

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

ميدان: الهندسة المعمارية عمران ومهن المدينة

فرع: تسيير التقنيات الحضرية

تخصص: تسيير المدينة



معهد: تسيير التقنيات الحضرية

قسم: تسيير المدينة

رقم: .....

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

إعداد الطالبان: - بن عبد القادر مولود

- قـدار سليمان

تحت عنوان

الاختلالات في السكن العمومي الإيجاري وتأثيرها على المدينة

دراسة حالة: حي 800 مسكن وحي 152 مسكن \_ مدينة ادرار

لجنة المناقشة:

رئيسا

جامعة محمد بوضياف المسيلة

أ. دراف العابدي

مشرفا و مقررا

جامعة محمد بوضياف المسيلة

د. دحدوح جمال

مناقشا

جامعة محمد بوضياف المسيلة

د. حاجي عبد القادر

السنة الجامعية: 2018/2017

# بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ





## الإهداء

الإهداء

يقول الله تعالى(وقل اعملوا فسيري الله عملكم ورسوله والمؤمنون)..

\* الهي لا يطيب الليل إلا بذكرك ولا يطيب النهار إلا بطاعتك ولا تطيب اللحظات إلا بشكرك ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك ولا تطيب الجنة إلا برويتك فالحمد والشكر لك لإتمام هذا العمل بعونك وفضلك ونسالك أن تجعله خالصا لوجهك الكريم.

\* إلى الأرض التي رعتنا...إلى وطننا الذي هو الحاضر و الماضي...إلى من على ترابه

وصلنا إلى المعالي.....بلدنا الحبيب.

\* إلى من نبصر بعينيها ويخفق قلبانا بنبضات قلبيهما...إلى من نرى حزننا في عينيها و نستشعر فرحتنا بابتسامتهما...إللمن سمت حتى استقرت جنتانا تحت قدميهما...إلى من خطت بتفانيها حروف الفرح في حياتنا.....أمهاتنا الأعزاء حفظهما الله.

\* إلى من نعز باسمه و نفتخر بذكره...إلى من يراقبنا بصمت و يوجهنا بإيحاء...إلى منرفع راسينا عاليا في ظلهما...إلى من كان رفيقنا ومن كان دعائهما سندا و معينا.....أبائنا الغالين أمد الله في عمرهما.

\* إلى شمعتيبتينا المضيئة.....زوجاتنا العزيزاتان حفظهما الله.

\* إلى من شاركونا أحزاننا وأفراحنا وكانوا سندا لنا في الحياة وزرعوا الابتسامة في شفقتنا أبنائنا وإخوتنا من كبيرهم إلى صغيرهم

والى أزواج أخواتي ؛وأبنائهم كل باسم " أسامة, هاجر، سارة ، أفنان ، إبتهاال، إبراهيم ، نرجس بينات ،صفاء،عبد المعم ، محمد الصالح،ياسين"

والى كل من يحمل لقب بن عبد القادر وبازا وقدار و حجو و سعدون والى كل أهلينا وأقاربنا أينما كانوا والى جيراننا وأهل مدينتنا وكل من نعرفه أو يعرفنا.

والى كل من ساعدنا في انجاز هذا البحث المتواضع من قريب أو بعيد\*إلى الدكتور المؤطر "دحود جمال" الذي أشرف على هذا العمل حتى لحظة تتويجه بالنجاح ولم يبخل علينا بنصائحه وتوجيهاته ؛كما تفضل علينا بوقته ونتمنى ان يجعل الله هذا العمل في ميزان حسناته

\*إلى كل رفقاء الدراسة من الابتدائي الى الجامعة. والى كل من جمعنا بلحياة الجامعية ومد لنا يد العون يوما ما ؛ وساعدنا ولو بكلمة او ابتسامة

\*وأخيرا إلى كل من هو في قلبينا ونطق في لساننا ولم يخطه قلمنا فليعذرنا؛ لأنه ليس نسيانا منا

ولكن المقام يسعنا لذكر الجميع

\*إلى كل طلبة معهد تسيير التقنيات الحضرية بجامعة المسيلة



قادر من سليمان  
بن عبد القادر مولى



# شكر و عرفان

شكر و عرفان

قال الله تعالى: « فأذكروني أذكركم و اشكروا لي ولا

**تكفرون»** و قال : «و لئن شكرتم لأزيدنكم»

و قال صلى الله عليه و سلم: " و من لم يشكر الناس لم يشكر الله." الحمد والشكر لله عز و جل الذي أمدنا بالقوة و الصبر و أنار عقلينا و ثبت خطانا حتى وصلنا إلى هدفنا و أنجزنا مذكرة التخرج فالحمد لله حمدا كثيرا. اعترافا بالفضل لذويه وعملا بقولو تعالى: " هل جزاء الإحسان إلا الإحسان" يجب أن نسدي الشكر والتقدير إلى الدكتور المؤطر "دحدوح جمال" الذي سدد خطانا على طريق البحث بتوجيهاته و نصائحه العملية التي لا تقدر ثمن ، حفذك الله وأدامك نخر لنا، وللجامعة الجزائرية وندين بالفضل الى جميع مشايخنا ومعلمينا واساتذتنا من الطور الابتدائي الى الطور الجامعي وخاصة لفضيلة شيخينا الحاج أبا الصالح ، والعايدي اللذان بذلا جهدهما في تحفيظنا للقرآن الكريم وكذا علوم الدين، أدامهم الله لنا ذخرا، وجزاهم المولا عني كريم الجزاء كما نتقدم بأسمى عبارات التقدير و الاحترام إلى كل من قدم لنا المساعدة من قريب و بعيد لإنجاز هذا العمل. و نختم كلامنا هذا بحمد الله الذي منحنا نعمة العلم و البصيرة، و أرجو منه التوفيق في هذا العمل و في مستقبلنا إن شاء الله

قادر سليمان  
بن عبد القادر مولود

## ملخص المذكرة:

أن الجزائر لم تعطي اهتمام لقطاع السكن بعد الاستقلال وأعطت اهتمام لقطاعات أخرى كقطاع الصناعة حيث عملت على أن تكون السكنات التي تركها الاستعمار هي التي تفي بالغرض غير أنه بسبب النمو الديمغرافي الكبير والنزوح الريفي بدأت، أزمة السكن في الجزائر تتعقد فكان على السلطات اتخاذ إجراءات مختلفة لإنعاش قطاع السكن كالتنوع في الأنماط السكنية الحضرية منها السكن العمومي الأيجاري الذي أخذ حصة الأسد من المشاريع المنجزة خلال السنوات الأخيرة، إلا أن هذا النوع من السكن عرف تدهور كبير على مستوى المجال السكني سواء الداخلي الخارجي بسبب عدم اهتمام السلطات والتي كان همها الوحيد إسكان أكبر عدد من السكان في أقل مساحة عقارية ممكنة دون مراعاة الشروط والخصوصيات ومتطلبات السكان.

### الكلمات المفتاحية:

السياسة السكنية في الجزائر، السكن الاجتماعي الأيجاري، السكن، الاختلالات. مدينة ادرار

# الفهارس

# فهرس المحتويات

III.....	الاهداء
IV	شكر و عرفان
V	ملخص المذكرة:
1	مقدمة عامة
3	الإشكالية:
6	الفرضيات:
6	أهمية الموضوع:
6	أهداف الدراسة:
7	أ. الهدف الرئيسي
7	ب. الأهداف الثانوية:
7	أسباب اختيار الموضوع:
7	المنهجية و الأدوات المستعملة:
8	المنهج:
9	محتوى البحث:
10	الفصل الأول
10	السياسة السكنية في الجزائر
12	1مصطلحات ومفاهيم عامة حول السكن :
13	2السياسة السكنية في الجزائر :
13	1.2 تعريف السياسة السكنية:
14	3أدوات أو آليات السياسة السكنية

15	القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن:
15	خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي:
15	الضرائب و الإعانات المفروضة و المقدمة من طرف الدولة
17	4 أهداف السياسة السكنية
17	1.4 الأهداف الأساسية للسياسة السكنية
18	2.4 الأهداف الاقتصادية للسياسة السكنية
18	3.4 الأهداف الاجتماعية للسياسة السكنية
19	5 أهم المشاكل التي تواجهها السياسة السكنية :
19	1.5 مشكل الاحتياطات العقارية :
20	2.5 مشكل التمويل:
20	3.5 مشكل ندرة مواد البناء :
21	4.5 مشكل تنظيم المهن أو الوظائف:
21	5.5 مشكل الإجراءات الإدارية:
22	6 الحاضرة السكنية في الجزائر:
22	7 مسار السياسة السكنية في الجزائر
22	7.1 السياسات السكنية المنتهجة في العهد الاستعماري:
23	8 السياسات السكنية المنتهجة بعد الاستقلال
24	1.8 فترة السبعينيات:
24	2.8 فترة التسعينيات:
25	3.8 ما بعد 1999:
30	9 برامج السكن :

30	1.9 السكن الاجتماعي
30	2.9 السكن الريفي :
30	3.9 السكن الاجتماعي الإيجاري:
31	4.9 السكن التطوري :
31	5.9 سكن البيع بالإيجار :
31	6.9 السكن الاجتماعي التساهمي:
32	7.9 السكن الترقوي المدعم:
33	8.9 السكن الترقوي:
33	9الوضعية الحالية و الآفاق المستقبلية لقطاع السكن في ادرار .
35	خلاصة الفصل:
36	الفصل الثاني
36	الإطار القانوني لتسيير انجاز أحياء السكن العمومي الايجاري
37	1التسيير والصيانة في سياسة الجزائر:
37	1.1 مفهوم التسيير:
38	2.1 التسيير العمراني :
38	3.1 التسيير الحضري:
39	4.1 التسيير المالي :
39	5.1 مفهوم التسيير القانوني:
41	6.1 العناصر المتحركة في التسيير: شكل رقم (1):

42	2تسيير الأملاك العقارية :
44	3صيانة الأملاك العقارية :
44	4تعيين العمارات أو المجمع العقاري :
44	1.4 تحديد الأجزاء الخاصة وتكوينها:
44	2.4 تحديد الأجزاء المشتركة وتكوينها:
47	5المتدخلون في إنجاز وتسيير السكن العمومي الايجاري :
49	6استنتاج:
49	7الدراسات السابقة :
49	1.7 الاشكالية:
50	2.7 الفرضيات:
50	3.7 الأهداف:
51	4.7 منهجية البحث:
51	5.7 تقنيات البحث:
51	6.7 النتائج المتوصل إليها:
53	8واقع تسيير أحياء السكن العمومي الايجاري بولاية ادرار:
54	9مراحل انجاز السكن الاجتماعي الايجاري:
54	1.9 اختيار المكلف بالدراسات :
55	2.9 دراسات التصميم:
55	3.9 الرسميات المبدئية:
55	5.9 ما قبل المشروع النهائي :
56	6.9 التصميم العام للمشروع :

56	10الرخص الإدارية:
58	11خلاصة الفصل:
59	واقع حي 800 مسكن وحي 152 مسكن
59	3- نبذة تاريخية عن ولاية ادرار
59	الدراسة التحليلية لحي دحمان محمد 800 مسكن و حمامدى أحمد 152 مسكن
60	1تقديم مدينة أدرار:
60	1.1 موقع مدينة أدرار:
61	2.1 التقسيم الجغرافي:
61	3.1 التقسيمات الإدارية:
63	2نبذة تاريخية عن ولاية ادرار:
64	3السكن في مدينة ادرار
65	4الدراسة التحليلية لحي دحمان محمد 800 مسكن و حمامدى أحمد 152 مسكن
65	1.4 تقديم الحي
68	5طبوغرافية المنطقة: انحدار أرضية الحي بسيط ا يتراوح ما بين 5.0% و3% .
68	6تقسيم مساحات الحي المبنية و غير المبنية:
69	7البيئة العمرانية للحي :
71	8دراسة المساكن:
73	9- الإطار المبنى ( غير السكن)
74	10- الإطار غير المبنى:
77	11- استنتاج:

78	12- دراسة واقع حي 152 مسكن (حمامدى احمد):
78	13- تقسيم مساحات الحي (المبنية وغير المبنية)
80	14البينة العمرانية للحي :
80	1.14 الإطار المبنى (المباني):
82	1.15 الواجهات:
83	15- الإطار المبنى ( غير السكن)
84	16- الإطار غير المبنى:
87	17- مقارنة ما جاء في السند القانوني مع الواقع للحيين (800 مسكن، 152 مسكن)
88	18- استنتاج:
90	19- خلاصة الفصل :
91	الفصل الرابع
91	تحليل الفرضيات والنتائج والتوصيات
92	1تحليل استمارة المقابلة
94	2.1 المقابلة مع مكتب الدراسات والانجاز
95	2- تحليل الفرضية
99	3خلاصة تحليل الفرضية
101	4-نتائج التحليل :
103	خاتمة عامة :
125	استمارة البحث موجهة لسكان حي 152+800 مسكن

# فهرس المخططات

الصفحة	عنوان المخطط	الرقم
<b>الفصل الثاني : الإطار القانوني لتسيير انجاز أحياء السكن العمومي الايجاري</b>		
33	العناصر المتحكمة في التسيير	01
34	مخطط يبين مراحل التسيير المتبعة في الجزائر	02
40	المتدخلون في انجاز السكن العمومي الايجاري	03
<b>الفصل الثالث : واقع حي 800 مسكن وحي 152 مسكن</b>		
57	الإطار المبني وغير المبني	
58	مخطط التوزيع	
59	مخطط يوضح تموضع السكنات في الحي	
62	مخطط يبين المنافذ المؤدية للحي 800 مسكن	
66	الإطار المبني وغير المبني بحي 152 مسكن	
67	مخطط التوزيع لمسكن بحي 152 مسكن	
67	اشكال المباني	
70	مخطط يبين المنافذ المؤدية للحي 152 مسكن	

# فهرس الخرائط

الصفحة	عنوان الخريطة	الرقم
الفصل الثاني : الإطار القانوني لتسيير انجاز أحياء السكن العمومي الايجاري		
50	موقع ولاية ادرار من الجزائر	01
52	الموقع الإداري لبلدية ادرار	02

# فهرس الصور

الصفحة	عنوان الصورة	الرقم
<b>الفصل الثالث: واقع حي 800 مسكن وحي 152 مسكن</b>		
55	صورة جوية تبين حدود موقع الدراسة	
56	صورة جوية تبين حدود حي 152 مسكن	
58	الواجهة العمرانية للمسكن	
59	مسكن فردي نوع ثلاث غرف	
59	مسكن فردي نوع ثلاث غرف مع محل تجاري	
60	واجهات المسكن والتعديل	
61	التجهيزات المتواجدة بالحي	
62	الطرق	
63	صور تبين حالة الأرصفة داخل الحي	
63	المساحات الخضراء بالحي	
67	الواجهة العمرانية للمسكن 152	
67	مسكن من حي 152 مسكن	
68	واجهات المسكن والتعديل	
69	التجهيزات المتواجدة بالحي	
71	وضعية الطرق المؤدية والمتواجدة في الحي	
72	وضعية الأرصفة داخل الحي بحي 152 مسكن	
72	حالة المساحات الخضراء بالحي 152 مسكن	
72	مساحات لعب الأطفال	
<b>الفصل الرابع تحليل الفرضيات والنتائج والتوصيات</b>		
81	تشوه على مستوى الواجهة	

# فهرس الملاحق

الصفحة	عنوان الملحق	الرقم
الملاحق		
50	المرسوم التنفيذي رقم 14- 27 المؤرخ 01 فيفري 2014	01
52	نموذج الاستثمار الموجهة لسكان حي 800+152 مسكن	02
	نموذج الاستثمار المقابلة	03

# مقدمة عامة

1- الإشكالية

2- الفرضيات

3- أهمية الموضوع

4- الهدف من الدراسة

5- أسباب اختيار الموضوع

6- المنهجية والأدوات المستعملة

7- محتوى البحث

## مقدمة عامة

يعد السكن أهم المطالب الأساسية في حياة الإنسان، والذي يسعى من خلاله لتوفير الراحة والاستقرار، حيث يعكس السكن الإطار العام للحياة الاقتصادية والاجتماعية كما انه يحدد الخصائص الثقافية التي تعبر عن هوية المجتمع، وأمام الطلب المستمر والمتزايد ومحاولة لعقلية وتحقيق الاكتفاء بنوعية وكمية تلبي الحاجة الاجتماعية وتحافظ على الخصوصية لتجسيد البناء المستدام.

إن المشرع الجزائري يسعى وباهتمام بالغ إلى توفير السبل الكفيلة بالقضاء أو التخفيف من أزمة السكن في الجزائر بما يتماشى والقدرة الشرائية لمختلف شرائح المجتمع، ويظهر ذلك من خلال تبنيه لصيغة السكن العمومي الإيجاري كصيغة سكنية موجهة فقط للفئات الاجتماعية الأكثر حرماناً أو لتلبية حاجيات محلية استثنائية أو ذات منفعة عامة ، يحتل السكن العمومي الإيجاري المكانة الأبرز ضمن مختلف الصيغ السكنية التي تطلقها الدولة في إطار تحقيق سياستها الاجتماعية الهادفة إلى ترقية الخدمة العمومية في مجال السكن الموجه إلى الفئات الاجتماعية الأكثر حرماناً، لتمكينها من الحصول على سكن لائق، يقع على عاتق خزينة الدولة تحمل تكلفة إنجازه. ومن جهة أخرى فقد أوكلت مهمة إنجاز البرامج المتعلقة بهذه الصيغة السكنية إلى دواوين الترقية والتسيير العقاري كمؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري أثبتت نجاعتها في هذا المجال.

الجزائر من بين الدول التي عرفت السياسة الوطنية للسكن بها تطورا مهما من خلال إصدار قوانين ومراسيم لبناء المساكن في مختلف البرامج السكنية للقضاء على أزمة السكن فكانت كل اهتماماتها منصبة نحو جانب الكم وأهملت جانب الجودة والتنوعية في مادة السكن فاهتمام الدولة بتوفير السكن عن طريق تنوع صيغ السكن العمومي والاسراع في انجاز وتصميم المشاريع قصد تمكين كل مواطن من تحقيق حلمه في اكتساب سكن كفيل بضمان الحياة الكريمة له ولعائلته.

وقد سن المشرع الجزائري ترسانة قوانين في تصميم السكن وتنظيمه و السهر على تسييره تسيرا حسنا وهناك قوانين أخرى سنتطرق إليها من خلال دراستنا للقوانين التي تبين كيفية تهيئة المساحات المرفقة بالسكنات الاجتماعية.....إلخ.

ومن هذا المنطلق كان موضوع دراستنا الاختلالات بين أحياء السكن الاجتماعي في مدينة ادرار التي نالت نصيبها من هذه البرامج السكنية حيث نلاحظ تفشي ظاهرة انعدام التهيئة للمساحات المرفقة للسكنات الاجتماعية وهذا راجع لعدة أسباب منها ما يخص بالدراسة الأولية لإنجاز المشروع ومنها ما يخص بالتمويل لإنجاز المشروع. وهذا ما سنحاول التطرق إليه في موضوع بحثنا الذي تناولنا فيه إلى خمس فصول وهي الفصل التمهيدي ويتضمن الإشكالية والفرضيات، الأهداف أسباب اختيار الموضوع والمنهجية المتبعة ثم الفصل الأول ويحتوي على مفاهيم عامة كالسكن، برامج السكن، الاختلالات في السكن، سياسة السكن في الجزائر والحضيرة السكنية في الجزائر وبالإشارة إلى الحضيرة السكنية بولاية ادرار

ثم الفصل الثاني ويتضمن القوانين المتعلقة بتسيير السكن الاجتماعي الايجاري ، ثم الفصل الثالث ويتضمن دراسة تحليلية للمدينة، الفصل الرابع ويحتوي على تحاليل مجال الدراسة ثم التوصيات والاقترحات فالخاتمة.

## الإشكالية:

أصبح واقع التطور في مفهوم السكن من منظور التنمية المستدامة يعتبر بحق من إحدى الخصائص السلعية الهامة المتعلقة به ، و لقد ظهر هذا التطور عبر مراحل التاريخ المختلفة منذ أقدم الأزمنة و الذي ينبع أصلا من تطور الحاجة اليه و باختصار فقد ظهر هذا التطور من خلال المعاني التالية : أ- المفهوم الضيق : الذي ينصرف الى المسكن باعتباره المأوى الذي يقيم فيه الأفراد ، أو البناء المادي الذي يتألف من الحيطان و السقف الذي تقع عليه عين الانسان .ب- المفهوم الواسع: وهو الذي لا يقتصر على مجموعة الجدران الاربعة، وما يعلوها من السقف، بل على ما يشتمل عليه من الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع له لكي يقبل الانسان على العيش في هذا المبنى بكل راحة واستقرار .و منه فان السكن يعتبر المكان الذي يعيش فيه الانسان بسلام و أمان و كرامة ، و يعتبر حقا من حقوقه<sup>2</sup>، و يمثل السكن بالنسبة للكثيرين مجالا للاستثمار و مصدرا للدخل و رمزا للديمومة و الامان و يعتبر السكن من الحاجات الاساسية غير الغذائية للإنسان<sup>3</sup> و هو ضرورة حياتية ملحة و له دور كبير و مستمر في حياة الفرد و تكوين صحته و اخلاقه و علاقاته الاجتماعية . و لقد عرفت اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية الحق في السكن المناسب بانه مؤلف من مجموعة من الاهتمامات المحددة و تشكل العناصر المكونة هذه في مجموعها الضمانات الاساسية الممنوحة قانونا لجميع الاشخاص بموجب القانون الدولي<sup>4</sup> و هي:

• تضمن الحماية القانونية ضد الاخلاء أو المضايقة أو التهديدات

• إتاحة الخدمات والموارد و البنية التحتية بشكل مستدام

1: اسماعيل ابراهيم الشيخ دره، اقتصاديات الاسكان ، سلسلة عالم المعرفة ، الكويت ، العدد 127 ، 1988، ص 13

2: مركز الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، 1992، مسكن بلبي احتياجات الجميع، الأمم المتحدة ، ص 1

3:وزارة التنمية الاجتماعية ، دراسة جيوب الفقر في المملكة الاردنية الهاشمية ، تحديد خطي الفقر المدقع والمطلق ( الحاجات الاساسية الغذائية و غير لغذائية ) ، 69-70، ص، 1989، عمان

4: الملتقى الدولي حول - ازمة قطاع السكن في الدول العربية واقع و افاق - يومي 24/23 ماي 2012 ، بجامعة المدينة

• القدرة على تحمل تكلفة السكن وضرورة تأمين اعانات للسكن لغير القادرين

• يجب أن يتوفر للقاطنين الحماية من الاشياء التي تهدد الصحة

• ان يكون السكن سهل الوصول خاصة بالنسبة للأطفال والمرضى والمعاقين و الشيوخ

• وجود السكن في موقع قريب من موقع العمل والمراكز الصحية و المدارس

• ان يعبر السكن عن هوية المكان المتواجد فيه.زيادة تعتبر الجزائر صورة واضحة لانتشار ووجود هذه الظاهرة

حيث عرفت الى جانب الهجرات الريفية الكثيفة صوب المدن نمو ديمغرافيا كبيرا الأمر الذي أدى إلى الطلب على

السكن وعدم القدرة على توفير السكن لأعداد هائلة ما جعل السلطات تعمل جاهدة للقضاء على العجز المسجل بشتى

الطرق وبمختلف الوسائل ،فالتفكير كان موجها نحو الكمية على حساب النوعية حيث توالى عدة سياسات بوضع

برامج سكنية مختلفة لاحتواء أزمة السكن ، وفي إطار تجسيد سياستها الاجتماعية الهادفة إلى ترقية خدمة السكن

العمومي الايجاري في مجال السكن الموجه إلى الفئات الاجتماعية الأكثر حرماناً لتمكينها من الحصول على سكن

لائق، تعتمد الدولة الجزائرية كوسيلة لتحقيق ذلك على صيغة السكن العمومي الايجاري ، الذي يقع على عاتق

خزينة الدولة تحمل تكلفة تمويلها، ويعهد بأمر إنجازها إلى صاحب مشروع منتدب يدعى ديوان الترقية والتسيير

العقاري<sup>5</sup>

<sup>5</sup> ديوان الترقية والتسيير العقاري هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتولى تجسيد سياسة الدولة في مجال السكن، طبقاً لأحكام 06 و05 من المرسوم التنفيذي 91-147 المؤرخ في 12 ماي 1991 ، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الاساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفية تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 25 لسنة 1991، بتاريخ 29 ماي 1991 ، المطبعة الرسمية ، الجزائر ، الصفحة 883.

ولتناول الموضوع هذا اخترنا مدينة أدرار من بين المدن الجزائرية التي شهدت نهضة تنموية شاملة في مجال السكن ، حيث تم إنجاز عدة أحياء سكنية جديدة بصيغة السكن العمومي الايجاري من بينها حي دحماني حمادي (800 مسكن) وحي حمامدى احمد(152 مسكن) من صيغة العمومي الايجاري هذه النهضة تميزت بسرعة مواكبتها للمعطيات المعاصرة ،وقد اعتمد في هذا النمو ادخال نمط عمراني ومعماري دخيل يختلف عن النمط التقليدي من حيث المواد وتقنيات البناء والشكل والابعاد ، وهذا في حد ذاته يطرح إشكالا كبيرا في احترام خصوصيات الطابع المعماري والعمراني المميز في المدن الصحراوية واحترام ثقافتها العمرانية وكذلك احترام تقاليد وعادات وثقافة المجتمع الصحراوي بصفة عامة وسكان ولاية ادرار بصفة خاصة ، وهذه السياسة نتج عنها في الواقع الملاحظ في الحي المدروس عدة مشاكل :

- ✓ تشوه الواجهات العمرانية بالزيادة في علو الجدار او وضع شبابيك
  - ✓ تعديلات معمارية عن المباني مرتبطة بالفراغ الداخلي وحسب أذواق الأشخاص
  - ✓ عدم احترام اللون الفاتح أو لون الطين الاحمر
  - ✓ تشققات في الجدران
  - ✓ فضاءات خارجية مفتوحة وغير مضملة
  - ✓ مساحات لعب غير مهيأة وانعدام التهيئة المخصصة لذوي الاحتياجات الخاصة
- هذه الوضعية التي وقفنا عليها في الحي المدروس من خلال معائناتنا الميدانية والتي لا ينفرد بها الحي فقط بل هي منتشرة في مدينة ادرار جعلنا نتساءل باحثين على اسباب ظهور هذه المشاكل

✓ ماهي الأسباب التي أدت الى ظهور هذه الاختلالات في أحياء السكنية داخل المدينة.

✓ ما هي العناصر المتدخلة في الاختلال بين أحياء السكن العمومي الايجاري

✓ ماهي الأسباب التي دعت القاطنين بالإحياء إلى إحداث تعديلات وتغيرات في المساكن

✓ ما مدى تدخل المسير في وضع آليات الرقابة المتمثلة في المتابعة وتحديد المسؤوليات للحد من هذه الاختلالات.

ومن اجل الإلمام بكل عناصر الموضوع حتى نتمكن من دراسة حيثياته، سوف نتطرق الى تساؤل رئيسي من خلاله يتم دراسة الموضوع دراسة منهجية:

ما مدى تطبيق التوجيهات القانونية للحد من الاختلالات بين أحياء السكن العمومي الايجاري وتأثيرها على التجمعات الحضرية (المدينة)

### الفرضيات :

✓ عدم إدراك المسيرين للمؤشرات النوعية الخاصة بإنجاز فضاءات السكنات الاجتماعية.

✓ كيفية استغلال السكان للحي بما يتماشى مع رغباتهم

### أهمية الموضوع:

الدولة مهتمة بإنجاز السكن العمومي الايجاري الموجه لفئة ذوي الدخل الضعيف من حيث ناحية الكم فهي مهتمة به وحسب سياسات الدولة فإنها تفكر بالتنوعية بتوفير الشروط القانونية لتوفير هذا النوع من السكن.

من أهم شروط التكفل بالتنوعية في المدن الصحراوية هو التركيز على تصميم سكنات توافق عادات و تقاليد سكان الصحراء من جهة، و مناخ المنطقة ( الشمس ، الحرارة ، الرياح ) من جهة أخرى واستعمال مواد البناء المحلية وهذا مما يحقق عناصر الاستدامة ، ونحن أردنا من هذا البحث المساهمة في تفعيل دراسة شروط البناء في المدن الصحراوية

### أهداف الدراسة:

من اهم الاهداف التي نصبو اليها من خلال بحثنا هذا قمنا بتحديد هدف رئيسي واهداف ثانوية

أ. الهدف الرئيسي: يتمثل الهدف الرئيسي من دراسة هذا الموضوع في:

هل نستطيع الحد من الاختلالات الظاهرة بين أحياء السكن العمومي الايجاري

الأهداف الثانوية:

- ✓ معرفة القوانين المتعلقة بالسكن العمومي الايجاري
- ✓ معرفة الأسباب التي ادت الى ظهور التباين بين أحياء السكن العمومي الايجاري بالمناطق الصحراوية
- ✓ إبراز المشكلات التي يعاني منها السكن العمومي الايجاري.

### أسباب اختيار الموضوع:

هناك عدّة أسباب في الحقيقة جعلتنا نختار موضوع (الاختلالات في السكن العمومي الايجاري وتأثيره على المدينة )، فبالإضافة إلى دوافعنا الذاتية و رغبتنا الشديدة في البحث حول هذا الموضوع و متابعته باستمرار ، هناك كذلك أسباب موضوعية شجعتنا على هذا الاختيار ، منها النقص الملحوظ في الدراسات و الأبحاث التي تناولت موضوع قطاع السكن الاجتماعي بصفة عامة ، ( إلا في إطار محدود )، بالإضافة إلى كون السكن الاجتماعي أخذ حيزا معتبرا من المساحات القابلة للتعمير واعتمدت الدولة عليه في حل أزمة السكن. وكذا من خلال ملاحظتنا لأحياء السكن الاجتماعي ارتأينا دراسة حي 800 مسكن وحي 152 مسكن كونهما من الاحياء المنجزة حديثا .

### المنهجية و الأدوات المستعملة:

انطلاقا من طبيعة موضوعنا سوف نقوم بتحديد المنهج المناسب وكذا التقنيات المستعملة:

أ/ المنهج:

المنهج هو الطريقة التي يختارها الباحث لدراسة موضوع ما ، من أجل الوصول إلى نتائج عامة أو كشف حقيقة مجهولة أو البرهنة على صحة المعلومة الحقيقية.

بعد قيامنا بتحديد المشكل المدروس و الصياغة الأولية للفرضيات تبين لنا أن المنهج الذي يتماشى مع طبيعة موضوع دراستنا هو المنهج الوصفي ، الذي يسمح للباحث بالوصف المنظم الدقيق للظاهرة و التصنيف و التقويم من أجل الوصول إلى تعميمات يزيد بها الرصيد المعرفي حول الظاهرة كما هي قائمة في الواقع و كشف جوانبها وتحديد العلاقات بين عناصرها و تبين العناصر الأخرى ، و قد حاولنا تجسيد هذا المنهج متحرين البساطة في الأسلوب و الموضوعية في الطرح قدر الإمكان.

