكثر من 10 أودية ومنحدرات وهضاب، و تقدر مساحتها الإجمالية ب480 هكتار كما أن هذه المساحة تضم بعض التجمعات الحضرية على أطراف المدينة التي كانت عبارة عن قرى قديمة وعرفت توسعا حتى ارتبطت بمركز المدينة

2- لمحة تاريخية عن المدينة :

المنصورة بلدية تابعة لولاية برج بوعريريج وهي مقر دائرة منذ 1984، كانت تسمى بلدية البيان المختلطة زمن الاستعمار الفرنسي فهي الآن تضم بلديات المهير، سيدي إبراهيم، بن داود وحرارة .

وقد أشار الشيخ أبي القاسم محمد الحفناوي في كتابه " تعريف الخلف برجال السلف " أن مدينة المنصورة موجودة قبل 1060 ويستدل على ذلك برسالة بعثها له أحد أعيان المدينة.¹ مدينة المنصورة و بعض القرى التابعة لها تأخذ الطابع الأمازيغي، مما يدل على قدمها في التاريخ وما تأخذه من تسميات للمناطق .

وتتمثل مراحل التوسع العمراني لبلدية المنصورة بأربعة مراحل وهي :

1-2- المرحلة الأولى (1060-1830) : دخل المدينة الحماديون والهلاليين والحفصيون والمرينيون، والاتراك، وهذا بحكم قرب المدينة أو المنطقة من مراكز تواجدهم، مثل قلعة بني حماد في جنوب البلدية حيث كانت منطقة عبور نحو بجاية والآثار الرومانية المتواجدة في اليشير وبقايا الأتراك الثقافية والتاريخية، ففي هذه الفترة لم يكن العمران متطورا، بل كانت عبارة عن تجمعات سكانية مختلطة الأجناس (مجموعة من المداشر).

2-2- المرحلة الثانية (1830-1962): بدخول الاستعمار الفرنسي أصبحت المنطقة تابعة للولاية الثالثة التاريخية، فقد اتخذ منها المستعمر مركزا للسيطرة على الثورة والفصل بين الولاية الأولى والثالثة نظرا لموقعها الاستراتيجي ومرتفعاتها الجبلية ولما اشتدت

¹ الشيخ ابي القاسم محمد الحفناوي - تعريف الخلف لرجال السلف - مؤسسة المكتبة العتيقة - بيروت - لبنان - بدون ، ص (تم العثور على هذه الوثيقة بارشيف البلدية)

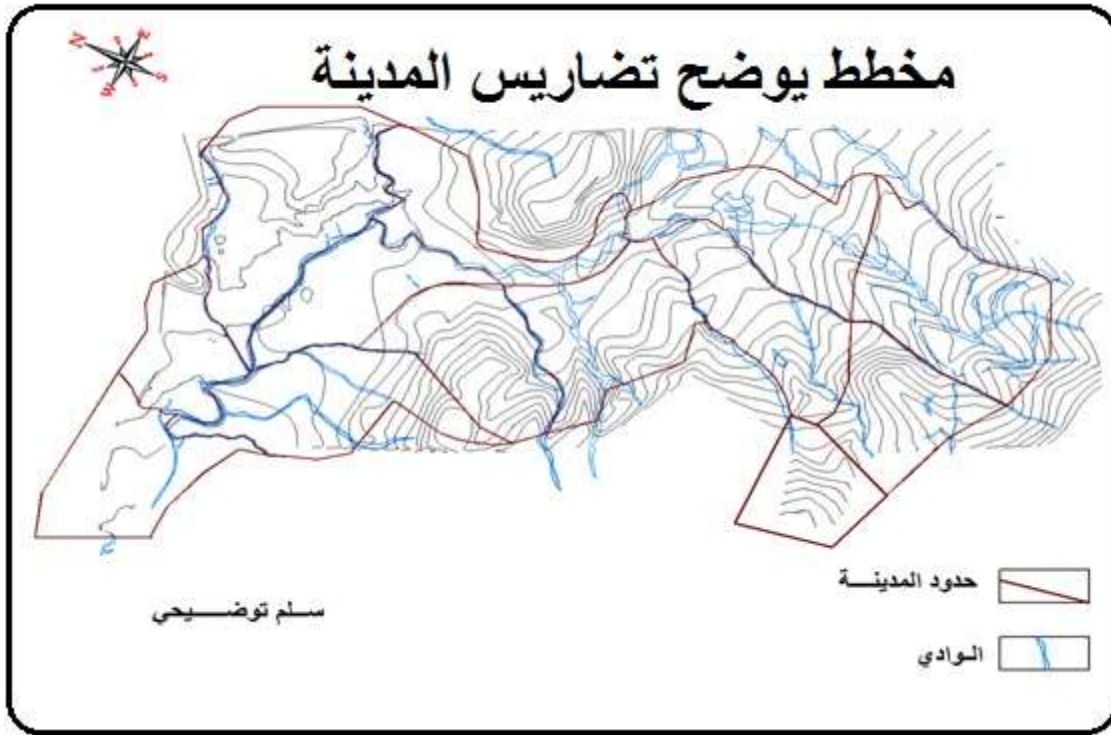
الفصل الثالث.....الدراسة التحليلية لمدينة المنصورة

3- الخصائص الطبيعية لمدينة المنصورة :

3-1- التضاريس:

تمثل المدينة من ناحية السطح نهاية تضاريس مسننة وانحدارات وأودية إلى سطح يتميز بالارتفاع و التسطح و المتمثل في بداية الهضاب العليا الشرقية، فهي مدينة تقع في سفوح جبال البيان الجنوبية والتي يصل ارتفاعها إلى 1200م أما المدينة فلا يقل ارتفاعها عن 640 م ويغلب عليها طابع الانحدار الشديد وكثرة الأودية خاصة واد شبة الذي يقطع المدينة من الشرق نحو الغرب، حيث تتجمع فيه جميع أودية المنطقة، حتى من بلديات أخر والمخطط الموالي يوضح تضاريس المنطقة.

المخطط رقم (03):تضاريس المدينة.



المصدر: المخطط التوجيهي لتهيئة و التعمير PDAU + معالجة الطالب 2016

3-2- المناخ:

تتميز المنطقة بمناخ قاري شبه جاف لبعده عن المؤثرات البحرية والمسطحات المائية فهو يمتاز بشتاء بارد طويل وبصيف حار وجاف، يغلب عليه هبوب الرياح الشمالية الغربية شتاء و الجنوبية الغربية صيفا المتمثلة في رياح السيروكو.

الفصل الثالث.....الدراسة التحليلية لمدينة المنصورة

3-2-1- درجة الحرارة:

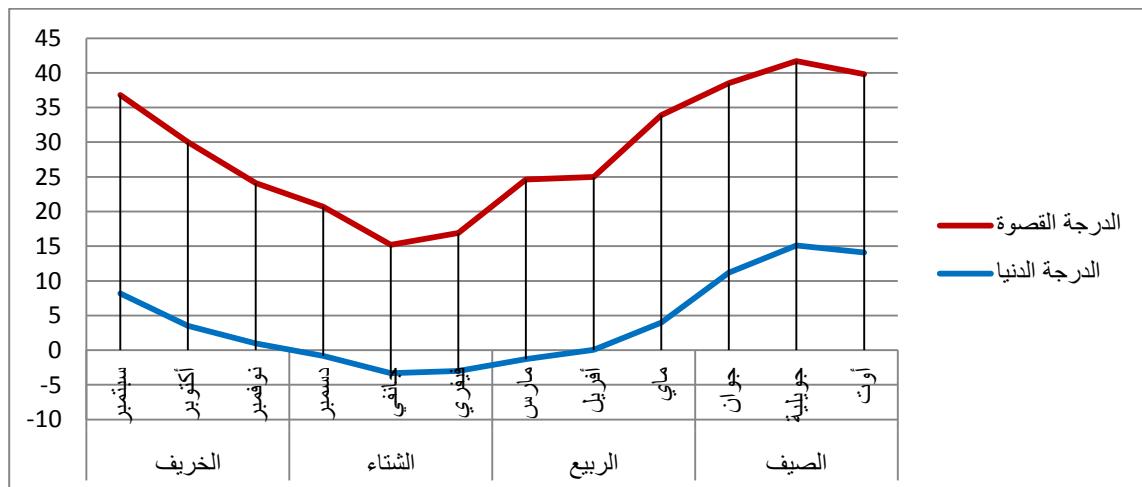
تعتبر من أهم العناصر المناخية المؤثرة حيث تمكننا من معرفة واختيار مواد البناء اللازم استعمالها، وتعرف المدينة درجات حرارة متفاوتة حسب فصول السنة الأربعة وهذا ما يوضحه الجدول والمنحنى المواليين.

الجدول رقم (01) : درجة حرارة المدينة في كل فصل وشهر.

الفصول	الخريف	الشتاء	الربيع	الصيف	المجموع
الشهر	سبتمبر أكتوبر نوفمبر	ديسمبر جانفي فيفري	مارس أفريل ماي	يون جويلية أوت	-
درجة الحرارة القصوى	36.8 30 24.1	20.7 15.2 16.9	24.6 25 33.9	38.5 41.7 39.8	28.9
درجة الحرارة الدنيا	8.2 3.5 1	-0.8 -3.3 -3	-1.3 0.05 4	11.2 15.1 14.1	40.6

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية لولاية برج بوعرييج

الشكل رقم (01): درجة الحرارة الفصلية والشهرية.



المصدر: من إعداد الطالب 2016.

الفصل الثالث.....الدراسة التحليلية لمدينة المنصورة

من خلال المعطيات المبينة في الجدول أعلاه ، و من خلال المنحنى البياني نلاحظ أن أعلى درجة حرارة مسجلة في شهر جويلية بـ 41.7 ، وأخفضها مسجلة في شهر جانفي بـ 3.3- درجة مئوية ، وبالتالي فإن قيمة المدى الحراري مرتفعة جدا في فصل الصيف و منخفضة في فصل الشتاء.

3-2-2- التناقص :

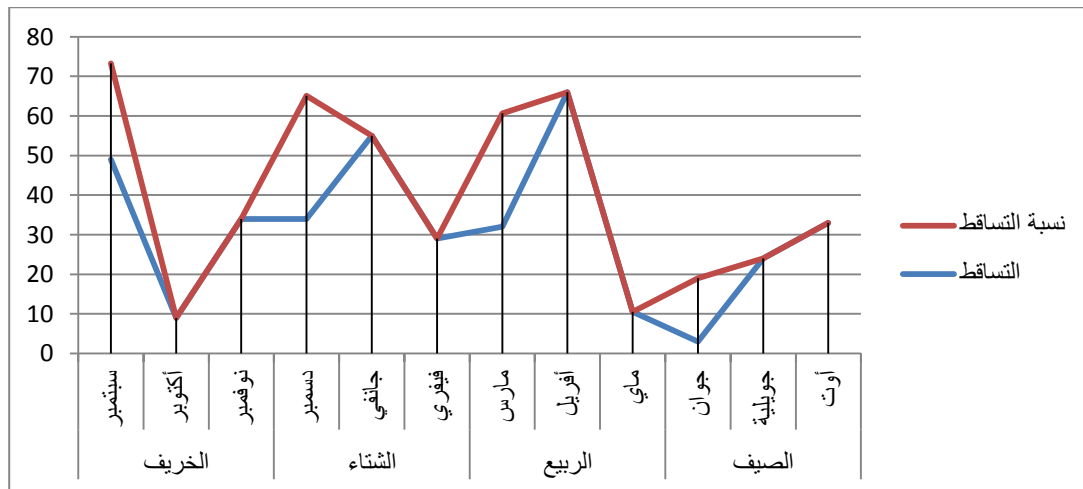
حسب مصلحة الأرصاد الجوية المتواجدة في مدينة البرج فإن كمية الأمطار سنويا في مدينة المنصورة تقدر بـ 397مم موزعة على 95يوم وخاصة في الأشهر الممطرة(نوفمبر، ديسمبر،جانفي، أبريل، سبتمبر)

جدول رقم(02): كمية التناقص الشهري و الفصلي بـ مم .

المجموع	الصيف			الربيع			الشتاء			الخريف			الفصل
	أوت	جويلية	يون	ماي	أفريل	مارس	فيفري	جانفي	دسمبر	نوفمبر	أكتوبر	سبتمبر	الشهر
379.2	33	24.7	3	10.5	66	32	29	55	34	34	9	49	التناقص
379.2	60.7			108.5			118			92			المجموع
100	16.02			28.6			31.12			24.26			النسبة%

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية لولاية برج بوعريريج

الشكل رقم (02): المنحنى البياني للتناقص الشهري و الفصلي.



المصدر: من إعداد الطالب 2016.

الفصل الثالث.....الدراسة التحليلية لمدينة المنصورة

من خلال معطيات الجدول والمنحنى البياني نلاحظ أن نسبة التساقط تصل إلى ذروتها ثلاث مرات في السنة (الشتاء، الربيع، الخريف) وبالتحديد 49 مم في شهر سبتمبر و55 مم في شهر جانفي و66 مم في شهر أفريل أي أن التساقط يستمر تقريبا على مدار السنة وهو بالأمر الجيد بالنسبة للنشاط الفلاحي، كما يعتبر مشكل بالنسبة للمدينة كونها منطقة جبلية ولا بد من توفير قنوات لصرف مياه الأمطار و تعبيد الطرقات وصيانتها باستمرار لتفادي المشاكل الناجمة عن مياه الأمطار كانهجراف التربة والفيضانات.

4- الدراسة السكانية: تعتبر الدراسة السكانية ذات أهمية بالغة وكبيرة في إعطاء تصور واضح عن التطور الحاصل في المدينة وكذا تقدير ومعرفة النمو الديمغرافي المستقبلي ومن ثم تقدير الاحتياجات المختلفة من سكن، تجهيزات وغيرها، لهذا فإن الدراسات الواقعية، ووضع خطة عمل تنظيمية للمدينة تتماشى مع التطور الحاصل في جميع الميادين.

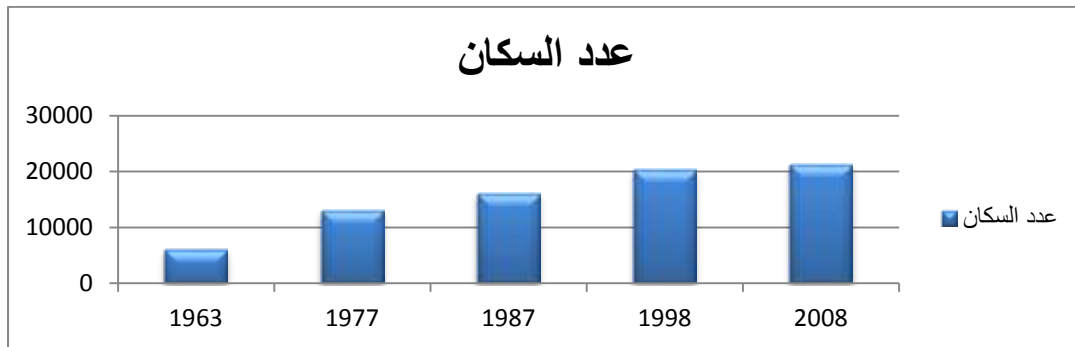
4-1- توزيع وتطور سكان البلدية: تطور عدد سكان البلدية تطورا كبيرا بعد الاستقلال إلى غاية آخر العملية الإحصائية العامة سنة 2008، بمتابعة التطور نقوم بمقارنة معدلات النمو ووضع فترات مختلفة وهي: 1963-1977، 1977-1987، 1987-1998، 1998-2008 وهذا ما يظهره الجدول والشكل الموالين.

الجدول رقم (03): التطور السكاني لبلدية المنصورة.

السنوات	عدد السكان	معدل النمو
1963	6100	-----
1977	12985	5.43
1987	16134	2.2
1998	20295	2.1
2008	21280	0.5

المصدر: مكتب الإحصاء لبلدية المنصورة.

الشكل رقم (03): تطور السكان حسب السنوات.



المصدر من إعداد الطالب 2016

الفصل الثالث.....الدراسة التحليلية لمدينة المنصورة

من خلال الجدول والمنحنى أعلاه نستخلص ما يلي:

- **الفترة ما بين 1963 – 1977:** في هذه الفترة عرفت بلدية منصورية زيادة معتبرة في عدد السكان حيث بلغ 6100 نسمة سنة 1963 ليصل إلى 12685 نسمة سنة 1977 أي بزيادة قدرها 6585 نسمة وبمعدل نمو 5.4، هذا الارتفاع راجع إلى الهجرة الكثيفة نحو المدن جراء ما خلفه الاستعمار في الأرياف و التقرب من المرافق ولو كانت بسيطة آن ذاك.

- **الفترة ما بين 1977 – 1987:** عرفت هذه الفترة زيادة في عدد السكان من 12685 نسمة سنة 1977 إلى 16134 نسمة سنة 1987 أي بزيادة قدرها 3449 وبمعدل نمو قدره 2.2 نتيجة تحسن الأوضاع المعيشية وزيادة الهجرة نحو المدينة وخاصة بعد ترقيتها إلى مركز دائرة في هذه الفترة.

- **الفترة ما بين 1987 – 1998:** عرفت هذه المرحلة تواصل الزيادة في عدد السكان من 16134 نسمة سنة 1987 إلى 20295 نسمة سنة 1998 بزيادة قدرها 4161 نسمة وبمعدل نمو 2.1 وذلك للأوضاع الأمنية التي عاشتها البلاد الأمر الذي زاد من الهجرة نحو المدينة من مختلف قرى البلدية أو حتى من بلديات مجاورة.

- **الفترة ما بين 1998 – 2008:** في هذه الفترة استمر ارتفاع عدد سكان البلدية بمعدل نمو 0.5 وبزيادة قدرها 985 نسمة أي من 20295 نسمة سنة 1998 إلى 21280 نسمة سنة 2008 نتيجة تحسن الأوضاع المعيشية، الصحية والأمنية.

4-2- التركيب السكاني: إن دراسة التركيب السكاني للمدينة لها أهمية كبيرة لما لها من تأثير كبير على عملية التخطيط المستقبلي خصوصا أن المدينة تعرف نمو دائم ومستمر، بحيث تبين الخصائص الديمغرافية للسكان وهدفها معرفة الاحتياجات المختلفة حسب التركيب العمري والنوعي والأنشطة الاقتصادية للسكان.

4-2-1- التركيب النوعي للسكان:

يقصد به المقارنة بين نسبة الذكور والإناث فدراسة التركيب النوعي تعد ضرورية لارتباطها بعدة مؤشرات ديمغرافية، كمعدلات الزواج، المواليد والوفيات فالجدول أدناه يوضح التركيب النوعي للسكان حسب إحصاء سنة 2008.

الجدول رقم (04): التركيب النوعي لبلدية منصورية سنة 2008.

السنة	عدد الذكور	النسبة	عدد الإناث	النسبة	مجموع عدد السكان
2008	10830	50.9	10450	49.1	21280

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء 2008.



المصدر: من إعداد الطالب 2016.

من خلال الجدول و الشكل أعلاه نلاحظ أن نسبة الذكور ونسبة الإناث تكاد تكون متقاربة

4-2-2- التركيب العمري للسكان:

يعتبر التركيب العمري من أهم العوامل التي تدل على حيوية السكان وقدرتهم الإنتاجية، كما تساعد على معرفة الاحتياجات المطلوبة لكل فئة والجدول التالي الذي بين أيدينا يبين التركيب العمري لسكان بلدية المنصورة حسب إحصاء 2008.

الجدول رقم(05): التركيب العمري للسكان حسب الفئات العمرية لبلدية المنصورة سنة 2008 .

النسبة المئوية	المجموع	الفئة العمرية
37.45	7969	0 – 19 سنة
54.27	11548	20 – 59 سنة
8.28	1763	أكثر من 60 سنة
100	21280	المجموع

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء 2008.

الفئة من 0 إلى 19 سنة: يقدر عدد هذه الفئة ب 7969 نسمة بنسبة 37.45% من مجموع السكان حيث تمثل هذه الفئة الأطفال المتمدرسين حسب الأطوار التعليمية المختلفة بحيث يجب أن تأخذ بعين الاعتبار في أي عملية تخطيط مستقبلية وذلك لما تتطلبه من تجهيزات خاصة في الطورين الأول و الثاني.

الفصل الثالث.....الدراسة التحليلية لمدينة المنصورة

الفئة من 20 إلى 59 سنة: وهي فئة السكان في سن العمل (الفئة النشطة) حيث بلغ عددها 11548 نسمة أي بنسبة 54.27% من مجموع عدد السكان الكلي وبذلك تكون تمثل أكثر من نصف عدد السكان، وهذا ما يجعل منها مدينة فنية ونشطة.

الفئة أكثر من 60 سنة: بحيث تمثل هذه الفئة الشيوخ البالغ عددهم 1763 نسمة بنسبة 8.28% من مجموع السكان.

5- الدراسة الاقتصادية:

هدف هذه الدراسة هو معرفة مختلف النشاطات الاقتصادية التي تتميز بها المدينة إضافة إلى معرفة العلاقات بين الحياة الاجتماعية و الاقتصادية وبين السكان وهذا ما يعطي نظرة حول النشاطات الممارسة من طرف السكان لمعرفة مستوى المعيشة وكذا مدى تأثيرها في التخطيط للمشاريع وبرمجتها ومنه إمكانية وضع تصور للتنظيم المجالي في المستقبل.

5-1- الفئة النشطة: وتمثل كل الفئات الداخلة في سن العمل، وهي الفئة الأكثر أهمية في تعتبر نقطة القوة في المجتمع ومحرك التطور الاقتصادي للوطن ومن جهة أخرى ومن جهة أخرى معرفة وضعيتها في مواجهة عالم الشغل وهذه الفئة تشمل كل الأشخاص القادرين على العمل الذين يتراوح سنهم ما بين الـ20 و الـ59 سنة وهم نوعين:

(أ) **الفئة العاملة:** وهم الأشخاص الذين لهم مناصب شغل دائمة أو مؤقتة.

(ب) **الفئة البطالة:** وهم الأشخاص الذين لديهم القدرة على العمل لكن ليس لهم عمل.

أما الفئة الغير النشطة فيقصد بها الأفراد الذين هم في سن التمدرس (أقل من 20 سنة) و الأشخاص الذين يفوق سنهم 60 سنة أي فوق سن التقاعد.

الجدول رقم (06): تطور الفئة النشطة خلال الفترة من 1998 إلى 2008.

السنوات	عدد السكان الإجمالي	الفئة النشطة		الفئة العاملة		الفئة البطالة	
		العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة
1998	20295	10838	53.4	5235	48.3	5603	51.7
2008	21280	15721	73.8	10039	63.5	5682	36.5

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء + معالجة الطالب 2016.

