

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



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

مذكرة تخرج مكملة لنيل شهادة ماستر أكاديمي العنوان

تسيير السكن الجماعي بين النظري
و التطبيقي

دراسة حالة حي الجباس مدينة برج بوعريريج

إشراف الاستاذ :

- حجاب مخلوفي

إعداد الطالب:

- حمّاش بلال

السنة الجامعية: 2016/2015

شكر و عرفان

يارب شكرك واجب محتتم
ها أنا ذا بالشكر أتكلم
عد الحسا بعرض السماء مقدارها
يرضيك أني بعد شكرك مسلم
مالي أرى نعم الإله تحيطني
من كل جنب ثم لا أتكلم
دعني أحدث بالنعيم فإنني
ممن يقر ولست ممن يتكتم

بعد شكرنا لله تعالى على فضله و مننه علينا أن هدانا وأمرنا بالعزم
والقوة والإرادة والصبر لإنجاز هذا العمل المتواضع والصلاة والسلام
على من بعث رحمة للعالمين وهداية للضالين،
نتوجه بخالص الشكر إلى من لم يكن سنداً لنا في مشوارنا الدراسي
إلى الأستاذ * حجاب مخلوفي * الذي لم يتابع عملنا هذا، و بنخل علينا
بنصائحه، ، وبوقته.

والى كافة أساتذة معهد التسيير و التقنيات الحضرية

اهداء

أهدي ثمرة عملي
إلى من يشتهي اللسان نطقها *** وترف العين لرؤيتها

وتخشع الأحاسيس بذكرها *** وترجف كبدي كلما ابتعدت عنها
إلى أعلى ما أمك في الوجود " أمي " الغالية و الحنونة حفظها الله
إلى من زرعتني على ضفاف العلم ...، وناظل من أجلي وتعب لأرتاح وهياً
لي أسباب النجاح ...إلى من يسرف في حياته من أجل أن يراني
أرتقي صهوات المجد والكبرياءإلى " أبي " العزيز
" البشير " حفظه الله.

إلى الإخوة: عبد الغني، خالد، هارون، فاروق، عبد الرؤوف
إلى أخواتي العزيزات خاصة كوثر
إلى الصغار: أيوب، ياسين، يعقوب، معتصم، مريم، شروق، رحاب، بلقيس، نور، يوسف

كما أهدي عملي هذا إلى أصدقاء الدراسة: عيسى، فؤاد، خير الدين، سليم
إلى كل الأصدقاء

إلى كل من ساعدنا في إنجاز هذا العمل المتواضع

إلى كل من تعرفت عليه في مشواري الدراسي.

إلى دفعة 2016 معهد التسيير والتقنيات الحضرية

إلى كل من ذكرهم قلبي ونساهم عقلي
وفي الأخير أقول نسال الله ان يكون عملنا هذا نفعا لغيرنا.

مقدمة

مقدمة:

منذ أن وجد الانسان على سطح الأرض وهو يبذل مجهوداته لحماية حياته المرتبطة بالأرض التي توفر له الغذاء اللباس المسكن, وأخذت عملية بناء المسكن مسيرة تطور عبر الأزمنة المختلفة ليتطور من بيت الحجارة الى فلل فاخرة وعمارات بطوابق متعددة في وقتنا الحالي تماشيا مع التقدم العلمي و التكنولوجيا والتطور في حياة البشر بصفة عامة .

ومع مرور الوقت زاد الطلب على السكن في المدن نتيجة الزيادة الديمغرافية والهجرة الريفية في مختلف مدن العالم الأمر الذي استدعى من السلطات العمومية التدخل لاحتواء الأزمة عن طريق سياسة السكن الجماعي بمختلف أنواعه والذي يخضع لقوانين وقواعد تضبطه وتنظمه وتسيره .

فالجائر بعد مرور أزيد من 46 سنة من الاستقلال، أدركت مدى أهمية ملف السكن الذي لم توليه الأولوية التي يستحق في السنوات الأولى لاستقلالها نظرا لانشغال الدولة الفتية بمواجهة مخلفات الاستعمار وما تركه من خراب في مجالات الثقافة و التربية و الصناعة و الصحة... الخ.

إن التزايد السكاني الذي شهدته الجزائر، والذي تضاعف ثلاث مرات (من 12 مليون نسمة عشية الاستقلال إلى 34 مليون نسمة و 400.000 حسب آخر إحصائية للسكان تمت منتصف سنة 2008) جعل من الاهتمام بالسكن مسألة لا يمكن فصلها عن مخططات التنمية الاجتماعية التي سطرها مختلف الحكومات المتعاقبة. وقد أدت التحولات والتغيرات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية التي شهدتها الجزائر منذ استقلالها إلى تفتن الدولة الجزائرية بأنه لا يمكن نجاح أي عملية تنمية في أي مجال و على أي صعيد ما لم تصاحبها سياسة رشيدة في مجال الإسكان والبناء والتعمير قصد ضمان استقرار المواطن، الذي هو عامل بشري ثابت ومحرك أساسي في مختلف قطاعات التنمية كون طبيعته وفطرته تتطلب مأوى يركن إليه. من هنا تكمن الأهمية الكبرى لقطاع السكن و حساسيته في تحسين الإطار المعيشي للمواطن مهما اختلف مستواه و أصله الاجتماعي ومهما اختلفت الجهة التي ينتمي إليها. ومن أجل ذلك عملت الدولة الجزائرية في الفترة الأخيرة إلى إطلاق سلسلة من البرامج السكنية تتنوع حسب تنوع فئات المجتمع و حسب الجهات و المناطق الجغرافية، تحت شعار "مليون سكن" مما يعد بحق تحديا كبيرا جندت له الدولة طاقات مادية و بشرية ضخمة. وبذلك تكون الجزائر بصدد إنجاز أكبر برنامج للإسكان منذ الاستقلال وفي ظرف يمكن اعتباره قياسيا. و يمكن اعتبار هذا البرنامج الطموح نموذجا يمكن لدول عربية أخرى الاقتداء به بغية ردم الهوة بين العرض والطلب في مجال السكن الذي ظل يتسع من سنة لأخرى لأسباب مرتبطة بشكل رئيس بتصاعد النمو الديمغرافي.

و ما يجب الإشارة إليه أن العجز في السكن هو من دون شك أحد العناصر التي كان لها دور رئيسي في تفجير الأزمة الاجتماعية في الجزائر والتي لا يمكن فصلها عن الجانب السياسي والأمني. فلقد ساعد الانفجار السكاني و النزوح الريفي الجماعي خلال سنوات العنف على احتدام أزمة السكن الأمر الذي استدعى تدخلا سريعا للدولة

الجزائرية من أجل إرساء قواعد سياسية تحفيزية في الكراء و البناء و طمأنة المالكين فيما يتعلق بعقود الكراء أجل تحفيزهم على تأجير سكناتهم، ومن ثم المساهمة في تقليص أزمة السكن.

وقد سنالمرشع الجزائري ترسانة قانونية في تصميم السكن وتنظيمه و السهر على تسييره تسييرا حسنا وكذا المحافظة على الوجه اللائق للعمارات كيفما كانت خاصة أو عمومية.

ومن هذا المنطلق كان موضوع دراستنا تسيير السكن الاجتماعي بين النظري والتطبيق وذلك من خلال تطرقنا للإجراءات المتعلقة بهذا النوع من السكن ومدى تطبيقها في أرض الواقع، وبالتحديد في مدينة برج بوعريبرج التي نالت نصيبها من هذه السكنات، التي تعاني هي الأخرى مشاكل في مدى تطبيق القوانين الخاصة بهذا النوع من السكن الأمر الذي أثر على الشكل العام للسكنات وكذا ممارسات الأفراد.

و قد تناول بحثنا خمس فصول و هي الفصل التمهيدي ويتضمن الإشكالية ، الفرضيات، الأهداف ، أسباب اختيار الموضوع و المنهجية ثم الفصل الأول ويحتوي على مفاهيم عامة، أنواع السكن، برامج السكن، السياسة السكنية في الجزائر، و دراسات سابقة، و خلاصة ، ثم الفصل الثاني حيث يتضمن مقدمة، السكن الاجتماعي التساهمي، المتدخلون في السكن الاجتماعي التساهمي، كيفية اعداد المشروع من طرف المرقى العقاري، و آلية انجاز مشروع سكن اجتماعي تساهمي ، الخلاصة، ثم الفصل الثالث و يتضمن مقدمة، تقدم المدينة، دراسة تحليلية للمدينة، الدراسة التحليلية لمجال الدراسة، خلاصة، الفصل الرابع ويحتوي تحليل استمارة الاستبيان، التوصيات و الاقتراحات، خاتمة.

الفصل التمهيدي

- 1- الإشكالية
- 2- الفرضيات
- 3- الأهداف
- 4- أسباب اختيار الموضوع
- 5- المنهجية

1-1- الإشكالية:

أصبح مفهوم السكن في منظور التنمية المستدامة يتعدى مفهوم المأوى المجرد بمواصفاته التخطيطية والنوعية، ليمتد إلى الاهتمام براحة الإنسان وصحته وتمكينه من ممارسة الأنشطة العمومية والجماعية، واستعمال التجهيزات واستهلاك الخدمات، وتعزيز التلاحم الاجتماعي وحماية البيئة، مما جعله محل اهتمام الحكومات والدول، فالحصول على مسكن هو ضمان للكرامة وحق المواطنة.

عرفت جل مدن العالم نموا حضريا واسعا وسريعا بفعل الزيادة الديمغرافية والهجرة الكثيفة نحوها، خاصة تلك المدن التي تتمتع بعوامل جاذبة و التي تسيطر على مختلف المشاريع والمرافق الخدماتية الكبرى، مما جعل زحف السكان مستمرا الى هذه المدن بحثا عن العمل و ظروف الحياة الكريمة، و من هذا نقول أن الهجرة و الزيادة الديمغرافية زادت من تعقيد مشكل السكن و الإسكان في مختلف دول العالم.

تختلف حدة مشكلة السكن من بلد لآخر من حيث الشكل والحجم أو بعبارة أخرى من حيث الكم و النوع، وتعتبر الجزائر صورة واضحة لانتشار ووجود هذه الظاهرة حيث عرفت الى جانب المحرقات الريفية الكثيفة صوب المدن نموا ديمغرافيا كبيرا الأمر الذي أدى الى زيادة الطلب على السكن و عدم القدرة على توفير السكن للأعداد الهائلة ما جعل السلطات تعمل جاهدة على العجز المسجل بشتى الطرق و بمختلف الوسائل، فالتفكير كان موجها نحو الكمية على حساب النوعية و إهمال ما يوفره المسكن من راحة.

توالت عدة سياسات باقتراح برامج سكنية مختلفة لاحتواء أزمة السكن، من بينها السكن الاجتماعي و خاصة السكن الاجتماعي التساهمي، الذي كان له رواج في الآونة الأخيرة، رغم بعض المشاكل التي تواجهها منها: إهمال المساحات المشتركة للأحياء، البعد عن التجهيزات العمومية مع نقص وسائل المواصلات وشغور معظم السكان بالرغم من إنجازها 100%، ومن هنا توالت لنا عدة تساؤلات نذكر منها:

- ما هو الواقع الاجتماعي و الاقتصادي للسكان و ما مدى تجاوبهم مع هذا الشكل الجديد؟
- ما مدى فعالية هذه الصيغة في انتعاش قطاع السكن و تنشيط الترقية العقارية؟

1-2- الفرضيات:

◀ الجانب المالي (تمويلي):

- انخفاض القدرة الشرائية للأسر و التخوف من الاقتراض من البنك بسبب الفوائد ساهم في العزوف عن هذه الصيغة من المسكن.

◀ الجانب التقني (الدراسة و الانجاز):

- ارتفاع تكلفة البناء و نقص اليد العاملة أدى إلى تأخير الإنجاز للمشاريع و تحقيق الأهداف المسطرة من الدولة.

◀ الجانب التسييري (التشريعي):

- غموض النصوص القانونية المسيرة للمساحات المشتركة في السكن التساهمي أدى إلى إهماله و تدهوره.

1-3-الأهداف:

1-3-1-الهدف العام:

تحليل و معالجة مدى مساهمة السكن التساهمي في القضاء على أزمة السكن.

1-3-2-الأهداف الثانوية:

- التعريف بمختلف صيغ السكن الاجتماعي و الترقوي خاصة منها السكن التساهمي.
- استخلاص أهم الاختلالات الموجودة في تطبيق هذه الصيغة من السكن و تحليل مدى تأثيرها على تنظيم المجال الحضري.

1-4-أسباب اختيار الموضوع:

تعددت و تنعت الأشكال الجديدة للسكن الاجتماعي، منها السكن الاجتماعي التساهمي الذي استقطب عددا كبيرا من المهتمين لإمكانية امتلاك مساكن ترقية يشرف على إنجازها مرقون عقاريون بأسعار معقولة و الاستفادة من دعم الدولة، كما أن العملية تعتمد على مساهمة الجميع: الدولة، المواطن، المرقى العقاري، البنوك.

1-5-المنهجية: لدراسة السكن الجماعي بين النظري و التطبيقي خاصة السكن التساهمي سوف نتبع المنهج

التحليلي الوصفي كوسيلة للبحث، يعتمد على:

● جانب نظري:

- جمع البيانات المتعلقة بالموضوع.

● جانب ميداني:

- استخدام أدوات الدراسة لجمع المعلومات و تحليلها.

و من هنا يمكننا تحديد 03 مراحل لهذه الدراسة:

1-5-1-الدراسة النظرية:

جاءت بشكل فصلين، الأول تمحور حول مفاهيم حول السكن و أنواعه و الثاني حول السكن الاجتماعي التساهمي و خصائصه و آلية إنجازه و تسييره و كذا تمويله.

1-5-2-الدراسة الميدانية و التحليل:

و ذلك بأخذ نموذج للسكن التساهمي و هو الوحدة الخامسة من حي 01 نوفمبر بـ برج بوعريـرج، التابع لديوان الترقية و التسيير العقاري، لدراسته و تحليله مع التركيز على كل الجوانب المتعلقة به.

1-5-3-طبيعة النتائج:

و تتمثل في استخلاص أهم نتائج الدراسة و التحليل و إبرازها على شكل توصيات .

1-5-4-الادوات المستخدمة:

اعتمدنا على الوسائل التالية للحصول على المعلومات:

- **المراجع العلمية:** و تشمل كل الكتب و المذكرات التي لها علاقة بالسكن و السكن الاجتماعي التساهمي.
- **الخرائط و الرسومات المعمارية:** و هي جميع المخططات المتعلقة بمنطقة الدراسة(الوحدة الخامسة من حي أول نوفمبر) .
- **المقابلات الشخصية:** و هي اجراء مقابلات مع سكان الحي الهيئات الخاصة بالسكن الاجتماعي التساهمي.
- **استمارة الاستبيان:** من أجل معرفة آراء السكان و مدى تقييمهم لحيهم.
- **الزيارات الميدانية:** زيارة موقع الدراسة للتعرف على مواصفات المساكن و أشكالها و موضعها..

1-5-5-محتوى المذكرة:

تناول بحثنا خمس فصول و هي الفصل التمهيدي ويتضمن الإشكالية , الفرضيات , الأهداف , أسباب اختيار الموضوع و المنهجية ثم الفصل الأول ويحتوي على مفاهيم عامة, أنواع السكن, برامج السكن, السياسة السكنية في الجزائر، و دراسات سابقة، و خلاصة , ثم الفصل الثاني حيث يتضمن مقدمة, السكن الاجتماعي التساهمي, المتدخلون في السكن الاجتماعي التساهمي, كيفية اعداد المشروع من طرف المرقى العقاري, و آلية انجاز مشروع سكن اجتماعي تساهمي ،الخلاصة, ثم الفصل الثالث و يتضمن مقدمة, تقديم المدينة, دراسة تحليلية للمدينة, الدراسة التحليلية مجال الدراسة،خلاصة،الفصل الرابع ويحتوي تحليل استمارة الاستبيان, التوصيات و الاقتراحات, خاتمة.