## ب / الأدوات المستعملة:

بناء على المنهج المختار سوف يتم اعتماد التقنيات المناسبة لهذا المنهج والتي تساعدنا في إعداد بحثنا هذا وهي:

-**الملاحظة**: اعتمدنا بشكل كبير في هذا البحث على المعاينة الميدانية ، و الملاحظة فهي تقنية تتمتع بفوائد كثيرة حيث تعطي لنا مجالا واسعا لوصف المشاريع على أرض الواقع ، و من بين أنواع الملاحظة : البسيطة ، المشاركة المنظمة ، و سوف نستخدم الملاحظة البسيطة لأنها تمكننا من وصف و تصنيف وتحليل الحقائق و المعلومات التي نريد الحصول عليها.

-**المقابلة ( استمارة )**: هي من بين التقنيات التي نستخدمها في بحثنا عند جمع المعلومات والبيانات وهذا لكون المعلومات تتميز بدرجة عالية من الدقة و الموضوعية ، لأنها تجنبنا المراوغة وتقربنا من الجواب الصحيح، حيث تمت المقابلة مع الهيئات الإدارية وأيضا مع السكان القاطنون.

-**المخططات** : تساعدنا في تحديد الأماكن و نقد واقع هذه الأماكن.

-**الصور الفوتوغرافية** : تكمل الملاحظة و تساعدنا على التحليل والتهيئة.

## محتوى البحث: قمنا بإتباع الخطوات التالية في دراستنا ، حيث قسم البحث إلى فصل

تمهيدي و أربع فصول:

الاختلالات في أحياء السكن العمومي الايجاري وتأثيرها على إطار المدينة بولاية ادرار

مقدمة عامة



خاتمة عامة

# الفصل الأول

## السياسة السكنية في الجزائر

1- مصطلحات ومفاهيم

2- السياسة السكنية

3- أهداف السياسة السكنية

4- أهم المشاكل التي تواجهها السياسة السكنية

5- الحضيرة السكنية في الجزائر

6- السياسات السكنية المنتهجة بعد الاستقلال

7- برامج السكن

السكن كان ولا يزال الهدف الأول الذي يسعى الإنسان لتحقيقه في هذه الحياة ، وهذا نظرا لما يحققه من راحة واستقرار ومنه الحياة الكريمة ، ونظرا لهذه الأهمية البالغة فقد استرعت قضية السكن اهتمام المختصين والسلطات وذوي القرار ، فكانت جل جهودهم تصب في معالجة القضية السكنية .

فالاهتمام الكبير بالسكن بصفة عامة و بالسياسة السكنية بصفة خاصة من أجل معرفة التغيرات الجذرية و العميقة التي عرفتتها مختلف الهياكل المشكلة لقطاع السكن، جعلت الكثير من المفكرين و على اختلاف تخصصاتهم الاقتصادية، و التقنية يولون الأهمية القصوى لمعرفة الأسباب الحقيقية لهذه النقائص حتى يتسنى لهم في نهاية المطاف الخروج بالاقتراحات الكافية و اللازمة لمعالجة هذا الموضوع.

و عليه حاولنا في هذا الفصل التطرق إلى إعطاء صورة واضحة و مبسطة حول السياسة السكنية خاصة السكن الاجتماعي الايجاري وذلك بإعطاء مفاهيم عامة حول مفهوم السكن

السكن العمومي الايجاري ، الاختلالات في السكن الاجتماعي

تطرقنا إلى مفهوم عام و بسيط للسياسة السكنية من خلال التعريف بها و بمختلف أدواتها, كما حاولنا التعرض إلى أهم أهدافها مع عرض أهم المشاكل التي تواجهه أو تعرقل مسار السياسة السكنية للوصول إلى أهدافها المسطرة.

- أما في آخر هذا الفصل تطرقنا فيه للحضيرة السكنية بولاية ادرار والآفاق المستقبلية لجانب السكن العمومي الايجاري في الولاية.

## 1 مصطلحات ومفاهيم عامة حول السكن :

### أ- تعريف المسكن:

له عدة تعريفات مختلفة فهو عبارة عن حيز مغلق يحوى مجموعة من الأشخاص. وبصفة أخرى هو المحل الذي يستعمل في النهار أو في الليل للاستراحة و الاستجمام.

أوهو الوحدة الأساسية المكونة للنسيج العمراني ، فعلى أساسه يتحدد المظهر المورفولوجي للمدينة ، و بالاستناد عليه يمكننا التعرف على الحالة الاجتماعية والاقتصادية لسكانها.

والسكن يجب أن يلبي كل متطلبات السكان، يعني يجب أن يتضمن كل العوامل التي تسمح بحياة لائقة ، وتوفر الشروط التالية ( الراحة - العمل .... الخ) أو هو المأوى بصفة عامة.

### ب- مفهوم السكن الاجتماعي:

السكن الاجتماعي فهو مقرون بالتنظيمات و القوانين لكونه قد يختلط ببعض المفاهيم لأنواع أخرى من السكنات التي تكون خاضعة لأنظمة مخالفة كالبيع بالإيجار و السكن الاجتماعي التساهمي.

وحسب نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 42/98 المحدد لشرط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي.

يقصد بالسكن الاجتماعي الإيجار كل مسكن ممول من أموال الخزينة العمومية أو من ميزانية الدولة.

وحسب المادة 09 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1993/06/22 فإنه يعد مسكنا يحظى بالدعم من

الخزينة العمومية كل مسكن مخصص للامتلاك أو الإيجار و تدخل في تمويله إعانة أو تخصيص في نسب

الفائدة تمنحها مباشرة الخزينة أو بصورة غير مباشرة عن طريق مؤسسات مالية مخصصة لهذا الغرض

لاسيما الصندوق الوطني للسكن أما المادة 148 من القانون 20/87 المتعلق بقانون المالية سنة 1988 فقد

عرفت السكن الاجتماعي بنصها أنه تخصم من دين دواوين الترقية و التسيير العقاري بتسجيل ضمن حساب

نتائج الخزينة

### ج - مفهوم الاختلالات(الفوارق):

يعرف الاختلال على انه الاختلاف أو الفرق المتواجد بين عنصرين ليتم التفرقة بينهما ، اما الاختلال في السكن فهو المشكل القائم الذي أدى إلى إحداث فروقات عن غيره.

## 2 السياسة السكنية في الجزائر :

تعتبر السياسة السكنية من الجوانب الهامة التي تؤخذ بالحسبان لتقييم النتائج المحققة من طرف قطاع السكن، نظرا للدور الكبير الذي تلعبه في التوجيه، و تحديد النتائج التي يجب أن يتوصل إليها هذا القطاع الحساس، فكثيرا ما نسمع بعبارة " نجاح السياسة السكنية لبلد معين " أو عبارة " فشل السياسة السكنية لبلد ما " غير أن هذه العبارات تجعلنا نطرح جملة من الأسئلة:

ماذا نقصد بالسياسة السكنية؟،و إلى ماذا تهدف؟، و ما هي الأسباب أو المسببات التي تجعلها تفشل للوصول إلى أهدافها؟ و عليه حاولنا هذا المبحث الإجابة على هذه الأسئلة و عرضها في مطالب هذا المبحث.

يتجلى التعريف بالسياسة السكنية من خلال إعطاء تعريف شامل و دقيق حولها و لذلك إبراز أهم الوسائل و الآليات أو الأدوات التي تضعها للتدخل و التحكم بشكل أدق في السوق السكني أو قطاع السكن.

### 1.2 تعريف السياسة السكنية:

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

و من هذا التعريف يمكن اعتبار "سياسة المدينة" رزمة منسقة و مدمجة من تدخلات الدولة تستهدف من خلالها هذه الأخيرة , أحياء و مجالات حضرية "حساسة" تتسم بهشاشتها, بعزلتها أو بمؤهلات خاصة تستدعي ترمينا و إبرازا, كما تهدف هذه السياسة المتسمة بطابعها الإرادي, إلى تقليص الفوارق الاجتماعية بين المكونات الترابية للمجال الحضري, و ذلك من خلال رؤية تتوخى المعالجة الشمولية للإشكالات خصوصا بالمدن بكل تصنيفاتها (الكبرى, المتوسطة و الصغرى), باعتبارها البؤر الرئيسة للاستقبال و الإنتاج و المحركات الأساسية للمجال, كما يمكن استلهاام نفس المفهوم في صياغة السياسة التدييرية للمراكز القروية الصاعدة باعتبارها مدن المستقبل. تضم هذه الرزمة مجموعة من المشاريع, التدابير, القوانين و المقتضيات التنظيمية و التي يسعى عبرها كل المتدخلون المعنيون ب"المدينة " إلى بلورتها و تطبيقها بما يؤدي إلى تجاوز الصعوبات المترتبة عن الأزمات التي مرت أو تمر منها هذه الفضاءات الحضرية الحساسة" السابقة الذكر, فهي بالتعريف سياسة إصلاحية, إرادية , متعددة الأبعاد و بين-وزارية تتطلب تشبيك المتدخلين و ترتيب و تنسيق تدخلاتهم في اتجاه تحقيق حكمة جيدة و تنمية بالمدن.<sup>7</sup>

### 3 أدوات أو آليات السياسة السكنية

تعتمد الدولة في رسم سياستها السكنية على جملة من الأدوات أو وسائل التدخل في السوق السكني، غير أن هذه الوسائل تختلف من دولة إلى أخرى و ذلك حسب طبيعة النظام المتبع من جهة، و إلى درجة تطور أو نمو الدولة (بمعنى دولة متطورة أو متخلفة) من جهة أخرى، بالإضافة إلى سبب هام و يكمن في مدى تحكم و توجيه لسياستها السكنية على حسب الأهداف المسطرة، غير أننا و في الغالب، يمكن أن نميز بين ثلاثة آليات أو وسائل رئيسية للتحكم في السياسة السكنية و هي:

<sup>7</sup> عبد الكريم اشبون، سياسة المدينة في المغرب، المغرب، 2012

### القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن:

تحدد القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن جميع القواعد المتعلقة به من حيث الملكية، التمويل، التوزيع، الحياة، تنظيم سوق السكن... إلخ، و عليه تعتبر القوانين و المراسيم المتعلقة بالسكن كأداة توجيه هامة للسياسة السكنية خاصة إذا أخذت بعين الاعتبار و راعت الوضعية الاقتصادية و الاجتماعية للبلد المعني، و كذا مدى تطوره

و مدى توفره للإمكانيات اللازمة لإنجاز السكنات، حتى تصل في الأخير إلى نتيجة مرضية و هي القضاء حتى و إن لم يكن بصفة مطلقة على أزمة السكن.

### خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي:

يعد خلق المؤسسات المتخصصة ذات طابع اجتماعي كطريقة أخرى تستعملها الدولة لرسم سياستها السكنية حيث أنها تشجع خلق هذا النوع من المؤسسات مثل مؤسسات البناء، الوكالات السكنية، الدواوين العقارية... إلخ، و حتى تتكفل كل واحدة بجميع الإجراءات المتعلقة بإنجاز السكنات و توزيعها و بيعها و تمويلها... إلخ، و من ثم تخفف العبء على الدولة من جهة و تنظم سوق السكن من جهة أخرى، و كأمثلة على ذلك: نجد في الجزائر هذا النوع من المؤسسات المتخصصة مثل :

الديوان الترقية و التسيير العقاري OPGI \*، وكالة تطوير و تحسين السكن AADL \*\*، مؤسسة ترقية السكن العائلي EPLF \*\*\*.

### الضرائب و الإعانات المفروضة و المقدمة من طرف الدولة

#### ج-1 - الضرائب:

من المتعارف عليه أن الدولة تستعمل الضرائب كأداة للتحكم و توجيه الاقتصاد من جهتها كذلك تعتبر كمورد لخزينتها من جهة أخرى، بالإضافة إلى الأدوار الأخرى التي تلعبها أو تقوم بها الضريبة، تستعمل هذه الأخيرة

كأداة من أدوات السياسة السكنية, فعن طريق تخفيض في نسبة الضرائب على العقارات أو كل ما يتعلق بإنجاز السكنات مثلا, من شأنه أن يقلل من تكلفة إنجاز هذه الأخيرة و من ثمة زيادة عرض السكنات في السوق السكني, و من هنا نجد أن سياسة السكن توجه من أجل تلبية حاجيات الأفراد و القضاء على مشكل أزمة السكن و من ثمة نجاحها.

### ج-2 - الإعانات:

تعد الإعانات أو المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل الحيازة على السكنات من إحدى الطرق أو وسائل السياسة السكنية للتدخل في السوق السكني و ذلك بما يتماشى مع متطلبات الأفراد, والمخطط أن هذه الإعانات تأخذ شكلين:

ج-2-1- إما إعانة مالية مباشرة: و المقصود بالمباشرة أي أنها تقدم لغرض الحيازة على سكن, حيث أنها تقدر على أساس نسبة من مبلغ شراء المسكن, و تقدم للفرد المعني بعملية الشراء و ما عليه إلا أن يكمل ما تبقى من باقي المبلغ للحصول على ملكية سكن, ففي الجزائر مثلا نجد هيئة تابعة للدولة متخصصة في منح هذا النوع من الإعانات (أي الإعانات المباشرة) و المتمثلة في " الصندوق الوطني للسكن CNL \*\*\*\* ", الذي يقدم إعانات مالية للفرد بغرض شراء سكن معين و ذلك وفق شروط موضوعة ( كقيمة دخل الفرد, نوع السكن... الخ )

ج-2-2- إعانة مالية غير مباشرة: و نقصد بغير المباشرة أن الإعانة ليست موجهة بصفة مباشرة من أجل الحيازة على سكن كالحالة الأولى, بل هي موجهة للأفراد خاصة ذوي الدخل الضعيف وذلك من أجل الرفع من قدراتها الشرائية, و من شأن هؤلاء أن يخصصوا هذه الإعانة من أجل الحيازة على سكنات بصفة الملكية أو الكراء.

ومما تجدر الإشارة إليه، أنه من الناحية الاقتصادية، هذه الوسائل أو اللآليات (الضرائب والإعانات) تؤدي دائماً إلى نفس النتائج، غير أن الخيار بينهما يكون حسب طبيعة نظام البلد و كذا مدى تطوره أو نموه.<sup>8</sup>

#### 4 أهداف السياسة السكنية

تكتسي السياسة السكنية صفتها الأساسية من خلال أهدافها المسطرة، إن أنها تهدف في الأساس إلى إرضاء الطلبات و الحاجات مع رفع النشاط الخاص بمجال السكن من جهة، و القضاء على ظاهرة البطالة من جهة أخرى، و الملاحظ أن هذه الأهداف تندرج في الأهمية التي يكتسبها قطاع السكن و آثاره على الحياة الاقتصادية و الاجتماعية. غير أننا يمكن أن نميز ثلاث أهداف رئيسية للسياسة السكنية و المتمثلة في:

#### 1.4 الأهداف الأساسية للسياسة السكنية

نظراً للأهمية الكبيرة التي يكتسبها السكن، يعتبر هذا الأخير حاجة أساسية و ملك مفيد نظراً للشروط التي يفترض وأن تتوفر فيه، سواء أكانت تتعلق بجودته أو تكلفته (ثمنه) اللذان من الممكن أن يساء تقديرها من طرف المستهلك، و عليه فإن من بين الأهداف الأساسية للسياسة السكنية هو أن توفر لكل فرد (أو عائلة) مسكن أو بعبارة أدق، هو القضاء على هاجس تعاني منه معظم الدول و المتمثل في " أزمة السكن"، كما يجب أن تراعي تكلفة القدرة الشرائية للفرد، و تكون شروط الحيازة على ملكية السكن واضحة و مبسطة في نظر المستهلك. و عليه فعلى السياسة السكنية أن تحدد جميع المعايير و المقاييس المتعلقة بالسكن و أن تأخذ بعين الاعتبار مستوى نمو البلد المعني و ممأ مدى توفره للإمكانيات المتعلقة بإنجاز السكنات، كما أنها تأخذ بالحسبان طبيعة النظام المتبع من طرف الدولة سواء أكان نظام اشتراكي أو نظام اقتصاد السوق.

<sup>8</sup> CNL : Caisse national du logement (\*\*\*\*)

(1). Ait AMMAR Karim, OP Cit, P15.

## 2.4 الأهداف الاقتصادية للسياسة السكنية

نظرا للدور الكبير الذي يلعبه قطاع السكن إن أنه مرتبط ارتباطا وثيقا بالنشاطات الاقتصادية الأخرى بواسطة ميكانزمات مالية، ضريبية و اقتصادية، و أن أثر هذا الارتباط على النشاط الاقتصادي يتمثل في تمويل نشاطات البناء، شراء السكن و كذا شراء التجهيزات المتعلقة بالسكن، أما آثار الضريبة على قطاع السكن فإنها تتمثل في النسب الضريبية المفروضة و الإعفاءات المقدمة. و عليه، فعلى السياسة السكنية أن تراعي مدى هذا الترابط بين هذا القطاع الحساس أي قطاع السكن و باقي القطاعات الأخرى، و ذلك من خلال أدواتها و آلياتها ( القوانين و المراسيم التنفيذية، خلق مؤسسات متخصصة، الضرائب و الإعانات)، و التي تنبثق عنها أسعار الفائدة و تأطير القروض و فرض الضرائب و الرسوم الجمركية و كذا تشجيع الاستثمارات العمومية و إقرار حقوق الملكية... الخ، كلها عوامل تؤثر بشكل مباشر أو غير مباشر على تسيير و تطوير قطاع السكن، و انتعاش هذا الأخير يجذب وراءه كل القطاعات الأخرى، و من ثم زيادة في النمو الاقتصادي و التخفيض من بطالة و الارتفاع في الدخل القومي... الخ .

## 3.4 الأهداف الاجتماعية للسياسة السكنية

نظرا للأهمية الاجتماعية الكبيرة التي يكتسبها السكن و التي سبق الإشارة إليها، فحرمان الفرد منه يجعله يسلك سلوك يومي يؤثر سلبا على كل الأعمال التي يقوم بها بما في ذلك ضعف مردودية العمل الذي يقوم به و عليه، فعلى السياسة السكنية أن تراعي الجانب الاجتماعي للفرد و أن تأخذه بالحسان، و يتجلى ذلك من خلال الوسائل و الآليات المتعلقة بها و التي أخذت بعين الاعتبار المستوى الاجتماعي للفرد و ما مدى توفره

لإمكانيات المادية و المالية من أجل الحصول على ملكية سكن, و كدليل على ذلك, الإعانات المباشرة و غير المباشرة التي تدم للمستهلك (الفرد) كدعم لتكلفة السكن, أو عن طريق تمويل الدولة لمشاريع السكنات الاجتماعية و تقديمها بصفة مجانية للطبقات الفقيرة ذات الدخل الضعيف أو المنعدم و التي من المستحيل أن تسمح لها إمكانياتها من الحياة على ملكية سكن. و عليه نلاحظ أن السياسة السكنية تهدف إلى الحد من الفوارق الاجتماعية و على تحقيق الرفاهية للجميع و حتى و إن لم يكن نسبة مطلقة غير أنها تأخذ بعين الاعتبار و بالاهتمام هذا الجانب في الحسابان.

## 5 أهم المشاكل التي تواجهها السياسة السكنية :

رغم الدور الكبير و الفعال الذي تقوم به السياسة السكنية, غير أنها تبقى عرضة لمجموعة من المشاكل أو العوائق تعيق مسارها و تحول دون تحقيق أهدافها, غير أنه حل هذه المشاكل, تعاني منها الدولة النامية بصفة كبيرة و حادة مقارنة بالدول المتقدمة التي قلما تصادق مشكل في مسار سياستها السكنية. و لعل أهم هذه المشاكل و أبرزها, يمكن حصرها فيما يلي:

### 1.5 مشكل الاحتياطات العقارية :

تواجه مجمل أو مختلف المؤسسات أو الهيئات المشرفة على إنجاز السكنات مشكل الاحتياطات العقارية, حيث أنها تجد نفسها أمام جملة من العوائق من بينها:

\* النزاع القائم و المنافسة حول المحيط المخصص للتهيئة العمرانية (أو إنجاز السكنات بعبارة أبسط) بين وزارة السكن و مختلف الوزارات الأخرى كوزارة الفلاحة.

\* عائق تحديد " قواعد نزع الملكية"\*, من حيث عدم إيضاح قواعد التعويض للملاك من جهة و إجراءات التحكيم (arbitrage) من جهة أخرى, و الملاحظ أن هذه الأراضي المتحصل عليها أو المسترجعة من طرف الدولة يتم استغلالها لإنجاز السكنات و إعطاء الأولوية ل:

- البنايات العمومية الموجهة للكرء.

- البنايات العمومية الموجهة للبيع.

- البنايات الفردية المجمعة تحت شكل عمارات.

\* مشكل ندرة الأراضي أو قلة الأراضي يطرح نفسه بحدّة في مختلف المناطق خاصة الحضرية منها, و مع تزايد عدد السكان و الإكتضااض و تمركزهم في المناطق الصناعية الكبرى يزيد من الأمر تعقيدا.

## 2.5 مشكل التمويل:

إن تحليل عملية تمويل السكنات تخضع لجملة من المبادئ و المعايير نظرا لأهمية الكبيرة و الدور الفعال الذي تلعبه في إنجاز المسكنات, غير أن عملية التمويل تطرح نفسها كمشكل يعيق مسار السياسة السكنية لتحقيق الأهداف المرجوة منها.

- فانعدام أو قلة المصادر التمويلية المختلفة, من شأنه أن يخلق مشكل تمويل السكنات و هذا ما يؤدي إلى نقص الموارد المالية الأزمة و الضرورية لإنجاز السكنات.

## 3.5 مشكل ندرة مواد البناء :

من المتعارف أن من بين العوامل الأساسية لإنجاز السكنات هو توفير مواد البناء, غير أن إيجاد هذه المواد و بالمقادير المطلوبة و بالأسعار ملائمة يعتبر من المهام الأساسية التي تركز عليها السياسة الحكومية حتى تتوصل إلى إنجاز السكنات بالقدر الازم و لإرضاء طلبات الأفراد.

\*). نقصد ب " نوع الملكية الخاصة ", أي إعادة استرجاع الدولة لأراضيها من طرف الملاك الخواص

- غير أن مشكل ندرة هذه المواد مقارنة بتزايد الطلب عليها يبقى كعائق في وجه ما تصبوا إليه السياسة السكنية لتحقيق الأهداف المرجوة منها.

#### 4.5 مشكل تنظيم المهن أو الوظائف:

نظرا لأهمية الكبيرة التي تكتسبها السياسة السكنية و يتجلى ذلك من خلال الأدوار و المهام التي تشرف عليها, و عليه فإنه من الطبيعي أن يصبح قطاع التهيئة العمرانية و الأشغال العمومية قطاعا استراتيجيا, غير أنه قد يكون عرضه لتلاعبات عدّة خاصة من بعض المهن- أن صَح القول- الأخرى التي لها علاقة بهذا القطاع الحساس, و نذكر على سبيل المثال: مكاتب الدراسات, المقاولين الخواص, المهندسين المعماريين... الخ. و كل هذا من شأنه أن يعيق مسار السياسة السكنية للوصول إلى الأهداف المسطرة. و عليه و تجنباً لمثل هذه التلاعبات التي من شأنها أن تعيق مسار السياسة السكنية يجب أن يكون تدخل هذه المهن في إطار تشريعي منتظم و واضح و متكامل و ذلك تجنباً لزيادة المشاكل التي يعاني منها هذا القطاع من هنا, فإن تدخل الدولة ضروري للغاية, باعتبار أن هذا القطاع (قطاع السكن) يخص شريحة هامة في المجتمع خاصة و أنها تؤدي للحصول على السكن كحق من الحقوق, و كذلك هو عرضة للخداع و التلاعبات من طرف المقاولين أو المستثمرين الخواص, و عليه يجب اتخاذ الإجراءات الأزمّة للحد من هذه التلاعبات.

#### 5.5 مشكل الإجراءات الإدارية:

إن مشكل السكن, مشكل حساس, و يختلف في حدّ ذاته كيفية تدخل الدولة أو السلطات العمومية, فمن جهة الحاجة و زيادة الطلب عليه يستلزم الحاجة إلى البناء و إنجاز السكنات بكثرة, و لهذا يجب تقادي المعرقات الإدارية و تسهيل الإجراءات الأزمّة, كإجراءات تحصيل الأراضي الصالحة لذلك, كتوفير الموارد المالية الضرورية... الخ. من جهة أخرى, يجب وضع مراقبة صارمة (لتقادي المضاربة) على المقاولين أو المتعاملين

العقاريين, لأن عمليات إنجاز السكنات عملية صعبة و تخضع للمضاربة و عليه يجب على الدولة سن قوانين من شأنها تجنب مثل هذه التجاوزات.

غير أن مراقبة البناء (الإنجاز) و ضمان سلامة هذه الإجراءات أمر صعب للغاية و ذلك يرجع لضخامة حجم المشاريع و من الصعب مراقبة الهيئات المشرفة على ذلك.

- و عليه، نستخلص مما سبق ذكره أنه كلما اتسعت السياسة السكنية، كلما كان ذلك أفضل من أجل تخطي جميع العواقب أو المشاكل التي تعيق مسارها، و كلما كان تجاوبها مع المستجدات الاقتصادية ممكنا و مرغوب فيه.

## 6 الحضيرة السكنية في الجزائر:

من أجل تقديم بعض الحقائق نشير بأنه إذا كان الكثير منا يعلم بأن الحضيرة السكنية في الجزائر تقارب 6 ملايين وحدة سكنية وبالتحديد 5793311 وحدة سكنية، فإن القليل منا يدرك بأن مجموع الحضيرة السكنية التي سجلت على امتداد الفترة الاستعمارية أي 132 سنة من الاحتلال لا تتعدى في مجموعها على 85000 وحدة سكنية قبل 1945 و 950000 وحدة سكنية أنجزت خلال العشرية (1945-1954) و 148000 وحدة سكنية في الفترة ما بين 1954 - 1962.

## 7 مسار السياسة السكنية في الجزائر

### 7.1 السياسات السكنية المنتهجة في العهد الاستعماري:

أ- ما قبل 1958 :

لم تكن هناك سياسة سكنية واضحة للمستعمر حيث كان جل الجزائريين يقطنون سكنات متواضعة لا تتوفر لا على شبكة المياه ولا الكهرباء بل كان سكان المدن يقطنون الأحياء القديمة التي تعرف بالقصبة وهي الأحياء العتيقة التي تجدها خاصة في الجزائر العاصمة وقسنطينة وتلمسان وهي بناءات من النوع التقليدي وعبارة عن سكنات تقطنها جماعات.

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

ب- بعد 1958 :

تدل بعض المعطيات المتوفرة، أن الأغلبية الساحقة من الجزائريين بقيت على هامش السكن المعاصر، بل لم نجد أثر للسكن الاجتماعي الذي يتقاسمه أقلية من الجزائريين إلى جانب أغلبية أوروبية وهي برامج محدودة ظهرت إلى الوجود في منتصف الخمسينات من القرن 19 وخاصة مخطط قسنطينة المشهور عام 1958.

## 8 السياسات السكنية المنتهجة بعد الاستقلال

إن الثورة الجزائرية التي حملت شعار " الثورة من الشعب وإلى الشعب " كإحدى الثورات الشعبية الكبرى في القرن العشرين قد أعطت محتوى اجتماعي وإنساني في برامجها تجسد في فجر الاستقلال في انتهاج سياسة اجتماعية في مجال السكن مكنت أبناء مختلف فئات الشعب خاصة تلك الفئات الشعبية في المدن والأرياف التي تحملت الأعباء الكبيرة أثناء الثورة التحريرية باعتبار أن الريف هو الذي احتضن الثورة وأبنائه المحرومون قدموا قوافل من الشهداء لتعيش الجزائر حرة مستقلة، فكان من باب الوفاء لمبادئ ومثل أول نوفمبر أن تحظى هذه الشرائح الاجتماعية برعاية خاصة عبر برامج خاصة في مجال السكن الاجتماعي والإعانات المقدمة للبناء الريفي.

## 1.8 فترة السبعينيات:

منذ السبعينات أصبح مشكل السكن يشكل إحدى المعالم البارزة للأزمة التي عرفتها البلاد على الرغم من الجهود التي بذلتها وتبذلها الدولة الجزائرية قصد معالجة أزمة السكن من خلال إقرار برامج سكنية ومرافق عمومية من مدارس ومستشفيات وحدائق وبرامج خاصة للتنمية التي مست العديد من الولايات بهدف خلق شروط التنمية الاقتصادية والاجتماعية في البلاد.

وكما سبق ذكره فقد أصبح الوضع العام في مجال السكن والعمران شائكا بحكم عوامل متعددة ضاعفت من آثار الأزمة ومنها:

-تزايد النمو الديمغرافي بنسبة بلغت 3.5% سنويا.

-تمركز السكان فوق قطعة ساحلية محدودة المساحة عرضها لا يزيد عن 100 كلم وذات كثافة عمرانية عالية.

-تدهور البنيات القديمة إضافة إلى كون إمكانيات الخزينة محدودة لتمويل البرامج السكنية.

-النزوح الريفي الذي ضاعف من تواجد الأكواخ القصدية تحيط بالمدن الكبرى.

## 2.8 فترة التسعينيات:

لقد تجسم مجهود الدولة في مجال السكن في التسعينات بالعناية الكلية للبرامج السكنية الاجتماعية الموجهة للفئات المحرومة وبرزت معها الثانويات والجامعات لتضمن لأطفال الجزائر مقاعد دراسية في إطار سياسة ديمقراطية التعليم التي جعلت التعليم والتكوين يشكل إحدى الأولويات وبفضل هذه السياسة الرشيدة التي مكنت الجزائر من تكوين الآلاف من الإطارات والفنيين والعمال المتخصصين في كافة المجالات ومنها قطاع السكن والعمران الذي كانت لديه مدارس عليا ومراكز للتكوين المهني التي تمكنه من إعداد إطارات مؤهلة تستجيب لحاجيات القطاع المتنوعة من الإطارات والفنيين واليد العاملة المؤهلة في كل مجالات البناء والعمران.

ومنذ منتصف التسعينات، اعتبر قطاع السكن من الأولويات الكبرى في السياسة الاقتصادية و الاجتماعية للدولة الجزائرية على اعتبار أن إشكالية إنتاج السكن كانت دائما تشكل انشغالا بالغ الأهمية بالنسبة لكافة الحكومات الجزائرية المتتالية.

وبالفعل، فإن ارتفاع النمو الديموغرافي الذي رافقه نزوحا ريفيا معتبرا تضاعف خلال العشرية السوداء بالإضافة إلى التحولات الاجتماعية قد زاد من حدة أزمة السكن، لهذا كان لابد للسلطات العمومية أن تجند موارد هامة من ميزانية الدولة من أجل التصدي لهذه الوضعية و التخفيف من حدتها.

