

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



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

مذكرة تخرج مكملة لنيل شهادة ماستر أكاديمي

العنوان

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

تحت اشراف :
-الاستاذ دحدوح جمال.

إعداد الطالبة:

- عيدل ممبوحة.

السنة الجامعية: 2015/2016

شكر و عرفان

الحمد لله والشكر لله الذي أنار لي درب العلم و المعرفة و أعانني على أداء هذا الواجب و ووفقني إلى إنجاز هذا العمل .
أتوجه بجزيل الشكر و الامتنان إلى كل من ساعدني من قريب أو من بعيد على إنجاز هذا العمل وفي تذليل ما واجهته من صعوبات، وأخص بالذكر الأستاذ المشرف "دحوح جمال" الذي تبني الإشراف على هذا العمل فشرفني بذلك، وكان لي طيلة الفترة السابقة خير سند و عون، كما غمرني بنبل أخلاقه ورحابة صدره، حفّضك الله وأدامك ذخراً لنا، وللجامعة الجزائرية .
والأستاذة الكريمة "زيداني حليلة" التي لم تبخل علي بتوجيهاتها ونصائحها القيمة التي كانت خير عوناً لي، حفّضك الله .

لكم مني جميعاً أسمى العرفان والتقدير .

أ

إهداء

أهدي ثمرة مجهوداتي من خلال هذه المذكرة المكتملة إلى كل من ساهم من بعيد أو قريب في إتمامها وإنجازها ولو بالجهد القليل أو الكلمة الطيبة.

وعلى رأسهم إلى الذي قال فيهما الله عز وجل "وقل ربي ارحمها كما ربياني صغيرا" صدق الله العظيم.

إلى روح الوالد الكريم الذي أرجو من الله أن يكون من أهل الجنة والأم الكريمة حفظها الله لنا ذخرا لنرد لها ولو جزءا بسيطا مما جاهدت به من أجلنا.

إلى أخوتي "شرف الدين" و"إلياس"

وإلى الدلوعة الصغيرة "ماريا شيراز" التي أرجو من الله أن تعيش مكرمة معززة بيننا وأراها أية في الأخلاق والعلم والدين والجمال.

إلى الذين لم يذكرهم اللسان ويذكرهم القلب.

إلى من تركوا لي أثرا طيبا في حياتي ومشواري الدراسي.

إلى قارئ هذا الإهداء.

فهرس المحتويات

المدخل العام		
مقدمة عامة		
الرقم	الفصل التمهيدي المنطلقات البحثية	الصفحة
1	الإشكالية	21
2	الفرضيات	23
3	أهداف الدراسة	24
4	اهمية الدراسة	25
5	اسباب اختيار الموضوع	25
6	المنهجية المتبعة	26
7	دراسة سابقة	27
8	تحديد المفاهيم	31
الفصل الاول: السياسة السكنية و تمويل السكن في الجزائر		
مقدمة		
السياسة السكنية في الجزائر		
I	قطاع السكن غداة الاستقلال	45
1	برامج سكنات من نوع "Les carcasses"	45
2	برامج سكنات من نوع نظام الرهن العقاري "FDH"	45
3	برامج سكنات ذات الايجار المتوسط "HLM"	46
II	المرحلة الأولى لسياسة السكنية (مرحلة مخططات التنمية)	46
1	مرحلة المخطط الثلاثي 1969-1967	46
1.1	برنامج السكن الحضري	47
2.1	برنامج السكن الريفي	47
2	مرحلة المخطط الرباعي الأول 1973-1970	48
1.2	برنامج السكن الحضري	49
2.2	برنامج السكن الريفي	49
3	مرحلة المخطط الرباعي الثاني 1977-1974	50
1.3	برنامج السكن الاجتماعي (الحضري)	50
2.3	برنامج السكن الريفي	51
4	مرحلة المخططين الخماسين 1989-1980	52
5	برنامج السكنات الحضرية	53
1.5	برنامج السكن الاجتماعي	53
2.5	برنامج السكن الترقوي	54
3.5	برنامج السكن الريفي	54
III	المرحلة الثانية للسياسة السكنية (مرحلة التحولات الاقتصادية)	54
1	المرحلة (1994-1990)	54
1.1	برامج السكنات الحضرية	55
1.1.1	برنامج السكن الاجتماعي	55
2.1.1	برنامج السكن الترقوي	55
2.1	برنامج السكنات الريفية	56
2	المرحلة (2000-1995)	56
1.2	برنامج السكنات الحضرية	56
1.1.2	برنامج السكنات التطوعية (التساهمية أو المساعدة)	57
2.1.2	السكن التساهمي	59

59	برنامج السكن الاجتماعي	3.1.2
59	برنامج السكن الترقوي	4.1.2
59	برنامج السكنات الريفية	2.2
60	وضعية السكن بعد سنة 2000 في الجزائر	3
60	برنامج السكنات الحضرية	1.3
60	برنامج سكنات البيع عن طريق الايجار	1.1.3
61	برنامج السكن التساهمي	2.1.3
61	برنامج السكن الاجتماعي	3.1.3
61	برنامج السكن الترقوي	4.1.3
64	الوضعية الحالية	4
تمويل السكن الاجتماعي		
63	تعريف التمويل	I
63	الهيئات الممولة في إنتاج السكن	II
63	الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP)	1
64	الصندوق الوطني للسكن (CNL)	2
64	طريقة تمويل أنواع السكن من طرف CNL	1.2
64	تمويل السكن الاجتماعي (العمومي الاجاري)	1.1.2
64	تمويل السكن الاجتماعي من 1965-2000	1.1.1.2
65	تعديل نظام تمويل السكن الاجتماعي	A
67	تمويل السكن الريفي المدعم	2.1.1.2
67	السكن الريفي	A
67	شروط الأهلية	B
68	إيداع الملف	C
68	دفع الإعانة	D
68	تمويل السكن الترقوي LPA (التساهمي)	3.1.1.2
71	تمويل السكن البيع بالإيجار	4.1.1.2
71	كيفية الاستفادة البيع من الايجار	A
71	عملية تمويل السكن	B
71	الاعتمادات المالية	C
71	مساهمة من طرف المستفيدين	C.A
72	الاعتمادات المخصصة من طرف الدولة	C.B
72	الخواص	3
72	الترقيات العقارية	1
72	الترقيات العقارية الخاصة	A
73	الترقيات العقارية العمومية	B
73	الهيئات المتدخلة في إنتاج السكن	III
73	صاحب المشروع	1
73	مكتب الدراسات	2
74	مقاولة الإنجاز	3
74	الصندوق الوطني للسكن (CNL)	4
74	الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL)	5
75	مديرية البناء والتعمير والسكن (DUCH)	6
خاتمة الفصل		
الفصل الثاني: تقديم حالة الدراسة		
تمهيد		
78	نبذة تاريخية عن المدينة	I.
78	نبذة تاريخية عن ولاية برج بوعريريج	II.
79	الموقع	1
79	الموقع الجغرافي	A
80	الموقع الإداري	B

80	التقسيم الإداري لولاية برج بوعريريج	ج
81	اهمية موقع و موضع مدينة البرج	2
81	تطور الحضيرة السكنية لمدينة البرج	3
82	السكن في مدينة برج بوعريريج	.III
82	السكن و التجهيزات في المدينة	1
83	التجهيزات	2
84	حالة الدراسة	.IV
85	اسباب اختيار حي 130 مسكن	1
85	التعريف بحي 130 مسكن	2
86	الطبيعة الجغرافية لحي 130 مسكن	أ
86	المساحة الكلية لحي 130 مسكن	ب
86	الطريق الرئيسي	ج
86	مراحل انجاز حي 130 مسكن	د
88	منافذ حي 130 مسكن	هـ
90	اسباب اختيار حي 100 مسكن	3
90	التعريف بحي 100 مسكن	4
91	الطبيعة الجغرافية لحي 100 مسكن	أ
91	المساحة الكلية لحي 100 مسكن	ب
91	مراحل انجاز حي 100 مسكن	د
93	منافذ حي 100 مسكن	هـ
خاتمة الفصل		
الفصل الثالث: الدراسة التحليلية لحي 100 مسكن		
تمهيد		
97	التحليل المورفولوجي للحي	.I
97	مساحة الحي (المبنية والغير المبنية)	1
97	الإطار المبنى	أ
99	الإطار الغير المبنى (الفضاءات الحضرية)	ب
99	الطرق	ب.أ
103	الأرصعة	ب.ب
103	مواقف السيارات	ب.ج
104	المساحات الخضراء وساحات اللعب	ب.د
108	التحليل التيبولوجي للحي	.II
108	الإطار المبنى (العمارات)	1
108	نوع العمارات	أ
111	تموضع العمارات	ب
111	تموضع التجهيزات والنشاطات التجارية	ج
113	تشخيص الخصائص المعمارية والعمرانية للحي	د
114	واجهات الحي	د.أ
116	الفتحات	د.ب
118	الأثاث العمراني والشبكات المختلفة	2
118	الأثاث العمراني	أ
118	الشبكات المختلفة	ب
خلاصة الفصل		
الفصل الرابع: الدراسة التحليلية لحي 100 مسكن		
تمهيد		
122	التحليل المورفولوجي للحي	.I
122	مساحة الحي (المبنية والغير المبنية)	1
122	الإطار المبنى	أ
124	الإطار الغير المبنى (الفضاءات الحضرية)	ب
124	الطرق	ب.أ

128	الأرصفة	ب.ب
128	مواقف السيارات	ب.ج
129	المساحات الخضراء وساحات اللعب	ب.د
133	التحليل التيبولوجي للحي	II.
133	الإطار الميني (العمارات)	1
133	نوع العمارات	أ
136	تموضع العمارات	ب
136	تموضع التجهيزات والنشاطات التجارية	ج
138	تشخيص الخصائص المعمارية والعمرانية للحي	د
138	واجهات الحي	د.أ
139	الفتحات	د.ب
143	الأثاث العمراني والشبكات المختلفة	2
143	الأثاث العمراني	أ
143	الشبكات المختلفة	ب
خلاصة الفصل		
الفصل الخامس: تحليل نتائج الاستثمارة للحيين		
مقدمة		
147	تعريف العينة	I.
147	تحديد وحدات العينة	II.
149	إعداد اسئلة الاستثمارة	III.
149	تحليل المعطيات	IV.
149	المحور الأول:	1
156	المحور الثاني:	2
163	المحور الثالث:	3
174	المحور الرابع:	4
180	خلاصة الفصل	V.
الفصل السادس: تحليل الفرضيات واستخلاص النتائج		
تمهيد		
193	تحليل الفرضيات	I.
193	الفرضية الاولى	1
193	الغطاء التمويلي للسكن الاجتماعي	أ
195	النتيجة كما و نوعا	ب
196	الحكم على الفرضية	ج
197	الفرضية الثانية	2
197	الاولوية للاطار الميني على الغير ميني	أ
198	الحكم على الفرضية	II.
198	النتائج	III.
200	التوصيات	IV.
الخلاصة العامة		
قائمة المراجع		
الملاحق		
الفهارس		

فهرس الجداول:

الرقم	العنوان	الصفحة
01	الإنجازات المسجلة لبرامج السكن الحضري 1967-1969	47
02	برامج السكنات الريفية من 1967-1969	48
03	البرامج السكنية (الحضرية والريفية) لفترة 1970-1973	49
04	البرامج السكنية (الحضرية والريفية) لفترة 1977-1974	51
05	البرامج السكنية المبرمجة والمحقة خلال مرحلة المخططين الخماسين	52
06	توزيع السكنات الإجتماعية لفترة 1980-1989	53
07	نسبة الإعانة حسب تقدم الأشغال.	70
08	التقسيم الإداري لولاية البرج.	80
09	تطور الحظيرة السكنية لمدينة البرج(1966-2012).	81
10	توزع مساحة الحي.	97
11	أنواع العمارات.	99
12	أنواع الفضاءات الحضرية، ومساحاتها.	99
13	أنماط العمارات	108
14	توزع المحلات غير العمارات	111
15	أنواع النشاطات التجارية حسب الإحصاء الإداري.	113
16	نمطية بعض العمارات بالحي	115
17	توزع مساحة الحي.	122
18	أنواع الفضاءات الحضرية	124
19	أنواع العمارات.	124
20	أنماط العمارات.	133
21	توزع المحلات غير العمارات.	136
22	أنواع النشاطات التجارية حسب الإحصاء الإداري.	138
23	نمطية بعض العمارات بالحي.	140
24	حالة السكن	150
25	حالة السكن	150
26	مكان السكن	151
27	مكان السكن	151
28	نوع السكن	152
29	نوع السكن	152
30	أفراد العائلة حسب الجنس	153
31	أفراد العائلة حسب الجنس	153
32	نمط السكن	154
33	نمط السكن	154
34	حالة السكن	155
35	حالة السكن	155
36	الراي في التصميم الخارجي.	156
37	الراي في التصميم الخارجي.	156
38	سبب تغير التصميم.	157
39	سبب تغير التصميم.	157
40	وجود مشاكل من حيث التصميم	158
41	وجود مشاكل من حيث التصميم	158
42	أسباب التغيرات	159
43	أسباب التغيرات	159
44	التغيرات في تصميم الشقة	160
45	التغيرات في تصميم الشقة	160
46	نوعية الدهان	161

161	نوعية الدهان	47
162	نوعية مواد البناء	48
162	نوعية مواد البناء	49
163	المسؤول عن النظافة والصيانة.	50
163	المسؤول عن النظافة والصيانة.	51
164	وقت انشاء مساحات اللعب.	52
164	وقت انشاء مساحات اللعب.	53
165	وقت انشاء التآييث العمراني.	54
165	وقت انشاء التآييث العمراني.	55
166	حالة مواد تصميم المساحات الخارجية.	56
166	حالة مواد تصميم المساحات الخارجية.	57
167	هل الحي نظيف ام لا	58
167	هل الحي نظيف ام لا	59
168	العناصر المشوهة للحي.	60
168	العناصر المشوهة للحي.	61
169	أسباب عدم نظافة الحي.	62
169	أسباب عدم نظافة الحي.	63
170	توعية (OPGI) للسكان .	64
170	توعية (OPGI) للسكان .	65
170	اكتفاء نشاط الادارة ام لا.	66
171	اكتفاء نشاط الادارة ام لا.	67
171	الرأي في تهينة الحي.	68
171	الرأي في تهينة الحي.	69
172	الاستعداد للاعتناء بالحي	70
172	الاستعداد للاعتناء بالحي	71
173	مقدار مساهمة في الاعتناء	72
173	مقدار مساهمة في الاعتناء	73
174	معرفة المسكن مناسب.	74
174	معرفة المسكن مناسب.	75
175	وجود تغيرات ام لا.	76
175	وجود تغيرات ام لا.	77
176	التغيير على مستوى السكن	78
176	التغيير على مستوى السكن	79
177	سبب قيام بالتغير.	80
177	سبب قيام بالتغير.	81
178	ماذا تمثل الشرفة بالنسبة للسكان؟	82
178	ماذا تمثل الشرفة بالنسبة للسكان؟	83
179	أسباب التغييرات	84
179	أسباب التغييرات	85
180	العلاقة مع أفراد الأسرة	86
180	العلاقة مع أفراد الأسرة	87
181	مكان الأكل	88
181	مكان الأكل	89
182	مكان استقبال الضيوف	90
182	مكان استقبال الضيوف	91
183	النوم في غرفة ام اكثر	92
183	النوم في غرفة ام اكثر	93
184	مكان النوم	94
184	مكان النوم	95

185	علاقة السكان مع الجيران	96
185	علاقة السكان مع الجيران	97
186	العلاقات مع الجيران	98
186	العلاقات مع الجيران	99
187	معرفة الجيران	100
187	معرفة الجيران	101
188	التفكير في الانتقال من المسكن	102
188	التفكير في الانتقال من المسكن	103
189	الراحة في الحي	104
189	الراحة في الحي	105

فهرس الرسومات البيانية

الرقم	العنوان	الصفحة
01	التوزيع النسبي لتوزع مساحة الحي	97
02	التوزيع النسبي لأنواع الفضاءات الحضرية، و مساحتها	99
03	التوزيع النسبي لتوزع مساحة الحي	122
04	التوزيع النسبي لأنواع الفضاءات الحضرية، ومساحتها	124
05	التوزيع النسبي لحالة السكن	150
06	التوزيع النسبي لحالة السكن	150
07	التوزيع النسبي لمكان السكن	151
80	التوزيع النسبي لمكان السكن	151
09	التوزيع النسبي لنوع السكن	152
10	التوزيع النسبي لنوع السكن	152
11	التوزيع النسبي لأفراد العائلة حسب الجنس	153
12	التوزيع النسبي لأفراد العائلة حسب الجنس	153
13	التوزيع النسبي لنمط السكن	154
14	التوزيع النسبي لنمط السكن	154
15	التوزيع النسبي لحالة السكن	155
16	التوزيع النسبي لحالة السكن	155
17	التوزيع النسبي للراي في التصميم الخارجي.	156
18	التوزيع النسبي للراي في التصميم الخارجي.	156
19	التوزيع النسبي لسبب تغير التصميم.	157
20	التوزيع النسبي لسبب تغير التصميم.	157
21	التوزيع النسبي لوجود مشاكل من حيث التصميم	158
22	التوزيع النسبي لوجود مشاكل من حيث التصميم	158
23	التوزيع النسبي لاسباب التغيرات	159
24	التوزيع النسبي لأسباب التغيرات	159
25	التوزيع النسبي للتغيرات في تصميم الشقة	160
26	التوزيع النسبي للتغيرات في تصميم الشقة	160
27	التوزيع النسبي لنوعية الدهان	161
28	التوزيع النسبي لنوعية الدهان	161
29	التوزيع النسبي لنوعية مواد البناء	162
30	التوزيع النسبي لنوعية مواد البناء	162
31	التوزيع النسبي للمسؤول عن النظافة والصيانة.	163
32	التوزيع النسبي للمسؤول عن النظافة والصيانة.	163
33	التوزيع النسبي لوقت انشاء مساحات اللعب.	164
34	التوزيع النسبي لوقت انشاء مساحات اللعب.	164

165	التوزيع النسبي لوقت انشاء التآييث العمراني.	35
165	التوزيع النسبي لوقت انشاء التآييث العمراني.	36
166	التوزيع النسبي لحالة مواد تصميم المساحات الخارجية.	37
166	التوزيع النسبي لحالة مواد تصميم المساحات الخارجية.	38
167	هل الحي نظيف ام لا	39
167	هل الحي نظيف ام لا	40
168	التوزيع النسبي للعناصر المشوهة للحي.	41
168	التوزيع النسبي للعناصر المشوهة للحي.	42
169	التوزيع النسبي لأسباب عدم نظافة الحي.	43
169	التوزيع النسبي لأسباب عدم نظافة الحي.	44
170	التوزيع النسبي لتوعية (OPGI) للسكان .	45
170	التوزيع النسبي لتوعية (OPGI) للسكان .	46
170	التوزيع النسبي لاكتفاء نشاط الادارة ام لا.	47
171	التوزيع النسبي لاكتفاء نشاط الادارة ام لا.	48
171	التوزيع النسبي للرأي في تهيئة الحي.	49
171	التوزيع النسبي للرأي في تهيئة الحي.	50
172	التوزيع النسبي للاستعداد للاعتناء بالحي	51
172	التوزيع النسبي للاستعداد للاعتناء بالحي	52
173	التوزيع النسبي لمقدار مساهمة في الاعتناء	53
173	التوزيع النسبي لمقدار مساهمة في الاعتناء	54
174	التوزيع النسبي لمعرفة المسكن مناسب.	55
174	التوزيع النسبي لمعرفة المسكن مناسب.	56
175	التوزيع النسبي لوجود تغيرات ام لا.	57
175	التوزيع النسبي لوجود تغيرات ام لا.	58
176	التوزيع النسبي للتغيير على مستوى السكن	59
176	التوزيع النسبي للتغيير على مستوى السكن	60
177	التوزيع النسبي لسبب قيام بالتغير.	61
177	التوزيع النسبي لسبب قيام بالتغير.	62
178	ماذا تمثل الشرفة بالنسبة للساكن؟	63
178	ماذا تمثل الشرفة بالنسبة للساكن؟	64
179	التوزيع النسبي لأسباب التغييرات	65
179	التوزيع النسبي لأسباب التغييرات	66
180	التوزيع النسبي للعلاقة مع أفراد الأسرة	67
180	التوزيع النسبي للعلاقة مع أفراد الأسرة	68
181	التوزيع النسبي لمكان الأكل	69
181	التوزيع النسبي لمكان الأكل	70
182	التوزيع النسبي لمكان استقبال الضيوف	71
182	التوزيع النسبي لمكان استقبال الضيوف	72
183	التوزيع النسبي للنوم في غرفة ام اكثر	73
183	التوزيع النسبي للنوم في غرفة ام اكثر	74
184	التوزيع النسبي لمكان النوم	75
184	التوزيع النسبي لمكان النوم	76
185	التوزيع النسبي لعلاقة السكان مع الجيران	77
185	التوزيع النسبي لعلاقة السكان مع الجيران	78
186	التوزيع النسبي للعلاقات مع الجيران	79
186	التوزيع النسبي للعلاقات مع الجيران	80
187	التوزيع النسبي لمعرفة الجيران	81
187	التوزيع النسبي لمعرفة الجيران	82
188	التوزيع النسبي للتفكير في الانتقال من المسكن	83

188	التوزيع النسبي للتفكير في الانتقال من المسكن	84
189	التوزيع النسبي للراحة في الحي	85
189	التوزيع النسبي للراحة في الحي	86

فهرس الأشكال

الصفحة	العنوان	الرقم
79	الموقع الجغرافي لمدينة البرج	01
80	موقع البلدية بالنسبة للولاية.	02
83	السكن و التجهيزات.	03
87	مخطط كتلة لحي 130 مسكن.	04
88	منافذ الحي.	05
92	مخطط كتلة لحي 100 مسكن.	06
93	منافذ الحي.	07
98	الاطار المبني.	08
100	الاطار الغير مبني.	09
101	انواع العمارات.	10
105	الطرق.	11
106	مواقف سيارات	12
107	المساحات الخضراء و مساحات اللعب..	13
109	انماط العمارات.	14
110	مداخل العمارات.	15
112	تموضع السكنات.	16
123	الاطار المبني.	17
125	الاطار الغير مبني.	18
126	انواع العمارات.	19
130	الطرق.	20
131	مواقف سيارات	21
132	المساحات الخضراء و مساحات اللعب.	22
134	انماط العمارات.	23
135	مداخل العمارات.	24
137	تموضع السكنات.	25

فهرس الصور

الصفحة	العنوان	الرقم
78	صورة قديمة للمدينة.	1
83	السكن الاجتماعي في المدينة.	2
84	موقع الحيين معا بالنسبة للمدينة	3
85	موقع الحي بالنسبة للمدينة.	4
86	حدود الحي بالنسبة للمدينة	5
89	المنفذ الشمالي	6
89	المنفذ الشرقي	7
90	صورة جوية لحي 100	8
91	موقع الحي من المدينة.	9
94	المنفذ الشمالي لحي 130 مسكن	10
95	المنفذ الشرقي لحي 130 مسكن.	11
102	حدود الحي من الجهة الغربية.	12
102	حدود الحي من الجهة الشرقية.	13
103	الارصفة	14
103	مواقف السيارات	15
104	مساحات خضراء.	16
104	ساحة اللعب	17
113	توزع المحلات عبر العمارات	18
115	النمط الاول	19
115	النمط الثاني	20
116	الفتحات	21
116	مداخل العمارات	22
117	التغيرات على الواجهات	23
117	التغيرات الخارجية	24
118	التاثيث العمراني	25
127	حدود الحي من الجهة الشرقية	26
127	حدود الحي من الجهة الغربية	27
128	الارصفة	28
128	مواقف السيارات	29
129	مساحات خضراء.	30
129	ساحات للعب مهياة	31
138	توزع المحلات عبر العمارات.	32
140	النمط الاول	33
140	النمط الثاني	34
141	الفتحات	35
141	مداخل العمارات	36
142	التغيرات على الواجهات	37
142	التغيرات الخارجية	38
143	التاثيث العمراني	39

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

يعتبر الاهتمام بالمشاريع الاستثمارية من أهم النشاطات الاقتصادية بحيث تساهم في بلوغ أهداف التنمية الاقتصادية للدول، كما تساهم في تحقيق التوازن المالي، وانعاش النشاط الاقتصادي. ويترجم هذا الاهتمام في تسطير العديد من البرامج التي تصبوا إلى تنميتها، فالمشاريع الاستثمارية ان تباينت بين البلد والآخر للتركيبية الخاصة تبقى اداه من ادوات التنمية الاقتصادية و الاجتماعية و يعد تمويل هذه المشاريع من اصعب العمليات لان المشروع الاستثماري يتوقف على فعالية هذا الاخير في التنمية من خلال تحقيق عوائد كبيرة بأقل التكاليف و كذا دراسة وتحليل المخاطر التي يمكن ان تعرقله، تتم عملية التمويل بأسلوبين :

اما بالتمويل الذاتي اي تقوم المؤسسة بتمويل المشروع عن طريق التدفقات النقدية المحققة او ارباح المؤسسة، او عن طريق التمويل الخارجي وذلك باللجوء الى مختلف الهيئات المالية الاخرى ، من بينها البنوك التجارية التي تمثل شريان الحياة المصرفية. و فيما يلي تجارب عالمية عن استراتيجية تمويل السكن :

تجربة ماليزيا:

تعتبر ماليزيا من الدول التي أحرزت على تقدم كبير في مجال السكن، وذلك بتنظيم السكن الاجتماعي وكذا وضع نظام محكم لتمويل السكن بصفة عامة، ففي 10 السنوات أي ما بين (1982 – 1992) تمكنت من إنتاج 100000 وحدة سكنية سنوياً، هذا الرقم تعدى الاحتياج السنوي الذي قدر ب 80000 وحدة سكنية سنوياً، وبذلك أصبحت بإمكانها تجديد السكنات القديمة والتقليل من العجز في السكن، الذي قدر بمليون وحدة سكنية مع نهاية التسعينات، وتجدر الإشارة هنا إلى أن النظام المالي الماليزي المكون من 13 مصرف تجاري خاص ومصرف واحد عمومي، وحوالي 15 صندوق للتقاعد و 25 شركة تأمين.

إن تمويل برامج الدعم الخاصة بالسكن في ماليزيا تأتي من ميزانية الدولة وكذلك من اعتماد مالي يقدر ب 200 مليون دولار أمريكي مقدم من طرف البنك العالمي في الفترة المشار إليها أعلاه، ولكي يدعم نظام تمويل السكن وعلى الخصوص إدماج السكن الاجتماعي في السوق المالي والحصول على الأموال

اللازمة بما في ذلك تقليل تكاليف التمويل، اتخذت الحكومة الماليزية بعض القرارات في سنة 1991 من أجل إعطاء دعم مالي للمؤسسات المالية التي تقدم قروض سكنية وكذلك خلق ضمانات خاصة لها، زيادة على وضع نظام جديد يعرف بـ " القروض المدعمة سنديا ،الذي سمح لصناديق المعاشات وشركات التأمين استغلال أموالها بصفة مربحة.

تجربة التشيلي:

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

تجربة سنغافورة:

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

والجزائر تولي كغيرها من الدول ، أهمية كبرى لقطاع السكن ، باعتباره اكثر الحاجات الاجتماعية حساسية ، و احد المكونات الاساسية للتنمية الاقتصادية و الاجتماعية ،فكرسته الجزائر كحق دستوري في مرحلة سابقة من الاستقلال الى غاية منتصف الثمانيات و اخذت على عاتقها مسؤولية انتاج السكن و تمويله ، ، على اساس مبدا "لا كرامة للمواطن من دون سكن لائق"، وذلك من خلال تجنيد كل الوسائل المادية و البشرية المتاحة ، لتلبية الطلب المتزايد في مجال السكن ،فكانت السلطات العمومية هي المتدخل الوحيد في سوق السكنات ،دون مشاركة جهات اخرى او حتى المواطن ، مما خلق لدى هذا الاخير ذهنية الشخص الذي يتلقى المساعدة، و ينتظر من الدولة ان تحل له مشكلة السكن.

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

وبالتالي قيام البنوك والمؤسسات المالية بتحويل محافظها المالية التي كانت موجهة إلى تشجيع القروض الاستهلاكية نحو قطاع العقار، مما يسمح بإعطاء ديناميكية جديدة لتطوير القطاع العقاري في الجزائر من طرف متدخلين جدد، متمثلين في البنوك والمؤسسات المالية وشركات التطوير العقاري، ذلك ما يمكن الحكومة من خفض الضغط على الخزينة العمومية التي تخصص سنويا ما يقارب مليار دولار لدعم السكن الاجتماعي.

برنامج تمويل السكن الاجتماعي هو أحد المبادرات الجديدة التي تطرحها وزارة الإسكان بالتعاون مع القطاع الخاص لتوفير السكن الاجتماعي للمواطنين، وتقوم فكرة البرنامج على أساس قيام المواطن المدرج اسمه على قائمة الانتظار بوزارة الإسكان بشراء وحدة سكنية من خلال الحصول على تمويل من أحد البنوك المشاركة مع توفير دعم مالي حكومي لتغطية الأقساط الشهرية، على أن تقوم وزارة الإسكان بتغطية المتبقي من القسط الشهري الذي لا يتجاوز قيمته عن 25% من إجمالي دخل المواطن لتسييد مبلغ التمويل للبنك المتعاقد معه.

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

بإمكان المواطن الحصول على قرض عقاري من أحد البنوك المشاركة، وعلى مقدم الطلب دفع 25% بعد أدنى من دخله الشهري كقسط شهري لسداد قيمة القرض، على أن تقوم الحكومة بسداد الفارق بين القسط الفعلي ومساهمة مقدم الطلب، وفي هذه الحالة تخضع رواتب مقدمي الطلبات الى اعادة تقييم بصفة دورية كل عامين لتحديد قيمة الدعم المالي الحكومي لتغطية الاقساط الشهرية للمستفيد من

البرنامج.

ومن اجل فهم الظاهرة وتحليل عناصرها في هذا البحث الذي اعتمدنا فيه خطة عمل بدأنا بمقدمة عامة وفصل تمهيدي و ستة فصول اخرى، الفصل الأول تحت عنوان سياسة الاسكان و تمويل السكن في الجزائر ، و الفصل الثاني تحت عنوان تقديم حالة الدراسة قدمنا فيه المدينة و الحيين المدروسين ، و الفصل الثالث تحت عنوان الدراسة التحليلية لحي 100 مسكن ،والفصل الرابع تحت عنوان الدراسة التحليلية لحي 130 مسكن ،الفصل الخامس تحت عنوان تحليل معطيات الاستثمار ،واخيرا الفصل السادس تحت عنوان تحليل الفرضيات و استخلاص النتائج ، و أنهينا البحث بخلاصة عامة.

1- الإشكالية:

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

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

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

باشرت الدولة بعد سنة 1990 البحث عن نظام تمويلي بديل باستطاعته تغطية احتياجات سوق السكن دون الاعتماد كثيرا على موارد الخزينة العمومية، ما أفضى تخلي الدولة عن تمويل هذا النوع من

السكن لصالح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط واحتكاره له لمدة ستة (06) سنوات كاملة، وشهدت نسبة إنجاز البرامج السكنية ارتفاع محسوس في السنوات الأولى لهذا التمويل، وعرفت سنة 1992 أعلى نسبة إنجاز قدرت بـ: 99% (وزارة السكن)، لكن استمرار الوضعية الاحتكارية أدى لتناقص موارد الصندوق المالية خصوصا في ظل اهتمام الدولة بالصيغ الجديدة للسكن ما ألقى بعاقته على اتمام إنجاز البرامج السكنية وتأخر تسليمها حيث عرف تباينا وتراجع كبيرا من سنة لأخرى، "هذا ما أدى إلى التغيير مرة أخرى في مجال تمويل السكنات الاجتماعية وهذا ابتداء من سنة 1996 حيث أصبح تمويل السكنات الاجتماعية يتم بواسطة الخزينة العمومية والبنك والمستفيد" (بن يحي محمد، 2012، ص: 86). وظهر الصندوق الوطني للسكن كممول جديد متعاقد مع دواوين الترقية والتسيير العقاري ليشهد القطاع انتعاشة في إنجاز السكنات الاجتماعية خاصة خلال فترة المخططات الخماسية، وأنجز خلال الفترة الممتدة من 2005 إلى 2012 حوالي 428539 مسكن اجتماعي (<http://www.mhuv.gov.dz> / 2013).

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

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

ومن هنا نطرح سؤال إشكاليتنا:

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

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

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

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

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

2- الفرضيات:

الفرضية الأولى:

- الجهود المبذولة في الاصلاحات الاقتصادية والتشريعية المشكلة للغطاء التمويلي للسكن الاجتماعي قد سدت العجز الكمي وساهمت في الرقي بالجانب النوعي للمنتج المعماري

والعمراني والتخلص من حالة الرتابة والتعميم لتطور هذا النوع من السكن إلى المستوى المرغوب فيه.

الفرضية الثانية:

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

3- أهداف الدراسة:

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

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

1.3- الهدف العام:

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

2.3- الأهداف الجزئية:

1.2.3- الهدف الأول:

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

2.2.3- الهدف الثاني :

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

4- أهمية الدراسة:

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

5- أسباب اختيار الموضوع:

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

1.5- أسباب موضوعاتية:

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

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

2.5- أسباب ذاتية:

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

6- المنهجية المتبعة و تقنيات البحث:

1.6- المنهج:

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

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

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

2.6- تقنيات البحث المستعملة:

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

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

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

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

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

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

7- دراسة سابقة:

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

1.7- تقديم المذكرة:

تحت عنوان: LE LOGEMENT SOCIAL EN ALGERIE

LES OBJECTIFS ET LES MOYENS DE PRODUCTION

السكن الاجتماعي في الجزائر

الأهداف ووسائل الانتاج

سنة الإنجاز: غير مذكورة.

من إعداد: عمران مختار .

وتحت إشراف الدكتور: فورة محمد .

من أجل الحصول على شهادة الماجستير في تخصص العمران كلية المعمار والعمران جامعة منتوري بقسنطينة.

2.7- جدول الأعمال: جاءت المذكرة في 204 صفحة مقسمة إلى جزئين كل جزء يحوي عدة فصول وجاءت كالآتي:

ا. الجزء الأول: بعنوان السكن الاجتماعي في الدول المتقدمة وفي الدول النامية جاء في فصلين.

الفصل الأول : السكن الاجتماعي في الدول المتقدمة.

حاول الباحث من خلال هذا الفصل التطرق وضعية السكن الاجتماعي وتاريخه خصوصا بعد الثورة الصناعية ثم تطرق إلى العديد من التجارب العالمية في الدول الغربية للسكن الاجتماعي في كل من فرنسا وبلجيكا هولندا وكندا وألمانيا وبريطانيا العظمى، وهي كلها في مجملها تجارب ناجحة سواء من حيث وصول هذه البلدان إلى سد العجز الكمي أوم من خلال رفاية الجانب النوعي هذا باستغلال مفهوم التنمية العمرانية المستدامة.

الفصل الثاني: السكن الاجتماعي في الدول النامية.

حاول الباحث من خلال هذا الفصل ابراز أهم مشاكل البلدان المتخلفة خصوصا في الجانب العمراني من خلال ظهور الأحياء العشوائية الغير مخططة في إفريقيا وأمريكا الجنوبية وآسيا واكتظاظ المساكن بالإضافة إلى ضعف إنتاج السكن والعجز في التجهيزات السوسيو اقتصادية ... ، ليدرس في الأخير حال السكن الاجتماعي في بلدان المغرب العربي دراسة حالة تونس.

اا. الجزء الثاني: بعنوان السكن الاجتماعي في الجزائر الأهداف ووسائل الإنتاج، جاء في ثلاث فصول.

الفصل الأول: السكن الاجتماعي في الجزائر الأهداف ووسائل الإنتاج

حالة ما قبل الاستقلال.

في الفصل الثالث تعرض الباحث إلى عملية التحضر في الجزائر أهم مراحل الحراك الديموغرافي للسكان الذي سبب مشاكل كثير ما أثر على المناطق الحضرية وعلى السكن الاجتماعي وانتاجه قبل سنة 1998، ليتطرق الباحث إلى مخطط قسنطينة.

الفصل الثاني: السكن الاجتماعي في الجزائر الأهداف ووسائل الانتاج

من سنة 1960 إلى 1980.

خصص الباحث هذا الفصل لدراسة مرحلة ما بعد الاستقلال فكانت الانطلاقة من دراسة السكن الاجتماعي في الأربع سنوات الأولى للاستقلال باستصلاح المناطق الحضرية والعقارات الشاغرة، والتي تلتها مرحلة المخططات المحلية وجود التخطيط الإقليمي والمجالي للتراب الوطني، بالإضافة إلى محكمات التخطيط المجالي وأدواته وهذا لتمكين المطلع من معرفة السياسة العمرانية في الجزائر، وفي الأخير تطرق الباحث إلى المعايير المعمول بها لبرمجة السكن الاجتماعي.

الفصل الثالث: السكن الاجتماعي في الجزائر الأهداف ووسائل الانتاج

الأدوات المؤسساتية الجديدة للتشريع والتمويل.

هذا الفصل عبارة عن دراسة تفصيلية للسكن الاجتماعي في الجزائر، هذه الدراسة تناول الباحث فيها الجانب القانوني والجانب التمويلي للسكن الاجتماعي وهذا لمعرفة الصيغ المختلفة له وكذا إبراز أهم التغييرات الحاصلة على مستواه، فتطرق إلى السكن الاجتماعي الإيجار، السكن الترقوي، السكن التساهمي، السكن الموجه للبيع بالإيجار، بالإضافة إلى شرح كيفية تمويل كل صيغة منه وكذا دور المؤسسة المسؤولة عن إنجازها ومواد البناء المستعملة فيه.

المنهجية المتبعة: اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي الذي يعتمد على قراءة للوضع الحالية لقطاع السكن الاجتماعي كما تم استخدام الأسلوب الوصفي في تحليل المعلومات هذه الدراسة وعلى أسلوب المقارنة والاستقراء والاستنتاج لمختلف البيانات والمعطيات الإحصائية وغيرها.

نواة وموضوع الدراسة:

كان الهدف من الدراسة هو دراسة السكن الاجتماعي وانتاجه، من خلال دراسة عامة عالمية واخرى مخصصة للجزائر فقط للوصول إلى معرفة أهم الصيغ الموجودة للسكن الاجتماعي والهيئات المسؤولة عن تشريعه وتمويله وبنائه.

المشكل و الإشكالية:

جاءت الإشكالية في شكل فقرة لم تحمل سؤال مباشر إنما هو سؤال ضمني يفهم من معنى الفقرة، وهو كالاتي: ما هو واقع السكن الاجتماعي والهدف منه ومن هم المتدخلون في إنجازها.

خلاصة الدراسة:

الجزائر من بن الدول التي تعتمد على لاقتصاد الحر، الأمر الذي ساهم في تحرر العديد من القطاعات من بينها قطاع السكن، هذا ويعتبر السكن الاجتماعي جزء مهم من القطاع السكني في الجزائر، له وسائله التي تم تحديثها مع مرور الزمن سواء في من جانب التشريع أو الجانب المؤسساتي أو جانب التمويل للتماشي والتغيرات الحاصلة، هذا ويعاني قطاع السكن أزمة كبيرة، أزمة متعددة الأبعاد جعلت من السكن حلم خاصة للشباب، في ظل ضغط الضغط السكاني.

إن تعدد الصيغ السكن الاجتماعي (السكن الاجتماعي الإيجار، السكن الترقوي، السكن التساهمي، السكن الموجه للبيع بالإيجار) دعم كثيرا قطاع السكن كونه يتيح فرصة الحصول على سكن حسب القدرة، أي بمراعاة جانب الدخل الفردي، هذا التنوع في صيغ السكن الاجتماعي صاحبه تشريعات تحدد كل صيغة وكيفية الحصول على سكن وكذا طبيعة تمويله والمبالغ المالية المخصصة لإنتاج المتر المربع منه، كل هذا وبقي قطاع السكن يعاني دون انفراج الأزمة بل ظلت تؤرق كاهل الدولة في ظل نقص الرقابة.

إن موضوع السكن هو موضوع ومجال دراسة واسع الأبعاد والتطرق إليه يمس عدة جوانب على عدة مستويات منها السياسية والاجتماعية بالإضافة إلى الجانب الاقتصادي، وجاءت هذه الدراسة ف مجال تخصص الباحث: عمران مختار الذي هو الهندسة المعمارية والعمران، وتناولت موضوع السكن الاجتماعي وخاضت فيه بإسهاب من انطلاقا من الإطار التاريخي له وبدايته وواقعه بين الدول المتطورة وفي البلدان النامية، وكذا بالجزائر، مع تحديد الأهداف التي جاء من أجلها هذا النوع من السكن والصيغ المختلفة له والفئة المستفيدة منه تحت عنوان هو سياسة الدولة للسكن الاجتماعي وفي هذا الإطار جاء ذكر للهيئات المشرفة عنه وانتاجه، بالإضافة إلى تطرقه لموضوع تمويل السكن والتغيرات التي تطرأ على الإطار المبني والمجال الخارجي، هذا ما شكل مشكلة كبيرة بالنظر إلى عدد التغيرات التي تطرأ على الواجهات والسكن. لكن افترقت هذه الدراسة إلى الربط بين التمويل و المنتج المعماري والعمراني والمنتج الممول والتغيرات التي تستحدث من طرف السكان.

وتعتبر دراستنا جزء لا يتجزأ من الدراسة السابقة وهي النقطة المشتركة التي تربطنا بالدراسة السابقة، كون الدراسة السابقة تمس السكن الاجتماعي بصيغته المختلفة، هذا وجاءت دراستنا الخاصة بالسكن الاجتماعي الايجاري لربط جانب السياسة السكنية وتمويل هذه الصيغة من السكن بواقع المنتج خاصة المنتج النوعي للسكن الاجتماعي، والذي هو مرتبط بالجانب المعماري والعمراني للإطار المبني والغير مبني ومدى ملاءمته ومتطلبات السكان، وهذا ما سنخوض به في باقي عناصر هذه الدراسة.

8- تحديد المفاهيم:

1.8- تعريف التمويل:

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

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

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

ويعرف التمويل "بأنه إمداد المشروع بالأموال اللازمة في أوقات الحاجة" (كبير سمية وأقسام حسنة، 2007، ص124)

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

1.1.8- أشكال التمويل:

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

1.1.1.8- التمويل المباشر:

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

▪ المؤسسات:

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

- اصدار أسهم للعام والخاص.

- اصدار السندات.

- الائتمان التجاري.

- التمويل الذاتي.

- تسهيلات الاعتماد.