ما نلاحظه من الجدول وإذا ما قمنا بمقارنة الإحصائيات بين سنة 1998 وسنة 2008 على التوالي فإننا نجد ارتفاع ملحوظ في الفئة النشطة وكذلك الحال بالنسبة للفئة العاملة من 48.3% سنة 1998 إلى 63.5% سنة 2008 في حين نلاحظ إنخفاض محسوس في

الفصل الثالث.....الدراسة التحليلية لمدينة المنصورة

نسبة البطالة من 51.7% سنة 1998 إلى 36.5% سنة 2008 ، وذلك راجع إلى تحسن الأوضاع الأمنية للمنطقة والمشاريع التنموية الموجهة لفئة الشباب إضافة إلى دخول المرأة عالم الشغل بقوة كبيرة.

6- الدراسة العمرانية: تعد الدراسة العمرانية من أكبر القضايا التي استقطبت اهتمام العلماء والمفكرين وحتى الجغرافيين والتي بدورها تهتم بدراسة التوسع العمراني لما له من أبعاد خطيرة خاصة المتعلقة باستنزاف العقار، إضافة إلى كل ما يتعلق بالسكن.

6-1-السكن:

يعتبر السكن من أهم الملامح الرئيسية لمرفولوجية المدينة لكونه يحتل أكبر مساحة مهيكلية لمجالها ويؤدي الوظيفة الأساسية له، فالسكن في مدينة منصورة عرف تطورا كبيرا على مر السنوات المختلفة وهذا ما يوضحه الجدول الموالي .

الجدول رقم (07): تطور الحضيرة السكنية بين 1987 و 2008.

السنوات	عدد المساكن
1987	2150
1998	2820
2008	4022

المصدر : مكتب الإحصاء لبلدية المنصورة.

من خلال الجدول نلاحظ أن عدد المساكن عرف ارتفاعا محسوسا بين سنة 1987 وسنة 1998 من 2150 مسكن إلى 2820 مسكن أي ، وكذلك هو الأمر في الفترة بين 1998 – 2008 حيث ارتفع من 2820 مسكن إلى 4022 مسكن، وهذا ناتج عن تزايد الهجرة نحو المدينة والزيادة الديمغرافية إضافة إلى برامج السكن التي حظيت بها البلدية.

6-2- معدل شغل المسكن:

معدل شغل المسكن بمدينة المنصورة يقدر ب 6.5 أشخاص / المسكن حسب إحصاء 2008 وهو أكبر من المعدل المعمول به والمقدر ب6 أشخاص / المسكن وهذا ما يظهر نوعا من الأزمة في السكن الأمر الذي يستدعي إنجاز برامج سكنية.

الجدول رقم(08):معدل شغل المسكن سنة 2008.

عدد السكان	عدد المساكن المشغولة	معدل شغل المسكن
21280	3274	6.5

المصدر: من إعداد الطالب 2016.

الفصل الثالث.....الدراسة التحليلية لمدينة المنصورة

3-6- تطور المساكن الاجتماعية الإيجارية بمدينة المنصورة:

مدينة المنصورة شأنها شأن باقي المدن الجزائرية بحيث حظيت بمجموعة من البرامج السكنية الاجتماعية الإيجارية لاحتواء أزمة السكن وهذا ما يظهر في الجدول الموالي.

الجدول رقم: (09):تطور المساكن الاجتماعية الإيجارية.

السنوات	عدد السكنات الاجتماعية الإيجارية
1998	308
2008	448
2016	838

المصدر: مكتب الإحصاء لبلدية المنصورة + معالجة الطالب 2016.

من خلال الجدول نلاحظ زيادة معتبرة في السكنات الاجتماعية الإيجارية على مختلف السنوات وذلك تماشيا مع ارتفاع عدد السكان و زيادة الطلب على السكن لتدارك الأزمة.

من خلال تحليلنا لمدينة المنصورة نجد بأنها مدينة عريقة ضاربة في جذور التاريخ حيث توالى عليها مختلف الحضارات، تحتل موقعا إستراتيجيا هاما لمرور كل من الطريق الوطني رقم 05 و طريق السكة الحديدية اللذان يعتبران شريانا للاقتصاد الوطني، هذا الموقع الإستراتيجي الممتاز جعل منها نقطة جذب هامة للسكان من مختلف المناطق المجاورة، ما جعلها تشهد تطورا سكانيا كبيرا رافقته زيادة ملحوظة في الحظيرة السكنية سواء فردية كانت والتي تمثل أكبر نسبة، أو اجتماعية بمختلف أنواعها، كما تتميز مدينة المنصورة بمجتمع فتي ونشط يعتبر المحرك القوي لها الذي يحافظ على قيامها.

الفصل الرابع

الدراسة التحليلية لحي العمارات
(308 مسكن)

✓ تمهيد

✓ تقديم حي العمارات بمدينة المنصورة

✓ أصل تسمية الحي

✓ دراسة المحيط المجاور

✓ نمط السكنات بالمحيط المجاور

✓ التجهيزات بالمحيط المجاور

✓ خصائص السكنات الاجتماعية الإيجارية بالحي

✓ مكونات الحي

✓ تحليل العناصر المكونة للحي

✓ تحليل استمارة الاستبيان

✓ تحليل دفتر الشروط الخاص بالتصميم

✓ تحديد المقابلات وتحليلها

✓ التأكد من صحة الفرضيات

✓ خاتمة

✓ توصيات واقتراحات

الفصل الرابع.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

تمهيد:

من شأن اتخاذ دراسة حالة ميدانية إثراء البحث وفتح المجال لمعرفة الأسباب الحقيقية لإشكاليته، وطرح الحلول المناسبة بعد جمع وتحليل المعطيات الخاصة بها، ومن هذا المنطلق ارتأينا أخذ حي العمارات (308 مسكن) كحالة دراسة، ومن خلال هذا الفصل سنتطرق إلى مكونات الحي ووضعيتها الحالية من خلال المعاينة الميدانية والاستمارة الموجهة للسكان والمقابلة مع المتدخلين في الحي.

1- تقديم حي العمارات بمدينة المنصورة:

يقع حي العمارات في الجهة الغربية من المدينة في مدخلها الغربي يحده من:

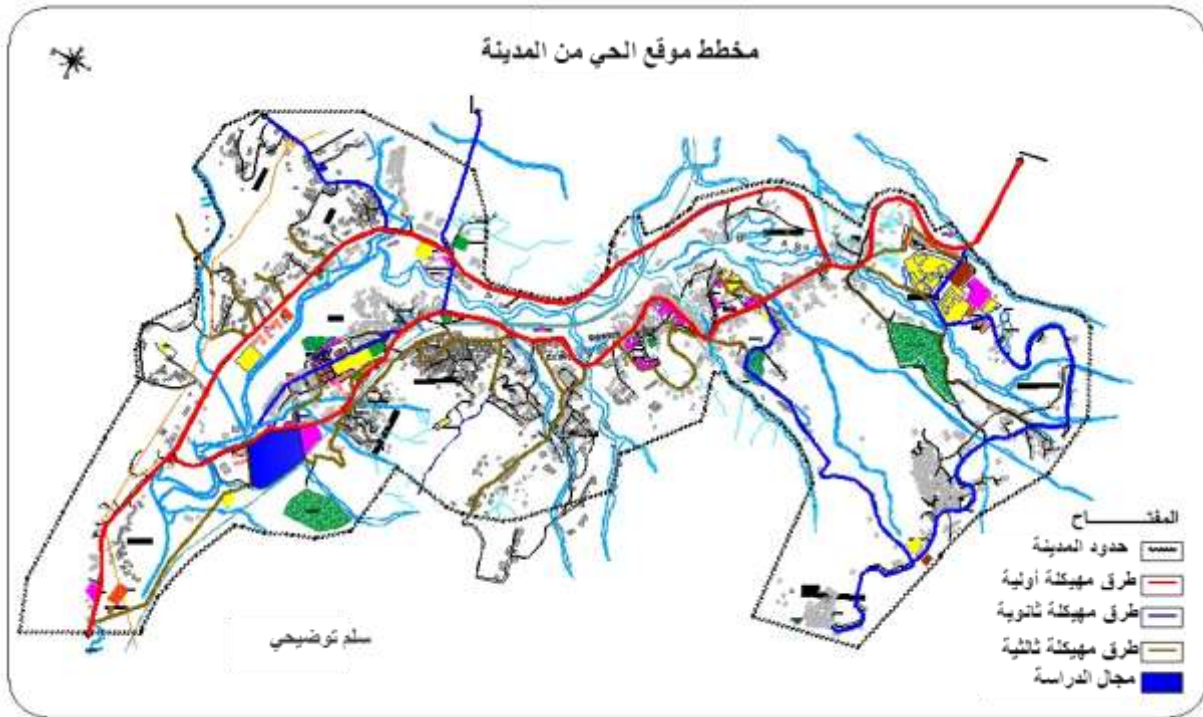
الشمال: شارع هرنوف أحمد وسكنات فردية.

الجنوب: ممر السكة الحديدية.

الشرق: مقر الدائرة وحي الحراش الغربي.

الغرب: 50 مسكن اجتماعي.

المخطط رقم(01): موقع الحي من المدينة.



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة + معالجة الطالب 2016.

الفصل الرابع.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

2- أصل تسمية الحي:

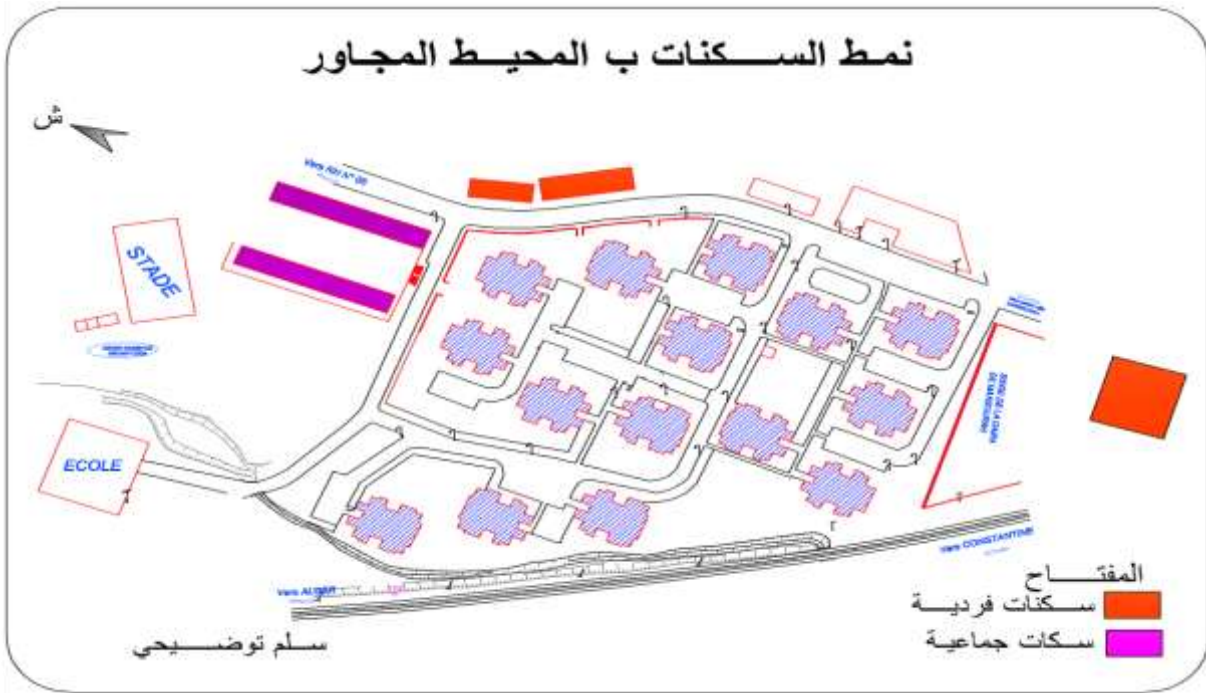
يعود سبب تسمية الحي بحي العمارات لأنه أول حي ينجز به السكن الاجتماعي الجماعي بالمدينة، حيث شرع في إنجازه سنة 1987.

3- دراسة المحيط المجاور:

إن دراسة المحيط المجاور لها أهمية كبيرة بحيث تمكننا من معرفة مدى تأثير وتأثير الحي بالمحيط المجاور؛ حيث يحيط بمجال الدراسة مجموعة من السكنات والتجهيزات المختلفة التي تلبي حاجيات الحي بصفة خاصة، والمدينة بصفة عامة.

4- نمط السكنات بالمحيط المجاور: السكنات المجاورة للحي عبارة عن سكنات فردية من الجهة الشمالية والشرقية، وسكنات جماعية من الجهة الغربية.

المخطط رقم (02): نمط السكنات بالمحيط المجاور.



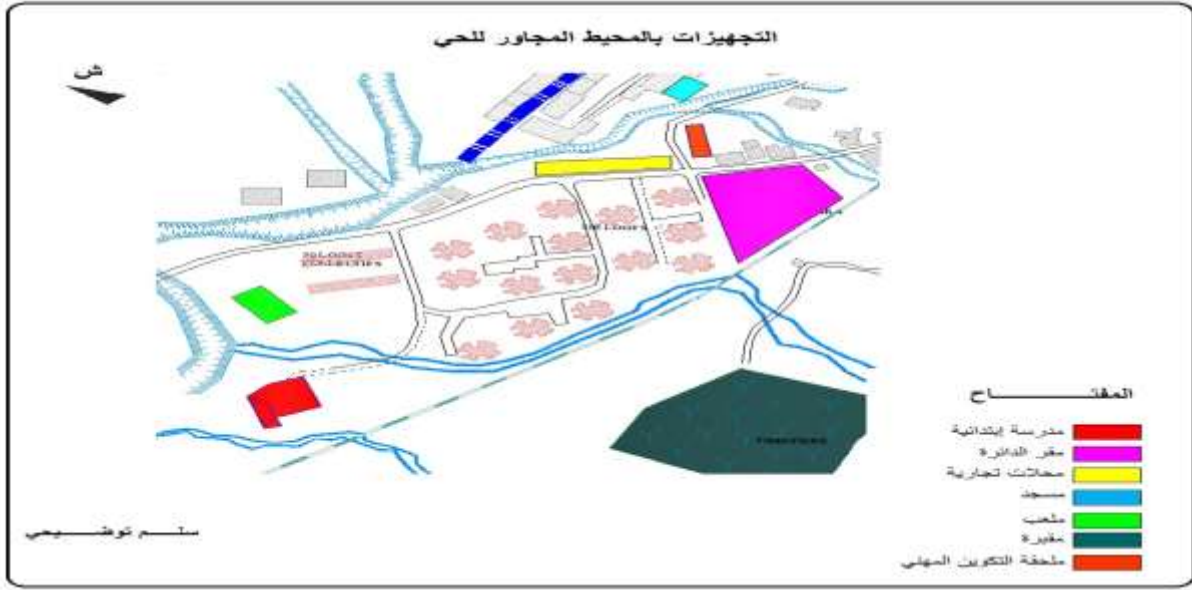
المصدر: من إعداد الطالب 2016.

5- التجهيزات بالمحيط المجاور:

يحتوي المحيط المجاور للحي على مسجد ومجموعة المحلات التجارية التي تندرج ضمن ما يسمى "محلات الرئيس" من الجهة الشمالية ومقبرة من الجهة الجنوبية إضافة إلى مقر الدائرة وملحقة للتكوين المهني من الجهة الشمالية أما من الناحية الغربية توجد مدرسة ابتدائية وملعب.

الفصل الرابع.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

المخطط رقم (03): التجهيزات بالمحيط المجاور.



المصدر: من إعداد الطالب 2016.

6- خصائص السكنات الاجتماعية الإيجارية بالحي:

نشأ الحي نتيجة برامج السكن لسنة 1987 تكفل بإنجازه ديوان الترقية والتسيير العقاري يضم 15 عمارة مختلفة الطوابق (طابق أرضي+5، قبو+5، قبو+6) بحيث كل طابق يضم أربع مساكن ماعدا الطوابق التي تمثل الأقبية أو المحلات ليكون عددها 308 مسكن، موجهة للطبقة المحدودة و الضعيفة الدخل، شرع في استغلالها سنة 1990؛ والجدول الموالي يلخص خصائص هذه السكنات.

الجدول رقم (01): خصائص السكنات الاجتماعية الإيجارية بالحي.

الخصائص	حي العمارات (308 مسكن)
برنامج	1987
صاحب المشروع	ديوان الترقية والتسيير العقاري
عدد العمارات	15
عدد الطوابق	C+6 c+5 r+5
عدد المساكن في الطابق	04
عدد السكنات	308
الطبقة المستفاد من السكن	الطبقة محدودة وضعيفة الدخل
تاريخ إستغلال السكنات	1990

المصدر: من إعداد الطالب 2016.

الفصل الرابع.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

7- مكونات الحي:

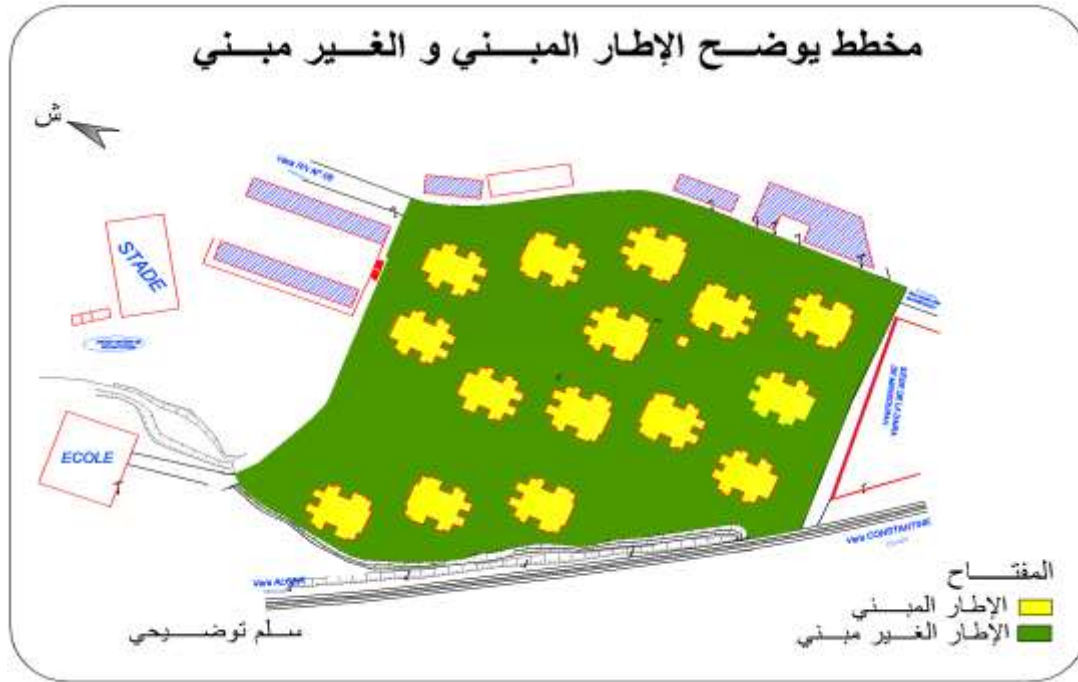
يتربع الحي على مساحة 33173م² يمثل الإطار المبني منها 21.55% من إجمالي المساحة، في حين يشغل الإطار الغير مبني نسبة (78.45%).

الجدول رقم (02): مكونات الحي.

التعيين	المساحة	النسبة %
الإطار المبني	7150 م ²	21.55
الإطار الغير مبني	26053.5 م ²	78.45
المجموع	33173 م ²	100

المصدر: من إعداد الطالب 2016.

المخطط رقم (04): الإطار المبني و الإطار الغير مبني.



المصدر: من إعداد الطالب 2016.

1-7- تحليل العناصر المكونة للحي:

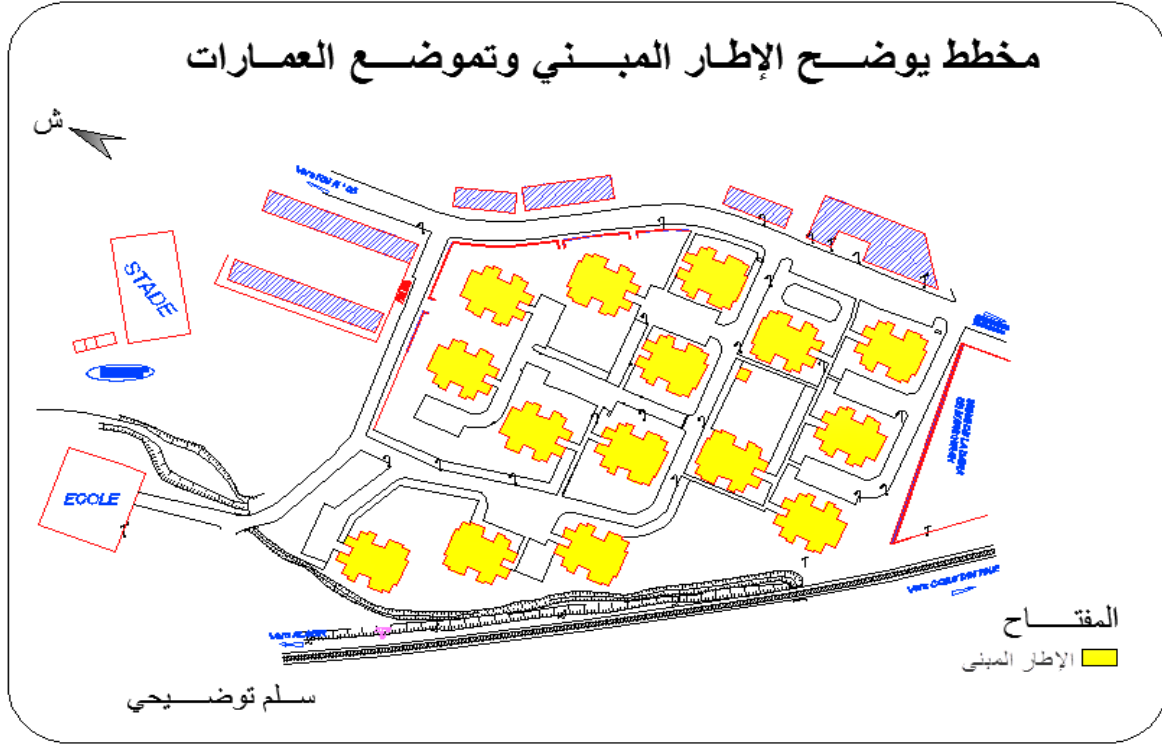
تتمثل العناصر المكونة للحي أساسا في الإطار المبني و الإطار الغير مبني فمن خلال تحليلنا سنركز على الواجهات بشكل أساسي وكل ما يتعلق بمظهر العمارة الخارجي فيما يخص المجال المبني، أما على مستوى الإطار الغير مبني سنتطرق إلى باقي مكونات الحي المتمثلة في الفضاءات المشتركة.