هكذا فبعد سنة 1996 أعيد النظر في السياسة المنتهجة، التي كانت تجعل الدولة تتدخل كليا في ميدان بناء السكن وكانت تضمن للعرض العمومي احتكارا شبه كلي، ومن ثمة إدخال رؤية جديدة تتلخص في إحلال فكرة الدولة المنظم محل الدولة المتعامل والمحتكر، وهذا ما أدى بعد ذلك إلى تطوير وتنوع صيغ عروض السكن أو الإعانات من أجل ملائمتها مع مدا خيل العائلات الجزائرية حتى تتم الاستجابة لأكبر عدد من الاحتياجات.

### 3.8 ما بعد 1999:

انطلاقا من المخططات التوجيهية للتهيئة العمرانية ومخططات شغل الأراضي، تم التفكير بالتعاون مع دائرة تهيئة الإقليم في مسعى آخر، يتمثل في تحديد المواقع المحتملة لإنشاء المدن الجديدة للتقليل من الضغط على المراكز الحضرية المكتظة، فظهرت إلى الوجود في السنوات الأخيرة مدينة علي منجلي وماسينيسا بالشرق وعين تموشنت بالغرب إلى جانب مدينة سيدي عبد الله وبوينان مستقبلا.

وفي الوقت نفسه، زاد حجم الإنتاج وتنوع العرض وعرفت البرامج السكنية والمرافق العمومية تحسنا نوعيا وكميا معتبرا، وفي هذا السياق تم خلال الفترة 2003-1999 إنجاز 693280 مسكن بمختلف الصيغ، وهذا بمتوسط سنوي يتجاوز 138000 وحدة.

-ففي مجال السكن الاجتماعي تم إنجاز أكثر من 248107 مسكنا،

158692 -مسكن خاص بالبناء الذاتي

107257 -مسكن متعلق بصيغة السكن الاجتماعي التساهمي

40278 -مسكن أنجز من طرف المرقين العقاريين.

-أما فيما يخص السكن الريفي فقد قدمت الدولة 138986 إعانة مالية وهذا بقصد التخفيف من

النزوح الريفي وتثبيت سكانه بفضل برامج التنمية الريفية باعتبارها برامج تكميلية ترمي إلى النهوض

الاقتصادي والاجتماعي بعالم الريف.

- 55000 سكن بصيغة البيع عن طريق الإيجار (عدل) ممولة من الخزينة العمومية و 65000

ستتجز لاحقا وستمول من طرف صندوق الاحتياط والتوفير .

وكانت هذه النتائج الملموسة ترتكز على حلول واقعية و ملموسة لأزمة السكن وتعتمد أساسا على

تنويع و تطوير صيغ عروض السكن أين أصبحت تتناسب مع مداخل الأسر وفئاتها الاجتماعية

المختلفة.

و تجدر الإشارة، أن عرض السكن أثناء العشرية الأخيرة، لم يقتصر على الشرائح المحرومة حيث

كانت السياسة المنتهجة تهدف إلى جعل عروض السكن أو الإعانات تتلاءم أكثر مع مداخيل

الأسر.

إضافة إلى السكن الاجتماعي الذي تموله الدولة كلية من ميزانيتها و يبقى مخصص فقط للأسر

ذات الدخل الضعيف، نجد السكن الاجتماعي التساهمي الذي يمس الشرائح الاجتماعية ذات الدخل

المتوسط، و يرتكز أساسا على تركيبة مالية مشتركة بين المساهمة الشخصية للمستفيد و إعانة

الدولة، وعليه أصبحت هذه المساهمة الشخصية النقطة البارزة في المسعى الجديد الذي بادرت به

الحكومة، كما يمكن للمستفيد من اللجوء للبنوك قصد الحصول على قرض بفوائد مقبولة.

و يستطيع المرقي العقاري الذي يساهم في انجاز برامج سكنية أن يتحصل على أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة عن طريق التنازل وبتخفيض يقدر بـ 80 % من التكلفة بالنسبة للسكن التساهمي والبيع عن طريق الإيجار، وهي تسهيلات و حافز إضافي يمنح للمستفيدين من هذه الصيغ و الذين يستفيدون، أيضا من إعانة مباشرة من الدولة دون تسديد تتراوح بين 400000 دج و 500000 دج حسب مستوى مدا خيل الأسر.

وما تجدر الإشارة إليه، هو أن هذه الصيغة عرفت إقبالا كبيرا في عدة ولايات التي أصبحت تنجز برامج سكنية سنوية معتبرة مثل ولاية سيدي بلعباس وهران بالغرب قسنطينة وبرج بوعريرج في الشرق الجزائري على سبيل المثال.و علاوة على هذا يجب التذكير بأنه شرع في سنة 2001 وضع صيغة البيع بالإيجار التي ظهرت تجسيدا لسياسة و عهد جديدين، حيث لم تعد الدولة العنصر الوحيد المطلق في إنجاز وتمويل المشاريع السكنية كما كانت قرابة أربع عشرات، مما جعل هذه الصيغة الجديدة المدخلة على دائرة التمويل والتي يلعب فيها المستفيد دورا هاما من خلال المساهمة النسبية في تمويل المشروع، تلقى رواجاً واسعاً مكنت المواطنين من الاستفادة من سكنات في آجال و بمبالغ مالية معقولة تسدد على حده تصل إلى عشرين سنة. واليوم فإن هذه العملية لم تقتصر على الولايات الكبرى بل توسعت إلى 8 ولايات على مستوى التراب الوطني وهذا من خلال مشروع إنجاز 20000 سكن خلال برنامج 2001، إضافة إلى ذلك تجاوزت هذه الصيغة بسرعة كل التوقعات من حيث الإقبال الكبير وذلك بتوسيعها في مرحلة ثانية إلى 24 ولاية وهذا في إطار برنامج 2002 بمشروع 35000 سكن.ومن جهة، التزم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتمويل برنامج مكونا من 65000 مسكن، 10000 وحدة في إطار برنامج 2003.ومن بين الوسائل التي ساهمت في نجاح الصيغة، طريقة دفع ثمن السكنات، حيث حاولت التوافق مع الإمكانيات المالية للفئة الوسطى في المجتمع ، وحددت المساهمة الأولية للمستفيد في هذه الصيغة بـ 25% من ثمن

تكلفة المسكن تدفع 10% منها عند عملية الدفع الأولى أما الـ 15% الأخرى تدفع على مدى 03 سنوات بنسبة 5% في كل سنة. وبالنسبة لباقي ثمن الشقة 75% فيدفع بالتقسيط خلال مدة 20 سنة كحد أقصى وذلك على شكل دفعات شهرية، وعند الانتهاء من المستحقات تتم عملية تحويل الملكية، كما يمكن تقليص مدة التحويل إذا قام المكتتب لهذه الصيغة بتسديد الثمن الإجمالي للمسكن. ومن أجل إعادة الاعتبار إلى النسيج العمراني ومعالجة ظاهرة النزوح التي عرفت الجزائر والتي تسعى الدولة للقضاء عليها لتعيد للمدن وجهها الحقيقي، نجد ظاهرة الأحياء القصدية أو كما يسمى بالسكن الهش الذي ما انفك يتكاثر هنا وهناك بطريقة فوضوية لتصبح المدن محاصرة بأحياء فوضوية تعكس الظروف الصعبة التي مرت بها البلاد فالعاصمة لوحدها على سبيل المثال قد سجلت 24000 سكن هشاً و544000 على المستوى الوطني لسنة 2003، قامت الدولة باتخاذ إجراءات ملموسة وسارعت بمعالجة الوضع عبر سياسة القضاء على السكن الهش بإعادة إسكان هؤلاء المواطنين في مساكن عصرية للأسر وتشجيع العائلات التي ترغب في العودة إلى الوسط الريفي. وفي مجال التهيئة العمرانية، فقد أدخلت تعديلات مؤخرًا عبر القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 والذي يعدل ويتم القانون رقم 29-90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير والذي يهدف إلى الاحترام الصارم لمقاييس البناء والتعمير على ضوء الدروس والتجارب التي استخلصت من زلزال مايو 2003 كما سيضع حداً لانتشار السكنات الهشة والبيوت القصدية ويفرض على الجميع احترام مقاييس البناء المعاصر والمقاوم للزلازل.

وقد كان زلزال بومرداس والجهود الكبرى التي بذلتها الدولة ومؤسساتها والتضامن الشعبي إحدى التحديات الكبرى. وفورا، وبعد الانتهاء من مرحلة التقييم، قامت السلطات العمومية بإحداث برنامج خاص بالتكفل بمنكوبي الزلزال، يتكون من مرحلتين:

-المرحلة الأولى:

خاصة بإعادة إسكان العائلات المنكوبة في سكنات جاهزة حيث أنجز ما يزيد عن 7233 مسكن جاهز بولاية بومرداس و 3926 مسكن آخر بولاية الجزائر العاصمة، ما يمثل عدد إجمالي يقدر بـ 11159 سكن جاهز وضعت لفائدة العائلات المنكوبة و هذا من مجموع 17000 سكن جاهز منجز. إضافة إلى وضع حوالي 6000 سكن اجتماعي تابع لدواوين الترقية والتسيير العقاري تحت تصرف المنكوبين بولاية الجزائر والولايات المجاورة لها في الشهور الأولى من وقوع هذه الكارثة الكبرى.

كما شرع في عملية الترميم وإصلاح و تمكين و تقوية البنايات المتضررة، مع إعادة تأهيل الحظيرة المتكونة من مساكن جماعية مأهولة بالمواطنين والمرافق العمومية اللازمة للنشاط الاقتصادي والاجتماعي والتربية والتعليم العالي. وقد قدرت مجمل البنايات المرمة في ولاية الجزائر و بومرداس بـ 76134 مسكن، وسمحت العملية بعودة أكثر من 180000 منكوبا إلى سكناتهم قبل آجال قصوى9.

### -المرحلة الثانية:

خاصة ببناء المناطق المنكوبة، حيث شرع منذ عدة أشهر في بناء 20000 مسكن بولايتي الجزائر و بومرداس، منها 5000 مسكن سيشرع في بنائها في المستقبل القريب بالمدينة الجديدة "بوينان" بولاية البليدة التي تحضى اليوم باهتمام كبير في مجال تهيئة الإقليم.ومن أجل وضع حد للإهمال والتلاعب وتحديد المسؤوليات على إثر زلزال 23 مايو 2003 الذي ضرب منطقة الجزائر و بومرداس، تقرر اتخاذ إجراءات بخصوص فتح تحقيقات حول الغش و مختلف التجاوزات التي كانت السبب في ضخامة الكارثة خاصة في البنايات الخاصة وبرامج الترقية العقارية والتي لم يكن فشلها

9: حمادي فاروق : السياسة السكنية ومدى نجاعتها في تطويق أزمة السكن حالة السكن الاجتماعي ، دراسة حالة حي سليمان عميراتالجللفة ، لنيل شهادة ماستر ، جامعة المسيلة 2005، ص24

الرقابة التقنية.وقد وضعت وزارة السكن و العمران بتاريخ 2 أوت 2003 شكوى رسمية لدى النائب العام لولاية الجزائر و بومرداس، من أجل فتح تحقيق قضائي لتحديد المسؤوليات لكل من لهم علاقة بقطاع البناء سواء من بعيد أو قريب.وإن الملف بيد العدالة التي لها الحق وحدها الفصل في المخالفات<sup>10</sup>.

## 9 برامج السكن :

### 1.9 السكن الاجتماعي

هو كل سكن تتدخل الدولة في دعمه بصفة كلية أو جزئية، لإعانة أسر ضعيفة أو متوسطة الدخل بغرض الحصول على سكن ، ويتمثل في عدة برامج (السكن الريفي، السكن الاجتماعي الايجاري، السكن التطوري، السكن صيغة البيع بالإيجار، السكن الاجتماعي التساهمي، السكن الترقوي المدعم)<sup>11</sup>.

### 2.9 السكن الريفي :

هو أحد برامج المخطط الوطني للتنمية الريفية تشرف عليه كل من وزارة السكن والعمران ووزارة الفلاحة، حيث تعطى أولوية الاستفاداة منه لسكان الأرياف للتقليل من ظاهرة النزوح الريفي.

### 3.9 السكن الاجتماعي الإيجاري:

يقصد بالسكن العمومي الايجاري في مفهوم المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 11 ماي 2008، بأنه السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، والموجه فقط للفئات الاجتماعية المعوزة و المحرومة التي لا تمتلك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة.

10حمايدي فاروق : السياسة السكنية ومدى نجاعتها في تطويق أزمة السكن حالة السكن الاجتماعي الجماعي ، مرجع سابق ، ص25  
11المرسوم التنفيذي رقم 93 – 84 المؤرخ في 23 مارس 1993.

كما يمكن استعمال السكن الاجتماعي الايجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة<sup>12</sup>.

#### 4.9 السكن التطوري :

عرف هذا النوع من السكنات ابتداء من سنة 1995 تحت اسم السكنات التطورية و هذا بناء على المرسوم التنفيذي رقم 94 - 308 الصادر في 4 أكتوبر 1994 المتعلق بشروط تدخل الصندوق الوطني للسكن لتقديم الإعانة المالية لفائدة العائلات من أجل الحصول على ملكية سكن ( للإشارة فإن السكن التطوري يوجه لفائدة العائلات ذات الدخل المتوسط ) ، عن طريق تقديم إعانة مالية من قبل الصندوق الوطني للسكن ، و تحدد قيمة الإعانة على حسب دخل المستفيد<sup>13</sup>.

#### 5.9 سكن البيع بالإيجار :

يمثل هذا النوع من السكن جزءا من عروض السكن الذي تم تأسيسه عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 2001/04/23 المحدد لشروط وكيفية الشراء في إطار بيع السكنات المنجزة من الأموال العمومية عن طريق تأجيرها<sup>14</sup>.  
وتعتبر عملية البيع بالإيجار طريقة للحصول على سكن مع اختيار مسبق لامتلاكه عند انقضاء مدة الإيجار المحددة، وهو موجه للطبقات المتوسطة الدخل من المواطنين الذين لا يتعدى مستوى دخلهم خمس مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

#### 6.9 السكن الاجتماعي التساهمي:

هو إحدى برامج السكن الموجهة للفئات ذات الدخل المتوسط من أجل الحيازة على الملكية، حيث يرتكز أساسا على التركيبة المالية المشتركة بين مساهمة المستفيد وإعانة الدولة وذلك حسب المرسوم

<sup>12</sup>المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 11 ماي 2008.

<sup>13</sup>المرسوم التنفيذي رقم 94 - 308 الصادر في 4 أكتوبر 1994.

<sup>14</sup>المرسوم التنفيذي رقم 01 - 105 بتاريخ 23 أبريل 2001 ، النموذج الموحد للحصول على سكن في إطار تعاقد عملية البيع عن طريق الإيجار للسكنات المنجزة من الأموال العمومية .

التنفيذي 308 المؤرخ في 1994/10/04 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني لتمويل السكن (CNL) في إطار الدعم المالي للأسر 15.

## 7.9 السكن الترقوي المدعم:

السكن الترقوي المدعم هو صيغة جديدة استحدثت منذ 2010 من طرف السلطات العمومية لتعويض السكن الاجتماعي التساهمي للسكن المعروف تحت تسمية الـ LSP . وقد عرف السكن الترقوي المدعم طلبا هاما من قبل هامة من المجتمع.

وهو سكن جديد يتم بناؤه من طرف مرقي عقاري وفقا للمواصفات الفنية والشروط المالية المحددة من طرف الدولة و يتجه لمقدمي الطلبات التي تتوفر فيهم شروط الحصول على مساعدة الدولة. السكن الترقوي المدعم موجه فقط لذوي الدخل المتوسط و تتم الاستفادة من هذا النوع من السكنات عن طريق تركيب مالي يتكون من المساهمة الشخصية لصاحب الطلب، قرض بنكي بنسبة فائدة مدعمة و مساعدة مباشرة من الصندوق الوطني للسكن تصب مباشرة لفائدة المرقي.

هذا النوع الجديد من السكنات، رافقته العديد من التدابير الجديدة و التي تتمثل في نسبة الفائدة المخفضة للقروض العقارية التي تتراوح بين 1 و 3 بالمائة بالإضافة للإعانة المباشرة للدولة - الصندوق الوطني للسكن - المحددة بمبلغ 700.000 دينار جزائري أو 400.000 دج حسب مستوى دخل صاحب الطلب. من يستطيع الاستفادة من السكن الترقوي المدعم ؟

حسب وزارة السكن و العمران، لا يحق الاستفادة من السكن الترقوي المدعم - التساهمي سابقا - لكل شخص يمتلك ملكية كاملة عقارا للاستخدام السكني : هذا يعني أن من يمتلك في الشيوخ عقارا أو جزء من عقار ورثه يحق له الاستفادة من سكن ترقوي مدعم. يمتلك أرض موجهة للبناء : هذا يعني أن من يمتلك أرضا فلاحية، يحق له الاستفادة من سكن ترقوي مدعم. استفاد من سكن

<sup>15</sup>مدرية السكن والتجهيز للولاية، 2001.

عمومي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن مكتسب بصيغة البيع بالإيجار استفاد من مساعدة الدولة في إطار شراء أو بناء أو حتى تهيئة مسكن. هذه الشروط تنطبق أيضا على الزوج مقدم الطلب.

### 8.9 السكن الترقوي:

هذا النوع من السكن موجه أساسا إلى فئة تريد أن تسكن بيوتا راقية تتوفر على جميع مرافق الحياة ومتطلبات عالية الجودة، وهو موجه للبيع أو التمليك لأن عملية التمويل لا يدخل فيها دعم الدولة وإنما تكون على عاتق المتعامل العقاري العمومي أو الخاص، وهذا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03/93 الصادر في 01 مارس 1993.

### 9 الوضعية الحالية و الآفاق المستقبلية لقطاع السكن في ادرار .

في هذا الجزء نتطرق للوضعية الحالية للحضيرة السكنية العمومية الإيجارية بكل بلدية ودائرة بالولاية والذي ارتأينا فيه إلى ذكر عدد السكنات الموجودة، والمؤجرة، المتبقي من التوزيع، المبلغة، المتبقي من التبليغ (في طور الإنجاز) .

<b>ETAT DU PATRIMOINE GENERAL AU 30/04/2018</b>							
DAIRATES	COMMUNE	LOGTS EXISTANT	EN LOCATION	RESTE A ATTRIBUE R	NOTIFIES LPL	RESTE A ATTRIBUE R 612	RESTE A NOTIFIERS LPL
ADRAR	ADRAR	6885	3264	1580	1380	0	200
	TIMI	366	233	105	89	0	16
	BOUDA	215	148	53	27	9	17
FENOUGHIL	FENOUGHIL	600	359	143	112	3	28
	TAMENTIT	216	55	142	126	4	12
	TAMEST	207	61	122	92	4	26
TSABIT	TSABIT	418	319	80	52	6	22
	SBAA	177	100	64	62	2	0
TIMIMOUNE	TIMIMOUNE	2526	1444	474	226	7	241
	OULED SAID	201	113	72	46	12	14
TINERKOUK	TINERKOUK	380	166	184	168	0	16
	KSER KEDDOUR	165	90	60	40	0	20
AOUGROUT	AOUGROUT	559	301	187	182	7	-2
	DELDOUL	240	203	20	20	0	0
	METARFA	219	178	24	8	4	12
CHAROUINE	CHAROUINE	363	202	128	120	8	0
	TALMINE	178	124	47	42	0	5
	OULED AISSA	138	63	65	65	0	0
REGGANE	REGGANE	1252	573	355	247	3	105
	SALI	265	193	33	16	17	0
ZT KOUNTA	ZT KOUNTA	683	379	215	116	11	88
	AIN ZEGMIR	248	106	109	100	9	0
AOULEF	AOULEF	664	491	51	0	0	51
	TIT	92	88	0	0	0	0
	TIMOGTEN	309	293	0	0	0	0
	AKABLI	160	143	8	0	8	0
B B M	B B M	769	384	331	81	0	250
	TIMIAOUINE	153	33	114	114	0	0
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>18648</b>	<b>10106</b>	<b>4766</b>	<b>3531</b>	<b>114</b>	<b>1121</b>

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري بأدرار

## خلاصة الفصل:

عرف السكن في الجزائر عدة تغيرات في نمطه وكذلك نوعه. وهذا راجع لعدة أسباب، منيا تغير

في السياسة السكنية للجزائر و حاجة السكان للسكن و كذا الطلب الكبير للسكن و ضعف في

الدخل الفردي زاد في المشكل، مما جعل الدولة تلجا إلى أنواع السكن و خاصة السكن العمومي

الايجاري.

وبرغم من هذه الإجراءات المطبقة من طرف الدولة إلا أن مشكلة السكن لا تزال قائمة، وفي كل مرة

تدخل إجراءات أخرى لهذه القوانين و المراسيم من أكثر تنظيم في السكن.

## الفصل الثاني

### الإطار القانوني لتسيير انجاز أحياء

### السكن العمومي الايجاري

- 1- التسيير والصيانة في سياسة الجزائر
- 2- تسيير الاملاك العقارية
- 3- صيانة الأملاك العقارية
- 4- المتدخلون في إنجاز وتسيير السكن العمومي الايجاري
- 5- الدراسات السابقة
- 6- واقع تسيير أحياء السكن العمومي الايجاري بولاية ادرار
- 7- مراحل انجاز السكن الاجتماعي الايجاري

التسيير قديم قدم الإنسان نفسه وقد ظهر منذ أن بدأ الإنسان بتحديد أهداف معينة والعمل على تحقيقها فهو ذو أهمية بالغة في جميع العلوم كعلم العمران وعلم الاجتماع الحضري وعلم الاقتصاد والسياسة..... الخ ونظرا لأهمية هذا المصطلح وكذلك للمشاكل الكثيرة التي تعاني منها المدينة في جميعا لقطاعات وخاصة في قطاع السكن الاجتماعي في هذا الفصل سنتطرق إلى القوانين المتعلقة بالسكن الاجتماعي الاجباري سواء تعلق الأمر بالتسيير او الصيانة و تحديد الوعاء العقاري والمتدخلين وحتى التزامات كل من المؤجر و المستأجر إضافة إلى بعض الدراسات السابقة التي من شأنها إثراء موضوع بحثنا.

## 1 التسيير والصيانة في سياسة الجزائر:

### 1.1 مفهوم التسيير:

هو تلك المجموعات من العمليات المنسقة والمتكاملة والتي تشمل أساسا التخطيط ، التنظيم ، التوجيه ، الرقابة ، فهو تحديد للأهداف وتنسيق لجهود الأشخاص قصد بلوغها ، ويشكل التسيير من منظور حركي عملية دائرية ، تبدأ بتحديد الأهداف أي بالتخطيط فرضا ولا يجوز اعتبار أنها عند الرقابة تنتهي ، فالرقابة لا بد وأن تكشف عن وجود انحرافات وتصحيحها وهذا يتطلب إجراء تعديلات جذرية أو طفيفة على السياسات والإجراءات وغيرها من الخطط، أي أن الرقابة تعود من جديد إلى التخطيط وهكذا عملية دائرية.<sup>16</sup>

لقد تعددت تعاريف التسيير بتعدد التيارات الفكرية حيث عرفه تايلور Taylor بأنه علم مبني على قوانين وقواعد وأصول علمية قابلة للتطبيق على مختلف النشاطات الإنسانية. وحسب سيمون h.simon فان التسيير والشؤون التسييرية يجب أن نفكر فيها كعمليات أخذ قرار بقدر ما هي عمليات تنطوي على فعل. إن المصطلح الفرنسي "Gestion" في الحقيقة هو ضيق المضمون حيث

<sup>16</sup> محمد رفيق ، مدخل للتسيير ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، ص 5 .

أنه لا يشير إلا إلى مجموعة التقنيات في عملية التسيير ، بينما نلاحظ أن مفهوم التسيير حسب المصطلح الإنجليزي "management" فإنه يشمل المفهوم الضيق بالإضافة إلى القدرات والكفاءات القيادية التي يجب أن تتوفر عليها المسير.17

إن عملية التسيير عملية معقدة تحتاج إلى مسير ناجح وكفاء والذي بدوره يحتاج إلى أدوات واليات تساعده في العملية التسييرية واتخاذ القرار .

### 2.1 التسيير العمراني :

يعبر عن محاولات التحكم في التوسع المجالي داخل المدن وتوجيهه نحو خدمة الأهداف العمرانية والمعمارية والتهيئة المسطرة ، وتشرف الجماعات المحلية والهيئات المتخصصة على ذلك عن طريق أدوات التهيئة والتعمير .

### 3.1 التسيير الحضري :

يمكن أن نعرفه على أنه تهيئة المناخ المناسب الذي يسمح للمجتمعات بالنشوء والترعرع وتحقيق أمانها محافظا على التراث القديم بما فيه من قيمة أو مغزى واضح

وهو أيضا مجموعة العمليات التي سيجرى من خلالها تطوير المدينة وتكون منسقة وكاملة تشمل أساسا التخطيط التوجيه ، الرقابة .18

إن الإشكالية الكبرى في التسيير الحضري تكمن في صعوبة اعداد استراتيجية يمكنها التوفيق بين العامل الاجتماعي والعامل المكاني ، ومع كل هذا فإن إعداد استراتيجية وكذا تقويم تطورات النسيج

<sup>17</sup>عبد الرزاق حبيب ، اقتصاد وتسيير المؤسسات ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 2000 ، ص 103 .

<sup>3</sup>خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر، 2005، ص 37 .

<sup>18</sup>Brahim Ben Yousef ,Analyse Urbaine éléments De Métrologie,office des publications universitaires,1995, p6.

العمراني والسهر على انسجامه وكذا الحرص على العنصر النوعي في الاطار المبني ماهي إلا مرحلة أولى ، والمرحلة الموالية تتمركز على وضع سياسة حضرية تخضع للتصور والتخطيط والعقلانية .19

فالتسيير الحضري هو تجسيد على أرض الواقع لعمل جهاز مراقبة بالاعتماد على سياسة حضرية معينة من أجل إيجاد حل لمشكلة حضرية ما .

والتسيير الحضري هو استراتيجية أو مجموعة الاستراتيجيات التي تتبعها مراكز اتخاذ القرار لتنمية وتوجيه وضبط نمو وتوسع البيئات الحضرية ، بحيث يتاح للأنشطة والخدمات أفضل توزيع جغرافي ، وللسكان أكبر الفوائد من هذه الأنشطة الحضرية ، ويتم ذلك من خلال دراسة جميع أنواع الموارد والإمكانات المتوفرة في الدولة أو الإقليم أو المدينة أو القرية أو المؤسسة ، ومن ثم إمكانية توجيه هذا التطور .20

#### 4.1 التسيير المالي :

هو عبارة عن التمويل المالي للمشاريع العمرانية ، ويكون هذا التمويل على مستوى التخطيط والتنفيذ ، وفي الأخير بعد انجاز المشاريع يكون على مستوى الصيانة .

#### 5.1 مفهوم التسيير القانوني:

حسب المرسوم التنفيذي 147/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن تحويل الطبيعة القانونية للقانون الأساسي لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، وحسب المادة 6 فهو:

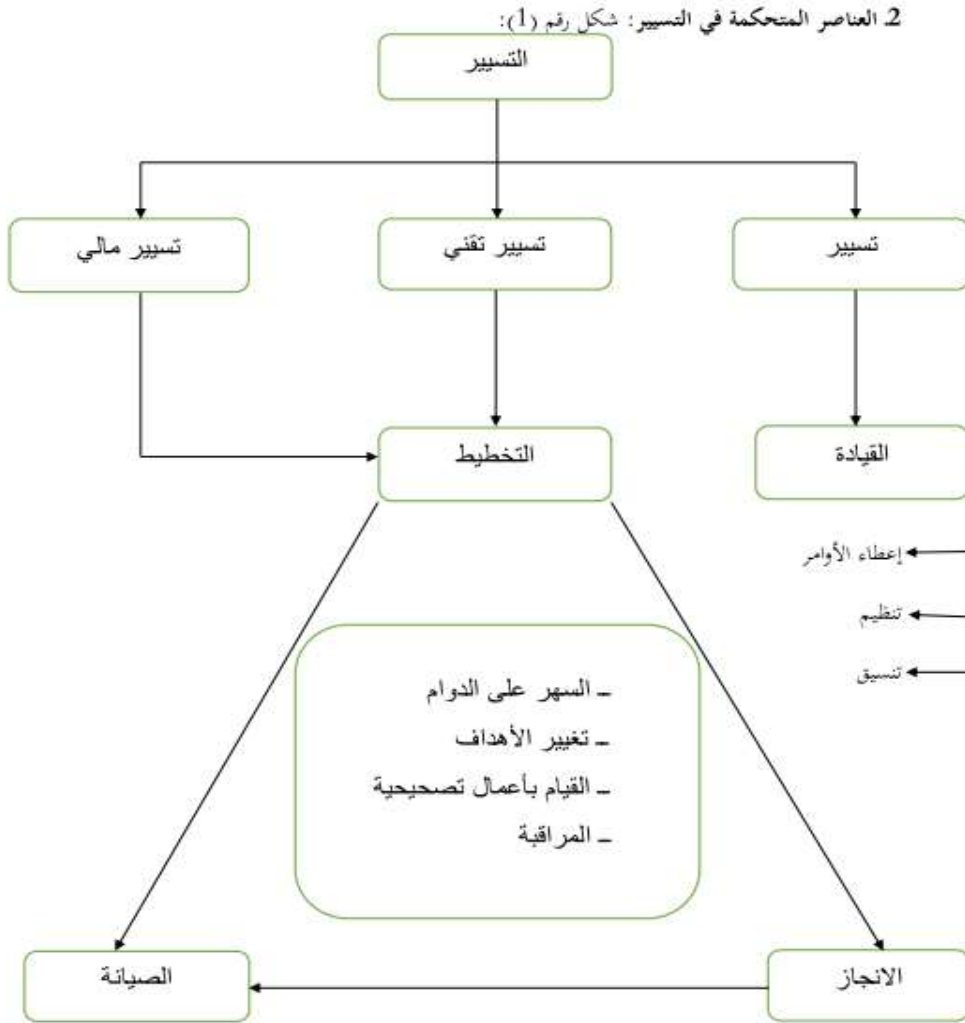
<sup>19</sup>Latifa ferhata,Mécanismes et enjeux de la gestion urbaine,thèse de magistère, EPAU, Alger, 1998, p50.

<sup>20</sup>عبد الله أبو عياش ، إسحاق يعقوب القطب ، الاتجاهات المعاصرة في الدراسات الحضرية ، وكالة المطبوعات ، الكويت، 1998،ص94.