▪ الحكومة:

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

2.1.1.8- التمويل غير المباشر:

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

3.1.1.8- التمويل المحلي:

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

4.1.1.8- التمويل الدولي:

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

و الأصل أن تكون الإعانات الأجنبية (منح لا ترد أو قروض ميسرة) في صورة نقدية بعملة الجهة المانحة تخصصها الدولة المستفيدة إلا أن هذه الإعانات قد تتخذ صور عينية مختلفة. (سمير محمد عبد العزيز، 1998، ص: 309).

2.8- تمويل السكن:

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

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

3.8- ماهية السكن:

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

1.3.8- السكن: Habitat:

من الناحية اللغوية: من السكن والسكون.

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

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

ومن هنا اختلفت وجهة نظر الباحثين في تعريف السكن كل حسب إختصاصه فقد عرفه كما يلي: "السكن هو كل المجال الذي يتردد عليه الفرد كي يتنقل، يعمل، يستجم يأكل، يستريح وينام". (J.E Havel, 1963), in Benmatti Nadir-Abdullah, 1982, p21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(34: p, 1994, Michel)، و لعله المنطق السائد حاليا خاصة في بلدان العالم الثالث التي تشهد أزمة حادة في السكن إذ تحاول الحكومات مواجهتها بإعداد برامج انجاز مجرد سكنات اقتصادية بدون اللجوء لأشغال الشبكات الحيوية، التجهيزات المرفقة، و لا الأخذ بعين الاعتبار بعد أماكن العمل، التنظيم المجالي و نمو المدن. عبر مسار إشكالية السكن و الصراع بين الباحثين فيما يخص المسكن و السكن يقودنا إلى

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

4.8- مفهوم الحاجات الإنسانية:

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

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

بيد أن النظرة على أن الحاجيات ثنائية القطب تعرضت نقد لاذع، إذ أن بعضهم لا يعترفون بالتناقض بين الحاجات الطبيعية و الحاجات الاجتماعية فقد ذهبوا إلى إنشاء قائمة أو هرم (Malsaw) توحى بالاستمرار من الطبيعي إلى الأكثر ثقافة. آخرون يستندون إلى أعمال العلماء الذين يبحثون في علم الجنس البشري Anthropologie الذين يقرون على أن مفهوم الحاجات الأولية تتجه نحو الزوال مادام العتبة التي من خلالها الحاجات الحيوية لا يمكن تحقيقها إذ تبدوا صعبة المنال (من الصعب تحديدها) بالموازاة، فكرة الإنتاج الاجتماعي للحاجات مدعمة بصورة كبيرة على أثر الاستهلاك الجماهيري، الطلب و الذي منه الحاجات، تبرمج و تعالج من طرف المتعاملين الاقتصاديين إذا الممارسات - تجارية، إخبارية - فقد تعرضت لانتقاد شديد في السنوات الستينيات(12).

1.4.8- تصنيف الحاجات حسب مازلو:

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

الحاجات الفسيولوجية.

الحاجة للأمان.

الحاجة للانتماء.

الحاجة إلى التقدير.

الحاجة إلى تحقيق الذات.

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

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

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

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

2.4.8 تصنيف Robert leroux :

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

1.2.4.8 - الشروط الأساسية للسكن:

أ - المتطلبات الفيزيولوجية

الهدوء الفيزيائي، الهدوء الصوتي، الهدوء البصري

ب - المتطلبات غير الفيزيولوجية

الحماية ضد المعتدين، الحماية ضد اللصوص و المتشردين.

1-2-2-2 الشروط التكميلية:

أ - شروط صلاحية السكن

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

- شروط المنفعة

- شروط الأمن

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

ج - الشروط الاقتصادية.

د - شروط المظهر .

5.8 - السكن الجماعي: Logement collectif

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

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

6.8 - Ensembles d'habitation : المجمعات السكنية :

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

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

7.8 - العمارة : Bâtiment :

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

وكنتيجة يمكننا القول أن السكن لا ينحصر فقط في أربعة جدران وسقف، بل يتجاوز إلى المدلولات النفسية والاجتماعية التي ترتب شكل العلاقة بين المستفيد من السكن والوسط المحيط به. ومن ثم فهناك علاقة طردية بين تمتع الفرد بالحق في سكن ملائم وآمن، ومدى الدور الذي تعكسه تلك العلاقة على الخريطة الاجتماعية والاقتصادية.

8.8 - السكن الاجتماعي :

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

1.8.8 - تاريخ ظهور السكن الاجتماعي :

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

جماعية لفائدة الطبقة العاملة التي كانت تعاني من نقص في المداخل، وقد أخذ هذا النمط من السكن في الانتشار حتى أصبح هناك أحياء سكنية عمالية من أبرزها:

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

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

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

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

والحقيقة أن تعيين المستفيدين من السكن ذو السوق الجيد لا يبنى على الوضع الاجتماعي كما كان في البداية (السكن للطبقة العاملة)، ولكن على أساس وضع السكن الحالي (الذين يسكنون مساكن سيئة) . كما أن التحولات الكبرى التي أحدثتها الحرب العالمية الأولى بسبب الخسائر المادية والبشرية جعل السكن أولوية وطنية أولى وذلك للمرة الأولى، ومنه تحسين ظروف حياة العمال وتحسين الإنتاجية لكن وللأسف فإن

الصعوبات المالية لسنوات العشرينات أعاقَت وأخرت هذه السياسة الجديدة، ولم يصبح كبار المرقين العقاريين الخواص نشطين، إلا بداية من سنوات الثلاثينيات خصوصا في باريس حيث كانت مسرح بر وز طبقة جديدة من المساكن مخصصة للطبقة الوسطى من السكان" السكنات ذات الإيجار المتوسط والتي تكرست قانونا سنة 1928 بقانون لوشور، وفي نفس الوقت فإن القطاع العمومي أنفتح أكثر على أصحاب الدخل المتوسط بإنشاء سكنات ذو السوق الجيد المحسنة . (Filali Mohamed, , OP Cit, 2006. 57)

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

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

2.8.8- العوامل المساعدة على ظهور السكن الاجتماعي:

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

▪ الظروف التقنية المواتية:

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

▪ الهياكل المعدنية:

إستعمال الهياكل المعدنية من عوارض وأعمدة فولاذية، الحاملة للجدران والواجهات تحرر مساحات داخلية أكبر بمرودية أفضل و عدد طوابق أكثر مقارنة بالطرق التقليدية في البناء، ثم اكتشاف الخرسانة مسبقة الجهد ذات مقاومة ومرونة أكبر وإقتصاد في مواد البناء و أخيرا إعتقاد الواجهات الزجاجية. نشير أنه

توجد عوامل أخرى مساعدة على المضي قدما في هذا الخيار، نذكر منها وسائل الاتصال، التكيف الاصطناعي، الإضاءة الاصطناعية التي تسمح بالاستغلال الأمثل لعمق البناءات ذات الأبعاد الكبيرة.

▪ المردودية الاقتصادية:

من المنطق العمراني إلى المنطق العقاري، غاية العمراني الباحث عن استغلال أمثل للعقار الحضري كملك حضري نادر غير متجدد و نظرة الاقتصادي الباحث عن مردودية حدية في استغلال العقار تتبعان نفس الاتجاه بتبني النمو الشاقولي، إذا فخير هذا الأخير يمكن إدراجه في منطق عقاري و آخر عمراني، أحيانا تفرض بعض العوائق كحتمية الموضع إتباع النمو الشاقولي، على سبيل المثال قلة المجال المخصص للتعمر والبناء لوجود تضاريس تدعم و بشكل كبير المنطق العقاري الذي يقر على ارتفاع قيمة العقار من جراء الطلب المتزايد و المنافسة الشديدة عليه من طرف الوظائف الحضرية، حيث التوافق بين أعلى قيم العقار و كثافة البناء تدعم الامتداد الشاقولي في حدود ما تسمح به الإمكانيات التقنية سألقة الذكر.

إن أي دراسة جادة لمجال مدينة ما، تفرض علينا التطرق إلى عدة نقاط مهمة، وذلك للتعريف بها وفهم حقيقة واقعها لضبط وتحديد مؤهلاتها، وذلك لإبراز الحقيقة العمرانية للمدينة والتحديد الجيد للمشاكل التي تتخبط فيها، لأجل الخروج بحلول ناجعة، ومن خلال ما سبق سنتطرق في هذا الفصل تحليل مدينة برج بوعريريج .

I. نبذة تاريخية عن مدينة برج بوعريريج:

لقد شهدت مدينة البرج عدة مراحل تعاقبت على أثرها نذكر منها: الحضارة، النوميدية ، الرومانية، التركية، والفرنسية ويؤول اسمها إلى أحد ضباط الأتراك الذي يدعى عروج، الذي قام ببناء المدينة على بقايا حصن صغير يشبه قلنسوة كان يحملها عروج على رأسه، ويسمى هذا الحصن بالبرج وفي سنة 1559 نسبه إليه أصبح برج عروج، ومع مرور الزمن أصبح يسمى الاسم الأصلي لمدينة برج بوعريريج نسبة إلى الريشة التي توجد على طربوش الضابط عروج.

وقد شهدت مدينة برج بوعريريج هيمنة لاتزال أثارها إلى حد الان نذكر منها:

أثار تاريخية في بعض أجزاء المدينة تركت من طرف الأتراك، برج المقراني في مركز المدينة، العمارة الاستعمارية التي تظهر جليا في البنك الجزائري الخارجي وبعض منازل الفرنسيين المعمرين.

II. تقديم الولاية:

تتمتع مدينة برج بوعريريج بموقع جغرافي وإداري وإقليمي مميز ومن أهم عناصره:

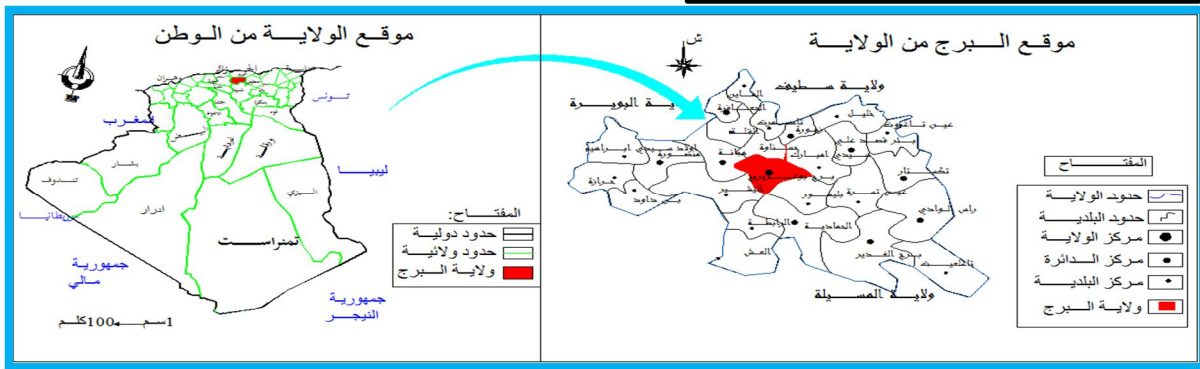
1 - الموقع:

"يعتبر الموقع من أهم الضوابط المؤثرة في دراسة المراكز العمرانية، ومرد ذلك لما له من تأثير مباشر في حياة الإنسان واستقراره في أماكن محدودة.

أ - الموقع الجغرافي لولاية برج بوعريريج:

كما يعرف بالموقع الإقليمي أو الموقع النسبي، فولاية برج بوعريريج تنتمي إلى الهضاب العليا الشرقية منحصرة بين السلسلتين الجبليتين الشمالية والصحراوية في الجنوب متمثلة في جبال الحضنة وبموقعها هذا تحتل مدينة برج بوعريريج أهمية كبرى بالنسبة للقطر الجزائري لكونها تعتبر محطة عبور من الشرق إلى الغرب ومن الشمال إلى الجنوب.

الشكل رقم 01 الموقع الجغرافي لمدينة البرج.



من اعداد الطالبة بعد المراجعة التقنية.

ب . الموقع الإداري:

تعتبر ولاية برج بوعريريج من ولايات الهضاب العليا الشرقية والتي تحتل مكانة استراتيجية في العلاقات الإقليمية وحتى الوطنية، إذ تمثل همزة وصل بين الشرق و الوسط بواسطة الطريق الوطني رقم(05) الذي يبلغ طوله داخل الحدود الإدارية ب 106.5 كم وطريق السكة الحديدية وطريق السيار اللذان يربطان بين الشرق والغرب وكذا الطريق الوطني رقم (45) الرابط بين الشمال والجنوب، كما تصل الشمال بالطريق الوطني رقم(76) الرابط بين البرج و بجاية، وتترعب على مساحة تقدر ب 3920 كم² حيث يحدها من الشمال ولاية بجاية ومن الشرق ولاية سطيف ومن الجنوب ولاية المسيلة ومن الغرب ولاية البويرة. (مخطط شغل الأراضي لبلدية برج بوعريريج المصالح التقنية)،(العروق محمد الهادي ، 1984 ، ص 13)

ج . التقسيم الإداري لولاية برج بوعريريج:

انبثقت ولاية البرج من التقسيم الإداري الجديد لسنة 1984 حيث كانت تابعة لولاية سطيف إداريا وهي تظم 10 دوائر و 34 بلدية.

جدول رقم: (08) يبين التقسيم الإداري لولاية البرج.

الدائرة	البلديات
برج بوعريريج	برج بوعريريج
برج الغدير	برج الغدير ، غيلاسة، تفلعت، بليمور، العناصر
مجانة	مجانة ، حسناوة، ثنية النصر، اليشير
الحمادية	الحمادية ، الرابطة ، العش ، القصور
المنصورة	المنصورة ، المهير، بنداود، حرازة، أولاد سيدي براهيم
راس الواد	راس الواد ، عين تسرة، أولاد براهيم
بئر قاصد علي	بئر قاصد علي، خليل ،سيدي مبارك
الجعافرة	الجعافرة ، الماين، تفرق، القلة
برج زمورة	برج زمورة، تسمارت، أولاد دحمان
عين تاغروت	عين تاغروت تكستار

المصدر: مديرية التخطيط و التهيئة العمرانية، مصلحة الاحصاء لولاية البرج 2010.

تقع مدينة البرج وسط الولاية يحدها من الشمال بلدية مجانة و من الشرق سيدي مبارك و غربا ياشير و من الجنوب العناصر.

الشكل رقم(02): موقع بلدية برج بوعريريج



2- أهمية موقع وموضع مدينة البرج:

لموقع وموضع مدينة البرج أهمية تتمثل فيما يلي:

- أنها نقطة وصل بين جهات الوطن الأربعة (شمال-جنوب، شرق غرب)
- أنها حلقة وصل بين مختلف مدن الولاية مكنتها من ذلك شبكة هامة من الطرق الولاية والبلدية والريفية حيث بلغ طولها الإجمالي على مستوى الولاية بـ 2350 كلم.
- تتميز المدينة بدرجة استقطاب عالية وبعلاقات حيوية هامة بين مختلف التجمعات الحضرية الكبرى المجاورة مثل: المسيلة- برج بوعريريج- باتنة .

3- تطور الحظيرة السكنية لمدينة البرج:

تعتبر الدراسة السكنية من بين أهم المؤشرات التي تبين الوضع المادي والاقتصادي وكذا قدرات المجتمع الحضري، حيث شهدت الحظيرة السكنية في مدينة البرج نشاطا ملحوظا، وذلك لوجود عدة أسباب سياسية واجتماعية واقتصادية، لكونها قطبا تاريخيا، و مدينة إسلامية وهذا تبعا لأنماط السكن وكذا ارتفاعه ومواد البناء المستخدمة فيه، ولإلمام أكثر قمنا بدراسة تحليلية لحظيرة السكن الموجودة بالمدينة ومدى علاقتها بالمجال الخارجي وكذا استهلاكه.

لقد شهدت الحظيرة السكنية لمدينة البرج تطورا محسوسا في حجم السكن وهذا التطور راجع لزيادة حجم السكان ، حسب ما هو مبين في الجدول التالي . للجدول

- جدول رقم(09): بين تطور الحظيرة السكنية لمدينة البرج(1966.2012)

السنوات	1966	1977	1987	2001	2006	2008	2012
عدد المساكن	4470	9088	11536	20140	21894	22683	28449
معدل شغل المسكن tol	6.73	5.99	7.30	6.66	6.66	6.66	5.82

المصدر: مديرية السكن والتجهيزات العمومية لولاية البرج.

III. السكن في مدينة برج بوعريريج:

تندرج ولاية برج بوعريريج على المستوى الجهوي ضمن المنطقة المخصصة ضمن برنامج التهيئة و التنمية المستدامة (هضاب عليا شرق) التي تضم بالإضافة إلى ولاية برج بوعريريج الولايات التالية : سطيف- باتنة - ام البواقي- خنشلة - تبسة و طبيعيا ولاية برج بوعريريج تنقسم الى ثلاث مجموعات :

- المنطقة الجبلية الشمالية التي تضم مرتفعات البيبان و مرتفعات سطيف.

- الهضاب العليا .

- المنطقة الجبلية الجنوبية التي تضم مرتفعات الحضنة

و تنتمي بلدية برج بوعريريج والى منطقة الهضاب العليا ، حيث تحد الجبال الجهة الشمالية الغربية للبلدية متمثلة في جبل بن روان بحيث يصل ارتفاعها والى 1042م . كذلك الجهة الشرقية للبلدية متمثلة في جبل جحيفة يصل ارتفاعه والى 1019م .

فيما تبقى تحتل الهضاب معظم تراب البلدية تغلب عليها الارتفاعات التي يتراوح ارتفاعها ما بين 850م -960م و تصل حتى 1043م .

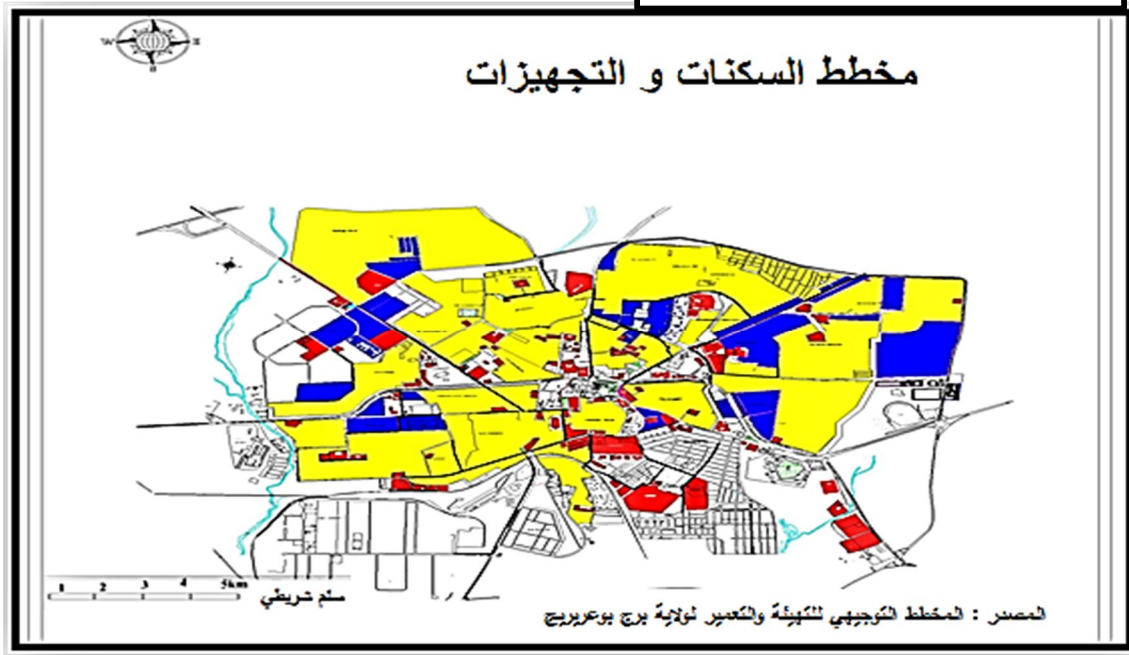
1 - السكن و التجهيزات في المدينة :

عرفت هذه المدينة تطور عمرانيا و اقتصاديا كبيرا أنجز عنه زيادة الطلب على السكنات الفردية و السكنات الجماعية و العقار، ما جعل السلطات المعنية تبحث عن حلول استعجاليه بالتوسع على حساب الأراضي الزراعية ومجالات شاسعة من أراضي المدينة كحل لزيادة الطلب على السكن والعقار.

عرفت مدينة برج بوعريريج على غرار جميع مدن الجزائر نمو سكاني كبير خاصة في العشرية الأخيرة نتيجة عدة عوامل أهمها النزوح الريفي و كذا النمو الديموغرافي لعدد السكان مما أدى إلى زيادة في السكن الفردي و الجماعي في الولاية.

2 - التجهيزات:

الشكل رقم 03: السكن و التجهيزات.



تعتبر التجهيزات بمختلف أنواعها من بين العناصر الأساسية للحياة اليومية للسكان، والتي لا يمكن لأي مدينة أن تخلو منها، و على غرار باقي المدن فان مدينة برج بوعريجة هي الأخرى تحتوي على تجهيزات دينية، تعليمية، صحية، ثقافية و رياضية، وإدارية. صورة رقم 02: توضح السكن الاجتماعي في المدينة.



-يتوزع السكن الاجتماعي بشكل كبير في وسط المدينة و في الجهة الشمالية الشرقية و الشمالية الغربية.

IV. حالة الدراسة:

نهدف من خلال اختيارنا للحي 100 مسكن و 130 مسكن ، دراسة النوعين من الناحية العمرانية و المعمارية و اجراء مقارنة بينهم لكي نربطها مع التمويل، و استخلاص أهم الأسباب و المعوقات التي عرقلت النموذجين و معرفة الأفضلية لمن تكون : الرغبة الشخصية في تناول هذا الموضوع بحكم الملاحظة اليومية لاختلاف المساكن من حيث التصميم والنوعية و المشاكل والرغبة في الاطلاع على الخبايا فبحكم الإقامة في مدينة برج بوعريريج فقد لاحظنا فرقا و تنوعا كثيرا للعمرات المدينة فاردنا دراسة نوع من السكنات فوق الاختيار على السكن الاجتماعي كونه الاكثر انتشارا و المتناول من طرف الجميع أي الخاص بذوي الدخل المحدود.

أهمية الموضوع من الناحية العلمية فهو يتخلل جوانب كثيرة للسكنات من حيث النمطية و المورفولوجية وصولا الى التمويل و كيفية انعكاسه على السكن كما و نوعا، الرغبة في التعرف على الاصلاحات الاقتصادية و التشريعية للغطاء التمويلي للسكن الاجتماعي و هل سدت العجز الكمي لتطوره الى المستوى المطلوب، الرغبة في معرفة الاسباب و المعوقات التي عرقلت المشاريع و اعطت الاولوية للاطار المبني على الغير مبني و كيف عادت على المستخدم.

صورة رقم 03: موقع الحيين معا بالنسبة للمدينة.



المصدر: جوجل إيرث و تعديل من الطالبة.

1- أسباب اختيار حي 130 مسكن:

أثناء البحث عن الموقع الذي يجري عليه دراستنا، وقع اختيارنا على الحي التالي (حي 130 مسكن بمدينة برج بوعريريج) حتى يخدم الموضوع بشكل كبير ويتمشى مع الأهداف التي ينطوي عليها ، و لأنه انجز في المدة التي اردنا ان دراسة الحالة الاولى و لأنه منجز من طرف CNL.

صورة رقم 04: موقع الحي بالنسبة للمدينة.



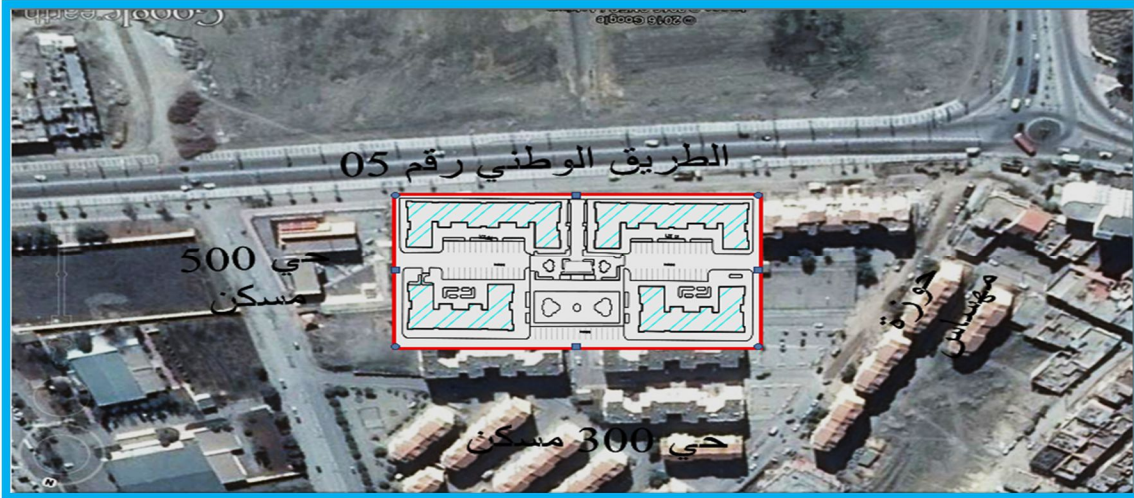
المصدر: جوجل إيرث و تعديل من الطالبة.

2-التعريف بحي 130 مسكن:

يعتبر حي 130 مسكن من الأحياء الجديدة في مدينة برج بوعريريج ، يقع في الجهة الجنوبية للمدينة ، هو حي جماعي ،يحتوي على 10 عمارات وعدد الطوابق به R+4 و R+5، اما حدوده فهي :

- من الشمال: الحماية المدنية.
- من الجنوب: الطريق الوطني رقم 05.
- من الشرق: حي 500 مسكن.
- من الغرب : حوزة مهساس.

صورة (05): حدود الحي من المدينة.



المصدر : من إعداد الطالبة سنة 2016.

أ- الطبيعة الجغرافية لحي 130 مسكن:

يتميز مجال منطقة الدراسة بأرضية ذات طبيعة جغرافية مسطحة، وانحدار ضعيف يأخذ باتجاه من الشمال نحو الجنوب، يتراوح ما بين 0 الى 4% وارتفاع يتراوح ما بين 996 الى 103م فوق سطح البحر.

ب- المساحة الكلية لحي 130 مسكن:

المساحة العقارية للحي تبلغ 7520.00 م²، تمثل المساحة المبنية فيها تقدر بـ 2135.56 م² أما مساحة الفضاء الغير مبني فتقدر بـ 4935.27 م².

ج- الطريق الرئيسي :

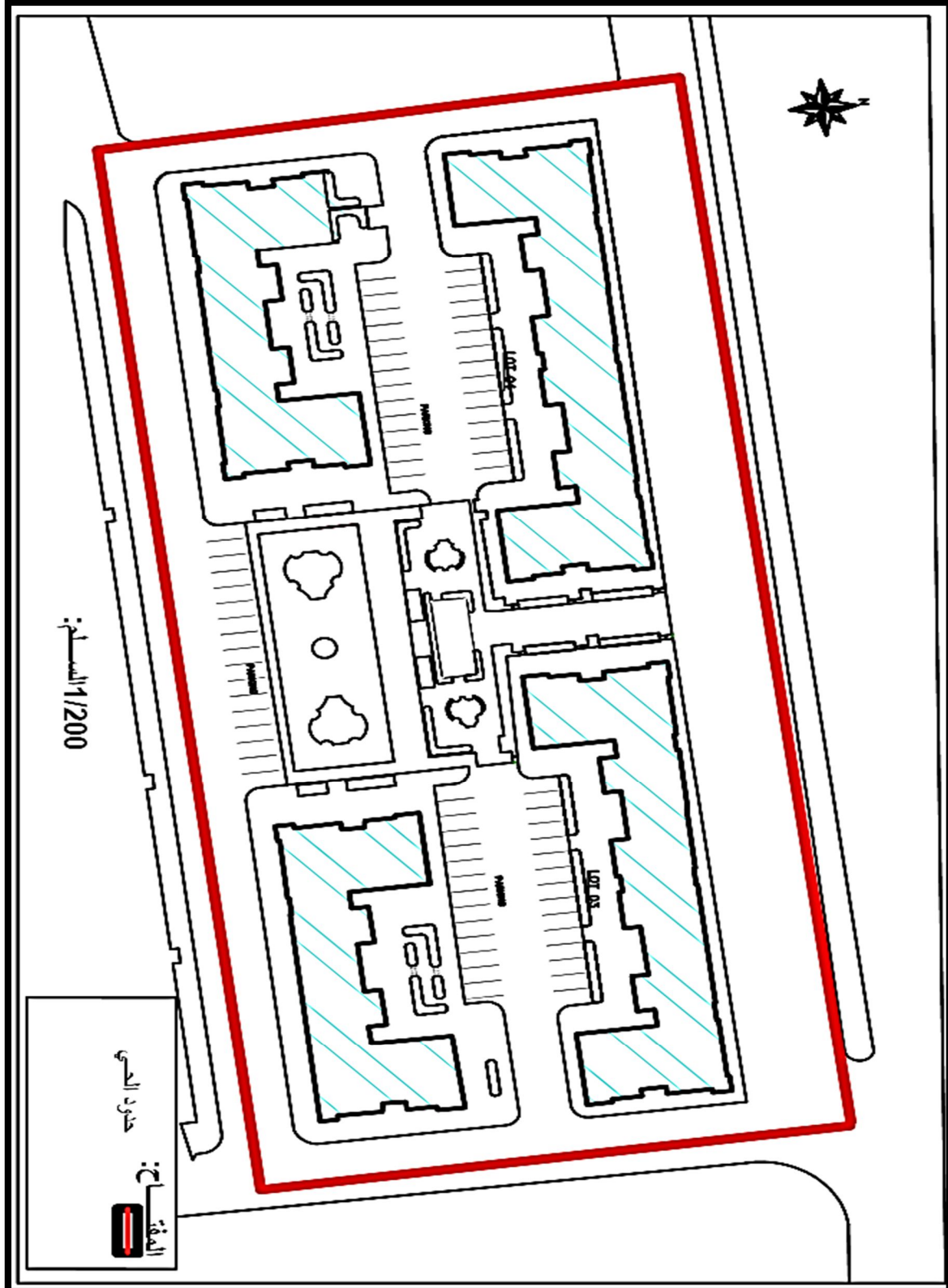
الطريق الوطني رقم (05) هو عبارة عن طريق مزدوج يبلغ أقصى عرض له 18م ، حيث يمر بمحاذاة حي "130 مسكن" من الجهة الشرقية، له دور أساسي في تسهيل حركة المرور على مستوى الحي والمدينة ككل ،.

د- مراحل إنجاز حي 130 مسكن:

هو من الأحياء الجماعية ، ذات البناء الجاهز ، التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري ، تم تسجيله سنة 1999. بدأت الأشغال به سنة 1999 ، وقد تابع إنجاز المصالح التقنية ،

وساهم في إنجاز الأشغال مديرية التعمير والبناء ، ومديرية السكن والتجهيزات العمومية مدة الإنجاز استمرت إلى غاية سنة 2001 ، ودامت سنتين، أما تسليمه فتم في سنة.

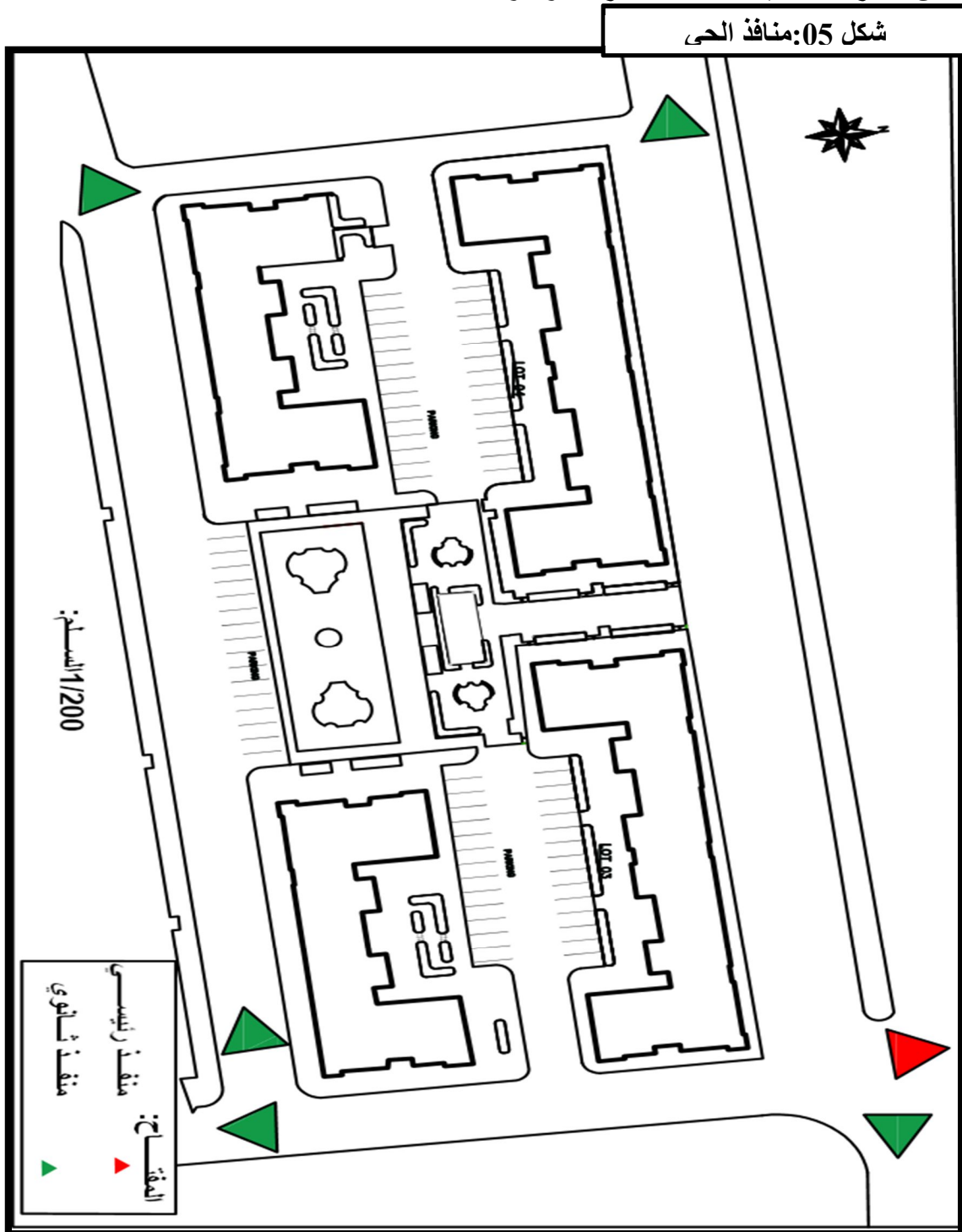
شكل (04): مخطط كتلة لحي 130 مسكن



المصدر : من إعداد الطالبة بعد المراجعة التقنية

هـ- منافذ حي 130 مسكن:

- إن موقع الحي، جعل إمكانية الوصول إليه بالحركة الميكانيكية سهلة وذلك لإحاطته بـ:
- طريق رئيسي الطريق الوطني رقم 05، والذي يغذي 5 عمارات بصفة مباشرة.
 - المنافذ الموجودة في الجهتين هي ثانوية تسهل حركة المرور أكثر في الجهة الأخرى و هي تغذي الخمس عمارات المتبقية، إذا كل العمارات موصولة بالمنافذ .



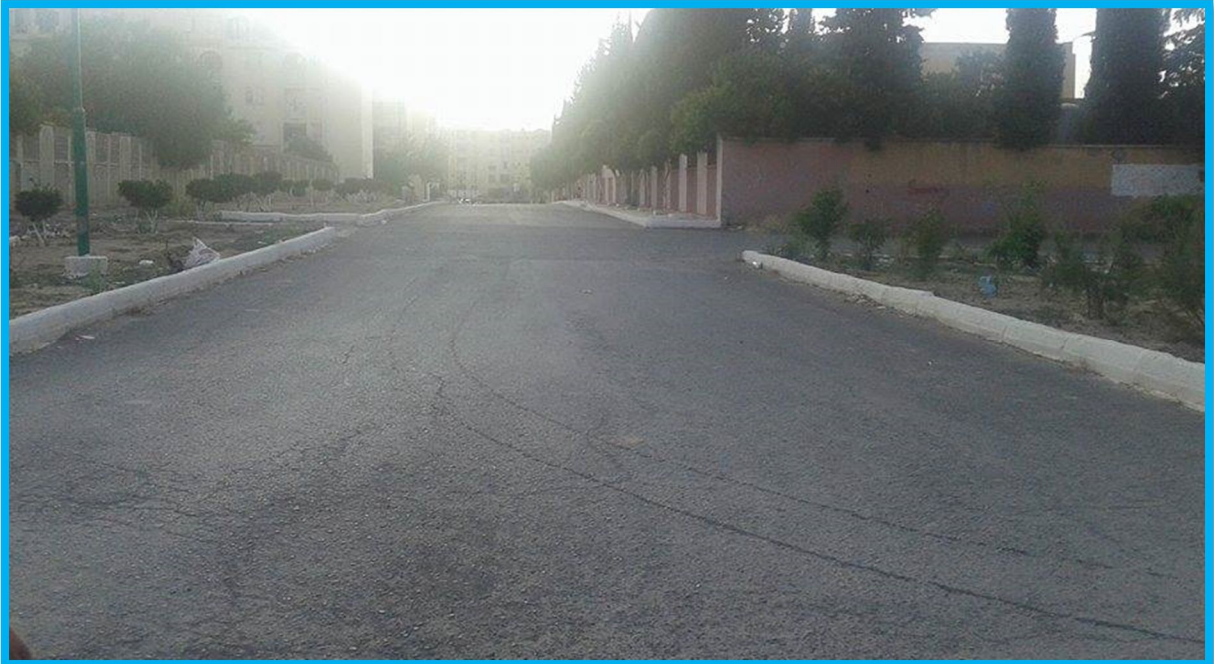
المصدر : من إعداد الطالبة بعد المراجعة التقنية

صورة (6):المنفذ الشمالي



المصدر من:التقاط الطالبة 2016

صورة(7):المنفذ الشرقي



المصدر من: التقاط الطالبة 2016

3- أسباب اختيار حي 100 مسكن:

حي 100 مسكن هو الحي المطلوب لدراسة كونه انجز في الفترة المراد دراستها و الممول له كان الصندوق الوطني للتوفير و لاحتياط، يخدم الموضوع و يتماشى مع الاهداف .

صورة رقم 08: صورة جوية لحي 100

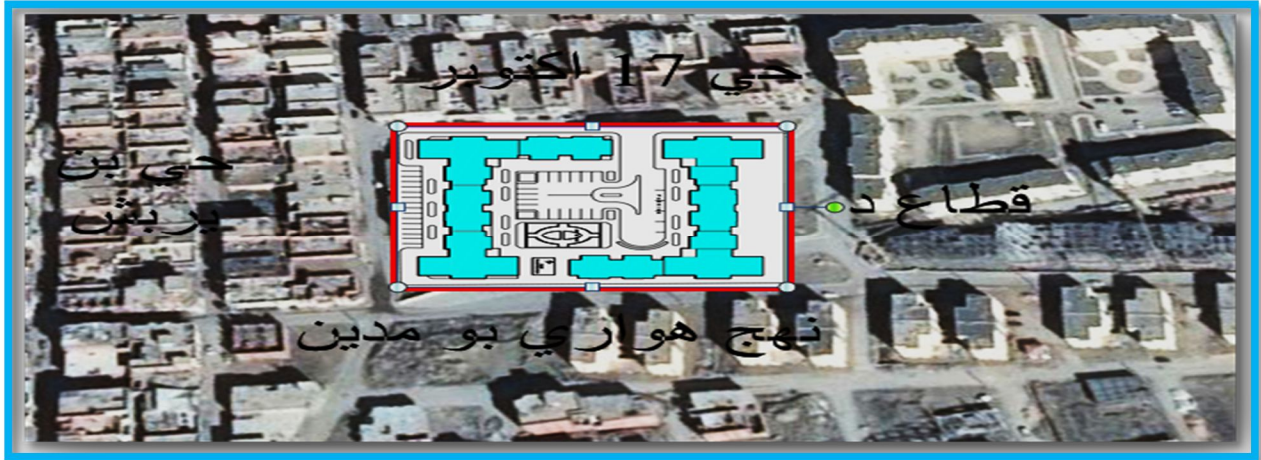


المصدر: جوجل إيرث و تعديل من الطالبة.

4-التعريف بحي 100 مسكن: يعتبر حي 100 مسكن أحد المناطق السكنية الحضرية القديمة في مدينة برج بوعريريج ، هو حي جماعي الجهة ،يحتوي على 8 عمارات وعدد الطوابق به R+4 و R+5، يقع في الجهة الشمالية للمدينة اما حدوده فهي :

- من الشمال: نهج هواري بومدين .
- من الجنوب: حي 17 أكتوبر.
- من الشرق: حي 300 مسكن.
- من الغرب : حي بن يريش.

صورة رقم 09: موقع الحي من المدينة.



المصدر : من إعداد الطالبة سنة 2016.

أ- الطبيعة الجغرافية لحي 100 مسكن:

يتميز مجال منطقة الدراسة بأرضية ذات طبيعة جغرافية مسطحة، وانحدار ضعيف يأخذ باتجاه من الشمال نحو الجنوب، يتراوح ما بين 0 الى 4% وارتفاع يتراوح ما بين 930 الى 938م فوق سطح البحر.