الفصل الرابع.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

1-1-7- الإطار المبني:

يحتوي الحي على 15 عمارة تمثل 21.55% من مساحة الحي الإجمالية تشغل مساحة 7150 م² موزعة على شكل أجنحة موحدة النمط منفردة ومتباعدة ما يجعل من الضوء يمس جهاتها الأربع.

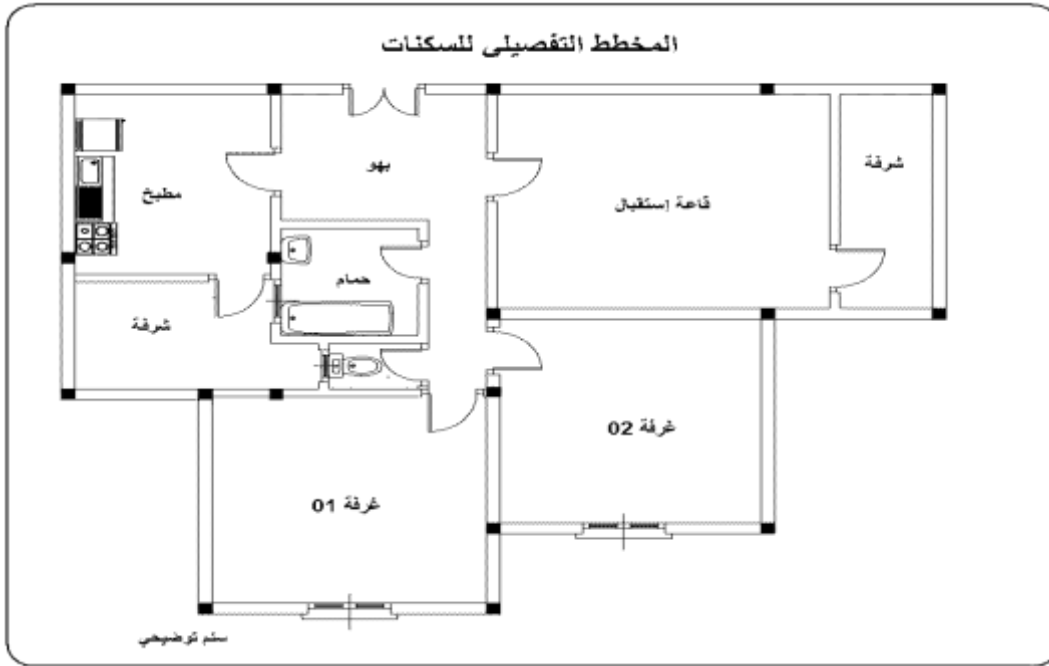
المخطط رقم (05): الإطار المبني وتموضع البنايات.



المصدر: من إعداد الطالب 2016.

الفصل الرابع.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

المخطط رقم (06) : المخطط التفصيلي للسكنات.



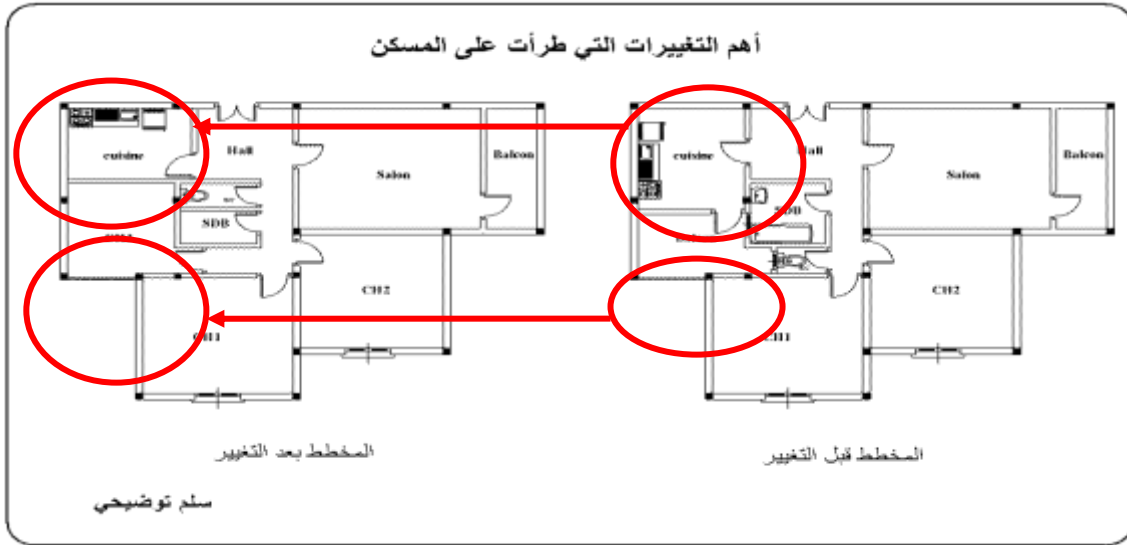
الجدول رقم (03) : جدول المساحات.

المساحة	الفضاء
20	غرفة الإستقبال
12	غرفة رقم 01
11	غرفة رقم 02
11	مطبخ
3.5	حمام
1.5	مرحاض
6.6	بهو
65.6	المساحة المبنية
4	شرفة 01
4	شرفة 02
73.6	المجموع

من خلال المخطط والجدول نلاحظ أن السكنات الإيجارية من نوع F3 تبلغ مساحتها الإجمالية 73.6 وهي ضمن القيم التقريبية المحددة في دفتر الشروط والتي ليست ثابتة حيث يمكن أن تزيد مساحة فضاء أو آخر لكن تبقى هذه المساحات غير كافية لعدم تلاؤمها مع عدد الأفراد أو الأسر في المسكن ما يدفع بالسكان إلى القيام بتغييرات على مستوى هذا الأخير لخلق مجال أوسع تنعكس سلبا على المظهر الخارجي للعمارات.

الفصل الرابع.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

المخطط رقم (07): أهم التغييرات على مستوى المسكن.



المصدر: من إعداد الطالب 2016.

هذا المخطط شمل أهم التغييرات التي تحدث على المجال الداخلي والتي تتمثل في:

- إستغلال الشرفة والمطبخ للاستفادة من مساحتهما لإنشاء غرفة أخرى.
- تغيير مكان المراوض وتصغير مساحة الحمام لخلق ممر يؤدي إلى الغرفة التي تم إنشاؤها.

هذه التغييرات وأخرى تحدث على مختلف المساكن تنعكس بشكل سلبي على المظهر الخارجي للعمارات وقد تأثر حتى على سلامتها.

7-1-1-1- أثر التغييرات على العمارة بصفة عامة:

إن التغييرات المستمرة التي يحدثها السكان على مساكنهم يمكن أن تؤثر على الوجه الجمالي للعمارة من خلال غلق الشرفات بمواد مختلفة غير منسجمة مع الوجه الحقيقي لها من جهة ومن جهة أخرى على حالتها الفيزيائية من خلال تغير الجدران وتحويل الحمامات والمراحيض وما ينتج عن تحويلها من تسربات، الأمر الذي يمس متانة العمارة.

7-1-1-2- الواجهات:

تتميز الواجهات في هذا الحي بنمط موحد في الفتحات الكبيرة و اللون لكن رغم عملية الصيانة الأخيرة لها المتمثلة في إعادة طليها إلا أن ما طرأ عليها من تغييرات من طرف الساكنين شوه من صورتها عن طريق وضع الهوائيات المقعرة والمكيفات وتغطية الشرفات ونشر الزرابي والملابس على مستواها رغم أن هذا الشيء مخالف للقانون.

الفصل الرابع.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

الصورة رقم (01): واجهة أمامية للعمارات. الصورة رقم (02): واجهة خلفية للعمارات.



واجهات ذات فتحات كبيرة مغطات بحواجز حماية موضوعة عليها مستلزمات مختلفة

المصدر: من التقاط الطالب 2016.

3-1-1-7- الفتحات على الواجهات:

كما سبق وأن ذكرنا بأن الفتحات في العمارات من نفس النمط لكن هذه الأخير تعرضت إلى العديد من التشوهات خاصة الشرفات التي نالت الحصة الكبيرة من هذه الأخيرة حيث قام السكان بغلقها بمختلف المواد كالأجر، القصدير والأغطية البلاستيكية وذلك لكبر هذه الشرفات وبغية توفير مبدأ الحرمة أو حتى لخلق مجال أوسع إضافة إلى تجفيف الملابس ونشر الزرابي بشكل يشوه الواجهة بصفة عامة.

الصور رقم (03) و (04): التغيير في الشرفات.



شرفة مغطات عن طريق بنائها بالأجر.



شرفات مغطات بمواد مختلفة
بلاستيكية، قصديرية، خشبية.

المصدر: من التقاط الطالب 2016.

الفصل الرابع.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

4-1-1-7- لون الواجهات:

الصورة رقم(05): لون الواجهات.



بعد ما تدهورت حالة

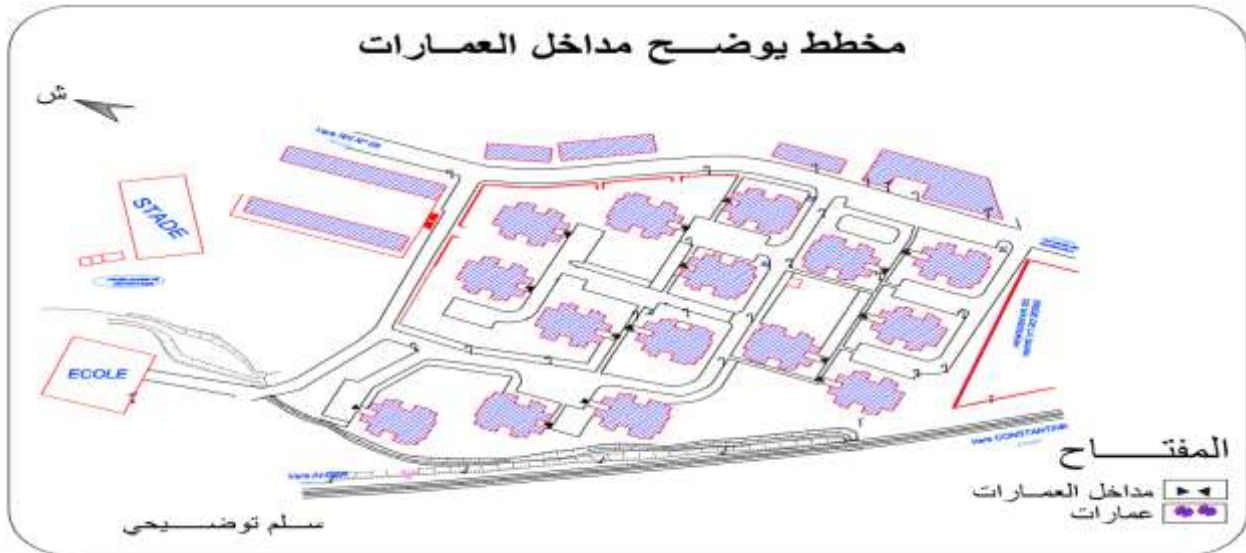
لونها الأبيض الأصلي أعيد طلاء العمارات من الخارج بلون أصفر باهت إلى أصفر ترابي يتخلله اللون الزهري الباهت والأبيض على النوافذ، لكن رغم ذلك فإن الطلاء بدأ يتآكل نتيجة العوامل الطبيعية القاسية من جهة ورداءة نوعيته من جهة أخرى.

المصدر: من إلتقاط الطالب 2016.

5-1-1-7- مداخل العمارات:

تعتبر الجزء الفاصل بين الفضاء الداخلي و الخارجي للعمارة، ومن خلال معاينتنا الميدانية لاحظنا بأن هذه الأخير في حالة لا بأس بها بعد عملية الصيانة الأخيرة التي مست هذه العمارات (طلاء الواجهات و صيانة المداخل) حيث تم تغيير الأبواب وتثبيت الخزف على الإطار المحدد لها.

المخطط رقم (08): مداخل العمارات.



المصدر: من إعداد الطالب 2016.

الفصل الرابع.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

الصور رقم (06) و (07): حالة المداخل.



مداخل في حالة جيدة أعيدت صيانتها مؤخرا

المصدر: من التقاط الطالب 2016.

6-1-1-7- أسطح العمارات:

تعتبر جزءا مشتركا بين سكان العمارات وقد لاحظنا من خلال زيارتنا الميدانية بأنها في حالة جيدة وخالية من أي نوع من المستلزمات الثقيلة التي قد تؤثر على سلامة العمارة والسكان ماعدا بعض الهوائيات المقعرة الموضوعة على السطح التي قد تسبب بإتلاف إمساكية العمارة ما يؤدي إلى رشح المياه عبر السقف.

الصورة رقم (08): أسطح العمارات.



أسطح خالية من المشاكل ماعدا بعض الهوائيات المقعرة.

المصدر: من إلتقاط الطالب 2016.

الفصل الرابع.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

7-1-1-7- المحلات أسفل العمارات:

يحتوي الحي على عدد معتبر من المحلات التابعة للعمارات وذلك لاستغلالها في أنشطة مختلفة لكنها تحولت من مصدر لخدمة السكان إلى مصدر لتشويه المظهر العام للعمارات، فمن خلال زيارتنا الميدانية لاحظنا أن بعض المحلات المستغلة قام أصحابها بعملية توسعة لها على حساب الأرصفة لصغر مساحتها ما يعيق عملية حركة السكان إضافة إلى وجود محلات غير مستغلة أصبحت عبارة عن مكبات للنفايات نتيجة لا مبالاة السكان والسلطات المعنية.

الصور (09) و (10): المحلات وحالتها بالحي.



توسعة المحلات على حساب الممرات بدون مبالاة بالقانون



رمي القاذورات داخل المحلات الغير مستغلة نتيجة غياب وبعد الحاويات

المصدر: من التقاط الطالب 2016.

ما نسجله من خلال تحليلنا للإطار المبني أنه يشكل 21.55% من الحي يعاني نوعا من التشوه نتيجة التجاوزات والمخالفات التي قام بها السكان خاصة على الشرفات والمحلات الأمر الذي أثر على المظهر العام للعمارات.

7-1-2- الإطار الغير مبني:

يشكل جزءا كبيرا من الحي بنسبة 78.44% يغطي مساحة 26023م² تمثل فضاءات مشتركة للحي وتشمل المساحات الخضراء، ساحات اللعب، الطرقات ومواقف السيارات.

الفصل الرابع.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

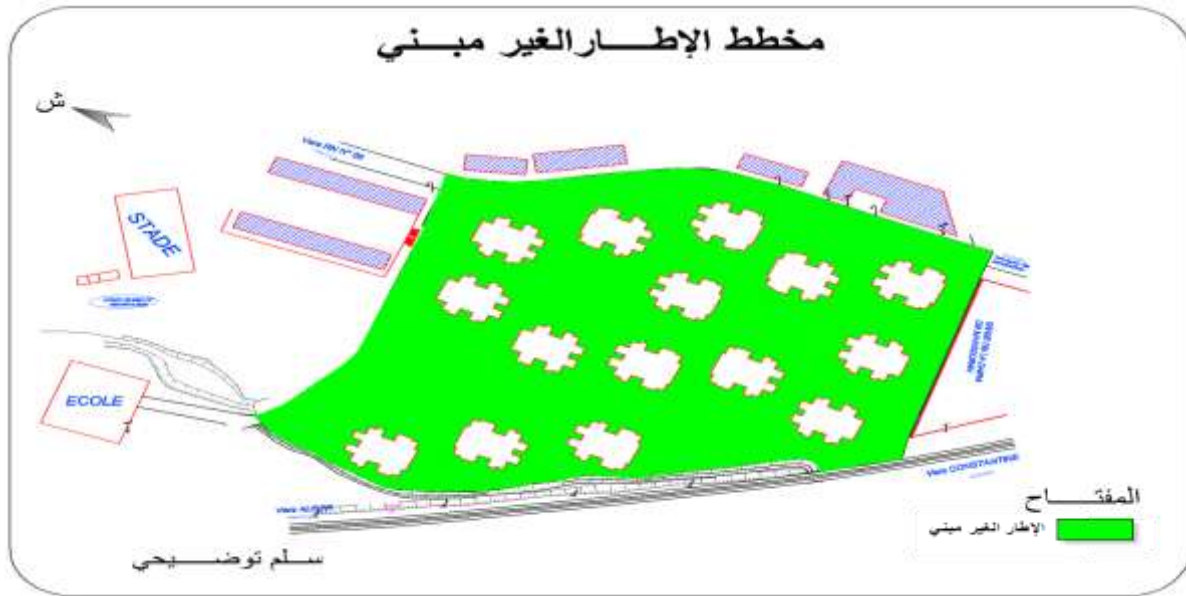
الجدول رقم (04): مساحة الفضاءات.

المجموع	الطرق	مواقف سيارات	ساحات لعب	مساحات خضراء	الفضاءات
26023	5151.5	1262.5	/	19609	المساحة بـ م ²

المصدر: من إعداد الطالب 2016.

ملاحظة: لا توجد ساحات لعب بالحي ما عدا بعض الأرجوحات المدمجة مع جزء المساحات الخضراء والتي تشغل مساحة صغيرة جدا.

المخطط رقم (09): الإطار الغير مبني.



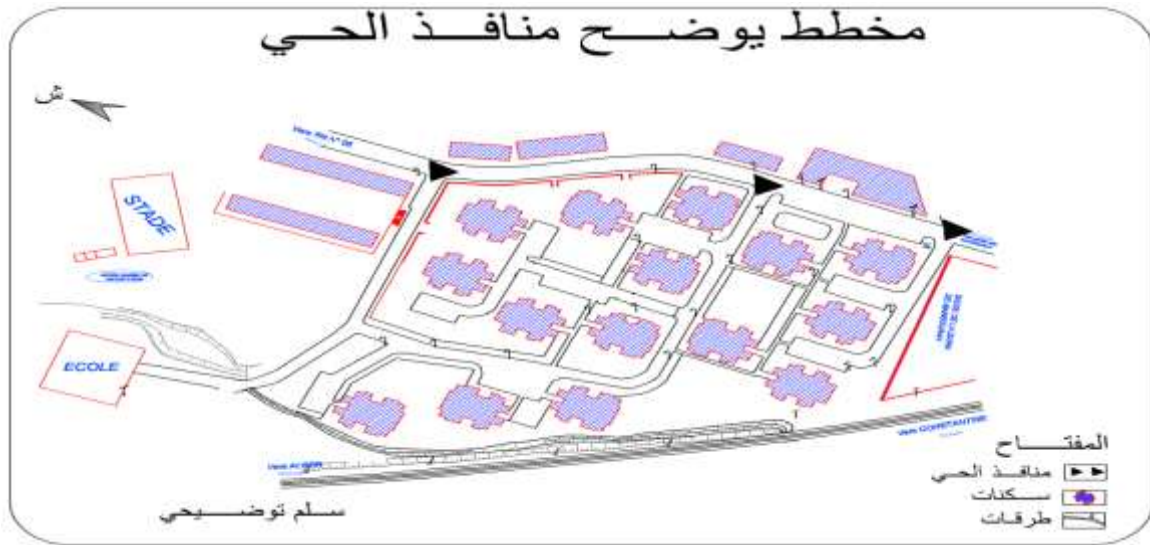
المصدر: من إعداد الطالب 2016.

7-1-2-1- منافذ الحي:

هناك ثلاث مداخل رئيسية للحي تنبثق كلها من المحور الرئيسي للمدينة المتمثل في شارع هرنوف أحمد كلها من الجهة الشمالية الشرقية للحي بشكل عمودي تتفرع منها الطرق المؤدي إلى المواقف والطريق الموازي للمحور من الجهة الجنوبي.

الفصل الرابع.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

المخطط رقم (10): منافذ الحي.

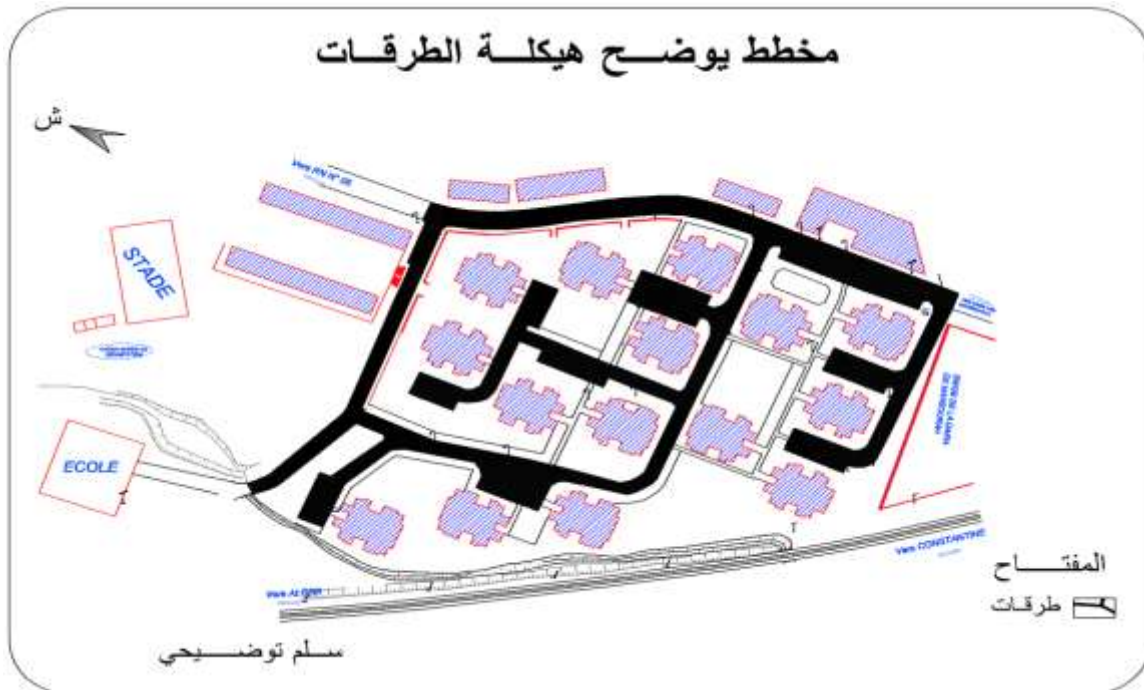


المصدر: من إعداد الطالب 2016.

2-2-1-7- الطرقات:

تمثل الطرقات نسبة 19.80% من الإطار المبني و تحتل مساحة 5151.5 م² وهي تمتد من المحور الرئيسي نحو مواقف السيارات لتشكل بذلك هيكل للحي.

المخطط رقم (11): الطرق المهيكلة للحي.



المصدر: من إعداد الطالب 2016.

الفصل الرابع.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

من خلال زيارتنا الميدانية للحي رأينا بأن الطرق المهيكلة للحي أعيدت صيانتها حديثاً، في حين هناك بعض الطرق الترابية المؤدية إلى بعض المحلات والمرائب التي يستغلها السكان بحيث تسبب لهم الإزعاج خاصة في فصل الشتاء عندما تتوحد.