- ◆ تأجير المساكن والمحلات ذات الاستغلال المهني والتجاري والحرفي أو التنازل عنها.
  - ◆ تحصيل مبالغ الإيجار والأعباء المرتبطة بالإيجار وكذا ربوع التنازل عن الأملاك العقارية
  - ◆ التي تسييرها.
  - ◆ المحافظة على العقارات وملحقاتها قصد الإبقاء عليها باستمرار في حالة صالحة للسكن.
  - ◆ إعداد جرد للعمارات المكونة للحظيرة العقارية التي تسييرها وضبطه ومراقبة وضعية النظام القانوني لشاغلي الشقق والمحلات الكائنة بهذه العمارات.
  - ◆ تنظيم جميع العمليات التي تستهدف الاستعمال الأمثل للمجمعات العقارية التي تسييرها
  - ◆ وتنسيق ذلك.
  - ◆ ضمان تسيير جميع الأملاك التي ألحقت بها أو سوف تلحق بها حسب شروط خاصة بها، في إطار وحدوية قواعد تسيير الممتلكات العقارية.
  - ◆ كل العمليات الأخرى التي تندرج في إطار التسيير العقاري.
- أما كلمة تسيير، في بحثنا فنقصد بها كل العمليات الإدارية، التقنية، التشريعية، التي تهدف بالدرجة الأولى إلى إنجاز الإطار المبني والغير مبني في آن واحد، والقيام بكل الإجراءات القانونية، من أجل الحفاظ على الإطار العمراني وصيانته، بعد استلامه، حتى لا يتدهور، وذلك بغية إيجاد مناخا اجتماعيا وبيئيا ملائما للحياة الاجتماعية داخل الحي.
- إن عمليتي التسيير وصيانة الفضاءات الحضرية داخل المجمعات السكنات الاجتماعية، متصلين تمام الاتصال بكل العمليات التي يقوم بها المسير، ابتداء من إنجاز الإطار المبني، مع القيام بعمليات التهيئة اللازمة كمرحلة أولى، ثم صيانة المنتج العمراني كمرحلة ثانية (بعد توفير الاعتمادات المالية اللازمة)

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

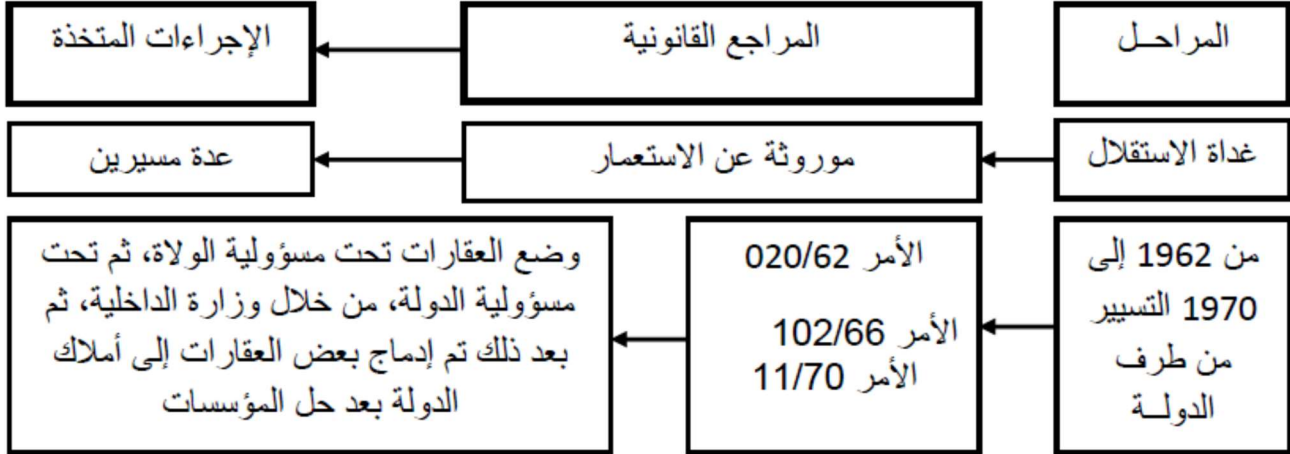
## 6.1 العناصر المتحركة في التسيير: شكل رقم (1):

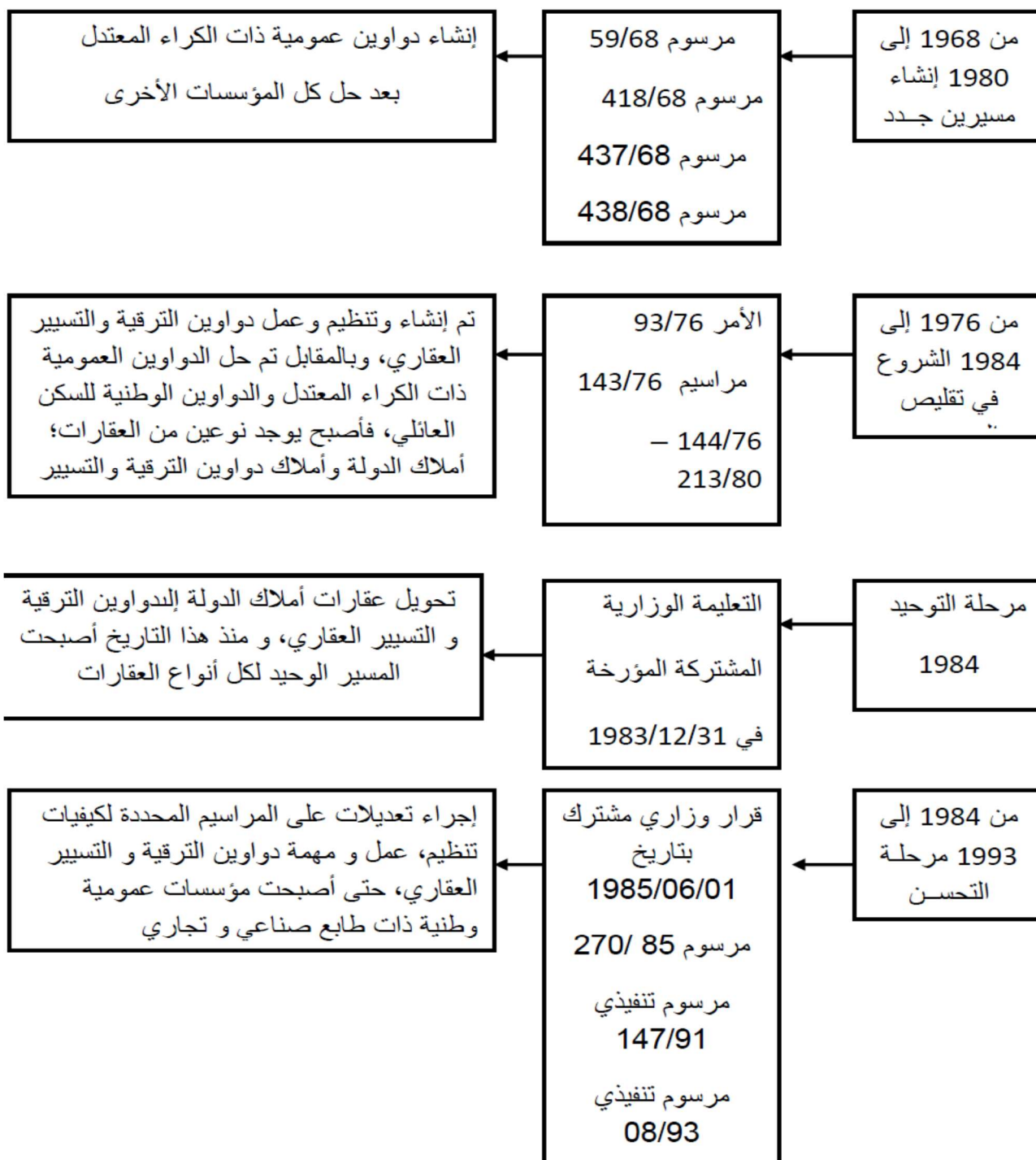


## 2 تسيير الأملاك العقارية :

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

### مخطط يبين مراحل التسيير المتبعة في الجزائر





المصدر : فؤاد محمد معريش، السكن الاجتماعي الاجباري بين القانون والتطبيق دراسة حالة حي العمارات 308 مسكن بمدينة المنصورة ص:31،30

### 3 صيانة الأملاك العقارية :

إن مهمة صيانة الأملاك العقارية، لم تحض بالاهتمام الكافي من طرف السلطات العمومية، مقارنة بالنسبة للجانب التسييري، ما دل على أن الدولة، و جهت اهتماماتها إلى تنظيم كيفية تسيير الأملاك العقارية ، ولم تكن هنالك سياسة وطنية خاصة بالصيانة بصورة عامة ، وصيانة الفضاءات الحضرية بصورة خاصة. ولهذا كان اهتمام الدولة منصب على سياسة الكم في الاسكان دون مراعاة للجودة ، إضافة الى وجود ارث عقاري محمي ومقنن بوجود قوانين تتعلق بصيانتها وتسييره تمثلت في مناشير وقرارات وزارية تصب بالاهتمام بالإرث العقاري كالفضاءات الحضرية التي تؤكد على البلدية مهمة تسييره وقوانين تعمل على وجوب تحسيس السكان بالمشاركة في تحسن محيط أحيائهم . وقد حاولنا الإشارة الى مجمل هذه القوانين التي تخص الحفاظ على الإرث العقاري في الملحقات لمعرفة مدى فاعليتها في التطبيق .

### 4 تعيين العمارات أو المجمع العقاري :

#### 1.4 تحديد الأجزاء الخاصة وتكوينها:

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

#### 2.4 تحديد الأجزاء المشتركة وتكوينها:

الأجزاء المشتركة هي الأجزاء التي يملكها جميع الشركاء في الملك، كل حسب الحصة العائدة إلى كل سهم و المخصصة للاستعمال أو الانتفاع جميع الشركاء أو كثير منهم .

و الأجزاء المشتركة مقسمة حسب الحالات إلى ثلاث أصناف:

الأجزاء المشتركة من الصنف الأول:

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

- الأجزاء المشتركة من الصنف الثانى :

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

- الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث:

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

- التزامات المستأجرين و المؤجرين:

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

**التزامات المستأجر:**

- تسديد بدل الإيجار في الأوقات و الآجال المحددة
- يلزم المستأجر بتنفيذ كافة الترميمات التأجيرية والصيانة داخل الأمكنة التي يستغلها وإصلاح رشح المياه داخل الأمكنة المؤجرة.
- أن يحترم اللوائح العامة للشرطة والصحة والأمن وكذا النظام الداخلي للعمارة.
- يلتزم المستأجر بالمحافظة على الطابع المعماري للبنىات وأن لا يحدث أي تغيير على واجهة العمارة أو داخل الأمكنة المؤجرة إلا بترخيص كتابي من المؤجر.
- يلتزم المستأجر بعدم استخدام الآلات والتجهيزات التي من شأنها تهديد أمن وراحة وهدوء الشاغلين للعمارة.

- يلتزم المستأجر بإبلاغ المؤجر عن خلل أو خطر طارئ يهدد أمن وسلامة العمارة وشاغلها.
  - أن يُسمح بتنفيذ جميع أشغال ترميم وصيانة ومراقبة الأمكنة المؤجرة.
  - يلتزم المستأجر بدفع الأعباء الإيجابية وفق الأشغال المنفذة فعلا، تبعا لنظام الحصص المنصوص عليها في المرسوم رقم: 666/83 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 المتعلق بالملكية المشتركة.
  - يلزم المستأجر بعدم وضع صهاريج المياه والهوائيات المقعرة فوق سطح العمارة أو أي شيء من شأنه إحداث خلل في هيكلية العمارة.
- التزامات المؤجر:
- تسليم الأمكنة المؤجرة في حالة جيدة وصالحة للاستعمال.
  - السهر على صيانة الأجزاء المشتركة للعمارة.
  - يضمن المؤجر كل الأضرار أو الاعتراضات التي تصدر عن مستأجر آخر و المبنية على أسباب قانونية.

## 5 المتدخلون في إنجاز وتسيير السكن العمومي الاجاري :

- ❖ صاحب المشروع: و يتمثل في ديوان الترقية والتسيير العقاري دوره الربط بين مختلف المتدخلين.
- ❖ المستشار التقني: يتمثل في المهندس المعماري ويقوم بالدراسات الأولية، المشروع الأولي والمشروع النهائي وإعداد ملفات المناقصة.
- ❖ مقاوله الإنجاز: و تكون مؤسسة عمومية أو خاصة أو حتى أجنبية وهي تتكفل بالإنجاز
- ❖ تنظيم المراقبة: و تمثل هيئة المراقبة التقنية للبناء أو مكتب دراسات متخصص ودوره المراقبة التقنية منذ انطلاق العملية حتى نهايتها و متابعة أشغال البناء

الشكل رقم (03): المتدخلون في انجاز السكن العمومي الاجباري<sup>21</sup>



<sup>21</sup> المصدر: وزارة السكن والعمران والمدينة "عيشوبي امال، تصميم وانجاز السكن العمومي الاجباري في المدن الصحراوية بين القانون والواقع:دراسة حي 1028 مسكن ادريان بمدينة تمراست، ص:28

## 6 استنتاج:

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

## 7 الدراسات السابقة :

لقد اعتمدنا لدراسة هذا الموضوع دراسة سابقة تطرقت الى تسيير السكنات الاجتماعية وهي مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير بعنوان " تسيير الفضاءات الحضرية داخل المجمعات السكنية الجماعية الاجتماعية حالة حي 500 مسكن بمدينة المسيلة " من إعداد الطالب دحدوح جمال وتحت إشراف الدكتور عميش علاوة . والتي كانت كدراسة مقترية من موضوع دراستنا هذه حيث تطرق فيها الى :

### 1.7 الاشكالية:

فيما يخص الاشكالية التي تطرقت لها الدراسة هي معرفة أهم العوامل التي تساعد على فهم الأسباب الحقيقية لظاهرة تدهور الفضاءات المشتركة داخل حي 500 مسكن حيث تم طرح أسئلة مختلفة حسب الزاوية التي يراد من خلالها دراسة الموضوع و تلخصت هذه الأسئلة في ما يلي:

- من هو المسؤول المباشر عن تسيير وصيانة هذه الفضاءات ؟

- هل توجد علاقة قانونية تربط بين مختلف المتدخلين ؟

- ماهي مصادر و ميكانزمات تمويل عملية صيانة هذه الفضاءات ؟

-هل يمكن للسكان أن يساهموا في صيانة هذه الفضاءات ؟

- ماهي الإجراءات التي يمكن اتخاذها لتمكينهم من ذلك ؟

- هل التصميم المقترح يلبي كل احتياجات المستعملين؟

## 2.7 الفرضيات:

تم صياغة فرضيتين في هذه الدراسة تسمان جانبا هامين في تدهور الفضاءات الحضرية وكذا

كيفية القيام بتسيير هذه الفضاءات وهما على التوالي:

1 : الجانب القانوني ، الذي نظم كل ميكانزمات التسيير وتمويل عمليات الصيانة

2 : الجانب الاجتماعي وعلاقته مع الإطار المبني .

**ف1:** تعتبر القوانين المنظمة لعملية تسيير الفضاءات الحضرية، داخل المجمعات السكنية

الجماعية الاجتماعية، لا تحدد اليات التنسيق بين مختلف المتدخلين ولا تبين ميكانزمات تمويل

عمليات الصيانة.

**ف2:** إن تدهور الفضاءات الحضرية داخل المجمعات السكنية الاجتماعية، كان نتيجة التأثير

المتبادل بين السلوكيات الاجتماعية وطبيعة هذه الفضاءات.

## 3.7 الأهداف:

حدد الباحث هدفين يتناسبان مع الفرضيتان المطروحتان وهما:

**الهدف الأول:**

الاطلاع على القوانين المنظمة لعملية تسيير وتمويل عمليات الصيانة للفضاءات الحضرية داخل المجمعات السكنية الجماعية الاجتماعية، وتوضيح العلاقة الموجودة في إطارها، بين مختلف المتدخلين، وذلك من أجل إعادة ترتيب وتوحيد قواعد التسيير وضبط آليات التنسيق بين كل الهيئات المعنية بهذه العملية، وتحديد ميكانزمات التمويل.

### الهدف الثاني :

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

### 4.7 منهجية البحث:

**المنهج المتبع:** اختير المنهج الكيفي الذي اعتمده الباحث على التحقيق الميداني ، والذي يعتمد في دراسته أساسا على العينة.

### 5.7 تقنيات البحث:

من خلال تطلعنا على هذه الدراسة تبين لنا ان الباحث فضل أن يكون الاتصال مع السكان اتصالا مباشرا معتمدا على أسلوب الملاحظة والمقابلات الموجهة للهيئات المعنية بالتسيير، سواء بصورة مباشرة أو غير مباشرة كذا توزيع استمارات أسئلة موجهة لعينة الدراسة (سكان الحي) بعد اتباع هذا المنهج ومقابلة الهيئات المعنية توصل الباحث الى نتائج من خلال تم تشخيص المجمع الحضرية او عينة الدراسة وهو ما تبين في النتائج التي توصل اليها الباحث .

### 6.7 النتائج المتوصل إليها:

تشكل الفضاءات الحضرية داخل الأحياء الاجتماعية، عقارا مشتركا لكثير من المتدخلين

- تلعب دورا اجتماعيا هاما وتعكس صورة لجزء من ثقافة المجتمع.
- تعتبر الفضاءات المشتركة مسرحا لتدخل العديد من الشركاء الإداريين في عمليات الاعتناء بها وصيانتها، وبالتالي فهي تحتاج إلى تنظيم يعكس أهميتها.
- توضيح العلاقة الموجودة في إطارها الفضاءات المشتركة بين مختلف المتدخلين، وذلك لإعادة ترتيب وتوحيد قواعد التسيير، وضبط آليات التنسيق بين كل الهيئات المعنية بهذه العملية، و تحديد العناصر التي تسبب تدهور الفضاءات الحضرية بسبب التأثير المتبادل بين السلوكيات الاجتماعية، وطبيعة تلك الفضاءات، وذلك من أجل فهمها، ومحاولة معالجتها.
- التأثير المتبادل بين السلوكيات وبين طبيعة الفضاءات الحضرية الموجودة، هذا التأثير جعل الفضاءات الحضرية في تدهور مستمر.
- القوانين المنظمة لعملية تسيير الفضاءات الحضرية، داخل المجمعات السكنية الاجتماعية، لا يحدد آليات التنسيق بين مختلف المتدخلين، ولا تعمل على توفير اعتمادات مالية للقيام بعمليات صيانة الفضاءات الحضرية؛ مما يسهل تدهورها
- يجب العمل على التأكيد أن هذا التسيير يبدأ في مرحلة الدراسة، يستمر أثناء الإنجاز ويتواصل بعد استلام المشروع واستغلاله من طرف المستفيدين.
- مساحة هامة وموقع متميز يتوفر عليها حي 500 مسكن جعلته يحظى باهتمام كل المسؤولين المحليين، من أجل تحسين إطار الحياة داخله.

## 8 واقع تسيير احياء السكن العمومي الاجباري بولاية ادرار:

يحتل السكن العمومي الإيجاري المكانة الأبرز ضمن مختلف الصيغ السكنية التي تطلقها الدولة في إطار تحقيق سياستها الاجتماعية الهادفة إلى ترقية الخدمة العمومية في مجال السكن الموجه إلى الفئات الاجتماعية الأكثر حرماناً، لتمكينها من الحصول على سكن لائق يقع على عاتق زينة الدولة تتحمل تكلفة إنجازه.

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

-إنجاز السكنات والمحلات التجارية.

-التكفل بعائدات الإنجاز.

-يقوم بإحصاء السكن الذي يسيره كل سنة كما يقوم بمراقبة الحالة القانونية للمستأجرين في السكنات والمحلات التجارية، وفي نهاية 1982 وبظهور المرسوم رقم 502/82 الصادر في 1982/12/25 الذي غير وعدل التعليم رقم 93/79 الصادر في 1976/10/23 ومضمونه كالآتي: " الديوان مكلف أساساً بتنمية البرامج السكنية ، كما يمكنه أن يقوم صاحب المشروع فيما يخص السكن ، وله الحق في الحصول على الأراضي اللازمة للمشاريع السكنية في إطار القانون المعمول به".

الديوان يمكنه الإشراف على مهمة تمرير العقود والصفقات لإنجاز المشاريع أي التسيير الإداري.

-خلال المرحلة ما بين ( 1976-1990 ) OPGI كانت ذات طابع اقتصادي واجتماعي، وهذا لأنها كانت تتكفل بتهيئة المشاريع التي تدخل في إطار السكن الاجتماعي ، منذ سنة 1990 دخلت

الجزائر مرحلة جديدة (اقتصاد السوق) الذي كان سببا في التغيير الاقتصادي، وبظهور سياسة

استقلالية المؤسسات سنة 1991 والذي ينص على تحويل الطبيعة العقارية القانونية ، وحدد كيفية تنظيمها .

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

## 9 مراحل انجاز السكن الاجتماعي الاجاري:

-تشكل لجنة مكونة من الوالي وأعضاء آخرين، نذكر منهم مدير ديوان الترقية والتسيير العقاري

OPGI ومدير السكن DL والتجهيزات العمومية DEP ومدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء

DUAC وذلك لاختيار المكان الذي ينجز فيه المشروع.

كما يتم تبليغ هذه الجهات بالقروض الخاصة بتمويل هذه المخططات للتنمية بموجب قرار تشكل

الإدارة ملف قصد تسجيل البرنامج المستوفي للشروط القانونية ويحتوي على:

-عرض للأسباب.

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

-دراسة النجاعة والملائمة

-استراتيجية الانجاز طبقا للمخطط الوطني

-الترباط بين القطاعات (التنسيق القطاعي الضروري)

-تقرير تقييمي لمختلف المتغيرات

-التقرير المالي للمشروع بالدينار الجزائري

## 1.9 اختيار المكلف بالدراسات :

يتعين على صاحب المشروع اختيار المكلف بالدراسات والذي إما أن يكون شخص طبيعى (مهندس)

أو معنوي (مكتب الدراسات) . يتم هذا الاختيار وفقا لتوجيهات قانون الصفقات العمومية بالنسبة

للمشاريع العمومية يقوم المكلف بالدراسات في مرحلة أولى بمراجعة البرنامج الموضوع من طرف صاحب المشروع لمعرفة مختلف مكونات المشروع وأهميتها وكذلك الغلاف المالي المرصودة له كما يقوم ببرمجة الزيارة الميدانية للموقع للاطلاع عليه ثم يجب عليه مراجعة النصوص القانونية المتعلقة بالعمران والتي تمس المشروع وابدأ أي ملاحظات ومناقشات مع مالك المشروع للتنقل بعدها إلى انجاز دراسات التصميم وإعداد الملفات التقنية الخاصة باستخراج ملف مختلف الرخص الإدارية ويقوم بـ:

### 2.9 دراسات التصميم:

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

### 3.9 الرسميات المبدئية:

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

### 4.9 ما قبل المشروع المختصر ويشمل :

- تدقيق ومراجعة انسجام الرسميات المبدئية مع البرنامج والقوانين
- مراقبة ومراجعة العلاقات الوظيفية بين مختلف عناصر المشروع ومساحاتها
- تحديد الإجراءات التقنية التي يتطلبها المشروع
- وضع تصميم عام في مخطط ومجسم
- تحديد رزنامة الأشغال
- تقرير مبدئية الأشغال

### 5.9 ما قبل المشروع النهائي :

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

-مراجعة مدى احترام البرنامج ومختلف القوانين والتنظيمات

-التثبيت النهائي للمخطط : المقاطع الواجبات ومختلف إبعاد المشروع

- تقديم عرض وصفي موجز للمواد المستخدمة

-تبرير الحلول التقنية المعتمدة

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

### 6.9 التصميم العام للمشروع :

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

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

إلى:

-أسس تنظيم الأشغال

-تحديد تكلفة الأشغال النهائية

-تحديد مادة الانجاز الإجمالية للمشروع

-المخطط ب1/50 أما تفاصيل المهمة في التصميم تصمم بمقياس مناسب

خلال كل مرحلة من المراحل السابقة يتعين على المكلف بالدراسات مناقشة الحلول والأفكار مع

صاحب المشروع قصد تذليل العقبات وإدخال تعديلات على البرنامج إن لزم الأمر

### 10 الرخص الإدارية:

يتعين على المكلف بالدراسات إعداد الملفات التقنية الخاصة باستصدار رخصة البناء .

ثم تقدم هذه التصاميم على شكل ملف على مستوى ديوان الترقية والتسيير العقاري والذي يشكل لجنة

تقوم بدراسة كل الملفات المطروحة لاختيار مكتب الدراسات الذي سيشرف على المشروع.

وذلك بإجراء مناقصة وطنية وفق دفتر الشروط وبتابع إجراءات قانون الصفقات العمومية.

ويقوم بوضع إعلان في الجريدة مع ذكر كل الشروط المتمثلة في دفتر الشروط، كلفة المشروع ومدة الإنجاز ..الخ ويقوم المقاولين الراغبين في إنجاز هذا المشروع بتقديم الطلبات إلى OPGI يكون متبوعا بملف خاص بالمشروع يضم دفتر الشروط، عدد المساكن المراد إنجازها ،حيث هناك لجنة متمثلة في OPGI و DUAC و DEP و DL تقوم بتحليل الملفات أين يتم مناقشة الأسعار بعناية تامة لضمان السير الحسن للمشروع مع احترام الآجال المفروضة لإنجاز المشروع ، على مستوى مكتب الدراسات المقترح يتم ترتيب الملفات كي تسلم إلى OPGI حيث يتم توزيع البرنامج السكني على المقاولين حسب طلباتهم.

على مستوى مصلحة الصفقات بـ OPGI يتم دراسة ملف المشروع. والتقدير النهائي للأشغال والمصاريف العامة للموافقة عليها إداريا. كما يتم توزيعه على مختلف المصالح التابعة لـ OPGI كما يسلم للصندوق الوطني للسكن CNL المكلف بتمويل المشاريع السكنية ، ومن اجل استكمال مسار انجاز المشروع يقوم صاحب المشروع بالمتابعة عن طريق مختلف وكلائه(المكلف بالإنجاز .مكتب الدراسات .أعوان الاتصال .مراقبي الأشغال ...الخ) وهذا قصد التأكيد من احترام بنود الصفقة وتشمل المراقبة ناحيتين التقنية والإدارية.

وهناك وثائق تعكس عمليات المراقبة هي :

مخطط التهيئة الشامل. البرنامج. جدول المنجزات اليومية. أوراق ملاحظة الأشغال الوضعية الشهرية. مخططات التنفيذ ...الخ

هناك مراقبة أخرى تتم بعد مرور سنة من استلام المستفيد للسكن ،كما انه يتم خصم مبلغ مالي من المقاولين في حالة وجود مشاكل تلقها المستفيد تتم عملية الصيانة بهذا المبلغ وفي حالة عدم وجود أي مشاكل ترد هذه المبالغ للمقاولين.

## 11 خلاصة الفصل:

على الرغم من المجهودات الهائلة التي بذلتها السلطات الجزائرية في مجال السكن منذ الاستقلال وكذا تبني واعتماد سياسات للتسيير في هذا المجال، حيث جاءت فيما يعرف السياسة السكنية كحل سريع للمشاكل المطروحة والمتطلبات المتزايدة على السكن، وعلى الرغم من الأعداد الهائلة للمساكن التي أنجزت خلال الفترات الماضية، إلا أنها لم تلبي الحاجيات سواء من ناحية الكم أو النوع كون سياسة التسيير اتسمت ب:

- عدم وجود سياسة واضحة للتسيير والصيانة تحافظ على المساكن المنجزة .
  - عدم التماشي مع الاحتياجات الحقيقية للفئات المعنية بالسكن ومراعاة أنماط معيشتها.
  - الافتقار الى نوعية المجالات الخارجية و الداخلية للمساكن.
  - نقص اهتمام السلطات بالصيانة مقارنة بالتسيير.
  - السكنات الاجتماعية الإيجارية تدرج ضمن الأملاك التي تبقى تابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري وهو القائم بإدارة تسيير وصيانة الإطار المبني في حين تتكفل البلدية بصيانة الإطار الغير مبني.
- وسنحاول ان نبين هذه السياسات او المنهج المتبع من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري بولاية ادرار في تسيير احياء السكن الاجتماعي الايجاري وهو ما سنتطرق إليه في الفصل الثالث من موضوعنا هذا.

## الفصل الثالث

### واقع حي 800 مسكن وحي 152 مسكن

1- تمهيد

2- تقديم مدينة ادرار

3- نبذة تاريخية عن ولاية ادرار

4- السكن في مدينة ادرار

الدراسة التحليلية لحي دحمان محمد 800 مسكن و حمامدى أحمد 152 مسكن

1-تقديم الحي ( الموقع، مراحل الإنجاز)

2-طبوغرافية الحي

تقسيم مساحات الحي ( المبنية و غير مبنية)

البنية العمرانية للحي

دراسة المساكن

مقارنة ما جاء في السند القانوني مع الواقع للحيين

خلاصة الفصل

## تمهيد:

المدينة كل متفاعل تشكله عوامل اجتماعية ، ثقافية ، اقتصادية ، سياسية ، ومناخية ، حيث تتفاعل هذه العوامل في ظروف ومكان معين لتلبي حاجيات الإنسان ، حيث إن هذه العوامل لها تأثير كبير على التركيبة العمرانية وبالتالي التأثير على التصميم والتخطيط العمراني و لمعرفة ذلك سنتطرق خلال هذا الفصل إلى تقديم مدينة أدرار ودارسة تحليلية لكل من حي دحمان محمد (800مسكن عمومي إيجاري) وحي حمامدى أحمد (152 مسكن عمومي إيجاري) ومعرفة أوجه الاختلاف بينهما .

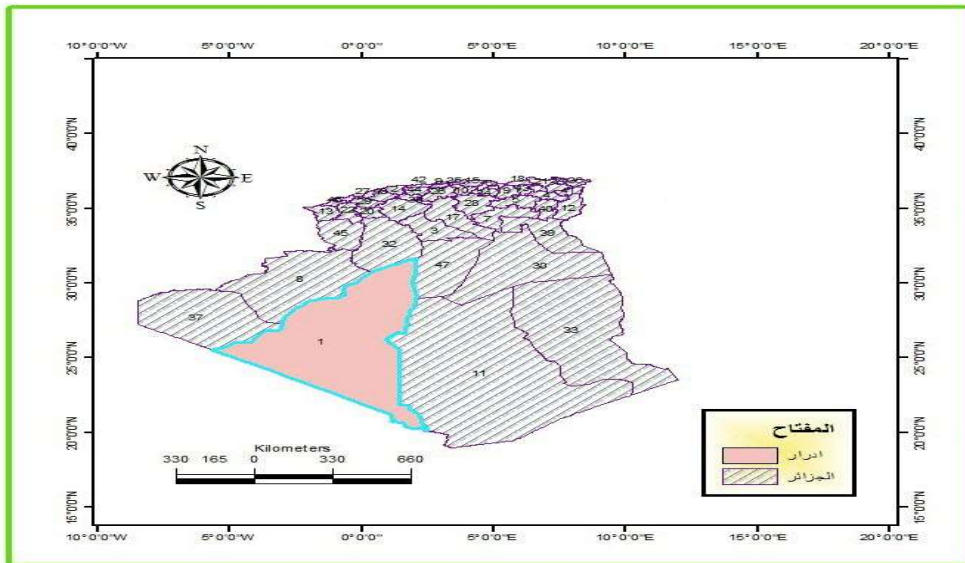
### 1 تقديم مدينة أدرار:

#### 1.1 موقع مدينة أدرار:

تقع ولاية أدرار في الجنوب الغربي للجزائر , حيث تتربع على مساحة إجمالية مقدرة بـ 427.968 كلم<sup>2</sup> أي ما يقارب 17.97 % من مساحة التراب الوطني، وارتقت إلى ولاية بعد التقسيم الإداري في سنة 1974 وهي تتكون من 11 دائرة و 28 بلدية.