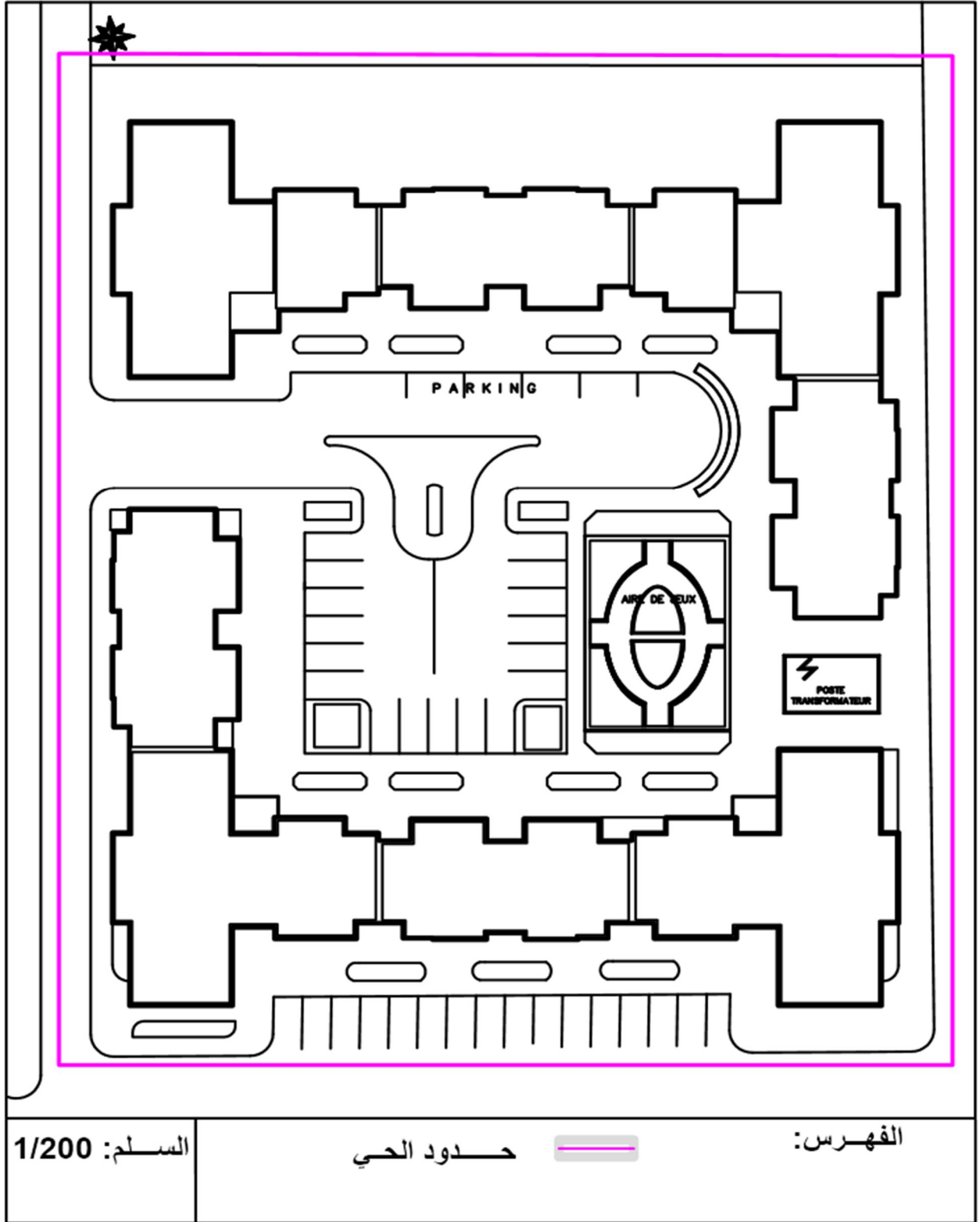
ب- المساحة الكلية للحي 100 مسكن:

المساحة العقارية تبلغ 10049.00 م² ، المساحة المبنية فيها تقدر بـ 3382.1 م² أما مساحة الفضاء الغير مبني فتقدر بـ 6666.9 م².

ج- مراحل إنجاز حي 100 مسكن:

هو من الأحياء الجماعية ، ذات البناء الجاهز ، التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري ببرج بوعريبيج ، سجل سنة 1994. بدأت اشغاله سنة 1995 ، وقد تابع إنجاز المصالح التقنية ، وساهم في إنجاز الأشغال مديرية التعمير والبناء ، ومديرية السكن، استمر انجازه الى 1996 ، ودامت 4 سنوات، أما تسليمه للمستفيدين فقد تم في سنة.

شكل (06): مخطط كتلة لحي 100 مسكن

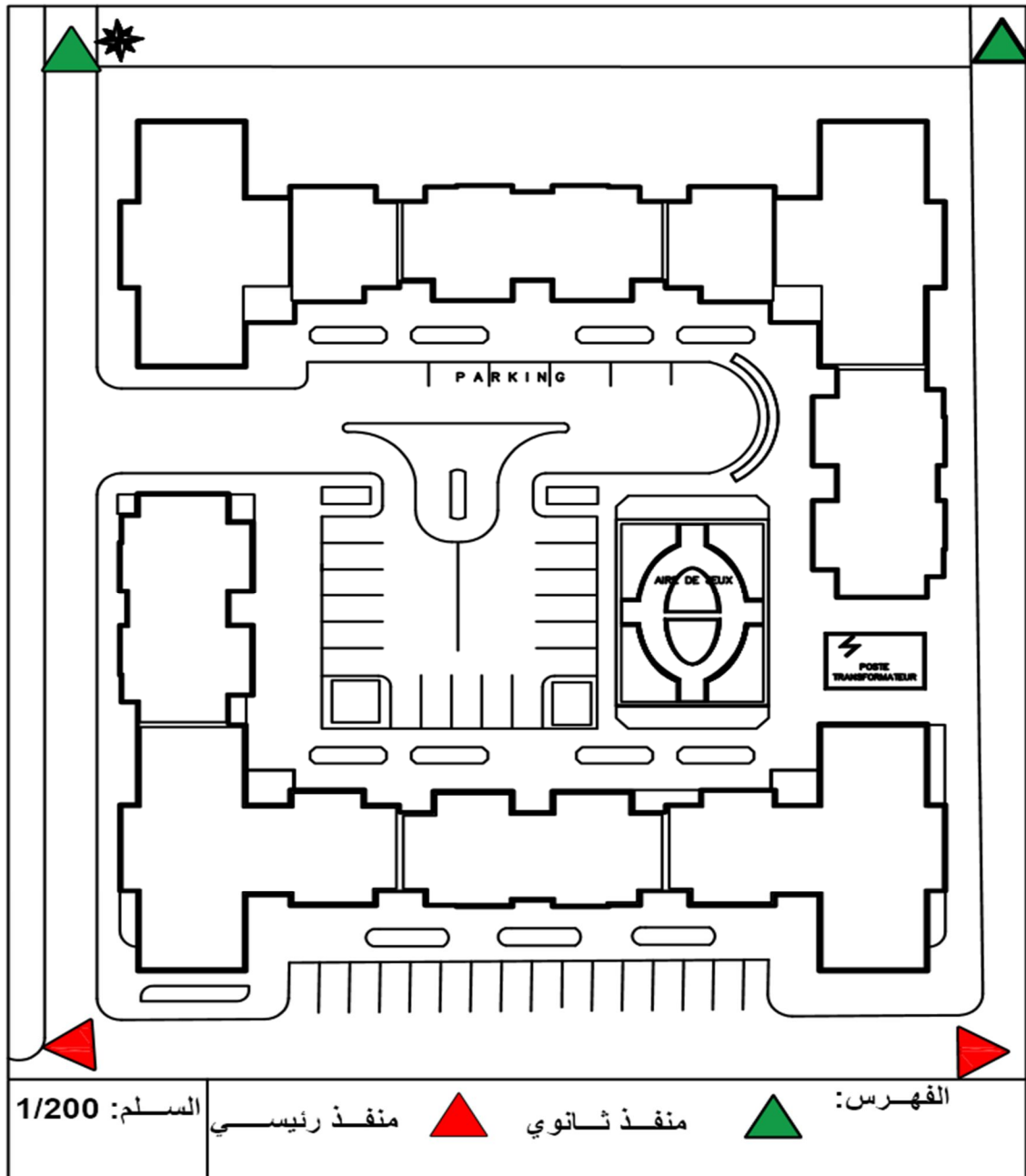


المصدر : من إعداد الطالبة بعد المراجعة

د- منافذ حي 100 مسكن:

إن موقع الحي، جعل إمكانية الوصول إليه بالحركة الميكانيكية سهلة وذلك لإحاطته بـ:
 -طريق رئيسي نهج هوارى بومدين، والذي يغذي 3 عمارات بصفة مباشرة.
 -المنافذ الموجودة في الجهتين هي ثانوية تسهل حركة المرور أكثر في الجهة الأخرى و هي تغذي
 الخمس عمارات المتبقية، إذا كل العمارات موصولة بالمنافذ .

شكل (07): منافذ الحي.



المصدر : من إعداد الطالبة بعد المراجعة التقنية

صورة (10): المنفذ الشمالي



المصدر من: التقاط الطالبة 2016

صورة (11): المنفذ الشرقي.



المصدر من: التقاط الطالبة 2016

خلاصة الفصل:

من خلال هذا الفصل واستنادا لبعض الصور ،وجدنا أن مدينة برج بوعرييج نمت على خطة شطرنجية حيث تتعامد فيه الشوارع الرئيسية والثانوية مشكلة بذلك جزيرات مربعة الشكل ،وجاءت هذه الخطة لسهولة الموضوع الذي يساعد على التنقل بين مختلف شوارع المدينة.

كما تعتبر الطرق من أهم العناصر المكونة للنسيج الحضري وتحتل مكانة كبيرة في سير حركة المدينة وتطورها حيث أنها تعمل على فك العزلة بين أحياء المدينة. تشكل التجهيزات جانبا مهما في الدراسة الحضرية، حيث أغلبها وبجميع الأنواع متمركزة في وسط المدينة.

وكذلك تطرقت إلى تقديم الحي المدروس ،حيث بينت موقع الحي من المدينة وحددت موقعه وقيمته بتقديمه ،كما قمت بإبراز أسباب اختياري لهذا الحي.

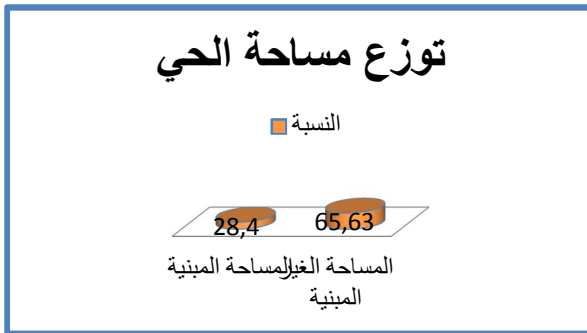
سنعرض خلال هذا الفصل، إلى دراسة وتحليل، كل المعطيات العمرانية والمعمارية، ونمط السكنات داخل حي 100 مسكن، هدفنا من هذا التحليل، هو دراسة و معرفة ما اذا كانت الجهود المبذولة للإصلاحات الاقتصادية والتشريعية المشكلة للغطاء التمويلي للسكن الاجتماعي سدت العجز الكمي وساهمت في الرقي بالجانب النوعي للمنتوج المعماري والعمراني لتطور هذا النوع من السكن إلى المستوى المرغوب فيه و معرفة الفرق بين السكنات بعد التسعينات من حيث المنتج و النقائص و دراسة التمويلات في تلك الفترة و معرفة المشاكل وفي الاخير نستخلص الافضلية لمن تكون و معرفة ما اذا كان ضعف الاعتمادات المالية المتوفرة يمكن ان يكون سببا في اعطاء الاولوية للإطار المبني على الغير مبني و كيف ينعكس كل هذا على حياة الانسان.

I. التحليل المورفولوجي للحي:

1- مساحات الحي (المبنية والغير المبنية):

كما أشرنا سابقا، إن المساحة العقارية تبلغ 7520.00 م²، تمثل المساحة المبنية فيها نسبة 28.4%، وهي تقدر بـ 2135.56 م² (شكل 08) أما مساحة الفضاء الغير مبني (شكل 09) فتقدر بـ 4935.27 م² أي بنسبة تقدر بـ 65.63% من المساحة الإجمالية.

رسم بياني رقم 1: توزيع مساحة الحي.



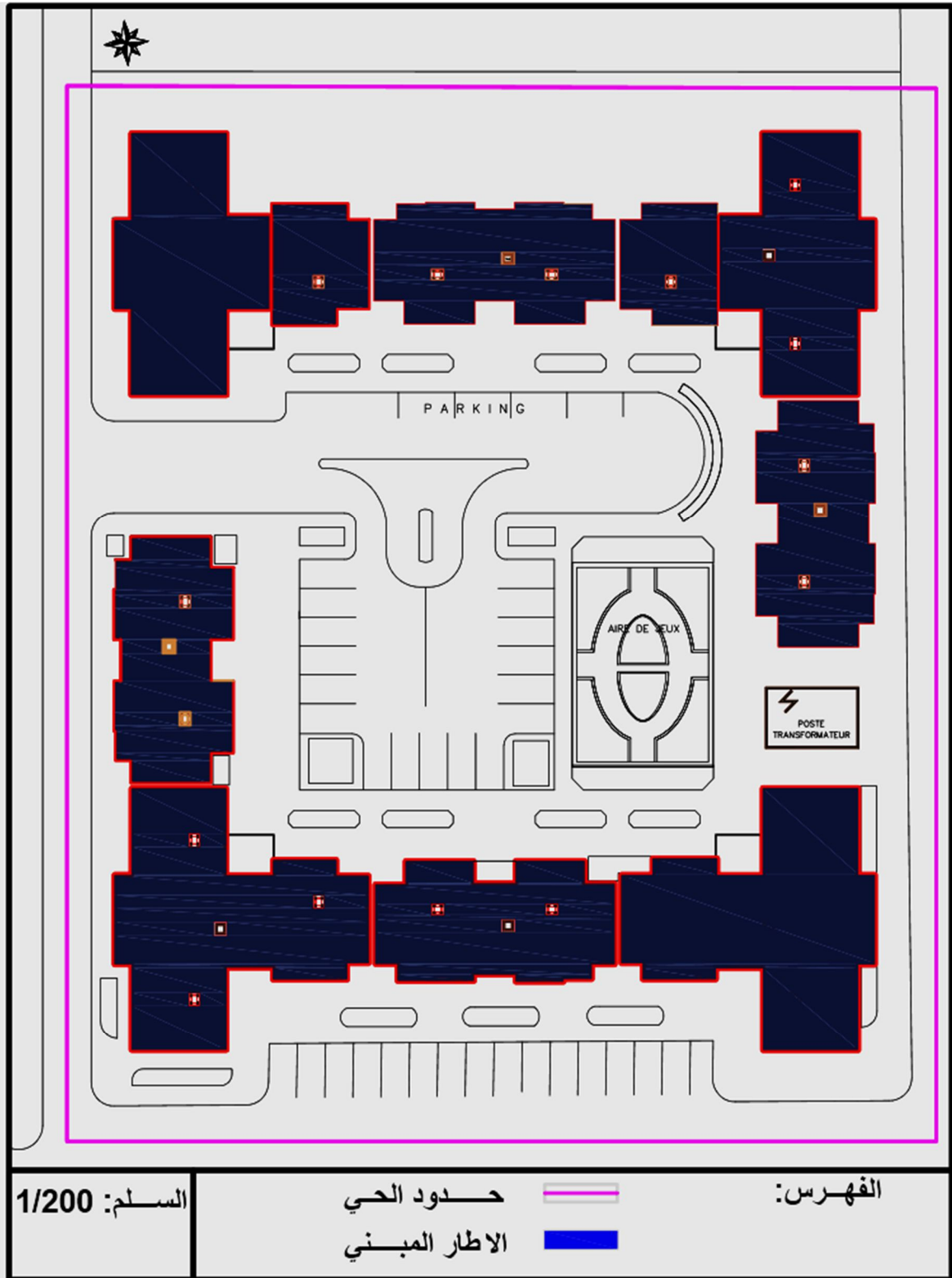
جدول رقم 10: توزيع مساحة الحي.

التعيين	المساحة (م ²)	النسبة (%)
المساحة المبنية	2135.56	28.4%
المساحة الغير مبنية	4935.27	65.63%
المساحة الإجمالية	7520.00	100

أ- الإطار المبني:

تم استيعاب 100 مسكن عن طريق بناء 8 عمارات، من نوعان (شكل 10)، منها 03 عمارات بها محلات تجارية، وهي تمثل 37.5% من العدد الكلي، هذه العمارات تحتوي على : 42 مسكن من نوع F3 (2 غرف)، و 15 محلا تجاريا.

شكل 08: الإطار المبنى.



السلم: 1/200

حدود الحي
الاطار المبنى

الفهرس:

المصدر : من إعداد الطالبة بعد المراجعة التقنية

جدول رقم 09: أنواع العمارات.

النمط	عدد الأجنحة	عدد الطوابق	نوع السكنات	عدد السكنات	ملاحظات
A	02	R+5	F3	16	الطابق الأرضي به محلات تجارية
B	01	R+5	F3	10	الطابق الأرضي به محلات تجارية
C	03	R+4	F3	10	بدون محلات تجارية
D	02	R+3	F3	14	بدون محلات تجارية
المجموع	08			100	

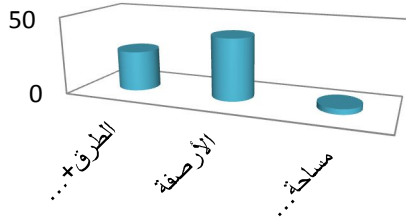
ب- الإطار الغير مبني (الفضاءات الحضرية):

إن المساحة المشغولة بالإطار المبني، والتي تمثل نسبة 28.4% من المساحة الإجمالية، وفرت نسبة كبيرة من المساحات الغير مبنية، تمثل نسبة 65.63% من هذه المساحات، نجد أنواع الفضاء الحضري.

رسم بياني رقم 2: أنواع الفضاءات

جدول رقم 12: أنواع الفضاءات الحضرية، ومساحتها.

أنواع الفضاءات



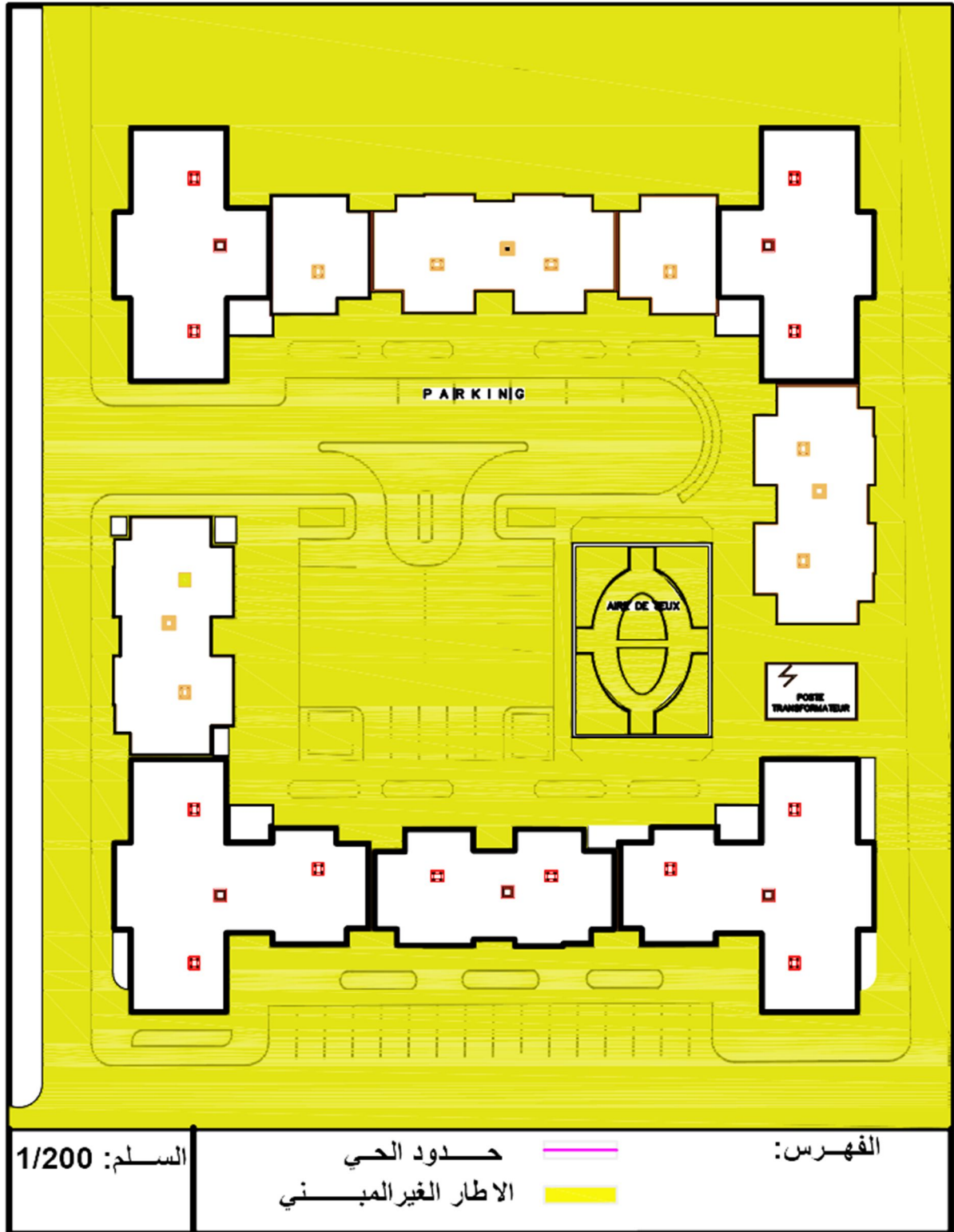
التعيين	المساحة (م ²)	النسبة (%)
الطرق + مواقف السيارات	1397.55	25.95
الأرصفة	2151.8	39.96
مساحة خضراء + أماكن اللعب	1835.09	34.08
المجموع	5384.44	100

ب-أ. الطرقات:

إن الطرق المحيطة بالحي، من الجهة الجنوبية الطريق الوطني رقم 05، ومن الجهة الغربية، طريق عرضه 9 متر وهو في حالة غير جيدة ولا تحظى بالصيانة الكافية + مساكن، (صورة 12) أما الطرقات المحيطة من الجهة الشمالية طريق عرضه 10 متر + الحماية المدنية الجهة الشرقية طريق ثانوي عرضه 10 متر + حي 500 مسكن، تعتبر الطرقي الجهة الشرقية و الغربية ثانوية والحركة بها متوسطة (صورة 13).

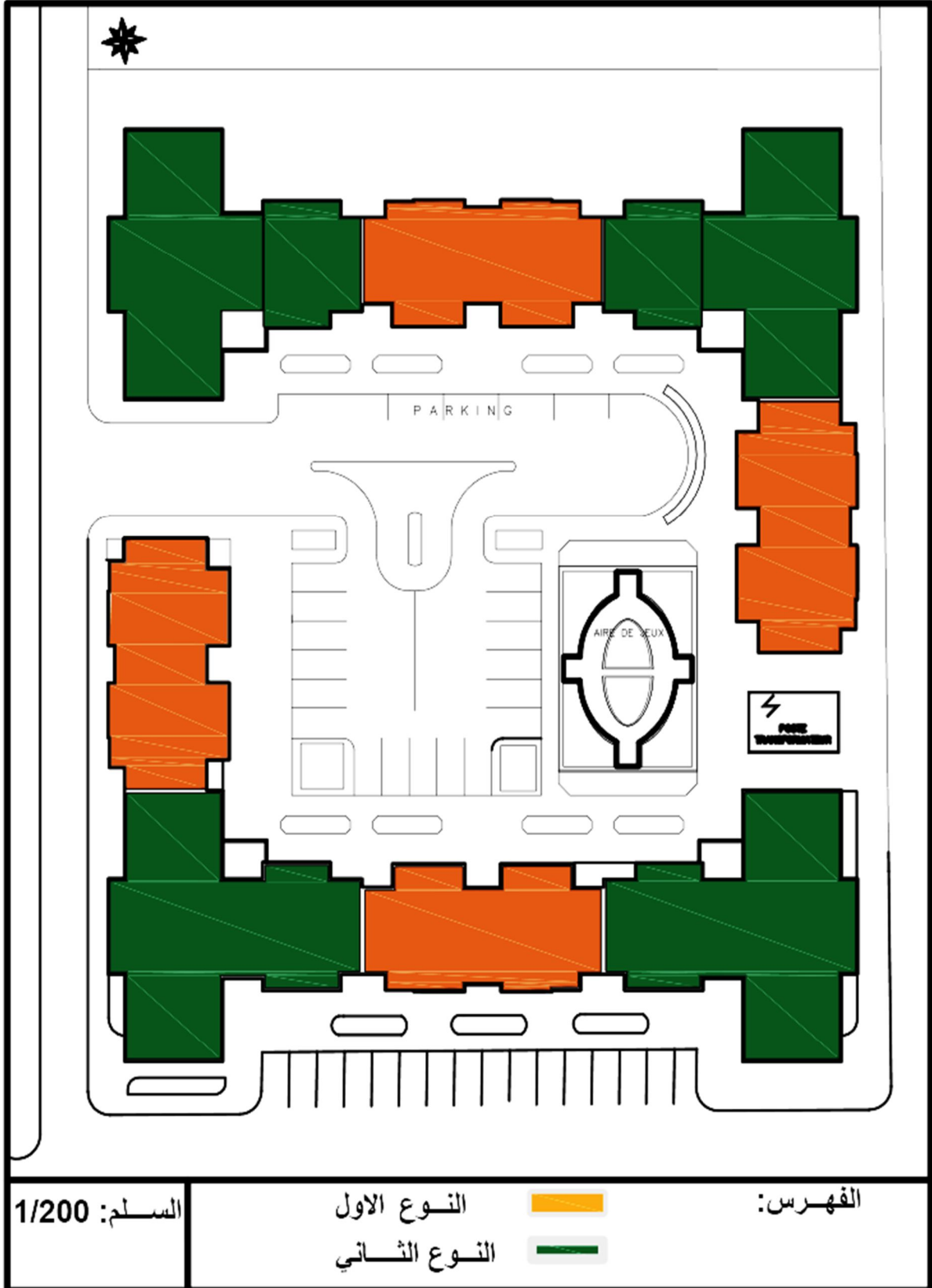
وتقدر مساحتها ب 1250.09 م²، أي بنسبة 25.33% من إجمالي المساحة الغير المبنية (شكل 11)

شكل 09: الإطار الغير المبني



المصدر : من إعداد الطالبة بعد المراجعة التقنية

شكل 10: أنواع العمارات



المصدر : من إعداد الطالبة بعد المراجعة التقنية

صورة 12 :حدود الحي من الجهة الغربية



المصدر : من التقاط الطالبة سنة 2016

صورة 13:حدود الحي من الجهة الشرقية



المصدر : من التقاط الطالبة سنة 2016.

ب.ب.الأرصفة:

تغطي جزءا من مساحة الحي، وهي تربط بين العمارات بعضها ببعض، وبين العمارات وباقي الفضاءات، وقد تم أنجازها بالاسمنت بعرض 1.5 م، إلا أنها غير مهيأة بصورة كاملة (صورة 14)، تقدر مساحتها ب 2151.08م² أي نسبة 39.96% من إجمالي المساحة الغير المبنية.

صورة 14: الأرصفة

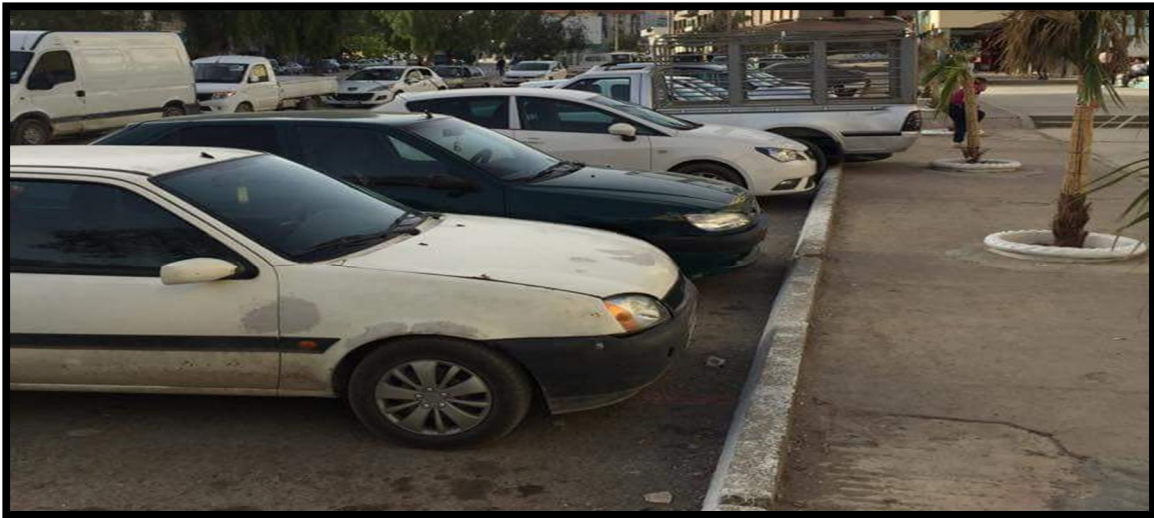


المصدر : من التقاط الطالبة سنة 2016.

ب.ج.مواقف السيارات:

إنشاء 5 مواقف سيارات (شكل 12)، بمساحة تقدر ب 585م² بنسبة 3% من المساحة الإجمالية، وهي متصلة مباشرة ب 08 عمارات، كما أنها توفر توقف حوالي 40 سيارة .

صورة 15 :موقف السيارات



المصدر : من التقاط الطالبة سنة 2016

ب-د-المساحات الخضراء ومساحات اللعب:

يوجد داخل الحي مساحة خضراء شبه مهياة من طرف السكان ،توجد بعض الأشجار على أرصفة الطريق الذي يؤدي للحي (صورة16)،كما يوجد بالحي مساحة غير مهياة للعب ، (صورة17)،تستعمل من طرف الأولاد للعب . تقدر مساحتهما ب1835.09م² أي نسبة 37.18% من المساحة الإجمالية الغير المبنية (شكل13).

صورة 16:مساحات خضراء.



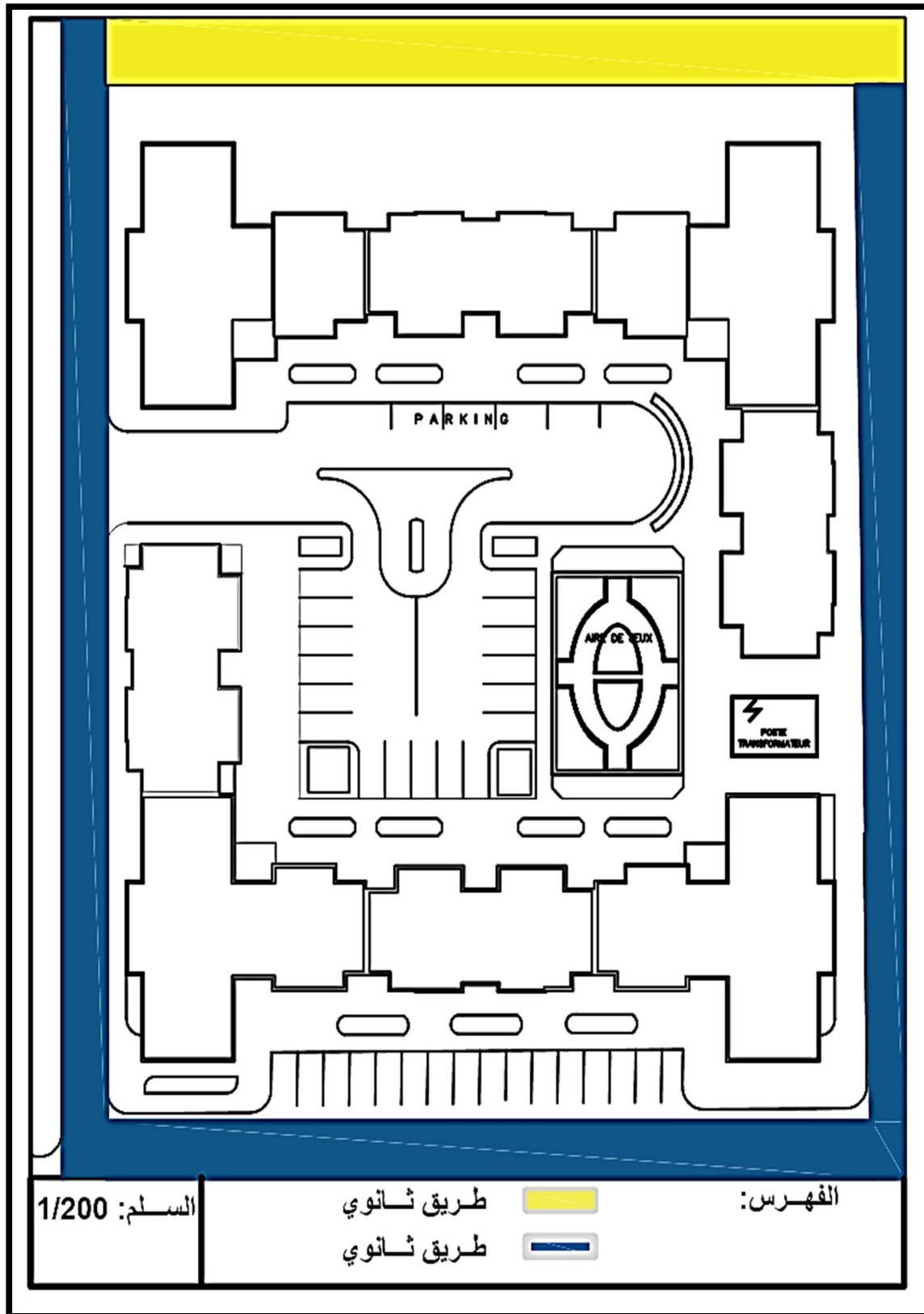
المصدر : من التقاط الطالبة سنة 2016

صورة 17 :ساحة اللعب



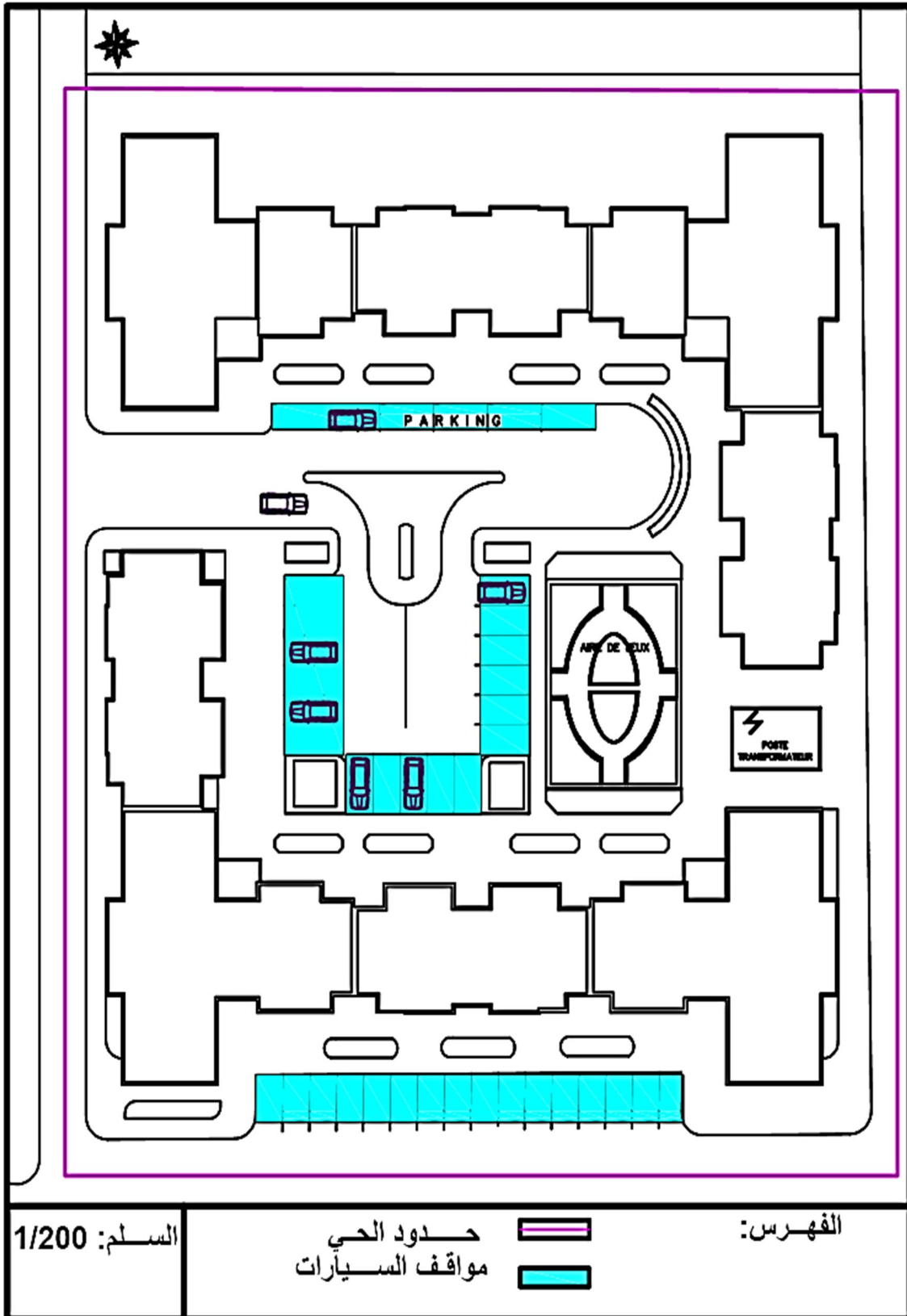
المصدر : من التقاط الطالبة سنة 2016

شكل 11: الطرقات



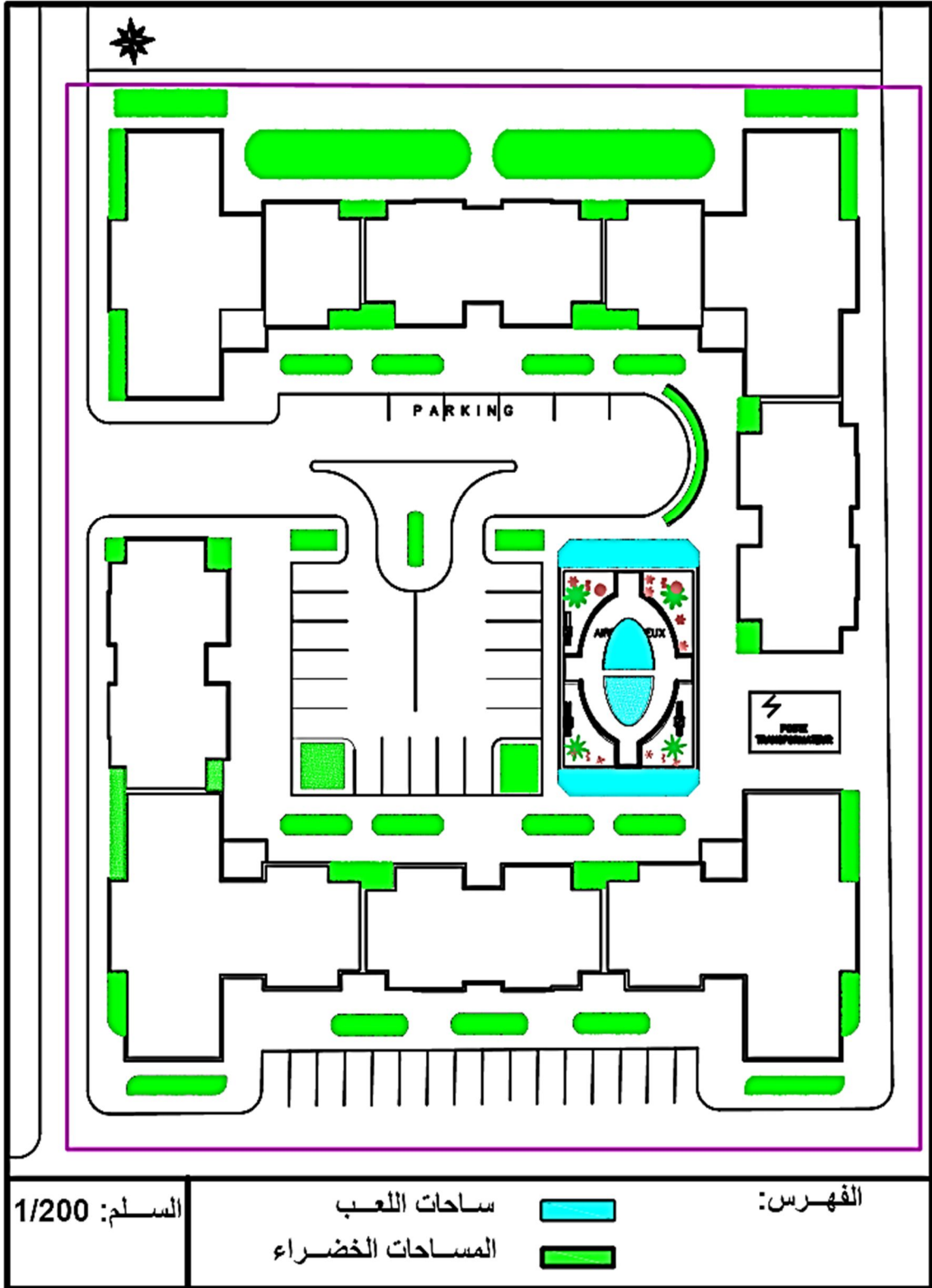
المصدر : من إعداد الطالبة بعد المراجعة التقنية

شكل 12: مواقف السيارات



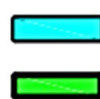
المصدر : من إعداد الطالبة بعد المراجعة التقنية

شكل 13: المساحات الخضراء.