الصور رقم (11) و(12): الطرقات في الحي.



المصدر: من إعداد الطالب 2016.

الفصل الرابع.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

7-1-2-3- مواقف السيارات:

يحتوي الحي على ثمانية مواقف للسيارات بمساحة 1262.5م² أي 4.85% من مساحة الإطار الغير مبنى، حيث توفر التوقف لـ 101 سيارة وهو عدد قليل بحيث يجب أن توفر توقف 152 سيارة حسب المعدل المعمول به 1موقف/2 مساكن الأمر الذي دفع بالسكان إلى ركن السيارات بطرق عشوائية على باقي المساحات أو بالقرب من العمارات.

المخطط رقم (12): مواقف السيارات.



المصدر: من إعداد الطالب 2016.

الصور (13) و(14): الركن العشوائي للسيارات.



المصدر: من التقاط الطالب 2016.

الفصل الرابع.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

7-1-2-4- ممرات الراجلين والأرصفة:

تشغل جزءا هاما من مساحة الحي بحث أنها تربط العمارات مع بعضها البعض ومع باقي الفضاءات، وبما أنها مصنوعة من الخرسانة وغير محمية فهي عرضة للتدهور المستمر ناهيك عن عدم إستعمال البعض منها من طرف السكان إما لتقليص المسافات أو لأنها مغلقة من طرف بعض المواطنين بسياج أو بركن السيارات أو وضع المستلزمات كالصهاريج وغيرها.

الصور رقم (15) و(16): حالة ممرات الراجلين.



المصدر: من إلتقاط الطالب 2016.

الفصل الرابع.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

الصور (17) و(18): مخالفات على المساحات الخضراء.



بناء مرائب للسيارات على حساب
المساحات الخضراء



تسييج المساحات الخضراء لوضع
المستلزمات

المصدر: من إلتقاط الطالب 2016.

6-2-1-7- مساحات اللعب:

في الحي لا توجد مساحات خاصة بالنشاطات الترفيهية للأطفال والكبار ماعدا بعض الأرجوحات المدمجة مع الجزء الذي يمثل المساحات الخضراء وهي معطلة وتالفة منذ فترة والتي بإمكانها أن تشكل خطرا كبيرا على الأطفال نتيجة القطع المعدنية الناتئة من الأرض أو المرمية على الرصيف.

الصورة رقم (19): حالة الأرجوحات.



المصدر: من إلتقاط الطالب 2016.

الفصل الرابع.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

7-2-1-7- التآثيث العمراني:

نظرا لانعدام المساحات الخضراء وساحات اللعب فإن الحي لايتوفر على عناصر التآثيث الخاصة بهذه الفضاءات، ماعدا حاويتي القمامة الموضوعتين في الجهة الغربية من الحي سعة كل واحدة منهما 1.5 طن، بعيدتين على السكان ما يقلل من إستعمالهما ما يؤدي إلى انتشار الأوساخ في الحي، كما نلاحظ وجود أعمدة الإنارة على مستوى كامل الحي لكنها في حالة جد متدهورة نتيجة تعرضها للتخريب ما يصعب عملية التنقل في الليل نتيجة تجول بعض الحيوانات الضالة.

الصورة رقم (20): تدهور أعمدة الإنارة.



المصدر: من إلتقاط الطالب 2016.

7-2-1-8- الشبكات:

من خلال زيارتنا الميدانية لاحظنا بأن الحي موصول بجميع الشبكات، الكهرباء، الغاز الطبيعي، الهاتف، المياه الصالحة للشرب، صرف المياه القذرة، صرف مياه الأمطار. لكن وجدنا مجموعة من المشاكل التي تؤرق السكان منها نقص التزود بالمياه الصالحة للشرب ما يدفعهم إلى تخزينها في الصهاريج التي تشوه مظهر الحي من جهة، وتعطل شبكات الصرف الصحي الداخلية للعمارات وتسربها داخل أقبية العمارات ما يجعلها وكرا للحشرات والروائح الكريهة خاصة في فصل الصيف، من جهة أخرى، إضافة إلى انسداد البالوعات الخارجية بسبب الأوساخ والأتربة المترسبة داخلها ما يؤدي إلى فيضان مياه الأمطار إلى السطح.

الفصل الرابع.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

الصورة رقم (21): استعمال الصهاريج لتغطية نقص التزود بالماء الشروب.



المصدر: من إلتقاط الطالب 2016.

الصورة رقم (22): ركود مياه الأمطار.



ركود مياه الأمطار نتيجة انسداد البالوعات وعدم تنظيفها

المصدر: من إلتقاط الطالب 2016.

الفصل الرابع.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

خلاصة:

من خلال تحليلنا لحي العمارات استخلصنا ما يلي:

- يعتبر حي العمارات أول حي للسكن الجماعي بمدينة المنصورة ويحتل موقعا مميزا لقربه من التجهيزات والخدمات المحيطة به التي تشكل مركز تجمع كبير بعد مركز المدينة ما يجعله ذو أهمية كبيرة.
- يتربع الحي على مساحة تقدر بـ 33173 م² يشكل 21.65% الإطار المبني الذي يضم 15 عمارة توفر 308 مسكن، في حين يشكل الإطار الغير المبني الذي يمثل 78.35% من المساحة الإجمالية والذي يمكن ويسهل تهيئته لتلبية حاجيات السكان المختلفة.
- يحتوي الحي على ثلاث منافذ رئيسية لتسهيل الحركة داخله في حين نسجل عدم تهيئة بعض الطرق المؤدي للمحلات التجارية والمرائب ما يجعلها تشكل عائق أمام المستغلين لهذه الأخيرة.
- يعاني الحي من مجموعة من التشوهات على مستوى الواجهات نتيجة التغييرات التي مستها من طرف السكان والتي من أهمها تغطية الشرفات بالمواد المختلفة ونشر الملابس والزرابي بصفة غير لائقة.
- نقص عدد المواقف دفع بالمواطنين إلى الركن العشوائي لسياراتهم خاصة المعطلة منها.
- نقص التزود بالماء الشروب دفع بالسكان إلى استعمال الصهاريج على مستوى الشرفات و الأرصفة المحيطة بالعمارة ما شوه وجه الحي من جهة، وعرقلة تنقل المارة من جهة ثانية.
- تسييح المساحات القريبة من المسكن وإحاقها به لوضع المستلزمات أو جعلها كمرائب في حين تبقى فضاء مشترك لكل السكان.
- غياب التآييث العمراني ونقص الإنارة وانتشار الأوساخ مظاهر يومية للحي أصبحت تنفر سكان الحي من قضاء وقت الفراغ داخله.
- تدهور الفضاءات الحضرية بصفة عامة، مع قلتها وعدم تنوعها، خاصة المساحات الخضراء و أماكن اللعب.
- غياب كلي للتهيئة الخاصة بذوي الاحتياجات الخاصة.

الفصل الرابع:.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

8- تحليل استمارة الاستبيان:

بما أن عدد السكنات 308 مسكن بحي العمارات قمنا بأخذ العينة 10% من عدد المساكن بحيث كان الاتصال مباشرة مع السكان وبالتحديد أرباب البيوت عن طريق توجيه استمارة استبيان تنوعت فيها الأسئلة لتغطي جميع جوانب موضوع البحث، ومن خلالها تحصلنا على النتائج التالية وترتيبها في جداول لتسهيل عملية تحليلها.

8-1- اختيار العينة: 10% من عدد السكنات وبما أن عددها 308 مسكن فالعين تكون 31 مسكن يمثلها أرباب الأسر والذين كلهم من الذكور.

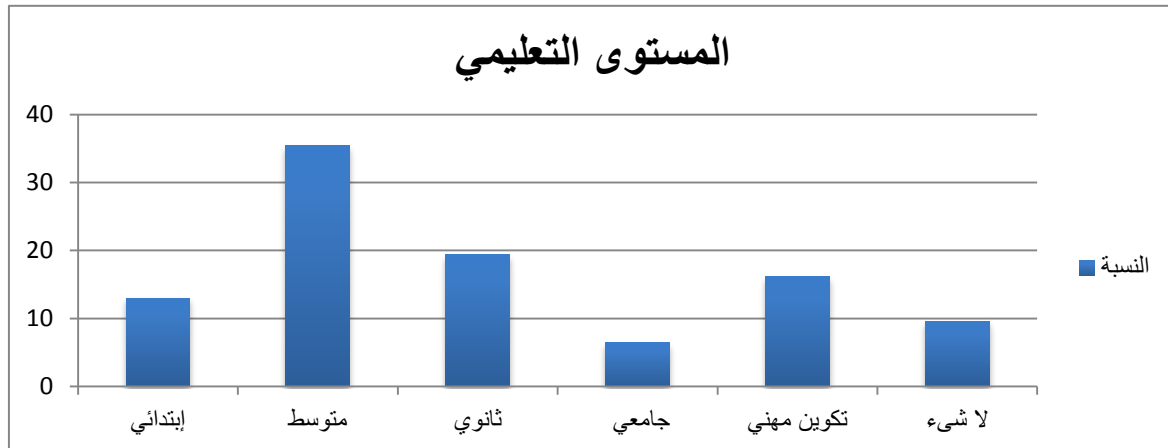
8-2- معلومات تتعلق بالسكان:

8-2-1- المستوى التعليمي لأرباب الأسر:

الجدول رقم (05): المستوى التعليمي لأرباب الأسر.

النسبة %	العدد	المستوى التعليمي
13	4	إبتدائي
35.48	11	متوسط
19.35	6	ثانوي
6.45	2	جامعي
16.12	5	تكوين مهني
9.6	3	لا شيء (أمي)
100	31	المجموع

الشكل رقم (01): المستوى التعليمي لأرباب الأسر.



الفصل الرابع:.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

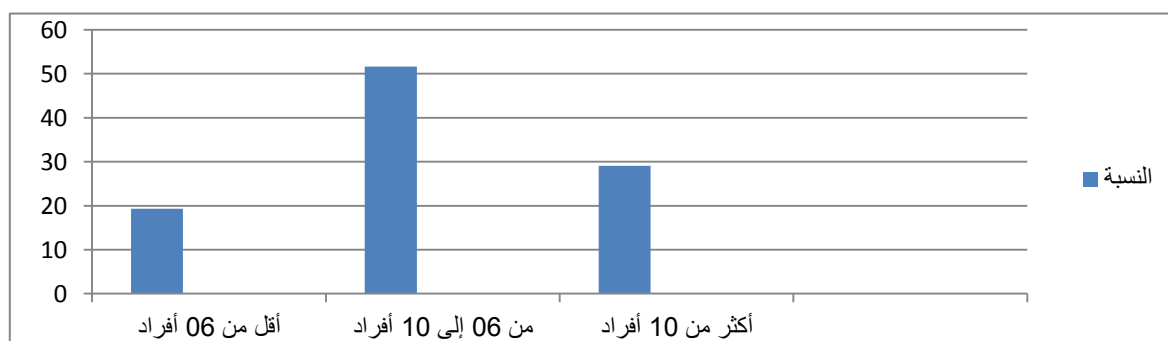
من خلال الجدول والمنحنى نلاحظ أن المستوى التعليمي لأرباب الأسر يغلب عليه المستوى الابتدائي بنسبة 35.48 % ثم يليه المستوي الثانوي بنسبة 19.35% والتكوين المهني بنسبة 16.12% ، بعد ذلك يأتي التعليم الابتدائي بنسبة 13% ثم الأمية بنسبة 9.6% وتبقى أضعف نسبة للمستوى الجامعي بـ 6.45%، فمن ما سبق نستنتج أن أغلبية السكان في الحي متعلمين لكن بمستويات مختلفة لكنه يبقى ضعيف نوعا ما الأمر الذي يؤدي إجراء تغييرات على المسكن وعدم احترام المظهر العام للعمارة بصفة خاصة والحي بصفة عامة.

8-2-2- عدد أفراد الأسرة: لعدد أفراد الأسرة تأثير كبير على استعمال المسكن وخاصة في السكنات الجماعية بحيث ينعكس على المجال الخارجي لهذه الأخيرة.

الجدول رقم (06): عدد الأفراد في الأسرة.

عدد أفراد الأسرة	عدد أرباب الأسر المصرحين	النسبة %
أقل من 06 أفراد	6	19.35
من 06 إلى 10 أفراد	16	51.61
أكثر من 10 أفراد	9	29.04
المجموع	31	100

الشكل رقم (02): عدد الأفراد في الأسرة.



من الجدول والشكل نلاحظ أن عدد الأفراد في الأسرة كبير جدا يفوق معدل شغل المسكن المعمول به (06 أفراد/ المسكن)، حيث 51.61% من الأسر بها من 06 إلى 10 أفراد، و19.04% من الأسر يفوق عدد أفرادها 10 أشخاص هذا ما يدفع بهم للقيام بتغييرات لتوسعت المسكن ليتلاءم وعدد الأفراد ما ينعكس على واجهات العمارات ويشوهها، في حين 29.04% من الأسر يقل عدد أفرادها عن 6 أشخاص.

8-2-3- التركيب النوعي للسكان: يمكن من خلاله معرفة الدور الاجتماعي والاقتصادي الذي يقوم به إضافة إلى تأثيره على تهيئة المسكن.

الفصل الرابع:.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

الجدول رقم (07): التركيب النوعي للسكان.

الجنس	العدد	النسبة %
ذكور	950	51.4
إناث	898	48.6
المجموع	1848	100

الشكل رقم (03): التركيب النوعي للسكان.



من خلال الجدول والدائرة النسبية نلاحظ تقارب بين نسبة الذكور (51.4%) ونسبة الإناث (48.6%)، وعليه فإن ارتفاع عدد الذكور في البيت خاصة في سن الزواج يؤدي إلى إحداث تغييرات على مستوى المسكن لتوسعته لاستقبال أسرة جديدة ما ينعكس مباشرة على المجال الخارجي، وكذلك هو الحال بالنسبة إلى ارتفاع عدد الإناث حيث يكون هناك مبدأ الحرمة خاصة كون المدينة شبه ريفية تتميز بالمحافظة.

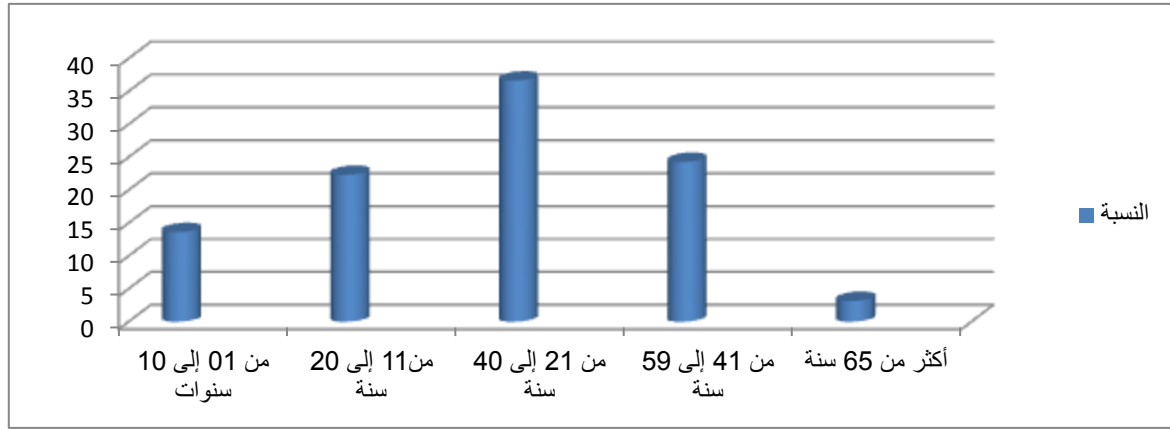
4-2-8- أعمار أفراد الأسرة: يقصد به التركيب العمري للسكان فهو من أهم المؤشرات الديمغرافية التي تدل على مدى حيوية السكان وتستعمل لتحديد التهيئة الخاصة بكل فئة حسب احتياجاتها.

الجدول رقم (08): الفئات العمرية للسكان.

الفئات	العدد	النسبة %
من 01 إلى 10 سنوات	252	13.61
من 11 إلى 20 سنة	413	22.33
من 21 إلى 40 سنة	677	36.63
من 41 إلى 59 سنة	448	24.28
أكثر من 60 سنة	58	3.15
المجموع	1848	100

الفصل الرابع:.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

الشكل رقم (04): التركيب العمري للسكان.



المصدر: من إعداد الطالب 2016.

من خلال الجدول والمنحني أعلاه نلاحظ أنه هناك تنوع في التركيب العمري لسكان الحي يغلب عليه نسبة الشباب والكهول وعليه يجب تهيئة الحي وفقا لهذه الفئات دون نسيان فئة الأطفال و الشيوخ التي تقضي معظم أوقاتها في الحي وذلك بتوفير مختلف وسائل الراحة و الرفاهية.

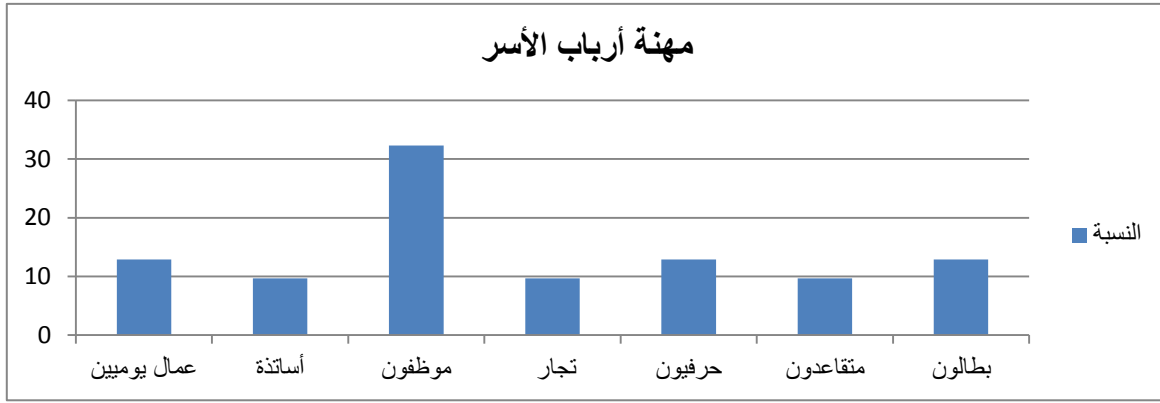
5-2-8- مهنة رب الأسرة: من خلالها نتمكن من معرفة الطبقات التي تسكن الحيومستواها المعيشي، وقد لخصناها في الجدول الموالي.

الجدول رقم (09): مهنة أرباب الأسر.

المهنة	العدد	النسبة %
عمال يوميين	4	12.90
أساتذة	3	9.67
موظفون	10	32.29
تجار	3	9.67
حرفيون	4	12.90
متقاعدون	3	9.67
بطالون	4	12.90
المجموع	31	100

الفصل الرابع:.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

الشكل رقم (05): مهنة أرباب الأسر.



من خلال الجدول والشكل نلاحظ بأن أغلبية سكان الحي من الموظفين حيث يمثلون نسبة 32.29% ثم تتساوى نسبة كل من الحرفيون، العمال اليوميين والبطالين (12.90%) ثم يأتي كل من الأساتذة، التجار والمتقاعدين؛ هذا إذا ما دل على شيء فإنما يدل على أن السكان من الطبقات الضعيفة والمحدودة الدخل.

6-2-8- مكان الإقامة السابق: من خلاله نتمكن من معرفة خلفية السكان التي لها دور كبير في التغيرات التي تحدث على مستوى المجال الخارجي للعمارة والحي.

الجدول رقم (10): مكان إقامة السكان السابق.

مكان الإقامة السابق	العدد	النسبة %
المدينة	10	32.26
الريف	9	29.04
الضواحي	12	38.7
المجموع	31	100

الشكل رقم (06): مكان الإقامة السابق.



الفصل الرابع:.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

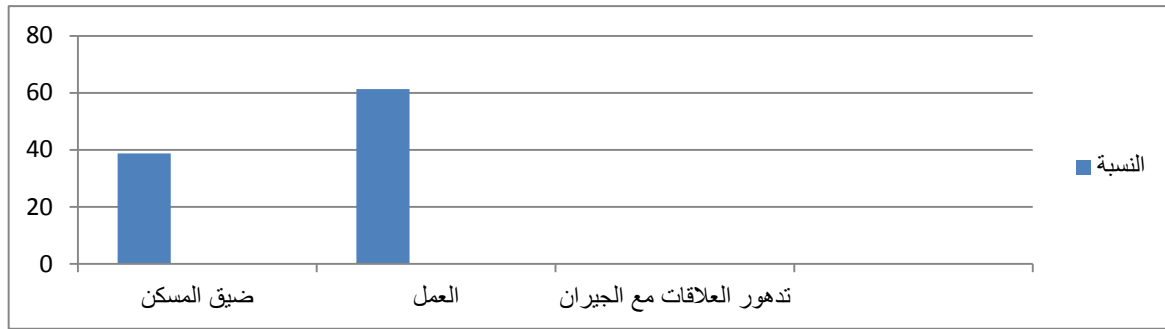
من خلال الجدول نلاحظ أن أغلبية السكان كانوا يقيمون بالضواحي، وأن نسبة السكن في الريف و المدينة متقاربة ونظرا لتشابه الريف مع الضواحي فإن أغلب السكان ذوي خلفية ريفية ما انعكس على الوجه العام للحي من تغطية للشرفات وتسييج للفضاءات العمومية المشتركة.

8-2-7- سبب تغيير مكان السكن:

الجدول رقم (11): سبب تغيير المسكن.

سبب تغيير المسكن	العدد	النسبة %
ضيق المسكن	12	38.7
العمل	19	61.3
تدهور العلاقات مع الجيران	0	00
المجموع	31	100

الشكل رقم (07): سبب تغيير المسكن.



من خلال الجدول و الشكل نلاحظ أن معظم السكان غيروا مكان سكنهم لسبب العمل بنسبة 61.3% من جهة، و لضيق المسكن بنسبة 38.7% أما حول تدهور علاقاتهم مع الجيران لم يدلوا بأي إجابة حولها وذلك لأنهم ذوي خلفية شبه ريفية حيث الروابط الاجتماعية قوية المساكن المتجاورة غالبا ما تكون من العائلة الواحدة.