### خريطة رقم (01).توضح موقع الولاية من الجزائر

#### موقع ولاية ادرار



عدد السكان :	3413800 نسمة.
المساحة الاجمالية:	443782 كلم <sup>2</sup> .
الكثافة السكانية:	0.77 نسمة اكلتم <sup>2</sup> .
عدد الدوائر :	11 دائرة.
عدد البلديات :	28 بلدية.

## 2.1 التقسيم الجغرافي:

أدرار ولاية من ولايات الجنوب الغربي الجزائري مساحتها حوالي 427.968 كلم<sup>2</sup> بنسبة

17,97 % من مساحة القطر الجزائري، تتكون من أربعة أقاليم تاريخية وهي على التوالي:

(1) اقليم قورارة

(2) اقليم تيديكلت

(3) اقليم توات

## 3.1 التقسيمات الإدارية:

- من الشمال : ولاية البيض ولاية غرداية.

- من الغرب : ولاية بشار ولاية تندوف.

- من الجنوب: دولة مالي دولة موريتانيا.

- من الشرق : ولاية تمنراست.

أما بالنسبة لمدينة أدرار فتتربع على مساحة تقدر ب 633 كلم<sup>2</sup> يحدها :

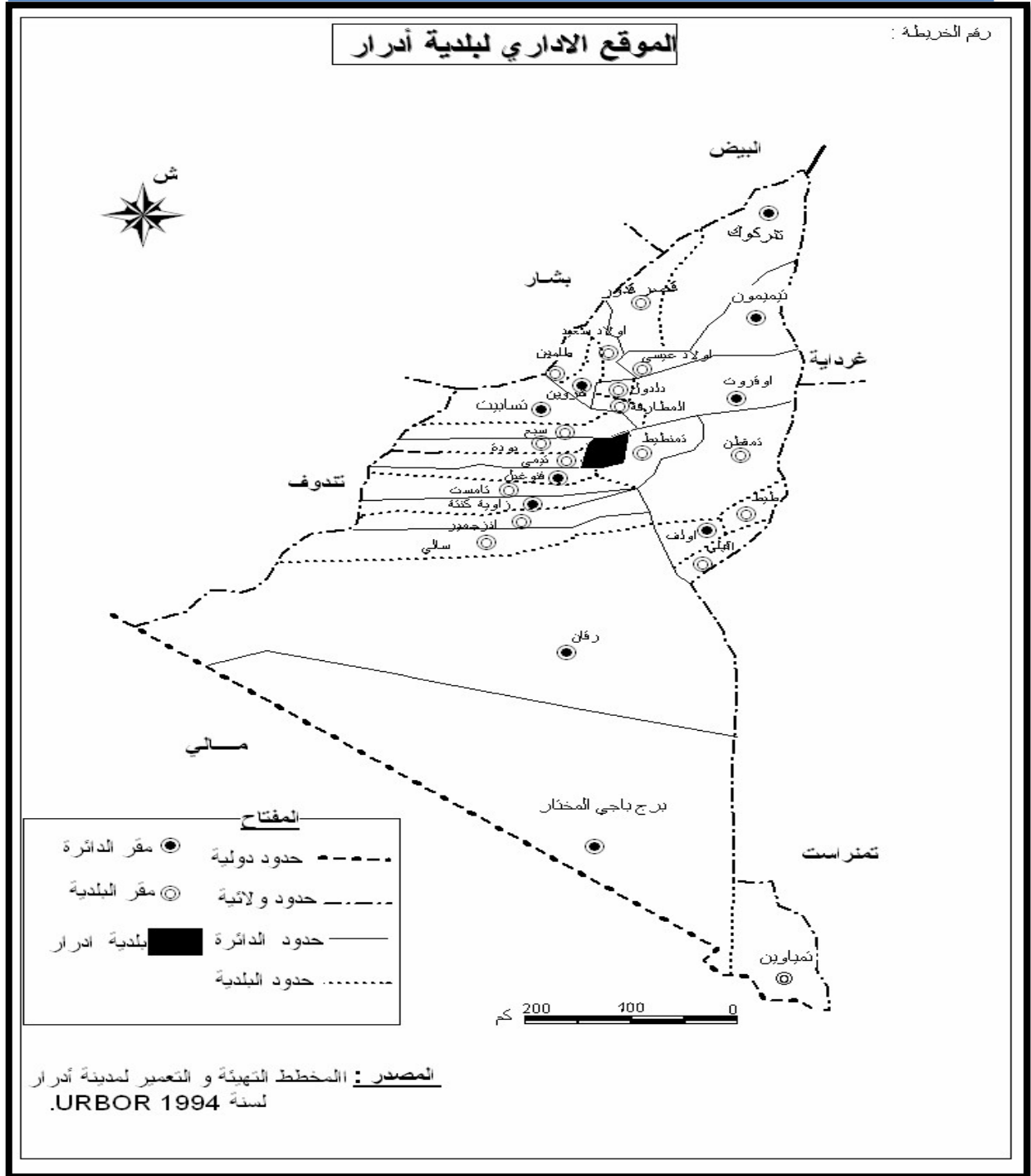
- من الشمال : بلدية أسبع.

- من الشرق والجنوب الشرقي : بلدية تمنطيط.

- من الغرب : بلدية بودة.

- من الجنوب الغربي: بلدية تيمي.

خريطة رقم (02). توضح الموقع الاداري لبلدية ادرار



## 2 نبذة تاريخية عن ولاية ادرار:

ادرار كلمة حديثة تعنى الجبل بالبربرية أطلقت كإسم لعاصمة الولاية حاليا ثم عمم اللفظ و أصبح يطلق إسمها جامعا لأقاليم الولاية الثلاثة ( توات - قورارة و تديكلت ) ، و تعتبر مدينة تمنظيط العاصمة الأولى للولاية لتميزها العلمي و الديني لتنتقل إلى تيمي مع نهاية القرن السابع عشر ميلادي.

يروى المؤرخ الروماني هيرودوت (ق.5.ق.م) أن منطقة أدرار كانت عبارة عن واحات من النخيل تتخللها قرى على ضفاف الأنهار و الأودية و البحيرات المائية سكنتها قبائل الجيتول وهم أقدم سكان الصحراء التي ساهمت مع يوغرطا ملك نوميديا في هزم الرومان. ثم تحدث ابن خلدون عن مواطن قبائل البربر و العرب بأرض الصحراء توات و تيقورارين ذكر منهم قبائل زناتة و مديونة و لواتة و مفزونة و مطغرة جاءتها من غرب طرابلس و الأوراس و جنوب قفصة خلال القرن الأول الهجري، و كانت قبيلة مطغرة من أوفر القبائل عند الفتح الإسلامي خاصة بمنطقة توات و تمنظيط.

كانت الحروب و غيرها سببا في نزول كثير القبائل و الملوك بالمنطقة ، و أهمها بعض أحفاد أمراء دولة المرابطين الصنهاجة المتونوية خاصة بعد سقوط مراكش 540 هـ و السلطان أبو حمو الثاني أحد ملوك تلمسان قي أواخر 771 هـ الذي نزل في تقورارين منطقة تيميمون حاليا و أحفاد ملوك إشبيلية من ذرية قيس بن سعد الأنصاري الذين نزلوا بناحية تيمي 1348 م و بعض الحمودين نسبة إلى بني حمود الأدارسة أحد ملوك الطوائف 450 هـ الذين إستقروا بمنطقة زافلو حاليا حوالي 1300 م و الشيخ بوعمامة الذي أقامة معسكر ضد الإحتلال الفرنسي بدلدول دائرة أوقروت سنة 1894 م.

هذا إلى جانب العديد من الشخصيات العلمية التي زارت منطقة أدرار مثل : ابن بطوطة أثناء

رحلته سنة 1353 م و الرحالة أبو سالم العياشي سنة 1050 م و المستكشف الالمانى جيرهارد رولفس سنة 1864 م.

و قد كانت منطقة أدرار منذ القديم معبرا و طريقا للقوافل التجارية و العلمية القادمة إلى إفريقيا مما جعلها تزخر بالعديد من الكنوز العلمية و المخطوطات الثمينة و العديد من المدارس و الزوايا و المشايخ الاجلاء الذين عملوا على نشر العلم و تربيته خاصة بعد الفتوحات الإسلامية. وفي خضم المقاومة الشعبية للإحتلال الفرنسي كانت المنطقة إمتداد لثورة الشيخ بوعمامة، حيث تحرك بالمنطقة أحد قادتها المدعو ابزبير إلى غاية وفاته بأوقروت سنة 1879 م كما وصل على المنطقة أحمد بوشوشة وقاد المقاومة بإتفاق مع العباس الرقاني و بن بوبكر الزاوي بالإضافة للشيخ بوعمامة الذي إستقر بمنطة لدول كما سبق.

وبعد إندلاع الثورة التحريرية عرفت المنطقة عددا من المعارك بين 1957 و 1962 منها انتفاضة حاسي صاكة و هجوم تالة بتيميمون سنة 1957 م ومعركة حاسي غامبو و الدغامشة و المطارفة و حاسي تاسلغة و معركة طليمن و غيرها.

كما إشتهرت المنطقة بالتفجيرات النووية التي قام بها الجيش الفرنسي بين 1961 م و 1992 م بمنطقة حمودية برقان التي أدت إلى هلاك الأرض و النسل ولا يزال سكان المنطقة يعانون من آثار هذه التجارب النووية إلى يومنا هذا.

### 3 السكن في مدينة ادرار

تتميز مدينة ادرار على غرار باقي الولايات بوجود عدة صيغ سكنية حيث تحتوي الولاية على حظيرة سكنية منجزة مقدرة ب130755وحدة سكنية ونسبة الأشغال مقدرة ب3.55 في السكن الواحد.

وتتفرد بوجود 03 انواع من السكن متمثلة في :

### أ- النمط الفردي التقليدي

وهو نسيج عمراني قديم موروث من الماضي يتلاءم مع مناخ المنطقة وخاصة درجة الحرارة المرتفعة في بالمنطقة، وهذا التوافق مع المناخ راجع إلى استعمال مواد البناء المحمية كالطين، الحجارة والحطب. و يتميز هذا النوع بهندسته المعمارية البسيطة و من ناحية التصميم نجد المجال الداخلي يكون متجانس في كل النواحي ، و تكون الغرف متشابهة و موزعة حول الفناء او ما يسمى بالرحبة و ميزات التهوية ، و إضافة إلى ان السكنات تكون مقابلة لبعضها البعض ، اما الارتفاعات فهي متباينة من اجل الاحتماء من أشعة الشمس و الرياح وإعطاء البرودة و الظل .

### ب- النمط الفردي الحديث:

هو عبارة عن مسكن واحد يحتوي على غرفتين او اكثر وتتوسطه مساحة تجد فيها بهو (HALL) و مطبخ و حمام و مرحاض و يكون في طابق ارضي او طابق ارضي + سطح مستعمل ذو اسوار مرتفعة لضمان الحرمة ، اما مواد البناء المستعملة فهي من الاسمنت ، و هو النمط الغالب في المدينة ، وتتراوح مساحته في المدينة (150م<sup>2</sup> - 300 م<sup>2</sup>).

### ت- النمط النصف جماعي:

هو عبارة عن مجموعة من المساكن توجد في مبنى واحد (R+1) ويوجد هذا النمط في الاحياء السكنية الجديدة وهو دخيل عن المنطقة .

## 4 الدراسة التحليلية لحي دحمان محمد 800 مسكن و حمامدى أحمد 152 مسكن

### 1.4 تقديم الحي

تعتبر الاحياء السكنية الحديثة من اهم العناصر الجديدة المشكلة للنسيج الحضري لجل المدن الجزائرية والتي يغلب عليها السكن الاجتماعي وقد انتهج هذا النمط لعدة اعتبارات: محاولة عقلنة العقار ،التقدم التكنولوجي، دعوى التحضر واستغلال الفضاء العمراني .

وكان اختيار حي دحمان محمد ( 800 مسكن عمومي ايجاري) بأدرار كونه يدخل ضمن البرامج السكنية المنجزة في اطار البرنامج الخماسي( 2010/2014)شطر 2011 الذي من خلاله تم انجاز مليون وحدة سكنية عبر كامل التراب الوطني، وكذا كان اختيارنا حي حمامدى أحمد ( 152 مسكن عمومي إيجاري) بأدرار كونه يدخل ضمن البرامج السكنية المنجزة في إطار البرنامج الخاص بالقضاء على السكن الهش RHP2007 الذي من خلاله تم انجازه عبر كامل التراب الوطني.

أ- موقع الحي و حدوده: يقع حي دحمان محمد ( 800 مسكن عمومي ايجاري) وحمامدى

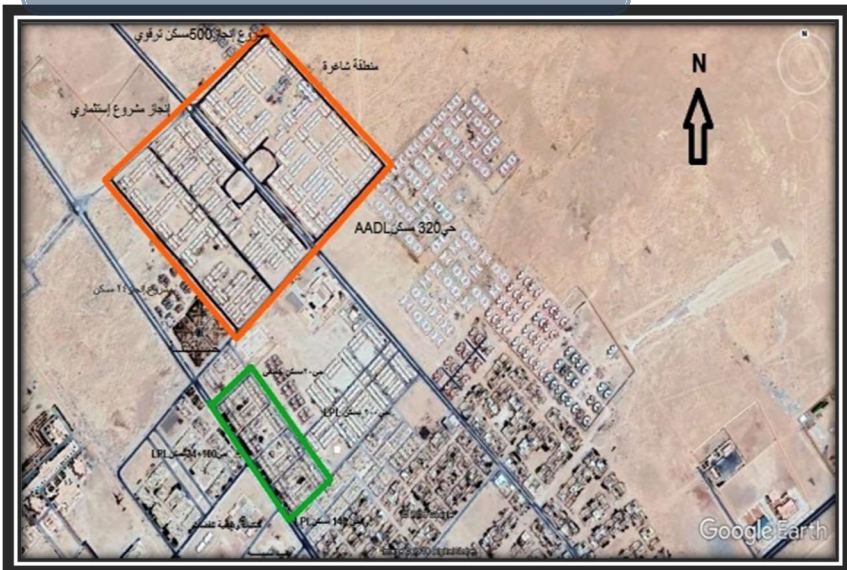
أحمد

( 152 مسكن عمومي إيجاري) في ضواحي الجهة الجنوبية الشرقية لمدينة أدرار ، يدخلان ضمن

مخطط شغل الارض(6G) بمساحة عقارية تقدر بـ 27,937 هكتار، ويندرج ضمن الملكية

العقارية التابعة للدولة بحيث يحده :

صورة جوية تبين حدود موقع الدراسة



حي 800 مسكن دحمان محمد

محمد :

شمالاً: منطقة شاغرة

جنوباً: مشروع إنجاز 24 مسكن محسن

شرقاً: حي 320 مسكن AADL

• غرباً: إنجاز مشروع إستثماري

صورة جوية تبيين حدود حي 152 مسكن

✓ حي 152 مسكن حمامدى أحمد :



شمالاً: حي 200 مسكن

عمومي ايجاري

شرقاً: 140 مسكن اجتماعي

إيجاري

غرباً: حي 20 مسكن اجتماعي

إيجاري

جنوباً: سكنات وظيفية للقضاة

مراحل إنجاز الحي 800 مسكن :

يعتبر حي 800 مسكن عمومي إيجاري (دحماني محمد) من الأحياء جديدة النشأة تمتاز

بالسكن الفردي الجماعي ، التابعة لـ يون الترقية والتسيير العقاري بادرار تم تسجيله سنة 2011،

بـ800 وحدة سكنية. بدأت الأشغال به في نفس السنة ، حيث كلف مكتب واحد بالدراسة

والمتابعة ، وتم انجازه من طرف 11 مقاوله ، حيث دامت مدة الانجاز ما يقارب خمس

سنوات و استمرت لغاية سنة 2016

5 **طبوغرافية المنطقة:** انحدار أرضية الحي بسيط ا يتراوح ما بين 5.0% و3% .

6 **تقسيم مساحات الحي المبنية و غير المبنية:**

تبلغ المساحة العقارية للحي ب حوالي 24.20 هكتار حيث تمثل المساحة المبنية حوالي 5.60

هكتار أي بنسبة 23.14 % ، أما المساحة الغير مبنية فتقدر ب 18,6 هكتار أي بنسبة

76.85 % من المساحة الإجمالية للحي.

### التوزيع النسبي لمساحات الحي

النسبة %	المساحة م <sup>2</sup>	التعيين
23.14	56.000.00	المساحة المبنية
76.85	18.600.00	المساحة غير المبنية
100	242.000.00	المجموع

ديوان الترقية والتسيير العقاري + معالجة الطلبة

أ- **الإطار المبنى :** فيما يخص الإطار المبنى للحي، فإنه يحتوي على مجموعة سكنات فردية

جماعية موزعة على حصتين

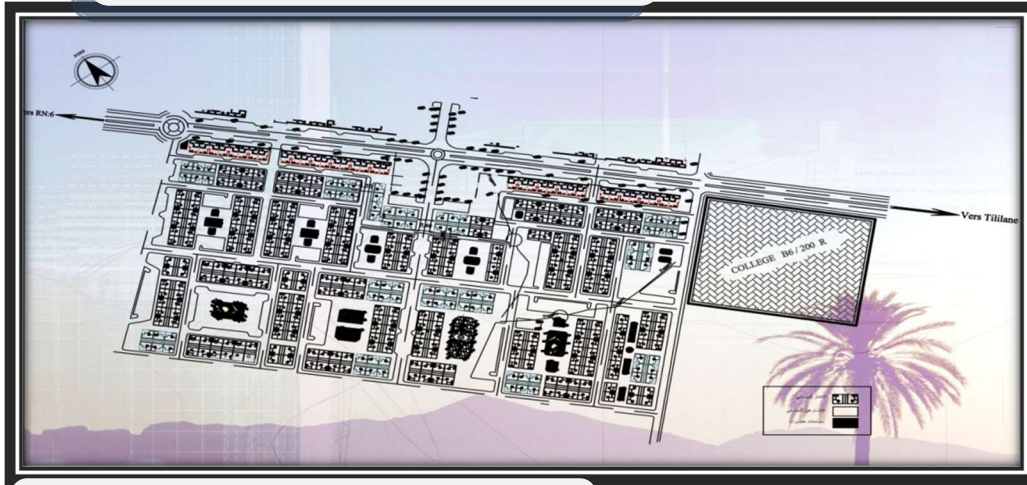
\* حصة 396 مسكن منها 52 مسكن تحتوي على محلات تجارية

\* حصة 404 مسكن منها 54 مسكن تحتوي على محلات تجارية

مجل هذه السكنات هي من نوع F03 (طابق ارضي +سطح مستعمل )

ب-الإطار غير المبني: إن الإطار غير المبني مكون هام وأساسي للمجالات الخارجية كونه يضم جل العناصر المكونة للمشهد العمراني (الطرق، الأرصفة، ومساحات لعب، مساحات خضراء...،) وتقدر مساحة الإطار غير المبني بـ18.600.00 م<sup>2</sup> بنسبة 76,85 % من المساحة الإجمالية للحي وهي مساحة معتبرة مقارنة بالإطار المبني.

#### الإطار المبني وغير المبني بمنطقة الدراسة



المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري + معالجة الطلبة

#### 7 البيئة العمرانية للحي :

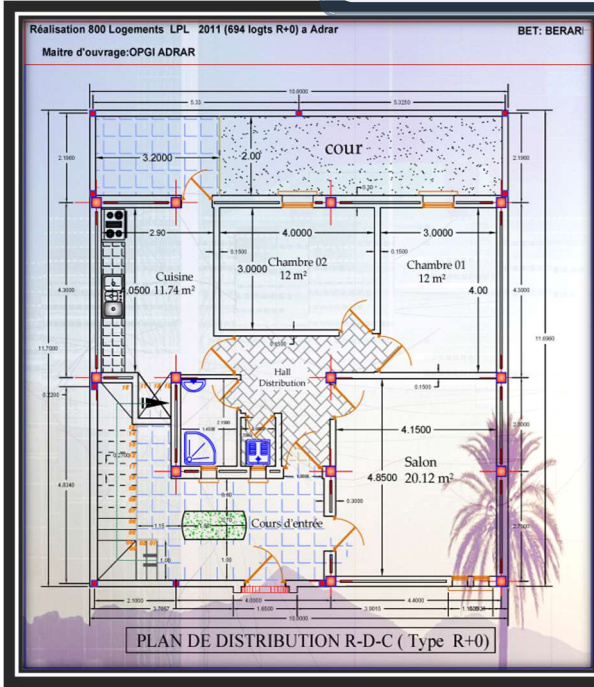
وفيها سنتطرق إلى مكونات الحي على مستوى كل من الإطارين المبني و غير المبني و العلاقة التي تربط بينهما. وانطلاقا من تحليلنا لحي 800 مسكن، يمكن أن نسجل الملاحظات التالية:  
الإطار المبني (المباني):

أ- نوع المساكن:

يحتوي الحي على سكنات فردية جماعية من نوع F03 مجمعة في أجنحة تضم 12 مسكن أو

08 مساكن متقابلة تتميز بواجهات معمارية تحتوي على نوافذ تطل على الشارع يتربع المسكن

### الواجهة العمرانية للمسكن + مخطط



### المصدر: د.ت والتسيير العقاري + معالجة

الواحد على أبعاد (10.00x11.00) كما هو

مبين في الصور

### ب- تموضع المساكن

شكل الأرضية المخصصة للحي شبه منتظمة حيث تتموضع أجنحة البنايات على شكل أفقي أو

عمودي (L . I) وبواسطة هذه الأشكال تم إنشاء

مجموعة سكنية، تتجمع حول مساحات داخلية تم تخطيطها لاستغلالها كفضاءات للراحة واستغلالها

كمساحات خضراء.

مخطط يوضح تموضع السكنات في الحي



المصدر: د.ت والتسيير العقاري + معالجة

8 دراسة المساكن:

مما نلاحظ أن نمط المساكن سكنات فردية من نوع F03 هذه المساكن لها نفس النمط والخصائص

وهي على الشكل التالي :

مسكن فردي نوع F03 مع محل تجاري

مسكن فردي F03



## الواجهات:

من المعروف أن الواجهات تعتبر العنصر الرئيسي لإبراز الطابع العمراني والمعماري لأي مسكن ، وهي مرآة عاكسة للتخطيط الاجتماعي و تشكل صورة له من خلال اللون، التقسيمات، وطرق الإنشاء ومن خلال قراءتنا للواجهة العمرانية للحي نجد أن المستعملين يحاولون التكيف



وبيئتهم ، وإيجاد تصور

للمجال يجمع البعد

الاجتماعي ، مما أدى

إلى بروز واجهات

بأشكال مختلفة جراء

التدخلات المعمارية

لتحقيق الخصوصية، وهذا

ما سبب في ضياع

وتشويه الصورة الجمالية للحي وهو ما نلاحظه في الصورة.

## 9 - الإطار المبني ( غير السكن )

### تموضع التجهيزات

أن التجهيزات الموجودة في الحي لها تأثير على مستواه إذ أن الحي يتوفر على بعض التجهيزات وتتجلى ذلك في مايلي :

الخدمات :يتواجد بالحي محلات تجارية مدمجة في الحي

التجهيزات الصحية :لا يوجد بالحي أي تجهيز صحي

التجهيزات الثقافية :لا يوجد بالحي أي تجهيز ثقافي

التجهيزات التعليمية :يتوفر الحي على مرفقين تعليميين متمثلين في ابتدائية و إكمالية

التجهيزات الإدارية : لا يتوفر بالحي تجهيز إداري

### التجهيزات المتواجدة بالحي



### تجهيزات تعليمية

المصدر: صور ومعالجة الطلبة

## 10- الإطار غير المبني:

أ- منافذ الحي و الممرات: ان موقع الحي متميز جعل إمكانية الوصول إليه بحركة ميكانيكية سهلة وذلك لإحاطته ب: طريق رئيسي ، المنافذ الموجودة في الحي عديدة كما يبين المخطط حيث تعمل

على تقسيم الحي الى مناطق بواسطة الطرق التي تخترق الحي

• منفذ الحي: هو الطريق الطولي الذي له علاقة مباشرة مع الطريق الرئيسي

• المنفذ المستمر: الآخر بحيث يتوسط الحي ويتفرع في وسطه.

• المنفذ غير المستمر: يوجد عدة منافذ غير مستمرة

إما إمكانية الوصول الى باقي البنايات فيتم عن طريق الممرات الخاصة لراجلين

### مخطط يبين المنافذ المؤدية للحي



المصدر: د ت ع + معالجة الطلبة

ب- الطرقات : تعد الطرق الشاربيين الأساسية التي تؤمن الاتصالات لمختلف التنقلات عبر نقاط

المدن وتحد كثافة العلاقة

بين المدينة والمحيط

المجاور لها ومن خلال

المعاينة الميدانية للحي فان

جميع الطرق معبدة أغلبها

في حالة جيدة كما هو

موضح في الصورة



المصدر: صور ومعالجة الطلبة

المصدر: صور ومعالجة الطلبة

ج- الأرصفة

جل أرصفة الحي مهيأة لكون عملية التهيئة حديثة النشأة بالحي ،هي في حالة جيدة و تسهل

حركة المشاة

صور تبين حالة الأرصفة داخل



الأرصفة داخل الحي

المصدر: صور ومعالجة الطلبة

#### د- المساحات الخضراء :

إن المساحات الخضراء عنصر حيوي داخل المجمعات السكنية حيث إنها تؤثر مباشرة على الجانب النفسي للسكان بالإضافة إلى الدور الجمالي والحيوي الذي تلعبه ، حيث برمجت أماكن مخصصة للمساحات الخضراء بمساحة تقدر بـ 18.1 هكتار إلا أنها لم تهيئ من طرف مصالح الدولة

#### شبه انعدام للمساحات الخضراء بالحي

باستثناء بعض الأماكن

التي هيئت

من طرف السكان، كما

نلاحظ في الصورة



ذ- مساحات لعب

الاطفال

مما لاحظناه في الحي هو عدم وجود فضاءات مخصصة للعب الأطفال كما تجدر الإشارة ان

انعدام هذه الفضاءات نتج عنه استغلال عشوائي لبعض الساحات والأماكن في الحي، كون

الحي يفتقر لاماكن الراحة رغم شساعة الحي .

## 11 - استنتاج:

من خلال تطلعنا الميداني ودراستنا لوضعية أو واقع حي 800 مسكن عمومي إيجاري تبين لنا انعدم و تدهور بعض الفضاءات كعدم الاهتمام بالمساحات الخضراء رغم إدراج مساحات خاصة بها في الحي وكذا التشوه العمراني في بعض المساكن من طرف السكان وهذا لرؤيتهم كون التصميم المعماري لايتناسب مع متطلباتهم وهو ما خلق اختلال في هذا الحي، وسنحاول التطرق لحي مماثل وهو 152 مسكن عمومي إيجاري رغم حداثة نشأته كمعيار مقارنة موضحين الاختلاف بينهما .

## 12 - دراسة واقع حي 152 مسكن (حمامدى احمد):

### أ- مراحل انجاز الحي:

يعتبر حي 152 مسكن عمومي إيجاري (حمامدى احمد) من الأحياء جديدة النشأة تمتاز بالسكن الفردي الجماعي ، التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري بادرار تم تسجيله سنة 2007، بـ152 وحدة سكنية. بدأت الأشغال به في 2010 ، حيث كلف مكتب واحد بالدراسة والمتابعة ، وتم انجازه من طرف 12 مقاوله ، دامت مدة الانجاز مايقارب سنتين و استمرت لغاية سنة 2012

2- طبوغرافية المنطقة: أرضية الحي أرضية مستوية ذات انحدار بسيط ا يتراوح ما بين 5.0% و3% .

## 13 - تقسيم مساحات الحي (المبنية وغير المبنية)

تبلغ المساحة العقارية للحي بحوالي 3.737 هكتار حيث تمثل المساحة المبنية حوالي 1.822 هكتار أي بنسبة 48.75% ، أما المساحة الغير مبنية فتقدر ب 1.915 هكتار أي بنسبة 51.24% من المساحة الإجمالية للحي.

### التوزيع النسبي لمساحات الحي

النسبة %	المساحة م <sup>2</sup>	التعيين
48.75	18 224,80	المساحة المبنية
51.24	19 150.00	المساحة غير المبنية
100	37 370.00	المجموع

المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري + معالجة الطلبة

أ- الإطار المبني : فيما يخص الإطار المبني للحي، فإنه يحتوي على مجموعة سكنات فردية

جماعية موزعة على 12 حصص مجمل هذه السكنات هي من نوع F03 (طابق ارضي

+سطح مستعمل )

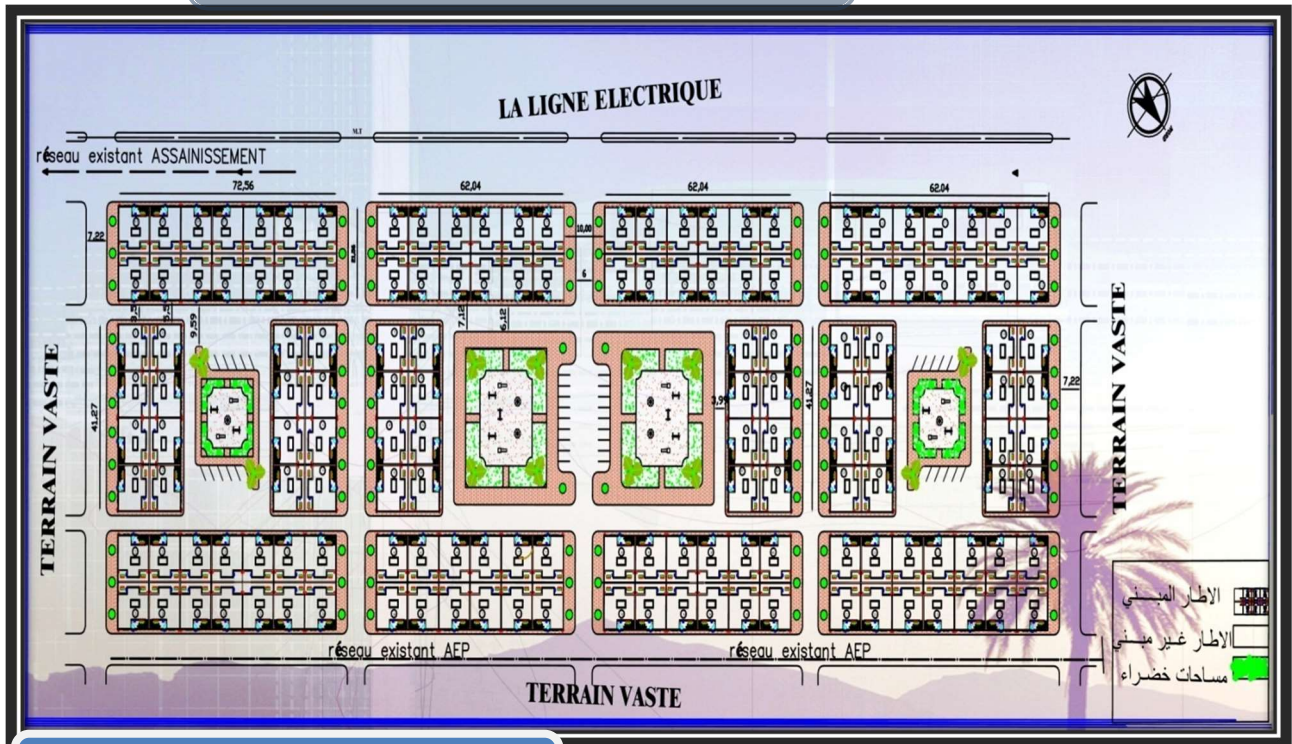
ب-الإطار غير المبني: إن الإطار غير المبني مكون هام وأساسي للمجالات الخارجية كونه

يضم جل العناصر المكونة للمشهد العمراني (الطرق، الأرصفة، ومساحات لعب، مساحات

خضراء...،) وتقدر مساحة الإطار غير المبني بـ19150.00 م<sup>2</sup> بنسبة 51.24 % من

المساحة الإجمالية للحي وهي مساحة معتبرة مقارنة بالإطار المبني.