السلم: 1/200

الفهرس:
المساحات الخضراء



المصدر : من إعداد الطالبة بعد المراجعة التقنية

II. التحليل التيبولوجي للحي:

1. الإطار المبنى (العمارات):

أنواع العمارات:

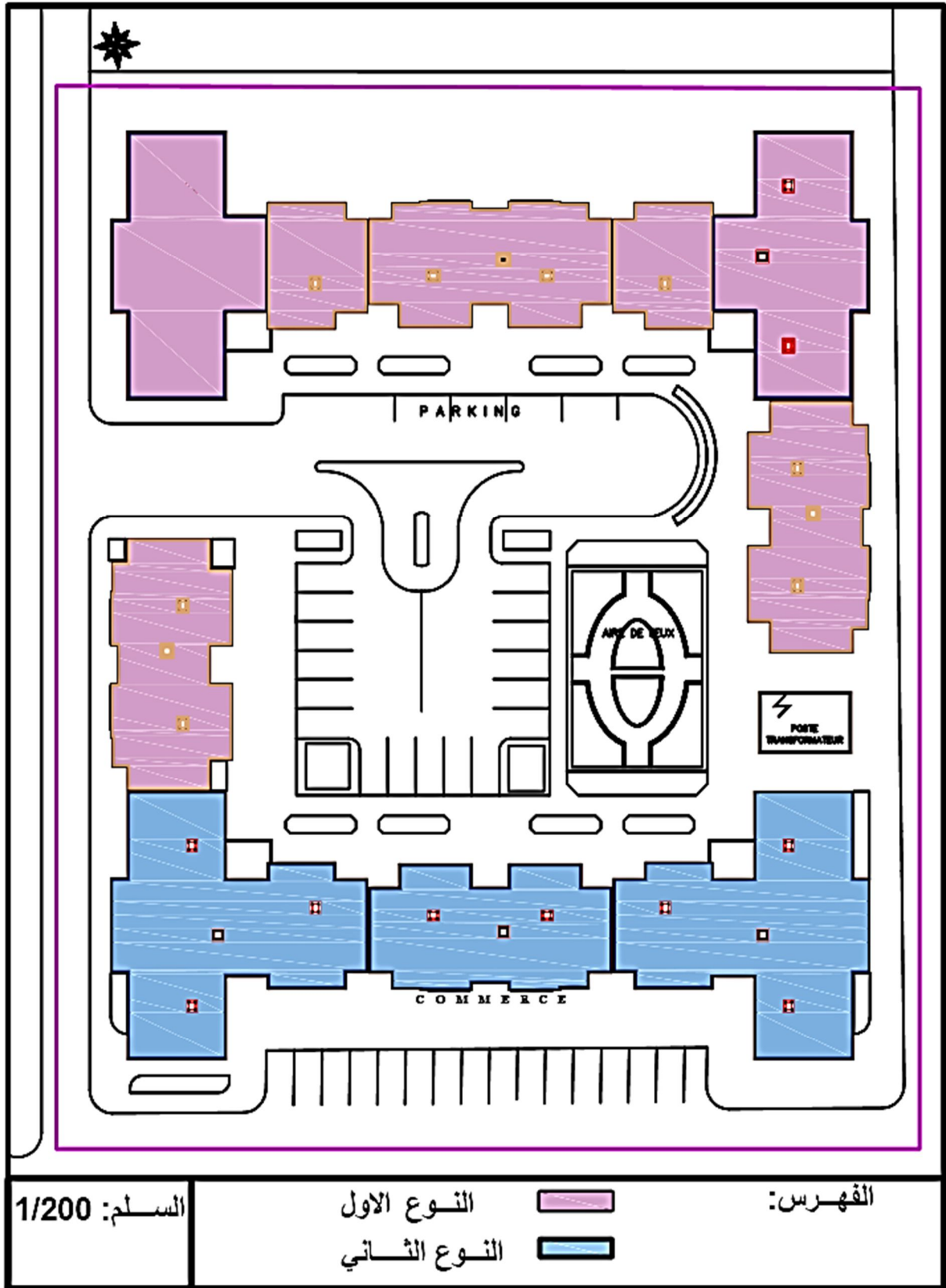
عمارات حي 100 مسكن هي من البناء الجاهز، تتميز بواجهات ذات نوافذ وشرفات مفتوحة، لدينا نوعان من العمارات وهي: عمارات عادية، وعمارات مركبة أو مصنعة شكلها: (مستطيلة، أو عمارات بزوايتين)، حيث يوجد 4 عمارات تأخذ شكل الزاوية و 4 تأخذ شكل المستطيل. وهي تشمل 05 عمارات بنسبة 62.5% لا يوجد بها محلات تجارية، بينما 3 عمارات الباقية بنسبة 37.5% لا يوجد بطابقها الأرضي محلات تجارية. هناك نوع واحد من العمارات بالحي من نوع F3. وهي موزعة على 08 عمارات تتنوع بأشكال مختلفة، الجدول رقم 13 و الذي سيعطي توضيحا حول مداخل العمارات و هي جميعا موجهة نحو الداخل. (شكل 15)

الجدول رقم 13 : أنماط العمارات

ملاحظات	المساحة الكلية	عدد سكنات	نوع سكنات	عدد الطوابق	عدد لأجنحة	نمط العمارة
الطابق الأرضي لعمارتين مخصص للتجارة	1276.9689	32	F3	C+5 C+5	02	A
الطابق الأرضي مخصص للتجارة	740.35	10	F3	C+4	01	B
الطابق الأرضي مخصص للسكنات	1157.55	30	F3	R+4	03	C
الطابق الأرضي لعمارتين مخصص للسكنات	1089.76	28	F3	R+5/R+5	02	D
/	10439.41	744	/	/	10	المجموع

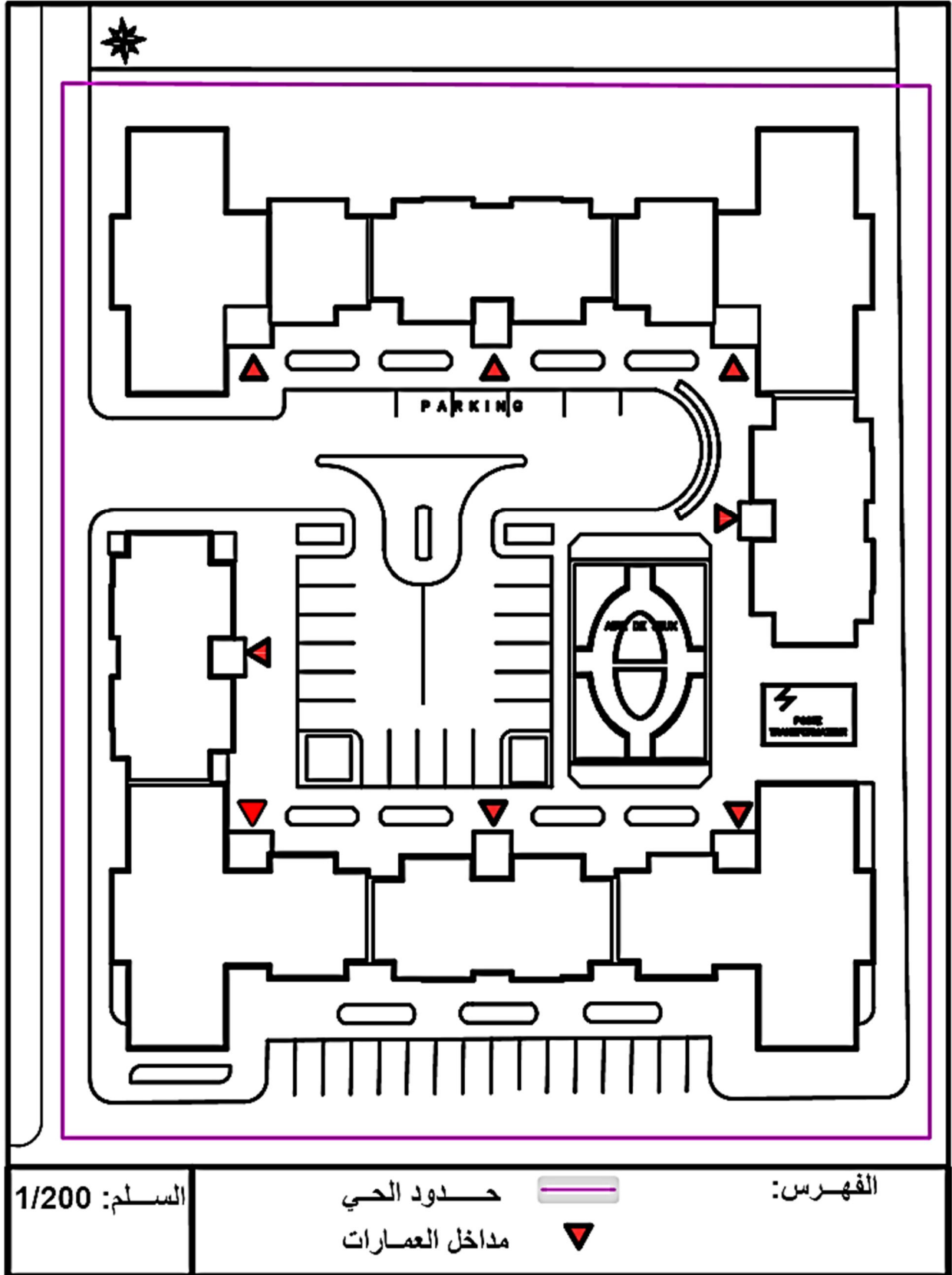
المصدر : من إعداد الطالبة +OPGI

شكل 14: أنماط العمارات



المصدر : من إعداد الطالبة بعد المراجعة التقنية

شكل 15: مداخل العمارات.



المصدر : من إعداد الطالبة بعد المراجعة التقنية.

ب-تموضع العمارات:

من خلال مخطط الحي يمكن تحديد شكل الأرضية المخصصة للسكن كما يلي :

الجزء الأول:

يحتوي على 48 مسكن حيث شكل الأرضية المخصصة له عبارة عن مستطيل ، هذه الأرضية ذات طوبوغرافية شبه مستوية ، وما يمكن تسجيله في هذا الجزء هو أن تموضع البناءات خلق لنا مجالات

خارجية منتظمة الشكل و يمكن تلخيص خصوصياتها فيما يلي :

-يغلب على تموضع البناءات الاستقامة و التوازي مع الطريق .

-توزيع العمارات بشكل منتظم و هذا ما خلق لنا مجالات خارجية .

الجزء الثاني:

يحتوي على 52 مسكن حيث شكل الأرضية المخصصة له على شكل مستطيل ، هذه الأرضية ذات طبيعة طوبوغرافية مستوية.

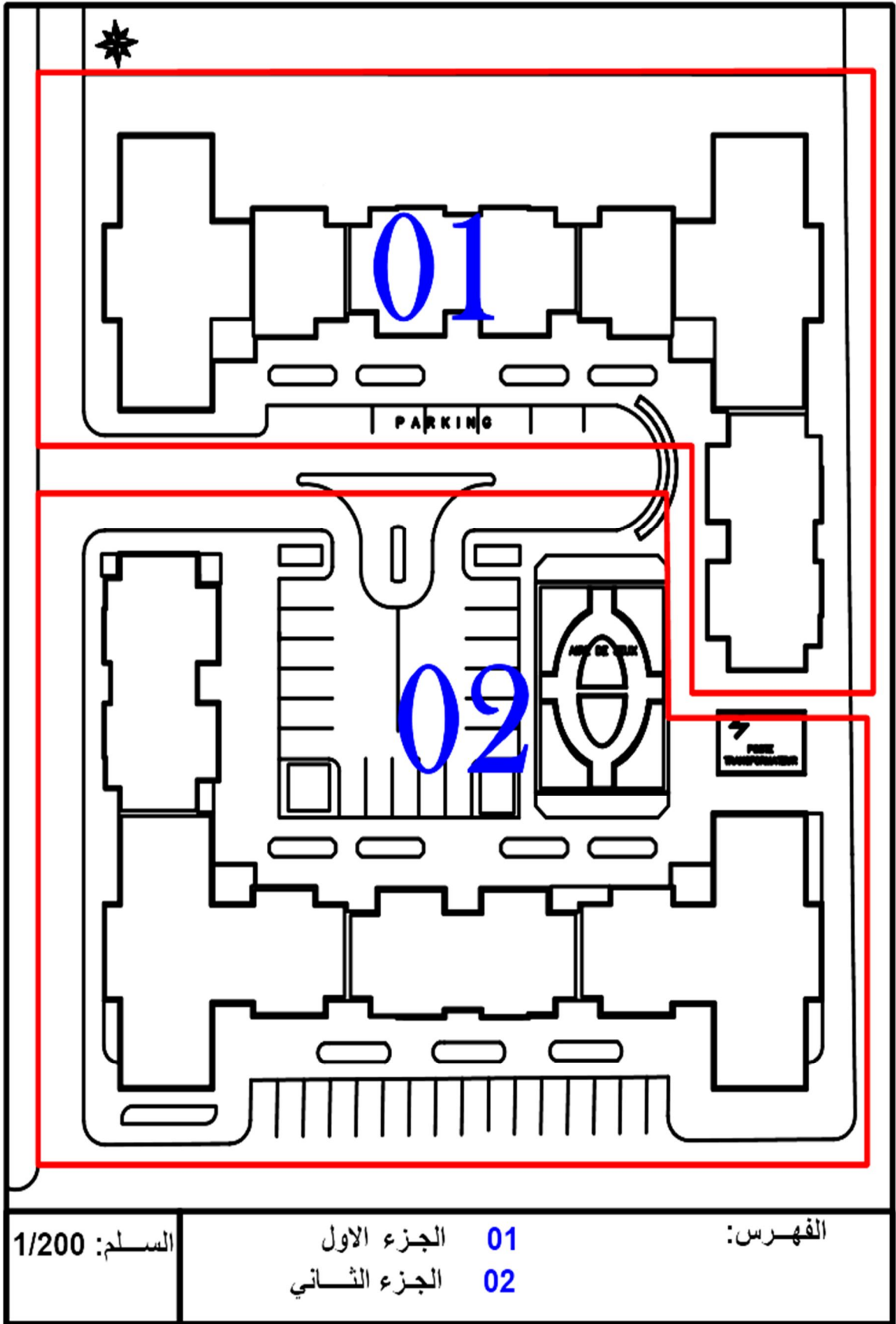
ج-تموضع التجهيزات والنشاطات التجارية:

عند استغلال الوثائق التي تحصلنا عليها من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري ،وملاحظاتنا الميدانية ،واستغلال ما هو موجود في مخطط الكتلة الواقعي للحي ،فإننا سجلنا الملاحظات التالية:

جدول رقم 14:توزع المحلات عبر العمارات

التعيين	العمارات	النسبة	أرقام العمارات حسب المخطط
عمارات ب 5محلات	03	100	3،2،1
المجموع	03	100	/

شكل 16: تموضع السكنات



المصدر : من إعداد الطالبة بعد المراجعة التقنية

حسب الإحصاء الإداري (ديوان الترقية والتسيير العقاري) فإنه يوجد ثلاثة أنواع من النشاطات التجارية المقسمة كما يلي:

جدول رقم 15: أنواع النشاطات التجارية حسب الإحصاء الإداري.

الرقم	نوع النشاط	العدد	النسبة
1	محلات مواد غذائية	3	20
2	محلات نشاطات حرة	8	53.33
3	محلات غير محددة النشاط	4	26.66
	المجموع	15	100

صورة 18: توزع المحلات عبر العمارات



المصدر : من التقاط الطالبة سنة 2016

د-تشخيص الخصائص المعمارية و العمرانية للحي :

باعتبار الحي يحتوي على نوعين من البنايات وهذا التصنيف تم حسب طريقة انجاز هذه البنايات

(بنايات عادية ،بنايات مركبة) ، هذا التنوع خلق لنا خصائص تميز هذه العمارات عن بعضها البعض

انظر (جدول النمطية) .

د-أ-واجهات الحي:

يمكن تمييز نوعان من الواجهات انطلاقاً من وجود نمطان من أنماط العمارة بالحي:

النمط الأول: بالنسبة للبنائات العادية.

من هنا يظهر السكان على الواجهات، وكذلك توسع الغرف على حساب الشرفات وهذا يتطلب بناءها.

الخصائص الرئيسية للواجهات كما يلي :

مواد البناء المستعملة : هي الاسمنت المسلح والبلاط و الأجر و هذا يمنح إمكانية تغيير شكل الواجهات بطريقة أسهل.

التغيير في الواجهات: لقد سجلنا بعض التدخلات الطفيفة على مستوى الشرفات وذلك بالتقليل من نسبة الفتحات أو تغيير مظاهر أخرى منه ،وسبب ذلك دواعي أمنية حيث تمثلت هذه التغييرات في:

-إضافة شبابيك غير أن الملاحظ على هذه الشبابييك هو عدم تجانسها.

-بناء الشرفات.

-إضافة سمات جديدة (فتح أبواب في الطابق الأرضي).

-غلق بعض الفتحات.

النمط الثاني: بالنسبة للعمارة المركبة.

في هذا النوع من العمارة الذي اعتمد الجدار الحامل لإنجازه وبالتالي هذا النوع من البناءات لا يعطي حرية أكبر للمهندسين ليظهر بعض الخصائص الجمالية للواجهات بالإضافة إلى أن أي تغيير في الواجهة يعرض البناية للخطر .

مواد البناء المستعملة : هي الاسمنت المسلح.

التغيير في الواجهات: توجد تغييرات كثيرة في الشرفات تمثلت في الشبابييك بدواعي أمنية غير أن الملاحظ على هذه الشبابييك هو عدم تجانسها.

جدول رقم 16: نمطية بعض العمارات بالحي

عدد الطوابق	نوع المسكن بالعمارة	عدد المساكن	عدد العمارات	مساحة العمارة	مخطط الكتلة	المخطط التفصيلي	الواجهة الخلفية	الواجهة الرئيسية
R+4		40	04	75				
R+5		60	04	75				

المصدر : من إعداد الطالبة بعد المراجعة التقنية

صورة رقم 19: النمط الاول.



المصدر : من إعداد الطالبة بعد المراجعة التقنية

صورة رقم 20: النمط الثاني



المصدر: من التقاط الطالبة سنة 2016.

دب-الفتحات:

ان تصميم الفتحات عادي جدا وليس بها شبابيك ، ونلاحظ ان النوافذ صغيرة و الشرفات جد كبيرة.

صورة رقم 21:الفتحات:



المصدر : من التقاط الطالبة سنة 2016.

-مداخل العمارات رديئة جدا وصغيرة و غير نظيفة .

صورة 22 :مداخل العمارات.



المصدر: من التقاط الطالبة سنة 2016.

-واجهات مشوهة بالتغيرات من قبل السكان مزعجة للبصر.

صورة رقم 23: التغيرات فى الواجهات.



المصدر : من التقاط الطالبة سنة 2016.

صورة رقم 24: التغيرات الخارجية.



المصدر : من التقاط الطالبة سنة 2016.

-اضافة حديقة و مراب لركن السيارات و فتح باب الى الحديقة.

2- الأثاث العمراني والشبكات المختلفة:

أ- الأثاث العمراني:

لكون الحي به مساحات خضراء و مساحات لعب ، رغم ذلك فاننا لم نسجل وجود أثاث عمراني خاص بهذه الفضاءات يوجد فقط حاويات القمامة وليست كثيرة إضافة الى بعض الأشجار ، إضافة إلى ذلك نسجل وجود أعمدة كهرباء للإنارة خاصة بالحدائق و الارصفة العمومية مخربة تماما موضوعهولا تغطي كامل مساحة الحي .

ب- الشبكات المختلفة:

إن الحي موصول بجميع الشبكات ،الكهرباء ،الغاز الطبيعي ،الهاتف ،المياه الصالحة للشرب ،صرف المياه القذرة ،صرف مياه الأمطار.

جدول 25: التآثيث العمراني.



المصدر : من إعداد الطالبة بعد المراجعة التقنية

خلاصة:

للاطلاع على أثر التمويل العمراني أجرينا مقابلة بهدف التعرف على التمويل وكيف عاد التمويل على المنتج المعماري والعمراني.

لذا حددنا بعض الأسئلة بهدف إجراء مقابلة مع الإدارات والمتمثلة في ديوان الترقية والتسيير العقاري والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الصندوق الوطني للسكن ومكتب الدراسات الاقتصادية والتقنية لولاية برج بوعرييج كونه هو الذي قام بدراسة كل من حي الدراسة 100 مسكن ، ولكننا واجهنا صعوبات كبيرة جدا وعانينا في الحصول على المعلومات والمعلومات التي تحصلنا عليها كانت جد شحيحة رغم ذلك لم نستسلم وواصلنا الي أن وجدنا المطلوب و هذا بالتواصل مع السكان و بعض العمال و مكتب الدراسة ومن أجل الإجابة على الأسئلة التي حددناها لمعرفة أثر التمويل واستغلالا لما تحصلنا عليه من المقالة ومن الملاحظة الميدانية أثناء التحليل نستطيع أن نقول:

نلاحظ تأخر أجال إنجاز المشروع فقد دامت مدة 4 سنوات، كما نلاحظ أن عدد المقولات التي شاركت في إنجاز المشروع هي 8 مقاولات وهذا قد يكون السبب في تأخير أجال الانجاز، وتعدد المقاولات ايضا يدل على وجود مشاكل في الإنجاز، كما لا حطنا أن مواد البناء المستعملة غير جيدة ذات نوعية رديئة لضعف الاعتمادات المالية و يؤكد هذا عدم تهيئة المشروع الا بعد استغلال السكن من طرف المواطنين أي إعطاء الأولوية للاطار المبني علي الغير مبني وهذا ما يفسر زيادة المبلغ الأولي للمشروع الي المبلغ النهائي من أجل الإضافات التي قاموا بها و رغم هذا لم يكن الإطار المبني في المستوي المطلوب و يبدو هذا بوضوح من الناحية العمرانية و المعمارية فقد لاحظنا ان التصميم الخارجي للعمارة كالنوافذ و الشرفات بسيط جدا و النوافذ صغيرة ، بهدف اقتصاد كلفة إنجازها كما انه لا توجد شبابيك في الطابق الأرضي ومن خلال الملاحظة الميدانية ايضا استنتجنا ان المساحات الخارجية تفتقر الى التهيئة و الصيانة مثل: مساحات اللعب و التأثيث العمراني ، عدم وجود اماكن لرمي النفايات مما تسببت في انتشار الأوساخ و الروائح الكريهة، كما استنتجنا ان معظم السكان قاموا بتغييرات داخلية و خارجية للسكن لأسباب عديدة اهمها ضيق المسكن، لذلك قاموا باستغلال الشرفات.

و بعد كل هذا نستطيع ان نقول إن التمويل قد لعب دوره في المنتج المعماري و العمراني فكون التمويل ضعيف عاد بالنتيجة الظاهرة بوضوح في حي 100 مسكن و بهذا نقول تمويل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط لا يغطي كل الاحتياجات المطلوبة للسكن.

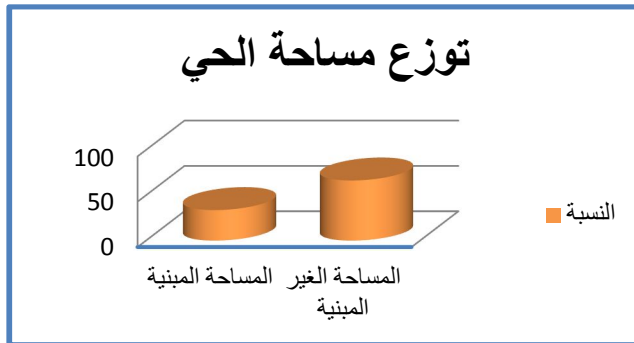
سنعرض خلال هذا الفصل إلى دراسة وتحليل كل المعطيات العمرانية والمعمارية، ونمط السكنات داخل حي 130 مسكن، هدفنا من هذا التحليل، هو دراسة و معرفة ما اذا كانت الجهود المبذولة للإصلاحات الاقتصادية والتشريعية المشكلة للغطاء التمويلي للسكن الاجتماعي سدت العجز الكمي وساهمت في الرقي بالجانب النوعي للمنتوج المعماري والعمراني لتطور هذا النوع من السكن إلى المستوى المرغوب فيه و معرفة الفرق بين السكنات بعد التسعينات من حيث المنتج و النقائص و دراسة التمويلات في تلك الفترة ومعرفة المشاكل و استخلاص الافضلية لمن و معرفة ما اذا كان ضعف الاعتمادات المالية المتوفرة يمكن ان يكون سببا في اعطاء الاولوية للإطار المبني على الغير مبني و كيف ينعكس كل هذا على حياة الانسان.

I. التحليل المورفولوجي للحي:

1- مساحات الحي (المبنية والغير المبنية):

كما أشرنا سابقا، إن المساحة العقارية تبلغ 10049.00 م²، تمثل المساحة المبنية فيها نسبة 33.66 %، وهي تقدر بـ 3382.1 م² (شكل 17) أما مساحة الفضاء الغير مبني (شكل 18) فتقدر بـ 6666.9 م² أي بنسبة تقدر بـ 66.34 % من المساحة الإجمالية.

رسم بياني رقم 03 توزع مساحة الحي.



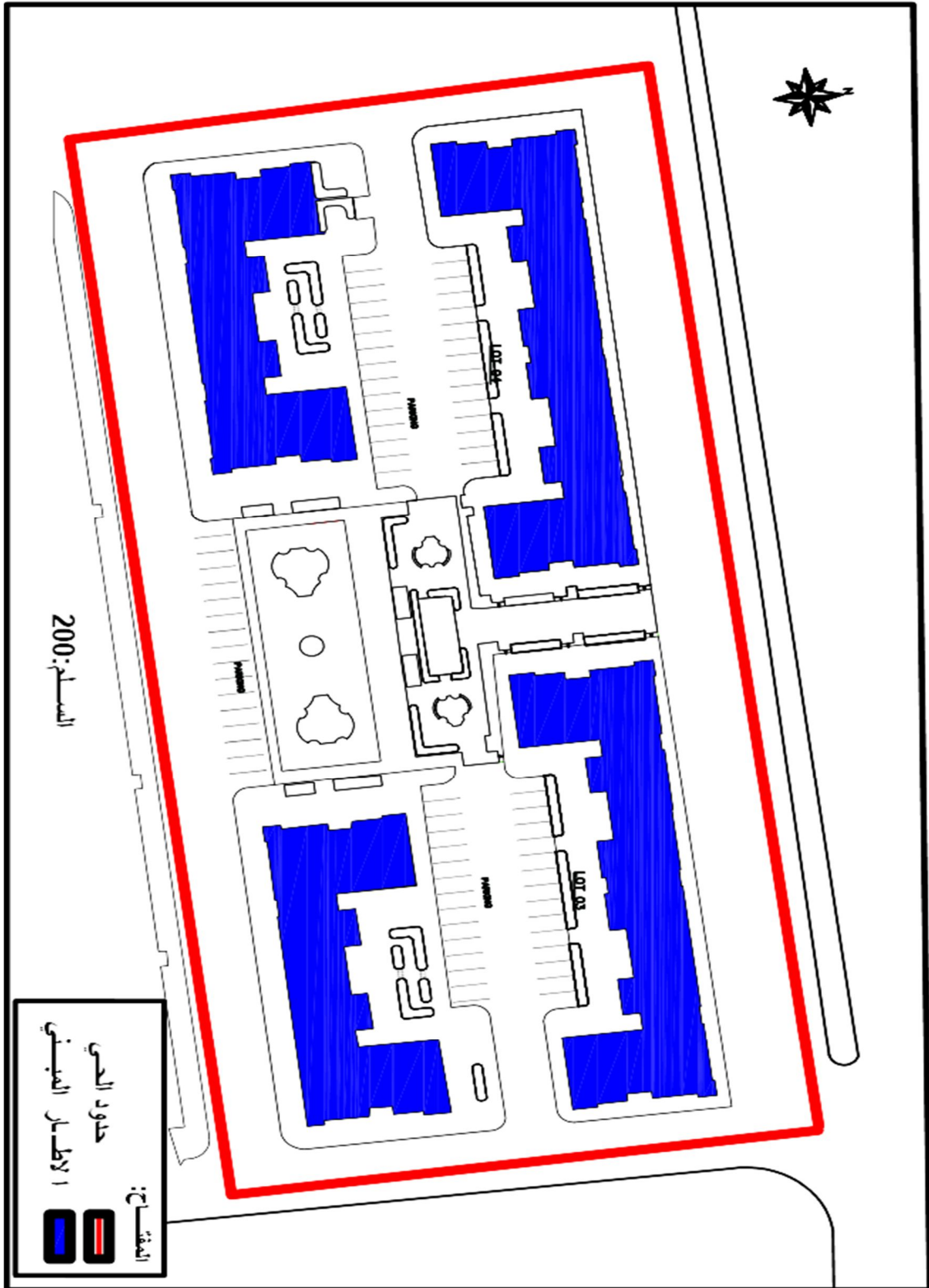
جدول رقم 17: توزع مساحة الحي.

التعيين	المساحة (م ²)	النسبة (%)
المساحة المبنية	3382.1	33.66
المساحة الغير مبنية	6666.9	66.34
المساحة الإجمالية	10049	100

أ- الإطار المبني:

تم استيعاب 130 مسكن عن طريق بناء 10 عمارات، من نوعان (شكل 19)، منها 06 عمارات بها محلات تجارية، وهي تمثل 11.13 % من العدد الكلي، هذه العمارات تحتوي : 35 مسكن من نوع F3 (2 غرف)، و 32 محلا تجاريا.

شكل 17: الإطار المبني.



المصدر : من إعداد الطالبة بعد المراجعة التقنية.

رسم بياني رقم 04: أنواع الفضاءات

أنواع الفضاءات و مساحتها



جدول رقم 18: أنواع الفضاءات الحضرية

النسبة (%)	المساحة (م ²)	التعيين
17.70	893.99	الطرق + مواقف السيارات
42.2	2124.01	الأرصفة
40.1	2020.6	مساحة خضراء+أماكن اللعب
100	5038.6	المجموع

ب-الإطار الغير مبني (الفضاءات الحضرية):

إن المساحة المشغولة بالإطار المبني ،والتي تمثل نسبة 33.66% من المساحة الإجمالية ،وفرت نسبة كبيرة من المساحات الغير مبنية ،تمثل نسبة 66.34% من هذه المساحات ،نجد أنواع الفضاء الحضري.

جدول رقم 19: أنواع العمارات.

ملاحظات	عدد السكنات	نوع السكنات	عدد الطوابق	عدد الأجنحة	النمط
بدون محلات تجارية	20	F3	R+5	02	A
بدون محلات تجارية	30	F2	R+4	02	B
الطابق الأرضي به محلات تجارية	30	F3	R+4	02	B1
الطابق الأرضي به محلات تجارية	24	F3	R+4	02	B'
الطابق الأرضي به محلات تجارية	26	F3	R+4	02	B''
	130			10	المجموع

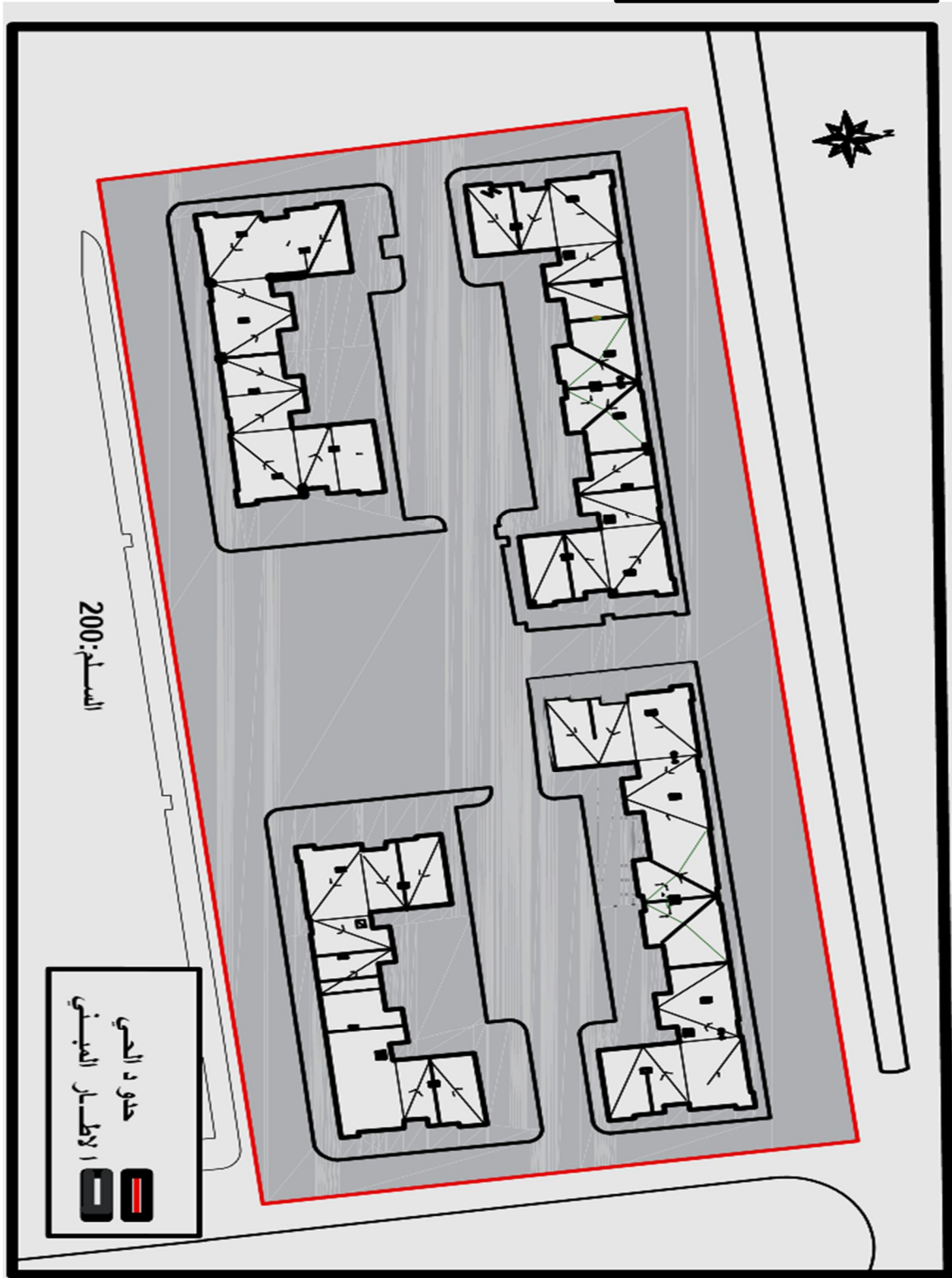
ب-أ.الطرق:

إن الطرق المحيطة بالحي ،من الجهة الجنوبية نهج هواري بومدين عرضه 12م،ومن الجهة الغربية ،طريق بن بوزيد عرضه 9متر. وهي في حالة جيدة ،وتحظى بالصيانة الكافية.(صورة26)

أما الطرق المحيطة من الجهة الشمالية والشرقية حيث السكنات الفردية ،عرضها 10 أمتار ،تعتبر ثانوية والحركة بها متوسطة (صورة27).

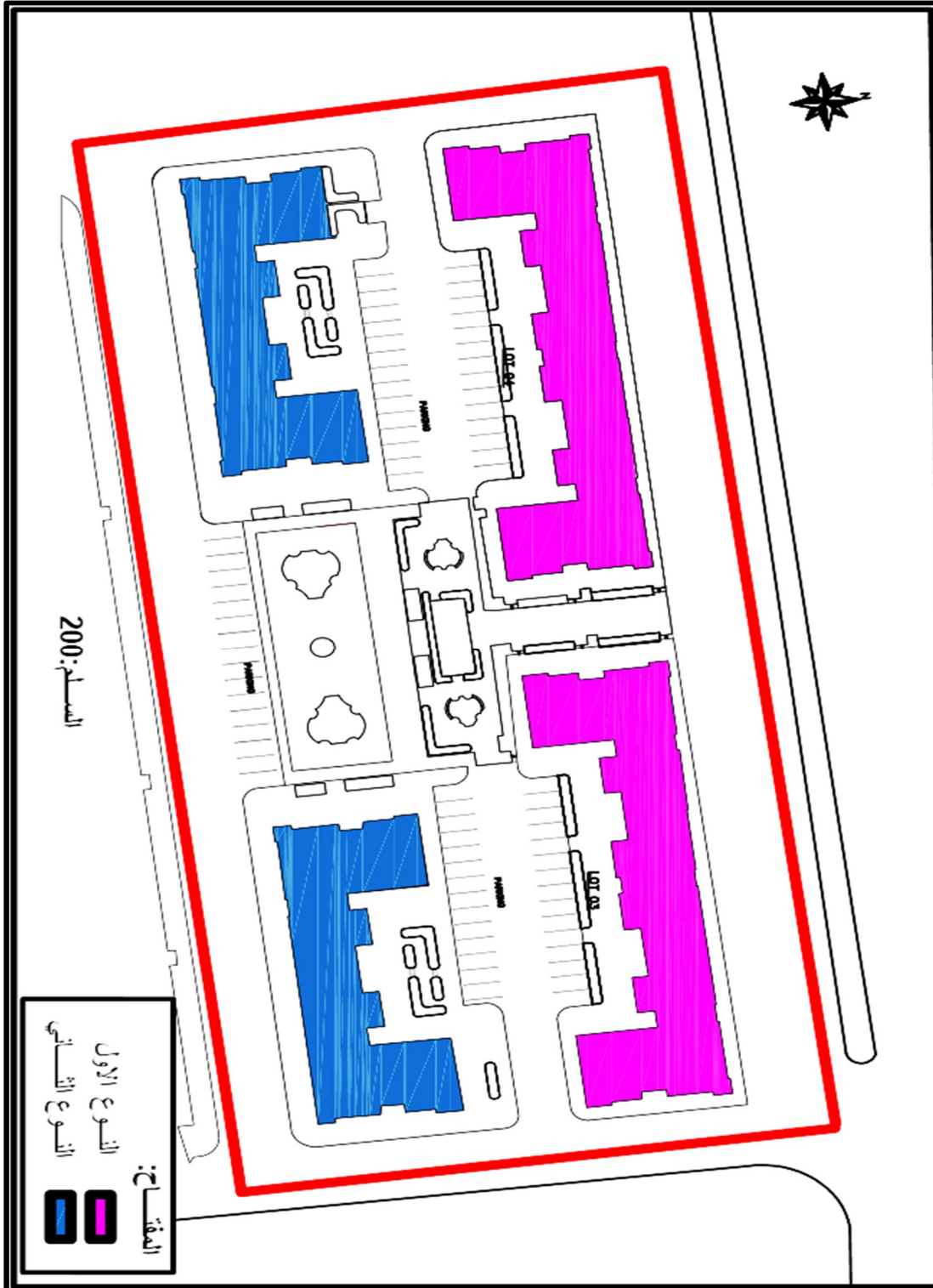
وتقدر مساحتها ب 2258.29 م² ،أي بنسبة 33.87% من إجمالي المساحة الغير المبنية (شكل20).

شكل 18: الإطار الغير المبني



المصدر : من إعداد الطالبة بعد المراجعة التقنية.

شكل 19: أنواع العمارات



المصدر : من إعداد الطالبة بعد المراجعة التقنية.

صورة 26: حدود الحي من الجهة الشرقية.



المصدر : من التقاط الطالبة سنة 2016.

صورة 27 : حدود الحي من الجهة الغربية



المصدر : من التقاط الطالبة سنة 2016.

ب-ب-الأرصفة:

تغطي جزءا من مساحة الحي ،وهي تربط بين العمارات بعضها ببعض ،وبين العمارات وباقي الفضاءات ،وقد تم أنجازها بالاسمنت بعرض 2 م ،إلا وهي مهياة بصورة كاملة (صورة 28) ،تقدر مساحتها ب 1461.22 م² أي نسبة 21.91% من إجمالي المساحة الغير المبنية.

صورة 28: الأرصفة



المصدر : من إعداد الطالبة بعد المراجعة التقنية.

ب-ج.مواقف السيارات:

إنشاء 5 مواقف سيارات (شكل 21) ،بمساحة تقدر ب 955 م² بنسبة 9.5 % من المساحة الإجمالية ،وهي متصلة مباشرة ب10 عمارات ،كما أنها توفر توقف حوالي 17 سيارة .

صورة 29 :مواقف السيارات.



المصدر : من التقاط الطالبة سنة 2016.

ب-د-المساحات الخضراء وساحات اللعب:

يوجد داخل الحي مساحة خضراء مهياًة من طرف مصالح الدولة ،توجد بعض الأشجار على أرصفة الطريق الذي يشق الحي عرضياً (صورة30)،كما يوجد بالحي مساحة مهياًة لنشاط ،ترفيهي مخصص للأطفال أو للكبار ، (صور31)،تستعمل من طرف الأولاد للعب . تقدر مساحتهما ب801.32 م² أي نسبة 12.01% من المساحة الإجمالية الغير المبنية (شكل22).

صورة 30:مساحات خضراء



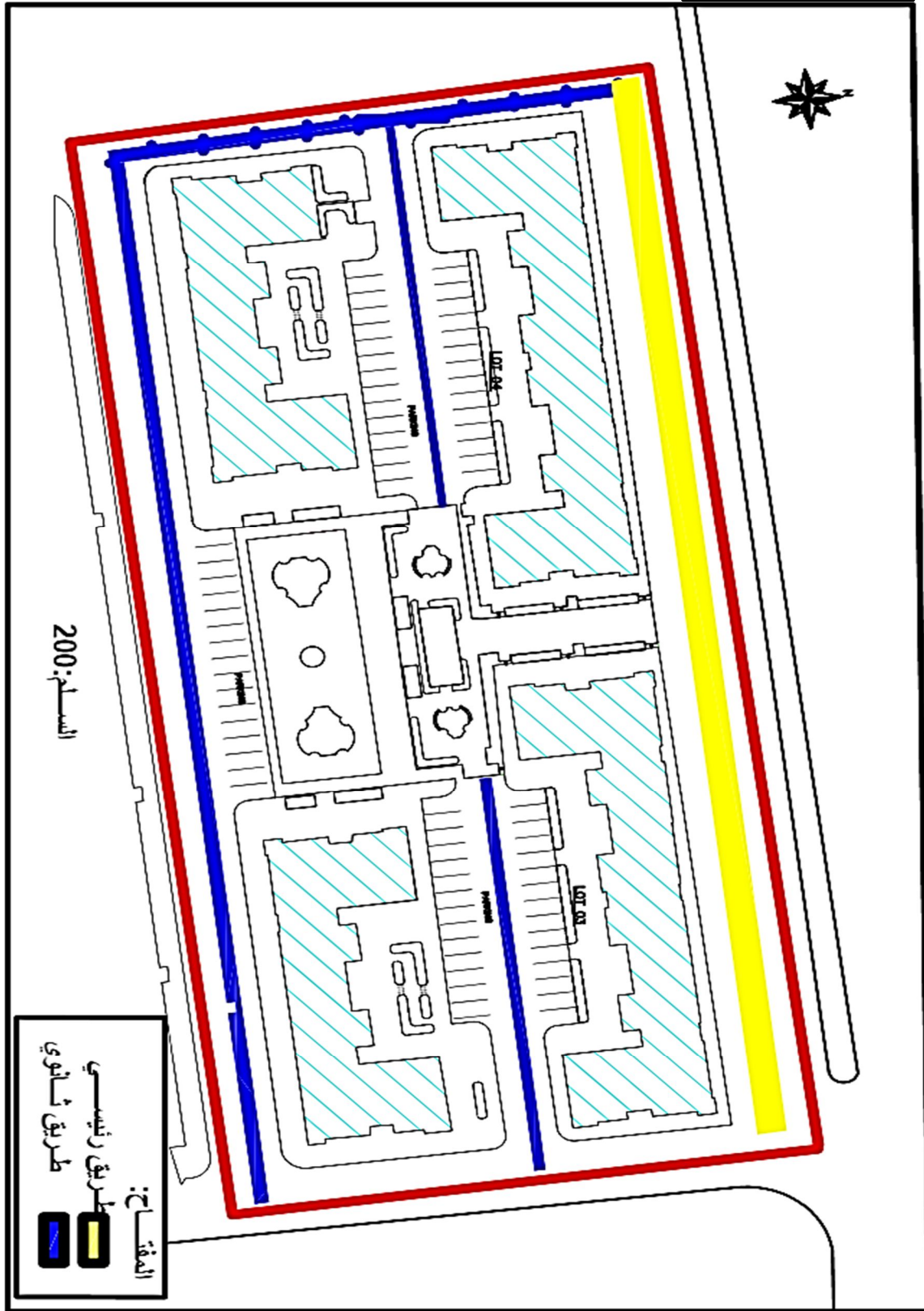
المصدر : من التقاط الطالبة سنة2016.

صورة 31 :ساحة للعب مهياًة .