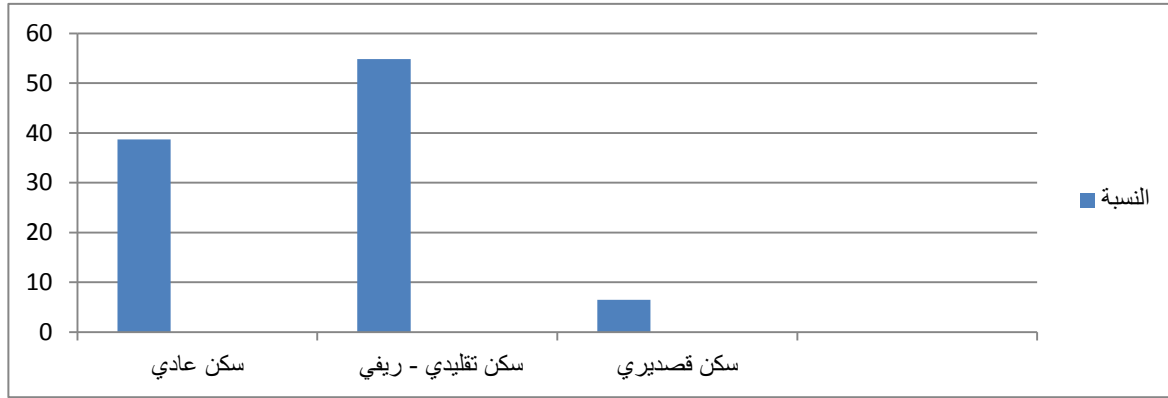
8-2-8- حالة السكن السابق:

الجدول رقم (12): حالة السكن السابق.

الإحتمالات	العدد	النسبة %
سكن عادي	12	38.70
سكن تقليدي - ريفي	17	54.84
سكن قصديري	2	6.46
المجموع	31	100

الفصل الرابع:.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

الشكل رقم (08): حالة السكن السابق.



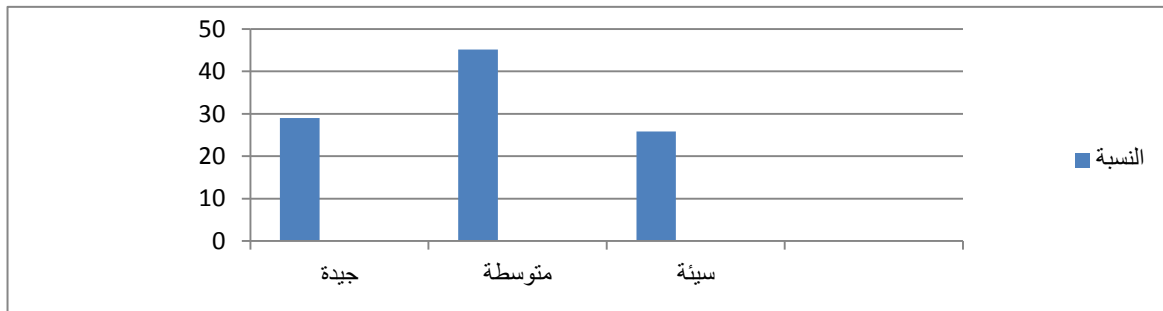
من خلال الجدول نلاحظ أن معظم (54.84%) السكان كانوا يقيمون في السكنات التقليدية أو الريفية المنفتحة نحو الداخل محققة بذلك مبدأ الحرمة ما دفع بالسكان عند تنقلهم للمساكن الجماعية تكييف مساكنهم على هذا النحو ما انعكس سلبيًا على وجه الحي، في المقابل نجد أن 38.70% منهم كانوا يقطنون في المنازل العادية والتي معظمها يوجد في المدينة، في حين 6.46% كانوا يقطنون في البيوت القصديرية في الأحياء العشوائية على الضواحي نتيجة الهجرة جراء الأزمة الأمنية التي عاشتها البلاد.

8-2-9- العلاقات مع الجيران: لها دور كبير بحيث تبين مدى ارتياح الساكن في سكنه.

الجدول رقم (13): العلاقات مع الجيران.

العلاقات مع الجيران	العدد	النسبة %
جيدة	29.03	9
متوسطة	45.16	14
سيئة	25.81	8
المجموع	31	100

الشكل رقم (09): العلاقات مع الجيران.



الفصل الرابع:.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

مايمكن ملاحظته من الجدول والشكل أعلاه أن معظم العلاقات متوسطة بنسبة 45.16% لأنها علاقات سطحية و فقط، ثم تليها العلاقات الجيدة بنسبة 29.03% وذلك نتيجة الصداقات التي تشكلت بين بعض السكان أو تعود للقرابة، أما العلاقات السيئة جاءت بنسبة 25.81% نتيجة بعض الخلافات والنزاعات بين الجيران

3-8- الأسنلة المتعلقة بالجانب التصميمي.

1-3-8- الجانب الفيزيائي للعمارة:

1-1-3-8- التغييرات على مستوى المسكن:

الجدول رقم (14): التغييرات على مستوى المسكن.

تغيير على مستوى المسكن	العدد	النسبة
نعم	23	25.81
لا	80	74.19
المجموع	31	100

الشكل رقم (10): التغييرات على مستوى المسكن.



من خلال الجدول و الشكل أعلاه نلاحظ أن معظم السكان قاموا بعملية تغيير في مسكنهم (74.19%)، وذلك تهيئته حسب احتياجاتهم و مبادئهم متجاهلين كل القوانين، في حين 25.81% لم يقوموا بالتغيير لتقيدهم بالتعليمات أو تقبلهم للمسكن.

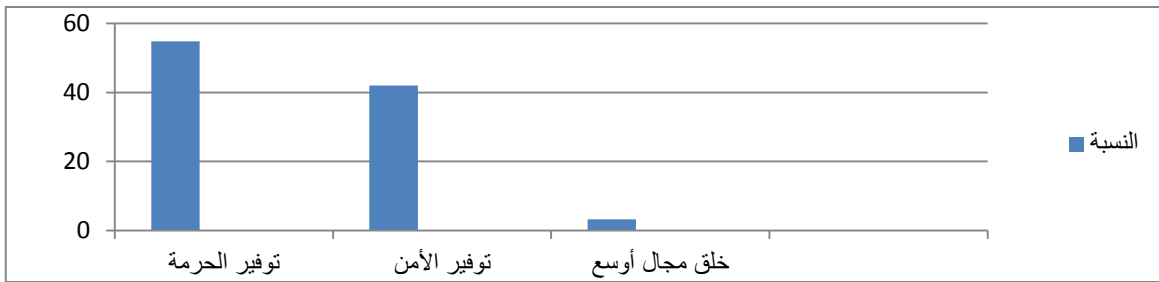
الفصل الرابع:.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

8-3-1-2- سبب التغيير الذي أجري عل المسكن:

الجدول رقم (15): سبب التغيير على المسكن.

سبب التغيير	العدد	النسبة%
توفير الحرمة	17	54.77
توفير الأمن	13	42
خلق مجال أوسع	1	3.23
المجموع	31	100

الشكل رقم (11): سبب التغيير على المسكن.



يعود سبب التغيير على مستوى المسكن إلى توفير الحرمة بنسبة 54.77% كون الشرفات جد كبيرة ما يجعلها مكشوفة، يليها سبب توفير الأمن بنسبة 42% لسهولة الدخول إلى المساكن خاصة في الطابقين الأرضي والأخير، في حين نلاحظ أن سبب خلق مجال أوسع ضعيفة جدا (3.23%) وذلك لأن العمارات مصنوعة بنسبة كبيرة من الخرسانة المسلحة ما يصعب عملية التوسعة.

8-3-1-3- الشرفة كعنصر جمالي في العمارة:

الجدول رقم (16): الشرفة كعنصر جمالي في العمارة.

الشرفة كعنصر جمالي	العدد	النسبة%
ضرورية	22	70.96
غير ضرورية	9	29.04
المجموع	31	100

الفصل الرابع:.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

الشكل رقم (12): الشرفة كعنصر جمالي في العمارة.



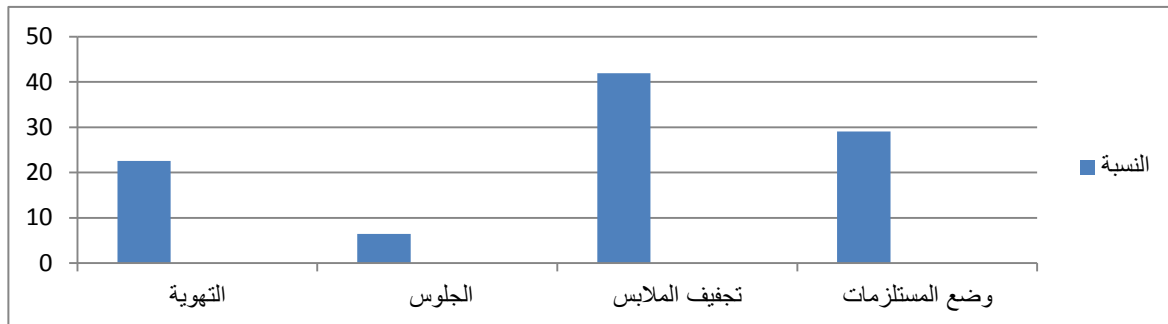
من خلال الجدول نلاحظ أن أغلبية السكان يعتبرون الشرفة ضرورية في العمارة (70.96%) لاستغلالها بطرق مختلفة في حين يعتبرها آخرون غير ضرورية (29.04%) كونها لا توفر مبدأ الحرمة النابع من تعاليم ديننا الحنيف.

4-2-1-8- كيفية استغلال الشرفة:

الجدول رقم (17): كيفية استغلال الشرفة.

النسبة %	العدد	كيفية استغلال الشرفة
22.58	7	التهوية
6.45	2	الجلوس
41.93	13	تجفيف الملابس
29.04	9	وضع المستلزمات
100	31	المجموع

الشكل رقم (13): كيفية استغلال الشرفة.



من خلال الجدول نلاحظ أن أغلبية السكان يستعملون الشرفات لتجفيف الملابس أو وضع المستلزمات نتيجة ذيق المساكن وغياب الأفنية في هذا النوع من السكنات الأمر الذي يؤدي إلى تشوه واجهات العمارات رغم أن ذلك مخالف للقانون في حين البعض منهم يستغلونها في التهوية وقلة قليلة للجلوس.

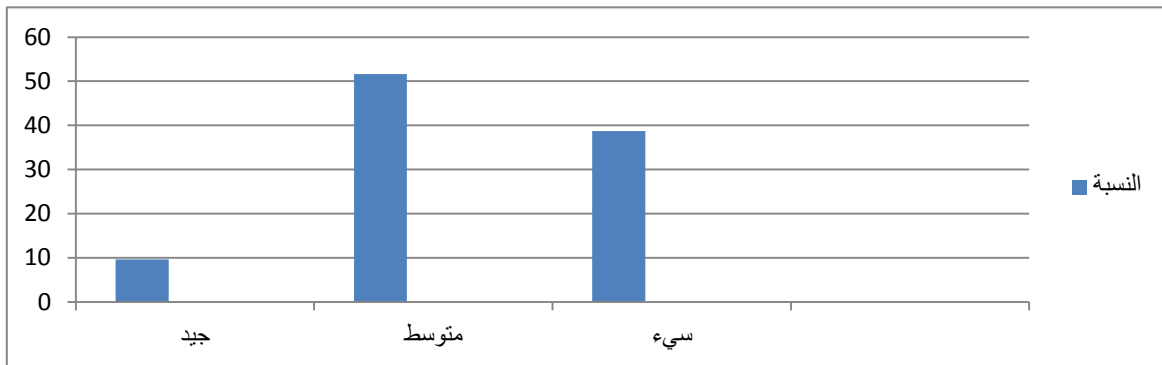
الفصل الرابع:.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

8-1-2-5- المظهر الخارجي للعمارة:

الجدول رقم (18): المظهر الخارجي للعمارة.

النسبة %	العدد	المظهر الخارجي للعمارة
38.71	3	جيد
51.61	16	متوسط
9.68	12	سيء
100	31	المجموع

الشكل رقم (14): المظهر الخارجي للعمارة.



من خلال الجدول والشكل نلاحظ أن أغلبية السكان صرحوا بأن المظهر الخارجي متوسط (51.61 %) نتيجة الصيانة الأخيرة التي مست طلاء العمارات، بينما 38.71% منهم يرونه سيء جراء التغييرات التي حصلت على مستوى هذه الأخيرة من تغطية للشرفات ووضع مختلف المستلزمات عليها و الأسيجة الموضوعة أسفل العمارات، في حين هناك 9.68% من السكان من يرى بأن المظهر الخارجي للعمارة جيد مرجعين ذلك إلى أنه أفضل من السكن الذين كانوا يقيمون فيه.

8-3-2- جانب المجال الخارجي للعمارة:

8-3-2-1- التغيير على مستوى المجال الخارجي القريب من السكن:

الجدول رقم (19): التغيير على مستوى المجال الخارجي القريب من السكن.

النسبة %	العدد	الإحتمالات
6.46	4	نعم
93.54	29	لا
100	31	المجموع

الفصل الرابع:.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

الشكل رقم (15): التغيير على مستوى المجال الخارجي القريب من السكن.



نلاحظ من خلال الجدول و الشكل نلاحظ أن أغلبية السكان (93.54%) لم يقوموا بالتغيير على مستوى المجال الخارجي القريب من مسكنهم نتيجة إقامتهم في الطوابق الأخرى غير الطابق الأرضي، في حين 6.46% منهم قاموا بالتغيير عن طريق تسييج للفضاء المجاور لمسكنهم أو وضع بعض المستلزمات أو حتى بركن سياراتهم .

8-3-2-2- التعرض المعارضة أثناء التغيير:

الجدول رقم (20): المعارضة أثناء التغيير.

الإحتمالات	العدد	النسبة%
نعم	4	25
لا	0	75
المجموع	4	100

من خلال الجدول نلاحظ أن 25% فقط ممن قاموا بالتغيير على المستوى الخارجي المجاور للمسكن تعرضوا للمعارضة من قبل جيرانهم فقط كون هذه التغييرات التي قاموا بها تزعجهم.

8-3-2-3- ترتيب الفضاءات الخارجية المشتركة التي يحتاجها السكان حسب الأولوية حسب الأولوية.

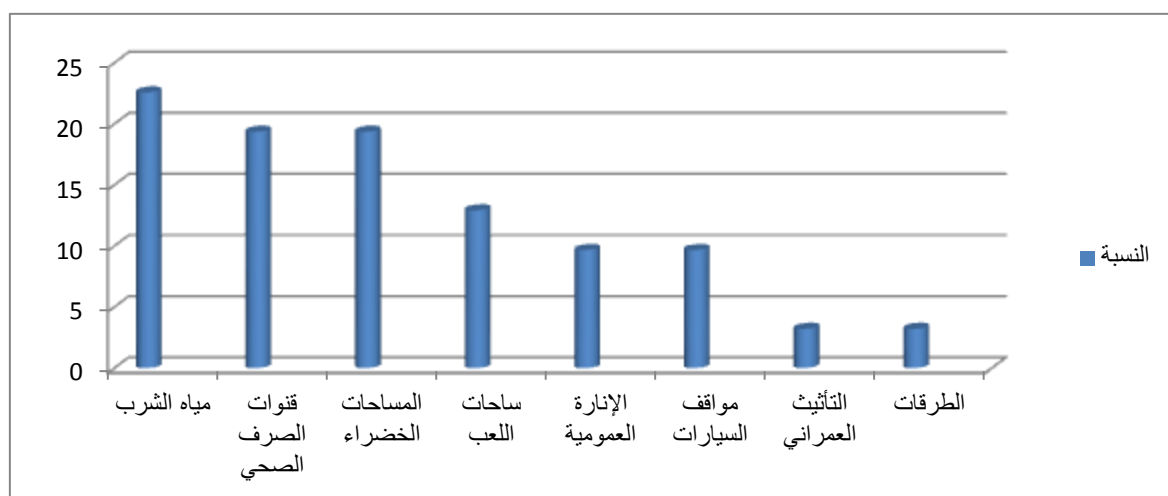
الجدول رقم (21): ترتيب الفضاءات.

الترتيب	العدد	النسبة%
مياه الشرب	7	22.58
قنوات الصرف الصحي	6	19.36
المساحات الخضراء	6	19.36

الفصل الرابع:.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

ساحات اللعب	4	12.92
الإنارة العمومية	3	9.67
مواقف السيارات	3	9.67
التأثيث العمراني	1	3.22
الطرق	1	3.22
المجموع	31	100

الشكل رقم (16): ترتيب الفضاءات حسب الأولوية.



من خلال الجدول و الشكل أعلاه نلاحظ أن مياه الشرب تأتي في المرتبة الأولى حسب احتياجات السكان بنسبة 22.58% نتيجة نقص التزود بهذه الأخيرة ما دفعهم لاستعمال الصهاريج التي تشوه وجه الحي، تأتي قنوات صرف المياه بنسبة 19.36% جراء الإنسدادات والتسربات اليومية لهذه الأخيرة وما ينتج عنها من مشاكل خاصة الصحية، ثم تأتي المساحات الخضراء بنفس النسبة لأهميتها الكبيرة لدى السكان والتي تعتبر متنفس لهم بعد يوم طويل من العمل، بعد ذلك تليها ساحات اللعب بنسبة 12.92% التي يعتبرها السكان الملجأ الوحيد لأولادهم بعد الخروج من المدرسة، بعد ذلك تأتي الإنارة العمومية لما لديها من أهمية لتسهيل التنقل في الليل وتجنب الحيوانات الضالة، ثم جاءت المواقف بنسبة 9.67% حيث أن العديد من السكان يضطرون لركن سياراتهم على مستوى الفضاءات المختلفة لنقص المواقف، بعد ذلك يأتي التأثيث العمراني بنسبة 3.22% أما في المرتبة الأخيرة تأتي الطرق نظرا لعملية الصيانة الحديثة التي مستها.

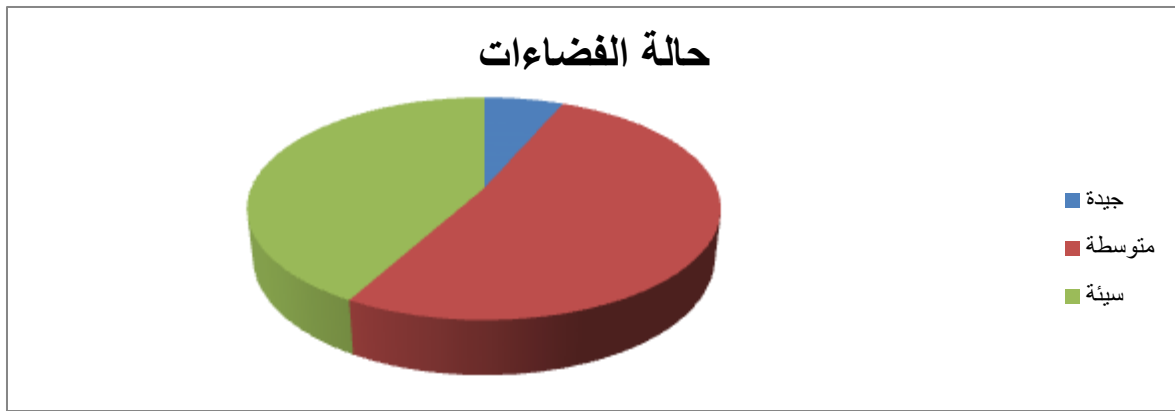
الفصل الرابع:.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

4-2-3-8- حالة الفضاءات:

الجدول رقم (22): حالة الفضاءات.

النسبة %	العدد	حالة الفضاءات
6.45	2	جيدة
51.61	16	متوسطة
41.94	13	سيئة
100	31	المجموع

الشكل رقم (17): حالة الفضاءات.



فيما يخص حالة الفضاءات يرى أغلبية السكان أنها في حالة متوسطة بنسبة 51.61% وسيئة بنسبة 41.94% وذلك لعدم ملاءمتها لحاجتهم اليومية وذلك لتدهورها وقدمها تارة و لانعدامها تارة أخرى. في حين هناك منهم من يراها جيدة لعدم استغلالها بكثرة أو لعدم احتياجها كونهم لا يقضون معظم الأوقات في الحي.

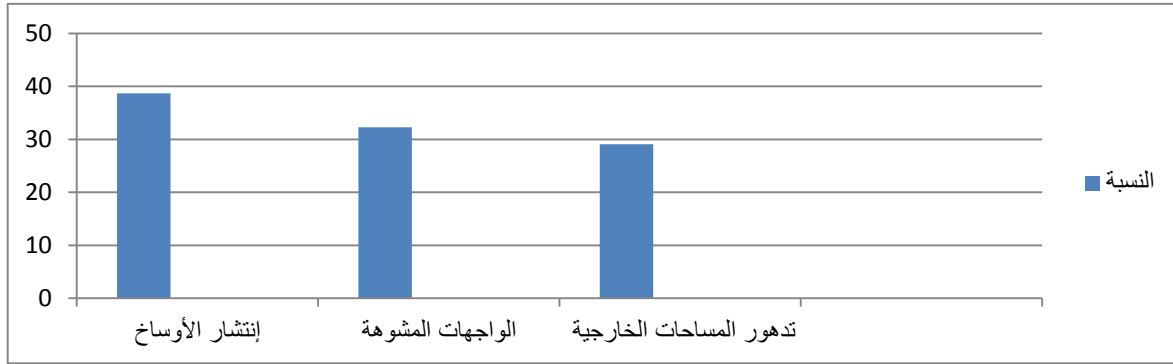
5-2-3-8- العناصر المشوهة للحي:

الجدول رقم (23): العناصر المشوهة للحي.

النسبة %	العدد	العناصر المشوهة للحي
38.70	12	إنتشار الأوساخ
32.25	10	الواجهات المشوهة
29.05	9	تدهور المساحات الخارجية
100	31	المجموع

الفصل الرابع:.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

الشكل رقم (18): العناصر المشوهة للحي.



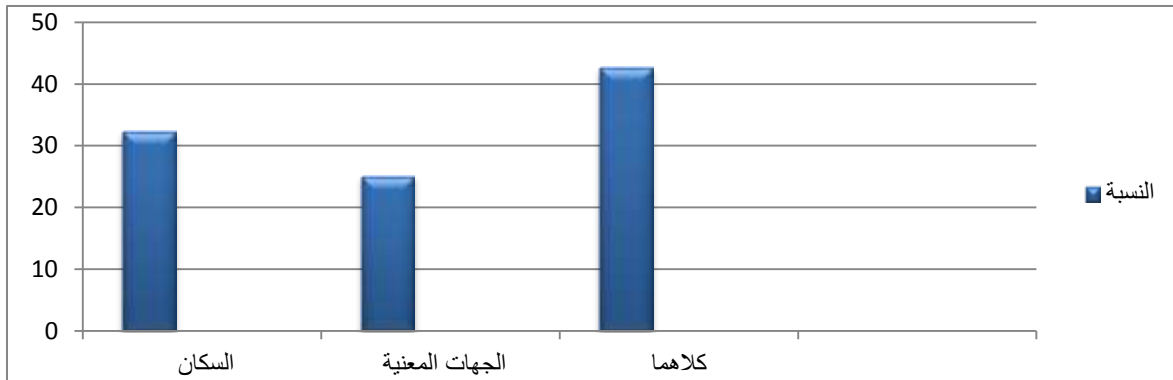
يرى عدد كبير من السكان 38.70% أن انتشار الأوساخ من أكبر العناصر المشوهة للحي نتيجة غياب حاويات القمامة وبعدها عن السكان ونقص و الرمي العشوائي للقاذورات، بينما 32.25% منهم يرون أن تشوه الواجهات شوه المظهر العام للحي من خلال التغييرات التي طرأت على الفتحات والصهاريج الموضوعه أسفل العمارات بطريقة عشوائية، في حين الباقين صرحوا بأن تدهور المساحات الخارجية أدى إلى تشوه الحي وذلك لغياب جزء منها من جهة وتلفها من جهة أخرى.