الفصل الأول

مقدمة

- 1- مفاهيم عامة
- 2- أنواع السكن
- 3- برامج السكن
- 4- السياسة السكنية في الجزائر
- 5- دراسات سابقة

مقدمة الفصل:

سنحاول هنا تحديد المفاهيم التي تدور حول الدراسة، لطرح وجهات النظر لبعض الباحثين من أهل الاختصاص فيما يخص السكن

2-1-1- مفاهيم عامة:

2-1-1-1- مفهوم السكن:¹

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

و في هذا الصدد، يرى المفكر " نفيت آدم Nevitt Adam " من خلال كتابه " المشكل الاقتصادي للسكن " على أن السكن عبارة عن " حق و إحدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء و جميع متطلبات الحياة.

2-1-2- العقار:

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

2-1-3- المرقى:

هو عنصر مهم لتجسيد هذه البرامج على أرض الواقع، يصعب ضبط تعريف خاص به، لأنه ليس محددًا قانونيًا، لكن يمكن تمييزه بأنه شخص طبيعي أو معنوي يبادر بإنجاز مشروع عقاري، فهو صاحب المشروع المنجز و المسير له و مالك لأرض التي سيقام عليها، ليس تاجر يقوم بعمليات البيع و الشراء، ولا وكيلًا عقاريًا و لا مقاولًا.³

◀ مهام المرقى:

- انشاء مخطط تمويل العملية و لحيازة على التراخيص الإدارية .
- الاتفاق مع المهندسين و المصممين لإنشاء العقد الخاص بتنفيذ المشروع.

2-1-4- الترقية العقارية:

¹ : مذكرة خرباشي و زملاؤه ، مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية، 2010، ص 14.

²: بن خالد أ، 2008.

³Dictionnaire de l'habitant et logement,p448.

يشمل انشاط العقاري على مجموعة الأعمال التي تساهم في انجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة.

ويمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية للاستعمال السكني أو المخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري.

◀ الترقية العقارية الخاصة:

تمكن المرقين الخواص من الاستثمار في مجال السكن، إذ ينجزه عن طريق أمواله الخاصة بدون تحديد نوعية المستفيد، و يمكن للمركبي أن يستعين بقروض عن طريق البنك.

◀ الترقية العقارية العمومية:

تقوم بها هيئات عمومية مخولة قانونيا للاستثمار في مجال السكن.

◀ نشاط الترقية العقارية:

- مجموعة من العمليات التي تساهم في انجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة.
- اقتناء و تهيئة الأرضيات من أجل البناء.
- انجاز البرامج السكنية و المكاتب و التجهيزات الجماعية أو مرافق الضرورية لتسيير هذه المجمعات.
- تجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات.

2-1-5- المتعامل: هو شخص طبيعي أو معنوي يلزم عمل محدد لفائدة شخص آخر، و الذي يدعى صاحب المشروع (في حالتنا هذه هو ديوان الترقية العقارية و التسيير العقاري).

2-1-6- الدعم¹

هو نظام يقوم على مجموعة إعانات موجهة لإنتاج السكن، تتغير حسب الصيغة و مدخول الأسرة، يخصص لعملية البناء أو المرقبي العقاري أو لفئات من المجتمع، يهدف لتشجيع الاستثمار في القطاع و ينقسم إلى 06 أنواع:

- تخفيض في سعر بيع الأرض.
- مساعدة مالية خاصة بأعمال التهيئة.

¹ : مذكرة مرايس و زملاؤه، مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية، 2011، ص 07.

- مساعدات تقدمها الخزينة لتغطية مصاريف البناء.
- إعانات مالية مباشرة للمواطن لامتلاك مسكن عن طريق شرائه أو بنائه.
- تخفيض نسبة فوائد البنوك.
- تخفيض في الرسم على القيمة المضافة المفروضة على عملية البناء.

2-1-7-التسيير¹:

إن التسيير هو كل العمليات الإدارية، التقنية و التشريعية التي تهدف بالدرجة الأولى إلى انجاز الإطار لمبني و الغير مبني في آن واحد، و القيام بكل الإجراءات القانونية من أجل الحفاظ على الإطار العمراني و صيانتة بعد استلامه حتى يتدهور و ذلك بغية إيجاد مناخ بيئي و اجتماعي ملائم للحياة الاجتماعية داخل الحي.

◀ أنواع التسيير:

يوجد للتسيير 03 أنواع كالتالي:

■ التسيير المباشر:

هو التسيير الذي يكون فيه التدخل مباشرة من طرف المسير دون تكليف أي هيئة تنوب عنها، و في هذه الحالة نجد تدخل ديوان الترقية و التسيير العقاري و البلدية و المسير المباشر للسكن الاجتماعي الجماعي.

■ **التسيير الغير مباشر:** هو التسيير الذي يستعمل فيه المسير و عن طريق عقد مؤسسة من المؤسسات المؤهلة في الحي أو الأحياء المحددة في إطار هذا العقد.

■ **التسيير المشترك:** في هذه الحالة يتقاسم تسيير الحي مسيران أو أكثر كل بوسائله الخاصة تربطهم علاقة التنسيق و التكامل وهنا نجد متصرف العمارة(متصرف أو أكثر) في إطار الملكية المشتركة.

2-2-أنواع السكن:

2-2-1-السكن الفردي: هو سكن مستقل تماما عن المساكن المجاورة له عموديا، له مدخل خاص .

2-2-2-السكن النصف جماعي: هو سكن جماعي به خصائص السكن الفردي و هو عبارة عن خلايا سكنية مركبة و متصلة ببعضها عن طريق الجدران أو الأسقف، تشارك في الهيكلة، و في بعض المجالات الخارجية(مواقف السيارات، الساحات العامة...) و لكنها مستقلة في المدخل.

¹: مصدر سابق لمرايس و زملائه، ص 06.

2-2-3-السكن الجماعي: هو عبارة عن بناية عمودية تحتوي على عدة مساكن، له مدخل مشترك و مجالات خارجية مشتركة و يعتبر أقل تكلفة اقتصاديا من السكن الفردي و النصف جماعي.

2-3-برامج السكن في الجزائر:

2-3-1-السكن الاجتماعي:¹

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

أنواعه:

- السكن الاجتماعي الايجاري

- السكن الريفي

- السكن التطوري

- السكن الاجتماعي التساهمي

2-3-1-1-السكن الاجتماعي الايجاري:

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

كما يمكن استعمال السكن الاجتماعي الايجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة .²

2-3-1-2-السكن الريفي:³

يأتي مشروع السكن الريفي بعد عملية النزوح الريفي التي شهدتها البلاد جراء الأزمة الأمنية، إذ أدى غياب الأمن وشعور الآلاف من العائلات بأنها مهددة في أرواحها إلى خلق وضع من الفوضى تمثل في ظهور بنائات الصفيح على مشارف المدن و بروز تجمعات سكنية انعدمت فيها أدنى ضروريات الحياة. وقد أدى ذلك كله إلى خلق وضع اجتماعي مزري زاد من المتاعب الاجتماعية و الصحية للسكان، و في بعض الأحيان تسبب في تداعيات أمنية حيث خلقت هذه التجمعات السكنية الفوضوية وضعيات استحالة التحكم فيها أمنيا بسبب انتشار الجريمة

¹ مصدر سابق لخرباشي و زملائه، ص 15.

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

³ : مذكرة مؤذن و زملائه، اضعالية السكن الاجتماعي الايجاري بتيميمون، مذكرة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية 2011، ص 04

بشقي أنواعها نظرا لتراكمات عدة حيث كانت طبيعة السكن الهش ملاذ آمنة لمروجي المخدرات. و قد عجلت هذه الأوضاع إلى دفع السلطات العمومية بالتفكير جليا في خلق مشروع السكن الريفي. هذا البرنامج السكني ازدواجي التسيير، إذ تشرف عليه وزارتنا الفلاحة والسكن والعمران اللتان تعملان على إعطاء الأولوية لسكان الأرياف لوضع حد لظاهرة النزوح الريفي أين توفر لهم كل ضروريات الحياة خاصة التغطية الصحية و الصرف الصحي والماء و الكهرباء إضافة إلى المرافق الاجتماعية الترفيهية المتنوعة وفضلا عن ذلك يوفر لهم الأمن بمنح حصة لأفراد القوات النظامية المختلفة ممن يرغبون في السكن بالريف و المنحدرين عادة من أوساط ريفية.¹

◀ المستفيدون :

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

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

2-3-1-3- السكن التطوري:

◀ تعريفه: هو السكن المنجز على شكل نواة وبأقل تكلفة، وفي اقصر مدة، يقوم المستفيد بتوسيعه حسب احتياجاته، وحسب التعليمات الوزارية رقم 42/49 المؤرخة في 21-08-1994 فان السكن التطوري هو السكن القابل للتوسع.²

◀ المستفيدون و شروطهم:

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

- الدخل (ضعيف أو متوسط).

- الاستفادة (أن لا يكون قد استفاد من السكن الاجتماعي أو غيره).

- الوضعية الحالية لمسكنه (جيدة ،متوسطة ،رديئة).

2-3-1-4- السكن الاجتماعي التساهمي:³

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

¹ - مداخلة في إطار السكن بالجزائر للسيد زنين نوري -رئيس جمعية العربي بن امهيدي في 20 اوت 2008
² مداخلة بعنوان دراسة نقدية للترقية العقارية من خلال تنوع البرامج السكنية في الجزائر- ل د/نوبيات براهيم و/السعودي هاجر
³ : مصدر سابق لمؤذن و زملائه، ص 05.

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

← خصائصه: ¹

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

← شروط الاستفادة منه :

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

2-3-1-5- البيع بالإيجار: ²

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

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

ويستهدف هذا النوع من السكن الطبقات المتوسطة الدخل من المواطنين الذين لا يتعدى مستوى دخلهم خمس (05) مرات الأجر الأدنى المضمون وبالتالي يتعلق الأمر بالمواطنين الذين لا يمكنهم الحصول على السكن الاجتماعي المخصص للمعوزين بالدرجة الأولى ولا الترقوي لارتفاع سعره .

← خصوصيات سكن البيع بالإيجار:

- يجب أن تدعم عمليات الترقية العقارية السكن من النوع الجماعي أو النصف جماعي خاصة المناطق الحضرية.
- وتعتبر العمليات الترقية الخاصة بالسكن عمليات تجارية .
- شروط الترشح:
- عدم الاستفادة المتر شح و زوجته من مسكن من الحضيرة العقارية او إعانة مالية .

¹ مصدر سابق لمؤذن و زملائه، ص 06.

² مصدر سابق لمؤذن و زملائه، ص 06.

- عدم امتلاك مسكن خاص.
 - لم يتحصل على سكن في إطار البيع بالإيجار.
 - الإجراءات:
 - يقدم طلب شراء مسكن إلى وكالة تحسين السكن وتطويره .
 - تقديم دفعة مالية تقدر بـ 25% على الأقل من ثمن المسكن .
 - يتم تسديد الباقي على شكل دفعات لا تتعدى 20 سنة.
- 2-4-4-2- السياسة السكنية في الجزائر:¹**

مرت السياسة السكنية في الجزائر بفترات محددة بمختلف مخططات التنمية، و التي جاءت لغرض الوصول إلى أهداف معتبرة و يمكن تلخيصها فيما يلي:

2-4-4-1- المخطط الثلاثي للسكن (1967-1969): و كان يهدف إلى:

- إيجاد حلول سريعة و إسكان أكبر عدد ممكن و كان أولها إتمام المساكن التي كان الفرنسيون قد باسروا بها.
- تسيير التراث العقاري و كانت الخزينة العمومية المصدر الوحيد لتمويل المساكن باستثناء الخاصة منها.

2-4-4-2- المخطط الرباعي الأول للسكن (1970-1973):

و تميزت بتأسيس قواعد الاقتصاد الوطني و ازدياد مداخيل الدولة و خصوصا مع تأميم البترول، حيث أنجزت في هذه الفترة 36400 مسكن من برنامج 47 ألف مسكن و انجاز 48300 مسكن ريفي من أصل 50 ألف مسكن.

2-4-4-3- المخطط الرباعي الثاني للسكن (1974-1978):

مع الزيادة السريعة للسكان أولت الدولة أهمية خاصة لقطاع السكن فلجأت الدولة إلى انتهاج سياسة البناء الجاهز لتوفير عدد كبير من المساكن كما تم اتمام بناءات المرحلة الأولى.

2-4-4-4- المخطط الخماسي الأول للسكن (1980-1984):

في هذه الفترة أصبح التعمير و الإسكان محل اهتمام التنمية المستقبلية للبلاد و منها حددت سياسة الاسكان أهدافها الكبرى و المتمثلة في:

¹: مصدر سابق لمرايس و زملائه، ص 07.08.

- تشجيع المبادرة الفردية لبناء المساكن.
- تنظيم المدن القديمة و توسيعها.
- التحكم في أسعار السكن.
- إنجاز سكنات ملائمة و تطوير شروط الحياة فيها.
- المحافظة على الأراضي الزراعية.
- تسهيل منح رخص البناء.

2-4-5-المخطط الخماسي الثاني للسكن(1985-1989):

تميزت هذه الفترة بتفاقم كبير لأزمة السكن لذا عمدت الدولة إلى اتخاذ الاجراءات اللازمة للتحكم في سياسة السكن و التي جاءت وفق النقاط التالية:

- تكفل الدولة بالمواطنين ذوي الدخل الضعيف.
- مشاركة المواطن في عملية تمويل السكن عن طريق الادخار.
- تشجيع الترقيات العقارية.
- تشجيع عملية بيع السكنات لاسترجاع الأموال المستغلة.

2-4-6-مرحلة ما بين(1990-1999):¹

عرضت فيها عدت اصلاحات مست معظم القطاعات و بالأخص قطاع السكن التي ظهرت فيه أنماط سكنية جديدة منها:

- 1/برامج السكن الاجتماعي الايجاري الصادر في 1998/02/01، أما السكن الترقوي فشهد انتعاشة سنة 1995 لكن سرعان ما تراجعت لحساب السكن التساهمي التي عرفت أعداده تزايدا مستمرا.
- 2/برامج السكنات التطورية ابتداء من 1995 و برامج السكن التساهمي ابتداء من 1998.

2-4-7-المرحلة ما بين(2000-2009):²

تميزت هذه الفترة في قطاع السكن الجانب الكيفي للسكنات بعدما كان الاهتمام بالجانب الكمي، و بالإضافة إلى التحولات السكنية الأخرى و مراسيم تنفيذية جديدة عرفها قطاع السكن و التي مست بعض الأنماط السكنية مثل:

¹ : مصدر سابق لمرايس و زملائه، ص 09.
² مصدر سابق لمرايس و زملائه، ص 09.