### الإطار المبني وغير المبني بمنطقة



المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري + معالجة

## 14 البيئة العمرانية للحي :

وفيها سنتطرق إلى مكونات الحي على مستوى كل من الإطارين المبني و غير المبني و العلاقة التي تربط بينهما. وانطلاقا من تحليلنا لحي 152 مسكن، يمكن أن نسجل الملاحظات التالية:

### 1.14 الإطار المبني (المباني):

أ- نوع المساكن: يحتوي الحي على سكنات فردية جماعية من نوع F03 مجمعة في أجنحة تضم 12 مسكن و 08 مساكن و 14 مسكن متقابلة تتميز بواجهات معمارية تحتوي على نوافذ تطل على الشارع يتربع المسكن الواحد على أبعاد (11.00X10.90) كما هو مبين في الصور

#### الواجهة العمرانية للمسكن + مخطط



المصدر: د ت التسيير العقاري ادرار + معالجة

ب - تموضع المساكن شكل الأرضية المخصصة للحي شبه منتظمة حيث تتموضع أجنحة

البنائيات على شكل أفقي أو عمودي ، تتجمع حول مساحات داخلية

تم تخطيطها لاستغلالها كفضاءات للراحة واستغلالها كمساحات خضراء.

مخطط يبين أشكال المباني داخل



المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري + معالجة الطلبة

2.14- دراسة المساكن:

مما نلاحظ أن نمط المساكن سكنات فردية من نوع F03 هذه المساكن لها نفس النمط والخصائص

وهي على الشكل التالي :

مسكن من حي 152 مسكن



المصدر: د ت التسيير العقاري ادرار

## 1.15 الواجهات:

من المعروف أن الواجهات تعتبر العنصر الرئيسي لإبراز الطابع العمراني والمعماري لأي مسكن ، وهي مرآة عاكسة للتخطيط الاجتماعي و تشكل صورة له من خلال اللون، التقسيمات، وطرق الإنشاء ومن خلال قراءتنا للواجهة العمرانية للحي نجد أن المستعملين يحاولون التكيف وبيئتهم ،

وإيجاد تصور للمجال يجمع

البعد الاجتماعي ، مما أدى

إلى بروز واجهات بأشكال

مختلفة جراء التدخلات

المعمارية لتحقيق

الخصوصية، وهذا ما سبب

في ضياع وتشويه الصورة

الجمالية للحي وهو ما

نلاحظه في الصور اعلاه.

واجهات المسكن والتعديل



الصورة (01) التعديل في المسكن

الصورة (02) الواجهة الاصلية



الصورة (03) التعديل على الواجهة



## 15- الإطار المبني ( غير السكن )

### - تموضع التجهيزات

أن التجهيزات الموجودة في الحي لها تأثير على مستواه إذ أن الحي يتوفر على بعض التجهيزات وتتجلى ذلك في ما يلي:

- ✓ الخدمات: لا يتواجد بالحي محلات تجارية مدمجة في الحي
- ✓ التجهيزات الصحية: لا يوجد بالحي أي تجهيز صحي
- ✓ التجهيزات الثقافية: لا يوجد بالحي أي تجهيز ثقافي
- ✓ التجهيزات التعليمية: يتوفر الحي على مرفقين تعليميين متمثلين في ابتدائية و إكمالية تجمع بين حي 152 مسكن وحي 800 مسكن

التجهيزات الإدارية: لا يتوفر بالحي تجهيز اداري

### التجهيزات المتواجدة بالحي



### تجهيزات تعليمية

## 16- الإطار غير المبني:

أ- منافذ الحي و الممرات: ان موقع الحي متميز جعل إمكانية الوصول إليه بحركة ميكانيكية

سهلة وذلك لإحاطته ب: طريق رئيسي ، المنافذ الموجودة في الحي عديدة كما يبين المخطط

حيث تعمل على تقسيم الحي إلى مناطق بواسطة الطرق التي تخترق الحي

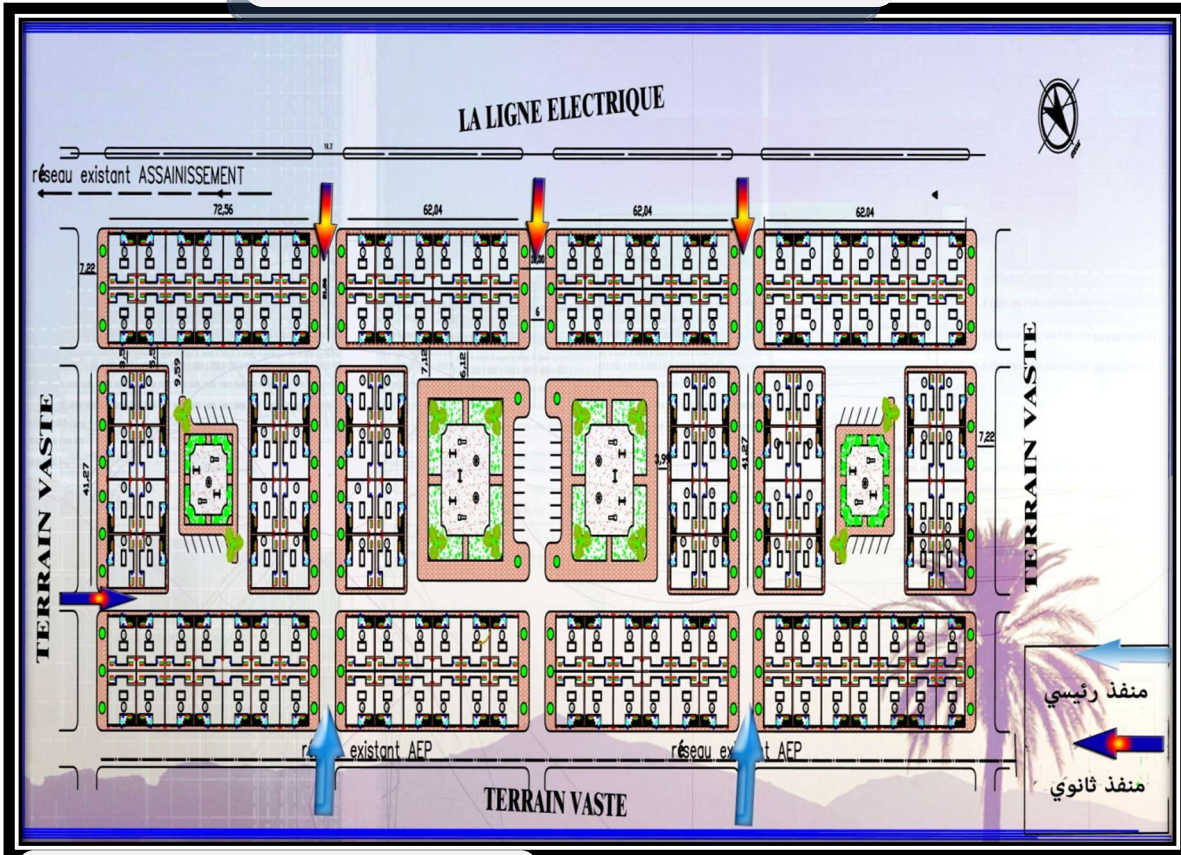
•منفذ الحي: وهو الطريق الطولي الذي له علاقة مباشرة مع الطريق الرئيسي

المنفذ المستمر الآخر بحيث يتوسط الحي ويتفرع في وسطه.

•المنفذ غير المستمر: يوجد عدة منافذ غير مستمرة

إما إمكانية الوصول إلى باقي البنايات فيتم عن طريق الممرات الخاصة لراجلين

### مخطط يبين المنافذ المؤدية للحي



المصدر: دت والتسيير العقاري ومعالجة الطلبة

ب- الطرقات : تعد الطرق الشاربيين الأساسية التي تؤمن الاتصالات لمختلف التنقلات عبر

نقاط

المدن وتحد كثافة العلاقة بين المدينة والمحيط المجاور لها ومن خلال المعاينة الميدانية للحي

فان جميع الطرق معبدة أغلبها في حالة جيدة كما هو موضح في الصورة

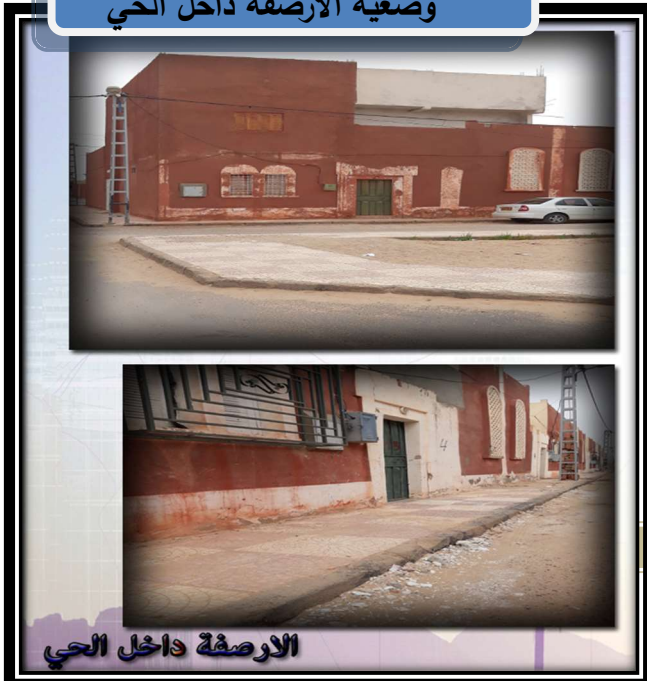
### وضعية الطرقات المؤدية والمتواجدة في الحي



ج - الأرصفة: جل أرصفة الحي مهيأة وهذا كون عملية التهيئة حديثة النشأة بالحي وهي في

### وضعية الأرصفة داخل الحي

حالة جيدة و تسهل حركة المشاة



## ت- المساحات الخضراء:

إن المساحات الخضراء عنصر حيوي داخل المجمعات السكنية حيث إنها تؤثر مباشرة على الجانب النفسي للسكان بالإضافة إلى الدور الجمالي والحيوي الذي تلعبه ، حيث برمجت أماكن مخصصة للمساحات الخضراء بمساحة تقدر بـ 2,45 هكتار إلا أنها لم تهئ من طرف مصالح الدولة باستثناء بعض الأماكن التي هيئت من طرف السكان، كما نلاحظ في الصورة

### حالة المساحات الخضراء بالحي



## د- مساحات لعب الأطفال: مما لاحظناه في الحي

هو وجود فضاءات مخصصة للعب الأطفال كما تجدر الإشارة أن هذه تحاذيها أماكن للراحة وهي تتوسط ساحات الحي بشكل متناسق .



## 17- مقارنة ما جاء في السند القانوني مع الواقع للحيين (800 مسكن، 152 مسكن)

من خلال تواجدها الميداني وملاحظاتنا الميدانية لموقع دراستنا حاولنا حصر الاختلافات أو الفروقات المتواجدة ومقارنتها بما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 14 - 27 المؤرخ 01 فيفري 2014، من خلال تحليلنا للمعطيات كما هي مبينة في الجدول التالي:

### دراسة حي 800 مسكن وحي 152 مسكن بين القانون والواقع

الملاحظة	غير موجودة		موجودة		التعيين
	152 مسكن	800 مسكن	152 مسكن	800 مسكن	
من خلال زيارتنا الميدانية للحيين تبين لنا التعديل في المسكن وفي الواجهات وهذا كون مضمون المادة 04 لم يحترم بصفة كبيرة في إنشاء هذه الأحياء	X	X			المادة 04: يجب ان تجمع الأشكال العمرانية والهندسية المقترحة بين الأشكال التقليدية والمتطلبات المعاصرة للمستعملين سواء تعلق الأمر بجمالية المظهر أو الرفاهية
مما هو ملاحظ في تموضع البناءات في الحيين على شكل حرف ا; L وكون المساكن R+0			X	X	المادة 10 : يجب أن تكون البناءات ملتصقة فيما بينها بأكبر قدر ممكن (مبدأ الجوار)
لم يتم الاهتمام بهذه المادة في انجاز السكنات كون البناء معاصر غلب عليه عدم شساعة الغرف	X	X			المادة 13 : يجب ان تكون مساحة الفناء او الفناء المركزي معتبرة تسمح بالقيام بالنشاطات المنزلية اليومية
من خلال معاينتنا لبعض المساكن في الحيين وجدنا ان كل الغرف مضاءة وذات تهوية			X	X	المادة 20: يجب تهوية وإضاءة كل غرفة رئيسية عن طريق النوافذ المطللة على فناء أو الفناء المركزي

كما هو ملاحظ في واجهات المساكن وجود فتحات مطلة على الشارع			X	X	المادة 23: يمكن السماح بإنجاز فتحات صغيرة وقليلة على مستوى الواجهات المعرضة للرياح ولأشعة الشمس
جل المساكن تمتاز بهذه الخاصية كون اللون الأحمر غالب على واجهات المنطقة			X	X	المادة 30: يوصي باستعمال اللون الفاتح أو لون الطين بمختلف ألوانه المتفاوتة مابين اللون الأبيض ولون الطين الاحمر على مستوى ولايات الجنوب
يعتبر الأجر المصنوع من الطوب من المواد المتوفرة في ولاية ادرار			X	X	المادة 33: استعمال الطين والأجر المصنوع من الطوب المستقر والحجر في التشكيل

### 18- استنتاج:

من خلال الدراسة والوقوف الميداني على عينة في كل من الحيين ومحاولة معرفتنا للفوارق المتواجدة ومقارنتها مع ما جاء في السند القانوني وكذا بعد اتصالنا بالقائمين على التسيير لهذه الأحياء وسؤالنا حول هذه الاختلالات الظاهرة في الأحياء خاصة من ناحية الواقع والمتمثلة في :  
**المخطط :** مما نراه بالنسبة لتخطيط إنشاء المساكن لم يراعى فيه مبدأ الاتجاه خاصة كون المنطقة تعرف درجات حرارة مرتفعة خلال فصل الصيف فكان من الأجدر مراعاة هذا الجانب كما هو الشأن لحي 800 مسكن (دحمان حمادي)  
**الهندسة المعمارية:** حيث نجد انه لا يوجد اختلاف في التصميم بإتباع نمط موحد تقريبا جل المساكن هي من نوع F03 يتوسط الغرف فضاء داخلي HALL مع وجود فناء خارجي عند المدخل وخلف المطبخ لتسهيل عملية التهوية والإنارة الطبيعية

أشغال التهيئة: رغم حداثة نشأة الحيين إلا انه لم تراعى أشغال التهيئة الخارجية كالمساحات الخضراء وكذا تدهور فضاءات الراحة داخل الحي وساحات لعب الأطفال على غرار حي 152 مسكن

(حمامدى احمد) التي تتواجد فيه أماكن للعب ، إضافة إلى غياب تدخل البلدية في الإطار غير المبني .

تشوه المحيط: مما هو ملاحظ في الحي انعدام أماكن رمي القمامات في كل من الحيين فنجد تجمع للقمامة في بعض الأماكن وكذا بقايا الردم جراء التعديل في المساكن وهو ما يؤثر سلبا على الحي وهذا نتيجة غياب المراقبة وعدم استعمال أساليب الردع من طرف القائمين على التسيير مما يفقد الوجه الجمالي والعمراني لهذه الأحياء .

## 19- خلاصة الفصل :

من خلال محاولتنا لتحليل واقع كل من حي 800 مسكن عمومي إيجاري (دحمان حمادي)

وحي 152 مسكن عمومي إيجاري (حمامدى احمد) تبين لنا وجود فوارق في الإنشاء مع وجود

اختلافات بين الحيين والمتمثلة في:

✓ انعدام بعض الفضاءات أو تدهورها كما هو واضح في حي 800 مسكن

✓ المساحات الخضراء قليلة و غير مهياة.

✓ غياب مساحات اللعب.

✓ وجود بعض الطرق غير مهياة

✓ غياب التأثيث العمراني.

على غرار حي 152 مسكن المدرجة فيه بالرغم من انجازه قبل حي 800 مسكن ، وبعد اتصالنا

بالقائمين على التسيير والممثل في ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية ادرار اخبرنا أن المشكل

الرئيسي القائم هو الميزانية المالية المخصصة لإنجاز الأحياء السكنية مما جعل الأحياء ذات

الكثافة السكانية الصغيرة او المتوسطة تكون تكلفته تغطي انجاز المرافق واحتواء كل ما يمكن أن

يوفر داخل الحي السكني على عكس الأحياء ذات الكثافة الكبيرة إضافة إلى عدم تطبيق القوانين

والرقابة الخاضعة لها وهذا ما سنتطرق إليه في الفصل الأخير من هذه الدراسة .

## الفصل الرابع

# تحليل الفرضيات والنتائج والتوصيات

1- تحليل استمارة المقابلة

2- نتائج التحليل

3- تحليل الفرضيات

بناء على الاستمارات الموجهة للسكان ومن اجل معرفة و جهات نظر مختلف المصالح و الاطلاع عن قرب عن كفاءات تنظيمها و عملها ، ضبطنا عدة مقابلات مع المسؤولين التي نرى أن لها علاقات او مسؤوليات على مستوى الحي و هي على التوالي : ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار (صاحب المشروع )، مكتب الدراسات والانجاز (المكلف بإعداد التصاميم ومتابعة الأشغال)، مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية أدرار (ضمن لجنة اختيار الأرضية)، لإفادتنا بالمعلومات اللازمة حول الموضوع ، ولمعرفة أهم الخصائص المعمارية والعمرانية المطبقة على النسيج العمراني بالمدينة والمواصفات المتبعة في ذلك ،حيث تناولنا عدة أسئلة حسب كل مصلحة(انظر الملحق رقم(07) )

## 1 تحليل استمارة المقابلة

لتسهيل هذه الدراسة قمنا بمقابلة مع المسؤولين عن طريق توجيه استمارة شملت عدة أسئلة حسب المصلحة وقد مست هيئتين مسؤولتين عن ذلك

### 1.1 المقابلة مع ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار:

بعد أن قمنا بإجراء مقابلة مع رئيس دائرة التحكم في إنجاز المشاريع ، قمنا بطرح عليه بعض التساؤلات حول الموضوع ، حيث قام بالإجابة على هذه التساؤلات على النحو التالي:

تحليل استمارة مقابلة الموجهة إلى ديوان الترقية و التسيير العقاري

التعليق	الإجابة	السؤال
انطلاقا من ملاحظتنا للحجى لاحظنا مجموعة من المشاكل نتيجة غياب دراسة خصائص المنطقة لان دفتر الشروط لا يحدد الخصائص العمرانية والمعمارية للمنطقة	نعم	1-هل تمت دراسة الحجى على اساس دفتر شروط معد مسبقا؟
يتم تعيين مكاتب دراسات ذات خبرات مؤهلة في مجال العمارة الصحراوية	نعم	2-هل أجريتم منافسة من أجل اختيار مكتب الدراسات؟
لم نلاحظ أي توجيه للسكن العمومي ، حيث انهم يوجهون بالهم من اجل تلبية الطالبات المتزايد على السكن	نعم	3-هل لديكم توجه جديد في السكن العمومي من ناحية الجودة والنوعية
يجب الحرص على تطبيق المواصفات العمرانية والحفاظ على نمط البناء	نعم	4-هل لديكم مواصفات حول البناء في الصحراء ؟
في الواقع توجد قوانين الا انها غير معمول بها على ارض الواقع و ذلك من خلال المعاينة الميدانية للحيين والنتائج المتحصل عليها من خلال الاستمارة الموجهة لسكان الحيين و المشاكل الملاحظة عليهما.	نعم	5-هل توجد قوانين من اجل احترام البناء في المدن الصحراوية ؟
من خلال الملاحظة استنتجنا عدم تطبيق القوانين و ذلك من خلال التشوهات الظاهرة على المسكن	المرسوم التنفيذي رقم 14-27 المؤرخ 01 فيفري 2014	6-في حالة الإجابة بنعم هل تطبقونها ؟
نلاحظ ان الدولة مهتمة في تحسين نوعية انجاز وتصميم المسكن و بالخصوص المدن الصحراوية الا ان المشكل يبقى في تطبيق هاته القوانين على ارض الواقع	- حي 152 حمامدى أحمد سنة 2007. - حي 800	7-في حالة الإجابة بنعم ماهي المراجع القانونية؟

دحماني محمد سنة 2011		
من خلال التحقيق الميداني تم تسجيل - برنامج 152 سنة 2007 - برنامج 800 سنة 2011	في نفس السنة	8- سنة تسجيل البرنامج ؟
من خلال المعاينة الميدانية تم الانطلاق في الاشغال في نفس السنة	نعم	9- سنة الانطلاق في الاشغال ؟
من خلال التحقيق الميداني و استجواب سكان الحي لاحظنا ان الحيين مربوطان بكل الشبكات		10- هل مربوطان بكل الشبكات ؟

## 2.1

### - المقابلة مع مكتب الدراسات والانجاز

بعد أن قمنا بإجراء مقابلة مع مكتب دراسات، شارك في إنجاز المشروع، قمت بطرح عليه

بعض التساؤلات، حيث قام بالإجابة على هذه التساؤلات على النحو التالي:

التعليق	الإجابة	السؤال
يجب احترام بنود دفتر الشروط	نعم	1- هل تم احترام بنود دفتر الشروط؟
نلاحظ أن البنايات غير متجانسة مع طبيعة البنايات الموجودة بالمحيط المجاور من حيث التوجيه	لا	2- هل تم مراعاة المحيط المجاور أثناء إعداد التصاميم؟
لا يأخذ بعين الاعتبار عادات و تقاليد المجتمع أثناء عملية التصميم مما أدى الى احداث تغييرات في المسكن لعدم ملائمته لهويتهم	لا نقوم بذلك	3- هل تم مراعاة متطلبات السكان؟ 4- هل تمت الدراسة الاجتماعية للتعرف على عادات وتقاليد السكان؟

من خلال المقابلة مع أفراد الحي والملاحظة الميدانية نستنتج أن شكل الحيين لا يلانم متطلبات المجتمع	لا	5- هل تم احترام الطابع المعماري المحمي وخصوصية المنطقة؟
نعم هناك قوانين تتماشى و خصوصيات المنطقة الصحراوية لكن غير مطبقة	نعم	6- في أريكم هل يوجد إطار قانوني يتماشى مع خصوصيات المدن الصحراوية؟
هذه القوانين لا تحظى بالاهتمام الكافي ، وهذا ما تأكدنا منه من خلال المقابلات اذ ان اعداد التصاميم للإنجاز الحي لم يأخذون بعين الاعتبار هذه القوانين وهذا ما نتج عنه التغييرات المحدثة من طرف السكان	نعم	7- هل تم مراعاة قوانين التعمير والعمران؟
من المفروض استعمال مواد بناء مناسبة مع البيئة الصحراوية كالأجر والجبس لعدم توفير مواد محلية تضمن إنجاز مشاريع بطريقة عصرية.	*عدم ملائمتها تقنيا *مشكل التصنيع	8- لماذا تم الاستغناء على مواد البناء المحلية ؟
من خلال الملاحظة الميدانية لاحظنا وجود مساحات خضراء مخطط لها ولكنها غير مهيئة	نعم	9 - هل تم إدماج المساحات الخضراء وساحات لعب الأطفال؟
نلاحظ بعض التشوهات على المسكن نتيجة بعض العوامل المناخية مثل تشقق الجدران و إزالة الطلاء و عدم توفير الظل ودرجة الحرارة مرتفعة وذلك راجع الى تباعد البنايات و عدم وجود مساحات مظلة	نعم	10- هل تأخذون بعين الاعتبار العوامل المناخية اثناء التصميم؟

## 2 - تحليل الفرضية

من خلال الدراسة التحليلية المقارنة لحيي (152 و 800 مسكن) بمدينة أدرار وتحميل استمارة الموجهة للسكان والمقابلة يمكننا الاجابة على الفرضيتين المطروحتين ،من خلال تحليلهما حسب واقع التحليل لمنطقة الدارسة والاستمارة والمقابلة ثم نؤكد أو ننفي الفرضيتين.

### الفرضية:

1- اعتماد وتصميم وإنجاز فضاءات داخلية وخارجية لأحياء السكن الاجتماعي لا يتماشى مع مناخ المنطقة وعادات السكان، يمكن أن يكون سببا في انتشار ظاهرة الاختلالات بين كل الأحياء داخل مدينة أدرار .

2- انتشار ظاهرة الاختلالات بين كل الأحياء الجماعية داخل مدينة أدرار سببه عدم مراقبة ومنع هذه الاختلالات مباشرة عند حدوثها.

إن عدم تطبيق القوانين المنظمة للإنجاز و تصميم في المدن الصحراوية الذي ينص عليها المرسوم التنفيذي 27/14 المؤرخ في 2014/2/1 ( المواصفات المعمارية والعمرانية والتقنية المطبقة على البنائيات في ولايات الجنوب ) يؤدي إلى احداث تغيرات على السكن في مجال استغلاله و لمعرفة هذه القوانين المناسبة للبيئة الصحراوية سنقوم بتحليلها حسب واقع التحليل لمنطقة الدارسة و الاستمارة الموجهة للسكان و المقابلة ،ومن خلال المشاهدة الميدانية لمنطقة الدارسة والاستمارة الموجهة للسكان والمقابلة مع المسؤولين نلاحظ غياب الكثير من المواصفات العمرانية والمعمارية للبيئة الصحراوية ومنه نستنتج:

أ- حسب واقع تحليل الحيين

أ-1- من الناحية المعمارية:

نلاحظ إن التصميم المعماري للسكنات بمنطقة الدراسة يختلف عن التصميم وفق المواصفات المعمارية للبيئة الصحراوية بحيث نجد أن السكنات مفتوحة على الخارج وهذا ما يفقدها الحرمة ويجعلها معرضة للعوامل الطبيعية كالرياح والإشعاع الشمسي ، وهذا أيضا يجعل السكان يقومون بإجراء تغييرات على المسكن بسبب التصميم الغير ملائم.

كما نلاحظ أن الواجهات تشكل خلل بين الحيين إذ لا تتفق في التصميم الهندسي الصحراوي ، بحيث نجد أن كل الواجهات لا تحقق الخصوصية المطلوبة حيث تميزت بزيادة حجم الفتحات عن الحد الموصي به مما يسمح بإضاءة وتهوية كافيتين وهذا ما أدى إلى تدخل السكان على مستواها بإجراء تعديلات على (النوافذ ، المداخل ) لتحقيق الخصوصية ، وهذا ما جعل الواجهة العمرانية للحيين

مشوهة من خلال الاختلاف الواضح في الواجهات من حيث اللون و الشكل و الحالة كما هو

موضح في الصورة.

تشوه على مستوى الواجهة



صور الطلبة 2018

ونلاحظ أيضا أن كل المساكن بمنطقة الدراسة بنيت بطوب الإسمنت والخرسانة المسلحة بدل مواد البناء المحلية وزيادة حجم الفتحات عن الحد الأدنى وفق الفحوص التنظيمية المتعلقة بالقيم القصوى للتسرب الحراري في الشتاء و القيم القصوى لنسب أشعة الشمس في الصيف ، علما أن مساحة الفتحات بالمساكن الموجودة بمنطقة الدراسة(تقدر ب 20.59 م2)وهذا دليل على عدم تطبيق ما ينص عليه المرسوم التنفيذي 27/14 المؤرخ في 2014/2/1(المواصفات المعمارية والعمرانية والتقنية المطبقة على بنايات في ولايات الجنوب ) ، الذي يوجب تقليص حجم النوافذ الموجهة شرقا وغربا إلى الحد الأدنى بما يسمح بإضاءة وتهوية كل المنزل ، وأن تكون الفتحات في الأعلى لضمان الحرمة والوقاية من أشعة الشمس والرياح السائدة

#### أ- 2 - من الناحية العمرانية

كما نلاحظ إختلال-فرق-في تطبيق المواصفات العمرانية في التصميم -بين الحيين فحي 800 مسكن دحماني محمد- يتسم بعدم توجيه بنايات بالتوجيه الصحيح حيث ينص القانون على توجيه بنايات بالمناطق الجنوبية حسب توجيه شمال / جنوب ، لكي تتعرض لأشعة الشمس علنا لأقل مساحة من الواجهات والأسطح ، لحمايتها من الرياح الجنوبية الشرقية.

كما نلاحظ أن المساحات الخارجية معرضة للعوامل الطبيعية و غير مظلة وواسعة ولا تتماشى مع المتطلبات الاجتماعية

#### ب - حسب الاستمارة الموجهة للسكان

من خلال استجواب سكان حي 152 مسكن حمامدى أحمد و جدنا:

85,29 % من السكان أدخلوا تغيير على مساكنهم ، لأن العائلات بمدينة أدرار تتميز

بالتربط الاجتماعي وميلهم لاستقبال الضيوف في جناح خاص بعيدا عن أفراد الأسرة ، وكذا

محاولة عزل غرف النوم وهو ما لا يوفره السكن الجديد مما يضطرهم إلى توسيع الغرف أو تغيير موضعها.

6.683% من السكان يرون أن الفتحات في الواجهات متوسطة، كما قاموا بإجراء تغيير على المظهر الخارجي للمسكن بفتح نوافذ أو إضافة جدار لضمان الحرمة والخصوصية التي يفتقر لها تصميم المسكن.

100% من السكان يرون أن الساحات الخارجية غير مظلة فهي معرضة للشمس و لا تتماشى مع متطلباتهم

### ت - حسب المقابلة

من خلال المقابلة التي أجريناها مع المسؤولين ، ومن خلال أجوبتهم توصلنا إلى إهمال المسؤولين للكثير من المواصفات المعمارية والعمرانية التي يجب تطبيقها على البنايات في المدن الصحراوية ، ورجحوا الأمر إلى أن العصر أصبح يراعي الاهتمام بالكم من أجل توفير سكن .