8-2-3-6- الجهات المسؤولة عن تشوه الحي:

الجدول رقم (24): الجهات المسؤولة عن تشوه الحي.

الإحتمالات	العدد	النسبة %
السكان	10	32.25
الجهات المعنية	8	25.08
كلاهما	13	42.67
المجموع	31	100

الشكل رقم (19): الجهات المسؤولة عن تشوه الحي.



الفصل الرابع:.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

ما نلاحظه من خلال الجدول والشكل أن السكان مسؤولين عن تشوه الحي بنسبة 32.25% عن طريق رميهم العشوائي للقاذورات من جهة وما يقومون به من تجاوزات تمس الواجهات والمجال الخارجي من جهة أخرى، فيما هناك أيضا مسؤولية الجهات المعنية (25.08%) من خلال نقص عمليات التنظيف من طرف البلدية وعدم مراقبة المخالفات ومعاقبة المخالفين من طرف الجهة المسؤولة عن التسيير، أما هناك من يحمل كل من السكان والجهات المعنية أسباب تشوه الحي بنسبة كبيرة (42.67%) فالسكان من واجبهم المحافظة على الحي والجهات المعنية ملزمة بأداء مختلف مهامها من تسيير، صيانة، تنظيف ومراقبة وذلك للإمام بكل الجوانب.

8-3-2-7- قضاء أوقات الفراغ:

الجدول رقم (25): قضاء أوقات الفراغ.

الإحتمالات	العدد	النسبة
داخل الحي	9	29.03
خارج الحي	22	70.97
المجموع	31	100

الشكل رقم (20): قضاء أوقات الفراغ.



من الجدول والشكل نلاحظ أن معظم السكان يقضون أوقاتهم خارج الحي (70.97%) حيث يفضلون التوجه نحو المقاهي أو المساجد على البقاء بهذا الأخير وذلك للنقص الكبير في وسائل الراحة فيه كغياب المساحات الخضراء وانعدام التأثيث العمراني، في حين يفضل 29.03% منهم البقاء بالحي على طرف الطريق لتبادل أطراف الحديث مع الجيران أو المكوث في المنزل وهذا ما ينعكس سلبا على نفسياتهم ويجعلهم دائمو الغضب ماقد يؤدي إلى تدهور العلاقات بين الجيران.

الفصل الرابع:.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

8-2-3-8- الرضا عن السكن في الحي:

الجدول رقم (26): الرضا عن السكن في الحي.

الإحتمالات	العدد	النسبة %
راضي	7	22.6
غير راضي	12	38.70
نوعا ما	12	38.70
المجموع	31	100

الشكل رقم (21): الرضا عن السكن في الحي.



تساوت النسب بين الأشخاص الغير راضين عن السكن في الحي والراضين نوعا ما (38.70%) بسبب المظاهر اليومية التي أرهقت كاهلهم وعدم إرتياحهم لنقص المرافق الضرورية بينما نجد أن 22.6% راضين عن الإقامة في الحي مرجعين ذلك إلى قرب الحي من المرافق المختلفة على عكس المناطق التي جاءوا منها.

8-3-3- الجانب التسييري:

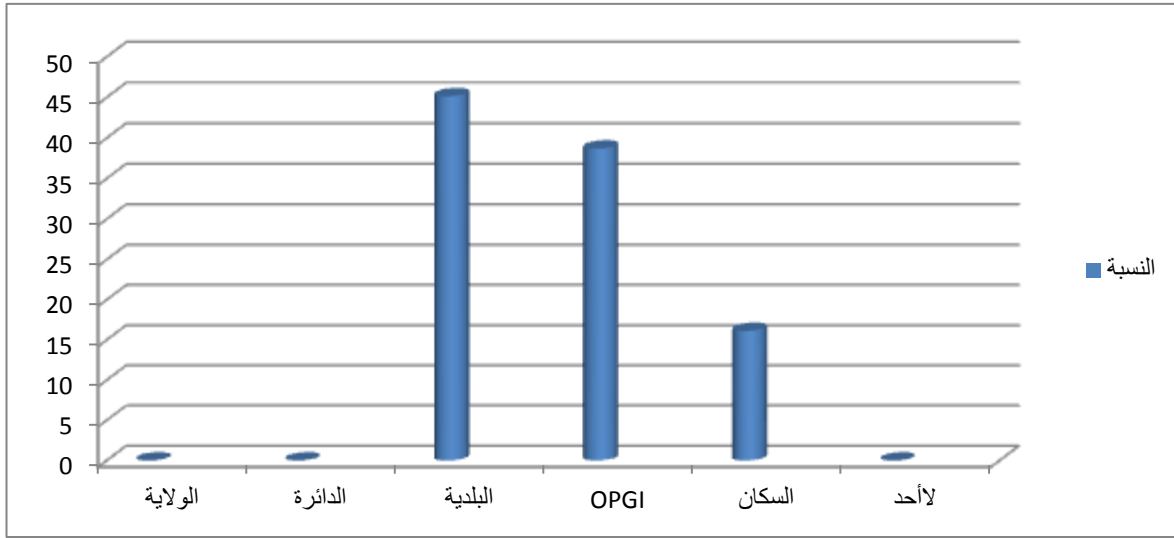
8-3-3-1- المسؤول عن نظافة وصيانة المساحات الخارجية للعمارات وواجهاتها.

الجدول رقم (27): المسؤول عن نظافة وصيانة المساحات الخارجية للعمارات وواجهاتها.

الاحتمالات	العدد	النسبة %
الولاية	0	0
الدائرة	0	0
البلدية	14	45.16
OPGI	12	38.70
السكان	5	16.14
لا أحد	0	0
المجموع	31	100

الفصل الرابع:.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

الشكل رقم (22): المسؤول عن نظافة وصيانة المساحات الخارجية للعمارات وواجهاتها.



حسب السكان فإن المسؤول عن نظافة وصيانة المساحات الخارجية للعمارات وواجهاتها هو كل من البلدية (45.16%) فهي المسؤولة عن عملية تنظيف الحي والفضاءات الخارجية، و ديوان الترقية والتسيير العقاري (38.70%) فيما يخص الجانب الفيزيائي للعمارة بصفة عامة من صيانة ومراقبة للمخالفات، في حين للسكان دور كبير في نظافة حيهم من خلال العمليات التطوعية واحترام القوانين المنظمة لتسيير الحي؛ هذا ما يوحي أن السكان على علم بمن تقع على عاتقه هذه المسؤوليات.

3-3-2- هل توجد لجنة الحي؟: للجنة الحي دور كبير من خلال الدور الذي تلعبه في التنسيق بين السكان و الجهات المعنية من جهة، وبين السكان مع بعضهم البعض من جهة ثانية.

الجدول رقم (28): وجود لجنة الحي.

الإحتمالات	العدد	النسبة %
نعم	0	0
لا	31	100
المجموع	31	100

ما نلاحظه من خلال الجدول أن سكان الحي أجمعوا بعدم وجود لجنة للحي وهذا ما أدى إلى تدهور وضعيته نتيجة غياب التنسيق بين السكان والجهات المعنية، وغياب العمليات التطوعية لتنظيف الحي و الاعتناء بالمساحات الخضراء.

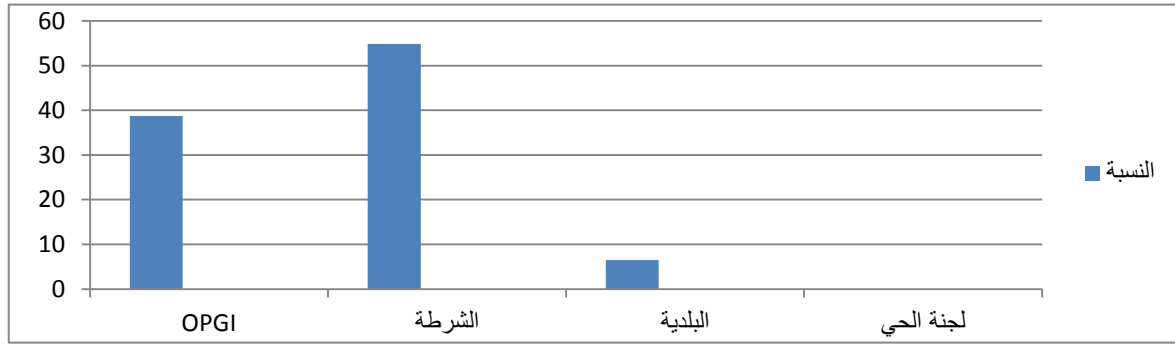
الفصل الرابع:.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

8-3-3-3- اللجوء في حالة النزاع مع الجيران:

الجدول رقم (29): اللجوء في حالة النزاع مع الجيران.

الإحتمالات	العدد	النسبة%
OPGI	12	38.70
الشرطة	17	54.83
البلدية	2	6.47
لجنة الحي	0	0
المجموع	31	100

الشكل رقم (23): اللجوء في حالة النزاع مع الجيران.



في حالة النزاع مع الجيران يلجأ أغلبية السكان إلى الشرطة (54.83%) كون هذه النزاعات شخصية ناتجة عن أسباب اجتماعية مختلفة، في حين يلجؤون إلى ديوان الترقية والتسيير العقاري (54.83%) وذلك عند تعرضهم للانزعاج من طرف الجيران حول بعض المخالفات والتغييرات التي يقومون بها في حين قلة منهم فقط يلجؤون للبلدية، أما لجنة الحي التي تلعب دورا كبيرا في فض النزاعات المختلفة فلا أحد يلجأ إليها وذلك لغيابها التام.

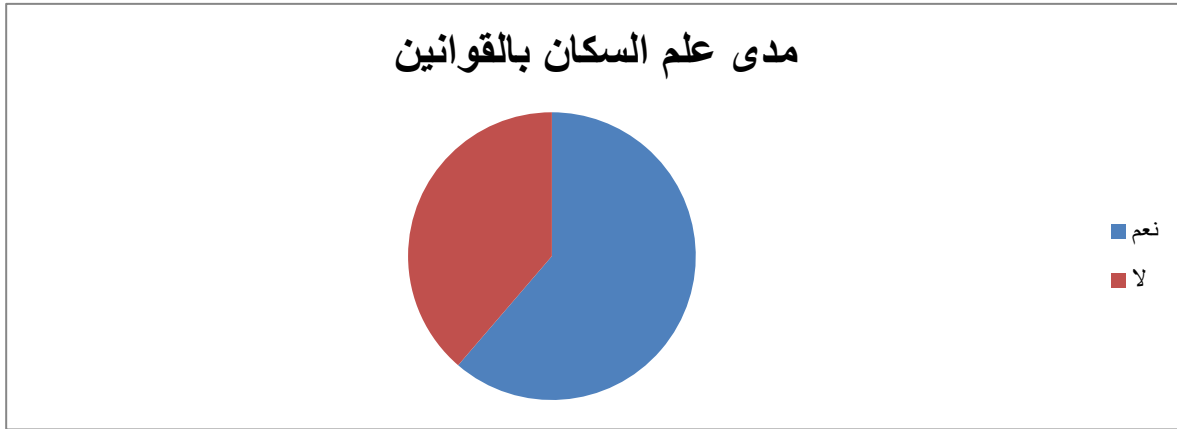
8-3-3-4- مدى علم السكان بالقوانين التي تمنع التغييرات في الواجهات والمساحات الخارجية.

الجدول رقم (30): مدى علم السكان بالقوانين التي تمنع التغييرات في الواجهات والمساحات الخارجية.

الإحتمالات	العدد	النسبة%
نعم	19	61.30
لا	12	38.70
المجموع	31	100

الفصل الرابع:.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

الشكل رقم (24): مدى علم السكان بالقوانين.



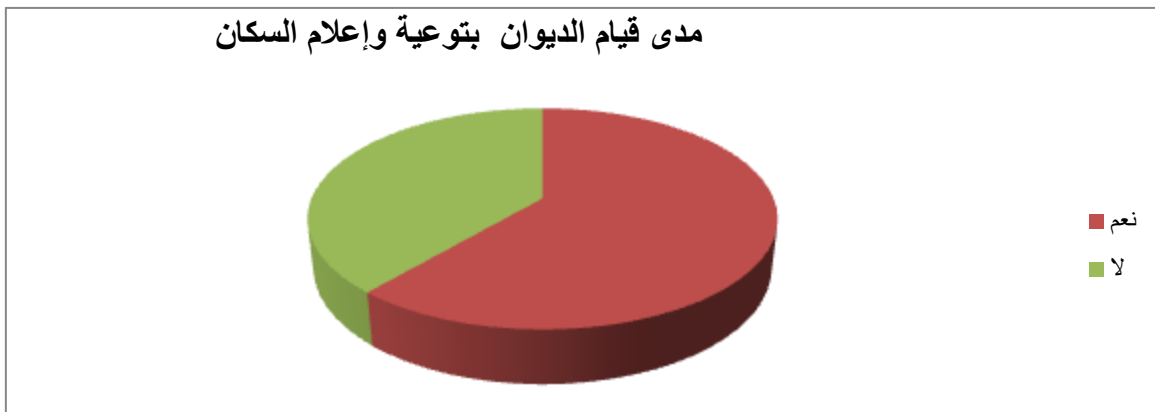
من خلال الجدول نلاحظ أن عدد كبير من السكان (61.30%) على علم بالقوانين التي تمنع التغييرات على مستوى العمارة والمجال الخارجي لكن رغم ذلك يقومون بمخالفتها لضعف الرقابة عليها الأمر الذي حال دون تطبيقها، أما الباقين (38.70%) نفوا علمهم بهذه الأخيرة حيث أرجعوا ذلك لعدم إعلامهم من طرف السلطات وعدم معارضتهم من قبلها أثناء إحداث التغييرات ولو علموا أو عورضوا كانوا ليطبقوها.

8-3-3-5- قيام الديوان (OPGI) بعملية إعلام وتوعية للسكان:

الجدول رقم (31): قيام الديوان (OPGI) بعملية إعلام وتوعية للسكان.

الإحتمالات	العدد	النسبة %
نعم	19	61.30
لا	12	38.70
المجموع	31	100

الشكل رقم (25): قيام الديوان (OPGI) بعملية إعلام وتوعية للسكان.



الفصل الرابع:.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

من الجدول نلاحظ أن معظم السكان (61.30%) على دراية بعملية التوعية والإعلام التي قام بها ديوان الترقية والتسيير العقاري وهم نفس الأشخاص الذين هم على علم بالقوانين لكن رغم ذلك يتجاهلون لأنها عملية التوعية لم تتبع بالمراقبة، أما باقي السكان (38.70%) لم تمسهم عملية التوعية التي قام بها الديوان ما يجعلهم دون علم بالقوانين والتعليمات.

8-3-3-6- وجود لجنة لمتابعة التغييرات:

الجدول رقم (32): وجود لجنة لمتابعة التغييرات.

الإحتمالات	العدد	النسبة %
نعم	7	22.58
لا	24	77.42
المجموع	31	100

الشكل رقم (26): وجود لجنة لمراقبة التغييرات.



أغلبية سكان الحي (77.42%) نفوا وجود لجنة لمراقبة التغييرات نتيجة عدم تعرضهم للمعارضة أثناء قيامهم بالتغييرات أو بعدها، في حين أن هناك من هم على علم بهذه اللجنة (22.58%) لكن دون جدوى.

الفصل الرابع:.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

خلاصة تحليل الاستثمار:

- الجانب المتعلق بالسكان:

- أ. أغلبية السكان القاطنين في الحي من أصحاب الدخل المحدود أو الضعيف قلة منهم من تحسنت ظروفه المعيشية نتيجة قيامهم ببعض الأنشطة التجارية وغيرها.
- ب. الخلفية الشبه ريفية والريفية السكن في المنازل التقليدية وحتى القصديرية انعكس سلبا على استغلال السكان لسكنهم الجماعي من خلال محاولتهم لتكييفه حسب مبادئهم واحتياجاتهم (تغطية الشرفات، تسييج الفضاءات العمومية).
- ت. كبر عدد أفراد الأسرة في المسكن (أكبر من 06 أشخاص/ المسكن) أثر بدوره على الوجه العام للحي من خلال ما ينتج عنه.
- ث. تقارب التركيب النوعي وتنوع التركيب العمري يتطلب تهيئة خاصة تلبي حاجيات كل فرد وكل فئة.

• الجانب التصميمي:

1. الجانب الفيزيائي للعمارة:

- أ. 74.19% من السكان قاموا بتغييرات على مستوى مساكنهم لتوفير الحرمة من جهة وتوفير الأمن وخلق مجال أوسع ليتلاءم المسكن واحتياجات الأفراد من جهة ثانية.
- ب. 70.96% من السكان يرون أن الشرفة عنصر ضروري في العمارة حيث يستغلونها بالدرجة الأولى في تجفيف الملابس أو وضع المستلزمات المختلفة مخالفين بذلك للقانون ومشوهين صورة الحي، في حين أن هناك من يستغلها للتهوية وقلة منهم للجلوس.

2. جانب المجال الخارجي للعمارة :

- أ. نسبة كبيرة من السكان لم يغيروا في الجانب الخارجي القريب من العمارة لإقامتهم في الطوابق العلوية في حين أن نسبة من سكان الطوابق الأرضية قاموا بضم المساحات المجاورة لمساكنهم عن طريق تسييجها أو وضع المستلزمات عليها وحتى بركن السيارات عليها، دون تعرضهم للمعارضة من قبل السلطات ماعدا مع بعض الجيران الذين قد تكون أزعجتهم هذه التغييرات.
- ب. نقص، ضعف وانعدام بعض الفضاءات وانتشار الأوساخ من أكبر العناصر المشوهة للحي التي أصبحت تنفر السكان من البقاء فيه في أوقات الفراغ.
- ت. تشوه الحي وتدهور الفضاءات سببه كل من السكان والجهات المعنية لعدم قيام كل واحد منهم بدوره.

• الجانب التسييري

- أ. حسب ما صرح به السكان فإن نظافة وصيانة المساحات المشتركة يتكفل بها كل من البلدية، ديوان الترقية والتسيير العقاري و السكان.

الفصل الرابع:.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

ب. غياب لجنة الحي له دور كبير في تشوه الحي كونها المنسق بين السكان والجهات المعنية من جهة، وبين السكان بين بعضهم البعض من جهة ثانية إضافة لما يمكنها من تنظيم للعمليات التطوعية لتنظيف الحي وتسهيل عملية التوعية للسلطات.

ت. رغم علم السكان بالقوانين التي تمنع التغييرات إلا أنهم لا يطبقونها ويتجاهلونهم رغم عمليات التوعية المختلفة التي قام بها ديوان الترقية والتسيير العقاري، وذلك لغياب لجنة لمراقبة التغييرات التي تحدث في الحي.

الفصل الرابع:.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

9- تحليل دفتر الشروط الخاص بتصميم السكن الإيجاري¹:

- يخضع هذا النوع من السكنات إلى المعايير المحددة في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي.
- إحترام معطيات وطبيعة الموقع أثناء عملية التصميم.
- توجيه الواجهات يخضع إلى نوع الرياح السائدة وحركة الضوء.
- باب مدخل العمارة يكون عنصر جمالي لواجهتها بحيث يحمل نوع من الديكور الذي يزيد من جمال العمارة.
- معالجة الواجهات تكون تخضع للطابع المحلي من حيث المواد المستعملة، الطلاء، الشكل والمظهر.
- أبعاد الفتحات يجب أن تأخذ بعين الاعتبار مستوى التشميس والعوامل المناخية الأخرى حسب توجيه الواجهة.
- توجيه السكنات يضمن التشميس لكل من قاعة الإستقبال، المطبخ وباقي الغرف
- تخضع المساحات الخضراء في تصميمها إلى الخصائص المناخية وذلك للإختيار الأمثل العناصر النباتية المناسبة.
- يوضع حاجز أخضر بين السكنات والطرق ذات الإستعمال الكثيف للتخفيف من الضوضاء.
- تأخذ بعين الإعتبار فئة ذوي الإحتياجات الخاصة أثناء عملية تصميم الفضاءات العمومية.
- تصميم المساحات الخضراء و الساحات و فضاءات اللعب يجب أن يلبي مختلف حاجيات الفئات العمرية.

إستنتاج:

بعد الإطلاع على دفتر الشروط وجدنا بأنه أعطى أهمية للجانب الجمالي شأنه شأن الجانب الفيزيائي للسكنات، لكن فيما يتعلق بالدراسات التي تقام قبل التصميم فقد ركز بشكل كبير على الجانب المتعلق بأرضية المشروع وخصائص موقعها، ولم يعطي الدراسة الاجتماعية

(ديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية برج بوعريبيج¹

الفصل الرابع:.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

حقها الكافي هذا ما يظهر على النوع من السكنات من تغييرات من طرف السكان لجعل السكنات تتلاءم مع عاداتهم وتقاليدهم.

10- تحديد المقابلات وتحليلها:

تكملة للاستمارات الموجهة للسكان، ومن أجل معرفة وجهات نظر مختلف المصالح، والإطلاع عن قرب عن كيفية تنظيمها وعملها، ضبطنا عدة مقابلات مع هذه الأخيرة التي نرى أن لها علاقات أو مسؤوليات على مستوى الحي وهي على التوالي : ديوان الترقية والتسيير العقاري، البلدية، مكتب الدراسات و الأبحاث الولائي، مكاتب الدراسات الخاصة، مديرية السكن، مديرية التجهيزات العمومية، مديرية البناء و التعمير، مقال، حيث تناولنا 15 سؤالاً للإمام بموضوع الدراسة.

السؤال رقم 1: ما هي في رأيك الأسباب الرئيسية لتدهور السكن الاجتماعي الإيجاري؟

الجدول رقم (33): الأسباب الرئيسية لتدهور السكن الاجتماعي الإيجاري.