- عرفت السكنات التساهمية تعديلات في صيغة تمويلها.
 - ظهور صيغة البيع بالإيجار.
 - السكنات لاجتماعية ذات الطابع الغير قابل للتنازل عن ملكيتها من قبل الدولة، عرفت تغييرا منذ سنة 2003 بصدر المرسوم رقم 03-369 المؤرخ في 07-08-2003 الذي يسمح للدولة بالتنازل عن أملاكها و بالتالي أصبح السكن الاجتماعي قابل للبيع لفائدة المستفيد منه، وذلك وفق شروط محددة.
- 2-5-الدراسات السابقة:** للدراسات السابقة أهمية بالغة في إعطاء نظرة مبدئية صحيحة للباحث، و بالاعتماد عليه يمكن تشخيص عناصر الموضوع المتناول بدقة كبيرة، و من وجهة النظر هذه استندنا في دراستنا على:
- **الدراسة الأولى:** مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في تسيير المدينة تحت عنوان (السكن الاجتماعي الجماعي في المناطق الجافة و شبه جافة)، دراسة تقييمية نقدية لحالة مدينة بوسعادة، من انجاز الطالب فايد البشير، تحت اشراف للدكتور عميش علاوة.
 - **الدراسة الثانية:** مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري تحت عنوان(النمو الحضري و مشكلة السكن و الاسكان)، دراسة ميدانية لمدينة باتنة حي 1020 مسكن، من انجاز الطالبة وناسي سهام، تحت اشراف الدكتور مصطفى عوفي.
 - **الدراسة الثالثة:** مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية تحت عنوان(السكن الاجتماعي التساهمي في مدينة قسنطينة)، دعم للطبقة المتوسطة و تفعيل للترقية العقارية، من انجاز الطالبة لمياء بولجرم تحت اشراف الدكتور محمد الهادي لعروق.

خلاصة الفصل:

شهدت السياسة السكنية في الجزائر ديناميكية واسعة في السنوات الأخيرة مما أدى إلى التعدد في السياسات و تغيير التشريعات العمرانية و تدخل الأفراد و الخواص في مجال السكن لم يحل المشكلة بل وجد اختلال كبير بين الطلب و العرض و فشل هذه السياسات المتبعة راجع لأسباب مختلفة:

- إهمال الدولة في بداية الأمر لقطاع السكن في الوقت الذي كان النمو الديموغرافي يعرف تزايدا مستمرا.
 - نقص الرقابة و المتابعة.
 - نقص التمويل في قطاع السكن.
 - ضعف وسائل الانتاج و نقص الخبرة أدى إلى انتشار البناء الفوضوي و القصديري و ظهرت أحياء المراقد التي تخلوا من جميع الوظائف المكتملة للسكن، كذلك عدم التجانس و التنظيم الذي أدى إلى تشويه مظهر المدن.
- و جاءت السياسة بأنواع كثيرة من البرامج كالسكن الريفي و التطوري و الاجتماعي الايجاري و الترقوي و كذا السكن التساهمي و هو البرنامج الذي سنحاول الامام به من خلال الفصل الموالي.

الفصل الثاني

مقدمة الفصل

- 1- السكن الاجتماعي التساهمي
- 2- المتدخلون في السكن الاجتماعي

التساهمي

- 3- كيفية اعداد مشروع من طرف المرقمي

العقاري

- 4- آلية انجاز مشروع سكن تساهمي

خلاصة الفصل

مقدمة الفصل:

عمدت الدولة الى سياسة تمكن الفئة المتوسطة من امتلاك مسكن، واعتمادا على الاعانات و القروض العقارية المقدمة من طرفها، و ذلك لفتح المجال للمبادرة لخاصة و تشجيع الاستثمار و تحقيق المنافسة لتلبية الطلب المتزايد على السكن، و لهذا فالسكن الاجتماعي التساهمي اتى لتحقيق ذلك لأنه يجمع بين المشاركة الخاصة و امتلاك مسكن.

3-1-1- السكن الاجتماعي التساهمي:¹

3-1-1- تعريفه:

هو سكن ترقوي ذو طابع اجتماعي موجه للتملك مدعم بإعانة مالية تمنحها الدولة للفئة المتوسطة التي لا يمكنها الحصول على ملكية مسكن دون مساعدة: تتراوح مساحته السكنية بين 50 الى 100م اي بمعدل 70م، يتألف من غرفتين فاكثر كلفته لا تتجاوز اربع مرات اعانة الدولة.

3-1-2- خصائصه:²

- يمكن انجازه في اطار برنامج مسكن جماعي، نصف جماعي او فردي على الا يتجاوز قيمة المسكن 200.000.000 دج .
- يوجه للفئة المتوسطة الدخل و التي يمكنها المساهمة في تمويل مسكن مع الاستفادة من إعانة مالية حسب الدخل تتراوح بين 400.000 دج إلى 700.000 دج .
- يحدد البرنامج الجماعي و النصف جماعي بنصف أي 50% على شكل شقق بثلاث غرف و النصف الآخر بأربعة غرف تحدد المساحة المسكونة بحوالي 70م².
- الآجال المحددة ب: 12 شهرا لإنهاء المشروع.

¹: مصدر سابق لمؤذن و زملائه، ص 05

²: مصدر سابق لمؤذن و زملائه، ص 05

3-1-4- شروط الاستفادة منه:³¹

يجب أن تتوفر في المستفيد عدة شروط و هي:

- عدم ملكية بناء مخصص للسكن.
- عدم استفادة المترشح و زوجته من مسكن من الحظيرة العقارية العامة أو إعانة مالية موجهة للسكن.
- دخل المستفيد لا يتعدى خمسة أضعاف الدخل الوطني الأدنى المضمون.
- استعداد غير الأجراء لتسديد مستحقاتهم مع عدم إمكانية حصولهم على سكن دون هذه الإعانة، ويتم التأكد من خلال كشوف الضرائب.

3-1-5- أشكاله:

نميز شكلين هامين لهذا البرنامج و هما:

• برنامج السكن المدعم للحصول على الملكية (plaap)*:

وتكون هذه العملية بتوزيع الولاية حصتها من البرنامج الوطني على المؤسسات و الجماعات المحلية و المتعهدين العقاريين، وفقا للقرار الوزاري المشترك لصادر في 15 مارس 1998 و المعدل و التمم بالقرار الوزاري المشترك الصادر في 15 نوفمبر 2000 حيث حددت قيمتها كالتالي:

جدول رقم(01): قيم الإعانة حسب الدخل(للحصول على الملكية)

الفئة	الدخل(دج)	قيمة الإعانة(دج)
الأولى	أقل من 2.5 (د.و.أ.م)	400.000
الثانية	2.5(د.و.أ.م)<الدخل>4(د.و.أ.م)	350.000
الثالثة	4(د.و.أ.م)<الدخل>5(د.و.أ.م)	300.000

المصدر: القرار الوزاري المشترك الصادر في 15 نوفمبر 2000م.

¹: مصدر سابق لمؤذن و زملائه، ص 06

*PLAAP-programme de logement aidée en accession à la propriété

• برنامج السكن الاجتماعي بمبادرة المرقى العقاري (LSP-PROMOTEUR)**:

تعتبر هذه الصيغة كتشجيع للترقية العقارية، و هي الصيغة النهائية للسكن الاجتماعي التساهمي، ظهرت بمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09 أفريل 2001 م، و المرقى العقاري هو الذي ينجز هذا البرنامج لصالح زبائنه و يتم توزيعها كما في الجدول التالي:

جدول رقم(02): قيم الإعانة حسب الدخل(بمبادرة المرقى العقاري):

الفئة	الدخل(دج)	قيمة الإعانة(دج)
الأولى	الدخل >2.5(د.و.ا.م)	500.000
الثانية	2.5(د.و.ا.م)<الدخل<4(د.و.ا.م)	450.000
الثالثة	4(د.و.ا.م)<الدخل>5(د.و.ا.م)	400.000

المصدر: القرار الوزاري المشترك الصادر في 2002/04/09.

3-2-المتدخلون في السكن الاجتماعي التساهمي:

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

3-2-1-التخطيط:

3-2-1-1-مديرية التعمير و البناء:⁶¹

هيئة مهمتها الإشراف على عمليات التعمير و البناء، وفقا للقانون الوزاري المؤرخ في 14/07/1980، المحدد لنوعية التنظيم و الصلاحيات لإدارة التعمير و البناء و السكن على مستوى الولاية، و دورها في مجال السكن الاجتماعي التساهمي كما يلي:

- إنجاز الدراسات و المخططات، المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و مخطط شغل الأرض.
- إنجاز الشهادات المختلفة(شهادة التعمير و رخص البناء).
- استقبال طلبات المرقين لإنجاز المشروع و توضيح الإجراءات.
- مراقبة حالة تقدم أشغال المشاريع، كما تقدم تقارير الصندوق الوطني للسكن.

**LSP-promoteur- logement sociaux participatifs par des promoteurs

¹: مصدر سابق لمرايس و زملائه، ص 17

3-2-2-3- اللجنة التقنية الولائية** (CTW):¹²¹

انشأت بمقتضى القرار الوزاري المشترك رقم 02 المؤرخ في 07/04/2002م، المحدد لشروط التنازل عن العقارات المبنية أو الغير مبنية التابعة لأملاك الدولة والمخصصة لإنجاز عمليات التعمير و البناء و لها سبعة أعضاء

و هم:

- الأمين العام للولاية كرئيس.
- مدير املاك الدولة.
- مدير السكن و لتجهيزات العمومية.
- المكلف بالتعمير و البناء.
- المكلف بالتهيئة العمرانية و التخطيط.
- ممثل المصالح الفلاحية.
- المكلف بالتنظيم و الشؤون العامة كأعضاء.

مهامها:

- ضمان الإشهار للأراضي التابعة لأملاك الدولة المخصصة للترقية العقارية.
- البحث في الطلبات المقدمة و ذلك بعد:
- لإبداء رأيها بشأن نوع المشاريع المقمة و مدى ملائمتها للمصلحة العامة .
- فحص مدى مطابقة المواقع التي يتم شراؤها مع أدوات التعمير .

3-2-3- جهاز التمويل:

3-2-3-1- الصندوق الوطني للسكن (CNL):¹⁴²*

مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، تحت وصاية وزارة السكن والتعمير، انشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12/05/1991 و تتجلى أهدافه الرئيسية في:

**CTW-comité technique de wilaya

¹: مصدر سابق لمرايس و زملائه، ص 20

*CNL : caisse national du logement

²: نفس المصدر، ص 15

- تطبيق سياسة المساعدة المالية للدولة فيما يخص السكن الموجه للعائلة ذات الدخل الضعيف.
- المساهمة في تحضير كل الدراسات لتخفيضات الابحاث التي تهدف لتحسين دور السلطات العمومية اتجاه السكن خاصة ذو الطابع الاجتماعي منه.

أما أهدافه الخاصة فهي:

- تحديد مبلغ الدعم الاجتماعي لكل مشروع و طلب تحويله و تحريره من وزارة السكن .
- مراجعة و مراقبة ملفات المستفيدين على المستوى الوطني للتأكد من عدم استفادتهم من سكن اجتماعي اجباري أو دعم من الدولة في إطار السكن.
- تحديد مبلغ الدعم الاجتماعي لكل مشروع و طلب تحويله و تحريره من وزارة السكن.

3-2-3-2-المستفيد:¹⁵¹

تطبيق لكلمة (تساهمي) فإن طالب السكن يساهم في تحويل مسكنه مكملا في ذلك بإعانة الدولة المقدمة له و بأخذ مصدر هذا التمويل أشكال عديدة، إما من مدخراته أو عن طريق المساعدات البنكية على شرط أن تكون مساهمته الشخصية لا تقل عن 20% من قيمة المسكن المراد شراؤه، يتم دفع مساهمته على شكل أقسط أو دفعة واحدة حسب ما يتفق عليه مع المرقي العقاري.

3-2-3-3-البنوك: و يتمثل دورها في:¹⁶²

- منح قروض طويلة الأجل للمستفيد لاستكمال ثمن مسكنه و تمويل انجازه.
- تحويل القروض و الإعانات المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن للمستفيد و للمرقي العقاري لأنه لا يمكن له الاستفادة منها مباشرة.

● البنوك المتدخلة:

نجد ان هناك بنوك متعددة و لها شراكة مع الدولة في إطار هذا النوع من السكن و هي:

- الصندوق الوطني للتوفير ة الاحتياط (CNEP)*.

¹: مصدر سابق لمرايس و زملائه، ص 21.

²: نفس المصدر، ص 21

*CNEP :caissenational d'épargne et prévoyance

**CPA :crédit populaire algérien.

***BDL : banque de développement local.

- القرض الشعبي الجزائري (CPA)**.
- البنك الوطني الجزائري (BNA)***.
- بنك التنمية المحلية (BDL)****.

● شروط الاستفادة من قرض عقاري: 181

يشترط في القرض ما يلي:

- المساهمة الشخصية.
- إثبات دخل كافي للمستفيد.
- امتلاك عقد بيع أو وعد بالبيع للمسكن.
- إمكانية الاستفادة من مساعدات المالية التي يقدمها الصندوق الوطني للسكن.

لتنشيط القرض العقاري اتخذت الدولة إجراءات لدفع مؤسساتها البنكية إلى تطوير هذا النشاط و وضع حد لاحتكارها من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، كما تأسست مجموعة من الهيئات المالية سنة 1992 التي تعمل على ضمان مصادر تمويل منتظمة للبنوك عن طريق شركة إعادة التمويل الرهني* (SRH) لإعادة تمويل القروض السكنية الممنوحة بنسبة 100% و شركة ضمانات القرض العقاري** (SECI) لحمايتها من عدم تسديد القروض.

● منح القرض العقاري: يتم تحديده بـ:

- قيمة القرض قد تصل قيمته إلى 80% من قيمة السكن حسب قدرة المقترض من تسديد الأقساط الشهرية .
- مدته تحدد حسب عمر المقترض، و قدرته على تسديد الأقساط قد تصل إلى 25 سنة .
- نسبة الفائدة تتغير بين 8% و 11% قبل أن تدعم من طرف الدولة و تصل إلى 01% .
- الرهن العقاري يعد المسكن محل الإنجاز رهنا لدى البنك بموجب عقد السكن أو وعد بالبيع .

****BNA :banquenational d'Algérie

¹:مصدر سابق لمرايس و زملائه، ص 22

*SRH :société refinancement hypotcaire.

**SECI :société de garantie du crédit immobilier.

***FNPOS :fonds national de péréquation des œuvres sociales.

• الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية*** (FNPOS): هو مؤسسة عمومية ذات طابع

صناعي و تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي¹، انشأت بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم

16/83 المؤرخ في 1983/07/02 لكن لم تجسد في الواقع حتى صدور المرسوم التنفيذي رقم 96-75

صادر في 1996/11/03 المتعلق بكيفية تنظيمه و تسييره و تتمثل مهامه² في:

- التأكد من الإنجاز الفعلي للمشاريع التي يساهم الصندوق في تمويلها ضمن هذا الإطار .
- المساهمة في تمويل المشاريع التي تقوم بها الهيئات و المؤسسات المكلفة بالخدمات الاجتماعية في مجال ترقية السكن العقاري لصالح العمال الأجراء .
- العمل على ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء و إرساء مبدأ التضامن بين العمال في جميع قطاعات النشاط.

و دعما للفتة المتوسطة يعمل الصندوق على منح قروض دون فائدة أو إعانة مالية تبلغ 250.000 دج .

وذلك لمن تتوفر فيه الشروط التالية:

- أن يكون أجيورا او مؤمنا، سواء كان عاملا أو متقاعدا .
- لم يستفيد من مسكن اجتماعي .
- لا يملك مسكنا أو أرضا للبناء .
- يمكنه المشاركة بمساهمة شخصية .
- إمكانية التسديد بنسبة 30% من الأجر في حالة الاقتراض .

3-2-3-4-المرقون العموميون للسكن:

• ديوان الترقية و التسيير العقاري* (OPGI):²¹³

هي مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي و اجتماعي، تحولت إلى مؤسسة عمومية ذات طابع إداري لها شخصية

معنوية و استقلالية مالية سنة 1976، تعمل على تحقيق البرامج الوطنية للسكن الموجه لذوي الدخل الضعيف،

¹-المادة 02 من المرسوم التنفيذي 90/98 الصادر في 1998/02/25 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 95/96 الصادر في 1996/10/05، ص 17

²- المادة 05 من المرسوم التنفيذي 75/96 الصادر في 1996/02/03 المتعلق بكيفية تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، ص08.