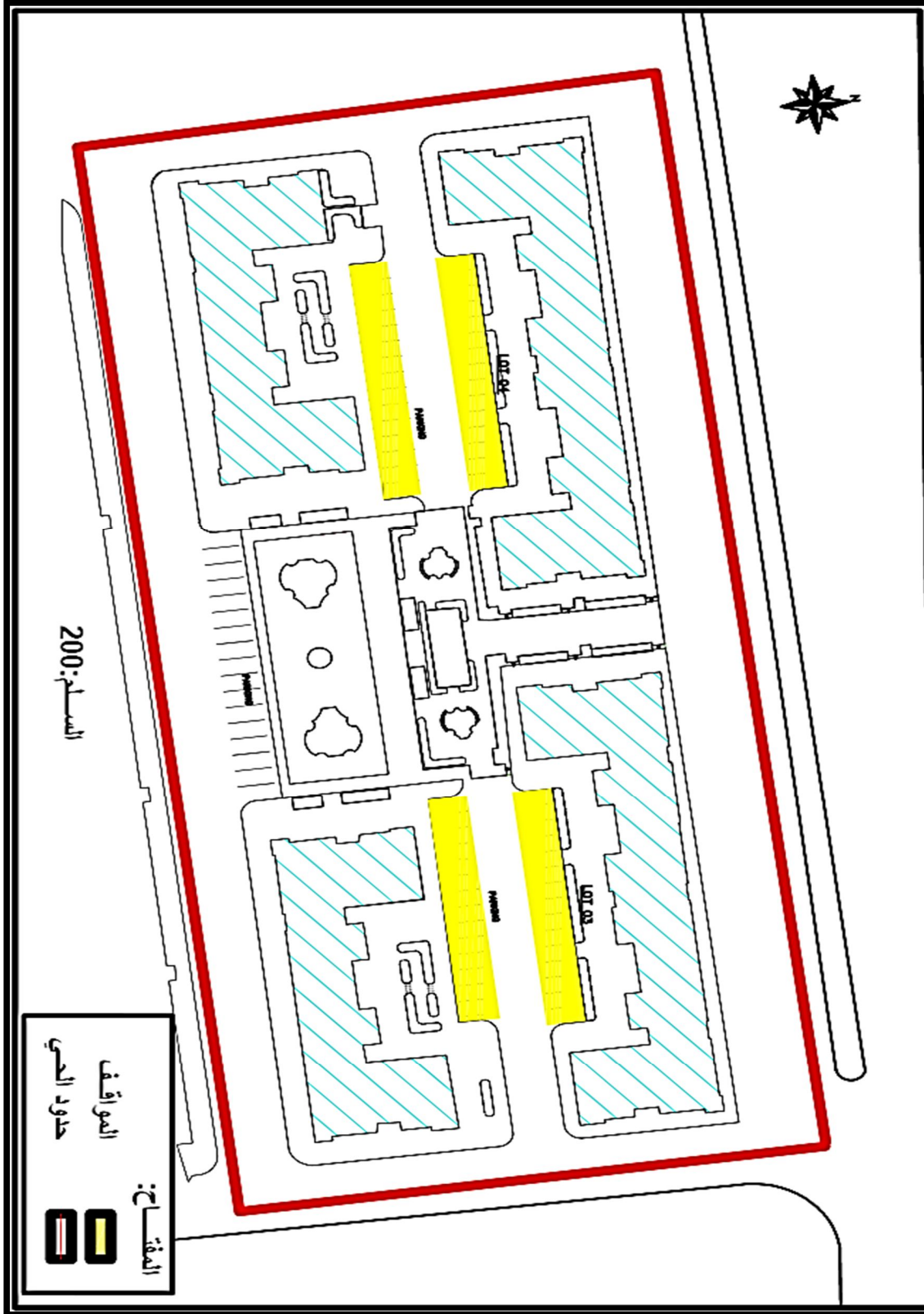
المصدر : من التقاط الطالبة سنة 2016.

شكل 20 :الطرقات



المصدر : من إعداد الطالبة بعد المراجعة التقنية.

شكل 21 :المواقف للسيارات.



المصدر : من إعداد الطالبة بعد المراجعة التقنية.

شكل 22: مساحات الخضراء وساحات اللعب.



المصدر : من إعداد الطالبة بعد المراجعة التقنية.

II. التحليل التيبولوجي للحي:

1. الإطار المبنى (العمارات):

أ- نوع العمارات:

عمارات حي 130 مسكن هي من البناء الجاهز ،تتميز بواجهات ذات نوافذ وشرفات مفتوحة.

في مخطط العمارات للحي لدينا نوعان من العمارات وهي: عمارات عادية ،وعمارات مركبة أو مصنعة شكلها : (مستطيلة ،أو عمارات بزواوية) ،حيث النوع الغالب في المخطط يأخذ شكل الزاوية .

وهي تشمل 4 عمارات بنسبة 40% لا يوجد بها محلات تجارية،بينما 6 عمارات الباقية بنسبة 60 % يوجد بطابقها الأرضي محلات تجارية. هناك نوع واحد من العمارات بالحي ، خاص بالسكنات نوع F3 .

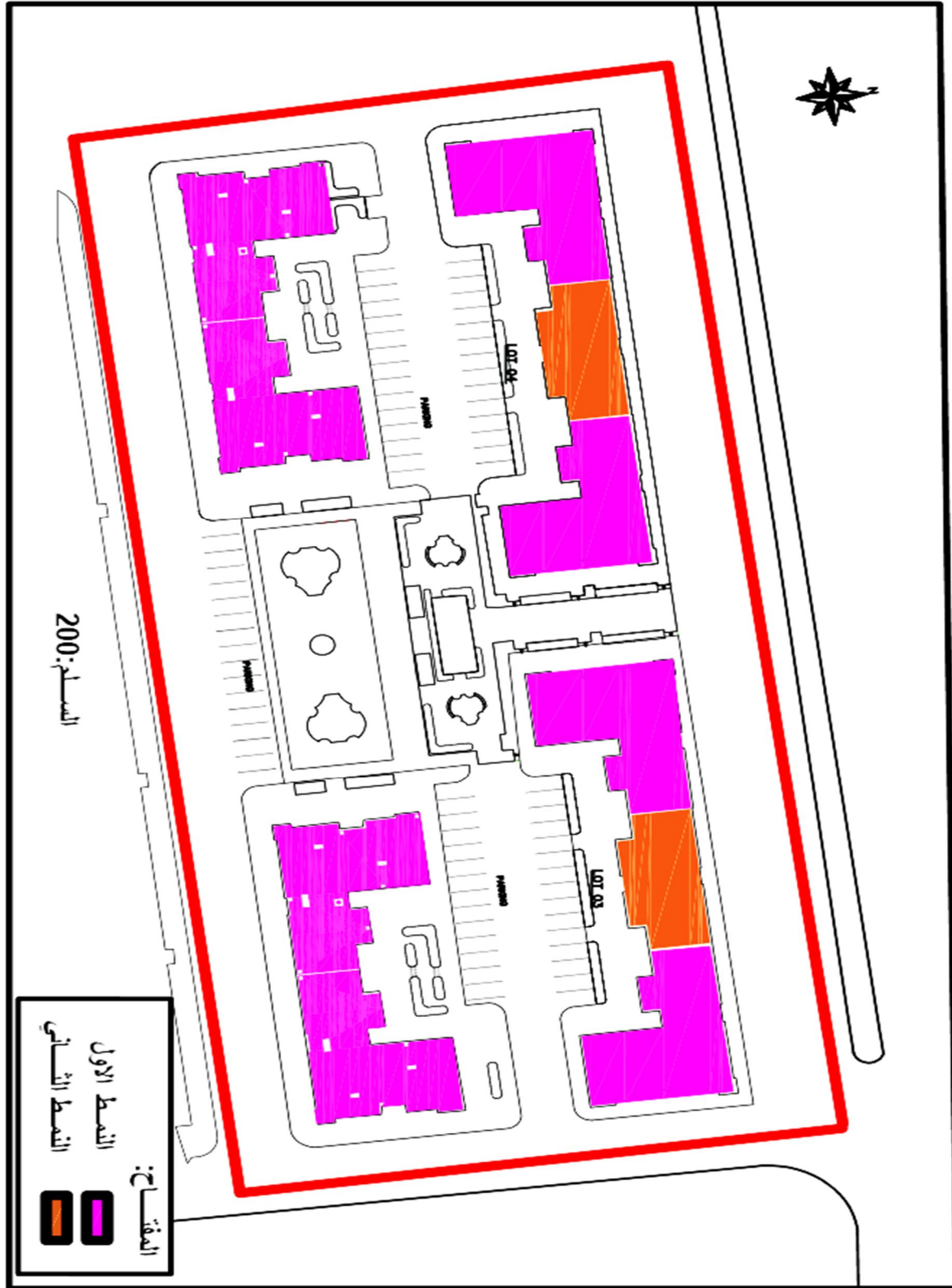
وهي موزعة على 10 عمارات تتنوع بأشكال مختلفة، الجدول رقم 20 و الذي سيعطي توضيحا حول مداخل العمارات و هي جميعا موجهة نحو الداخل (شكل 23) .

الجدول رقم 20 : أنماط العمارات.

ملاحظات	المساحة الكلية	عدد السكنات	نوع السكنات	عدد الطوابق	عدد الأجنحة	نمط العمارة
الطابق الأرضي لعمارتين مخصص للتجارة	1659	20	F3	C+4 C+5	02	A
الطابق الأرضي مخصص للسكنات	2368	15	F3	R+4	02	B1
الطابق الأرضي مخصص للسكنات	2389.78	15	F3	R+4	02	B
الطابق الأرضي لعمارتين مخصص للتجارة	1924.27	12	F3	C+5/C+4	02	B'
الطابق الأرضي لعمارتين مخصص للتجارة	2089.27	13	F3	C+5/C+4	02	B''
/	10439.41	744	/	/	10	المجموع

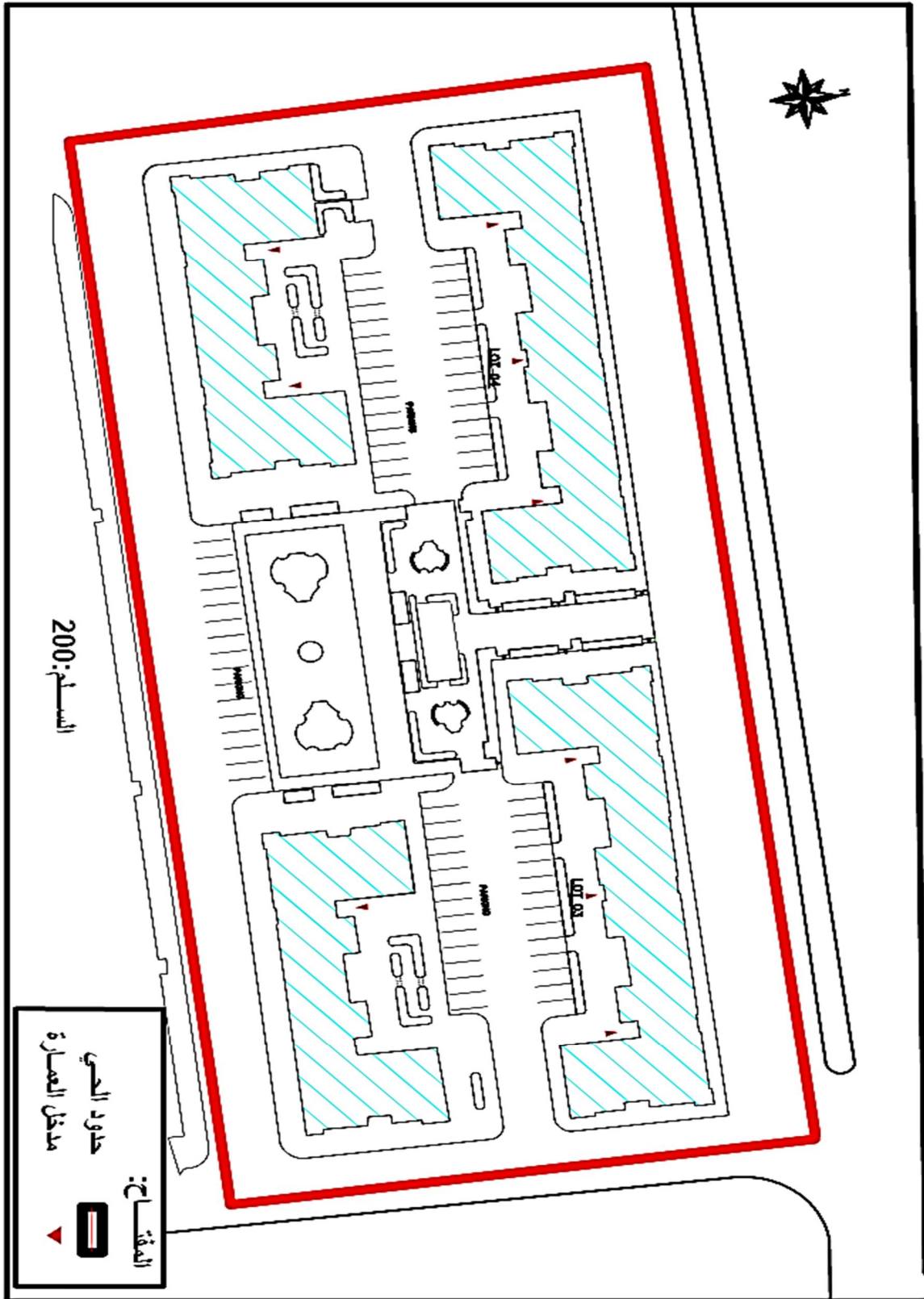
المصدر : من إعداد الطالبة OPGI+

شكل 23 :أنماط العمارات.



المصدر : من إعداد الطالبة بعد المراجعة التقنية.

شكل 24 :مداخل العمارات .



المصدر : من إعداد الطالبة بعد المراجعة التقنية.

ب-تموضع العمارات:

من خلال مخطط الحي يمكن تحديد شكل الأرضية المخصصة للسكن كما يلي :
الجزء الأول:

يحتوي على 60 مسكن حيث شكل الأرضية المخصصة له مستطيلة (طولها 167.3 م و عرضها 38.19 م)، هذه الأرضية ذات طوبوغرافية شبه مستوية ، وما يمكن تسجيله في هذا الجزء هو أن تموضع البنايات خلق لنا مجالات خارجية منتظمة الشكل و يمكن تلخيص خصوصياتها فيما يلي :

- يغلب على تموضع البنايات الاستقامة و التوازي مع الطريق .
- توزيع العمارات بشكل منتظم و هذا ما خلق لنا مجالات خارجية .

الجزء الثاني:

يحتوي على 70 مسكن حيث شكل الأرضية المخصصة له مستطيلة الشكل (طولها 160م و عرضها 26.93 م) ، هذه الأرضية ذات طبيعة طوبوغرافية مستوية.

ج-تموضع التجهيزات والنشاطات التجارية:

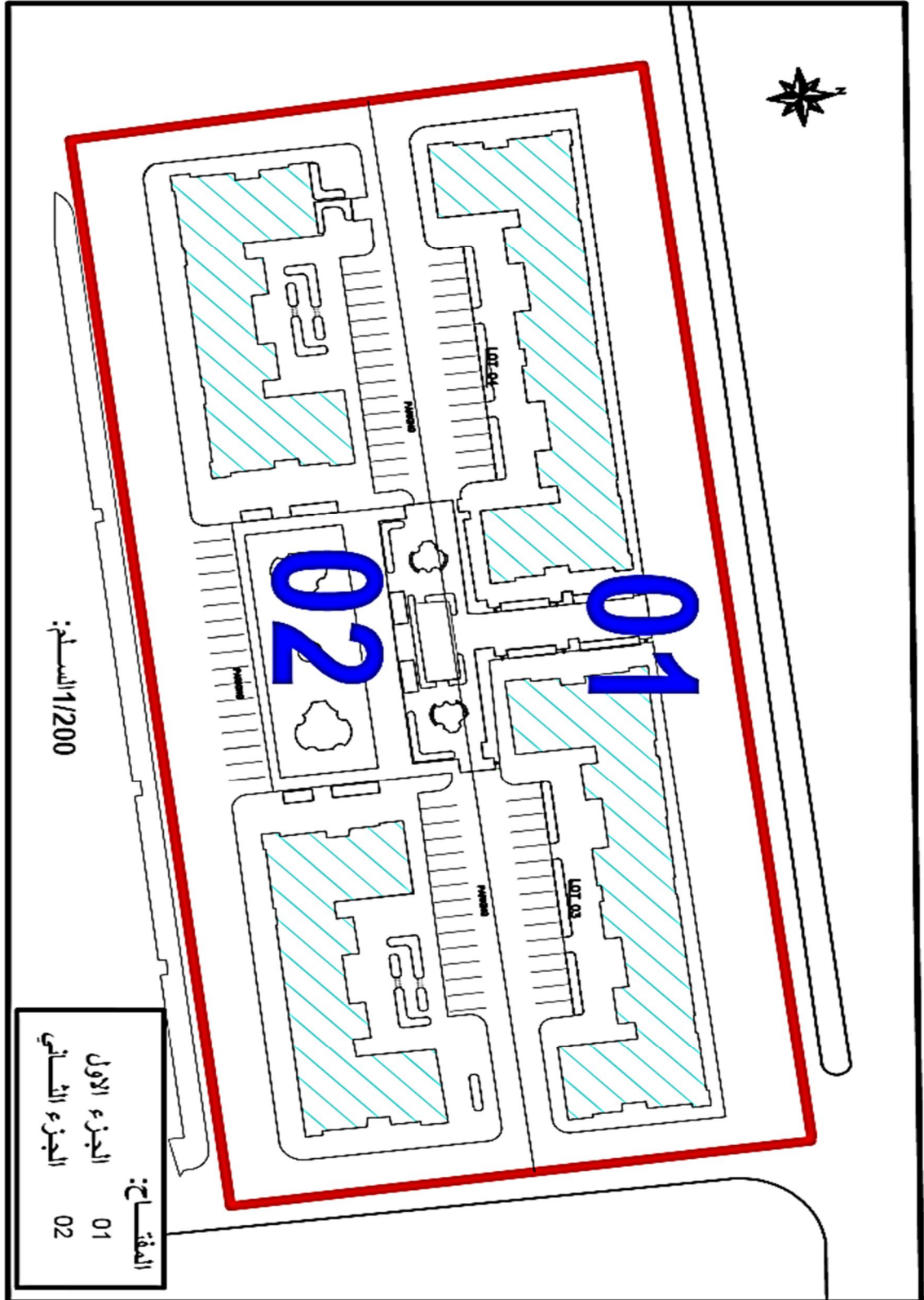
عند استغلال الوثائق التي تحصلنا عليها من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري ،وملاحظتنا الميدانية ،واستغلال ما هو موجود في مخطط الكتلة الواقعي للحي ،فإننا سجلنا الملاحظات التالية:

جدول رقم 21:توزع المحلات عبر العمارات.

أرقام العمارات حسب المخطط	النسبة	العمارات	التعيين
9،6	33.33	02	عمارات ب 4 محلات
5،10	33.33	02	عمارات ب 7 محلات
7،8	33.33	02	عمارات ب 6 محلات
/	100	06	المجموع

المصدر : من إعداد الطالبة بعد المراجعة التقنية.

شكل 25: تموضع السكنات



المصدر : من إعداد الطالبة بعد المراجعة

حسب الإحصاء الإداري (ديوان الترقية والتسيير العقاري) فإنه يوجد ثلاثة أنواع من النشاطات التجارية المقسمة كما يلي:

جدول رقم 22: أنواع النشاطات التجارية حسب الإحصاء الإداري.

الرقم	نوع النشاط	العدد	النسبة
1	محلات مواد غذائية	5	29.41
2	محلات نشاطات حرة	10	58.82
3	محلات غير محددة النشاط	02	12.94
المجموع		17	100

صورة 32 : توزيع المحلات عبر العمارات.



المصدر : من التقاط الطالبة سنة 2016

د-تشخيص الخصائص المعمارية و العمرانية للحي :

باعتبار الحي يحتوي على نوعين من البنايات وهذا التصنيف تم حسب طريقة انجاز هذه البنايات،(بنايات عادية،بنايات مركبة) ، هذا التنوع خلق لنا خصائص تميز هذه العمارات عن بعضها البعض ،انظر (جدول النمطية) .

د-أ.واجهات الحي:

يمكن تمييز نوعان من الواجهات انطلاقا من وجود نمطان من أنماط العمارة بالحي:

النمط الأول: بالنسبة للبنىات العادية.

لا يظهر فيها السكان على الواجهات ، كذلك توسع الغرف على حساب الشرفات قليل الا لأصحاب العائلات الكبيرة وهذا يتطلب بناءها . الخصائص الرئيسية للواجهات كما يلي :

مواد البناء المستعملة : هي الاسمنت المسلح والبلاط و الأجر و هذا يمنح إمكانية تغيير شكل الواجهات بطريقة أسهل.

التغير في الواجهات: لقد سجلنا بعض التدخلات الطفيفة على مستوى الشرفات وذلك بالتقليل من نسبة الفتحات أو تغيير مظاهر أخرى منه ، وسبب ذلك دواعي أمنية حيث تمثلت هذه التغييرات في:

- إضافة شبابيك غير أن الملاحظ على هذه الشبابيك هو عدم تجانسها.
- إضافة سمات جديدة (وضع شبابيك في الطابق الأرضي).

النمط الثاني: بالنسبة للعمارة المركبة.

في هذا النوع من العمارة الذي اعتمد الجدار الحامل لإنجازه وبالتالي هذا النوع من البناءات لا يعطي حرية اكبر للمهندسين ليظهر بعض الخصائص الجمالية للواجهات بالإضافة إلى أن أي تغيير في الواجهة يعرض البناية للخطر .

مواد البناء المستعملة : هي الاسمنت المسلح.

التغير في الواجهات: توجد بعض التغييرات الطفيفة في الشرفات تمثلت في الشبابيك بدواعي أمنية غير أن الملاحظ على هذه الشبابيك هو عدم تجانسها.

جدول رقم 23: نمطية بعض العمارات بالحي.

عدد الطوابق	نوع المسكن والشقة	عدد المساكن	عدد العمارات	مساحة العمارة	مخطط الكتلة	المخطط التفصيلي	الواجهة الخلفية	الواجهة الرئيسية
R+4	F2 F3 F4 F5 90	20	02	1659.08				
R+5	F3 105	110	08	2.368,00				

المصدر : من إعداد الطالبة بعد المراجعة التقنية

صورة رقم 33: النمط الاول.



المصدر : من إعداد الطالبة بعد المراجعة التقنية

صورة رقم 34: النمط الثاني



المصدر : من إعداد الطالبة بعد المراجعة التقنية

د.ب-الفتحات:

ان تصميم الفتحات يظهر فيه بعض الخصائص الجمالية للواجهات .

صورة رقم 35:الفتحات.



المصدر: من التقاط الطالبة سنة 2016.

صورة 36 :لمداخل العمارات.



المصدر : من التقاط الطالبة سنة 2016.

-مداخل العمارات جميلة و تمتاز بكون مساحتها و نظافتها .

صورة رقم 37: التغيرات في الواجهات.



المصدر : من التقاط الطالبة سنة 2016.

-لا يوجد تغيير كثير في الواجهات في ر بعض الشبائيك من اجل الامن.

صورة رقم 38: التغيرات في الخارجية



المصدر : من التقاط الطالبة سنة 2016.

-اضافة حديقة واحاطته بشباك حديدي من اجل غرس الاشجار و اصفاء منظر جميل للحي.

2- الأثاث العمراني والشبكات المختلفة:

أ- الأثاث العمراني:

لكون الحي به مساحات خضراء و مساحات لعب مهيأة، فإننا نسجل وجود أثاث عمراني خاص بهذه الفضاءات، مثل الكراسي حاويات القمامة بعض الاشجار ، إضافة إلى ذلك نسجل وجود أعمدة كهرباء للإنارة خاصة بالحدائق و الارصفة العمومية موضوعة عبر كامل مساحة الحي .

ب- الشبكات المختلفة:

إن الحي موصول بجميع الشبكات، الكهرباء، الغاز الطبيعي، الهاتف، المياه الصالحة للشرب، صرف المياه القذرة، صرف مياه الأمطار.

صورة رقم 39: التآثيث العمراني.



المصدر : من إعداد الطالبة بعد المراجعة

خلاصة:

للاطلاع على أثر التمويل العمراني أجرينا مقابلة بهدف التعرف على التمويل وكيف عاد التمويل على المنتج المعماري والعمراني.

لذا حددنا بعض الأسئلة بهدف إجراء مقابلة مع الإدارات والمتمثلة في ديوان الترقية والتسيير العقاري والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الصندوق الوطني للسكن ومكتب الدراسات الاقتصادية والتقنية لولاية برج بوعريريج كونه هو الذي قام بدراسة حي الدراسة 130 مسكن ، ولكننا واجهنا صعوبات كبيرة جدا وعانينا في الحصول على المعلومات والمعلومات التي تحصلنا عليها كانت جد شحيحة رغم ذلك لم نستسلم وواصلنا الي أن وجدنا المطلوب و هذا بالتواصل مع السكان و بعض العمال و مكتب الدراسة ومن أجل الإجابة على الأسئلة التي حددناها لمعرفة أثر التمويل واستغلالا لما تحصلنا عليه من المقالة ومن الملاحظة الميدانية أثناء التحليل نستطيع أن نقول:

نلاحظ ان مدة انجاز المشروع دامت 20 شهر أي مدة قصيرة ، كما نلاحظ أن عدد المقولات التي شاركت في إنجاز المشروع هي 4 مقاولات وهذا ما سهل عملية الانجاز، و قلة المقاولات تدل على عدم وجود مشاكل في الإنجاز، كما لا حضنا أن مواد البناء المستعملة ذات نوعية جيدة و هذا يؤكد ان الاعتمادات المالية كانت كافية و تهيئة المشروع المنجزة قبل الاستغلال ايضا تؤكد هذا أي لم تعطى الأولوية للاطار المبني علي الغير مبني لذا كانت الزيادة الثانية للمشروع بنسبة قليلة ،من اجل ان يكون الإطار المبني في المستوي المطلوب و يبدو هذا بوضوح من الناحية العمرانية و المعمارية فقد لاحظنا ان التصميم الخارجي للعمارة كالنوافذ و الشرفات متحسن و افضل بكثير من السابق، و ما اكد هذا عدم وجود تغيرات على مستوى الشقق بل تغيرات طفيفة مثل اضافة شبابيك من اجل الامان ، اما المساحات الخارجية فهي مهينة جيدا ويبدو انها تخضع للصيانة مثل: مساحات اللعب و التأثيث العمراني ،و وجود اماكن لرمي النفايات قصى على الأوساخ و الروائح الكريهة. و بعد كل هذا نستطيع ان نقول إن التمويل قد لعب دوره في المنتج المعماري و العمراني فكون التمويل كان جيد عاد بالنتيجة الظاهرة بوضوح في حي 130 مسكن و بهذا نقول تمويل الصندوق الوطني للسكن يغطي كل الاحتياجات المطلوبة للسكن.

و تشير أيضا الي وجود بعض المشاكل المذكورة من قبل سكان حي 130 رغم أننا قلنا أن التمويل من طرف الصندوق الوطني للسكن يغطي حاجيات السكان 100% لكننا وجدنا السكان يشكون من عدة مشاكل كنوعية الدهان الغير جيدة ,و مشاكل أخرى لها علاقة بضعف تأهيل المقاولات وضعف في المتابعة أي المشاكل المذكورة من طرف المستجوبين ليس لها علاقة بالاعتمادات المالية بل راجعة لسوء المتابعة و التأميل.

مقدمة :

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

لتسهيل هذه الدراسة ،اتصلنا بديوان الترقية والتسيير العقاري ،الذي زدنا بالقائمة الاسمية لسكان حي 100 مسكن وحي 130 مسكن ،ومرتبة حسب أرقام المساكن من 1 إلى 100 و من 1 الى 130 على الترتيب أما الدراسة الميدانية فقد قمنا بها على مرحلتين ،الأولى الملاحظة البسيطة ،حيث سجلنا بعض الملاحظات ،أما في المرحلة الثانية فقد اتصلنا مباشرة بالسكان ،عن طريق توجيه استمارة أسئلة .وتم هذا في اواخر شهر فيفري 2016.

1- تعريف العينة :

هي مجتمع الدراسة الذي تجمع منه البيانات الميدانية و هي تعتبر جزءا من الكل ، بمعنى انه تؤخذ مجموعة من افراد المجتمع على ان تكون ممثلة للمجتمع لتجرى عليه الدراسة فالعينة اذا هي جزء معين او نسبة معينة من افراد المجتمع الاصلي ، ثم تعمم نتائج الدراسة على المجتمع ككله وحدات العينة قد تكون اشخاصا كما تكون احياء او شوارع او مدن او غير ذلك .

2-تحديد وحدات العينة:

2-1.حي 100مسكن:

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

و لكوننا تحصلنا على القائمة لكل سكان حي 100 مسكن ، فالتقنية الملائمة و التي نستعملها لتعيين وحدات العينة ،هي المعاينة العشوائية المنظمة (د. فضيل دليلو ،د. علي غريبي و اخرون ،156،1999-157) هذه المعاينة اولا تعتمد على ترتيب وحدات مجتمع الدراسة ،ترتيبا تسلسليا ،حسب الحالات التي نريد دراستها ، في هذه الحالة فقد رتبنا السكنات من 1 الى 100.وثانيا نعمل على تحديد

وحدات العينة، بواسطة "معامل الرفع" الذي نحصل عليه عن طريق معادلة خاصة (د. فضيل دليلو،
IBID) ك=ن/ع

بحيث:

ك=معامل الرفع .

ن=عدد وحدات المجتمع =20.

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

رقمنا السكنات من 1 الى 100 و اخذنا رقما عشوائيا الرقم الاول كان 5 :

اذن فوحدات العينة هي السكنات التي تكون مرقمة بالتسلسل: 5 - 25 - 50 - 75 - 100 .

2-2.حي 130 مسكن:

الحي به 130 مسكن من شاغلي هذه السكنات هم الذين يمثلون مجتمع الدراسة قد حددنا منه عينة بنسبة 20 % بغية الحصول على معطيات اكثر دقة .وإذا كان كل مسكن يمثل عينة ،فان وحدات العينة الاجمالي يكون 13 وحدة ($130 * 100 / 20$) =26 وحدة .

و لكوننا تحصلنا على القائمة لكل سكان حي 130 مسكن ، فالتقنية الملائمة و التي نستعملها لتعيين وحدات العينة ،هي المعاينة العشوائية المنظمة (د.فضيل دليلو ،د. علي غريبي و اخرون ،156،1999-157) هذه المعاينة اولا تعتمد على ترتيب وحدات مجتمع الدراسة ،ترتيبا تسلسليا ،حسب الحالات التي نريد دراستها ، في هذه الحالة فقد رتبنا السكنات من 1 الى 130 .وثانيا نعمل عاو تحديد وحدات العينة، بواسطة "معامل الرفع" الذي نحصل عليه عن طريق معادلة خاصة (د.فضيل دليلو،
IBID) ك=ن/ع

بحيث:

ك=معامل الرفع .

ن=عدد وحدات المجتمع =130.

إذن ك= $100 / 20 * 130$ =26 .

لتحديد وحدات العينة رقمنا السكنات من 1 الى 130 و اخذنا رقما عشوائيا الرقم الاول كان 3:

اذن فوحدات العينة هي السكنات التي تكون مرقمة بالتسلسل: 3 - 29 - 55 - 20 - 81 - 107 - 133.

3- إعداد اسئلة الاستمارة:

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

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

المحور الثاني: متعلق بفرضية تغليب الاطار المبني على الغير مبني (من السؤال 6 إلى 10).

المحور الثالث: من أجل الاطار الغير المبني (من السؤال 11 إلى 22).

المحور الرابع: من أجل تأكد من الفرضية المتعلقة بالتغييرات على المسكن (من السؤال 23 إلى 27).

المحور الخامس: من أجل تأكد من الفرضية المتعلقة بالسلوكيات (من السؤال 28 إلى 37).

4- تحليل المعطيات:

إن اتصالنا بالسكان (وحدات العينة)، مكننا من الحصول على الإجابات الموافقة للأسئلة المطروحة، وبعد تدقيقها وترتيبها في جداول خاصة؛ لتسهيل استغلالنا للمعلومات المتوفرة، وبالتالي نستطيع تحليل المعطيات الظاهرة، واستنتاج ما خفي منها. وقد صيغت هذه الأسئلة بحيث تغطي كل جوانب موضوع البحث، من جهة، وتساعدنا على تحليل الفرضيات المطروحة، من جهة أخرى.

المحور الأول: من أجل الحصول على معلومات حول الأسرة (من السؤال 1 إلى 5).

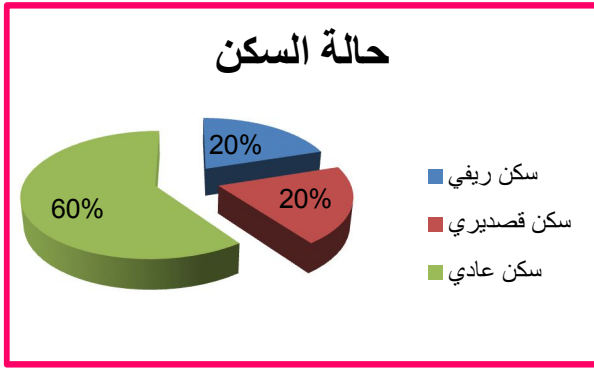
السؤال الأول: رقم السكن..... الطابق:.....

السؤال الثاني: أين كنتم تسكنون من قبل ؟

أ- حالة السكن:

حي 100 مسكن:

رسم بياني رقم 05: التوزيع النسبي لحالة السكن.

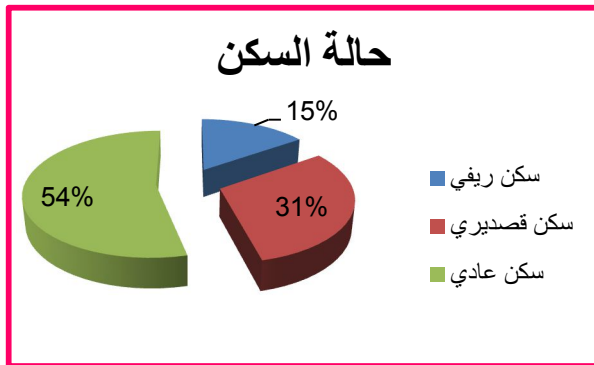


جدول رقم 24: حالة السكن.

النسبة	العدد	التعيين
20	4	سكن ريفي
20	4	سكن قصديري
60	12	سكن عادي
100	20	المجموع

حي 130 مسكن:

رسم بياني رقم 06: التوزيع النسبي لحالة السكن.



جدول رقم 25: حالة السكن.

النسبة	العدد	التعيين
15.38	4	سكن ريفي
30.77	08	سكن قصديري
53.85	07	سكن عادي
100	26	المجموع

التحليل:

بالنسبة لحي 100 مسكن:

أغلبية السكان أي بنسبة 60% (أكثر من النصف) ، كانوا يسكنون في بناءات عادية ، ونسبة 20% كانوا يسكنون في سكنات قصديرية ، وباقي السكان كانوا يسكنون في سكنات ريفية اي بنسبة 20% .

اما بالنسبة لحي 130 مسكن:

إن أغلبية السكان أي بنسبة 53.85% (النصف) ، كانوا يسكنون في بناءات عادية ، ونسبة 30.77% كانوا يسكنون في سكنات قصديرية ، وباقي السكان كانوا يسكنون في سكنات ريفية اي بنسبة 15.38% واستفادوا من السكن بسبب النزوح الريفي.

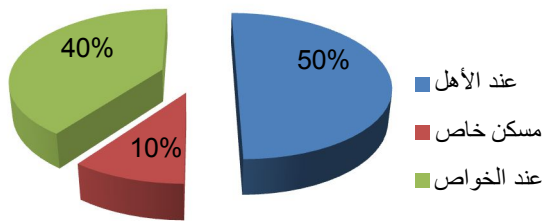
المقارنة: النسب بين الحيين تقريبا متطابقة في كل الاقتراحات فكانت النسبة الكبيرة من نصيب البناءات العادية و النسبة المتوسطة لسكنات القصديرية وقد استفادوا من السكن على إثر سياسة القضاء على السكنات القصديرية و النسبة الاصغر كانت للسكنات الريفية و كان سبب سكنهم هو النزوح الريفي.

ب-مكان السكن:

حي 100 مسكن:

رسم بياني رقم 07:التوزيع النسبي لمكان السكن.

مكان السكن



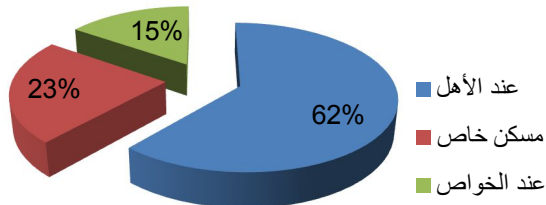
جدول رقم 26:مكان السكن.

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

حي 300 مسكن:

رسم بياني رقم 08:التوزيع النسبي لمكان السكن.

مكان السكن



جدول رقم 27:مكان السكن.

التعيين	العدد	النسبة
عند الأهل	16	61.54
مسكن خاص	06	23.1
عند الخواص	04	15.38
المجموع	26	100

التحليل:

بالنسبة لحي 100 مسكن:

إن نسبة 50% من السكان كانوا يسكنون عند الأهل، ونسبة 10 % كانوا يسكنون في سكنات خاصة، إذ نسبة 40 % منهم كانوا يسكنون عند الخواص (كراء) .

اما بالنسبة لحي 300 مسكن:

فإن 61.54% من السكان كانوا يسكنون عند الأهل، ونسبة 23.1 % (حوالي الثلث) كانوا يسكنون في سكنات خاصة، إذ 15.38 % كانوا يسكنون عند الخواص (كراء) .

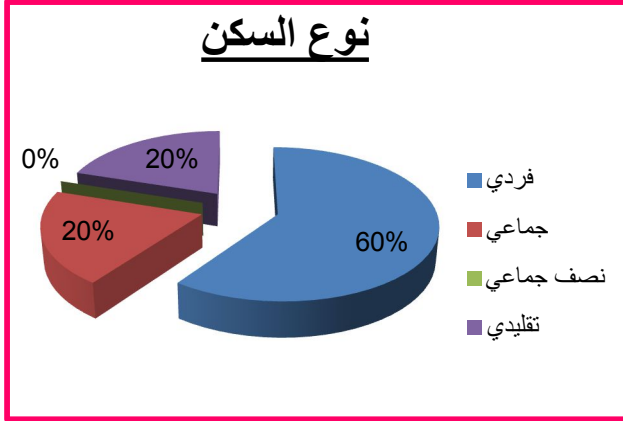
المقارنة:

بالنسبة للسكان الذين كانوا يسكنون عند الاهل فان النسبة متقاربة في الحيين الاختلاف يكمن في السكن في الخاص و السكن عند الخواص و النسبة كانت مرتفعة في حي 100 مسكن.

ج- نوع السكن:

حي 100 مسكن:

رسم بياني رقم 9: التوزيع النسبي لنوع السكن.

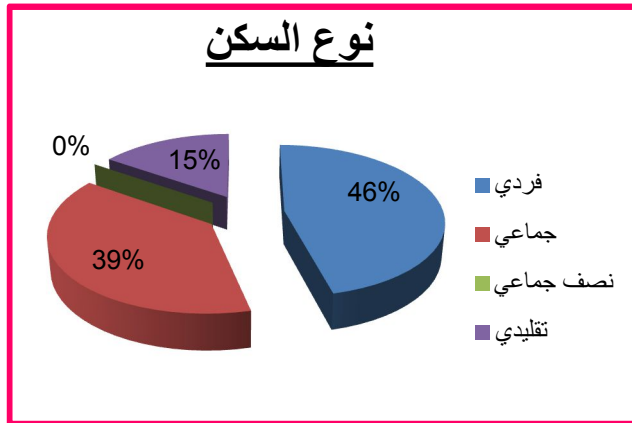


جدول رقم 28: نوع السكن.

التعيين	العدد	النسبة
فردى	12	60
جماعى	4	20
نصف جماعى	00	00
تقليدى	4	20
المجموع	20	100

حي 130 مسكن:

رسم بياني رقم 10: التوزيع النسبي لنوع السكن.



جدول رقم 29: نوع السكن.

التعيين	العدد	النسبة
فردى	12	46.15
جماعى	10	38.46
نصف جماعى	00	00
تقليدى	04	15.38
المجموع	26	100

تحليل:

بالنسبة لحي 100 مسكن:

إن نسب 60% كانوا يسكنون في سكنات فردية، ونسبة 20% يسكنون في سكنات جماعية، ونسبة 20% يسكنون في سكنات تقليدية، و في سكنات نصف جماعية النسبة منعدمة.

اما بالنسبة لحي 130 مسكن:

46.15 % كانوا يسكنون في سكنات فردية، ونسبة 38.46 % يسكنون في سكنات جماعية، ونسبة 15.38 % يسكنون في سكنات تقليدية، و في سكنات نصف جماعية النسبة منعدمة.

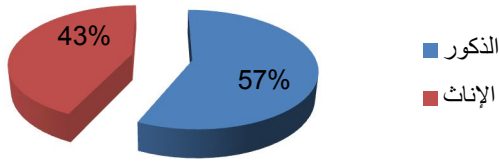
المقارنة: النسبة مرتفعة قليلا عند السكنات الفردية، وايضا هي مرتفعة عند السكنات الجماعية لحي 100 مسكن و النسبة متقاربة في السكنات التقليدية و هي بين 15 و 20 بالمئة، و منعدمة تماما عند السكنات النصف جماعية في كلتا الحيين و الاسباب ربما تكون في الاكتظاظ العائلي و التزايد الديموغرافي الذي ادى الى انقاص الضغط في السكنات و اللجوء الى سكن اخر.

السؤال الثالث: كم عدد أفراد العائلة ؟

حي 100 مسكن:

رسم بياني رقم 11: التوزيع النسبي للأفراد حسب الجنس.

أفراد العائلة حسب الجنس



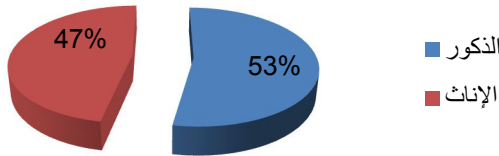
جدول رقم 30: أفراد العائلة حسب الجنس.

التعيين	العدد	النسبة
الذكور	80	57.14
الإناث	60	42.85
المجموع	140	100

حي 130 مسكن:

رسم بياني رقم 12: التوزيع النسبي للأفراد حسب الجنس.

أفراد العائلة حسب الجنس



جدول رقم 31: أفراد العائلة حسب الجنس.