الهيئة	الإجابة
ديوان الترقية والتسيير العقاري	السكان + التأخر في التدخل لحل بعض المشاكل
البلدية	السكان
مكتب الدراسات و الأبحاث الولائي	السكان + الديوان + المقال
مكاتب الدراسات الخاصة	السكان + الديوان + المقال
مديرية السكن	السكان + الديوان + البلدية
مديرية التجهيزات العمومية	السكان + الديوان + البلدية
مديرية البناء و التعمير	السكان + الديوان + البلدية
المقال	السكان

أجمعت كل المصالح على أن السكان هم بالدرجة الأولى السبب الرئيسي في تدهور السكن الاجتماعي الإيجاري، ثم ديوان الترقية و التسيير العقاري نتيجة تأخره في حل بعض المشاكل، سواء تعلق الأمر بالصيانة أو بعض المخالفات في حين يرى كل من مكتب الدراسات و الأبحاث الولائي و مكاتب الدراسات الخاصة أن للمقال يد في هذا التدهور من حيث قيامه باختيار مواد بناء ذات نوعية رديئة ما يجعلها عرضة للتلف السريع، أما باقي المصالح ترجع ما آل إليه السكن الاجتماعي الإيجاري إلى البلدية كون أن لها دخل في تسيير هذا النوع من السكن.

الفصل الرابع:.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

السؤال رقم 2: هل هناك مراقبة للسكنات بعد الاستعمال؟ و ما هي اللجنة أو الهيئة المسؤولة عن ذلك؟

الجدول رقم (34) : مراقبة السكنات بعد الاستعمال.

الإجابة	الهيئة
نعم (دائرة تسيير وصيانة الحاضرة)	ديوان الترقية والتسيير العقاري
نعم (مكتب البناء و التعمير)	البلدية
لا يوجد	مكتب الدراسات و الأبحاث الولائي
لا يوجد	مكاتب الدراسات الخاصة
لا يوجد	مديرية السكن
لا يوجد	مديرية التجهيزات العمومية
لا يوجد	مديرية البناء و التعمير
لا يوجد	المقاول

من خلال الجدول نلاحظ أن مراقبة للسكنات من طرف كل من ديوان الترقية و التسيير العقاري عن طريق دائرة تسيير وصيانة الحاضرة، و البلدية من خلال مكتب البناء و التعمير؛ من هنا نستنتج أن المتدخلين في السكن الاجتماعي الايجاري بالدرجة الاولى البلدية وديوان الترقية والتسيير العقاري.

السؤال رقم 3: هل هناك تنسيق بين مختلف الهيئات من أجل التدخل في الحي؟

الجدول رقم (35): التنسيق بين الهيئات المتدخلة في الحي.

الإجابة	الهيئة
لا الا في الضرورة	ديوان الترقية والتسيير العقاري
لا يوجد تنسيق	البلدية

أجمعت كل الهيئات أنه لا يوجد أي تنسيق بينها، وإنما تلجأ لاستدعاء بعضها في حالات خاصة، من أجل التدخل على مستوى العناصر التابعة لها، وليس من أجل التنسيق.

السؤال رقم 4: ما هي المصلحة المكلفة بعملية التنظيف والصيانة داخل الأحياء؟

الجدول رقم (36): المصلحة المكلفة بعملية التنظيف والصيانة داخل الأحياء.

الإجابة	الهيئة
مصلحة الصيانة و الترميم	ديوان الترقية والتسيير العقاري
فرع النظافة والمساحات الخضراء	البلدية

الفصل الرابع:.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

يتكفل ديوان الترقية والتسيير العقاري بالتنظيف و الصيانة داخل الحي من خلال مصلحة الصيانة و الترميم التي تغطي كامل تراب الولاية، أما البلدية فمن خلال فرع النظافة و المساحات الخضراء الذي يغطي ترابها فقط.

السؤال رقم 5: ما هي مصادر تمويل هذه العملية؟

الجدول رقم (37): مصادر تمويل عملية التنظيف و الصيانة.

الهيئة	الاجابة
ديوان الترقية والتسيير العقاري	مداخل الكراء (300 دج للسكن الواحد)
البلدية	ميزانية البلدية

من خلال الجدول نلاحظ أن البلدية تعتمد على الميزانية في تمولي العملية، في حين أن ديوان التسيير والترقية العقاري يعتمد على مداخل الكراء التي مدمج بها مبلغ الصيانة (300دج) .

السؤال 6 : هل تعتبرون العناصر التالية، الموجودة في الحي، تحت مسؤولية إدارتكم من أجل تنظيفها وصيانتها

- 1)المساحات الخارجية الغير مبنية.
- 2)أعمدة الإنارة العمومية.
- 3)قنوات الصرف الصحي.
- 4)شبكة الغاز الطبيعي والكهرباء.
- 5)الهاتف.
- 6)قنوات المياه الصالحة للشرب.

الجدول رقم (38): الهيئات المسؤولة عن صيانة العناصر.

الهيئة	01	02	03	04	05	06
البلدية	نعم	نعم	نعم	لا	لا	لا
الديوان	لا	لا	لا	لا	لا	لا
الهيئة المختصة	/	/	/	مؤسسة سونالغاز	البريد و المواصلات	مصلحة المياه

الفصل الرابع:.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

من خلال المقابلة حدد الديوان مسؤوليته داخل العمارة فقط، أما خارجها فيعتبر نفسه غير مسؤولاً عن كل العناصر المذكورة أعلاه. إلا أنه يتدخل بصورة دائمة لتصليح العطب الذي يصيب قنوات الصرف الصحي، وشبكة المياه الصالحة للشرب رغم أن هذا من مسؤولية كل من البلدية، ومصلحة المياه، إلا أن تدخلها قليل، مما جعل ديوان الترقية والتسيير العقاري يتدخل، رغم أنه غير مسؤول عنها فيحين نلاحظ أن بعض العناصر تتحمل مسؤوليتها هيئات خاصة غير الديوان والبلدية كمصلحة سونلغاز فيما يخص الكهرباء والغاز، البريد والموصلات فيما يخص الهاتف، أما أعمدة الإنارة تبقى من مسؤولية البلدية.

السؤال رقم 7: ما هي المراجع القانونية التي تضبط تدخلكم في الحي؟

الجدول رقم (39): المراجع القانونية التي تضبط تدخل الهيئات في الحي.

الإجابة	الهيئة
المرسوم التنفيذي 147/91، المرسوم التنفيذي رقم 666/83 والمرسوم التنفيذي رقم 154/97.	ديوان الترقية والتسيير العقاري
القانون البلدي الخاص والذي يحدد إقليم البلدية.	البلدية
القانون الذي يحدد نشاط سونلغاز.	مؤسسة سونلغاز
حسب القانون الخاص ب البريد و الموصلات	إدارة البريد و الموصلات
القانون رقم 17/83 المؤرخ في 83/07/16، المعدل والمتمم بالقانون 13/96 المؤرخ في 96/06/15، الخاص بقانون المياه، والقرارات الوزارية المشتركة المؤرخة في 96/04/12، وفي 92/09/12 المتعلقة بدفتر الشروط النموذجي.	مصلحة المياه

السؤال رقم (08): ماهي المعايير المعتمدة في تصميم السكن الاجتماعي الإجاري وعلى الخصوص المجال الخارجي؟

الفصل الرابع:.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

الجدول رقم (40): المعايير المعتمدة في تصميم السكن الاجتماعي الإيجاري وعلى الخصوص المجال الخارجي.

الهيئة	الإجابة
ديوان الترقية والتسيير العقاري	دقتر الشروط
مكتب الدراسات و الابحاث الولائي	دقتر الشروط
مكاتب الدراسات الخاصة	دقتر الشروط

أجمعت كل الهيئات على أنها تعتمد في تصميم السكن الاجتماعي الإيجاري وعلى الخصوص المجال الخارجي على دقتر شروط يضبط عملية التصميم.

السؤال 9: هل هذه المعايير مدعمة بقوانين؟ وما هي؟

الجدول رقم (41): مدى تدعم المعايير بقوانين.

الهيئة	الإجابة
ديوان الترقية والتسيير العقاري	لا(دقتر الشروط)
مكتب الدراسات و الابحاث الولائي	لا (دقتر الشروط)
مكاتب الدراسات الخاصة	لا (دقتر الشروط)

أجمعت كل الهيئات أنه لا توجد قوانين واضحة تحدد هذه المعايير و أنهم ملزمون بدقتر شروط فقط. فقط.

السؤال 10: هل يأخذ بعين الاعتبار عادات و تقاليد المجتمع أثناء عملية التصميم؟

الجدول رقم (42): الأخذ بعين الاعتبار عادات و تقاليد المجتمع أثناء عملية التصميم.

الهيئة	الإجابة
ديوان الترقية والتسيير العقاري	لا نقوم بذلك
مكتب الدراسات و الابحاث الولائي	لانقوم بذلك
مكاتب الدراسات الخاصة	لانقوم بذلك

نفت كل الهيئات الأخذ بعين الاعتبار عادات و تقاليد المجتمع أثناء عملية التصميم ما أدى إلى إحداث تغييرات في المسكن لعدم ملائمة لهويتهم.

سؤال رقم (11): هل قمتم بعملية توعية للسكان فيما يخص القوانين؟

الفصل الرابع:.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

الجدول رقم (43): عملية توعية السكان بالقوانين.

الهيئة	الاجابة
ديوان الترقية والتسيير العقاري	نعم قمنا بذلك
البلدية	لا، حملات تحسيسية تخص النظافة فقط

قام ديوان الترقية والتسيير بعمليات توعية وتحسيس عبر طرق مختلفة سواء عبر الاتصال المباشر مع السكان او غير المباشر عن طريق الملصقات و التعليمات وحتى عبر الراديو، في حين البلدية اكتفت بعمليات تحسيسية فيما يخص نظافة الأحياء فقط.

سؤال رقم (12): ما مدى تعاون السكان مع الديوان؟

من خلال مقابلتنا مع مسؤول ديوان الترقية والتسيير 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 .

سؤال رقم (13): هل السكان يدفعون حقوق الصيانة؟

الجدول رقم (44): دفع السكان لحقوق الصيانة.

الهيئة	الاجابة
ديوان الترقية والتسيير العقاري	نعم، من خلال مبلغ 300 دج المدفوع مع مبلغ الإيجار
البلدية	لا يقومون بالدفع

يدفع السكان حقوق الصيانة لديوان الترقية والتسيير العقاري فقط عن طريق مبلغ 300 دج المدمج مع إيجار المسكن.

السؤال رقم (14): ما رأيكم في إستغلال بعض السكان للفضاءات الموجودة بالقرب من مساكنهم؟

الفصل الرابع:.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

الجدول رقم (45): رأي الهيئات في إستغلال بعض السكان للفضاءات الموجودة بالقرب من مساكنهم.

الهيئة	الإجابة
ديوان الترقية والتسيير العقاري	مخالف للقانون
البلدية	يجب أخذ رأي البلدية
مكتب الدراسات و الأبحاث الولائي	مشوه للحي
مكاتب الدراسات الخاصة	مشوه للحي
مديرية السكن	مخالف للقانون
مديرية التجهيزات العمومية	مخالف للقانون ويجب أخذ رأي المديرية
مديرية البناء و التعمير	مخالف للقانون
المقاول	مخالف للقانون

أجمعت كل الهيئات على أن هذا الشيء مخالف للقانون و مشوه لوجه الحي في حين أكدت كل من البلدية ومديرية التجهيزات العمومية على أنه يجب الأخذ برأيها أولاً قبل إستغلال هذه الفضاءات لتتم عملية الإستغلال وفق إجراءات قانونية.

السؤال رقم (15): ما هي الطريقة الأمثل لردع السكان في مخالفة القوانين و التعليمات؟

الجدول رقم (46): الطريقة الأمثل لردع السكان في مخالفة القوانين و التعليمات.

الهيئة	الإجابة
ديوان الترقية والتسيير العقاري	فرض غرامات على المخالفين
البلدية	تكثيف العمليات التحسيسية
مكتب الدراسات و الأبحاث الولائي	فرض غرامات على المخالفين
مكاتب الدراسات الخاصة	فرض غرامات على المخالفين
مديرية السكن	تكثيف من عمليات التوعية
مديرية التجهيزات العمومية	فرض الغرامات على المخالفين
مديرية البناء و التعمير	الإكثار من عمليات التحسيسية بكل الوسائل
المقاول	فرض المخالفات على المخالفين

ركزت أغلبية الهيئات على فرض غرامات مالية على المخالفين باعتبارها حل أمثل لهذه الظاهرة، في حين ترى باقي الهيئات أنه يجب تكثيف العمليات التحسيسية و التوعوية لحل هذه المشاكل.

الفصل الرابع:.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

النتائج المحصل عليها من تحليل المقابلة:

- حسب ما صرحت به الهيئات فإن السكان هم المتسبب الأول والرئيس في تدهور السكن الاجتماعي الإيجاري ثم المصالح المعنية وعلى رأسهم ديوان الترقية والتسيير العقاري والبلدية وما نتج عنها من ضعف الرقابة والتأخر في صيانة بعض الأجزاء.
- يتكفل ديوان الترقية والتسيير العقاري بالإطار المبني من خلال ما يتضمنه المرسومين التنفيذيين 666/83 و 154 / 97، والبلدية عن طريق القانون الذي يحدد إقليمها والتعليمات الوزارية التي تحدد مسؤوليتها على مستوى هذا الأخير.
- يقوم ديوان الترقية والتسيير العقاري بمراقبة السكنات بعد الاستعمال لكن ضعف هذه الأخيرة أدى تفاقم نسبة التغييرات التي تشوه المظهر العام للحي.
- إضافة إلى البلدية وديوان الترقية والتسيير العقاري توجد هيئات أخرى تتدخل في صيانة بعض الأجزاء من الحي كل حسب تخصصها.
- لا تأخذ بعين الاعتبار عادات وتقاليد المجتمع أثناء عملية تصميم السكن الاجتماعي الإيجاري ما يدفع بالسكان إلى القيام بالتغييرات لتكييف المساكن حسب رغباتهم وأهوائهم، رغم علمهم بالقوانين نتيجة ما قام به الديوان من عمليات التوعية والإعلام فيما يخص هذه الأخيرة لكن دون جدوى.
- أجمعت كل الهيئات أن الاستيلاء على المساحات الخارجية شيء مخالف للقانون و مشوه للحي يستدعي فرض عقوبات صارمة وغرامات على المخالفين.

الفصل الرابع:.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

11- التأكد من صحة الفرضيات:

إن عرض النتائج هو بالضرورة التأكد من صحة الفرضيات التي انطلقت منها الدراسة، عن طريق تحليل المعلومات المتحصل وكانت الفرضيات كالتالي:

- 1- نقص القوانين و ضعف الرقابة أدى إلى عدم تطبيقها.
- 2- عدم إحترام السكان للقوانين و المعايير التي تضبط المجال أدى إلى تدهوره.
- 3- ضعف تسيير المجال السكني أدى إلى عدم التوافق بين المجال المصمم واستعماله.

وقد حاولنا التأكد من صحة هذه الفرضيات عن طريق ما تم التطرق إليه في الفصول النظرية والزيارة الميدانية للحي وكذلك من خلال استمارة الاستبيان الموجهة للسكان إضافة إلى المقابلات مع الجهات المسؤولة.

الفرضية الأولى: نقص القوانين و ضعف الرقابة أدى إلى عدم تطبيقها.

من خلال التطرق إلى القوانين المتحكمة في السكن الإجتماعي وعلى الخصوص الإجاري في الفصل الثاني من المذكرة نجد أن هناك مرسومين تنفيذيين هما: المرسوم التنفيذي رقم 666/83 المؤرخ في 7 صفر 1404 الموافق لـ 12 نوفمبر سنة 1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية و المرسوم التنفيذي رقم 97- 154 المؤرخ في 3 محرم عام 1418 الموافق لـ 10 مايو سنة 1997 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية، اللذين تطرقا بشكل كبير إلى التسيير والصيانة دون التطرق إلى العقوبات التي تمس المخالفات التي تحدث على مستوى هذا النوع من السكن التي تم ذكرها في بعض المواد فقط؛ فقد تطرق المرسوم 666/83 إلى كيفية استعمال كل من الأجزاء الخاصة في المادة (11) والأجزاء المشتركة في المادتين (12) و(13) التي من خلالها لمح للمخالفات على مستوى الأجزاء التي ينجر عنها تشوه للمظهر العام للحي، وهذا إذا دل على شيء فإنما يدل على أن هناك نقص كبير في القوانين التي تتعلق بالمخالفات على كل من الإطار المبني أو الغير مبني، أما ضعف الرقابة فيتجلى من خلال زيارتنا الميدانية للحي وما لاحظناه من تغيرات عديدة ومختلفة قام بها السكان الذين عند إستجوابهم عن طريق الإستمارة عن مدى تعرضهم للمعارضة من قبل المسؤولين كان جوابهم بالنفي ماعدا بعض المعارضات من قبل الجيران كون هذه التغيرات تضايقتهم، فمما سبق نستنتج أن الفرضية التي تقول " نقص القوانين و ضعف الرقابة أدى إلى عدم تطبيقها " فرضية صحيحة.

الفصل الرابع:.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

الفرضية الثانية: عدم احترام السكان للقوانين و المعايير التي تضبط المجال أدى إلى تدهوره.

تأكدنا من صحة هذه الفرضية من خلال إستجواب السكان عن مدى علمهم بالقوانين التي تمنع التغييرات على مستوى الواجهات والمساحات الخارجية ومدى قيام ديوان الترقية والتسيير العقاري بعملية توعية وإعلام للسكان، لكن من خلال الزيارة الميدانية للحي لاحظنا عكس ذلك من خلال التغييرات المختلفة على مستوى الواجهات والاستيلاء على المساحات الخارجية وهذا ما يدل على عدم احترام السكان لهذه القوانين .

الفرضية الثالثة: ضعف تسيير المجال السكني أدى إلى عدم التوافق بين المجال المصمم واستعمالاته.

تأكدنا من صحة هذه الفرضية من خلال المعاينة الميدانية لمجال الدراسة وإستجواب السكان عن طريق الإستمارة التي تبين من خلالها سبب التغيير على مستوى المسكن إما لتوفير الأمن عن طريق وضع حواجز الحماية للشرفات أو غلقها لخلق مجال أوسع أو لتوفير الحرمة التي تعتبر من مبادئ وقيم المجتمع، وهذا ما يدل على عدم ملاءمة المجال المصمم إحتياجات ومبادئ وثقافة المجتمع وذلك لعدم وجود دراسة قبلية لخصائص المجتمع تأخذ بعين الإعتبار الإحتياجات المتغيرة وتصورات المستعمل، وهذا ما أكده لنا كل من مكتب الدراسات الولائي ومكاتب الدراسات الخاصة بعد إجراء مقابلات معهم كونهم المسؤولين عن تصميم هذا النوع من السكن – السكن الإجتماعي الإجاري- فكان جوابهم أنهم مقيدون بدفتر شروط وخصائص أرضية وموقع المشروع.

الفصل الرابع:.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

توصيات واقتراحات:

تلخص المذكورة بمجموعة من التوصيات والإقتراحات التي يمكن تعميمها.

01- سن قوانين خاصة تمنع التعديل على مستوى الواجهات و إستغلال المساحات الخارجية المشتركة والمعاقبة عليها.

02- تكثيف عمليات التوعية والتحسيس فيما يخص القوانين المتعلقة بالمخالفات وفرض غرامات مالية على المخالفين.

03- تكثيف عمليات الرقابة على السكنات بعد الاستعمال.

04- التنسيق بين مختلف الجهات المتدخلة في تسيير الحي من أجل تسهيل عملية التدخل.

05- إعطاء أهمية أثناء التشريع في مجال السكن الاجتماعي للمخالفات وعقوباتها شأنها شأن التسيير والصيانة.

06- سن قوانين تضبط المعايير التصميمية للسكن الاجتماعي وعلى الخصوص الإيجاري تلبية الاحتياجات المتغيرة للسكان وهويتهم.

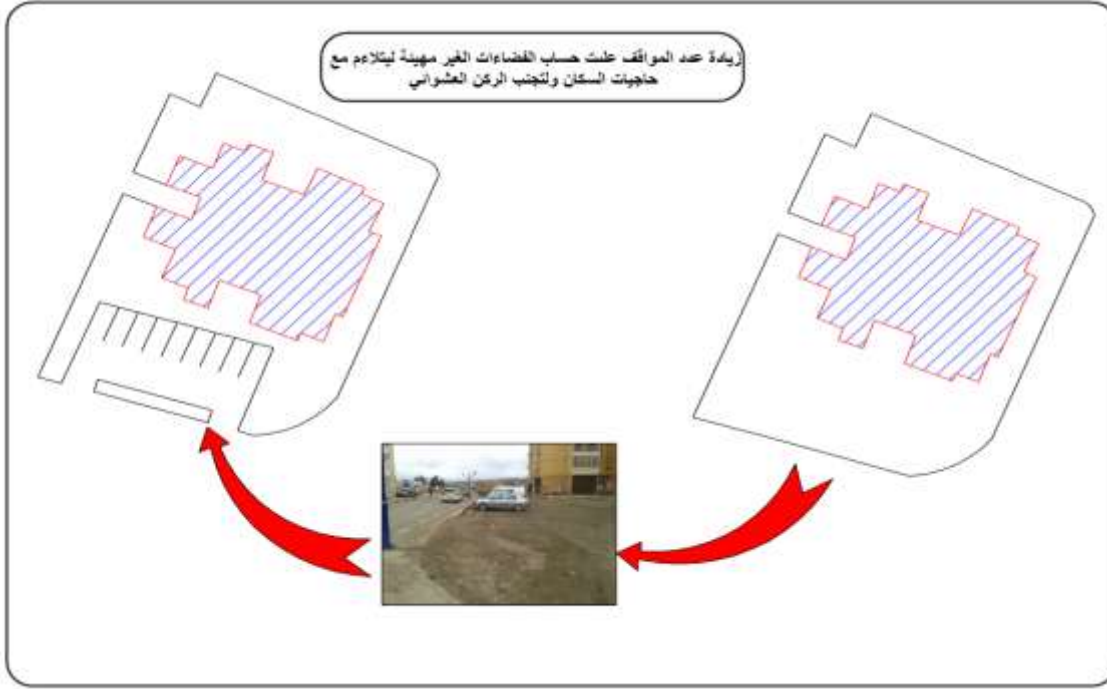
07- العمل على معالجة التغييرات التي حدثت على مستوى الواجهات ومحاولة إصلاحها بشكل موحد وإدماجها في المظهر العام للحي.



08- إعادة تهيئة وتصميم الفضاءات الخارجية لتتلاءم وحاجيات السكان المختلفة والمتنامية حسب تركيبهم النوعي والعمرى.

09- زيادة عدد المواقف ليتلاءم مع عدد السيارات في الحي.

الفصل الرابع:.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)



10- تهيئة المساحات الخضراء بنباتات تتلاءم مع مناخ المنطقة وتزويدها بالتأثير المناسب وإضافة بعض العناصر المائية لها.



11- تهيئة الطرق الترابية المؤدية إلى المحلات بشكل يزيد من جمال الحي

12- توفير المياه الصالحة للشرب بشكل يومي لتفادي استعمال الصهاريج التي تشوه مظهر الحي.