الفرق والإختلال بين الحيين يتجلى بعدم أخذ المهندسين والمسؤولين بعين الاعتبار خصوصيات المنطقة ومتطلبات المجتمع . وهذا ما نجده غير مطبق من قبل المسؤولين من خلال الملاحظة الميدانية ومن خلال أجوبة المواطنين

### 3 خلاصة تحليل الفرضية

من خلال تحليلنا للفرضية نستخلص أن الإختلال بين الحيين راجع لعدم تماشيها مع خصوصيات المنطقة والحياة الاجتماعية للسكان وهذا بسبب الطابع العمراني والمعماري الذي تأثر بالتأثرات الثقافية والخارجية والتطور الكبير في أساليب الحياة التي ترمز للرفاهية والعصرية ، نتيجة لعدم تطبيق

المواصفات العمرانية والمعمارية للبيئة الصحراوية من طرف المهندسين والمسؤولين . ومن هنا يمكننا ان نستخلص :

## أ- من الناحية المعمارية

نلاحظ أن المساكن تم بنائها ب مواد حديثة كالإسمنت والحديد وهذا ما يزيد من نسبة تعرض المسكن وخصوصا الجدران الخارجية لأشعة الشمس وزيادة التسرب الحراري داخل المسكن التي تختلف في طبيعتها وأسلوب استخدامها عن مواد البناء المحلية ، كما أن البناءات لا توجه بالشكل الذي يلائم المنطقة ، بحيث نجد البناءات متباعدة فيما بينها وهذا ما يجعلها أكثر عرضة للعناصر الطبيعية ، وزيادة حجم الفتحات عن الحد الأدنى وفق الفحوص التنظيمية المتعلقة بالقيم القصوى للتسرب الحراري في الشتاء ولنسب أشعة الشمس في الصيف كما أن هذا النمط ابتعد كثيرا عن التوزيع المعهود في البيئة الصحراوية من حيث توزيع الغرف والمجالات وعدم تطبيق المواصفات المعمارية المطبقة على بنايات ولايات الجنوب الذي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 14- 27 المؤرخ 01 فيفري 2014 نتج عنه تشكيل عمراني لا ينسجم مع طبيعة المنطقة

ب - من الناحية العمرانية: نلاحظ أنه يوجد نمط عمراني دخيل على المنطقة وبمواصفات عصرية و شوارع واسعة و وهذا راجع إلى عدم مراعات خصوصية المنطقة من قبل المسؤولين والتقنيين في هندسة الحيين مما يسبب اختلال بينهما يجعلهما لا يتمشيانو متطلبات المنطقة التي تتميز بمناح قاسي كما أن عامل الرياح ، و الحرارة لم يؤخذ في الحسبان في عملية التصميم .

أما بالنسبة للمساحات التي تعتبر المجال الخارجي الثاني بعد الطرقات وبالرغم من الأهمية البالغة لها نجدها على شكل مساحات شاسعة وغير مظلة تتوسط المباني ، كما تتعدم فيها كل شروط الراحة والرفاهية والترفيه وعدم مراعاة المقياس الإنساني في إدراجها ضمن النسيج من قبل المسؤولين ، كل هذه العوامل جعلت المساحات فضاءات خارجية ينعدم فيها الظل بالإضافة إلى تعرضها إلى العناصر الطبيعية خاصة الرياح السائدة وهذا راجع الى عدم تطبيق المواصفات العمرانية المطبقة على

بنايات ولايات الجنوب الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 14 - 27 المؤرخ 01 فيفري 2014 ،  
المادة (07، 06) وبالتالي تدهور وضعيتها وعدم تأديتها للوظيفة التي هندست من أجلها .

#### 4 - نتائج التحليل :

من خلال تحليلنا للفرضية المطروحة حسب واقع التحليل والاستمارة الموجهة للسكان للحيين  
والمقابلة والملاحظة الميدانية التي أجريناها على منطقة الدارسة يمكننا استنتاج النتائج

التالية:

➤ نلاحظ وجود اختلال و يتمثل في تشوه على مستوى الواجهات العمرانية وهذا يمكننا من استنتاج  
تأثير العوامل الاجتماعية والثقافية التي تعبر عن الخصوصية العمرانية المفقودة في الحيين والتي حاول  
السكان استعادتها عن طريق التدخل المباشر على الفتحات والجدران الخارجية ومنه تشويه المظهر  
العام للنسيج .

➤ نجد البنايات متباعدة فيما بينها وهذا ما يجعلها أكثر عرضة للعناصر الطبيعية

➤ انفتاح المساكن على الخارج باستعمال الفتحات الكبيرة وعدم مراعاة المقياس الإنساني في هندسة

العناصر المعمارية يعتبر خلل غير مفهوم الحرمة وأوجب تدخل السكان لتدارك الوضع

➤ نلاحظ وجود تشققات في الجدران وهذا راجع إلى رداءة مواد البناء الحديثة المستعملة

➤ استعمال مواد البناء المحلية يحقق راحة حرارية و تأقلمها مع العوامل المناخية الموجودة في المنطقة

، الا ان بدافع الحداثة و مبدا العصرية اصبحوا يستعملون مواد بناء حديثة مع ان هذه المواد ضعيفة

العزل الحراري ولا تحقق الراحة الحرارية وذلك لتساوة المناخ

➤ عدم تخصيص أماكن لرمي النفايات يشكل خلاا بين أحياء السكن العمومي للإيجاري .

➤ عدم مراعاة المقياس الإنساني في إدراج الساحات بحيث نجد كل الساحات عبارة عن مساحات

شاسعة وغير مظلة وغير مهياة تتوسط المباني كما تتعدم فيها شروط الراحة بسبب تعرضها

لعناصر المناخ خاصة الرياح و الحرارة

➤ نلاحظ انعدام التوجيه الامثل للبنىات بحيث نجد بعض البنىات موجهة نحو الجهة الغربية

والشرقية ، فإن هاتين الجهتين معرضتان بصفة مباشرة إلى اشعة الشمس في الصيف والعواصف

الرملية .

➤ عدم تلائم النمط المعماري والنمط العمراني مع خصوصيات المنطقة و متطلبات المجتمع

المحلي

➤ نقص الاشجار المحلية (النخيل) في الحي التي تساعد على توفير الظل وتلطيف الجو

والحماية من الرياح

➤ غياب الخصوصية الصحراوية في هندسة المساكن نظرا لعدم احترام المواصفات المعمارية و

العمرانية للبناء في ولايات الجنوب

➤ إنعدام لجنة مكلفة بالديوان بمراقبة ومنع الاختلالات مباشرة عند حدوثها

وكل هذا يؤكد صحة الفرضية :

✓ إن اعتماد تصميم وإنجاز فضاءات داخلية وخارجية لأحياء السكن الاجتماعي لا

تتماشى مع مناخ المنطقة وعادات السكان وهو ما كان سببا في خلق اختلالات بين

احياء السكن الايجاري

✓ غياب التسيير والمراقبة داخل احياء السكن العمومي الايجاري أدى إلى انتشار

ظاهرة الاختلالات بين احياء السكن الايجاري

## خاتمة عامة :

بعد تطرقنا لموضوع " الإختلالات بين أحياء السكن العمومي والإيجاري وتأثيرها على المدينة " واطلاعنا على السياسة السكنية للسكن في الجزائر، مبرزة في ذلك المراحل الرئيسية التي مرت بها السياسة المنتهجة من طرف الدولة التي يطرح بها السكن العمومي في ظل التطورات التي تعرفها البلاد على جميع المستويات الاجتماعية و القانونية و العمرانية ، و أخذنا لمدينة أدرار كحالة دراسة لما تنفرد به من مقومات و خصائص تبين لنا إن أزمة السكن لها دور في بروز عدة مشاكل على مستوى البيئة الحضرية بإطارها المبني و غير المبني و يعود ذلك إلى فشل السياسة السكنية في الجزائر و اهتمامها بالكم للقضاء على أزمة السكن بوتيرة متسارعة في الإنجاز و إهمال الجودة و النوعية في مادة السكن ، و يظهر ذلك من خلال تعميم هذه الأنماط السكنية على مختلف التراب الوطني بنفس المعايير و التصاميم و مواد و تقنيات البناء ، هذه الوتيرة المتسارعة لم تراخ الشروط و الخصوصيات الثقافية المتعلقة بالإرث المعماري و العمراني و خاصة البيئة الصحراوية . و هذا ما أدى بنا إلى طرح الفرضيتين التي صغناهما كما يلي:

✓ إن اعتماد تصميم وإنجاز فضاءات داخلية وخارجية لأحياء السكن الاجتماعي لا

تتماشى مع مناخ المنطقة وعادات السكان وهو ما كان سببا في خلق اختلالات بين احياء السكن الإيجاري

✓ غياب التسيير والمراقبة داخل احياء السكن العمومي الإيجاري أدى إلى انتشار ظاهرة الاختلالات بين احياء السكن الإيجاري

وقد توصلنا من خلال تحليلنا للفرضية حسب واقع تحليل الاستمارة الموجهة للسكان للحي والمقابلة مع المسؤولين والملاحظة الميدانية إلى تأكيدها وصحتها.

ومن خلال هذه الدراسة يمكننا الوقوف على عدة حقائق(أهم النتائج):

➤ عجز الدولة على توفير سكن ملائم تتوفر فيه شروط الحياة اليومية التي تتماشى مع الاحتياجات الأساسية للمواطن و تتوافق مع عاداته و تقاليده، معتمدة على الإنجاز السريع و في

أقل مهمة، مهمة في ذلك النوعية العمرانية و المعمارية للمجال السكني الذي هو عاجز عن أداء وظيفته الحقيقية في توفير الراحة و الحياة للسكان كما أنه أصبح مشوه إلى درجة يصعب تحديدها. ➤ إن الآليات القانونية والتقنية تمكننا من إنجاز سكنات لائقة مقبولة لتفادي التغيرات والتشوهات على مستوى الأحياء الجديدة المنجزة

➤ هناك جانبين ، يسببان التغيرات والإختلالات بين حيي 800 + 152 مسكن وهي:

أ-الجانب الأول: يتعلق بالجانب التصميمي للسكنات سواء الداخلية أو الخارجية ، بسبب ضيق

السكن، نقص عدد الغرف و نقص المساحة في الغرف و تضليل الفضاءات الخارجية

ب-الجانب الثاني: يتعلق بالإنجاز و المتمثلة في تقنية البناء والمواد المستعملة في عملية

البناء

إن التغيرات التي يقوم بها السكان سببها الرئيسي أنه لم يتم الأخذ بعين الاعتبار مبادئهم و عاداتهم

و تقاليدهم أثناء عملية التصميم هذا النوع من السكن لذلك فهم يسعون من خلال هذا التغيير إن

يكيفوا هذا الأخير وفقا لرغبتهم .

بعد التشخيص العميق لحالة حيي 152 حمامدى أحمد و 800 دحماني محمد تبين أن السكن العمومي

الإيجاري يفتقد إلى رؤية في تخطيطه و تصميمه مما كان له أثر سلبي في تدهور البيئة الحضرية ،

كما أن السكن الاجتماعي يفتقد إلى المواصفات المعمارية والعمرانية والتقنية المطبقة على البناءات في

ولايات الجنوب التي ينص عليها المرسوم التنفيذي 22/11 المؤرخ في 2011/2/1 في إنجاز و

تصميمه ، انطلاقا من هذه الحالة المتدهورة ارتأينا أن نضع بعض الاقتراحات والتوصيات يمكن

استغلالها عند تصميم و إنجاز السكنات في المدن الصحراوية والتي تمثلت في:

## أ- التوصية الرئيسية

اعتماد وتصميم وإنجاز فضاءات داخلية وخارجية لأحياء السكن الاجتماعي وفق مايتماشى مع مناخ المنطقة وعادات السكان، للقضاء على ظاهرة الاختلالات بين كل الأحياء داخل مدينة أدرار. ووضع هيئة مراقبة لمنع هذه الاختلالات مباشرة عند حدوثها .

## التوصيات الأخرى مفصلة كما يلي :

### أ- البنية العمرانية

➤ التأكيد على التوجيه الجيد للمباني لكونه عاملا ذا أهمية قصوى و أولوية كبيرة في تصميم المساكن في المدن الصحراوية و الذي تكون فيه نسبة الجدران المعرضة لأشعة الشمس قليلة يجب أن تكون المسافات بين البنايات ضيقة قدر الإمكان لتوفير الظلال.

➤ الاستفادة من استخدام الطاقة الطبيعية للتبريد والتهوية واستخدام آليات طبيعية في معالجة

المناخ من خلال توفير تصميم شبكات الظلال والفراغات المفتوحة والأحواش الداخلية

للمسكن

➤ العمل على تصميم المسكن بطريقة تأخذ بعين الاعتبار القيم الحضارية للمجتمع استخدام

النمط المعماري الذي يوافق الشكل العمراني المحلي وثقافة وطابع المستعمل لتجانس الشكل

والمضمون لتفادي التدخلات على المباني.

➤ تحقيق مبدأ التوازن في العلاقة بين المساحات المغطاة و المكشوفة للنسيج العمراني السكني

➤ اختيار نمط السكنات الخاصة بالمنطقة

➤ التوجيه الأمثل للشوارع والطرق والمباني عن طريق تشكيل عمراي مرن للتخفيف من تأثير سرعة

الرياح

➤ استخدام الأشجار المحلية (النخيل) في تطيف الجو والحماية من الرياح

- تجنب المساحات الخارجية المفتوحة
- تموضع الفضاءات الخارجية يكون في الظل الرياح أي في منطقة الحماية
- إيجاد تناسب بين عرض الشارع و ارتفاع المباني بما يوفر التظليل
- الاهتمام بالمساحات الخضراء تصميمًا و إنجازًا و متابعة
- العمل بمبادئ مشاوره و إشراك السكان في عملية التخطيط الأولي للمشاريع
- التنسيق بين كل المتدخلين لتحسين الخدمات و تقادي تدهور المحيط (المبني و غير مبني )

#### ب - الخاصية المعمارية

➤ المحافظة على العناصر المعمارية الملائمة للبيئة و المحققة لشروط العمارة الجيدة و المساعدة على استنباط فكر معماري و عمراني يستفيد من القديم الملائم و ينسجم مع تطورات وإنجازات العصر الحالي

➤ التوجيه الأمثل للواجهات والتأكيد على انفتاح المسكن نحو الداخل وإن تطلب الأمر يجب تصغير حجم الفتحات و وضعها في مستوى عالي مراعاة المقياس الإنساني

اعتماد على مواد بناء محلية في البناء يجب أن تكون المواد المستعملة في الواجهات ذات مقاومة للعوامل المناخية مثل الرياح والأمطار و الحرارة

➤ استعمال اللون الفاتح اللون الطين بمختلف ألوانها لمتفاوتة ما بين الأبيض و لون الطين الأحمر على مستوى الواجهات

➤ استعمال النمط نصف تقليدي في بناء السكنات (يكون الهيكل بالخرسانة المسلحة والجدران من الحجارة والطوب)

وفي الأخير يمكن القول أن تطبيق القانون المتعلق تحديد المواصفات المعمارية والعمرانية والتقنية

المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب التي ينص عليها المرسوم التنفيذي 22/11 المؤرخ في

2011 /2/1 هو الحل الأمثل لمعالجة الموضوع القائم و ذلك بتوجيه الاهتمام بنوعية ، أثناء إعداد التصاميم و اختيار مواد البناء الملائمة لإنجاز الأحياء الجديدة في المدن الصحراوية . إن أي دراسة إذا أحدثت فيها تغيير كان أحسن ولو زيد فيها لكان مستحسن ولو قدم فيها لكان أفضل وبالتالي نأمل أن تكون هذه الدراسة قد أعطت التوجيه الصحيح ولو بالجزء القليل و اليسير

➤ بجوانب الموضوع راجين أن تتوج بنتائج مقبولة لما له من أهمية و مكانة في المحيط العمراني، و يبقى مجال البحث مفتوح نحو تطلعات أحسن من شأنها أن تترقى بهذا النوع من السكن لما هو أفضل.

# المراجع

## المراجع باللغة العربية :

### - الكتب باللغة العربية :

- ❖ عبد الكريم اشبون، سياسة المدينة في المغرب، المغرب، 2012،
- ❖ اسماعيل ابراهيم الشيخ دره، اقتصاديات الاسكان ، سلسلة عالم المعرفة ، الكويت ، العدد 127 ، 1988، ص 13
- ❖ بن يوسف إبراهيم: إشكالية العمران والمشروع الإسلامي : ، مطبعة أبو داود ، الحراش ، الجزائر ، 1992.
- ❖ عبد الباقي إبراهيم :تأصيل القيم الحضارية في بناء لمدينة الإسلامية المعاصرة، طبعة مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية، مصر الجديدة، مصر، 1986 ، ص140.
- ❖ محمد الهادي لعروق: مدينة قسنطينة: دراسة في جغرافية العمران، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1984.
- ❖ ناصر لباد ، 2006، الأساس في القانون الإداري، دار المجدد للنشر والتوزيع، الجزائر، ص 279.

## المذكرات والأطروحات بالعربية :

- ❖ عيشوبي اسماء: تصميم وانجاز السكن العمومي الايجاري في المدن الصحراوية بين القانون والواقع ،دراسة حالة حي ادريان 1028 مسكن بمدينة تمنراست،، لنيل شهادة ماستر ، جامعة المسيلة 2016
- ❖ جمال دحدوح : تسيير الفضاءات الحضرية في السكنات الجماعية الاجتماعية ، دراسة حالة المسيلة ، لنيل شهادة ماجستير ، جامعة المسيلة 2001 .
- ❖ فؤاد محمد معريش: السكن الاجتماعي الايجاري بين القانون والتطبيق ، دراسة حالة حي العمارات 308 مسكن بمدينة المنصورة ، لنيل شهادة ماستر ، جامعة المسيلة 2015 .

- ❖ حاجي محمد : مساهمة الجانب الاجتماعي للسكن في التوسع العمراني ، حالة مدينة بوسعادة ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية جامعة بسكرة،الجزائر ،2008،2007..
- ❖ ذيب بلقاسم: أثر الخلل الاجتماعي على المجال العمراني دراسة ميدانية مقارنة على مدينتي بسكرة و باتنة، رسالة لنيل شهادة: دكتوراه دولة، تحت إشراف: أ.د زربيي نذير، قسم الهندسة المعمارية و العمران، جامعة قسنطينة، الجزائر ، 2001
- ❖ فايد بشير : السكن الاجتماعي الجماعي في المناطق الجافة وشبه الجافة ، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماجستير في تسيير المدن ، ،جامعة المسيلة ،2008\_2009.
- ❖ مريس عمارة :دراسة إنجاز وتسيير السكن الاجتماعي التساهمي ، مذكرة مكملة لنيل شهادة ليسانس ، جامعة المسيلة ،2010-2011 .

### المجلات ، الملتقيات والبحوث والقوانين :

- ❖ - المرسوم التنفيذي 91-147 المؤرخ في 12 مايو 1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفية تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 25 لسنة 1991، بتاريخ 29 مايو 1991،المطبعة الرسمية، الجزائر .
- ❖ 1- المرسوم الرئاسي 15-247، المؤرخ في 16 سبتمبر 2015، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 50 لسنة 2015، بتاريخ 20 سبتمبر 2015، المطبعة الرسمية، الجزائر .
- ❖ 1- مقرر وزير السكن والعمران والمدينة المؤرخ في 31 مارس 2014، المحدد لولايات الجنوب المعنية بتطبيق المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البناءات، الجريدة

الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 44 لسنة 2014، بتاريخ 27 يوليو 2014، المطبعة الرسمية، الجزائر.

❖ المرسوم التنفيذي رقم 14-27 المؤرخ في 01 فبراير 2014، يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 06 لسنة 2014، بتاريخ 12 فبراير 2014، المطبعة الرسمية، الجزائر .

❖ قرار وزاري رقم 4 مؤرخ في 13 جانفي 2011، يتضمن تحديد مشاريع السكنات العمومية الإيجارية التي تكون محل مسابقة الهندسة المعمارية، غير منشور .

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

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

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

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

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

**ت.** المنشور الوزاري المؤرخ في 03 فيفري 1982، المتعلق بالحفاظ على الإرث العقاري وصيانة الاحياء .

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

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

هذا المنشور حث المسؤولين على وجوب تحسيس السكان بالمشاركة في تحسن محيط أحيائهم .

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

هذا المنشور يذكر بالتوجيهات الواردة في المنشور المؤرخ في 03 فيفري 1982

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

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

خ. المنشور الوزاري المؤرخ في 01 أوت 1983، المتعلق بإنجاز أشغال التهيئة الخارجية والشبكات المختلفة.

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

د. المنشور الوزاري المؤرخ في 04 جانفي 1984، المتعلق بالحفاظ على إطار الحياة داخل الأحياء السكنية الجديدة.

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

**ذ.** المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983، والمرسوم التنفيذي رقم 59/94 المؤرخ في 07 مارس 1994 المعدل والمتمم له ، هذا المرسوم يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية .

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

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

من خلال اطلاعنا على المراجع القانونية لاحظنا أن مهمة دواوين الترقية والتسيير العقاري حددت على مستوى الإطار المبني ، في حين يبقى بقي الإطار الغير مبني من صلاحيات البلدية المعنية ، الأمر الذي أدى إلى تدهور السكن الاجتماعي الايجاري وذلك نتيجة غياب التنسيق بين المصلحتين .

- المرسوم التنفيذي رقم 666/83 المؤرخ في 07 صفر 1404 الموافق ل 12 نوفمبر سنة 1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية

يتضمن هذا المرسوم تنظيم الملكية المشتركة ويبين في إطار أحكام المادة 748 من الأمر رقم 75-48 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، مصير الأجزاء المشتركة والأجزاء الخصوصية المانعة، وشروط الانتقال وكذلك القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء وتسييرها. تم إصدار هذا المرسوم بعد قيام السلطات العمومية بالتنازل عن أملاك الدولة تطبيقاً لقانون 07 فيفري 1981 رقم 01/81 المحدد

كيفية بيع الأملاك العمومية العقارية؛ على إثره طرح مشكل تسيير العقارات المتنازل عنها (بصورة كاملة أو جزء منها).

❖ التعليق العام الرابع للجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية: الحق في السكن الملائم .

❖ مركز الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، 1992، مسكن يلبي احتياجات الجميع، الأمم المتحدة ، ص1

❖ وزارة التنمية الاجتماعية ، دراسة جيوب الفقر في المملكة الاردنية الهاشمية ، تحديد خطي الفقر المدقع والمطلق ( الحاجات الاساسية الغذائية و غير الغذائية) 69-70 ص ، 1989، عمان

❖ الملتقى الدولي حول - ازمة قطاع السكن في الدول العربية واقع و افاق - يومي 24/23 ماي 2012 ، بجامعة المدية

❖ الفقرة 1 من المادة 6 من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، (الدورة السادسة عشرة للجنة، وثيقة الأمم المتحدة، 1.

❖ مجلة تشريعات التعمير والبناء ، العدد 04 ، ديسمبر 2017 .

❖ مجلة المدينة العربية. العدد 04، يونيو، 1986.

❖ مجلة الأفاق العدد 06، 2002 .

المراجع و الكتب باللغة الأجنبية :

- Benmatti (nadir- Abdullah) l'habitat du tiers monde, cas de l'Algérie ,Ed SNED, Alger 1982 .
- CHalas (Yves), vers un nouvel urbanisme faire la ville comment ?  
Pour qui ? Ed La documentation française, paris 1996.  
.
- PATRICELANCO:"lefinancementdel'habitatsocail".Revuefrançais,defina  
ncespubliques.France.1993.
- PIERRE LABORDE: Les espaces urbaines dans le monde. Collection  
Nathan université. France,1992.
- PIERRE MERLIN ET FRANÇOISE CHOAY: dictionnaire d'urbanisme  
,1996 .
- Rachid Hammidou: Le logement un déficit, édition E.NA.L.8, Alger,  
1989.

المذكرات والأطروحات باللغة الأجنبية :

- FILALI MOHAMED: Le décalage entre le produit architectural du logement collectif et sa dimension sociale "mutations sociales et transformations spatiales" cas des logements sociaux locatifs à la ville d'el oued, thèse magister, Biskra, 2006.
- Khalfallah Boudjemaa, Analyse du problème de la faiblesse de production de logements en Algérie, cas de M'sila, thèse de magister, 1991

المجلات ، الملتقيات والبحوث والقوانين باللغة الأجنبية :

- C.R.A, Les cahiers de la recherche architecturale, L'immeuble, Edition Parenthèse, n 22, 1er trim.1987.
- PATRICELANCO: "le financement de l'habitat social". Revue française, des finances publiques. France. 1993.
- REVUE CONSTRUIRE: N°25, Les données réglementaires de l'acte de bâtir, édition C.N.A.T, Alger, 1987.

# الملاحق

## مراسيم تنظيمية

- وبمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، لاسيما المادتان 46 و 47 منه،

- وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق 18 مايو سنة 1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، المعدل والمتمم، لاسيما، المادتان 5 و 6 منه،

- وبمقتضى القانون رقم 98-04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي،

- وبمقتضى القانون رقم 02-08 المؤرخ في 25 صفر عام 1423 الموافق 8 مايو سنة 2002 والمتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها،

- وبمقتضى القانون رقم 06-06 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 والمتضمن القانون التوجيهي للمدينة،

- وبمقتضى القانون رقم 11-10 المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011 والمتعلق بالبلدية،

- وبمقتضى القانون رقم 12-07 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق 21 فبراير سنة 2012 والمتعلق بالولاية،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 13-312 المؤرخ في 5 ذي القعدة عام 1434 الموافق 11 سبتمبر سنة 2013 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير وخصة التجزئة وشهادة التقسيم وخصة البناء وشهادة المطابقة وخصة الهدم وتسليم ذلك، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم،

**مرسوم رئاسي رقم 14 - 71 مؤرخ في 11 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 11 فبراير سنة 2014، يتضمن إعلان حداد وطني.**

إن رئيس الجمهورية،

- بناء على الدستور، لاسيما المادتان 77-8 و 125 (الفقرة الأولى) منه،

- وبمقتضى القانون رقم 63 - 145 المؤرخ في 25 أبريل سنة 1963 الذي يحدد مواصفات العلم الوطني،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 97-365 المؤرخ في 25 جمادى الأولى عام 1418 الموافق 27 سبتمبر سنة 1997 والمتعلق بشروط استعمال العلم الوطني،

- ونظرا لتحطم طائرة النقل العسكرية من نوع (هرقل س-130) فوق جبل فرطاس بعين مليلة (ولاية أم البواقي) الذي أدى إلى وفاة ركاب،

**يرسم ما يأتي :**

**المادة الأولى :** يعلن حداد وطني أيام 12 و 13 و 14 فبراير سنة 2014.

**المادة 2 :** ينكس العلم الوطني في كامل التراب الوطني على البنائيات التي تأوي المؤسسات، لاسيما المنصوص عليها في المرسوم الرئاسي رقم 97-365 المؤرخ في 25 جمادى الأولى عام 1418 الموافق 27 سبتمبر سنة 1997 والمذكور أعلاه.

**المادة 3 :** ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 11 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 11 فبراير سنة 2014.

**عبد العزيز بوتفليقة**



**مرسوم تنفيذي رقم 14 - 27 مؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1435 الموافق أول فبراير سنة 2014، يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنائيات في ولايات الجنوب.**

إن الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير السكن والعمران والمدينة،

- وبناء على الدستور، لاسيما، المادتان 85 - 3 و 125 (الفقرة 2) منه،

**المادة 6 :** يمكن أن يتم رفض تسليم رخصة البناء إذا كانت البناءات، بسبب وجهتها وبنيته وأبعادها لا تتطابق مع أحكام هذا المرسوم.

**المادة 7 :** يجب أن يتكون مخطط التهيئة الموجه لإحداث مناطق جديدة تجب تهيئتها، من فضاءات عمومية وجماعية، ومن شبكة للطرق والممرات التي تشكل مجموعة من التجزئات و يسمح هذا المخطط بتثمين العلاقات والانتقال من الفضاء العام إلى الفضاء الخاص.

يتعين على الجماعات المحلية المعنية بأحكام هذا المرسوم، أثناء تصميم مخطط التهيئة المذكور في الفقرة أعلاه، إعداد دفتر المواصفات الخاصة العمرانية والهندسية والتقنية المطبقة على البناءات واعتماده.

يجب أن تقدم الفضاءات العمومية أشكال تتلاءم مع الظرف الطبيعي والمناخي والاجتماعي الذي يساعد على التقليل من تأثير الرياح السائدة ومن المساحات المعرضة لأشعة الشمس من خلال توجه ومقاس البناءات التي تحدها.

### الفرع الثاني

#### استعمال الأراضي

**المادة 8 :** يجب أن لا تقل المساحة الدنيا المخصصة لكل قطعة أرض مخصصة للبناء عن 250 مترا مربعا.

غير أنه حسب توفر الأوعية العقارية، يمكن تقليص المساحة المذكورة في الفقرة أعلاه، بصفة استثنائية، في بعض ولايات الجنوب بموجب قرار من الوزير المكلف بالعمران.

**المادة 9 :** يجب أن يكون موقع المنطقة المخصصة للتهيئة أو لإنشاء تجزئات جديدة بالقرب من شبكات التهيئة الموجودة، ويجب أن يتم إنجاز الهياكل القاعدية الخاصة بشبكة التهيئة الثالثة تحت مراقبة البلدية التي يتم إنجاز المشروع فيها.

**المادة 10 :** يمكن أن تتم برمجة التجهيزات المرافقة والفضاءات العمومية الضرورية في المنطقة ضمن إطار مخطط التهيئة.

يمكن أن تتكون المباني المخصصة للاستعمال المهني والإداري والمباني المخصصة لوظيفة رئيسية غير السكن، وبصفة استثنائية، من ثلاثة (3) طوابق مبنية على الأكثر.

### الفصل الثاني

#### المواصفات المعمارية والتقنية

#### الفرع الأول

#### تصميم البناءات

**المادة 11 :** يجب تصميم الجدران الخارجية لكل البناءات وإنجازها بشكل يقلل من تعرضها لأشعة

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 08-189 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1429 الموافق أول يوليو سنة 2008 الذي يحدد صلاحيات وزير السكن والعمران، المعدل والمتمم،

- وبعد موافقة رئيس الجمهورية،

#### يرسم ما يأتي :

**المادة الأولى :** يهدف هذا المرسوم إلى تحديد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب، طبقا لأحكام المادتين 46 و 47 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، التي تدعى في صلب النص "المواصفات".

**المادة 2 :** تطبق أحكام هذا المرسوم على بلديات ولايات الجنوب باستثناء بلدية مقر الولاية.

تحدد ولايات الجنوب المعنية بأحكام هذا المرسوم بموجب قرار من الوزير المكلف بالعمران.

**المادة 3 :** لا تطبق أحكام هذا المرسوم على:

- المدن الجديدة المنشأة طبقا للقانون رقم 02-08 المؤرخ في 25 صفر عام 1423 الموافق 8 مايو سنة 2002 والمذكور أعلاه،

- الممتلكات الثقافية المحمية بموجب القانون رقم 98-04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 والمذكور أعلاه،

- البناءات العسكرية المنشأة من طرف وزارة الدفاع الوطني أو المنجزة لحسابها الخاضعة لمواصفات خاصة.