التعيين	العدد	النسبة
الذكور	96	52.75
الإناث	86	47.25
المجموع	182	100

التحليل:

بالنسبة لحي 100 مسكن:

إن عدد أفراد مجموع وحدات العينة المدروسة يساوي 140 فرد بينما جاءت نسبة الذكور 57.14% ونسبة الإناث 42.85%.

بالنسبة لحي 130 مسكن:

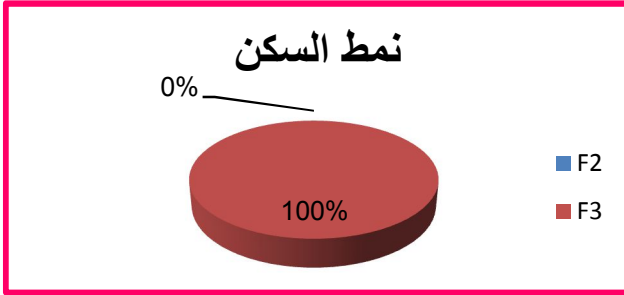
إن عدد أفراد مجموع وحدات العينة المدروسة يساوي 182 فرد بينما جاءت نسبة الذكور 52.75% ونسبة الإناث 47.25%.

المقارنة: في كلا الحيين حيث نسبة الإناث أقل من نسبة الذكور وهذه الأسباب غير متحكم فيها ، اما بالنسبة لعدد افراد العينة فان معامل شغل السكن (T.O.L) يساوي 7 وهو يناسب المعطيات الوطنية والمحلية (TOL = 6.7).

السؤال الرابع : ما هو نمط السكن؟

حي 100 مسكن:

رسم بياني رقم 13: التوزيع النسبي لنمط السكن.

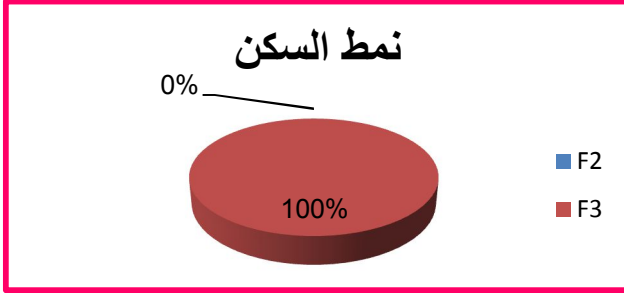


جدول رقم 32: نمط السكن.

التعيين	العدد	النسبة
F3	20	100
F2	/	/
المجموع	20	100

حي 130 مسكن:

رسم بياني رقم 14: التوزيع النسبي لنمط السكن.



جدول رقم 33: نمط السكن.

التعيين	العدد	النسبة
F3	26	100
F2	/	/
المجموع	26	100

التحليل:

بالنسبة لحي 100 مسكن:

إن كل السكان أي بنسبة 100% يعيشون في سكنات من نوع F3 وبهذا نقول كل العمارات من نوع F3.

اما بالنسبة لحي 130 مسكن:

إن كل السكان أي بنسبة 100% يعيشون في سكنات من نوع F3 وبهذا نقول كل العمارات من نوع F3.

المقارنة :

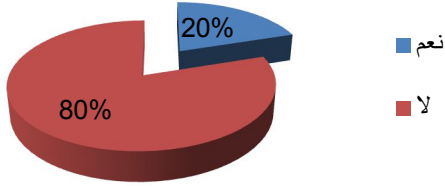
تطابق المعلومات في كلا الحيين والسبب كون النمط F3 هو الانسب تقريبا لعيش العائلات الصغيرة و المتوسطة و الاوفر ايضا من حيث الانجاز.

السؤال الخامس: حالة السكن؟

حي 100 مسكن:

رسم بياني رقم 15: حالة السكن.

حالة السكن



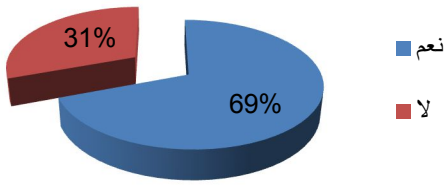
جدول رقم 34: حالة السكن.

التعيين	العدد	النسبة
إيجار	4	20
ملك	16	80
المجموع	20	100

حي 130 مسكن:

رسم بياني رقم 16: حالة السكن.

حالة السكن



جدول رقم 35: حالة السكن.

التعيين	العدد	النسبة
إيجار	18	69.23
ملك	08	30.78
المجموع	26	100

التحليل:

بالنسبة لحي 100 مسكن:

لدينا هنا نسبة المساكن التي للإجار هي 20% و 80% هي ملك .

اما بالنسبة لحي 130 مسكن:

لدينا هنا نسبة المساكن التي للإجار هي 69.23% و 30% هي ملك .

المقارنة :

الاجلبية في حي 100 مسكن هي ملك و الاجلبية في حي 130 هي اجار ،حي 100 مسكن هو الاقدم و أي

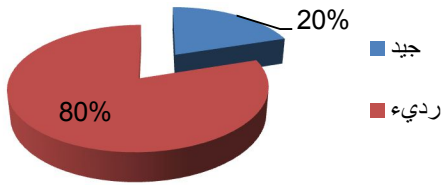
اجلبية الناس فيه هم قدام و لهذا امتلكوا ولان اسعار العقار كانت منخفضة انا ذاك السكنات و السكنات

الجديدة اغلبها اجار لغلاء المسكن .

المحور الثاني : أسئلة حول الإطار المبني (من السؤال 6 إلى 10).
السؤال السادس: ما رأيكم في التصميم الخارجي للعمارة التي تسكنها؟
حي 100 مسكن:

رسم بياني رقم 17: الرأي في التصميم الخارجي.

الرأي في التصميم الخارجي



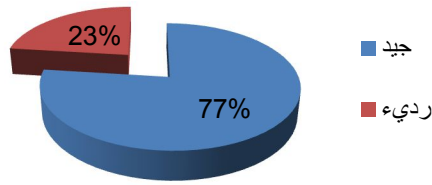
جدول رقم 36: الرأي في التصميم الخارجي.

التعيين	العدد	النسبة
جيد	04	20
رديء	16	80
المجموع	20	100

حي 130 مسكن:

رسم بياني رقم 18: الرأي في التصميم الخارجي.

الرأي في التصميم الخارجي



جدول رقم 37: الرأي في التصميم الخارجي.

التعيين	العدد	النسبة
جيد	20	76.92
رديء	06	23.07
المجموع	26	100

التحليل:

بالنسبة لحي 100 مسكن: ما يظهره المنحنى و الجدول ان نسبة السكان الذين اعتبروا ان السكنات جيدة هي نسبة ضئيلة وهي 20%، و نسبة 80% قالو ان حالة السكنات رديئة و غير جيدة.
 اما بالنسبة لحي 130 مسكن: نسبة السكان الذين اعتبروا ان السكنات جيدة هي نسبة كبيرة وهي 60%، و نسبة 40% قالو ان حالة السكنات رديئة و غير جيدة.

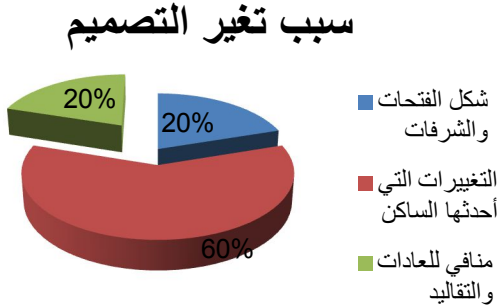
المقارنة :

السكنات في حي 130 مسكن هي الافضل حسب رأي السكان و الاسباب راجعة الي قدم المساكن لان المساكن الان تحظى بتصميم و تمويل احسن و انظم من السابق.

- إذا كان غير جيد فما هو السبب؟

حي 100 مسكن:

رسم بياني رقم 19: سبب تغير التصميم.

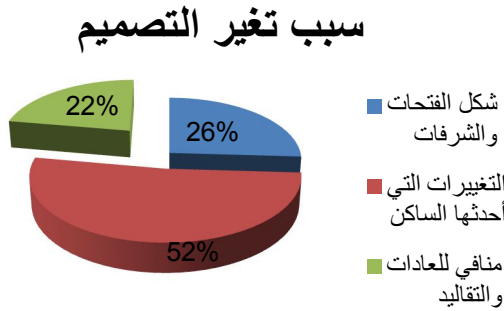


جدول رقم 38: سبب تغير التصميم.

التعيين	العدد	النسبة
شكل الفتحات والشرفات	4	20
التغييرات التي أحدثها الساكن	12	60
منافي للعادات والتقاليد	4	20
المجموع	20	100

حي 130 مسكن:

رسم بياني رقم 20: سبب تغير التصميم.



جدول رقم 39: سبب تغير التصميم.

التعيين	العدد	النسبة
شكل الفتحات والشرفات	14	25.93
التغييرات التي أحدثها الساكن	28	51.85
منافي للعادات والتقاليد	12	22.22
المجموع	54	100

التحليل:

بالنسبة لحي 100 مسكن: إن أكبر نسبة في سبب التغيير هي 60 % وتعلق بالتغييرات التي أحدثها الساكن، ونسبة 20% لشكل الفتحات و بنسبة 20% كان الجواب هو منافي للعادات.

أما بالنسبة لحي 130 مسكن: إن أكبر نسبة في سبب التغيير هي 51.85 % وتعلق بالتغييرات التي أحدثها الساكن، ونسبة 25.93% لشكل الفتحات و بنسبة 22.22% كان الجواب هو منافي للعادات.

المقارنة :

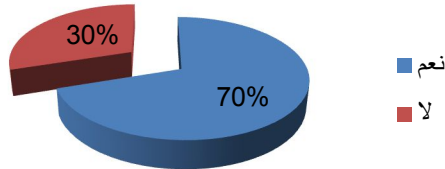
السبب الأساسي حسب السكان في تغير التصميم هو التغييرات التي أحدثها الساكن و ثم يأتي و بنسب ضعيفة شكل الفتحات و منافي للعادات والنسب متساوية في كلا الحيين ، و هذه التغييرات ربما راجعة إلى: الأمان والأمن، الحرية الشخصية في الملكية، طبيعة الساكن وثقافته.

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

حي 100 مسكن:

رسم بياني رقم 21: وجود مشاكل من حيث التصميم.

وجود مشاكل من حيث التصميم



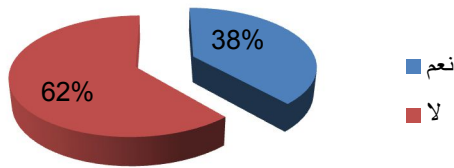
جدول رقم 40: وجود مشاكل من حيث التصميم.

التعيين	العدد	النسبة
نعم	70	70%
لا	30	30%
المجموع	100	

حي 130 مسكن:

رسم بياني رقم 22: وجود مشاكل من حيث التصميم.

وجود مشاكل من حيث التصميم



جدول رقم 41: وجود مشاكل من حيث التصميم.

التعيين	العدد	النسبة
نعم	38	38.46%
لا	62	61.54%
المجموع	100	

التحليل:

بالنسبة لحي 100 مسكن: إن نسبة 70% من سكان حي 100 مسكن يجدون مشكلة في تصميم الشقة

، وباقي السكان بنسبة 30% لا يجدون مشكلة في تصميم الشقة.

أما بالنسبة لحي 130 مسكن: إن نسبة 38.46% من سكان حي 130 مسكن يجدون مشكلة في تصميم

الشقة ، وباقي السكان بنسبة 61,54% لا يجدون مشكلة في تصميم الشقة.

المقارنة :

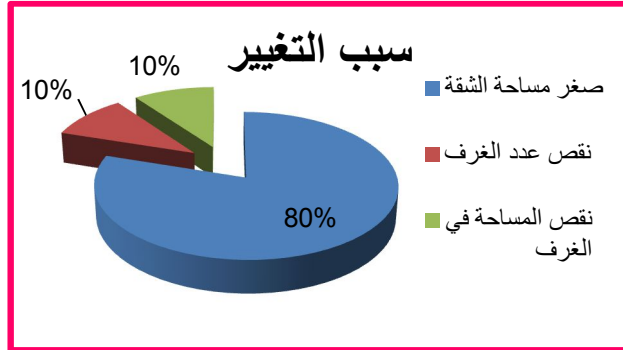
النسبة كبيرة في وجود مشكلة من حيث التصميم و هذا في الحيين معا وهذا راجع لضيق المسكن أو كبير

العائلة أو نقص عدد ومساحة الغرف أو تموضع الغرف في المسكن لم يعجبهم.

في حالة الإجابة بنعم ، هل ذلك راجع إلى:

حي 100 مسكن:

رسم بياني رقم 23: سبب التغيير.

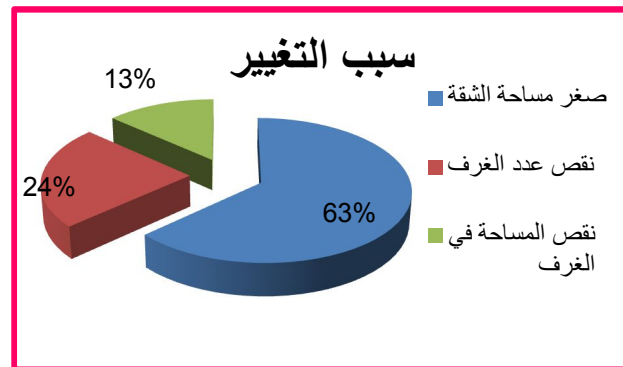


جدول رقم 42: سبب التغيير.

التعيين	العدد	النسبة
صغر مساحة الشقة	16	80
صغر مساحة الشرفات	2	10
التصميم الداخلي للشقة	2	10
المجموع	20	100

حي 130 مسكن:

رسم بياني رقم 24: سبب التغيير.



جدول رقم 43: سبب التغيير.

التعيين	العدد	النسبة
صغر مساحة الشقة	19	63.33
صغر مساحة الشرفات	7	23.33
التصميم الداخلي للشقة	4	13.33
المجموع	30	100

التحليل:

بالنسبة لحي 100 مسكن: إن نسبة أسباب التغيير تتوزع كالاتي: نسبة 80% بسبب صغر مساحة الشقة، ونسبة 10% السبب هو صغر مساحة الشرفات، ونسبة 10% بسبب التصميم الداخلي للشقة. اما بالنسبة لحي 130 مسكن: إن نسبة أسباب التغيير تتوزع كالاتي: 63.33% بسبب صغر مساحة الشقة، و 23.33% السبب هو صغر مساحة الشرفات، ونسبة 13.33% بسبب التصميم الداخلي للشقة .

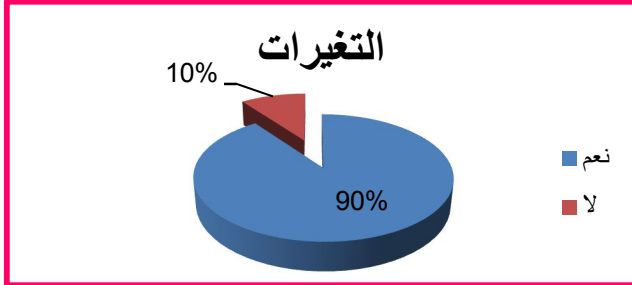
المقارنة :

النسب تقريبا متساوية في كل الاقتراحات للحيين معا و الاغلبية في النيب كانت لحي 100 مسكن دلالة على انه الحي الذي يعاني من مشاكل التصميم اكثر وهذه الأسباب راجعة إلى ثقافة الساكن وقناعاته واكتفاءه الذاتي.

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

حي 100 مسكن:

رسم بياني رقم 25: التغييرات في تصميم الشقة.

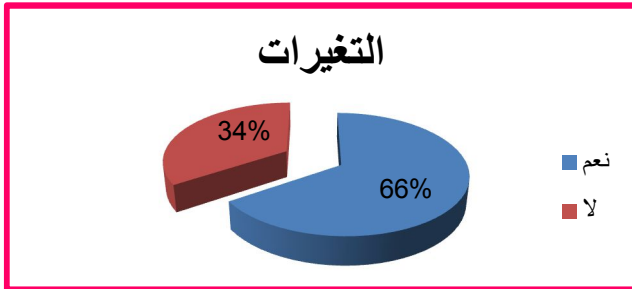


جدول رقم 44: التغييرات في تصميم الشقة.

التعيين	العدد	النسبة
نعم	18	90
لا	2	10
المجموع	20	100

حي 130 مسكن:

رسم بياني رقم 26: التغييرات في تصميم الشقة.



جدول رقم 45: التغييرات في تصميم الشقة.

التعيين	العدد	النسبة
نعم	17	65.38
لا	09	34.61
المجموع	26	100

التحليل:

بالنسبة لحي 100 مسكن:

إن نسبة 65% من السكان يريدون إجراء تغييرات لشققهم، ونسبة 34% لا يريدون التغيير.

أما بالنسبة لحي 130 مسكن:

إن نسبة 90% من السكان يريدون إجراء تغييرات لشققهم، ونسبة 10% لا يريدون التغيير.

المقارنة :

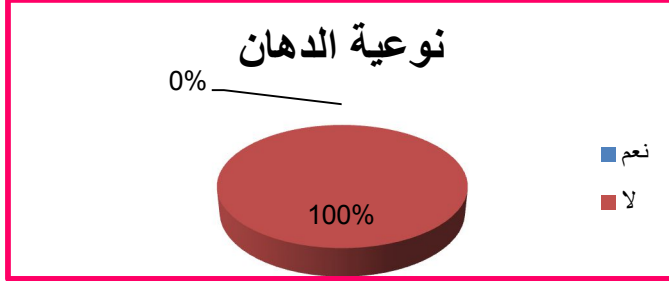
أغلبية السكان في كلا الحيين يريدون التغيير في التصميم لاسيما وهذا راجع دائما الى ضيق المسكن ،

كبر العائلة او التصميم غير جيد.

السؤال التاسع: هل الدهان بنوعية جيدة ؟

حي 100 مسكن:

رسم بياني رقم 27: التوزيع النسبي لنوعية الدهان.

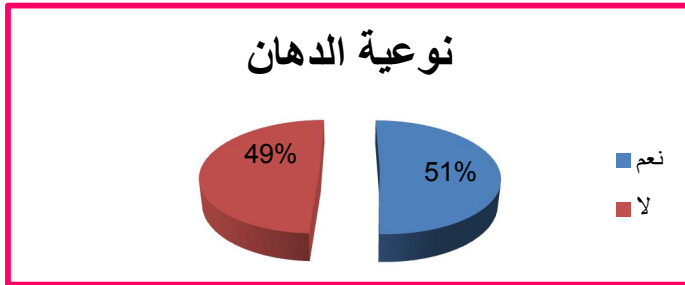


جدول رقم 46: نوعية الدهان.

التعيين	العدد	النسبة
نعم	00	00
لا	20	100
المجموع	20	100

حي 130 مسكن:

رسم بياني رقم 28: التوزيع النسبي لنوعية الدهان.



جدول رقم 47: نوعية الدهان.

التعيين	العدد	النسبة
نعم	14	53.84
لا	12	46.15
المجموع	26	100

التحليل:

بالنسبة لحي 100 مسكن: إن نسبة السكان الذي يقولون الدهان بنوعية جيدة هي 00% اي لا احد يعجبه الدهان ، وبقاى السكان بنسبة 100 % لا يعجبهم الدهان.

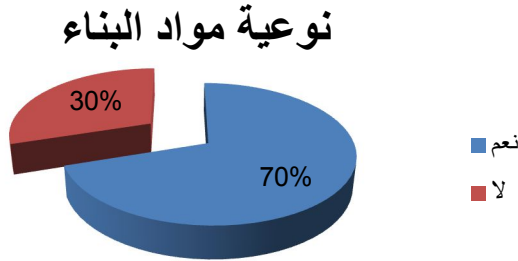
اما بالنسبة لحي 130 مسكن: إن نسبة السكان الذي يقولون الدهان بنوعية جيدة 53.84 % ، وبقاى السكان بنسبة 46.15 % لا يعجبهم الدهان.

المقارنة: النسب متطابقة في الحيين و لكل الاقتراحات دلالة على ان الدهان غير جيد وهذا حسب راي السكان و هذا راجع الى ذوق الساكن .

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

حي 100 مسكن:

رسم بياني رقم 29: التوزيع النسبي لنوعية مواد البناء.

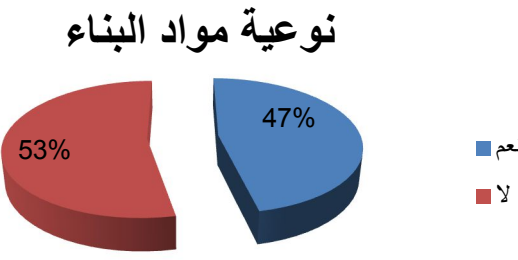


جدول رقم 48: نوعية مواد البناء.

التعيين	العدد	النسبة
نعم	14	70
لا	06	30
المجموع	20	100

حي 130 مسكن:

رسم بياني رقم 30: التوزيع النسبي لنوعية مواد البناء.



جدول رقم 49: نوعية مواد البناء.

التعيين	العدد	النسبة
نعم	12	46.15
لا	14	53.84
المجموع	26	100

التحليل:

بالنسبة لحي 100 مسكن: إن نسبة المستجوبون الذي يقولون مواد البناء سيئة 70 % ، وبقاى

المستجوبون الذي يقولون مواد البناء بحالة جيدة بنسبة 30 %.

اما بالنسبة لحي 130 مسكن: إن نسبة المستجوبون الذي يقولون مواد البناء سيئة 53.84 % ، وبقاى

المستجوبون الذي يقولون مواد البناء بحالة جيدة بنسبة 46.15 %.

المقارنة :

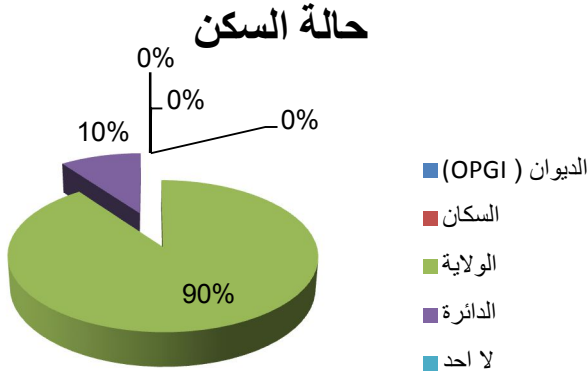
حسب المقارنة فان مواد البناء سيئة اكثر في حي 100 مسكن كون البنيات فيها اقدم من حي 100 مسكن .

المحور الثالث: اسئلة حول الاطار الغير مبني(من السؤال 6 إلى 10).

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

حي 100 مسكن:

رسم بياني رقم 31: المسؤول عن النظافة والصيانة.

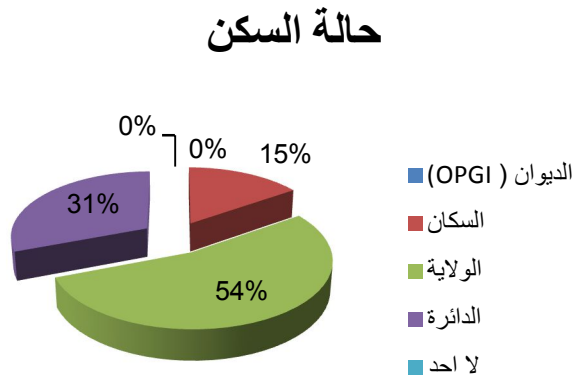


جدول رقم 50: المسؤول عن النظافة والصيانة.

التعيين	العدد	النسبة
الديوان (OPGI)	00	00
السكان	00	00
الولاية	18	90
الدائرة	02	10
لا أحد	00	00
المجموع	20	100

حي 130 مسكن:

رسم بياني رقم 32: المسؤول عن النظافة والصيانة.



جدول رقم 51: المسؤول عن النظافة والصيانة.

التعيين	العدد	النسبة
الديوان (OPGI)	00	00
السكان	04	15.38
الولاية	14	53.84
الدائرة	08	30.76
لا أحد	00	00
المجموع	26	100

التحليل:

بالنسبة لحي 100 مسكن: حسب المعطيات اعلاه فان المسؤول حسب راي السكان هو ذو اعلى نسبة و

هي 90% و هو الولاية، ثم الدائرة 10%، بينما كانت النسبة منعدمة في الديوان و السكان، لا احد.

اما بالنسبة لحي 130 مسكن: حسب المعطيات اعلاه فان المسؤول هو ذو اعلى نسبة و هي 53.84% و

هو الولاية، ثم الدائرة، ليأتي السكان في المرتبة الاخيرة، بينما كانت النسبة منعدمة في الديوان و لا احد.

المقارنة : اعلى نسبة كانت للولاية و هي بدرجة كبيرة في حي 100 مسكن و بنسبة ضئيلة كانت للدائرة و منعدمة عند الديوان في الحيين و منعدمة عند السكان في حي 100 مسكن لان هذا ليس عمل السكان.

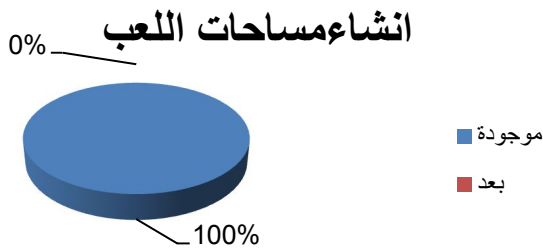
السؤال الثاني عشر: ما هي المؤسسات التي تتدخل دائما في الحي؟.....

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

مساحات اللعب:

حي 100 مسكن:

رسم بياني رقم 33: وقت انشاء مساحات اللعب.



جدول رقم 52: وقت انشاء مساحات اللعب.

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

حي 130 مسكن:

رسم بياني رقم 34: وقت انشاء مساحات اللعب.



جدول رقم 53: وقت انشاء مساحات اللعب.

التعيين	العدد	النسبة
قبل	16	69.34
بعد	10	30.66
المجموع	26	100

التحليل:

بالنسبة لحي 100 مسكن: إن نسبة المستجوبون الذي يقولون ان مساحات اللعب كانت موجودة هم 100 % ،اي مساحات اللعب موجودة مع السكنات.

اما بالنسبة لحي 130 مسكن: إن نسبة المستجوبون الذي يقولون ان مساحات اللعب كانت موجودة هم 69.34 % ،وباقي المستجوبون الذي يقولون عكس ذلك هم بنسبة 30.66 %.

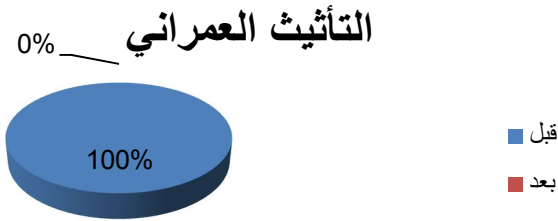
المقارنة :

مساحات اللعب كانت موجودة عند الاسكان في حي 100 مسكن بنما في حي 130 مسكن 10 % من السكان يقول انها لم تكن موجودة اما هذا صحيح او اما هؤلاء السكان ليسوا من الاولين في السكن.

ب-التأثير العمراني:

حي 100 مسكن:

رسم بياني رقم 35: وقت انشاء التأثير العمراني.

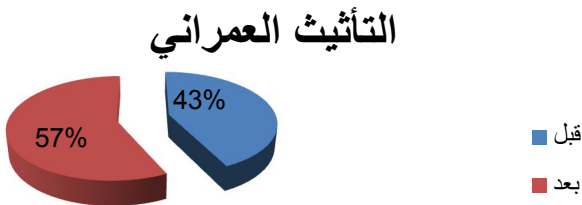


جدول رقم 54: وقت انشاء التأثير العمراني.

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

حي 130 مسكن:

رسم بياني رقم 36: وقت انشاء التأثير العمراني.



جدول رقم 55: وقت انشاء التأثير العمراني.

التعيين	العدد	النسبة
موجود	12	43.33
بعد	14	56.77
المجموع	26	100

التحليل:

بالنسبة لحي 100 مسكن: إن نسبة المستجوبون الذي يقولون ان التأثير العمراني كان موجود هم 100 % ، اي التأثير العمراني موجود مع السكنات.

اما بالنسبة لحي 130 مسكن: إن نسبة المستجوبون الذي يقولون ان التأثير العمراني كان موجود هم 43 % ، وباقي المستجوبون الذي يقولون عكس ذلك هم بنسبة 57%.

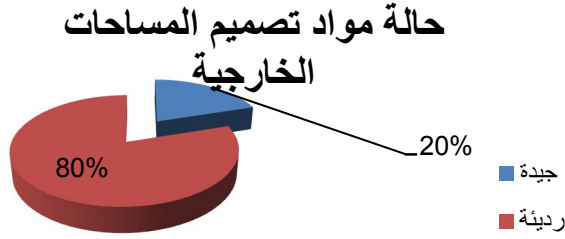
المقارنة :

التأثير العمراني كان موجودة عند الاسكان في حي 100 مسكن بنما في حي 130 مسكن 56 % من السكان يقول انه لم يكن موجود اما هذا صحيح او اما هؤلاء السكان ليسوا من الاولين في السكن.

السؤال الرابع عشر: حالة مواد تصميم المساحات الخارجية؟

حي 100 مسكن:

رسم بياني رقم 37: حالة مواد تصميم المساحات الخارجية.

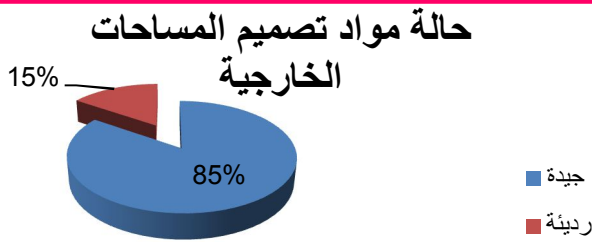


جدول رقم 56: حالة مواد تصميم المساحات الخارجية.

النسبة	العدد	التعيين
20	04	جيدة
80	16	رديئة
100	20	المجموع

حي 130 مسكن:

رسم بياني رقم 38: حالة مواد تصميم المساحات الخارجية.



جدول رقم 57: حالة مواد تصميم المساحات الخارجية.

النسبة	العدد	التعيين
84.61	22	جيدة
15.38	04	رديئة
100	26	المجموع

التحليل:

بالنسبة لحي 100 مسكن: إن نسبة المستجوبون الذي يقولون ان حالة مواد تصميم المساحات الخضراء

سيئة هم بنسبة 80 % ، وبقاى المستجوبون الذي يقولون مواد البناء بحالة جيدة بنسبة 20%.

اما بالنسبة لحي 130 مسكن: إن نسبة المستجوبون الذي يقولون ان حالة مواد تصميم المساحات الخضراء

سيئة هم بنسبة 15.38 % ، وبقاى المستجوبون الذي يقولون مواد البناء بحالة جيدة بنسبة 84.61%.

المقارنة :

حالة مواد تصميم المساحات الخضراء جيدة في حي 130 مسكنو رديئة في حي 100 مسكن هذا لان هذا

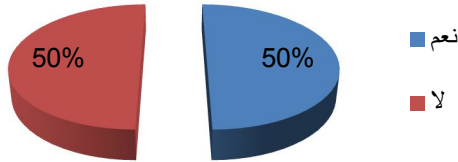
الاخير هو الاقدم .

السؤال الخامس عشر:

حي 100 مسكن:

رسم بياني رقم 39: هل الحي نظيف ام لا.

نظافة الحي



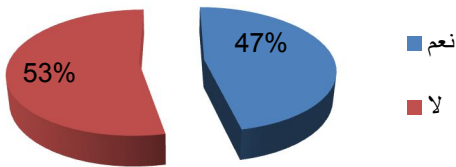
جدول 58: هل الحي نظيف ام لا.

التعيين	العدد	النسبة
نعم	10	50
لا	10	50
المجموع	20	100

حي 130 مسكن:

رسم بياني رقم 40: هل الحي نظيف ام لا.

نظافة الحي



جدول 59: هل الحي نظيف ام لا.

التعيين	العدد	النسبة
نعم	14	46.66
لا	16	53.34
المجموع	26	100

التحليل:

بالنسبة لحي 100 مسكن: إن نسبة المستجوبون الذي يقولون ان الحي نظيف هم بنسبة 50 %، وبقاى

المستجوبون الذي يقولون ان الحي غير نظيف هم بنسبة 50%.

اما بالنسبة لحي 130 مسكن: إن نسبة المستجوبون الذي يقولون ان الحي نظيف هم بنسبة 46.66 %

، وبقاى المستجوبون الذي يقولون ان الحي غير نظيف هم بنسبة 53.34%.

المقارنة :

تقريبا النسب نفسها في كلا الاقتراحين و لكلا الحيين و هي تقريبا 50% و هذا معناه ان كلا الحيين ليس

نظيفين المعنى الحقيق و هذا لعدة اسباب اما لعدم وجود التنظيف اللازم او ان السكان غير مراعين لنظافة

الحي.

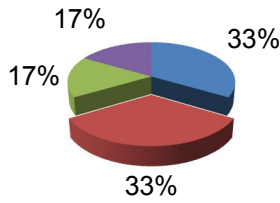
السؤال السادس عشر: ما هي العناصر المشوهة للحي؟

حي 100 مسكن:

رسم بياني رقم 41: العناصر المشوهة للحي.

العناصر المشوهة للحي

- انتشار الأوساخ
- انتشار الرائحة الكريهة
- عدم وجود أماكن لرمي النفايات
- عدم تهيئة المساحات الخارجية



جدول 60: العناصر المشوهة للحي.

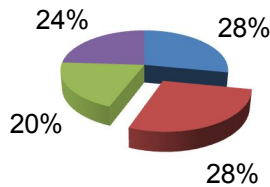
التعيين	العدد	النسبة
انتشار الأوساخ	12	30
انتشار الرائحة الكريهة	12	30
عدم تهيئة المساحات الخارجية	08	20
عدم وجود أماكن لرمي النفايات	08	20
المجموع	40	100

حي 130 مسكن:

رسم بياني رقم 42: العناصر المشوهة للحي.

العناصر المشوهة للحي

- انتشار الأوساخ
- انتشار الرائحة الكريهة
- عدم وجود أماكن لرمي النفايات
- عدم تهيئة المساحات الخارجية



جدول 61: العناصر المشوهة للحي.

التعيين	العدد	النسبة
انتشار الأوساخ	14	28
انتشار الرائحة الكريهة	14	28
عدم تهيئة المساحات الخارجية	10	20
عدم وجود أماكن لرمي النفايات	12	24
المجموع	50	100

التحليل:

بالنسبة لحي 100 مسكن: العناصر المشوهة للحي التي لها أكبر نسبة هي عدم وجود امكنة لرمي النفايات كانت نسبتها 30%، و انتشار الاوساخ ايضا كان من الاسباب الاولى و نسبتها 30%، و انتشار الرائحة ايضا كان من اسباب تشوه الحي كانت نسبتها 20% لتأتي عدم تهيئة المساحات الخارجية بنسبة 20%.

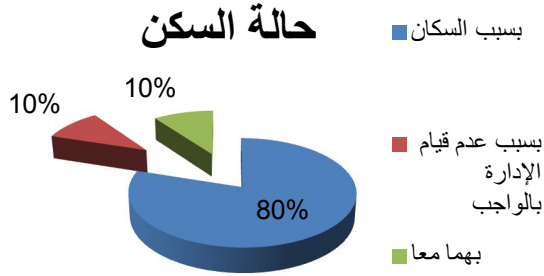
اما بالنسبة لحي 130 مسكن: العناصر المشوهة للحي و التي لها أكبر نسبة هي عدم وجود امكنة لرمي النفايات كانت نسبتها 28%، و انتشار الاوساخ ايضا نسبتها 28%، و انتشار الرائحة ايضا كان من اسباب تشوه الحي كانت نسبتها 20% لتأتي عدم تهيئة المساحات الخارجية بنسبة صغير وتقدر ب 24%.

المقارنة: الاسباب التي لها اكبر نسبة في تشويه الحيين هي عدم وجود امكنة لرمي النفايات و انتشار الاوساخ و النسبة ما بين 28 و30% و بنسبة حوالي 20% كانت لانتشار الرائحة و عدم تهيئة المساحات الخارجية هذا لنقص الرقابة و المواظبة من قبل المسؤولين.

السؤال السابع عشر: ما هي أسباب عدم نظافة الحي؟

حي 100 مسكن:

رسم بياني رقم 43: أسباب عدم نظافة الحي.

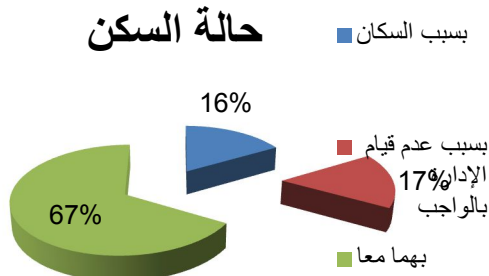


جدول رقم 62: أسباب عدم نظافة الحي.

التعيين	العدد	النسبة
بسبب السكان	24	80
بسبب عدم قيام الإدارة بالواجب	3	10
بهما معا	3	10
المجموع	30	100

حي 130 مسكن:

رسم بياني رقم 44: أسباب عدم نظافة الحي.



جدول رقم 63: أسباب عدم نظافة الحي.

التعيين	العدد	النسبة
بسبب السكان	10	16.66
بسبب عدم قيام الإدارة بالواجب	10	16.66
بهما معا	40	66.66
المجموع	60	100

التحليل:

بالنسبة لحي 100 مسكن: المتسبب في عدم نظافة الحي هو السكان حسب السكان و كانت نسبته هي

الكبيرة وهي 80% و عدم قيام الادارة بواجبها وبهما معا كانت نسبتهم بالتساوي 10% .

اما بالنسبة لحي 130 مسكن: المتسبب في عدم نظافة الحي هو السكان و عدم قيام الادارة بواجبها معا

فكانت نسبتها هي 66.66% و الباقي كان بالتساوي بين السكان و الادارة .

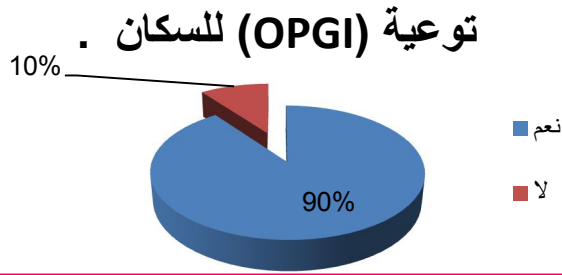
المقارنة : المتسبب الرئيسي في عدم نظافة الحي هم السكان و السبب هو عدم الوعي و الهمال و باقي

الاقتراحات بنسبة لا تفوق 10% .

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

حي 100 مسكن:

رسم بياني رقم 45: توعية الديوان للسكان.

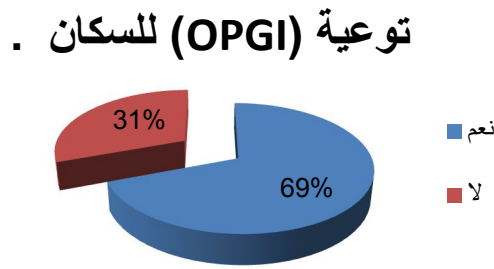


جدول 64: توعية (OPGI) للسكان .

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

حي 130 مسكن:

رسم بياني رقم 46: توعية الديوان للسكان.



جدول 65: توعية (OPGI) للسكان .

التعيين	العدد	النسبة
نعم	12	46.16
لا	14	53.84
المجموع	26	100

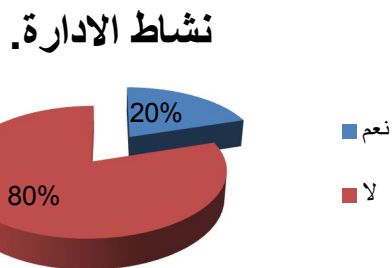
التحليل:

بالنسبة لحي 100 مسكن: 90% كانت اجابتهم لا اي الديوان لم يقم بالتوعية و نعم بنسبة 10%.
 اما بالنسبة لحي 130 مسكن: 53% كانت قالوا لم يقم الديوان بعملية توعية و الباقي كان لا بنسبة 46%.
 المقارنة: نسبة كبيرة من السكان في حي 100 مسكن من قال ان OPGI قام بالتوعية و في حي 130 مسكن اكثر من النصف من قال هذا معناه ان التوعية لا توجد او شبه معدومة من طرف OPGI.

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

حي 100 مسكن:

رسم بياني رقم 47: اكتفاء نشاط الادارة ام لا.



جدول 66: اكتفاء نشاط الادارة ام لا.

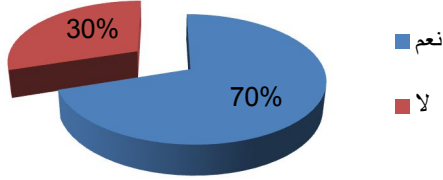
التعيين	العدد	النسبة
نعم	04	20
لا	16	80
المجموع	20	100

حي 130 مسكن:

رسم بياني رقم 48: اکتفاء نشاط الإدارة ام لا.

جدول رقم 67: اکتفاء نشاط الإدارة ام لا.

نشاط الإدارة.



التعيين	العدد	النسبة
نعم	08	30
لا	18	70
المجموع	26	100

التحليل:

بالنسبة لحي 100 مسكن: نشاط الإدارة غير كاف حسب النسبة فالإجابة بنعم 20%، و لا هي 80%.
 اما بالنسبة لحي 130 مسكن: نشاط الإدارة غير كاف حسب النسبة لان نسبة السكان الذين قالو لا 70%.
 المقارنة: نشاط الإدارة غير كاف في كلا الحيين و بنسب عالية و متقاربة لان عمليات التنظيف ليست يومية وليست كما يجب ان تكون و الاعتناء بالمساحات الخارجية منعدم.

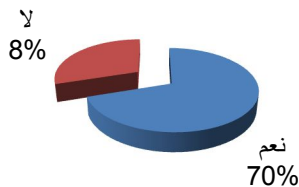
السؤال عشرون: برأيك، هل يجب تهيئة الحي؟

حي 100 مسكن:

رسم بياني رقم 49: التوزيع النسبي للرأي في تهيئة الحي.

جدول رقم 68: الرأي في تهيئة الحي.

الرأي في تهيئة الحي



التعيين	العدد	النسبة
نعم	14	70
لا	06	30
المجموع	20	100

حي 130 مسكن:

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

جدول رقم 69: الرأي في تهيئة الحي.

الرأي في تهيئة الحي



التعيين	العدد	النسبة
نعم	24	92.30
لا	02	7.70
المجموع	26	100

التحليل:

بالنسبة لحي 100 مسكن: إن نسبة المستجوبون الذي يقولون انه يجب تهيئة الحي هم 70 % ،وباقى المستجوبون الذي يقولون لا هم 30 %

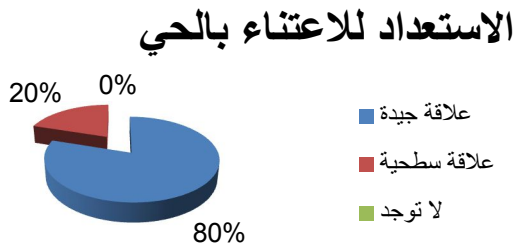
اما بالنسبة لحي 130 مسكن: إن نسبة المستجوبون الذي يقولون انه يجب تهيئة الحي هم 92 % ،وباقى المستجوبون الذي يقولون لا هم 08%.