*OPGI :office de promotion et de gestion immobilier

**EPLF :Enterprise promotionnel du logement familiale

³: مصدر سابق لمرايس و زملائه، ص 22

ثم تحولت إلى مؤسسة وطنية ذات طابع تجاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12/05/1991م ليتسع دورها إلى ممارسة نشاط الترقية العقارية بإنجاز و بيع مساكن ترقية باعتبارها تاجرا في علاقتها مع الآخرين طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 93-08 المعدل و المتمم للمرسوم السابق الذي يحدد كيفية تنظيمه و عمله .

● مؤسسة ترقية للسكن العائلي** (EPLF) :

هي مؤسسة موجهة لإنجاز مساكن راقية، وصل عددها إلى 22 مؤسسة سنة 1987 موزعة عبر مختلف ولايات الوطن، منها 12 بدأت بإنجاز العديد من المساكن و استفادت من تمويل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط.

● الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط:²²¹

تأسس سنة 1992م و بدأ عمله في 1993م بإنجاز سكنات ترقية عمومية، كلف بإنجاز و تسيير المشاريع الخاصة بالصندوق، مهمته لتعامل مع المؤسسات الخاصة بالبناء و المقاولات كما يشرف على الإنجازات بدءا من عمليات التهيئة وصولا للشبكات .

3-2-3-5-المرقون الخواص:²³²

بدأ ظهور القطاع الخاص كفاعل مهم في إنجاز السكن بصدور قانون التوجيه العقاري و قانون الترقية العقارية، و ينقسم المرقون الخواص إلى:

– مرقى عقاري كشخص طبيعي .

– مؤسسات الترقية العقارية كشخص معنوي .

3-3-كيفية إعداد مشروع من طرف المرقى العقاري:

سواء كان عموميا أو خاصا.

3-3-1-تقويم المشروع:²⁴³

عنصر مهم أن يعمل عليه المرقى بجدية حيث يحدد فيه:

¹: مصدر سابق لمرابيس و زملائه، ص 23

²، نفس المصدر، ص 23

³، نفس المصدر، ص 23

- كلفة المشروع الإجمالية .
- سعر المتر مربع للمسكن، و ثمن المسكن و نوعه .
- التركيب المالي للمشروع .

3-3-2- شراء الأرضية:²⁵¹

تكون قابلة للتعديل تخضع لمخططات * (PDAU) و ** (POS) يتم شراؤها من الدولة (مديرية املاك الدولة) أو البلدية للاستفادة من التخفيضات في السعر، كما يمكن اقتناؤها من الخواص دون الاستفادة من التخفيض .

3-3-3- الدراسات المعمارية و التقنية:

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

3-3-4- الحصول على الرخص و الشهادات الإدارية:

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

3-3-5- القيام بحملة إعلامية:

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

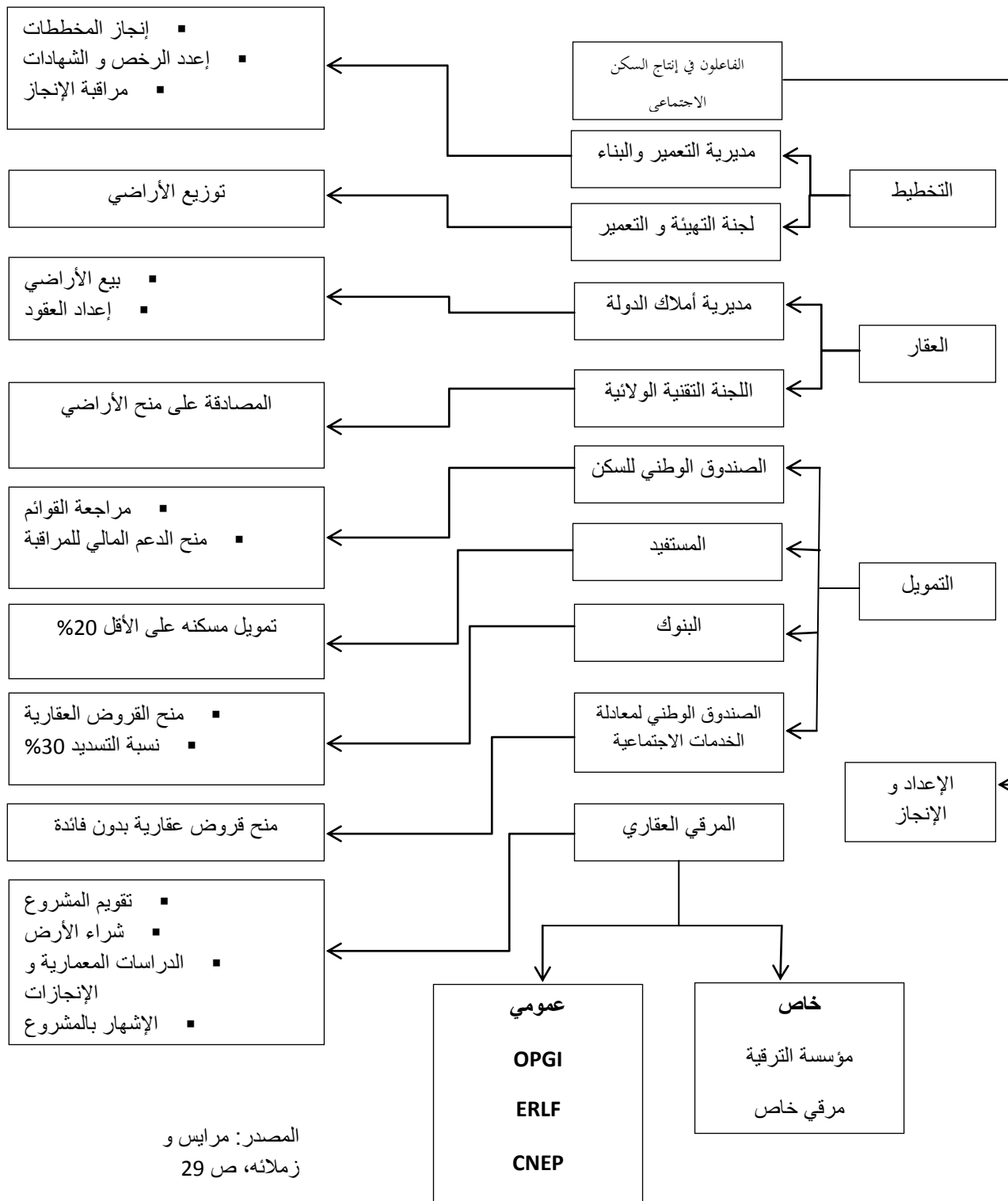
¹: مصدر سابق لمرايس و زملائه، ص 23

*PDAU :plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

**POS :Plan d'occupation du sol.

3-3-6- الإنجاز:

شكل رقم(01) : المتدخلون في إنجاز السكن التساهمي و أهم تدخلاتهم.



3-4-4-آلية انجاز مشروع سكن اجتماعي تساهمي:

تختلف الإجراءات المتبعة لإنجاز مشروع للسكن الاجتماعي التساهمي من شكل لآخر:

3-4-1-برنامج السكن المدعم للحصول على الملكية (PLAAP):

- **التبليغ بحصة الولاية:** بعد وضع برنامج للدعم على المستوى الوطني، و تحديد نصيب كل ولاية حسب احتياجاتها من طرف وزارة السكن و العمران، يتم تبليغ كل ولاية معنية و الصندوق الوطني للسكن بحصتها .
- **طرق توزيع و توطين البرامج:** توزع الولاية حصتها أو جزء منها على بلديتها عن طريق اللجنة الولائية التي تعمل على توزيع البرامج السكنية و المساعدات العمومية الخاصة بالسكن طبقا للقرار الوزاري رقم 38 المؤرخ في 1998/09/21م، في حين تعمل لجنة البلدية على توطين هذه المشاريع داخل ترابها وفقا للقرار الوزاري رقم 39 المؤرخ في 1998/09/21م، و يمكن للولاية تخصيص حصة من الدعم لصالح المؤسسات و الهيئات و المتعهدين بالترقية.
- **اتفاقية الحصول على برنامج الدعم:** بعد اتفاق الولاية (ممثلة بمديرية السكن و التجهيزات العمومية DLEP) مع البلدية على أرضية المشروع، مستوى المساعدة، حجم المشروع... الخ، تبرم اتفاقية للحصول على برنامج الدعم بين الصندوق الوطني للسكن و الولاية.
- **اختيار المرقى العقاري:** تتكلف مديرية السكن بهذه العملية بالتنسيق مع البلدية بوضع دفتر شروط خاص لكل مشروع تحدد فيه:
 - عناصره(عدد المساكن، المساحة، الكلفة....).
 - خصائص أرضية المشروع (تحديد ملكيتها).

الشروط الواجب توفرها في المرقى العقاري: منها:

- لديه رأس مال خاص به لضمان حسن سير المشروع حتى نهاية الإنجازات.
- لديه خبرة في ميدان الترقية العقارية.
- لديه كفاءة لتسيير المشاريع.
- ليس في حالة افلاس أو تصفية قضائية.

— لم تسجل عليه أحكام قضائية خاصة بمخالفات في نشاطه الترقوي و عمليات الاحتيال.

● طريقة اختيار المرقي العقاري: تتم بأحد لأشكال التالية:

— مناقصة مفتوحة Appel d'offre ouvert.

— مناقصة محدودة Appel d'offre restreint.

— مشاورات محدودة Consultation restreint.

— بالتراضي Gré à gré .

● اختيار المستفيدين:

تعد البلدية قائمة للمرشحين يتجاوز عددهم حجم المشروع بنسبة 25-50%، ثم تقدم للمرقي العقاري لاختيار عدد منهم بعد إجراء مقابلة شخصية مع كل فرد للتعريف بالمشروع و تقييم الإمكانيات المادية للمرشح، و بمجرد الاتفاق على مكونات المشروع و ثمنه الذي لا يتعدى 1.600.000 دج.

— وتحمل المستفيد كل المستحقات من الضرائب و رسوم التوثيق يتم عقد التزام متبادل بينهما .

— يمكن للمرقي العقاري أن يسلم القائمة للصندوق الوطني للسكن للتأكد من عدم استفادتهم من أي

دعم، ثم يعيدها إلى البلدية للتأكد من مطابقة الأسماء مع القائمة الأصلية و المصادقة عليها.

بعد المصادقة تبرم عقود بيع على المخطط مع المستفيدين و اتفاقية تحرير الدعم مع الصندوق الوطني للسكن، تحدد فيه قيمة و طرق دفع هذا الدعم، يمكن ان نسجل في هذه العملية بعض الحالات:

◀ **عدم استكمال القائمة:** حيث يكون عدد المستفيدين أقل من العدد المطلوب لسبب أو لآخر كعدم

مطابقة الشروط أو عدم الاتفاق مع المرقي، فإن البلدية تقدم قائمة إضافية للمرقي العقاري ليقوم

بتصنيفتها حسب المراحل السابقة، و إن لم تكتمل فإما:

— يرخص للمرقي العقاري باختيار مرشحين آخرين يستوفون شروط الدعم.

— تغيير موضوع المشروع أو إيجاد حل آخر او التخلي عن المشروع.

◀ **انسحاب أحد المستفيدين:** يتم تعويضه من قائمة الانتظار باتباع الإجراءات السابقة، و لا تطبق في

حالة الوفاة إلا إذا انسحب من ورثه.

3-4-2- برامج السكن الاجتماعي التساهمي بمبادرة من المرقي العقاري:

- طلب الدعم: بالتقدم إلى مديرية السكن و التجهيزات العمومية بطلب دعم ل:
- اقتناء أرضية المشروع: يتم تحديدها من طرف اللجنة التهيئة و التعمير و تصادق عليها لجنة التقنية الولائية انطلاقا من ملف يبين فيه صاحب المشروع ما يلي:
 - البرنامج، طبيعية البناءات، عمليات التهيئة، المواصفات الرئيسية مساحة القطعة الأرضية اللازمة و موقعها و الاحتياطات التي يقتضيها المشروع (مياه، غاز، كهرباء) و نوع الاتفاقات...الخ.
 - خطة تمويل تبين المساهمة الشخصية، القروض المالية و الدعم المالي.
 - دراسة تمهيدية لتقدير التكاليف، آجال الإنجاز.
- و يتم بعد المصادقة إعداد عقد الملكية الأرض من طرف مديرية أملاك الدولة بعد تحديد ثمنها و تطبيق نسبة التخفيض على السعر كونه مشروع ذو طابع اجتماعي.
- الحصول على الدعم: اعتماد على ملف يضم:
 - موافقة اللجنة التقنية الولائية أو عقد الملكية لأرض المشروع.
 - ملف تقني للمشروع و طريقة تمويله.
 - شهادة التعمير أو رخصة البناء.
 - وثيقة تعاقد إذا كان متعهدا لدى الجماعات المحلية، المؤسسة أو الهيئة التي تثبت ذلك.
- المصادقة على الدعم: تتكفل مديرية السكن بإرسال نسخة من ملف المشروع إلى وزارة السكن و العمران للمصادقة عليه و تبليغ قرار الموافقة للصندوق الوطني للسكن يقوم بإعداد دفتر شروط عام CCG*¹ مع المرقي العقاري يحدد التزامات الطرفين و خصائص المشروع .
- اختيار المستفيدين: نميز حالتين:
 - ◀ حساب زبائنه:
 - يقوم بحملة إشهارية واسعة للمشروع لإعلام المواطنين الراغبين في الحصول على مسكن حسب الشروط، عن طريق جريدتين يوميتين على الأقل.

*CCG :Cahier de condition général d'exécution des projet de lsp initiés par les promotion immobilier.

— تسجيل الرغبين في الاستفادة من المشروع على أن تتوفر فيهم الشروط اللازمة في سجل خاص مختوم من طرف مديرية السكن و ذلك بعد الاتفاق على ثمن المسكن، طريقة الدفع، الموضع، المخططات، آجال الإنجاز، الضمانات المقدمة و غيرها، بحيث تكون هناك شفافية من المرقي مع المرشح، و يوقع معه التزام متبادل بين الطرفين.

— تحويل هذه القائمة إلى لجنة AH DOC وهي لجنة يتم انشاؤها بقرار من الوالي يحدد فيها مهامها، تعمل على مراجعة القائمة المقدمة بعد التأكد من استيفاء الشروط المحددة في القرار الوزاري.

◀ لصالح الجماعات المحلية المؤسسات، الهيئات:

❖ في حالة الجماعات المحلية:

- تنظم عمليات إشهارية لصالح مواطنيها.
- وضع قائمة المترشحين تتم تصفيتهما من طرف المرقي العقاري و تصادق عليها لجنة AH DOC خاصة البلدية يترأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي.

❖ في حالة المؤسسات، الهيئات و التعاضديات:

- جمع طلبات المستخدمين و الموظفين و الأعوان الراغبين في الحصول على مسكن على مستوى المؤسسة أو الهيئة.
- إعداد قائمة ليقوم المرقي بتصفيتهما و عقد التزام مع كل مرشح.
- تصادق عليها لجنة AH DOC المتكونة على مستوى المؤسسة.

في كل الأحوال فإن القائمة المصادق عليها من طرف لجنة AH DOC لا تعني حكم نهائي لقبول أو رفض منع الإعانة للمترشحين.