**المادة 4 :** تطبق المواصفات الملحقة بهذا المرسوم في مجال استعمال الأراضي وتنظيم الإطار المبني ونمط البناءات.

### الفصل الأول

#### المواصفات العمرانية

#### الفرع الأول

#### تنظيم الإطار المبني

**المادة 5 :** يتم فرض المواصفات عند إعداد ومراجعة أدوات التعمير وتطبق عند إنجاز جميع أنواع البناءات وتغييرها وترميمها وتوسيعها وكذا عند تهيئة الفضاء العمومي في بلديات ولايات الجنوب.

- فناء مركزي أو جانبي،
- سطح سهل المنفذ وجوبا.

**المادة 18 :** يسمح بتوسيع السكن، ضمن الحدود التي تسمح به مساحة قطعة الأرض والقواعد العمرانية وكذا دفتر المواصفات الخاصة المتعلقة بالبيئة المحلية.

كما يجب أن يتم توسيع السكن، ضمن حدود تنظيم مختلف الوظائف الداخلية والانسجام العام للإطار المبني.

**المادة 19 :** ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في أول ربيع الثاني عام 1435 الموافق أول فبراير سنة 2014.

عبد المالك سلال

### الملحق

المواصفات العامة المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب

### الفصل الأول

استعمال الأراضي وتنظيم الإطار المبني

### الفرع الأول

### استعمال الأراضي

**المادة الأولى :** يجب اعتماد المواصفات التقنية المتعلقة بتحديد المواقع القابلة للبناء وتنظيم الإطار المبني والأشكال العمرانية المبرمج إنجازها، التي يجب أن تأخذ بعين الاعتبار العوامل الطبيعية والمناخية، كالإشعاع الشمسي وتساقط الأمطار والرياح الرملية والفيضانات وصعود المياه الجوفية والأترربة العدوانية والطين المنتفخ.

**المادة 2 :** يجب إدماج التنظيم الفضائي الجديد ضمن الإطار المبني الموجود. كما يجب إدراج شبكات التهيئة الثالثة في الشبكات الموجودة بالموقع.

**المادة 3 :** يتم إحداث مناطق و/أو تجزئات سكنية جديدة، عن طريق امتدادها مع المخطط الموجود. وتتمثل هذه العمليات الجديدة في برمجة الأراضي القابلة للتعمير وإدماج الفضاءات المعمرة وتوزيع السكنات والتجهيزات المرافقة.

**المادة 4 :** يجب أن تجمع الأشكال العمرانية والهندسية المقترحة بين الأشكال التقليدية والمتطلبات المعاصرة للمستعملين سواء تعلق الأمر بجمالية المظهر أو بالرفاهية.

الشمس ويحد من التسرب الحراري إليها ويمكنها من استغلال الإضاءة الطبيعية وضمان الرفاهية الصوتية والتهوية، على الخصوص.

**المادة 12 :** يوصى بتوجيه البناءات حسب التوجيه شمال/جنوب، بشكل يسمح بأن تتكون الواجهة الشرقية والغربية للبناء من جدران مشتركة.

يجب تقليص مساحة النوافذ الموجهة غربا وشرقا إلى الحد الأدنى بما يسمح بإضاءة وتهوية كافيتين.

**المادة 13 :** يمنع منعاً باتاً استخدام نظام الستار الزجاجي على الواجهة في هذه المناطق.

**المادة 14 :** يتم ضبط الحد الأدنى لمساحة النوافذ وفق الفحوص التنظيمية المتعلقة بالقيم القصوى للتسرب الحراري في الشتاء والقيم القصوى لنسب أشعة الشمس في الصيف.

يوصى باستخدام نوافذ زجاجية مزدوجة.

**المادة 15 :** يوصى باستعمال اللون المتراوح ما بين الفاتح ولون الطين الأحمر في هذه المناطق. كما يوصى بتفضيل اللون الطبيعي للمواد التقليدية المستعملة محليا كطلاء خارجي.

### الفرع الثاني

### نمط البناءات

**المادة 16 :** يتمثل نمط السكن الذي يمكن إنجاز ه في مناطق الجنوب، مهما تكن طريقة تمويله أو صاحب المشروع الذي ينجزه، في السكن الفردي ذي طابقين على الأكثر، يعلوه سطح سهل المنفذ، يحميه جدار على الحافة لا يتجاوز ارتفاعه مترين (2 م).

**المادة 17 :** يجب أن تتطابق المساحة الأولية القابلة للسكن مع المواصفات المحددة في إطار التنظيم المعمول به، في كل برنامج سكني مباشر فيه وممول بمساعدة من الدولة بصفة نهائية.

يجب أن يتكون هذا السكن في مرحلته الأولية، من العناصر الآتية :

- قاعة الجلوس،
- غرفتين (2) إلى ثلاث (3) غرف،
- مطبخ لإعداد الوجبات وتقديمها،
- حمام ومرحاض سهل المنفذ من الفناء، إذا كان ذلك ممكنا،
- ممر،
- وحدات التخزين،
- قبو، عند الاقتضاء،

يجب أن تكون البنايات ملتصقة فيما بينها بأكبر قدر ممكن ( مبدأ الجوار)، لا سيما في الجزء المركزي وذلك لتقليل المساحات المعرضة لأشعة الشمس.

**المادة 11 :** بهدف إنشاء أشكال هندسية ملائمة للأرضيات، يجب أن يتم:

- تفضيل مساحات التجمع على فضاءات المرور،
- الأخذ بعين الاعتبار، عند تهيئة الفضاءات، الأشخاص ذوي الحركة المحدودة،
- تخصيص مساحات اللعب والترفيه لجميع شرائح المجتمع (فضاءات اللعب، فضاءات التعايش واللقاءات والترفيه)،
- تخصيص تلبسات ملائمة لأرضيات الطرقات والمداخل،
- تخصيص عدد كاف من مساحات توقف السيارات،
- تجنب تداخل الفضاءات المخصصة لمساحات اللعب وللراجلين مع تلك المخصصة لحركة المركبات.

### الفرع الثالث

#### التهيئات الخارجية - النباتات

**المادة 12 :** يجب غرس أنواع نباتية تتلاءم مع العوامل المناخية المحلية. ويستحسن استعمال أنواع النباتات المحلية المتواجدة بالمنطقة المعنية، ويجب أن تكون نوعية النباتات المختارة مدروسة جيدا، لإحداث الظل على الأرض والجدران ولرفع نسبة استعمال السكان لهذه الفضاءات العمومية.

يجب أن يتم غرس الأشجار، سواء تعلق الأمر بالتشجير التقليدي أو الخاص بالمنظر، أو بالحماية أو التشجير النفعي أو المخصص لتقليل الضوضاء أو الرياح، وفق التنظيم المعمول به المتعلق بتهيئة المساحات الخضراء والغرس.

يجب احترام مسافة دنيا بين الأشجار المغروسة والجدار الخارجي لكل بناية.

### الفصل الثاني

#### أشكال البنايات

#### الفرع الأول

#### نمط البنايات

**المادة 13 :** يجب ضمان التصفيف على طول الطرقات والممرات الضيقة عن طريق هيكل البناية أو السياج، لذا يجب أن يتم توسيع السكنات على مستوى الجهة الخلفية للقطعة.

يمنع إنجاز البنايات المتباعدة التي تستوجب شبكات تهيئة مكلفة.

### الفرع الثاني

#### من الفضاء الجماعي إلى القطعة الأرضية

**المادة 5 :** يجب أن يتم تنظيم المبنى في فضاءات عمومية وفضاءات جماعية انتقالية، وتحدد كما يأتي :

- **الفضاءات العمومية :** ساحات وطرقات وساحات صغيرة، تسمح بمرور المركبات التي توزع التجهيزات العمومية والخدمات والنشاطات الحرفية وكذا التجارة المختصة،

- **الفضاءات الجماعية الانتقالية :** ساحات صغيرة لا تسمح بمرور المركبات (إلا في حالة الطوارئ والحماية المدنية)، والطرقات المؤدية للتجمعات السكنية والفضاءات الاجتماعية المشكّلة عن طريق ترتيب المجموعات أو الوحدات أو التجمعات السكنية التي تحتوي على محلات تجارية وخدمات جوارية مدمجة.

**المادة 6 :** يجب أن يتم حساب أبعاد الطرقات والممرات الضيقة بصفة عقلانية وتكون مظلمة وتمنح الأفضلية للراجلين وتسمح بالدخول إلى السكنات. ويمكن إنجاز معالجة الأرضية بواسطة طبقة من الرمل أو الحجارة المسطحة أو أي تبليط محلي آخر.

**المادة 7 :** يجب احترام الأولوية أثناء تصميم شبكة الطرق بداية من المحاور الرئيسية ثم الممرات الضيقة، إلى الطرقات المسدودة.

يجب مراعاة تطبيق التنظيمات المعمارية والتقنية المستوحاة من التراث المحلي عند تصميم الفضاءات المغطاة الخاصة بالراجلين وعند معالجتها، وذلك قصد إحداث مناطق مظلمة وحواجز للرياح وكذا تقليل المساحات المعرضة من الجدران الخارجية. ويجب أن يكون موقعها في النسيج العمراني مدروسا بشكل ملائم.

**المادة 8 :** يجب تفضيل مبدأ التنظيم الفضائي المغلق على مستوى كل منطقة تجب تهيئتها سواء كانت مخصصة للسكن أو للتجهيزات العمومية قصد التقليل من احتياجات الطاقة.

**المادة 9 :** يجب أن يحدد حجم القطع الأرضية حسب:

- المنطقة والموصفات الخاصة المحددة لكل منطقة،
- النشاط الذي يتم تخصيصه لها،
- نمط السكن المبرمج.

**المادة 10 :** يجب اعتماد مبدأ توسيع المساحات العقارية وإقامة البنايات كمبدأ أساسي لإنشاء تركيبة مدمجة ومتجانسة.

### الفرع الثاني توجيه البناءات

**المادة 16 :** قصد حماية البنايات من الشمس، يجب توجيه محورها الطولي في اتجاه شرق /غرب، ما يسمح بتوجيه النوافذ للجهة الشمالية والجنوبية.

**المادة 17 :** يجب حماية السطح الذي يستقبل أكبر نسبة من أشعة الشمس بتجهيز ملائم.

**المادة 18 :** يجب حماية الواجهات من الأشعة الشمسية عن طريق واجهات السكنات المجاورة لها أو عن طريق أي جهاز واق.

**المادة 19 :** يجب أن يأخذ توجيه السكنات بعين الاعتبار المناخ الداخلي وشكل الأرضية والمناظر والرياح السائدة قصد تحقيق شروط الرفاهية التي توفرها العناصر الطبيعية وكذا السماح باحترام التوجيهات المفضلة لقاعات الجلوس والمطابخ.

### الفرع الثالث نوعية الفتحة

**المادة 20 :** يجب تهوية وإضاءة كل غرفة رئيسية عن طريق النوافذ المطلة على فناء أو فناء مركزي أو فضاء متعدد الخدمات، زيادة على فتحة أو عدة فتحات تطل على الخارج، لا يتعدى مجموعها مساحة قدرها 12/1 من مساحة الغرفة.

يجب أن تكون فتحات الغرف الرئيسية مزودة بجهاز يضمن حماية ناجعة من أشعة الشمس.

**المادة 21 :** يجب تقليص أبعاد النافذة وشكلها إلى أقصى حد، على مستوى الواجهات الغربية والشرقية، كما يجب تزويد النوافذ، حسب الحالة، بواقيات أفقية وعمودية.

يمكن استعمال جهاز واق من أشعة الشمس يغطي مساحة النافذة كلها، مع ضمان توفر الضوء الطبيعي من خلال الفتحات.

**المادة 22 :** يمكن اعتماد ترتيبات وقائية، حسب الحالة، عند بداية التصميم، لاسيما، بإدراج الأسقف الفائضة أو الواقية الشمسية أو المصارع من النوع القابل لتعديل الستائر أو الستائر الثابتة أو الحاجب...

تسمح هذه الترتيبات في الوقت نفسه، بتقليص تعرض الفتحات لأشعة الشمس ومعالجتها على مستوى الواجهات المعرضة لأشعة الشمس.

**المادة 23 :** يمكن السماح بإنجاز فتحات صغيرة وقليلة على مستوى الواجهات المعرضة للرياح السائدة ولأشعة الشمس.

يجب أن يتلاءم التنظيم الفضائي للسكن مع النمط المعيشي المحلي.

يسمح السكن المغلق بتجنب عوامل التعرض للشمس والرياح الرملية وكذلك الحفاظ على الخصوصية بداخله.

يجب التمكن من عزل الجزء المؤهل لاستقبال الزوار عن الجزء المخصص لحياة العائلة الخاصة، عند تنظيم المساحات الداخلية للسكن.

يمكن استعمال القبو كسكن في بعض المناطق، ويجب أن تكون تهويته حسب المعايير المطبقة في هذا الشأن. غير أنه يجب أن تكون الغرف الرئيسية، ما عدا المطبخ، غير متصلة مباشرة بالقبو.

يجب أن تكون الإجراءات التي تنظم هذه الإمكانية مفصلة في دفتر المواصفات الخاصة والمتعلقة بالبيئة المحلية.

يجب إضاءة الغرف وتهويتها من خلال الفناء المتمركز حسب الأماكن.

يجب أن يتم تصميم مدخل المطبخ بشكل يسمح بالدخول إليه من الفناء مباشرة.

يجب أن تكون مساحة الفناء أو الفناء المركزي معتبرة، تسمح بالقيام بالنشاطات المنزلية اليومية أو الاستثنائية. ويختلف دور الفناء والعلاقة بين علوه وعرضه حسب المناطق ومستوى الرفاهية.

يمكن تخصيص حديقة، بمساحة معقولة، لغرس أشجار مثمرة ونباتات التزيين تتلاءم مع المناخ المحلي، قصد تحسين المنظر العام للسكن.

يمكن تخصيص فضاءات حسب الاحتياجات المتعلقة بعادات وتقاليد المنطقة. كما يمكن السماح بتخصيص فضاءات لتربية الحيوانات الأليفة (أسوار وحظائر...) على مستوى السكنات المتواجدة في المناطق ذات الطابع الفلاحي المحض.

**المادة 14 :** عندما تكون البنايات معزولة، فإنه لا بد من أن تكون النسبة بين الحجم المبني ومساحة الغلاف الخارجي مرتفعة قدر الإمكان قصد التقليل من المساحات المعرضة لأشعة الشمس.

**المادة 15 :** في حالة تصميم سكن بعييد عن الرصيف، يتم الدخول إليه عن طريق فناء وسيط متصل بالفناء المركزي بممر مغطى. ويجب حماية هذا الفضاء الوسيط بسياج يحتوي على فتحات، حيث لا يجب أن يتعدى ارتفاع جزئه الصلب مترين (2 م).

الفحوص التنظيمية المحددة في إطار الأحكام الواردة في الوثائق التقنية التنظيمية المعمول بها.

### الفرع الخامس

#### اللون والزخرفة

**المادة 30 :** ينصح باستعمال اللون الطبيعي للمواد المستعملة كطلاء. كما يوصى باستعمال اللون الفاتح أو لون الطين بمختلف ألوانه المتفاوتة ما بين الأبيض ولون الطين الأحمر على مستوى ولايات الجنوب.

**المادة 31 :** زيادة على لون الواجهات، يجب أن يتم استنباط العناصر الهيكلية للواجهة، من المراجع المحلية.

يمكن استعمال عناصر المعالجة والزخرفة المحلية في تصميم الواجهات، في مشاريع التجهيزات مثل:

- التشكيلة المركزية التي تؤطر الأبواب والنوافذ،  
- المظلة الموجودة فوق باب الدخول، وحاجب مخرم وواقيات شمسية،

- الأقواس والأقبية،

- زخرفة الأبواب وعناصر النجارة المستمدة من النماذج المحلية.

### الفرع السادس

#### الارتفاع والمقاسات

**المادة 32 :** يجب أن يكون المنظر ذا مقاس معماري لا يتجاوز ارتفاعه 9 أمتار بالنسبة للسكنات و 12 مترا للتجهيزات العمومية.

يسمح ببناء مبان ذات عدة طوابق، بصفة استثنائية، للتجهيزات أو البنايات ذات الاستعمال المهني.

### الفصل الثالث

#### المواصفات التقنية للبناء

#### الفرع الأول

#### أنظمة البناء واستعمال المواد المحلية

**المادة 33 :** يوصى بشدة باستخدام الهيكل المدعم المشكل من بنايات بالطابوك الحامل والمدعم في هذه المناطق نظرا للمعطيات الزلزالية والمناخية التي تميز ولايات الجنوب.

يتكون هذا النظام من الهياكل المدعمة المشكلة من الآجر والحجارة الطبيعية أو المستخرجة، المترابطة فيما بينها والمتسلسلة أفقيا وعموديا.

يمكن أن يوفر الطابوك الحامل والمدعم جمودا كبيرا يساعد على الفعالية الطاقوية للغلاف. وتتم

**المادة 24 :** يتم تحديد المساحة الدنيا للنوافذ بالنسبة للتجهيزات العمومية، على أساس حساب يسمح بالحصول على المستوى المطلوب من الضوء وانتقال الهواء الكافي الذي يضمن حسن استعمال الفضاء.

يجب التحقق من الحسابات الخاصة بالحماية من أشعة الشمس، عند بداية اختيارات التصميم والتنفيذ ونوع البنية ومخطط الكتلة.

**المادة 25 :** يوصى باستخدام الزجاج المزدوج، مع التأكد من احترام خصائصه، لا سيما تلك المتعلقة بمعامل الانتقال الحراري وعامل الشمس وانعكاسات الضوء وتنقله.

**المادة 26 :** يجب أن تنجز النجارة بمواد تستجيب للمتطلبات التقنية ( المقاومة والأداء والاستدامة والمسافة والأداء الحراري والصوتي).

### الفرع الرابع

#### الغلاف الخارجي

**المادة 27 :** يتطلب التقليل من احتياجات الطاقة للتسخين والتبريد، تعزيز الدور المحافظ لغلاف البنية. ويتم هذا التعزيز عن طريق:

- الحد من التسرب الحراري من خلال الجدران بتحسين مكوناتها وحمايتها من الرياح السائدة،

- الحد من الجسور الحرارية (أو التسرب الخطي)،

- الحد من التسرب من خلال الزجاج، حيث يمكن تطبيق هذا الحد بتفضيل المساحات الزجاجية في الواجهات الجنوبية وتقليل الزجاج في الواجهات الأخرى التي هي بحاجة إلى إضاءة طبيعية،

- رفع المقاومة الحرارية للجدران عن طريق وضع عازل في الخارج لإزالة التسرب الخطي وحماية الجدران من الصدمات الحرارية،

- تخفيض تسرب الهواء غير المنضبط بتوفير نجارة ملائمة مع ضمان متابعة جيدة في الإنجاز.

**المادة 28 :** يجب ضمان هذه الحماية بدمج العناصر المعمارية التي تسمح بإخفاء أشعة الشمس (مقدمات أفقية أو عمودية).

يجب أن تحدد أبعاد الحجب المرتقبة وكذا ساعات التعرض للشمس حسب بعد الموقع المعني. ويتم رصد فعاليتها بواسطة مخطط الخرائط الشمسية.

**المادة 29 :** يجب العمل على التوزيع الملائم للفضاءات. ويجب أن يستوفي كل سكن شروط أحكام

**الفرع الثاني****السطح**

**المادة 39 :** يجب أن تكون سطوح البنايات في شكل سطوح مستوية أو قباب.

يجب أن تكون السطوح المستوية سهلة المنفذ ومقاومة للمياه ومبنية حسب التقنية المتكونة من الأجسام المجوفة والبلاط الضاغط ومحمية بالمسافة الصحراوية.

**الفرع الثالث****التهوية**

**المادة 40 :** يوصى بتحديد تهوية ملائمة للبناية على أساس تحديد اتجاه الرياح السائدة وسرعتها، وذلك بالتحكم فيما يأتي:

- موقع الفتحات حسب اتجاه الرياح،
  - أبعاد الفتحات حسب نسبة انتشار الهواء المتنقل وسرعة الرياح،
  - إدماج ملحقات النوافذ قصد تحسين التهوية.
- يوصى بتهوية الأجزاء الرئيسية للبناية بالجو الرطب (مخطط مائي، نافورة ماء...).

**المادة 41 :** من أجل تهوية ملائمة للبناية يوصى بما يأتي:

- إدراج فتحات صغيرة ضد الرياح السائدة وفتحات كبيرة في الجهة المعاكسة، مدخل للهواء أصغر من مخرجه يضمن سرعة قصوى للانتشار،
- يوصى بإدراج فتحات صغيرة في الجزء السفلي والعلوي لهذه الجدران بطريقة تسمح بتسرب الهواء وذلك بوجود جدران داخلية بين الجهتين،
- تقدير ارتفاع الفتحات بطريقة تجنب ظهور الجيوب الهوائية الساخنة بين أسكفة عتبة الباب وسقف السكن.

**المادة 42 :** يجب أن تكون تهوية الغرف الرئيسية التي تستعمل للطبخ والراحة أو للتهئية، نشيطة وفعالة، ولا سيما لاصطحاب الهواء البارد.

يجب الالتزام بالأحكام التنظيمية المنصوص عليها في الوثائق التقنية التنظيمية والمتعلقة بالتهوية الطبيعية للمحلات ذات الاستعمال السكني، وذلك فيما يخص منشآت التهوية التي يجب إنجازها في مشاريع السكن أو المرافق العمومية.

دراسة كتل الجدران الخارجية والداخلية وفقا للمعطيات المناخية الخاصة بالمواقع المعنية.

يوصى باستعمال الطين والآجر المصنوع من الطوب المستقر والحجر في تشكيل الجدران المدعمة وتضمن هذه المكونات من خلال السمك الضروري، استقرار البناء وقصورا ذاتيا حراريا كبيرا ينظم الحرارة. ويسمح استعمال القصور الذاتي في الجدران الداخلية بتخزين السرعات الحرارية في الشتاء كما يحفظ البرودة المخزنة عن طريق التهوية الليلية في الصيف.

يجب احترام المواصفات التقنية المحددة عن طريق التنظيم لإنجاز الطابوك الحامل والمدعم، لا سيما منها الأحكام التنظيمية المعتمدة في الوثيقة التقنية التنظيمية المتعلقة بقواعد البناء وحساب البناء.

**المادة 34 :** بالنسبة للتجهيزات الاجتماعية التربوية أو الرياضية أو الإدارية أو التجارية أو غيرها يسمح بانجاز الهيكل المدعم بتطبيق الخرسانة المسلحة (أعمدة وعارضة مملوءة) أو أي نظام بناء آخر مطابق للتنظيم المعمول به.

يجب اتخاذ إجراءات خاصة بتطبيق الخرسانة المسلحة، لا سيما فيما يخص الأرضيات ذات عدوانية كبيرة (الأراضي الجبسية) ورصف وإنجاز الخرسانة المسلحة في أوقات حرارة وباردة وتنفيذ الطلاء في ظروف مناخية قصوى (الحرارة المرتفعة، والرياح القوية).

**المادة 35 :** يجب وضع أحكام خاصة تتعلق بعزل مواد البناء على مستوى ولايات الجنوب، مهما تكن طبيعة الهيكل المدعم المعتمد.

**المادة 36 :** يجب إيلاء عناية خاصة لإنجاز الطلاء.

يجب أن يتلاءم الطلاء مع مادة بناء الحائط ويتم إنجازها بواسطة الطين المثبت بالنسبة للجدران الطينية وبخليط الإسمنت اللين بالنسبة للحائط المنجز بالحجارة، وخليط الجبس بالنسبة للحائط المتعلق به. ويجب أن يضمن هذا الواقي عزلا تاما من الخارج لغلاف البناية.

**المادة 37 :** يجب اتخاذ احتياطات تقنية، وفقا للتنظيم المعمول به، عند إنجاز أساسات المشروع الذي تم إنجازها على تربة حساسة.

**المادة 38 :** مهما تكن الاختيارات المعتمدة والنظام المتبع ومواد البناء المستعملة، فإنه يجب أن تستجيب هذه الأخيرة للمعايير والإجراءات التنظيمية المعمول بها من حيث الأمن والاستقرار والمقاومة والديمومة وشروط الرفاهية الحرارية والصوتية.

الملحق رقم(02): نموذج الاستمارة الموجية لسكان حي 152+800 مسكن

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعميم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم: تسيير المدينة

شعبة: تسيير التقنيات الحضرية

تخصص: تسيير المدينة

استمارة البحث موجهة لسكان حي 152+800 مسكن

لإتمام مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر تحت عنوان: الإختلالات بين أحياء السكن العمومي الايجاري وتأثيرها على المدينة .

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

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

1. أسئلة خاصة بالأسرة

1- رب الاسرة ذكر  انثى

2- المهنة : تاجر  اعمال حرة  التعميم  متقاعد  موظف  لأشياء

3- ما هو مكان الإقامة السابق؟ الريف  المدينة

4- ما هو نوع السكن السابق؟ تقليدي  فردي  نصف جماعي

5- ما هو سبب تغيير الإقامة السابقة؟

الزواج  
 ضيق السكن  
 العمل  
 الاجتماعي  
 المحيط  
 F4  F3  6- كم عدد الغرف بالمسكن الحالي ؟  
 F2

## II. أسئلة خاصة بتصميم السكن

- 7- هل انت راض بالمسكن الحالي ؟ نعم  لا
- 8- في حالة الإجابة بلا الى ما يرجع ذلك : عدد الغرف غير كافي  مساحة الغرف صغيرة  عدم وجود فناء  مساحة المطبخ صغيرة  دهان غير مناسب
- 9- هل أجريت تغييرات على المسكن؟ نعم  لا
- 10- اذا كانت الإجابة نعم ما هي هذه التغييرات؟ : توسع في الغرف  إضافة جدار  فتح وغلق نوافذ  تغيير تموضع الغرف

11- لماذا قمت بالتغيير؟

ضيق المسكن  نقص عدد الغرف  نقص المساحة في الغرف

الحرمة  تموضع الغرف في المسكن

12- هل المداخل تحقق الحرمة؟ نعم  لا

13- اذا كانت الإجابة بلا لماذا؟ موضع المداخل غير مناسب  الفتحات غير مناسبة

14- كيف حجم الفتحات في الواجهة؟: كبيرة  متوسطة  صغيرة

15- هل تستعمل مكيف الهواء خلال فصل الصيف؟ نعم  لا

16- اذا كانت الإجابة بلا لماذا؟ ليس لديك النقود الكافية  انت في غنى عنه  المسكن بارد

لا يحتاج مكيف

17- هل تستعمل المدفئة خلال فصل الشتاء؟ نعم  لا

18- اذا كانت الإجابة بلا لماذا؟ ليس لديك النقود الكافية  انت في غنى عنها  المسكن

دافئ لا يحتاج مدفئة

19- هل تستعين بالإضاءة الاصطناعية في النهار؟ نعم  لا

### III. أسئلة خاصة باستعمال السكن

20- هل مساحة المطبخ كافية؟ نعم  لا

21- هل تموضعه مناسب؟ نعم  لا

22- هل يستعمل المطبخ لغرض الطبخ فقط؟ نعم  لا

23- اذا كانت الإجابة لا ما هو الاستعمال؟ للطبخ و  الاكل  النوم

24- هل غرفة الاستقبال تستخدم لاستقبال الضيوف فقط؟ نعم  لا

25- اذا كانت الإجابة لا ما هو الاستعمال؟

الاستعمال اليومي  الاستعمال في  المناسبات  النوم

26- استعمال الفناء: الراحة  نشاط  زارعي  تربية الحيوانات  استعمال

عادي

IV. أسئلة خاصة بالفضاء الخارجي

- 27- هل للمساحات الخارجية مظلمة ؟ نعم لا
- 28- هل المساحات الخارجية بها أشجار ؟ نعم لا
- 29- هل المساحات الخضراء مهيئة ؟ نعم لا
- 30- هل هناك أماكن مخصصة لجمع النفايات ؟ نعم لا
- 31- هل مساحات لعب الأطفال مهيئة ؟ نعم لا

الملحق (03): نموذج استمارة المقابلة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم: تسيير المدينة

شعبة: تسيير التقنيات الحضرية

تخصص: تسيير المدينة

### استمارة خاصة موجهة للمسؤولين

لإتمام مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر تحت عنوان: الإختلالات بين أحياء السكن

العمومي الايجاري وتأثيرها على المدينة

ملاحظة

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

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

1. ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار (صاحب المشروع)

1- هل تمت دراسة الحي على اساس دفتر شروط معد مسبقا؟ : نعم لا

2- هل أجريتم منافسة من أجل اختيار مكتب الدراسات؟ : نعم لا

- 
- 
- 
- 3- هل لديكم توجه جديد في السكن العمومي من ناحية الجودة والنوعية؟: نعم  لا
- 4- هل لديكم مواصفات حول البناء في الصحراء؟ نعم  لا
- 5- هل توجد قوانين من اجل احترام البناء في المدن الصحراوية؟: نعم  لا
- 6- في حالة الإجابة بنعم هل تطبقها؟: نعم  لا
- 7- في حالة الإجابة بنعم ما هي المراجع القانونية؟:
- .....

8- سنة تسجيل البرنامج؟: .....

9- سنة الانطلاق في الاشغال؟: .....

10- هل مربوط بكل الشبكات

### 11. مكتب الدراسات والانجاز (بإعداد التصاميم ومتابعة الأشغال) المكلف

- 11- هل تم احترام بنود دفتر الشروط؟: نعم  لا
- 12- هل تم مراعاة المحيط المجاور أثناء إعداد التصاميم؟: نعم  لا
- 13- هل تم مراعاة متطلبات السكان؟: نعم  لا
- 14- هل تمت الدراسة الاجتماعية للتعرف على عادات وتقاليد السكان؟:  
نعم  لا
- 15- هل تم احترام الطابع المعماري المحلي وخصوصية المنطقة؟: نعم  لا
- 16- في رأيكم هل يوجد إطار قانوني يتماشى مع خصوصيات المدن الصحراوية؟: نعم  لا

- 17- هل تم مراعاة قوانين التعمير والعمران؟: نعم  لا
- 18- لماذا تم الاستغناء على مواد البناء المحلية ؟  
 عدم ملائمتها تقنيا  مشكل التصنيع  عدم توفير
- المواد المحلية 19- هل تم إدماج المساحات الخضراء وساحات لعب   
 الأطفال؟: نعم  لا
- 20- هل تم إدماج فضاءات عمومية؟: نعم  لا
- 21- هل تأخذون بعين الاعتبار العوامل المناخية اثناء التصميم؟ : نعم  لا
- 22- في حالة الإجابة بنعم حددها :  
 الرياح  الحرارة  الامطار  الشمس
- 23- حسب رأيك لماذا يتم استعمال المكيفات الكهربائية ؟  
 الاعتماد على مواد البناء حديثة  سوء توجيه المباني   
 نوع وتصميم المبنى

---

تمت بحمد الله و  
حسن عونه