المقارنة :اراء سكان حي 100 مسكن من اراء سكان حي 130 مسكن ولكن بنسبة اكبر بقليل أي كلا الحيين يريدون تهيئة الحي أي الحيان لا يحظيان بالتهيئة المطلوبة .

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

حي 100 مسكن:

رسم بياني رقم 51: الاستعداد للاعتناء بالحي.

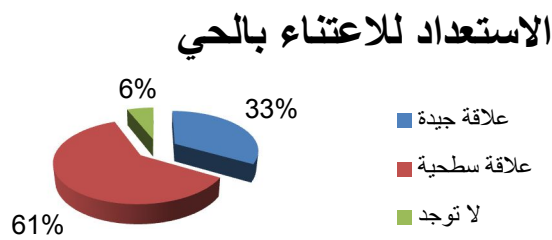


جدول رقم 70: الاستعداد للاعتناء بالحي.

النسبة	العدد	التعيين
80	16	نعم
20	04	لا
100	20	المجموع

حي 130 مسكن:

رسم بياني رقم 52: الاستعداد للاعتناء بالحي.



جدول رقم 71: الاستعداد للاعتناء بالحي.

النسبة	العدد	التعيين
61.53	16	نعم
38.46	10	لا
100	26	المجموع

التحليل:

بالنسبة لحي 100 مسكن: إن نسبة المستجوبون الذي يقولون نعم للاعتناء بالحي هم 61.53 % ،وباقى النسبة يقولون لا .

اما بالنسبة لحي 130 مسكن: إن نسبة المستجوبون الذي يقولون نعم للاعتناء بالحي هم 80 % ،وباقى المستجوبون الذي يقولون لا .

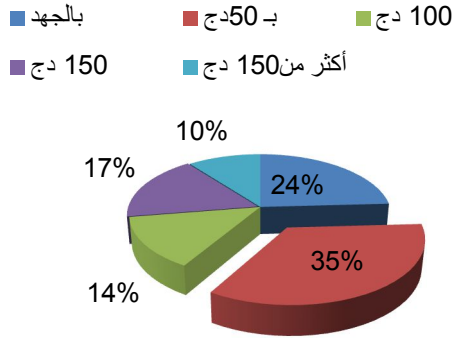
المقارنة :كلا الحيين تقول اكبر نسبة لهم نعم للاعتناء بالحي هذا من اجل تحسين صورة الحي .

السؤال الثاني وعشرون: ما هي مساهمتك الاعتناء بالحي؟

حي 100 مسكن:

رسم بياني رقم 53: مقدار مساهمة في الاعتناء بالحي.

مقدار مساهمة



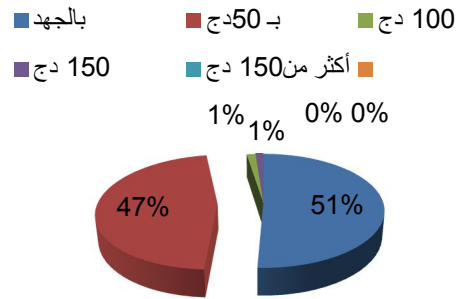
جدول رقم 72: مقدار مساهمة في الاعتناء.

التعيين	العدد	النسبة
بالجهد	7	24.13
بـ 50 دج	10	34.48
دج 100	4	13.79
دج 150	5	17.24
أكثر من 150 دج	3	10.34
المجموع	29	100

حي 130 مسكن:

رسم بياني رقم 54: مقدار مساهمة في الاعتناء بالحي.

مقدار مساهمة



جدول رقم 73: مقدار مساهمة في الاعتناء.

التعيين	العدد	النسبة
بالجهد	14	24.13
بـ 50 دج	20	34.48
دج 100	08	13.79
دج 150	10	17.24
أكثر من 150 دج	06	10.34
المجموع	58	100

التحليل:

بالنسبة لحي 100 مسكن: اكبر نسبة كانت المساهمة بـ 50 دج وهي 34.48% و اقل قيمة كانت المساهمة بأكثر من 150 دج و كانت نسبتها 10.34% و النسبة المتوسطة كانت بالمساهمة بـ 100 و 150 و اكثر من و بالجهد.

اما بالنسبة لحي 130 مسكن: اكبر نسبة كانت المساهمة بـ 100 دج وهي 30% و اقل قيمة كانت المساهمة بالجهد و نسبتها 7% ، النسبة المتوسطة كانت بالمساهمة بـ 50 و 150 و اكثر من 15 دج.

المقارنة: السكان مستعدون لكل الاقتراحات وفي كلا الحيين لانهم يريدون تحسين الحي.

المحور الرابع: من أجل تأكد من الفرضية المتعلقة بالتغيرات على المسكن.

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

حي100مسكن:

رسم بياني رقم55: معرفة المسكن مناسب.

معرفة المسكن المناسب



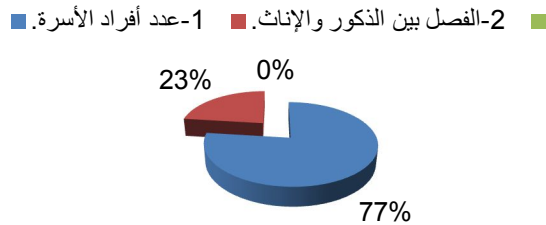
جدول رقم74: معرفة المسكن مناسب.

التعيين	العدد	النسبة
عدد أفراد الأسرة	04	20
الذكور والإناث	14	70
-لاستقبال الضيوف	02	10
المجموع	20	100

حي130 مسكن:

رسم بياني رقم56: معرفة المسكن مناسب.

معرفة المسكن المناسب



جدول رقم75: معرفة المسكن مناسب.

التعيين	العدد	النسبة
عدد أفراد الأسرة	20	76.92
الذكور والإناث	06	23.07
-لاستقبال الضيوف	00	00
المجموع	26	100

التحليل:

بالنسبة لحي100 مسكن: إن نسبة المستجوبون الذي يقولون ان المسكن مناسب لعدد افراد العائلة هي 20 % ،وباقى المستجوبون الذي يقولون انه مناسب للفصل بين الاناث و الذكور بنسبة70 % و النسبة بالنسبة للاستقبال الضيوف هي 10%..

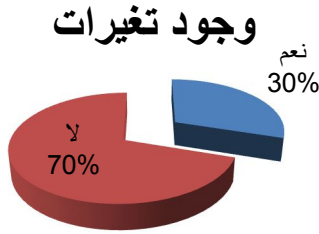
اما بالنسبة لحي130مسكن: إن نسبة المستجوبون الذي يقولون ان المسكن مناسب لعدد افراد العائلة هي 76.92 % ،وباقى المستجوبون الذي يقولون انه مناسب للفصل بين الاناث و الذكور بنسبة23.07 % و النسبة معدومة للاستقبال الضيوف .

المقارنة: حي 100 مسكن مساكنه تتسع للفصل بين الذكور و الاناث و حي 130 مسكن هو مناسب لعدد افراد العائلة و كلا الحيين ليسوا مناسبين لاستقبال الضيوف و اقامة الولايم لضيق المساكن .

السؤال الرابع و العشرون: هل قمت بتغيير على مستوى مسكنك؟

حي 100 مسكن:

رسم بياني رقم 57: وجود تغيرات ام لا.

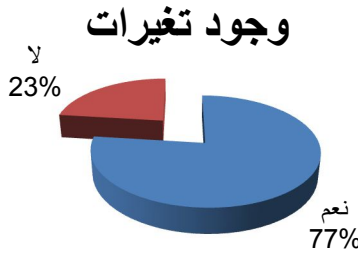


جدول رقم 76: وجود تغيرات ام لا.

التعيين	العدد	النسبة
نعم	06	30
لا	14	70
المجموع	20	100

حي 130 مسكن:

رسم بياني رقم 58: وجود تغيرات ام لا.



جدول رقم 77: وجود تغيرات ام لا.

التعيين	العدد	النسبة
نعم	20	76.92
لا	06	23.07
المجموع	26	100

التحليل:

بالنسبة لحي 100 مسكن: إن نسبة المستجوبون الذي يقولون انهم اجروا تغيير على مستوى المسكن هم

بنسبة 30 %، وباقي المستجوبون لم يجروا تغيرات على المسكن وتقدر نسبتهم ب70 %.

اما بالنسبة لحي 130 مسكن: إن نسبة المستجوبون الذي يقولون انهم اجروا تغيير على مستوى المسكن

هم بنسبة 76.92 %، وباقي المستجوبون لم يجروا تغيرات على المسكن وتقدر نسبتهم ب23.07 %.

المقارنة :

اغلبية سكان حي 100 مسكن قاموا بالتغيير على مستوى المساكن اما حي 130 مسكن فقليلون هم من

اجروا التغيرات و هذا دال على ان حي 130 مسكن افضل من حي 100 من حيث التصميم.

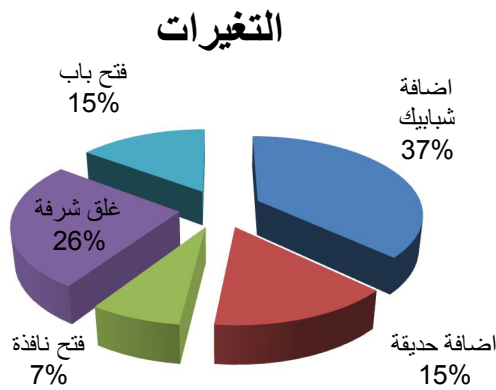
-إذا كانت الإجابة نعم حدد الحالة:

حي 100 مسكن:

جدول رقم 78: التغييرات في المسكن.

التعيين	العدد	النسبة
إضافة شبابيك	12	31.57
إضافة حديقة.	04	10.52
فتح نافذة.	08	21.05
غلق شرفة	10	26.31
فتح باب.	04	10.52
المجموع.	38	100

رسم بياني رقم 59: التغييرات في المسكن.

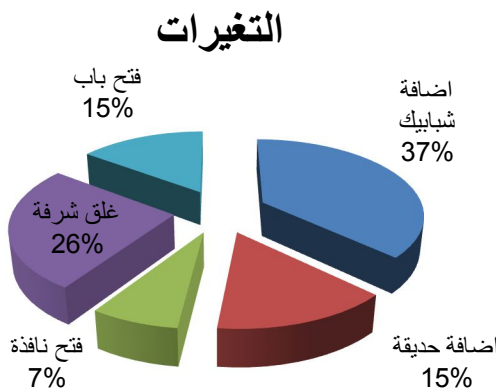


حي 130 مسكن:

جدول رقم 79: التغييرات في المسكن.

التعيين	العدد	النسبة
إضافة شبابيك	20	37.03
إضافة حديقة.	08	14.81
فتح نافذة.	04	7.40
غلق شرفة	14	25.92
فتح باب.	08	14.81
المجموع.	54	100

رسم بياني رقم 60: التغييرات في المسكن.



التحليل:

بالنسبة لحي 100 مسكن: إن نسبة المستجوبون الذين أضافوا شبابيك هي 31.57 %، و الذين اضافوا حديقة هي 10.52 %، و الذين فتحو نافذة نسبتهم 21.05 %، اضافة شرفة بنسوة 26.31% وباقى المستجوبون قاموا بفتح باب و نسبتهم 10.52 % .

اما بالنسبة لحي 130 مسكن: إن نسبة المستجوبون الذين أضافوا شبابيك هي 37.03 %، و الذين اضافوا حديقة هي 14.81 %، و الذين فتحو نافذة نسبتهم 7.4 %، اضافة شرفة بنسوة 25.92% وباقى المستجوبون قاموا بفتح باب و نسبتهم 14.81 % .

المقارنة : كلا الحيين قاموا بتغييرات على مستوى مساكنهم و اعلى نسبة في كلا الحيين كانت في إضافة الشبابيك ونسب التغييرات الاخرى كانت ضعيفة في كلا الحيين و كل هذه التغييرات اما لأسباب اجتماعية او امنية او لربح مساحات اكبر .

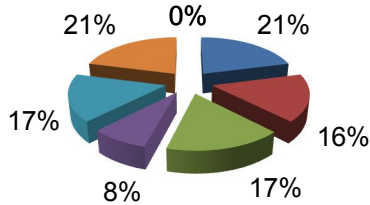
السؤال الخامس و العشرون : لماذا قمت بالتغيير ؟

حي 100 مسكن:

رسم بياني رقم 61: سبب قيام بالتغيير.

المبيعات

- ضيق المسكن
- نقص عدد الغرف
- نقص المساحة في الغرف
- وجود شرفات غير مستعملة
- الحرمة
- الأمان والأمن
- استغلال الفضاء الخارجي للمسكن



جدول رقم 80: سبب قيام بالتغيير.

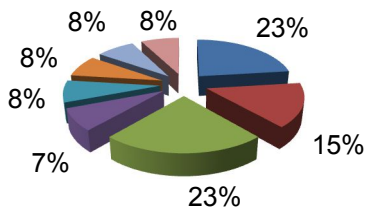
التعيين	العدد	النسبة
ضيق المسكن	8	26.66
نقص عدد الغرف	4	21.05
نقص المساحة في الغرف	4	21.05
وجود شرفات غير مستعملة	2	10.52
الحرمة	4	21.05
الأمان والأمن	8	26.66
استغلال الفضاء الخارجي للمسكن	0	00
تموضع الغرف في المسكن	00	00
المجموع	30	100

حي 130 مسكن:

رسم بياني رقم 62: سبب القيام بالتغيير.

المبيعات

- ضيق المسكن
- نقص عدد الغرف
- نقص المساحة في الغرف
- وجود شرفات غير مستعملة
- الحرمة
- الأمان والأمن
- استغلال الفضاء الخارجي للمسكن



جدول رقم 81: سبب القيام بالتغيير.

التعيين	العدد	النسبة
ضيق المسكن	09	23.07
نقص عدد الغرف	06	15.38
نقص المساحة في الغرف	09	23.07
وجود شرفات غير مستعملة	03	7.69
الحرمة	03	7.69
الأمان والأمن	03	7.69
استغلال الفضاء الخارجي للمسكن	03	7.69
تموضع الغرف في المسكن	03	7.69
المجموع	36	100

التحليل:

بالنسبة لحي 100 مسكن: إن نسبة المستجوبون الذي قاموا بالتغييرات يقولون ان السبب في التغيير هو ضيق المسكن، الامن و الامان حيث كانت لديهم نفس النسبة وهي 26.66% و باقي الاقتراحات كاتن لديهم نفس النسبة و هي 21.05% .

اما بالنسبة لحي 130 مسكن: إن نسبة المستجوبون الذي قاموا بالتغييرات يقولون ان السبب في التغيير هو ضيق المسكن، نقص المساحة في الغرف حيث كانت لديهم نفس النسبة وهي 23.07% و باقي الاقتراحات كاتن لديهم نفس النسبة و هي نسبة ضعيفة تقدر ب 7.69%.

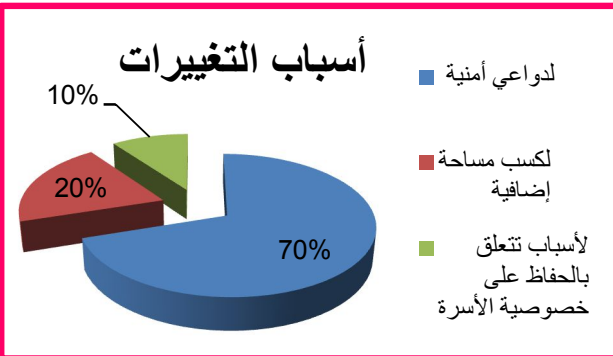
المقارنة :

النسب في الحيين و لكل الاقتراحات هي متقاربة و بنسب منخفضة أي الاسباب كثيرة و مختلفة تعود لعقلية العائلات و الحالة الاجتماعية لكل عائلة.

السؤال السادس و العشرون: ما تمثل الشرفة بالنسبة إليك؟

حي 100 مسكن:

رسم بياني رقم 63: تمثيل الشرفة بالنسبة إلى السكان.

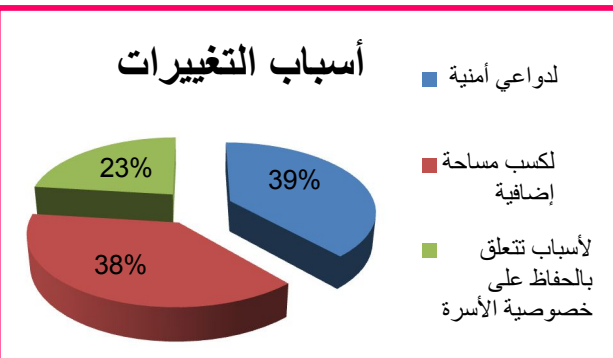


جدول رقم 82: تمثيل الشرفة بالنسبة إلى السكان.

التعيين	العدد	النسبة
مكان لوضع تجهيزات	14	70
مكان لتوسيع المطبخ	04	20
مكان لوضع الأغراض القديمة	02	10
المجموع	20	100

حي 130 مسكن:

رسم بياني رقم 64: تمثيل الشرفة بالنسبة إلى السكان.



جدول رقم 83: تمثيل الشرفة بالنسبة إلى السكان.

التعيين	العدد	النسبة
مكان لوضع تجهيزات	10	38.46
مكان لتوسيع المطبخ	10	38.46
مكان لوضع الأغراض القديمة	06	23.07
المجموع	26	100

التحليل:

بالنسبة لحي 100 مسكن: إن نسبة المستجوبون الذين تمثل لهم الشرفة مكان لوضع الاجهزة هي 70% و مكان لتوسيع المطبخ هي 20 % ، و الذين تمثل لهم الشرفة مكان لوضع الاغراض نسبتهم هي 10%.

اما بالنسبة لحي 130 مسكن: إن نسبة المستجوبون الذين تمثل لهم الشرفة مكان لوضع الاجهزة و مكان لتوسيع المطبخ هي نسبة 38.46 % وهي نفس النسبة لكننا الاقتراحين ، و الذين تمثل لهم الشرفة مكان لوضع الاغراض نسبتهم هي 23.07%.

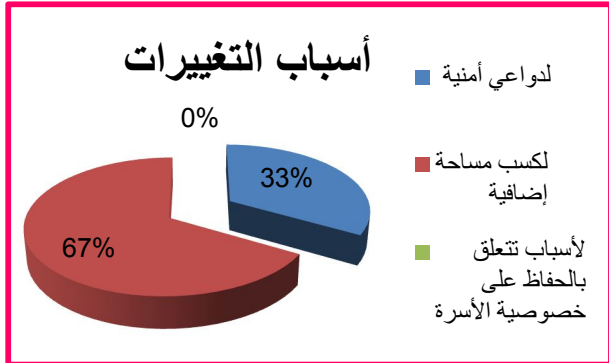
المقارنة :

حي 100 مسكن اغلب سكانه يستعملون الشرفة لوضع الاجهزة في حين يستعملها سكان حي 130 مسكن لوضع الأجهزة و توسيع المطبخ و السبب دائما راجع الى ضيق المسكن.

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

حي 100 مسكن:

رسم بياني رقم 65: التوزيع النسبي لأسباب التغييرات.

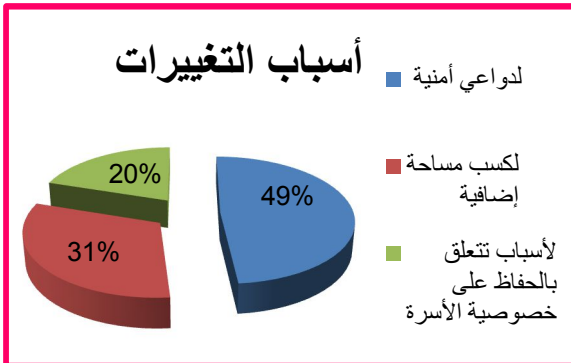


جدول رقم 84: أسباب التغييرات.

التعيين	العدد	النسبة
لدواعي أمنية	5	33.33
لكسب مساحة إضافية	10	66.66
لأسباب تتعلق بخصوصية الأسرة	00	00
المجموع	15	100

حي 130 مسكن:

رسم بياني رقم 66: التوزيع النسبي لأسباب التغييرات.



جدول رقم 85: أسباب التغييرات.

التعيين	العدد	النسبة
لدواعي أمنية	34	48.57
لكسب مساحة إضافية	22	31.42
لأسباب تتعلق بخصوصية الأسرة	14	20
المجموع	70	100

التحليل:

بالنسبة لحي 100 مسكن: إن نسبة غلق الشرفات التي لديها أكبر نسبة و هي 66.66 % لكسب مساحة إضافية ،ونسبة 33.33 % لدواعي أمنية ،والنسبة منعدمة لأسباب تتعلق بالحفاظ على خصوصية الأسرة وهذا راجع لما يساعد الساكن وطريقة معيشتة.

اما بالنسبة لحي 130 مسكن: إن نسبة غلق الشرفات أكبر هي 48.57 % لدواعي أمنية ،ونسبة 31.42 % لكسب مساحة إضافية ،ونسبة 20% لأسباب تتعلق بالحفاظ على خصوصية الأسرة وهذا راجع لما يساعد الساكن وطريقة معيشتة.

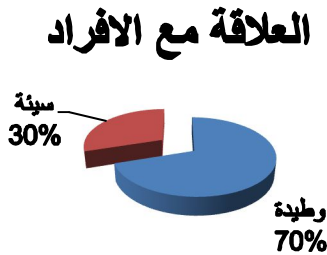
المقارنة: كلا الحيين أكبر نسبة لهم كانت لكسب المساحة و بنسبة منخفضة لدواعي امنية بينما منعدمة في خصوصية الاسرة عند حي 100 مسكن و لأسباب تختلف لأسباب ربما اجتماعية او دينية.

المحور الخامس: من أجل تأكد من الفرضية المتعلقة بالسلوكيات.

السؤال الثامن وعشرون: كيف هي العلاقة بين أفراد أسرته؟

حي 100 مسكن:

رسم بياني رقم 67:نسبة العلاقة مع أفراد الأسرة.

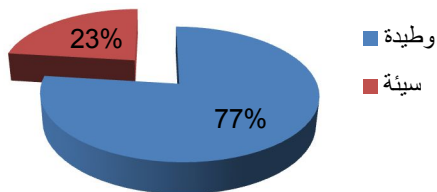


جدول رقم 86: العلاقة مع أفراد الأسرة.

التعيين	العدد	النسبة
وطيدة	14	70
سيئة	06	30
المجموع	20	100

حي 130 مسكن:

رسم بياني رقم 68:نسبة العلاقة مع أفراد



جدول رقم 87: العلاقة مع أفراد الأسرة.

التعيين	العدد	النسبة
وطيدة	20	76.92
سيئة	06	23.07
المجموع	26	100

التحليل:

بالنسبة لحي 100 مسكن: إن أغلب المستجوبين علاقتهم وطيدة مع أفراد أسرتهم بنسبة 70 % ، ونسبة 30% علاقتهم سيئة مع أفراد أسرتهم .

اما بالنسبة لحي 130 مسكن: إن أغلب المستجوبين علاقتهم وطيدة مع أفراد أسرتهم بنسبة 76.92 % ، ونسبة 23.07 % علاقتهم سيئة مع أفراد أسرتهم ،

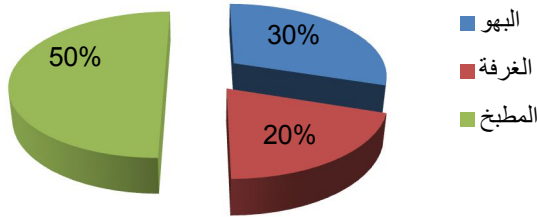
المقارنة :

شبه تطابق في النسب لكل الاقتراحات و لكلا الحيين حيث كانت النسبة كبيرة في العلاقة الجيدة مع الاسرة و افرادها و هذا يدل على المشاكل في الحي و التفاهم العام.

السؤال التاسع وعشرون: أين تأكلون ؟

حي 100 مسكن:

رسم بياني رقم 69: التوزيع النسبي لمكان الأكل.

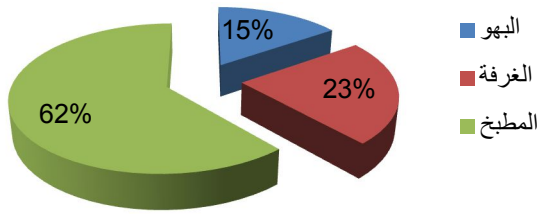


جدول رقم 88: مكان الأكل.

التعيين	العدد	النسبة
البهو	3	30
الغرفة	2	20
المطبخ	5	50
المجموع	10	100

حي 130 مسكن:

رسم بياني رقم 70: التوزيع النسبي لمكان الأكل.



جدول رقم 89: مكان الأكل.

التعيين	العدد	النسبة
البهو	04	15.38
الغرفة	06	23.07
المطبخ	16	61.53
المجموع	26	100

التحليل:

بالنسبة لحي 100 مسكن: إن أغلب السكان يأكلون بنسبة 50 % يأكلون في المطبخ ، ونسبة 20 % يأكلون في الغرفة ، و 30 % يأكلون في البهو .

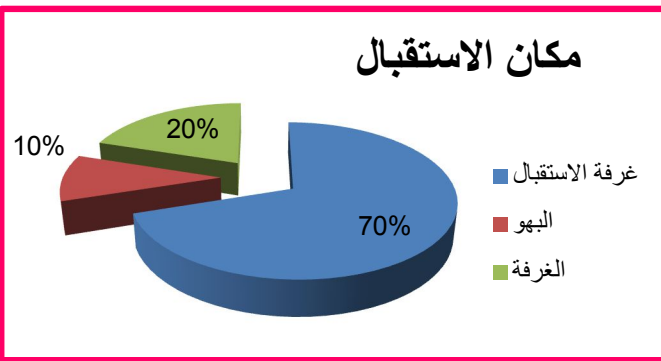
اما بالنسبة لحي130مسكن: إن أغلب السكان يأكلون بنسبة 61.53 % يأكلون في المطبخ هذا راجع ،ونسبة 23.07 % يأكلون في الغرفة ،و 15.38 % يأكلون في البهو.
المقارنة :

اغلب سكان حي 100 و 130 مسكن ياكلون في المطبخ في حين النسب الاخرى مختلفة و هذا راجع لصغر حجم الأسرة او لكبر الأسرة او راجع لصغر المطبخ.

السؤال ثلاثون: أين تستقبلون الضيوف ؟
حي100مسكن:

رسم بياني رقم71:التوزيع النسبي لمكان استقبال الضيوف.

جدول رقم 90:مكان استقبال الضيوف.

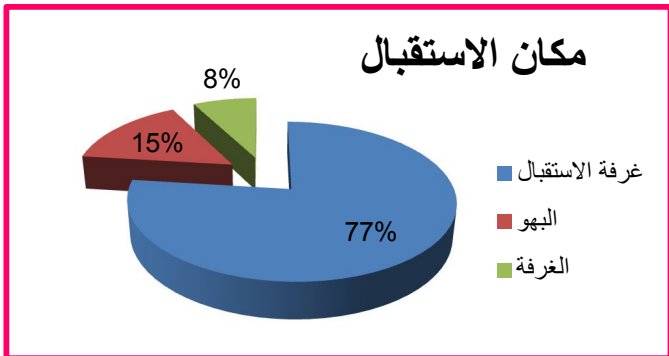


التعيين	العدد	النسبة
غرفة الاستقبال	14	70
البهو	02	10
الغرفة	04	20
المجموع	20	100

حي130 مسكن:

رسم بياني رقم 72:التوزيع النسبي لاستقبال الضيوف.

جدول رقم 91:مكان استقبال الضيوف.



التعيين	العدد	النسبة
غرفة الاستقبال	20	76.92
البهو	04	15.38
الغرفة	02	7.69
المجموع	26	100

التحليل:

بالنسبة لحي100 مسكن:

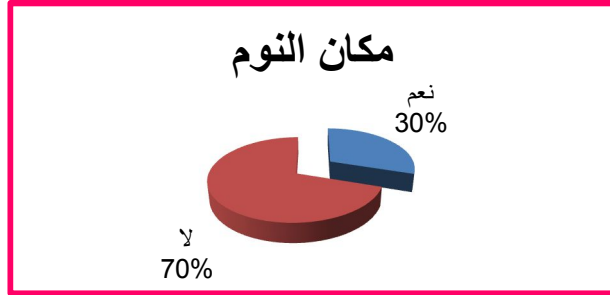
إن أغلب السكان أي بنسبة 70 % يستقبلون الضيوف في غرفة الاستقبال ،ونسبة20% يستقبلون الضيوف في الغرفة ،ونسبة 10 % يستقبلون الضيوف في البهو.

اما بالنسبة لحي130مسكن: إن أغلب السكان أي بنسبة 76.92 % يستقبلون الضيوف في غرفة الاستقبال ،ونسبة7.69 % يستقبلون الضيوف في ، 15.38 % يستقبلون الضيوف في البهو.

المقارنة : اغلب سكان الحيين معا يستقبلون الضيوف في غرفة الاستقبال الباقي بنسب مختلفة و ضعيفة لكلا الحيين و هذه التغيرات تدل على عدم تغيير غرفة الاستقبال لشيء آخر اما بالنسبة لاستقبال الضيوف في الغرف هذا راجع لتغيير غرفة الاستقبال إلى غرفة.

السؤال واحد و ثلاثون: هل تنامون في غرفة واحدة أو لكل واحد غرفة خاصة به ؟
حي 100 مسكن:

رسم بياني رقم 73: مكان النوم غرفة ام اكثر.

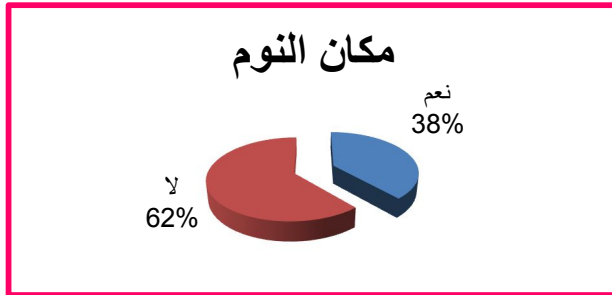


جدول رقم 92: مكان النوم غرفة ام اكثر.

التعيين	العدد	النسبة
نعم	06	30
لا	14	70
المجموع	20	100

حي 130 مسكن:

رسم بياني رقم 74: مكان النوم غرفة ام اكثر.



جدول رقم 93: مكان النوم غرفة ام اكثر.

التعيين	العدد	النسبة
نعم	10	38.46
لا	16	61.53
المجموع	26	100

التحليل:

بالنسبة لحي 100 مسكن: إن أغلب السكان أي نسبة 70 % لا ينامون في غرفة واحدة، وباقي السكان أي بنسبة 30 % ينامون في غرفة واحدة.

اما بالنسبة لحي 130 مسكن: إن أغلب السكان أي نسبة 61.53 % لا ينامون في غرفة واحدة، وباقي السكان أي بنسبة 38.46 % ينامون في غرفة واحدة.

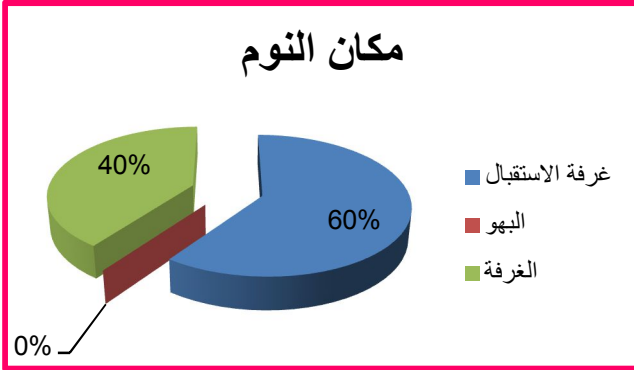
المقارنة :

تقارب في النسب في كلا الاقتراحين لحيين معا حيث اكبر نسبة لا ينامون في غرفة واحدة وهذا يدل على الفصل بين الذكور و الاناث باقي النسبة المتبقية للسكان الذين ينامون في غرفة واحدة وهذا يرجع الى كبر حجم العائلة.

السؤال اثنان وثلاثون: أين تنامون؟

حي 100 مسكن:

رسم بياني رقم 75: التوزيع النسبي لمكان النوم.

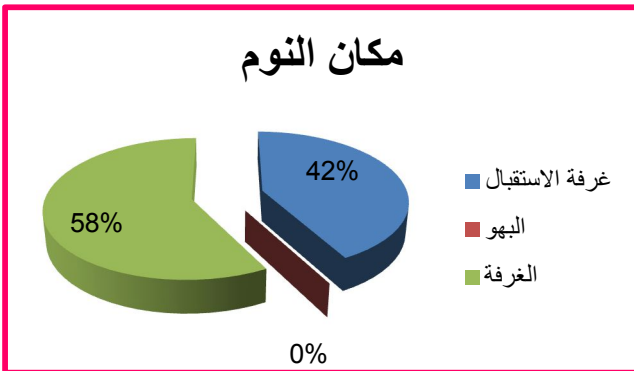


جدول رقم 94: مكان النوم.

التعيين	العدد	النسبة
غرفة الاستقبال	6	60
البيهو	/	/
الغرفة	4	40
المجموع	19	100

حي 130 مسكن:

رسم بياني رقم 76: التوزيع النسبي لمكان النوم.



جدول رقم 95: مكان النوم.

التعيين	العدد	النسبة
غرفة الاستقبال	16	42.10
البيهو	/	/
الغرفة	22	57.89
المجموع	38	100

التحليل:

بالنسبة لحي 100 مسكن: إن نسبة السكان الذي ينامون في الغرفة 60 %، ونسبة 40 % ينامون في

غرفة الاستقبال، أما نسبة الذين ينامون في البيهو فهي منعدمة.

أما بالنسبة لحي 130 مسكن: إن نسبة السكان الذي ينامون في الغرفة 57.89 %، ونسبة 42.10 %

ينامون في غرفة الاستقبال، أما نسبة الذين ينامون في البيهو فهي منعدمة.

المقارنة:

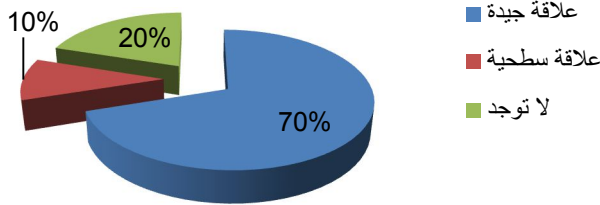
شبه تطابق في النسب لكل الاقتراحين للحيين معا و النسبة الكبيرة كانت في ال60 بالمئة واقتراح السكان

الذين ينامون في الغرفة.

السؤال ثلاثة وثلاثون: ما نوع العلاقة مع جيرانك؟

حي 100 مسكن:

رسم بياني رقم 77: علاقة السكان مع الجيران.

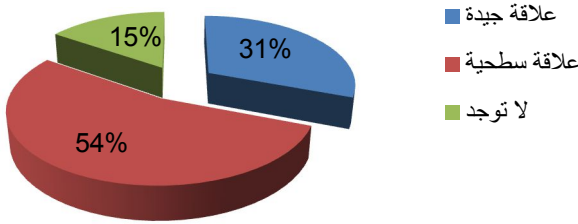


جدول رقم 96: علاقة السكان مع الجيران.

التعيين	العدد	النسبة
علاقة جيدة	14	70
علاقة سطحية	02	10
لا توجد	04	20
المجموع	20	100

حي 130 مسكن:

رسم بياني رقم 78: علاقة السكان مع الجيران.



جدول رقم 97: علاقة السكان مع الجيران.

التعيين	العدد	النسبة
علاقة جيدة	08	30.76
علاقة سطحية	14	53.84
لا توجد	04	15.38
المجموع	26	100

التحليل:

بالنسبة لحي 100 مسكن: إن نسبة 10 % من سكان لهم علاقة سطحية مع جيرانهم، ونسبة 70 % من

سكان لهم علاقة جيدة مع جيرانهم، ونسبة 20% ليس لهم علاقات مع جيرانهم.

اما بالنسبة لحي 130 مسكن: إن نسبة 53.8 % من سكان لهم علاقة سطحية مع جيرانهم، ونسبة 30.76

% من سكان علاقتهم ليست جيدة مع جيرانهم، و15.38% ليس لهم علاقات مع جيرانهم.

المقارنة :

سكان حي 100 مسكن اجتماعيين اكثر في ما بينهم لان اكبر نسبة وهي 70% كانت للعلاقة الجيدة مع

الجيران في حين كانت النسبة 30% في حي 130 مسكن اي نقص الاجتماعية عندهم في حين كانت النسبة

الكبيرة للعلاقة السطحية هي 53% لسكان حي 130 مسكن و بنسبة قليلة لكلا الحين كانت للسكان الذين

ليس لهم علاقة مع الجيران وهي ما بين 15 و20%.

السؤال الرابع وثلاثون: هل تعتبرون جيرانك عائلة موسعة؟

حي 100 مسكن:

رسم بياني رقم 79: العلاقات مع الجيران.

العلاقة مع الجيران

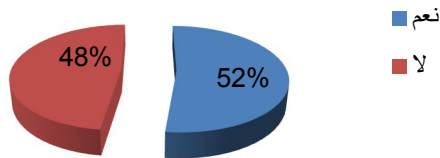


جدول رقم 98: العلاقات مع الجيران.

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

حي 130 مسكن:

رسم بياني رقم 80: العلاقات مع الجيران.



جدول رقم 99: العلاقات مع الجيران.

التعيين	العدد	النسبة
نعم	14	53.84
لا	12	46.15
المجموع	26	100

التحليل:

بالنسبة لحي 100 مسكن: إن نسبة 40% من المستجوبون يعتبرون جيرانهم عائلة موسعة، و باقي

المستجوبون بنسبة 60% لا يعتبرون جيرانهم عائلة موسعة.

اما بالنسبة لحي 130 مسكن: إن نسبة 53.84% (نصف) من المستجوبون يعتبرون جيرانهم عائلة

موسعة، وباقي المستجوبون بنسبة 46.15% لا يعتبرون جيرانهم عائلة موسعة.

المقارنة:

اكبر نسبة كانت للمستجوبين الذين لا يعتبرون جيرانهم عائلة موسعة في حي 100 مسكن وهذا يدل على

عدم التفاهم بينهم في حين كانت نسبة سكان حي 130 مسكن و الذين يقولون نفس الشيء هي 46% اي

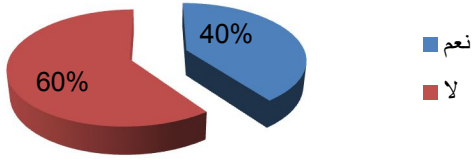
هناك تفاهم تقريبا بين نصف سكان الحي اي الاجتماعية قليلة عندهم و اكثر من الحي السابق.

السؤال الخامس و ثلاثون: هل تعرف جيدا جيرانك؟

حي 100 مسكن:

رسم بياني رقم 81: معرفة الجيران.

معرفة الجيران



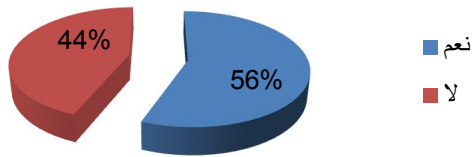
جدول رقم 100: معرفة الجيران.

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

حي 130 مسكن:

رسم بياني رقم 82: معرفة الجيران.

معرفة الجيران



جدول رقم 101: معرفة الجيران.

التعيين	العدد	النسبة
نعم	14	56
لا	12	44
المجموع	26	100

التحليل:

بالنسبة لحي 100 مسكن: إن نسبة السكان الذين يعرفون جيرانهم جيدا هي 40 %، ونسبة الباقية 60 % لا يعرفون جيرانهم جيدا.

اما بالنسبة لحي 130 مسكن: إن نسبة السكان 56 % (أكثر من النصف) يعرفون جيرانهم جيدا، ونسبة الباقية 44 % لا يعرفون جيرانهم جيدا.

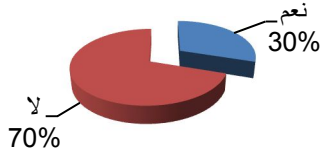
المقارنة:

سكان حي 130 مسكن يعرفون جيرانهم اكثر لان نسبة السكان الذين قالوا انهم يعرفون جيرانهم جيدا هي 56 بالمئة اكثر من النصف، في اما حي 100 مسكن فالنسبة الكبيرة قال مستجوبيها انهم لا يعرفون الجيران جيدا وبنسبة 60%.

السؤال السادس و ثلاثون: هل تفكر في الرحيل في الانتقال إلى نوع آخر من المسكن؟
حي 100 مسكن:

رسم بياني رقم 83: التفكير في الانتقال من المسكن.

التفكير في الانتقال



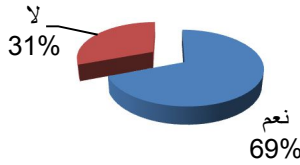
جدول رقم 102: التفكير في الانتقال من المسكن.

التعيين	العدد	النسبة
نعم	06	30
لا	14	70
المجموع	20	100

حي 130 مسكن:

رسم بياني رقم 84: التفكير في الانتقال من المسكن.

التفكير في الانتقال



جدول رقم 103: التفكير في الانتقال من المسكن.

التعيين	العدد	النسبة
نعم	18	69.23
لا	08	30.76
المجموع	26	100

التحليل:

بالنسبة لحي 100 مسكن: إن نسبة المستجوبون الذين يفكرون في الرحيل والانتقال إلى نوع آخر من المسكن 30% (الثالث)، ونسبة 70% لا يفكرون في الرحيل.
أما بالنسبة لحي 130 مسكن: إن نسبة المستجوبون أي 69.23% (الثالث) يفكرون في الرحيل والانتقال إلى نوع آخر من المسكن، ونسبة 30.76% لا يفكرون في الرحيل.

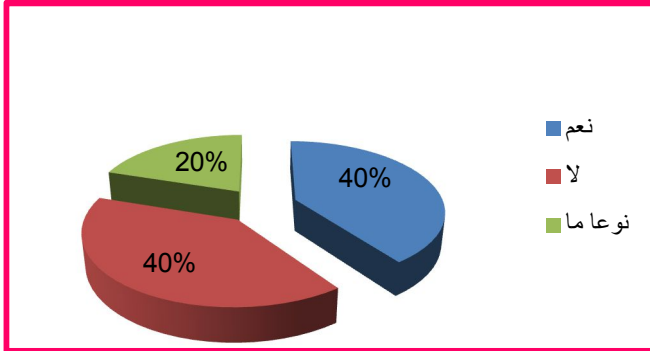
المقارنة:

النسبة الكبيرة لسكان حي 100 مسكن لا يفكرون في الرحيل أي اعتادوا العيش في حبيهم، في حين سكان حي 130 مسكن أكبر من 60% من يفكر في الرحيل من الحي ربما لعد الراحة و لان السكن لم يعجبهم.