▪ قرار منح الإعانة:

- تسلم القائمة النهائية بعد المصادقة عليها من طرف الوالي (أو الممثل له) إلى الصندوق الوطني للسكن مرفقة بالملفات الخاصة بالمرشحين، ليقوم بـ:
- مراجعتها في البطاقة الوطنية للسكن.
- تحضير قرار منح الإعانة و تحديد نصيب كل مرشح.
- توجيه طلب لتحرير قروض الدفع من الوزارة.

- إبرام اتفاقية مع المرقي تبين مبلغ الدعم المالي و كفيات الدفع.
- في حالة حدوث أي تغيير في القائمة من طرف المرقي العقاري يجب إبلاغ الصندوق باختيار مرشح أو تعويضه بآخر.
- يبلغ قرار الوزارة على منح الدعم لصاحب المشروع و الانطلاق في الإنجازات في أجل أقصاه 06 أشهر من تاريخ التبليغ إن لم يبدأ بها بعد، و عليه بالاكتتاب لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ²FGCMPI إذا تبني صيغة البيع على المخطط و إبرام عقد بيع مع المستفيد .
- تحرير الإعانة: تحدد العملية حسب طريقة البيع:
- ✓ البيع على المخطط**VSP: يتم تحرير الإعانة لحيازة الملكية حسب حالة تقدم الأشغال التي تثبت بحضور ضبط تقدمه مديرية السكن الولائية المعنية على مراحل كالتالي:

جدول رقم (04): مراحل تحرير الإعانة للمشروع بمبادرة من المرقي العقاري.

متغيرة I أشغال منتهية	متغيرة II نسبة تقدم الأشغال %	نسبة الإعانة المحررة %
الأساسات	10	30
الأعمال الأساسية	60	40
الأعمال الثانوية و الشبكات	20	20
تحويل الملكية للمستفيد	تحويل الملكية للمستفيد	10

المصدر: لصندوق الوطني للسكن.

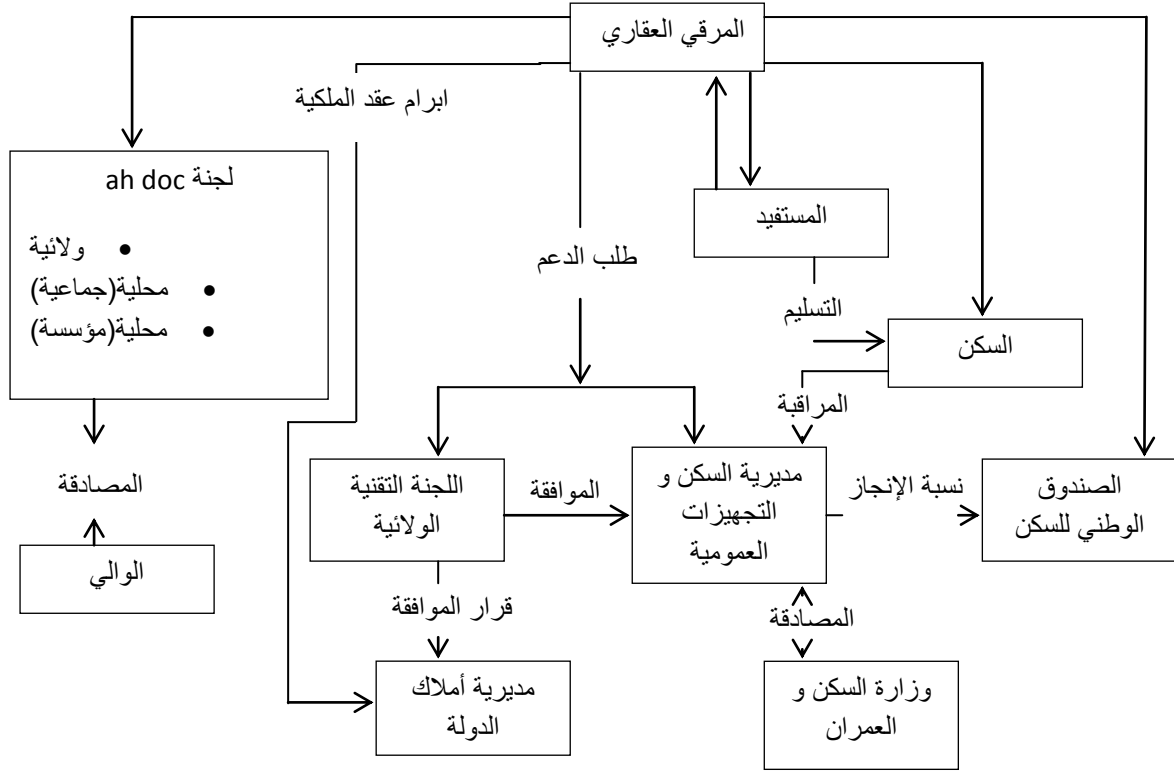
- التسليم: بعد إنهاء الأشغال يتم التنازل عن السكنات للمشتريين و تسليم عقود الملكية و المفاتيح.

يمكن تلخيص العملية في المخطط التالي:

*FGCMPI :Fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilier.

**VSP :Vente sur plan.

شكل رقم (03): مراحل سير مشروع السكن الاجتماعي التساهمي بمبادرة من المرقي العقاري.



المصدر: مصدر سابق لمرايس و زملائه، ص 36

خلاصة الفصل:

من خلال تطرقنا لأهم جوانب السكن الاجتماعي التساهمي، نستطيع القول أنه تجربة فرضتها الظروف بالنسبة للدولة أو المواطنين إثر وجود عجز لدى الصندوق الوطني في التمويل التام للمساكن و لكن رغم كل هذا عرفت التجربة عدة نقائص نلخصها فيما يلي:

أ- ثقل الإجراءات المتبعة:

يتطلب تجسيد مشروع لسكن الاجتماعي التساهمي في برامج الجديدة فترة أطول، وهذا راجع إلى :

- وجود صعوبة في جمع العدد المناسب من المستفيدين.
- تأخذ عملية تصفية القوائم مدة طويلة حتى صدور القرار رغم تقليص عدد الهيئات المشاركة في لجنة (ah.doc).

- ثقل الإجراءات الإدارية للحصول على المصادقة و رخصة البناء.
- صعوبة الاستفادة من قروض عقارية.

ب- قلة خبرة الفاعلين في العملية:

- عدم التحكم في سير العملية.
- عدم كفاءة بعض المتعاملين.

ج- تجاوزات المرقين العقاريين: يشتكي المستفيدون من:

- تجاوز الآجال المحددة للأشغال.
- نقص في الهندسة الداخلية للمسكن.
- التلاعب و التزوير في قوائم المستفيدين.
- ظهور المحاباة في توزيع المساكن.
- عدم حصولها على كل الرخص و الشهادات اللازمة.

د- المشاكل المادية:

- نقص التركيبة المالية للمشروع.

- ارتفاع تكلفة المسكن و ضغط المصاريف الزائدة التي يتحملها المستفيد.
- ارتفاع في نسبة الفائدة الخاصة بالقروض العقارية الممنوحة.
- تناقض في امكانيات الادخار و الاستفادة من قرض عقاري للفئة ضعيفة الدخل.

الفصل الثالث

مقدمة

1- تقديم المدينة

2- الدراسة التحليلية للحي و منطقة

الدراسة

3- الاطار المبني

4- الاطار الغير مبني

خلاصة

مقدمة الفصل:

سنتطرق من خلال هذا الفصل إلى دراسة و تحليل مدينة برج بوعريريج بشكل مختصر، و الوحدة الخامسة من حي أول نوفمبر(الجباس)، والهدف هو إعطاء لمحة شاملة لوضعية الوحدة السكنية و كل مل يتعلق بها، و بعض التغييرات التي حدثت عليها.

4-1-1- تقديم مدينة برج بوعريريج

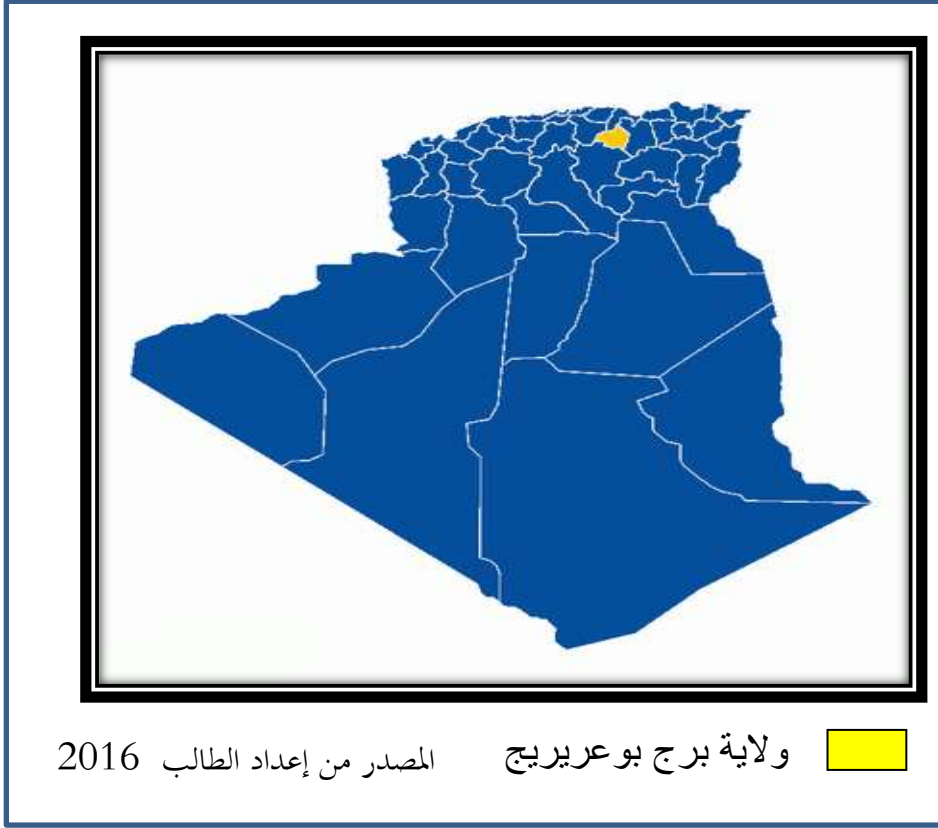
4-1-1- الموقع الجغرافي:

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

4-1-2- الموقع الإداري لولاية برج بوعريريج:

تعتبر ولاية البرج من أهم ولايات الهضاب العليا الشرقية والتي تحتل مكانة إستراتيجية هامة في العلاقات الإقليمية وحتى الوطنية، إذ تمثل همزة وصل بين الشرق والوسط بواسطة الطريق الوطني رقم (05) الذي يبلغ طوله داخل الحدود الإدارية ب 106.5 كم وطريق السكة الحديدية الرابط بين الشرق والغرب وكذا الطريق الوطني رقم (45) الرابط بين الشمال والجنوب. كما تصل الشمال بالطريق الوطني رقم (76) الرابط بين البرج وبجاية، ويحد ولاية برج بوعريريج من الشمال ولاية بجاية ومن الشرق ولاية سطيف ومن الجنوب المسيلة ومن الغرب ولاية البويرة وتتربع على مساحة تقدر ب 3920 كم² حيث تمثل 1/600 من المساحة الإجمالية للوطن.

الخريطة (01): موقع الولاية من الوطن.



3-1-3-الموقع الإداري لمدينة برج بوعريريج:

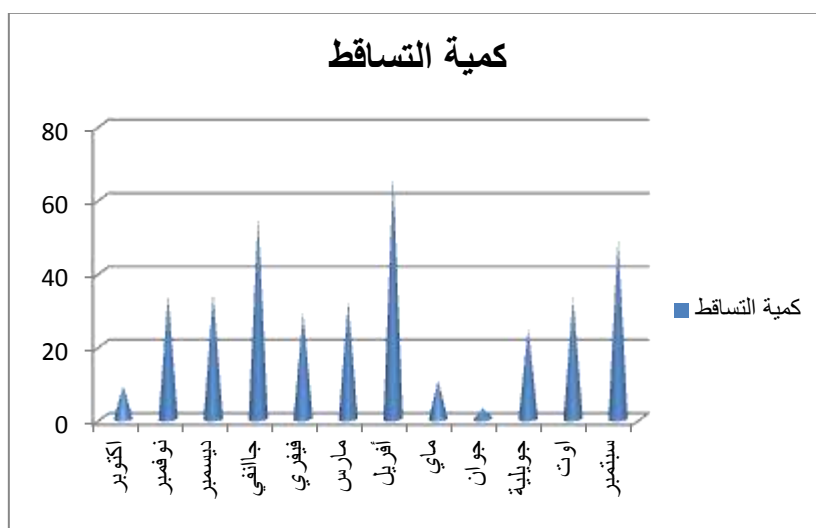
تقع بلدية برج بوعريريج في الجهة الغربية من الهضاب العليا الشرقية بارتفاع متوسط عن سطح البحر يقدر بـ 950 م يحدها من الشمال بلدية مجانة ومن الشرق بلدية سيدي مبارك، من الجنوب بلدية الحمادية، والعناصر ومن الغرب بلدية اليشير ومجانة وتترجع على مساحة تقدر ب: 206,30 كم²

جدول رقم(05):يبين التوزيع الشهري و الفصلي للتساقط ب مم .

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

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية .

الشكل(04):اعمدة بيانية للتوزيع الشهري و الفصلي للتساقط.



المصدر: إعداد الطالب 2016.

من خلال معطيات الجدول و الذي يبين كميات التساقط حسب الأشهر و الفصول أن هناك تباين في تساقط الأمطار من فصل إلى آخر ، حيث نلاحظ أثناء الفترات الممطرة أين تكون كمية الأمطار كثيفة فإنها تعمل على ترسبات مختلف الملوثات المحملة بقنوات الصرف الصحي ، كما أنها تعمل على تنظيف هذه القنوات و بالتالي التقليل من نسبة الانسدادات ، خلافا عن هذا فإن الفترات التي تشهد تساقط كمية الأمطار ضئيلة تعمل على خلق مشاكل على مستوى تصريف مياه قنوات الصرف الصحي خصوصا مع غياب صيانتها.

كذلك لها تأثير على مستوى المناطق الغير مهيأة ، وهذا ما تشهده الطرق الغير معبدة ، والتي تكون محملة بالأتربة مما يؤدي إلى انسداد البالوعات و قنوات الصرف الصحي .

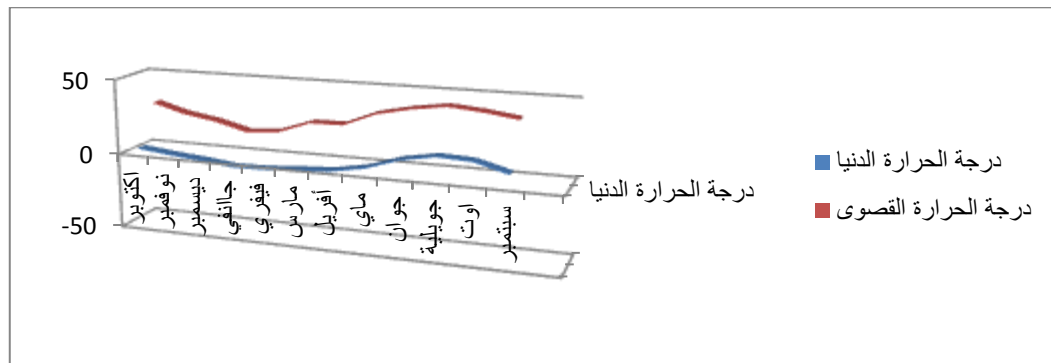
4-2-1-2- الحرارة:

جدول رقم(06): يبين التوزيع الشهري و الفصلي للحرارة.

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

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية.