13- صيانة قنوات الصرف الصحي لتفادي التسربات نحو الأقبية، وتنقية بالوعات صرف مياه الأمطار الموجودة على مستوى الطرقات.

الفصل الرابع:.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

14- تهيئة مساحات لعب للأطفال تحتوي على ألعاب مختلفة.



15- تنظيف الأقبية بشكل دوري ورشها بالمبيدات الحشرية لتفادي تكاثر الحشرات وحتى القوارض المسببة للأمراض.

16- إصلاح الإنارة العمومية بالحي و القيام بعملية التآييث العمراني للحي لتحسين نوعية الحياة بالحي.



17- وضع حاويات صغيرة الحجم لرمي القمامة بالقرب من العمارات لتفادي الرمي العشوائي نتيجة بعد الحاويات الكبيرة.

18- إقامة لجنة للحي للتنسيق بين مختلف السكان والهيئات وتسهيل عمليات التدخل لها.

الفصل الرابع:.....الدراسة التحليلية لحي العمارات (308 مسكن)

- 19- توعية المجتمع بضرورة حماية ممتلكات الحي العمرانية والحرص على نظافته لانه ملك للجميع وكلما كان صحيا وجميلا ونظيفا فإنه يعكس ثقافة ووعي الأفراد القاطنين به.
- 20- إشراك السكان في عملية التسيير.
- 21- ضرورة المحافظة على الخصائص المعمارية و التشكيلية للعمارة المعاصرة وربطها بالتاريخ الحضاري وخصوصيات المجتمع المسلم.
- 22- مراعاة الخصوصيات الاجتماعية و الثقافية أثناء عملية التخطيط والتصميم للمساكن وذلك عن طريق إعداد بحوث اجتماعية شاملة.
- 21- العمل توعية المواطن بالإحساس بالملكية خارج حدود السكن.
- 22- القيام بمنافسات ومسابقات داخل الأحياء وبيّن بعضها البعض كأجمل عمارة أو كأجمل حي وذلك لحثهم على المحافظة على المجال.
- 23- تكوين لجنة مشرفة على عملية تسيير الحي من مختلف الصفات المتدخلة في المدينة.
- 24- العمل على نجاح عملية الصيانة وذلك بالتسيير المشترك.
- 25- إعطاء أهمية للإطار الغير مبني على مستوى التخطيط.
- 26- إيجاد مؤسسات يتم من خلالها إشراك المواطن في طرح المشاكل العالقة بالمجال العمراني أمام الهيئات المعنية.
- 27- تدعيم البلديات ومؤسسات الدولة التابعة لقطاع السكن والسكان بالمعلومات اللازمة من أجل وضع دراسات مستقبلية.
- 28- فتح باب الإبداع لمصممي السكن الاجتماعي وعدم تقييدهم بدفتر الشروط الذي لا يعرف إلا لغة الأرقام فقط.
- 29- القيام بحملات تطوعية لتنظيف الحي.
- 30- الأخذ بعين الاعتبار متطلبات ذوي الاحتياجات الخاصة وتجسيدها على مستوى التصميم والتهيئة.

نمت المدن الجزائرية بسرعة هائلة نتيجة الزيادة الديمغرافية والهجرة الريفية نحو المدن، وكان للسياسة الإستعمارية وسياسة التنمية للوطن القائمة على إرساء عمليات التصنيع عاملا فعلا في جلب و استقطاب المهاجرين وخاصة الريفيين لذلك طرحت أزمة السكن نفسها كواقع معاش وأزمة حادة تحتاج إلى التدخل العاجل وذلك يتجلى في الجهود التي بذلتها الدولة لدعم كل أنواع وصيغ السكن وعلى رأسهم السكن الإجتماعي الإيجاري، إلا أن هذه السياسة بها نقائص وتحتاج إلى إصلاحات وذلك لأن المشرع الجزائري أعطى أهمية كبيرة لتسيير وصيانة هذا النوع من السكن من خلال التشريعات التي سنها ولم يقيم بإصدار نصوص قانونية تمنع المخالفات وتحدد العقوبات المتعلقة بالتغيرات المختلفة التي يقوم بها السكان على مستوى واجهات العمارات والمساحات الخارجية الأمر الذي أدى إلى تشوه الأحياء السكنية.

إن التغييرات التي يقوم بها السكان سببها الرئيسي أنه لم يتم الأخذ بعين الاعتبار مبادئهم وعاداتهم وتقاليدهم وتصوراتهم أثناء عملية تصميم هذا النوع من السكن لذلك فهم يحاولون من خلال هذا التغيير أن يكيفوا المجال وفقا لرغباتهم وتصوراتهم القبلية هذا من جهة، ومن جهة أخرى ضعف الرقابة على المجال بعد الاستعمال أدى بدوره إلى تدهور هذا الأخير.

كانت دراستنا بعنوان " السكن الإجتماعي الجماعي بين القانون والتطبيق " وإتخذنا السكنات الإيجارية بحي العمارات (308 مسكن) كحالة دراسة محاولة بسيطة منا للبحث عن الأسباب الحقيقية للمشاكل التي تعاني منها هذه السكنات والتي توصلنا من خلالها إلى أن كل من نقص القوانين وعدم احترامها من قبل السكان وضعف الرقابة من طرف الجهات المسؤولة وغياب التنسيق فيما بينها كلها عوامل أثرت على صورة الحي وادت إلى تشويهه، وعليه فلا بد من سن قوانين خاصة بالمخالفات وضبطها بعقوبات صارمة، إضافة إلى تكثيف عمليات التوعية والتحسيس للسكان حول هذه القوانين، وحثهم على المحافظة على صورة المجال الذين يعيشون فيه، كما يجب الأخذ بعين الاعتبار إحتياجاتهم وتصوراتهم أثناء عملية التصميم ولما لا إشراكهم فيه كونهم المستهلك الأول للمجال يؤثرون فيه و يتأثرون به، هذه الخطوات تعتبر طريق مختصر للوصول بالإرتقاء لهذه الأحياء السكنية نحو الأفضل وإلى مصاف الدول المتقدمة في هذا الميدان.

وفي الأخير نأمل أن تكون هذه الدراسة التي قمنا بها قد ألمت ولو بالجزء القليل واليسير بجوانب الموضوع وذلك لشجاعته راجين أن تتوج بنتائج مقبولة لما له من أهمية ومكانة في المحيط العمراني، ويبقى مجال البحث مفتوح نحو تطلعات أفضل من شأنها أن تترقي بهذا النوع من السكن لما هو أحسن.

قائمة

المصادر

والمراجع

I- قائمة المراجع باللغة العربية

• المصادر:

1. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الصادرة بتاريخ 15 نوفمبر 1983، العدد.47.
2. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الصادرة بتاريخ 11 مايو 1997، العدد.28.
3. المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008.
4. المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008

• المراجع:

✓ الكتب:

5. أحمد رضا: معجم فن اللغة العربية، المجلد2، مكتبة الحياة، بيروت، سنة 1959.
6. أحمد صبور: المعرفة و السلطة في المجتمع العربي، مجلد 3، مكتبة الحياة، بيروت، سنة 1959.

7. حسين رشوان: مشكلات المدينة، المكتب العربي الحديث، الإسكندرية، 2002.
8. محمد الحفناوي ابي القاسم: تعريف الخلف لرجال السلف - مؤسسة المكتبة العتيقة - بيروت - لبنان - بدون ، ص (تم العثور على هذه الوثيقة بارشيف البلدية)

✓ المذكرات:

9. احمد صادي وزميله ، تهيئة تجزئة ترابية في المدن الصحراوية مذكرة تخرج ، سنة 2007.
10. البشير فايد: السكن الاجتماعي الجماعي، في المناطق الجافة والشبه الجافة، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير، سنة 2009.
11. جمال دحدوح: تسيير الفضاءات الحضرية داخل المجمعات السكنية الجماعية الاجتماعية، حالة 500 مسكن بالمسيلة، 2001.
12. عبد القادر مؤذن وزملاؤه: إشكالية السكن الاجتماعي الإيجاري بتيميمون مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة ، تخصص تسيير مدينة، 2011.
13. نوال زيتوني: إنتاج السكن في ظل إقتصاد السوق والآليات، الفاعلون والتكاليف، حالة جنوب غرب قسنطينة، 2003.

✓ المجالات:

قائمة المراجع

14. مجلة السكن العدد. 03. مارس 2009.

15. مجلة السكن والعمران.

✓ المداخلات:

16. إبراهيم نويبات وسعودي هاجر، مداخلة بعنوان دراسة نقدية للترقية العقارية من خلال تنوع البرامج السكنية في الجزائر.

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

18. نوري زنين رئيس جمعية العربي بن امهيدي مداخلة في إطار السكن بالجزائر في 20 اوت 2008.

✓ مواقع انترنت

19. موقع مجمع العمران

20. ويكيبيديا الموسوعة الحرة

21. www.minstre de lhabitat.dz.

✓ مراجع أخرى:

22. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المنصورة.

23. مصالح بلدية المنصورة.

24. مديرية البناء والتعمير لولاية برج بوعريريج.

25. ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية برج بوعريريج.

II- قائمة المراجع باللغة الأجنبية

26. AIT AMMAR Karim, Le financement de la construction de logement en Algérie, mémoire fin d'étude, école national d'administration, 2001.

27. J.E. HAVEL, habitat et logement, presse universitaires de France, France, 1968.

28. Nevitt Adam Adela, The economic problem of housing, Ed Land, Me camillion, England 1975.

الملاحق

إستمارة استبيان

الموضوع : إستكمال مذكرة لنيل شهادة الماستر بعنوان " السكن الجماعي الاجتماعي الإيجاري بين القانون و التطبيق – دراسة حالة حي – "

ملاحظة : - إن الهدف من هذه الاستمارة هو البحث العلمي و فقط، الرجاء منكم إفادتنا بالمعلومات الدقيقة والصحيحة ،من خلال الإجابة عن الأسئلة ووضع علامة X أمام الجواب وشكرا.

❖ أسئلة تتعلق بالسكان:

- ما هو عدد الطوابق بالعمارة التي تقيم بها؟ :

- في أي طابق يوجد مسكنك؟ :

أنثى

ذكر

- المستوى التعليمي لرب الأسرة؟ :

إبتدائي متوسط ثانوي جامعي تكوين مهني لا شيء

- عدد أفراد الأسرة؟ : ذكور: إناث:

- أعمار أفراد الأسرة؟ :

العمر	10-1	20-11	40-21	60-41	أكبر من 60
العدد					

- مهنة رب الأسرة؟ :

- مكان الإقامة السابق؟ :

الضواحي

الريف

المدينة

- سبب تغيير مكان السكن (سبب الإنتقال):

ضيق المسكن العمل علاقات متدهورة مع السكان والجيران

- ماهي علاقتك مع جيرانك؟ :

سيئة

متوسطة

جيدة

- أخرى:

❖ أسئلة تتعلق بالجانب التصميمي:
✓ الجانب الفيزيائي للعمارة:

- هل أجريت تغييرات على مستوى المسكن؟

نعم لا

- على أي مستوى قمت بالتغيير؟:

داخل المسكن الواجهة (الشرفات والنوافذ) المساحات الخارجية (المشتركة)

- ماهي أهم التغييرات التي قمت بها؟:

- لماذا أجريت هذا التغيير؟:

توفير الحرمة توفير الأمن خلق مجال أوسع

أسباب أخرى:

- ما رأيك في الشرفة كعنصر جمالي في العمارة؟ : ضرورية غير ضرورية

- إذا كانت ضرورية كيف تستفيد منها؟:

التهوية الجلوس تجفيف الملابس وضع المستلزمات

أغراض أخرى:

- كيف ترون المظهر الخارجي للعمارة؟ :

جيد متوسط سيء

✓ جانب المجال الخارجي للعمارة:

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

نعم لا

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

أو حتى بركن السيارة بالقرب من النافذة خارج الموقف أخرى:

.....

- رتب حسب الأولوية الفضاءات الخارجية المشتركة التي تحتاجها؟:

ساحات اللعب قنوات صرف المياه مياه الشرب مواقف السيارات
المساحات الخضراء الطرقات التأثيث العمراني الإنارة العمومية

- ماهي حالة هذه الفضاءات؟:

جيدة متوسطة رديئة

- هل هذه الفضاءات تتلاءم وإحتياجاتكم اليومية؟ :

نعم لا

- إذا كان الجواب بـ "لا" فلماذا؟ :

- ماهي العناصر المشوهة للحي؟:

- إنتشار الأوساخ

- الواجهات المشوهة

- نقص وعدم تهيئة المساحات الخارجية

- ما هي الجهات المسؤولة عن تشوه الحي؟:

- السكان

- الجهات المعنية

- كلاهما

- ماهي علاقتك بجيرانك؟ :

جيدة متوسطة رديئة

- أين تقضي أوقات فراغك؟ : داخل الحي خارج الحي

- إذا كان داخل الحي أو خارجه ما هي الأماكن التي تتوجه إليها؟ :

المنزل المقهى المسجد الحديقة الشارع أخرى:

❖ أسئلة متعلقة بالجانب التسييري:

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

- الولاية الدائرة البلدية (OPGI) السكان لا أحد

- إلى من تلجأ في حالة النزاع مع الجيران؟:

- OPGI الشرطة البلدية أخرى:.....

- هل أنت على علم بالقوانين التي تمنع التغيير في الواجهات و المساحات الخارجية؟:

- نعم لا

- إذا كان الجواب بنعم هل ترى بأن هذه القوانين مطبقة؟:

- نعم لا

- إذا كان الجواب بـ "لا" هل كنت لتطبق هذه القوانين؟ :

- نعم لا

- هل قام ديوان OPGI بعملية إعلام وتوعية للسكان؟:

- نعم لا

- هل هناك لجنة لمعاينة و مراقبة التغييرات؟:

- نعم لا

- هل أنت راضي عن السكن في حييك؟ :

- راضي غير راضي نوعا ما

- ماهي أهم الفضاءات الخارجية التي تراها لا تحترم المعايير التصميمية أو القوانين؟:

.....

أسئلة المقابلة

- 1/ ماهي في رأيك الأسباب الرئيسية لتدهور السكن الاجتماعي الايجاري؟
- 2/ هل هناك مراقبة للسكنات بعد الإستعمال؟ و ماهي اللجنة أو الهيئة المسؤولة عن ذلك؟
- 3/ هل هناك تنسيق بين مختلف الهيئات من أجل التدخل في الحي؟
- 4/ ما هي المصلحة المكلفة بعملية التنظيف والصيانة داخل الأحياء؟
- 5/ ما هي مصادر تمويل هذه العملية؟
- 6/ هل تعتبرون العناصر التالية، الموجودة في الحي، تحت مسؤولية إدارتكم من أجل تنظيفها وصيانتها؟
 - ◆ المساحات الخارجية الغير مبنية.
 - ◆ أعمدة الإنارة العمومية .
 - ◆ قنوات الصرف الصحي.
 - ◆ شبكة الغاز الطبيعي والكهرباء.
 - ◆ الهاتف.
 - ◆ قنوات المياه الصالحة للشرب.
- 7/ ما هي المراجع القانونية التي تضبط تدخلكم في الحي؟
- 8/ ماهي المعايير المعتمدة في تصميم السكن الاجتماعي الإيجاري وعلى الخصوص المجال الخارجي؟
- 9/ هل هذه المعايير مدعمة بقوانين؟ وما هي؟
- 10/ هل يؤخذ بعين الاعتبار عادات و تقاليد المجتمع أثناء عملية التصميم؟
- 11/ هل قمتم بعملية توعية للسكان فيما يخص القوانين؟
- 12/ ما مدى تعاون السكان مع الديوان؟
- 13/ هل السكان يدفعون حقوق الصيانة؟
- 14/ ما رأيكم في إستغلال بعض السكان للفضاءات الموجودة بالقرب من مساكنهم؟
- 15/ ما هي الطريقة الأمثل لردع السكان في مخالفة القوانين و التعليمات؟

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

ديوان الترقية والتسيير العقاري

ولاية برج بوعريريج

رقم: 2007/05/11



« عقد إيجار »

- بمقتضى المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في : 03/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري.
 - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 69/94 المؤرخ في : 19/03/1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة : 21 من المرسوم التشريعي رقم : 03/93.
 - بمقتضى التعليمات الوزارية رقم : 03 المؤرخة في : 10/04/1996 المتضمنة تطبيق نموذج عقد الإيجار لمدة محددة.
 - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 506/97 المؤرخ في : 29/12/1997 المحدد للقواعد المنظمة للإيجار و المطبق على المسكن المستغلة ابتداء من : أول جانفي 1998.
 - بناء على مراسلة السيد السوي رقم : 493 المؤرخة في : 23 أوت 1999 المتضمنة القائمة النهائية للمستفيدين من السكنات الإجتماعية لبلدية المنصوبة

- بناء على طلب التجديد رقم: 716 المؤرخ في: 2007/02/04

« بين كل من »

1- ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية برج بوعريريج الكائن مقره بجي 48 مسكن قطاع "د" البرج المؤجر من جهة
 2- السيد(ة) : ابن(ة): المولود(ة) بتاريخ : مسأجر من جهة ثانية

المادة الأولى: يؤجر المؤجر للمستأجر حسب الشروط المنصوص عليها في هذا العقد الحفل ذو الطابع السكن الكائن ب: مسكن بلدية المنصورة مسكن رقم: 012 عمارة رقم: الطابق: المساحة: م متكون من (03) غرف مطبخ حمام ومرحاض الكل مطابق لحاله الأمكنة المعاينة حضوريا والواردة بالملحق المرفق بهذا العقد .

المادة الثانية: تحدد مدة هذا العقد بثلاث سنوات و يبدأ سريانه ابتداء من تاريخ : 01 جانفي 2007 و قبل انتهاء مدة صلاحية هذا العقد بثلاثة أشهر يستوجب على المستأجر تقديم طلب التجديد لدى مصالح الديوان .

المادة الثالثة: يحدد الإيجار الرئيسي بمبلغ شهري قدره : 1.307,20 دج يضاف إليه رسم على القيمة المضافة المحددة قانونا، يمكن للمؤجر مراجعة الإيجار الرئيسي وفقا للقوانين والتعليمات الصادرة في هذا الشأن حيث يتم تبليغ كل مستأجر عن طريق رسالة مضمونة ولا يترتب عن هذه المراجعة أي تغيير شكلي لعقد الإيجار .

المادة الرابعة: ترفع مبالغ الإيجار التي لا تدفع بعد شهرين من حلول أجل استحقاقها بنسبة 05 % عن كل شهر من التأخير، وإذا لم يدفع المستأجر مجموع مبلغ إيجارات ستة (06) أشهر بعد حلول أجل الاستحقاق و ثلاث (03) إنذارات بالوفاء دون نتيجة، فيفسخ عقد الإيجار بقوة القانون مع احتفاظ الهيئة المؤجرة بحق متابعة المستأجر من أجل تسديد المبالغ غير المدفوعة و طرد المعني من المسكن و هذا تنفيذا لأحكام المادة : 14 من المرسوم التنفيذي رقم : 506/97 المذكور

أعلاه
 2007.02.04

المادة الخامسة : يحدد مبلغ الأعباء الإيجارية بـ: 250,00 دج شهريا مقابل أعمال الصيانة العادية للأجزاء المشتركة التي يقوم بها الديوان والتي يمكن مراجعتها تماشيا مع أسعار السوق.

« الأعباء »

المادة السادسة : اتفق الطرفان دون المساس بأعباء الصيانة والترميم التي يتحملها كل من الطرفين طبقا لأحكام القانون المدني على ما يأتي :

- ◀ يتحمل المسأجر جميع المصاريف الناجمة عن الخسائر التي يحدثها بفعله أو بفعل أي شخص يكون مسؤولا عنه.
- ◀ يتحمل المسأجر جزء من مصاريف التصليح والترميم للأجزاء المشتركة.
- ◀ يلتزم المسأجر شخصيا بأن يسدد مباشرة للمصالح المعنية وفي الآجال المحددة استهلاكاته من الماء والغاز والكهرباء
- ◀ يتحمل المسأجر تكاليف العقد والمقدرة بـ: 500,00 دج وأعباء تسجيل هذا العقد لدى المصالح المختصة.

المادة السابعة : مبلغ الضمان المدفوع من طرف المسأجر عند التوقيع العقد الأول والمقدر بـ: 10.000,00 دج للفرقة الواحدة، يسترده المسأجر عند مغادرته للأمكنة المؤجرة بعد اقتطاع مستحقات الترميمات أو أي مستحقات أخرى طبقا لمحضر المعاينة المحرر عند الشروع في الحيازة.

« التزامات الطرفين »

المادة الثامنة : يلتزم المسأجر بما يلي :

1. يلتزم المسأجر بتسديد بدل الإيجار في الآجال المتفق عليها (مع تسبيق (12) إثنا عشرة شهرا).
2. يلتزم المسأجر بإخلاء الأمكنة المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد دون إعدار أو إخطار سابق من المؤجر مع مراعاة أحكام المادة الثانية المشار إليها أعلاه.
3. أن يستغل العين المؤجرة حسب ما أعدت له وطبقا للغرض المتفق عليه.
4. يلتزم المسأجر بتنفيذ كافة الترميمات التأجيلية والصيانة داخل الأمكنة التي يستغلها وإصلاح رشح المياه داخل الأمكنة المؤجرة.
5. أن يحترم اللوائح العامة للشرطة والصحة والأمن وكذا النظام الداخلي للعمارة.
6. يلتزم المسأجر بالمحافظة على الطابع المعماري للبنىات وأن لا يحدث أي تغيير على واجهة العمارة أو داخل الأمكنة المؤجرة إلا بترخيص كتابي من المؤجر.
7. يلتزم المسأجر بعدم استعمال الآلات والتجهيزات التي من شأنها تهديد أمن وراحة وهدوء الشاغلين للعمارة.
8. يلتزم المسأجر بإبلاغ المؤجر عن كل خلل أو خطر طارئ يهدد أمن وسلامة العمارة وشاغلها.
9. أن يسمح بتنفيذ جميع أشغال ترميم وصيانة ومراقبة الأمكنة المؤجرة.
10. يلتزم المسأجر برد العين المؤجرة بالحالة التي استلمها عليها.
11. يلتزم المسأجر بدفع مستحقات الأعباء الإيجارية وفقا للمصاريف والأشغال المنفذة فعلا، تبعا لنظام الحصص المنصوص عليه في المرسوم رقم : 666/83 المؤرخ في : 12 نوفمبر 1983 المتعلق بالملكية المشتركة.
12. يلتزم المسأجر بعدم وضع صهاريج المياه والهوائيات المقرة فوق سطح العمارة أو أي شيء من شأنه إحداث خلل في إمساكية العمارة

عَمْرٍو
بِأَسْمَاءَ

بِحَبِيبَةَ
بِأَسْمَاءَ

بِحَبِيبَةَ
بِأَسْمَاءَ