السؤال السابع وثلاثون: هل تحسون بالراحة في الحي؟

حي 100 مسكن:

رسم بياني رقم 85: الراحة في الحي.

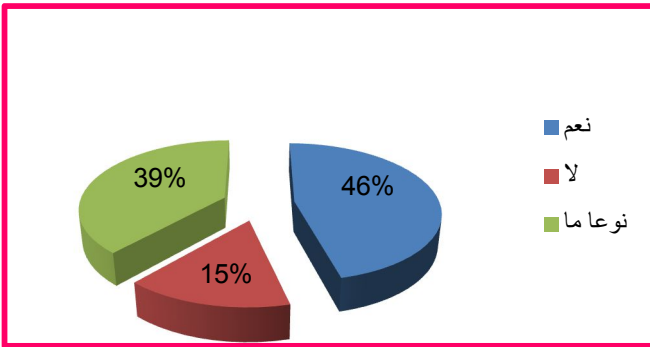


جدول رقم 104: الراحة في الحي.

التعيين	العدد	النسبة
نعم	08	40
لا	08	40
نوعا ما	04	20
المجموع	20	100

حي 130 مسكن:

رسم بياني رقم 86: الراحة في الحي.



جدول رقم 105: الراحة في الحي.

سالتعيين	العدد	النسبة
نعم	12	46.15
لا	04	15.38
نوعا ما	10	38.46
المجموع	26	100

التحليل:

بالنسبة لحي 100 مسكن: 40% من السكان يحسون بالراحة في الحي وسبب راجع لظروف معيشة الساكن جيدة وحياته المحترمة، ونسبة 20% يحسون بالراحة ولكن ليس جيدا نوعا ما، ونسبة 40% لا يحسون بالراحة في الحي وذلك راجع لعدم توفر بعض المرافق.

اما بالنسبة لحي 130 مسكن: إن نسبة 46% يحسون بالراحة في الحي وسبب راجع لظروف معيشة الساكن جيدة وحياته المحترمة، ونسبة 38.46% يحسون بالراحة ولكن ليس جيدا نوعا ما، ونسبة 15.38% لا يحسون بالراحة في الحي وذلك راجع لعدم توفر بعض المرافق.

المقارنة:

في حي 100 مسكن نسبة السكان الذين لا يحسون بالراحة في الحي هي 40% و هي نسبة نوعا ما كبيرة اما سكان حي 130 مسكن و ذلك راجع لعدم توفر بعض المرافق في حين النسب المتبقية سكانها يحسون بالراحة و اخرون يحسون ولكن ليس جيدا.

خلاصة الفصل:

استغلال استجواب سكان للحيين 100 و 130 مسكن (أفراد العينة) ، سجلنا الملاحظات التالية :

ان اغلبية سكان حي 100 مسكن كانت اجابتهم سلبية نحو الحي من جوانب كثيرة مثل التصميم الخارجي للعمارة، فهولا يعجبهم دلالة على انه غير جيد، و ايضا يقولون ان هنالك مشكلة من حيث تصميم الشقة ، دلالة على تصميمها الرديء، مما اضطر بهم الى اجراء ا تغيرات في الشقة و ايضا الدهان لا يعجبهم وايضا اغلب السكان يقولون ان المواد المستعملة للبناء غير جيدة و المساحات الخارجية تفتقر الى النظافة و الصيانة و من الاستجواب عرفنا ايضا ان مساحات اللعب و التآثيث العمراني لم يكن موجود اثناء استغلال المساكن كان بعد ،كما استنتجنا ان الحي ليس نظيف تنتشر فيه الاوساخ، بكثرة و يعاني من الروائح الكريهة لعدم وجود اماكن لرمي النفايات كما استنتجنا من خلال الملاحظة و الاستجواب ان معظم السكان قاموا بتغييرات داخلية و خارجية للمسكن لأسباب عديدة هما ضيق المسكن، لذلك قاموا باستغلال الشرفات ، و هناك منهم من يفكر في الرحيل لان المسكن بات غير ملائم للعيش فيه.

في حين معظم سكان حي 130 مسكن كانت اجابتهم مغيرة و معاكسة لإجابات سكان حي 100 مسكن دلالة على الفرق بين الحيين و المؤكد من طرف سكان الحيين و في هذه الحالة استنتجنا ان السبب في هذه الفروقات يكمن في انجاز الحيين لان حي 100 مسكن و الذي تم انجازه سنة 1995 اي انجز منذ 21 سنة مضت ففي ذلك الحين كان اختلاف في المشاريع من حيث التمويل و التصميم لان الممول انا ذاك كان الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط(CNEP) ، اما بالنسبة لحي 130 مسكن الذي قام بتمويله هو الصندوق الوطني للسكن (CNL).

وبهذا نستطيع ان نقول ان الفرق بين الحيين يكمن في الفرق في تمويلهما اي تمويل الصندوق الوطني للسكن افضل من تمويل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط لأنه يغطي و يلبي احتياجات السكان اكثر من الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط .

تمهيد:

إن موضوع استراتيجية التمويل والسكن الاجتماعي موضوع بالغ الأهمية ليتمكن تجاهله في ظل الظروف الراهنة، لذلك كان لزاما علينا في موضوعنا للوصول إلى صياغة النتائج والوصول إلى توصيات هذه الدراسة التحقق من صحة الفرضيات المقترحة في البداية.

هذا التحقق هو تكملة لما توصلنا إليه من قبل في الفصول السابقة للخروج بنتائج الدراسة والتوصيات التي تساهم في تحسين مجال التمويل السكني وهو ما سنتطرق له في هذا الفصل.

1. تحليل الفرضيات:

1. الفرضية الأولى:

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

من الفرضية نستنتج عنصرين هامين هما:

- الغطاء التمويلي للسكن الاجتماعي.
- النتيجة كما و نوعا.

أ-الغطاء التمويلي للسكن الاجتماعي.

فالنسبة للتصميم فإن نسبة 80 % من سكان حي 100(CNEP) مسكن أجمعوا على أن التصميم الخارجي للعمارات غير جيد من حيث المواد و الشكل، أما سكان حي 130(CNL)مسكن، 76.92% أجمعوا على عكس هذا و كانت النتيجة معاكسة لتصميم حي 100 (CNEP) مسكن الذي نعتبره تصميم قديم لأنه كان في أوائل التسعينات كانت كل فتحاته بسيطة تفتقر للخصائص الجمالية و العصرية أما حي 130(CNL) مسكن يتمتع بهذه الخصائص و الدليل على هذا غياب التغيرات في الواجهات من الأحسن القول قلة التغيرات، لأنه تم تسجيل تغيرات من قبل السكان في حي 130 (CNL)مسكن لكن هذه التغيرات تعود إلى أسباب اجتماعية أو دينية و أسباب أمنية ، لذا فأسباب تغيرات حي 130(CNL) مسكن ليست نفس أسباب حي 100 (CNEP)مسكن لأن التغيرات في هذا الأخير جاء بدوافع أخرى من بينها صغر مساحة المسكن التي أدت بالضرورة إلى ضيق الغرف و التي دفعت بالسكان إلى إحداث تغيرات من أجل كسب مساحة أكبر على حساب

الشرفات بالاستغناء عليها و ضمها إلى الغرف، و بمعنى آخر التصميم الداخلي للمسكن لم يعجب السكان و هذا ما تم تسجيله حرفيا من فان نسبة المستجوبين الذين قالوا أن التصميم الداخلي للغرفة ليس بالتصميم المرغوب فيه و 30% الملبي لاحتياجات العائلة ككل و بذكر التصميم الداخلي سجلنا ملاحظات أخرى لم تعجب الساكن مثل نوعية الدهان فهي غير جيدة و نوعية مواد البناء أيضا غير جيدة و متدهورة و نسبة السكان الذين قالوا هذا هي 100%.

في حي 130 (CNL) مسكن كانت النتائج إيجابية بنسبة كبيرة بما فيها المساحات الخارجية، فقد تمت تهيئة كل من مساحات اللعب و المساحات الخضراء كانت جيدة و استعمال تأثيث عمراني مناسب و جيد.

أما حي 100 (CNEP) مسكن فنسبة 70% من سكان الحي تقول أن التهيئة لم تكن جيدة و رديئة، و لم تكن موجودة أثناء أول استغلال كانت بعد ذلك، و كانت غير مغطية لكافة احتياجات الحي، كنقص الإنارة، و هذا راجع للغطاء التمويلي و يظهر أثر التمويل من خلال المقابلة أكثر فإجابات المستجوبين وضحت لنا أكثر الغطاء التمويلي للحي.

نتحدث أولا عن تمويل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، سجلنا من خلال المقابلة سنة الدراسة كانت في 1992 و إنجاز المشروع دام 4 سنوات و هي مدة طويلة لإنجاز 8 عمارات ذات نمط F3 أي هناك تأخر في الإنجاز الذي كان نتيجة تعدد المقاولات وهي 8، أخذ مبلغ إنجاز المشروع الأولي 81600000 دج ثم أصبح في الأخير 122400000 دج بسبب الإضافات التي كانت فوق ميزانية المشروع مثل التهيئة التي لم تكن موجودة مع المشروع.

مبلغ الكراء هو 700 دج إضافة إلى الأتعاب 300 دج والمبلغ مرتفع نوعا ما و خصوصا كون سعر ارضية المشروع لم يحدد ولم يتم تسويته .

أما حي 130 (CNL) مسكن الممول من طرق الصندوق الوطني للسكن من أهم ما سجل ما يلي:

سنة الدراسة في 1999 دامت مدة إنجازها 20 شهر أي مدة قصيرة لإنجاز 10 عمارات من نمط F3 مقارنة بالحي السابق، قدر عدد المقاولات ب 14، أخذ مبلغ 169000000 دج كمبلغ أولي و المبلغ النهائي هو 143.000.000 دج اما مبلغ الكراء فهو 1200 دج إضافة إلى الأتعاب 500 دج و هو مرتفع نوعا ما إضافة الى ان ارضية المشروع مجانية و هي محولة مجانا لصالح مديريةية التعمير و البناء.

تنتقل إلى المتغير الثاني و هو النتيجة كما و نوعا، استنادا للمقابلة كانت النتيجة من التغيرات التي أجراها الساكن.

ب - النتيجة كما و نوعا.

نقص الاعتمادات المالية أدى إلى تأخير إنجاز المشروع و يظهر الانعكاس أيضا من ناحية الكمية المبرمجة للإنجاز، أي لا تتجز كليا بسبب ضعف التمويل مثلا: يتم برمجة حي 100 (CNEP) مسكن التي كانت من المفروض أن تتجز في مدة سنة أنجزت خلال 5 سنوات و هذا يؤدي إلى تقييم قيمة المشروع أكثر من مرة .

من بين ما تأثر بهذا التمويل مايلي:

الاطار المبني ،سجلنا اكتمال الاطار المبني ، لكن النوعية لم تكن جيد و في المستوى المرغوب لنقص التمويل اما الاطار الغير مبني غير مكتمل ، لم نسجل وجود مساحات للعب عند استلام المساكن، و المساحات الخضراء في حالة متدهورة تفتقر الى التهيئة و المتابعة ، و ايضا مواقف السيارات غير كافية لاستيعاب الحجم المطلوب للحي ، ومعنى هذا انه قد تم تقليص مساحة الاطار الغير مبني على حساب الاطار المبني لربح المساحة اكبر للسكنات.

النتيجة نوعا تعني الرفاهية الجودة مثل الدهان، النوعية الجيدة للدهان ، وسجلنا في الأعوام السابقة انعدام النوعية حتى في الأمور الأساسية مثل: شبابيك النوافذ كانت تنجز فقط بالزجاج كانوا يستغنون حتى على الأشياء أساسية مثل توصيلات الغاز في الشقة كانت للسكان و البلاط أيضا و في حيي الدراسة لم نسجل مثل هذه الظواهر اردنا فقط الاشارة اليها و توضيح كيف كانت تجري الامور مع السكنات عندما كان الجهاز المالي ضعيف، و مع الوقت أصبح تحسن في التمويل و في النوعية فقد تطورت و أصبح الاهتمام حتى بالإطار غير المبني.

تتغير النمطية يتغير الكم هذا الأخير عند نقص المال فإننا عوض ان نجز الكمية المطلوبة في سنة يحدث عكس هذا و بالتالي المشكل لم يحل.

أي إذا واجهنا مشكل يجب البحث عن حله فالإطالة لا تحل مشكل أزمة السكن و بالتالي في تلك المدة كان من المفروض حل أزمة بنسبة معينة، ولكن مع المرور الوقت يزيد عدد السكان وبتراكم الطلب على السكن هنا يبقى المشكل نفسه و يتعقد اكثر .

أي يجب حل المشكل بتقصير مدة الإنجاز و تجنب زيادة الطلب على السكن.

الحكم على الفرضية:

من خلال تحليل الفرضية الأولى نلاحظ، أن الإصلاحات الاقتصادية والتشريعية المشكلة للغطاء التمويلي للسكن الاجتماعي سدت العجز الكمي وساهمت في الرقي بالجانب النوعي للمنتوج المعماري والعمراني والتخلص من حالة الرتابة والتعميم لتطور هذا النوع من السكن إلى المستوى المرغوب فيه ، وبالتالي فإن الفرضية مؤكدة.

2. الفرضية الثانية:

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

من الفرضية نستنتج عنصر هام يتمثل في :

• الاولوية للإطار المبني على الغير مبني.

أ-الاولوية للإطار المبني على الغير مبني.

ان اعطاء الاولوية للإطار المبني على الغير مبني راجع لضعف التمويل الذي بدوره سيركز طبعا على لاطار المبني عوضا عن الغير المبني ، وما يؤكد هذا هي المدة التي يتم فيها انجاز الاطار المبني (من طرق و مساحات لعب و مساحا خضراء) هل هي مزولة لمدة انجاز الاطار المبني؟ ام بعد مدة اي ليست ضمن المشروع. وفي دراستنا لدينا حي 100 (CNEP) مسكن كانت فيه الاولوية للإطار المبني على الغير مبني ، اي تم انجاز الاطار المبني (العمارات) بتصميمها الداخلي و الخارجي ،بناء على ما توصلنا اليه من الاستثمارة و المقابلة، في حين اهلوا الاطار الغير مبني الى اجال اخرى عادت مدتها الى المدة التي تم فيها تزويدهم بمبلغ اخر يكفل ما تبقى من المشروع، اما بالنسبة الى الحي الثاني المتمثل في حي 130 (CNL) مسكن ، و الذي تم انجازه بنسبة 100% استناد الى ما تحصلنا عليه من معلومات ، فقد سجلنا وجود المساحات الخضراء و مساحات اللعب من اليوم الاول الذي استلم فيه السكان المسكن.

اي في السنواة الاولى بعد التسعينات لم يكن السكن ينجز 100% لضعف الاعتمادات المالية ، و بعد 1997 عندما جاء تمويل الصندوق الوطني للسكن اي بالضبط في الفترة التي تم فيها انجاز حي 130 (CNL) مسكن ، ليمول السكنات لكي تصبح منجزة كاملة في نفس الفترة التي ينجز فيها الاطار المبني و هذا ما أكدته نتائج الاستثمارة و المقابلة لحي

130(CNL) مسكن ، من حيث التأثيث العمراني و المساحات الخضراء و مساحات اللعب فهي مكتملة 100 % من اول يوم سكن لهم و خلاصة لكل هذا الاعتمادات المالية هي المتحكم في اكتمال المشروع من حيث مدة الانجاز ومن حيث نسبة الاكتمال اي اذا كانت الاعتمادات المالية يكمل انجاز المشروع و اذا نقصت ينقص المشروع.

الحكم على الفرضية:

ضعف الاعتمادات المالية المتوفرة هو السبب في اعطاء الاولوية للإطار المبني على الغير مبني و هذا انعكس على حياة السكان وبالتالي فإن الفرضية مؤكدة.

II. النتائج :

من خلال الدراسة التي قمنا بها توصلنا الى النتائج التالية:

- ضعف الاعتمادات المالية(الغلاف المالي ضعيف) لا يغطي التكلفة الحقيقية للمشروع .
- الاهتمام بالاطار المبني و اهمال الاطار الغير مبني من حيث النوعية و الآجال.
- اعادة التصميم الداخلي و الخارجي للعمارة .
- تأجيل اجال انجاز المساحات الخارجية.
- اختيار مواد البناء لم يكن جيد ولم يعجب السكان.
- التأثيث العمراني غير جيد .
- اهتمام كل من الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و الصندوق الوطني للسكن بالاطار المبني.
- تركيز عملية بناء السكنات على الكم المهم جدا ما أضر بالتنوع المعمارية والعمرانية للمنتج وانعكس ذلك على تلبية احتياجات السكان.
- الاهتمام باستغلال الموارد المالية في بناء أكبر قدر من المساكن مما أعطى أولوية للإطار المبني على الإطار الغير مبني.

- تغلب التمويل والجانب الاقتصادي على الجانب الاجتماعي لطالبه الذي هو مرتبط بالجانب التقني الغير متناسب والأسر الجزائرية من التصاميم والمساحة المحددة له وعدد الغرف فيه وشكل الواجهات، مع الاقتصاد في تكلفة بنائه وإهمال الفضاء العمومي المكمل له.
- اللاتجانس بين الساكن ومسكنه، أدى إلى حالة من عدم التكامل بين المجال والمستعمل، ما أقصى الاندماج في الحياة الحضرية الجماعية للمستعملين وتولد لديه نوع من اللامبالاة تجاه المجال العمراني وظهور النزعة الفردية.
- التغييرات المورفولوجية المتواصلة على المسكن سواء على مستوى مجاله داخلي (الخلية + الواجهات) أو على المستوى الخارجي، مما شوه البيئة العمرانية بشكل عام.
- صعوبة التكامل بين البرامج السكنية الاجتماعية والمعطيات التمويلية ساهم بشكل كبير في عدم اتمام البرامج السكنية وتأخيرات إنجازها. وكان له أثر بالغ على المنتج سواء من الناحية الكمية أو النوعية.
- عدم تحكم في إنتاج المشاريع السكنية، والتكلفة النهائية للمشروع.
- إعطاء الأولوية للإطار المبنى على الإطار الغير مبني للوصول لنسب إنجاز مرتفعة.
- عدم توافق السكنات وأسلوب حياة ساكنيها (عاداتهم والممارسات السوسيو-مجالية، الوظيفة الأسرية والقيم الثقافية)، نتج عنه عدم تقبل شاغلي هذا المجال لمقر سكنهم ما يجعلهم يقومون بتغييرات سواء على المجال الداخلي أو الواجهات.

التوصيات :

بعد القيام بدراسة تحليلية لحيي 100 (CNEP) مسكن و 130 (CNL) مسكن، يجب التطرق لبعض التوصيات الناتجة عن إيجابيات و سلبيات هذا الحي، و ذلك داخل إطار "أثر استراتيجية التمويل على السكن الاجتماعي بعد 1990"، و من خلال النتائج السابق ذكرها نقترح مجموعة من التوصيات تمثلت في:

توصيات عامة:

- استعمال مواد بناء جيدة و متلائمة مع التغيرات المناخية للمدينة.
- الأخذ بعير الاعتبار احتياجات و آراء السكان عند التصميم.
- تخصيص أماكن لرمي القمامة.
- تهيئة مساحات اللعب .
- تحسين المساحات الخضراء لتوفير الراحة النفسية للسكان.
- وجوب المراقبة و القيام بزيارات للحي من قبل المسؤولين (البلدية).
- استعمال التآنيث الجيد و الإنارة المناسبة.
- الموازنة بين التكلفة و ما تم إنجازه.
- خلق توازن بين الإطار المبني و غير المبني.
- استعمال تمويل جيد مما ينتج عنه مشاريع جيدة و تلبية متطلبات السكان.
- توفير الأمن للسكان.

توصيات خاصة:

بالنسبة لحي 130 (CNL) مسكن فرغم تمويله الجيد إلا أنه يجب ذكر توصيات لبعض المشاكل:

- استعمال ألوان الواجهات تتلاءم مع الطبيعة.
- مشاركة السكان و ذلك بالتطرق لمشاكلهم و آرائهم.

- استعمال نوعية جيدة للدهان.
- أما بالنسبة لحي 100(CNEP) ذكرنا بعض التوصيات من بينها:
- متابعة الحي و نشاطاته من طرف البلدية.
- توعية السكان للحفاظ على نظافة و تهيئة الحي.
- متابعة التغيرات على مستوى الواجهات.
- التنسيق بين مختلف المتدخلين (السكان، البلدية...).
- وضع عقوبة لكل من قام بسلوك يؤثر على الصورة الجمالية للحي.
- تقادي تغيير التصميم الخارجي للعمارة لعدم تشويه الواجهات.
- تكوين لجان للأحياء لفهم تطلعات السكان.
- المساهمة في تطوير قطاع السكن، وجعله يتلاءم أكثر مع احتياجات مختلف المستخدمين وممارساتهم الاجتماعية والمجالية والثقافية، من خلال التمويل وتحسين تصميم الإطار المبني وضمان فاعلية الإطار الغير مبني، لضمان وظيفية أكثر لهذه المجالات.

الخاتمة العامة:

لقد أخذت أزمة السكن في الجزائر تتعقد مع بداية السبعينات أثناء تنفيذ خطط التنمية الشاملة للبلاد في مجالات مختلفة ، فعلى الرغم من الجهود التي بذلتها الدولة في هذه الفترة بإعطاء أهمية لقطاع السكن إلا أن هذا الأخير لم يحظ بالحظ الأوفر في مجال التنمية مقارنة بباقي القطاعات الأخرى كالصناعة ، الزراعة و غيرها ، و كنتيجة لذلك ، تعقدت المشكلة السكنية لتعرف تفاقماً مع نهاية سنوات الثمانينات .

و على الرغم من الإصلاحات التي قامت بها الدولة الجزائرية منذ بداية التسعينات و اتخاذ الحكومة إجراءات مختلفة لإنعاش قطاع السكن بالتنوع في الأنماط السكنية الحضرية و الاعتماد على آليات مختلفة في تمويل المشاريع السكنية و ذلك بإنشاء منظمات تسهر على تشجيع عرض السكنات كالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط والصندوق الوطني للسكن الذي حاولت من خلالهما تقديم مساعدات لإنعاش الأزمة التي تحببت فيها الجزائر ، غير أنه و بالموازاة مازال و إلى يومنا هذا ، مشكل السكن قائماً بالرغم من الجهود و الوسائل التي سخرتها الدولة .

إن تفاقم أزمة السكن في الجزائر أصبح يشكل الشغل الشاغل للمواطن البسيط و للدولة على حد سواء ، حيث أصبح من السهل تحديد مستوى هذا العجز خصوصاً عندما يتعلق الأمر بربط الطلب على السكن بالقدرة الشرائية للمواطن ، إذ أن تحرير أسعار المواد الغذائية و غيرها من المواد الأخرى في بداية التسعينات مع بقاء مستوى الدخل ثابتاً زاد من ضعف القدرة الشرائية لدى المواطن و من ثم امتصاص جزءاً كبيراً من الدخل المتاح في استهلاك المواد الأساسية، و لقد أدى ذلك أيضاً إلى ضعف معدلات الادخار و عدم التمكن من الحصول على سكن لائق و ذلك نظراً لارتفاع المتزايد في ثمن السكنات الموجودة في السوق، ماجعل الطلب ينهال على السكن الاجتماعي.

ومما زاد في تفاقم الأوضاع لقطاع السكن هو عدم كفاية الموارد المالية وعجز قطاع البناء عن تأدية دوره في تغطية الاحتياجات من حيث الجودة ، التوقيت و التكلفة ، بالإضافة إلى التدهور في الطاقة الإنتاجية العاطلة و التي تتزايد سنوياً خاصة مع إعادة هيكلة مؤسسات القطاع العام.

إن سياسة السكن في الجزائر التي كانت و ما تزال تعتمد في مجملها على الدور الأساسي للدولة في الإنجاز و التسيير بما في ذلك التمويل و التوزيع ، بل تعدى دور الدولة ، في بعض الأحيان ، إلى التدخل حتى في البناء الذاتي و الترقية العقارية ، قد زاد من أزمة السكن تعقيداً، حيث لو تتبعنا مسار السكن الاجتماعي من ناحية التمويل بعد ان كان الإنجاز على عاتق دواوين الترقية و التسيير العقاري، ثم عن طريق قرض بنكي من الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ليصبح عن طريق تركيبة مالية بينهما ، صار في الأخير ممول من طرف الخزينة العمومية كليتها من قبل الصندوق الوطني للسكن.

ناهيك عن الاعداد الضخمة لهذا النوع من السكنات المسجلة سنويا لامتناس ازمنا سابقا عمرها بعمر استقلال البلاد، وبين كل هذا وذاك النتيجة النهائية لهذه المشاريع القائمة التي لم تصبوا وتطلعات ساكنيها لا عمرانيا ولا معماريا، فالساكن غير وشوه الإطار المبني بغية تكيفه وما يناسبه، كون التصاميم وضعت الساكن واحتياجاته على الهامش مولين الاهمية القصوى للكمية المنتجة والاقتصاد في التكلفة هذا ما أرى بالحالة الفيزيائية إلى الحضيض.

هذه الاستراتيجيات التمويلية التي كانت تغير في كل مرة برهنت ، مع مرور الوقت ، على فشلها في تحقيق الأهداف المنشودة و ذلك بالرغم من المبالغ الباهظة التي صرفت في هذا القطاع ، فلقد تحولت كل الجهود التي بذلت في هذا الميدان منذ أمد بعيد إلى ما أصبح يعرف "بأزمة السكن في الجزائر"، و ازدادت هذه الأزمة تعقيدا يوما بعد يوم ، سنة بعد سنة ، و قد يفسر ذلك لأول وهلة بتزايد معدل نمو السكان بدون تزايد مماثل في عدد السكنات ، إضافة إلى تزايد النزوح الريفي اتجاه المدن التي عرفتها العشرية الأخيرة (التسعينات) ضف إلى ذلك عدم قدرة الدولة على التحكم في زمام الأمور (اللامبالاة ، غياب التسيير، المحاباة ، الرشوة ، البيروقراطية و الإهمال الإداري على مستوى الإدارة المركزية فيما يخص المضاربة بالعمار... الخ) ، و بالإضافة إلى مشكلة العقار التي تعتبر إلى حد ما من بين المشاكل الرئيسية التي يجب على السلطات العمومية أن توليها العناية الكافية من أجل حل مشكلة السكن،بالإضافة إلى مشكلة أخرى رئيسية لا تقل أهمية عن الأولى تتمثل في صعوبة تقاسم القروض العقارية من طرف الجهاز المصرفي بعيدا عن كل المزايدات والمحاباة و البيروقراطية في التعامل سواء كان ذلك مع المقاولين أو مع الراغبين في امتلاك سكن .

نموذج الاستمارة.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

République Algérienne Démocratique et Populaire

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

Ministère de l'enseignement Supérieur et de la Recherche
scientifique



جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم : تسيير المدينة

شعبة : تسيير التقنيات الحضرية

تخصص : تسيير المدينة

مذكرة تخرج مكملة لنيل

شهادة ماستر أكاديمي

العنوان

أثر استراتيجيات التمويل على إنتاج السكن الاجتماعي في
الجزائر بعد 1990

دراسة حالة: مدينة برج بوعريريج

إشراف الأستاذ:

- دحدوح جمال

إعداد الطالب :

- عيدل ممبوحة.

السنة الجامعية: 2016/2015

استمارة بحث:

- ضع علامة (X) في الخانة أمام الجواب المختار.

- إن الهدف من هذه الاستمارة هو البحث العلمي فقط. الرجاء إفادتنا بمعلومات صحيحة ودقيقة وشكرا.

I. بيانات شخصية:

سؤال 1: رقم السكن : الطابق :

سؤال 2: أين كنتم تسكنون من قبل؟

- أ- حالة السكن: ريفي قصديري عادي
- ب- مكان السكن: عند الأهل مسكن خاص عند الخواص (كراء)
- ج- نوع السكن: فردي جماعي نصف جماعي تقليدي

سؤال 3: كم عدد أفراد العائلة؟ الإناث الذكور

سؤال 4: ماهو نمط السكن؟

- F2 F3 F4 F5

سؤال 5: حالة السكن. إيجار ملك

II. أسئلة حول الإطار المبني:

سؤال 6: ما رأيكم في التصميم الخارجي للعمارة التي تسكنها؟ جيد غير جيد

- إذا كان غير جيد فما هو السبب؟

شكل الفتحات والشرفات

التغييرات التي أحدثتها الساكن

منافي للعادات والتقاليد

سؤال 7: هل تعتقد أن هناك مشكلة من حيث تصميم الشقة؟ نعم لا

- في حالة الإجابة بنعم. هل ذلك راجع إلى:

1- صغر مساحة الشقة.

2- صغر مساحة الشرفات أو عدم توفرها.

3- التصميم الداخلي للشقة.

سؤال 8: هل يدفعك ذلك لإجراء تغييرات في تصميم الشقة؟ نعم لا

سؤال 9: هل الدهان بنوعية جيدة؟ نعم لا

سؤال 10: مواد البناء المستعملة هل هي جيدة أم سيئة؟ نعم لا

III. أسئلة حول الإطار الغير مبني:

سؤال 11: من هو المسؤول في نظرك عن نظافة وصيانة المساحات الغير مبنية؟

البلدية الديوان (OPGI) السكان الولاية الدائرة لا أحد

سؤال 12: ما هي المؤسسات التي تتدخل دائما في الحي؟.....

سؤال 13: هل العناصر الاتية موجودة في الحي قبل تسليم السكنات ام بعد:

-مساحات اللعب موجودة: قبل بعد

-التأثير العمراني موجود: قبل بعد

سؤال 14: -حالة مواد تصميم المساحات الخارجية: جيد متدهورة

سؤال 15: هل حيك نظيف؟ نعم لا

سؤال 16: ما هي العناصر المشوهة للحي؟

1. انتشار الأوساخ

2. انتشار الرائحة الكريهة

3. عدم تهيئة المساحات الخارجية

4. عدم وجود أماكن خاصة لرمي النفايات

سؤال 17: ما هي أسباب عدم نظافة الحي؟

5. بسبب السكان

6. بسبب عدم قيام الإدارة بالواجب

7. بهما معا

سؤال 18: هل قام الديوان (OPGI) بعملية توعية للسكان؟ نعم لا

سؤال 19: هل النشاط الذي تقوم به الإدارة بالحي كاف؟ نعم لا

سؤال 20: برأيك، هل يجب تهيئة الحي؟ نعم لا

سؤال 21: هل أنت مستعد للاعتناء به في حالة تهيئته؟ نعم لا

سؤال 22: ما هي مساهمتك الاعتناء بالحي؟ (كل شهر)

التعيين	بالجهد	بـ 50 دج	100 دج	150 دج	أكثر من 150 دج
العدد					

IV. أسئلة متعلقة بالتغيرات التي يجريها الساكن على المسكن:

سؤال 23: هل تعتقد أن المسكن مناسب لاحتياجاتك من حيث:

1- عدد أفراد الأسرة.

2- الفصل بين الذكور والإناث.

3- لاستقبال الضيوف وإقامة الولايم.

سؤال 24: هل قمت بتغيير على مستوى مسكنك؟ نعم لا

- إذا كانت الإجابة نعم حدد الحالة:

1- إضافة شبابيك.

2- إضافة حديقة.

3- فتح نافذة.

4- غلق شرفة.

5- فتح باب.

سؤال 25: لماذا قمت بالتغيير؟

ضيق المسكن نقص عدد الغرف نقص المساحة في الغرف

وجود شرفات غير مستعملة الحرمة الأمان والأمن

استغلال الفضاء الخارجي للمسكن تموضع الغرف في المسكن

سؤال 26 : ما تمثل الشرفة بالنسبة إليك؟

1-مكان لوضع تجهيزات معينة (خزان الماء،الغسالة....).

2-مكان لتوسيع المطبخ أو الغرف.

3-مكان لوضع الأغراض القديمة وغير المستعملة.

سؤال 27 : هل تعتقد أن الاتجاه نحو غلق الشرفات هو:

1- لدواعي أمنية.

2- لكسب مساحة إضافية.

3- لأسباب تتعلق بالحفاظ على خصوصية الأسرة.

4- أخرى تذكر.....

V . أسئلة متعلقة بسلوكيات الساكن:

سؤال 28 : كيف هي العلاقة بين أفراد أسرتك ؟ وطيدة سيئة

سؤال 29 : أين تأكلون ؟ البهو الغرفة المطبخ

سؤال 30 : أين تستقبلون الضيوف ؟ غرفة الاستقبال البهو الغرفة

سؤال 31 : هل تنامون في غرفة واحدة أو لكل واحد غرفة خاصة به ؟ نعم لا

سؤال 32 : أين تنامون ؟ غرفة الاستقبال البهو الغرفة

سؤال 33 : ما نوع العلاقة مع جيرانك؟

-علاقة جيدة

-علاقة سطحية

-لا توجد

سؤال 34: هل تعتبرون جيرانك عائلة موسعة؟ نعم لا

سؤال 35: هل تعرف جيدا جيرانك؟ نعم لا

سؤال 36: هل تفكر في الرحيل في الانتقال إلى نوع آخر من المسكن؟ نعم لا

سؤال 37: هل تحسون بالراحة في الحي؟ نعم لا نوعا ما

شكرا

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد بوضياف-مسيلة-
قسم تسيير التقنيات الحضرية
ماستر تسيير المدينة

دليل مقابلة حول موضوع:

" أثر استراتيجية التمويل على إنتاج السكن الاجتماعي في الجزائر بعد 1990 "

دراسة حالة: مدينة برج بوعريريج

نرجوا من سيادتكم إمدادنا بما أمكنكم من أجوبة وملاحظات عن التساؤلات المذكورة أسفله من أجل الاستعانة بها كمعطيات الاعداد مذكرة التخرج كون موضوع دراساتنا يمس مجال نشا طكم.
مع الشكر المسبق تقبلوا منا فائق الاحترام و التقدير.

الاسئلة :

- من قام بالدراسة ؟
- سنة الدراسة؟
- التمويل: من الممول؟
- المبلغ الاولي؟
- المبلغ النهائي؟
- ارضية المشروع:
سعرها؟
- عدد العمارات ؟
- النمطية؟
- تاريخ اول استغلال ؟
- تاريخ اخر استغلال؟
- مبلغ الكراء؟
- مبلغ الاتعاب؟
- مدة الانجاز؟

- عدد مقاولات الإنجاز ؟
- رخصة البناء؟
- عقد ملكية الارض؟
- هل المشروع كان مهيناً عند أول استغلال ؟

I. الكتب:

• الكتب بالعربية:

1. أحمد السيد الكردي، أهم نظريات وظيفة التمويل، دليل المدير المالي بمنظمات الأعمال العصرية، 2010.
2. إبراهيم يوسف : إشكالية العمران والمشروع الإسلامي، مطبعة أبو داود، سنة 1992 .
3. د.فضيل دليلو و د.علي غربي بمشاركة مجموعة من الدكاترة، أسس المنهجية في العلوم الاجتماعية، منشورات جامعة منتوري، دار البعث، قسنطينة 1999.
4. د.محمد حسن نوفل، كتاب التخطيط العمراني بين الحاضر والماضي .
5. د.علاء العيشي وآخرون، كتاب نظريات تخطيط المدن .
6. د.زررواتي، كتاب تدريبات على منهجية البحث العلمي، 2002.
7. محمد بلقاسم حسن بلهوم، سياسة تخطيط التنمية وإعادة تنظيم مسارها في الجزائر، الجزء(2)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999.
8. سمير محمد عبد العزيز، التمويل العام، الطبعة الثانية، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية ، 1998 .
9. هيثم صاحب عجاج ، نظرية التمويل ، الجزء 11 ، دار زهران للنشر و التوزيع ، الأردن ، 2001 .

II. المذكرات:

1. صلاح الدين عمراوي، السياسة السكنية في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة الحاج اخضر باتنة، 2008-2009.
2. حاجي محمد: مساهمة الجانب الاجتماعي للسكن في التوسع العمراني، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية، تخصص: العمارة والسكن في المناطق الحافة وشبه الحافة تحت إشراف: د.علقمة جمال، كلية العلوم وعلوم المهندس قسم الهندسة المعمارية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2007.

III. الملتقيات:

1. كبير سمية وأقاسم حسنة، تمويل المؤسسات عن طريق رأس المال، الملتقى الوطني الثالث حول بناء البورصة عبي فعالية التمويل في الاقتصاد الجزائري، الجامعة الإفريقية العقيد أحمد درارية، أدرار يومي 24-25 أبريل 2007.
2. مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب، الدراسة الاستراتيجية لحفز التمويل لتضييق الفجوة بين الاحتياجات الاسكانية وبين الطلب الفعلي على الاسكان بالبلاد العربية، دراسة حول الأوضاع التوازنية للقطاع الاسكاني ومواجهة فجواته بالبلاد العربية، الهيئة العامة للتخطيط العمراني، وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، جمهورية مصر العربية 2004.

IV. المراجع القانونية:

• القوانين:

1. قانون 86-07 في 4 مارس 1986، ظهور نمط سكني جديد عرف بالسكن الترقوي.
2. القانون رقم 86-07 ل 04 مارس 1986، جاء ليملأ الفراغ القانوني الذي كان يسود منذ الاستقلال.
3. قانون مارس 1986 خاص بالترقية العقارية.
4. الجريدة الرسمية رقم 76 الصادرة في 19 نوفمبر 1997 والتي جاء فيها تخلص الخزينة العمومية من تمويل السكن الإجتماعي.

● المراسيم التنفيذية:

1. المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في: 28 ماي 1991 المتعلق ب: تحديد القواعد العامة للتهيئة العمرانية والتصميم.
2. المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في: 28 ماي 1991 المتعلق ب: تحديد القواعد العامة للتهيئة العمرانية والتصميم.
3. المرسوم التنفيذي رقم 93 - 03 الصادر في 1 مارس 1993، يتماشى مع التحولات الاقتصادية الجديدة التي شرع في تطبيقها مع بداية التسعينات و مع النظام الجديد الذي شرعت في تبنيه الجزائر أي نظام اقتصاد السوق.
4. المرسوم التنفيذي رقم 94 - 308 الصادر في 4 أكتوبر 1994 المتعلق بشروط تدخل الصندوق الوطني للسكن لتقديم الإعانة المالية لفائدة العائلات من أجل الحصول على ملكية سكن.
5. المرسوم التنفيذي رقم 145-91 المؤرخ في 12 ماي 1991 حدد هياكل الصندوق الوطني للسكن .
6. المرسوم التنفيذي رقم 111-94 المؤرخ في 18 ماي 1990. يقوم الصندوق الوطني للسكن بتقديم إعانات تستفيد منها العائلات داخل الحدود المتوسط .
6. المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12 ماي 1991 يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط .
8. المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 ماي 1991 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن.
9. المرسوم التنفيذي رقم 91-144 و المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الذي عدل لاحقا بالمرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18/05/1994 و المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 1994/10/04.
10. المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12/05/1991 ظهور الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL).

● المراسيم:

1. المرسوم رقم 93-84 المؤرخ في 23 مارس 1993 حدد بمزيد من الوضوح مفهوم السكن الاجتماعي.
2. المرسوم رقم 86 - 07 الصادر في 4 مارس 1986 ، غير الظروف التي سادت فترة ما بعد سنة 1986 نتيجة الأزمة الاقتصادية الخانقة التي عرفتها الجزائر بعد انخفاض عائداها البترولية.
3. المرسوم رقم 01-105 ل 23 أبريل 2001 ، الصيغة الجديدة أصبح للمستفيد دور هام و كبير و ذلك من خلال المساهمة النسبية في تمويل.
4. المرسوم رقم 269 - 03 المؤرخ في 7 أوت 2003 و المتعلق بشروط الحصول على ملكية عقارية تابعة للدولة أو لدواوين الترقية و التسيير العقاري القابلة للاستغلال قبل 1 جانفي 2004.
5. مرسوم رئاسي رقم 2000-408 المؤرخ في 14 ديسمبر 2000 بالجزائر بين الجمهورية الجزائرية والصندوق العربي للأمناء الاقتصادي والإجتماعي قصد المساهمة في تمويل مشروع تنمية السكن الإجتماعي في المنطقة الوسطى.
6. المنظوم رقم 97/01 مجلس النقد والقرض لسنة 1997. يقوم باعتماد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك .

● التقارير الوزارية:

1. وزارة التخطيط، تقرير عام حول المخطط الرباعي الثاني. ماي 1974، ص40.
2. وزارة التخطيط، تقرير عام حول المخطط الرباعي الأول، جانفي 1970.

3. سلالي فاطمة ، بوزكري منى ، تقرير حول نظام تمويل السكن في الجزائر، فرع العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية و التسيير، جامعة الجزائر، 2003-2000.
4. وزارة السكن ، وثيقة حول كيفية تمويل السكنات الاجتماعية من 1962 إلى 1998.
5. ملخص الحصيلة الاقتصادية والاجتماعية للسنوات 1867-1978-وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية الجزائر1980.
6. المجلس الاقتصادي والاجتماعي.1995.

V . المواقع الإلكترونية:

- 1.<http://www.mhu.gov.dz>
2. <http://ar.wikipedia.org>
- 3.www.declampe.ne

VI . المراجع باللغة الفرنسية:

1. J.E.HAVEL,L'habitat et logement presse universitaires de France, France 1968.
2. Benmatti Nadir Abdullah ,L'Habitat du tiers-monde (cas de l'Algérie) 1982.
3. Bonetti (Michel), Habiter le bricolage imaginaire de l'espace, Ed hommes et perspectives, Marseille, 1994.
4. ARBONIVELL .D -Ménages, familles et mode d'habiter – in M.Segaud ; C.Bonvalet ; M.Segaud ; J.Brun – l'état des savoirs, Paris la Découverte.
5. Claire et Michel Duplay, Livre-Méthode de illustrée de création architecturale,1982.
6. HAMIDOU- RACHID, Le logement un déficit, édition E.N.A.L.8,Alger,1989.
7. Ben amrane Djilali ,LIVRE Crise de l'habitat : perspectives de développement socialiste en Algérie,1980.
8. Pierre Merlin et Françoise Choay,Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement,1996.
9. GUELLEB Salima, le financement du logement social réalité et perspectives, mémoire de fin d'étude, école national d'administration, (1996-1997).

10. LABOUSSINE Qasmi, Cise de l'habitat et perspective de co-développement avec les pays de. Maghreb édition Punblised, Paris, France 1987.
11. Ministère de l'habitat , plant d'action (2000-2004) ,OP Cit .
12. Agence d'amélioration et du développement du logement AADL, 2003.