الشكل(05):منحنى بياني يوضح التوزيع الشهري للحرارة.



المصدر: إعداد الطالب 2016.

من خلال المعطيات المبينة في الجدول أعلاه ، و من خلال المنحنى البياني نلاحظ أن أعلى درجة حرارة مسجلة في شهر جويلية بـ 41.7 درجة مئوية ، وأخفضها مسجلة في شهر جانفي بـ -3.3 درجة مئوية ، وبالتالي

فإن قيمة المدى الحراري مرتفعة جدا ، و بحكم هذا المدى الكبير فهو يؤثر مباشرة على المنشآت العمرانية ويتدخل في نمط التهيئة.

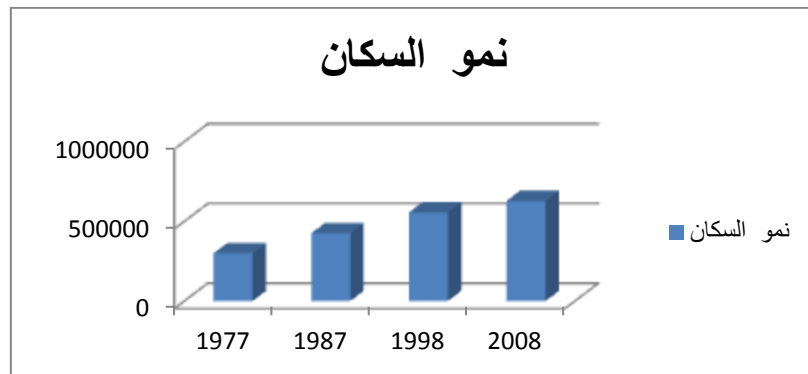
4-3-الدراسة السكانية:

الجدول(07):يمثل النمو السكاني لمدينة برج بوعريريج.

السنة	1977	1987	1998	2008
العدد	299 181	424 722	555 402	628 475

المصدر:المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008

الشكل(05): مخطط اعمدة يوضح نمو السكان في مدينة برج بوعريريج.



المصدر: معالجة الطالب

4-3-2-الكثافة السكانية:

جدول رقم(08): يوضح الكثافة السكانية في المدينة.

عدد السكان(نسمة)	مساحة المدينة(الهكتار)	الكثافة السكانية(ساكن/الهكتار)
167921	1800	93

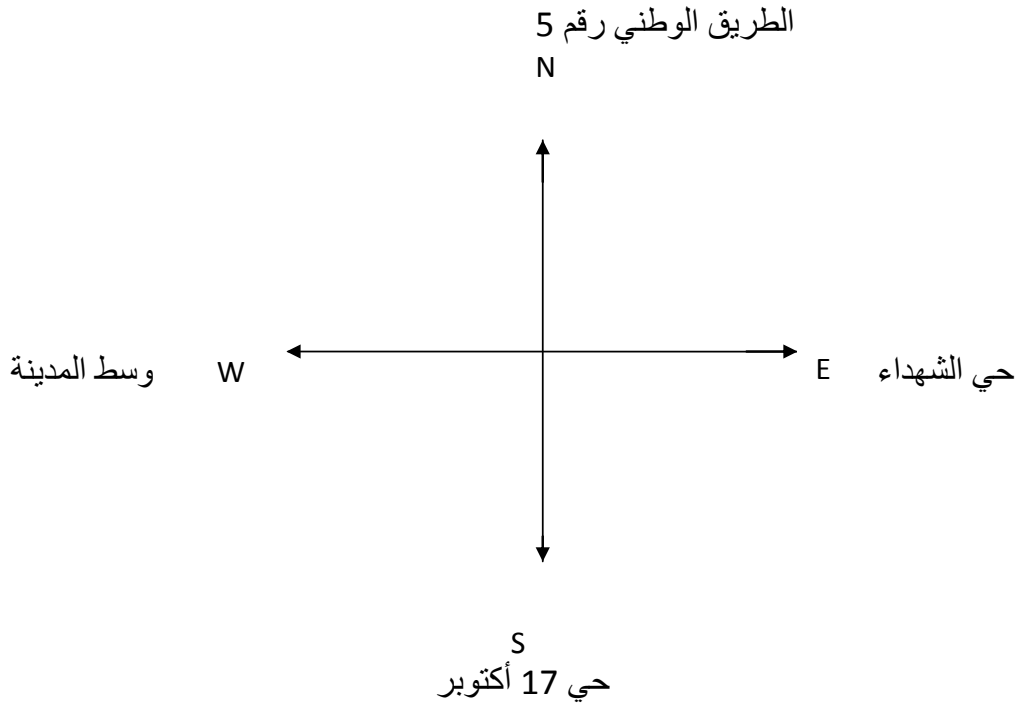
المصدر: من إعداد الطالب 2016.

4-4-4-الدراسة التحليلية للحي و منطقة الدراسة(الوحدة الخامسة)

4-4-4-1-تقديم الحي:

إن محيط دراستنا المتمثل في حي الجباس الذي يحتل موقع استراتيجي هام لكونه يقع وسط مدينة برج بوعريريج. يعتبر حي الجباس من أهم أحياء مدينة برج بوعريريج، وقد أنشأ وفق مراحل، كل مرحلة تميزت بإنشاء منطقة، حيث يعود تاريخ إنشاء أول منطقة إلى سنة 1877م المتمثلة في مصنع الجبس، ليتم بعدها إنشاء حي السوالم الخاص بالسكنات سنة 1914م كمنطقة ثانية، لتأتي بعدها حي 90 مسكن سنة 1976م، ثم السكن التساهمي 1995م كمنطقة أخيرة. تقدر مساحته بـ : 38هكتار.

4-4-4-1-1-حدود الحي:



يحد حي الجباس:

◀ شرقا: حي الشهداء.

◀ جنوبا: حي 17 أكتوبر و وسط المدينة.

◀ غربا: وسط المدينة.

◀ شمالا: الطريق الوطني رقم 05.

4-4-4-2-الموقع الجغرافي للحي بالنسبة للولاية

يقع الحي في الجهة الشرقية بنسبة لمدينة برج بوعريريج .
الصورة(01): صورة جوية لموقع الحي بالنسبة للمدينة.



المصدر: معالجة الطالب 2016.

4-4-4-2-تقديم منطقة الدراسة(الوحدة الخامسة):

هي المناطق السكنية الحديثة في حي الجباس (السكن الاجتماعي التساهمي) عبارة عن عمارات أنشأت سنة 1995م كمنطقة أخيرة تقع المنطقة المدروسة في الجهة الجنوبية لحي 01 نوفمبر (الجباس).

4-4-2-1-الموقع بالنسبة للحي:

الصورة(02): صورة جوية للموقع بالنسبة للحي.



المصدر: معالجة الطالب 2016.

4-4-2-2-البطاقة التقنية للمنطقة المدروسة:

تضم :

- ◀ سكنات جماعية ← 229 مسكن ← ذات ارتفاع ط أ + 4 .
- ◀ سكنات فردية ← 37 مسكن ← ذات ارتفاع ط أ + 1 .
- ◀ تجهيزات حكومية ← دار المالية، الدرك الوطني،.....
- ◀ تتربع على مساحة قدرها 106.960 م² .

كما تتميز المنطقة المدروسة بـ:

- وجود مدرستين ابتدائيتين .
- تجهيزات حكومية .
- فضاء ترفيهي يتوسط العمارات ...
- وجود تأثيث عمراي من مقاعد و سلات مهملات وإنارة
- نفاذية كبيرة في الطرق والمداخل .
- حركة كثيفة ومتنوعة .

4-4-2-3- توزيع مساحات الحي(الاطار المبني/غير المبني):

حيث تتوزع المساحة العقارية للمنطقة المدروسة على الجزء المبني بمساحة قدرها 30 155 م² أي حوالي 28.20 % ، أما الجزء الغير مبني فتقدر بـ: 76 805 بنسبة 71.80 % .

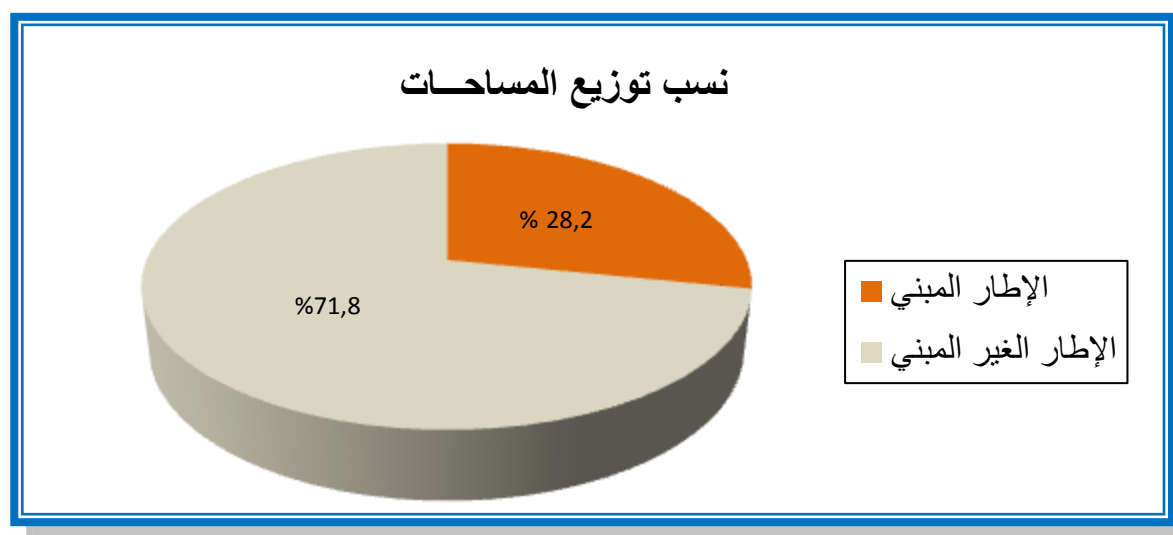
حيث نلخص المساحات الممنوحة لكل جزء منها في الجدول التالي .

جدول (09): توزيع المساحات للمنطقة المدروسة

نوع	مساحة الإطار المبنى	مساحة الإطار الغير مبني	المساحة الكلية
المساحة م2	30 155	76 805	106 960
النسبة %	28.20	71.80	100

المصدر: مخطط شغل الأرض رقم 04.

الشكل (06): توزيع المساحات للمنطقة المدروسة.



المصدر: معالجة الطالب 2016.

4-4-2-3-1-الإطار المبنى:

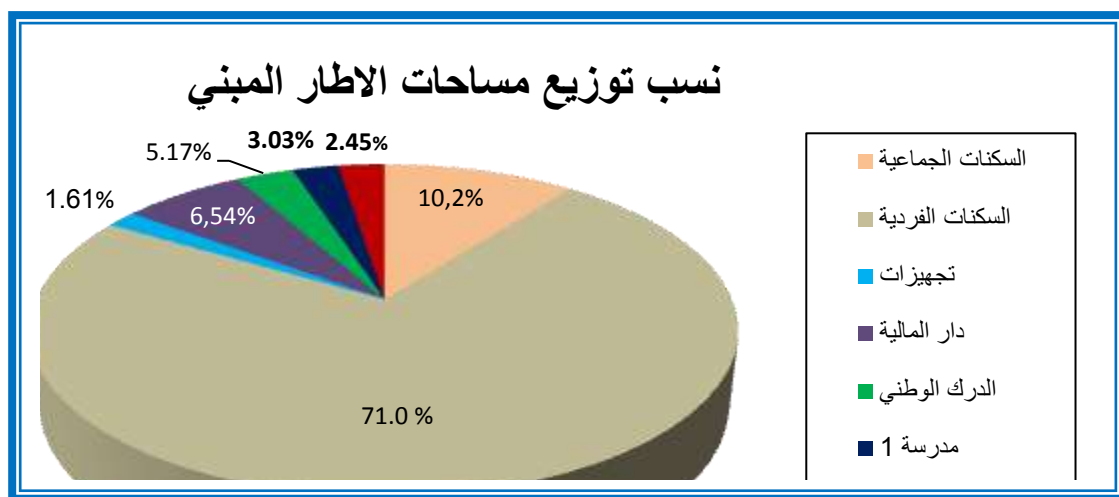
يتمثل المجال المبني في المنطقة المدروسة على السكنات الخاصة بالسكان بالإضافة إلى السكنات الخاصة بموظفي الدرك الوطني، دار المالية، بدون غط النظر عن التجهيزات الحكومية.

جدول (10): توزيع المساحات للمنطقة المدروسة:

النوع	السكنات الجماعية	السكنات الفردية	الدرك الوطني	دار المالية	مدرسة 1	مدرسة 2	تجهيزات
المساحة م2	3076	21 408	1 562	1 975	915	739	480
النسبة %	10.20	71.00	5.17	6.54	3.03	2.45	1.61

المصدر: مخطط شغل الأرض رقم 04.

الشكل (07): دائرة نسبية لتوزيع مساحات الإطار المبنى.



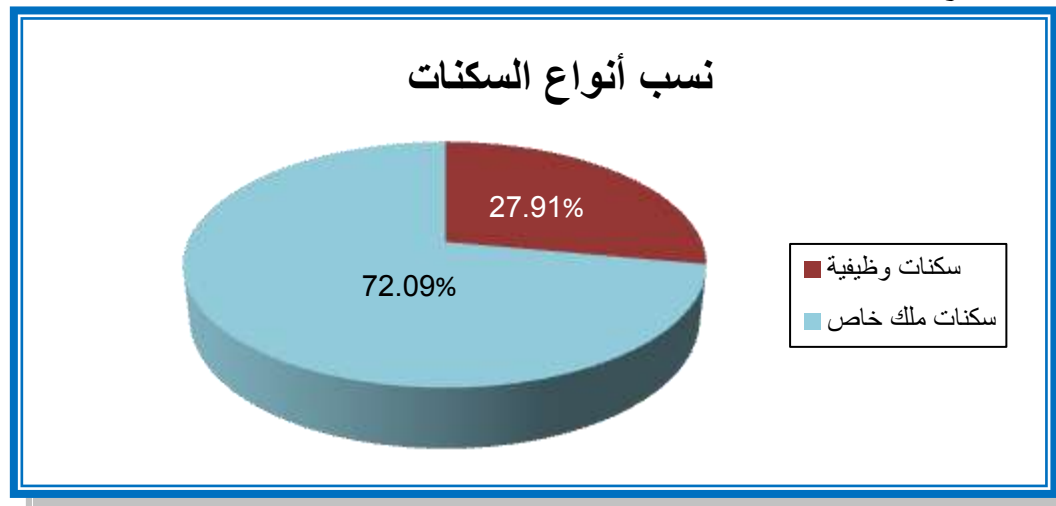
المصدر: معالجة الطالب

من خلال معاينة الإطار المبني لمختلف الجهات وجدنا عدة مساكن ذات طابع وظيفي خاصة بالتجهيزات الحكومية (الدرك الوطني، دار المالية)، بينما الأخرى ذات طابع سكني (ملك خاص)
كما يبينه الجدول التالي:
الجدول(11): أنواع السكنات.

النوع	سكنات وظيفية	سكنات ملك خاص
العدد	103	266
المساحة	1800	24484
النسبة	27.91	72.09

المصدر: مخطط شغل الأرض رقم 04.

الشكل(08): دائرة نسبية لأنواع السكنات.



المصدر: معالجة الطالب 2016.

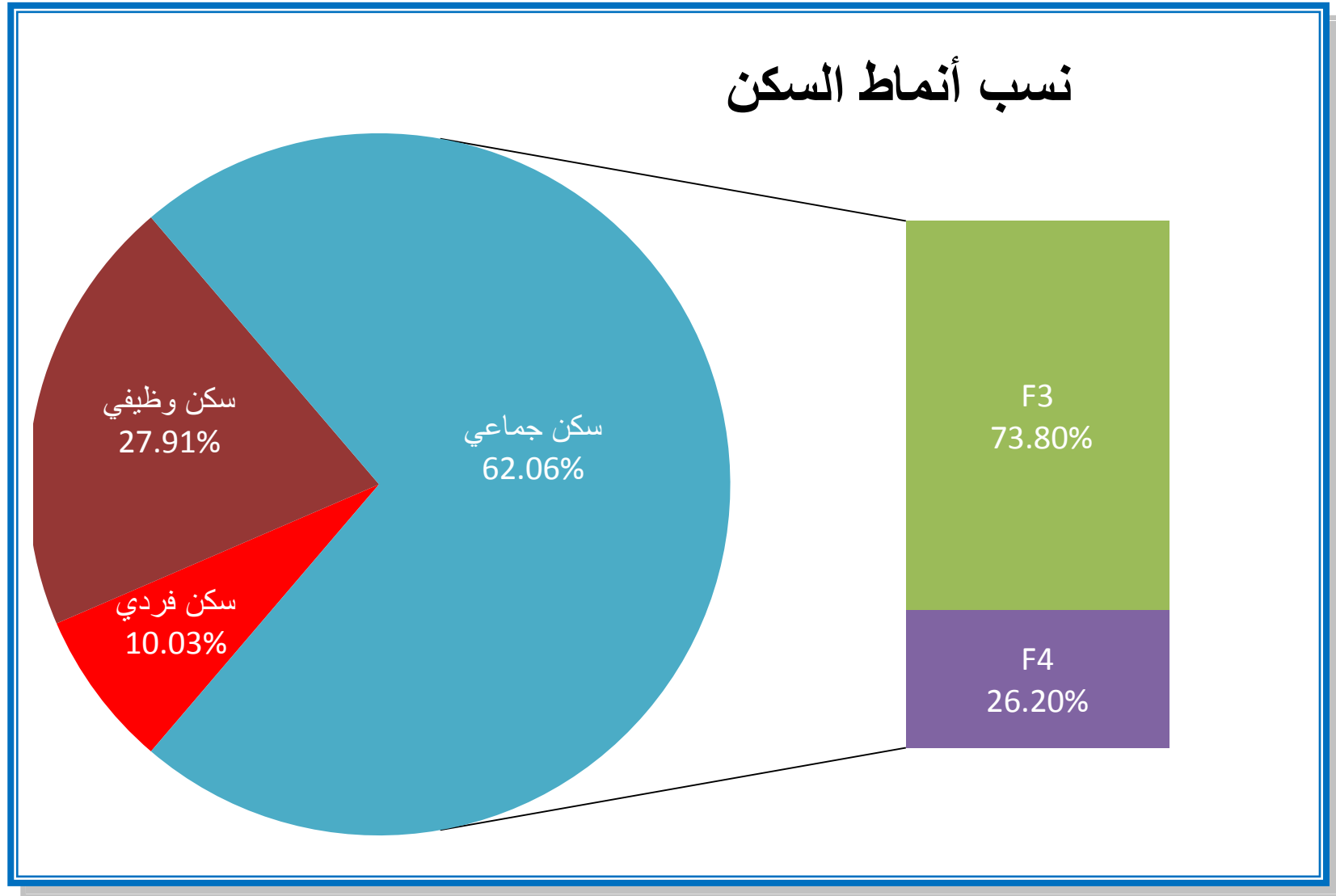
■ السكن:

يقدر عدد السكنات بالمنطقة المدروسة ب: **229 مسكن جماعي** و يتضمن نوعين من الشقق **F3** و **F4** بالإضافة إلى السكن الفردي والذي يقدر ب: **37 مسكن** التي تندرج فيها محلات تجارية .
الجدول(12): انماط السكنات.

النمط	السكن الجماعي		السكن الوظيفي		
	F4	F3	السكن الفردي	الدرك	دار المالية المدرسة 2
العدد	60	169	37	90	4
	229		103		9
النسبة	26.20	73.80	10.03	27.91	
	62.06				

المصدر: مخطط شغل الأرض رقم 04.

الشكل (09): دائرة نسبية لأنماط السكن.



المصدر: معالجة الطالب 2016.

■ التجهيزات:

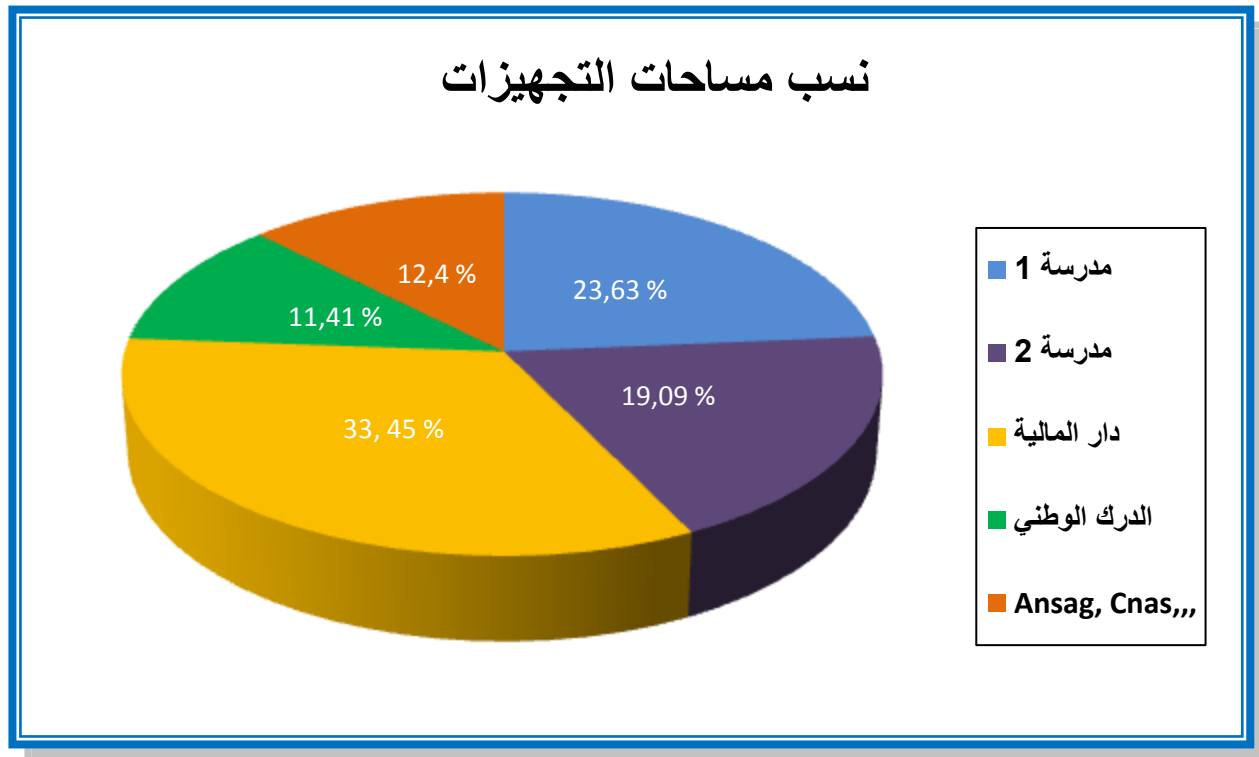
تكتسب التجهيزات أهمية كبيرة، فهي كلما تنوعت وكثرت أعطت للحي (المنطقة بصفة خاصة) من جانب التأثير والتأثر على الحي والمحيط المجاور .

الجدول (12): التجهيزات و أنواعها.

أنواع الخدمات	المساحة (م ²)	النسبة (%)	مجال الخدمة
مدرسة 1	915	23.63	حي 1 نوفمبر 54
مدرسة 2	739	19.09	
دار المالية	1295	33.45	ولاية برج بوعريريج
الدرك الوطني	442	11.41	ولاية برج بوعريريج
Ansag, cnas, can, caat	480	12.40	المدينة
المجموع	3871	100	

المصدر: من اعداد الطالب 2016.

الشكل (10): دائرة نسبية للتجهيزات.



المصدر: معالجة الطالب 2016.

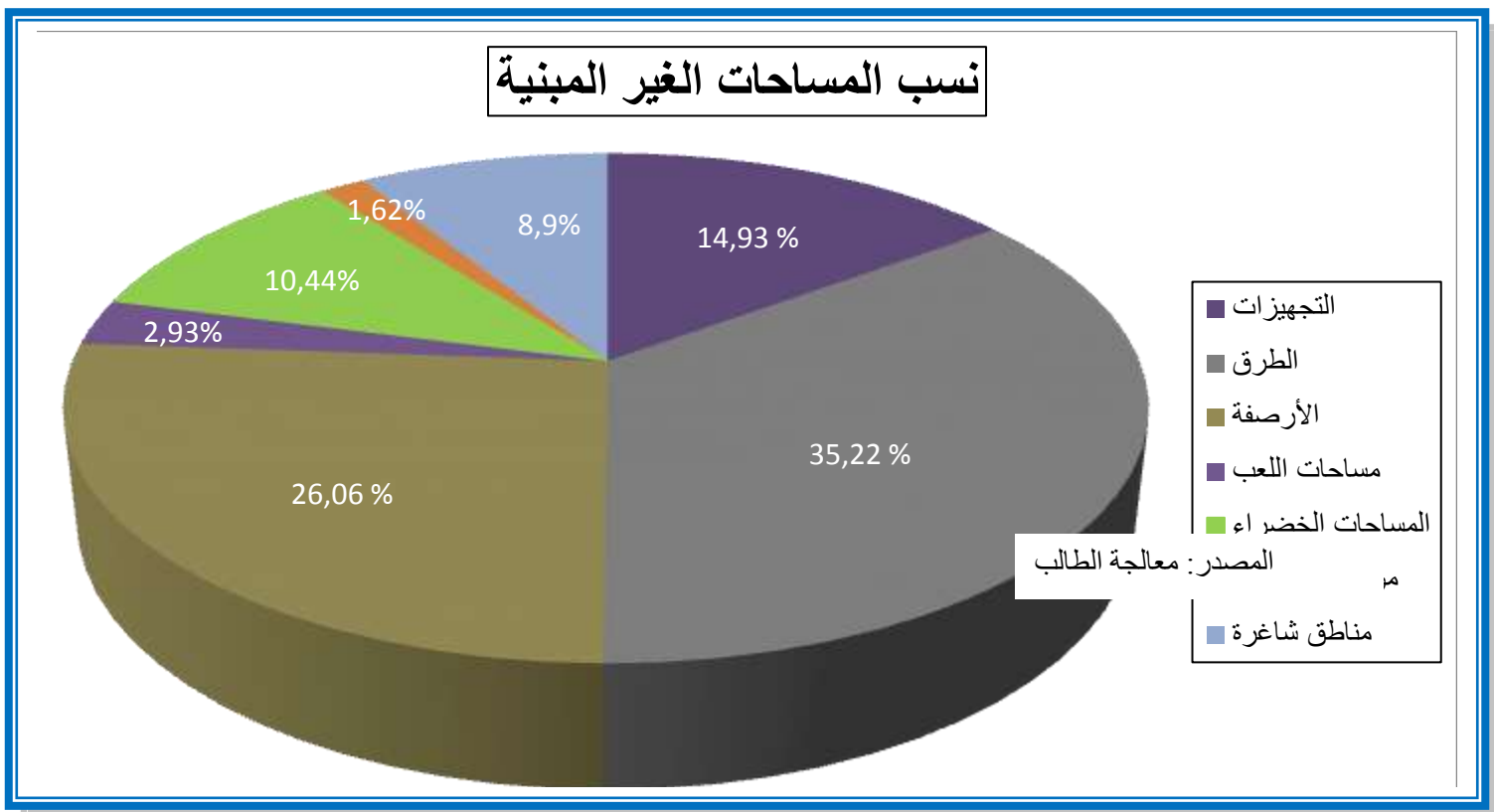
4-4-2-3-2-الإطار الغير مبني:

المساحة الكبيرة في المنطقة المدروسة سمح بتواجد مساحات خارجية تم استغلالها في توفير مختلف التهيئات الضرورية التي بقدر ب: 76805 م² بنسبة 71.80 % ، والمتمثلة في المساحات الخضراء و الطرقات والمواقف والأرصفة والجانب العمراني عموماً. الجدول (13): المساحات الغير مبنية.

النوع	التجهيزات	الطرقات	الأرصفة	مساحات الأطفال	المساحات الخضراء	المواقف	مناطق شاغرة
المساحة م ²	11	27	200.15	2 254	8018.44	1 245.5	6 820
النسبة %	14.93	35.22	26.06	2.93	10.44	1.62	08.90

المصدر: مخطط شغل الأرض رقم 04.

الشكل (11): دائرة نسبية لتوزيع المساحات الغير مبنية.



■ الطرق:

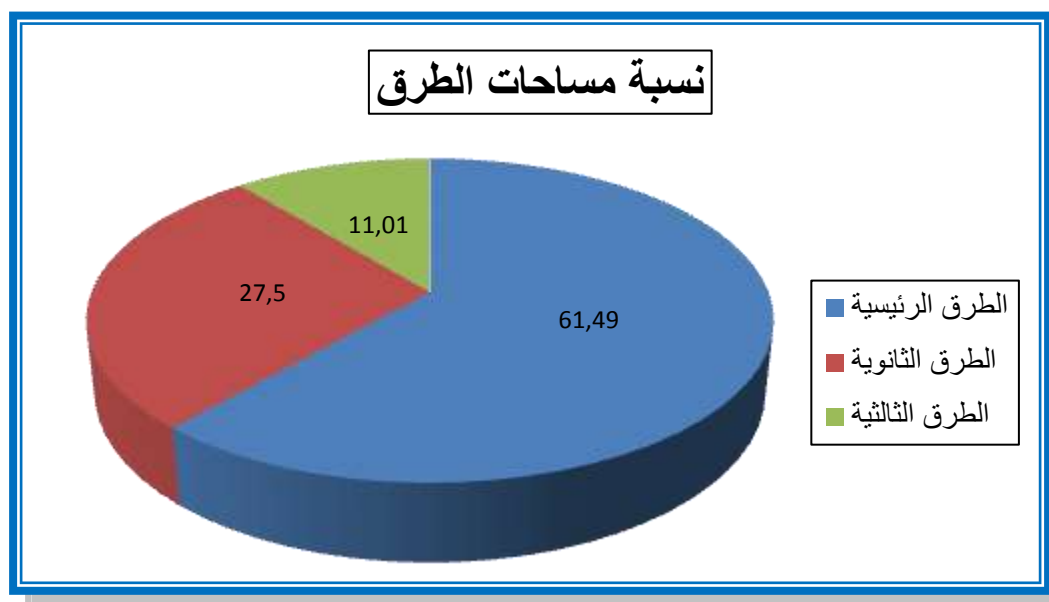
يتميز الحي بتنوع طرقته حيث نجد فيه مايلي:

الجدول(14): أنواع الطرق و مساحاتها.

النوع	الطرق الرئيسية	الطرق الثانوية	الطرق الثالثية
المساحة (م ²)	16 630	7 442	2 984
المجموع	27 056		
النسبة(%)	61.49	27.50	11.01

المصدر: مخطط شغل الأرض رقم 04.

الشكل(12): دائرة نسبية لأنواع الطرق و مساحاتها.



المصدر: معالجة الطالب 2016.

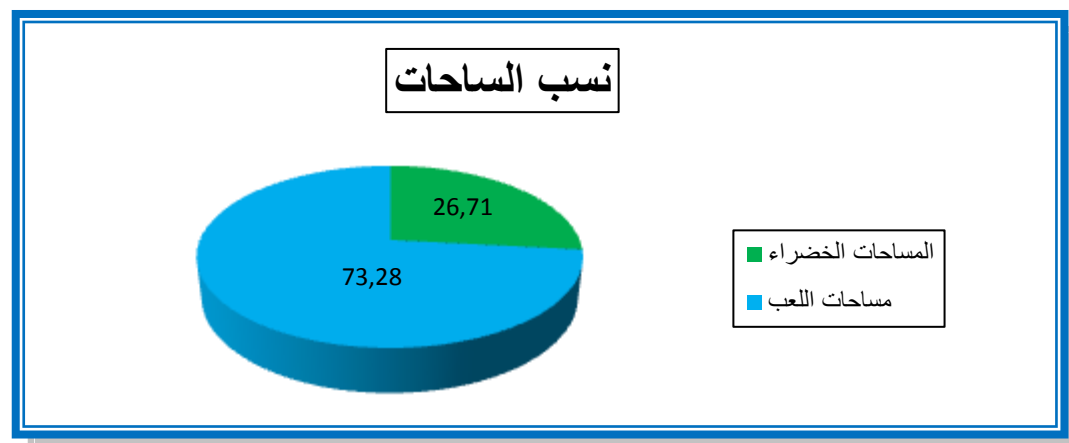
■ مساحات اللعب و المساحات الخضراء:

الجدول(15): مساحة اللعب و المساحات الخضراء.

الساحات	مساحة لعب الأطفال	المساحات الخضراء
المساحة (م ²)	818.44	2 245
النسبة(%)	26.71	73.28

المصدر: مخطط شغل الأرض رقم 04.

الشكل(13): نسب مساحات اللعب و المساحات الخضراء.



المصدر: معالجة الطالب 2016.

4-4-2-4-4- معطيات خاصة بالسكان

■ عدد السكان:

يقدر عدد سكان الولاية حسب إحصائيات 2010 ب: **650 526 نسمة** بينما قدر عدد سكان مدينة البرج ب: **174 253** بنسبة تقدر ب: **26.79%** مقارنة بعدد سكان الولاية.

حيث قدرت الكثافة السكانية ب: **2 149 ن/ كم²** بينما قدر عدد سكان حي أول نوفمبر ب: **14 212 نسمة** بكثافة تقدر ب: **374 ن/ هكتار**.

بينما قدر عدد سكان المنطقة -5- ب: **1 638** بكثافة سكانية تقدر ب: **157.43 ن/هكتار**.

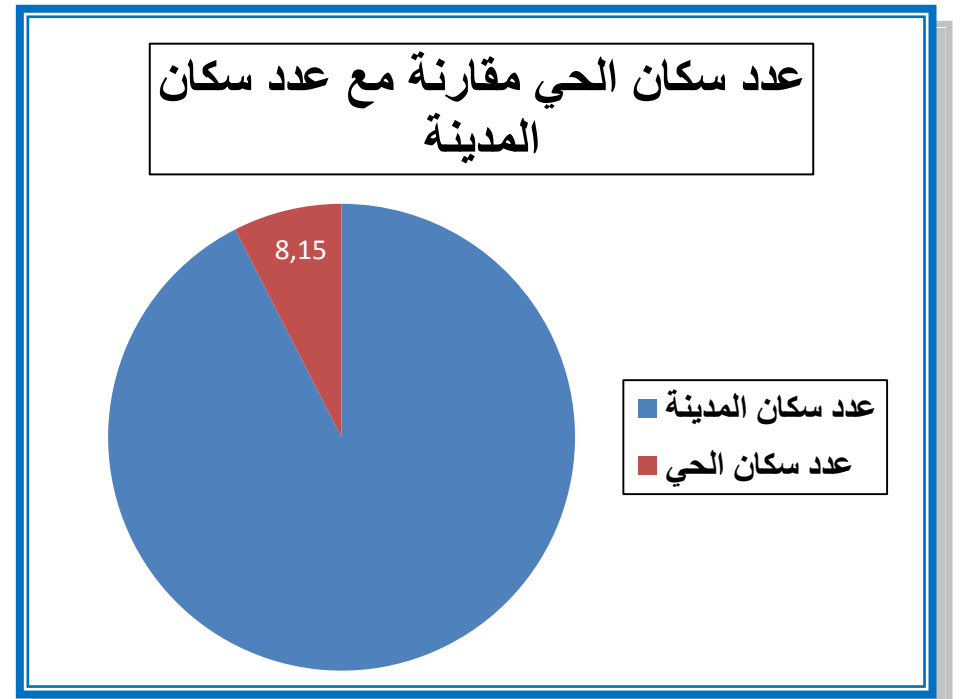
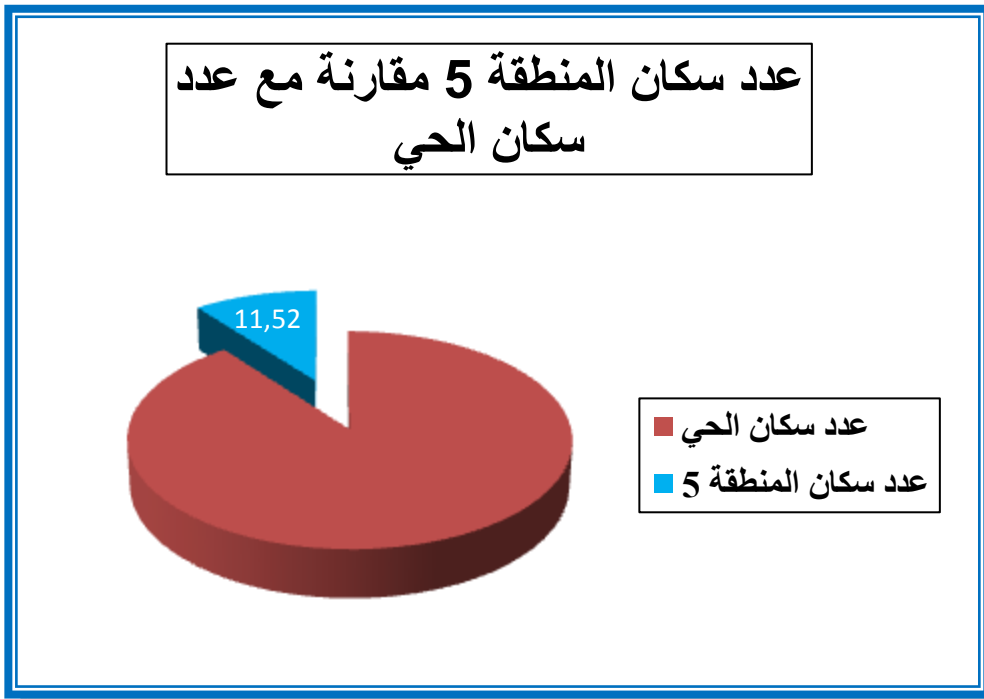
الجدول (16): عدد السكان.

المنطقة المدروسة	الحي	المدينة	المنطقة
عدد السكان	14 212	174 253	1 638
النسبة	8.15	-	11.52

المصدر: مكتب الحياء لولاية برج بوعرييج.

الشكل (15): عدد سكان المنطقة المدروسة مقارنة مع سكان الحي.

الشكل (14): عدد السكان مقارنة مع عدد سكان المدينة.



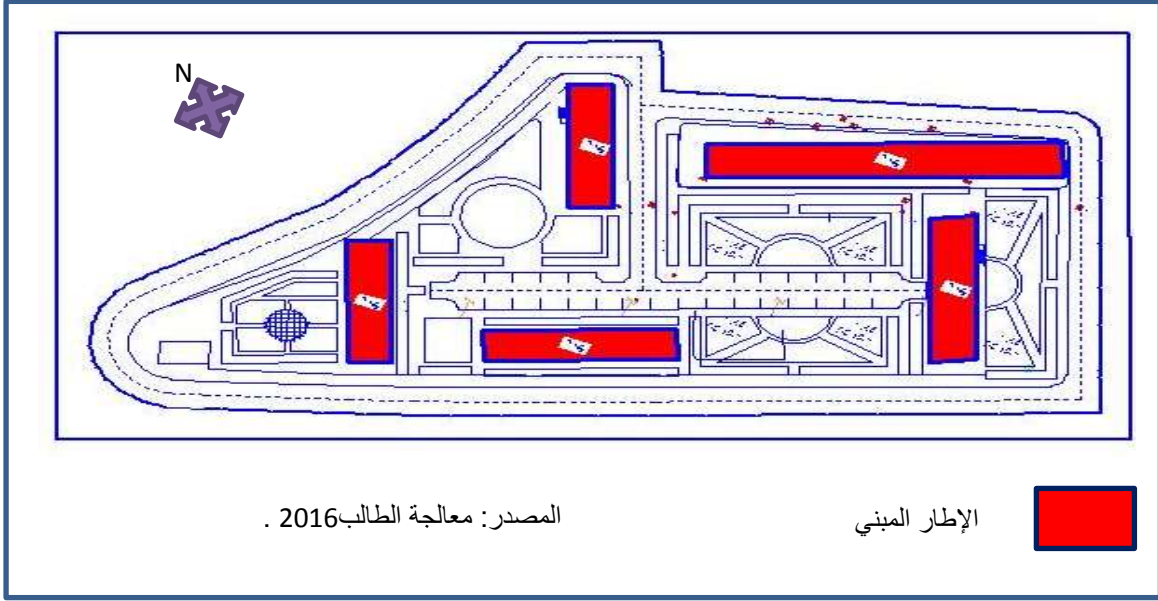
المصدر: الطالب + مكتب الإحصاء برج بوعرييج.

4-4-2-5- التحليل العمراني:

1) الإطار المبني:

يحتل الإطار المبني مساحة 30155 م² أي بنسبة 28.20% من إجمالي المساحة.

الشكل (16): مخطط الإطار المبني.



1-2) الواجهات:

نلاحظ أن الواجهات مشوهة، بالإضافة إلى أن معظم السكان أجرى تغييرات على الشرفات و هذا ما أدى إلى تشويه منظر الواجهة.

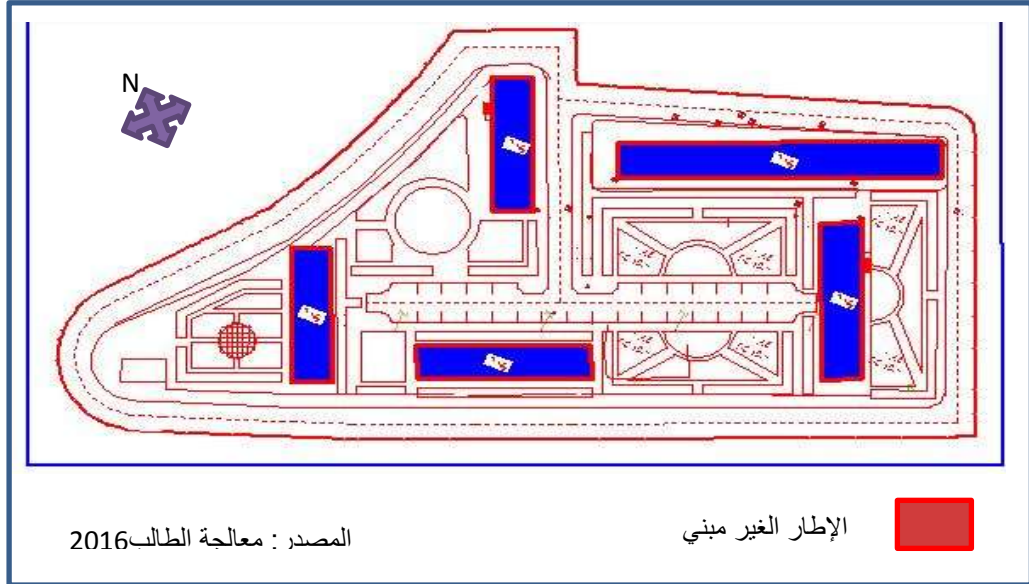
الشكل (17): صورة مفصلة للتغيرات على مستوى الواجهة.



2) الإطار الغير مبني:

يحتل هذا الإطار مساحة تقدر بـ 76805 م² أي ما يعادل نسبة 71.80% من إجمالي المساحة.

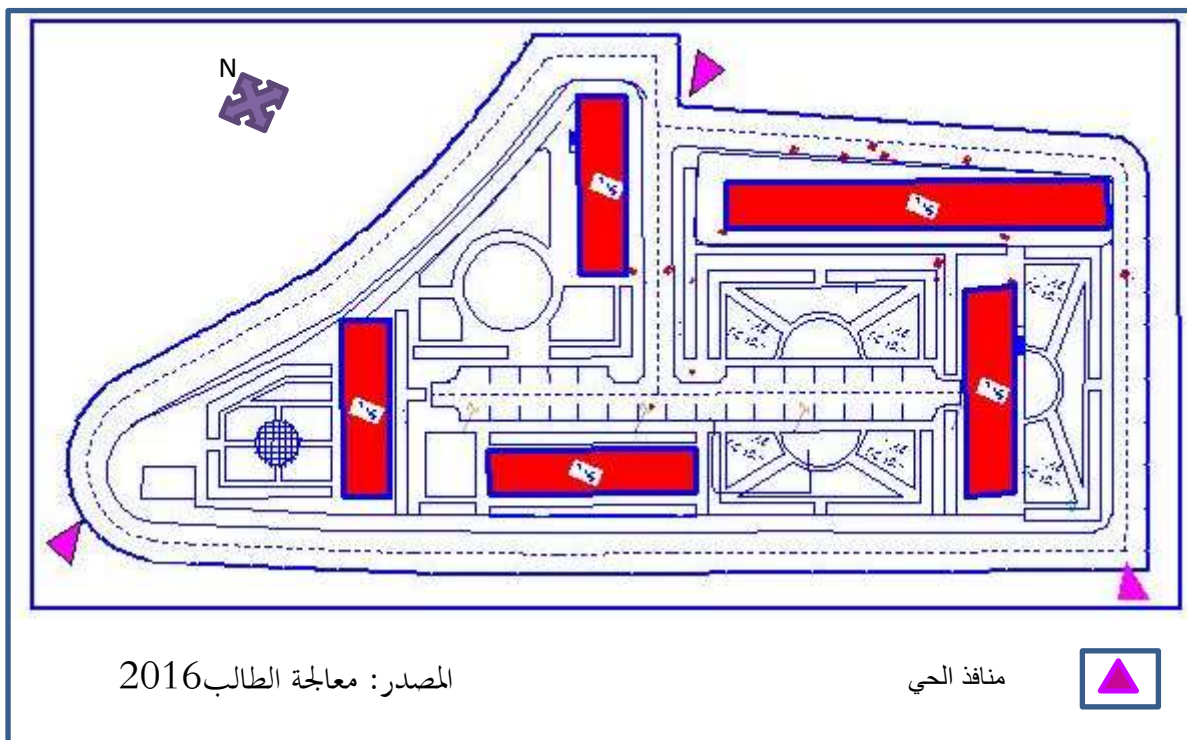
الشكل (18): الإطار الغير مبني.



2-2) المنافذ:

تحتوي الوحدة على عدة منافذ تؤدي إلى العمارات .

الشكل (19): مخطط يوضح منافذ الحي.



2-3) الطرقات:

تعد الطرقات أول عنصر مهيكّل للحي بحيث أنّها تقسم الحي و تنظمه و تربطه بمختلف أجزاء المدينة و ، وهي عبارة عن طرق أولية محاطة بالحي بعرض 7 م ، بعضها مهياً، فيما نجد البعض غير مهياً وفي حالة رديئة.

الصورة(04): طريق أولي بحالة

الصورة(03): طريق أولي بحالة جيدة.



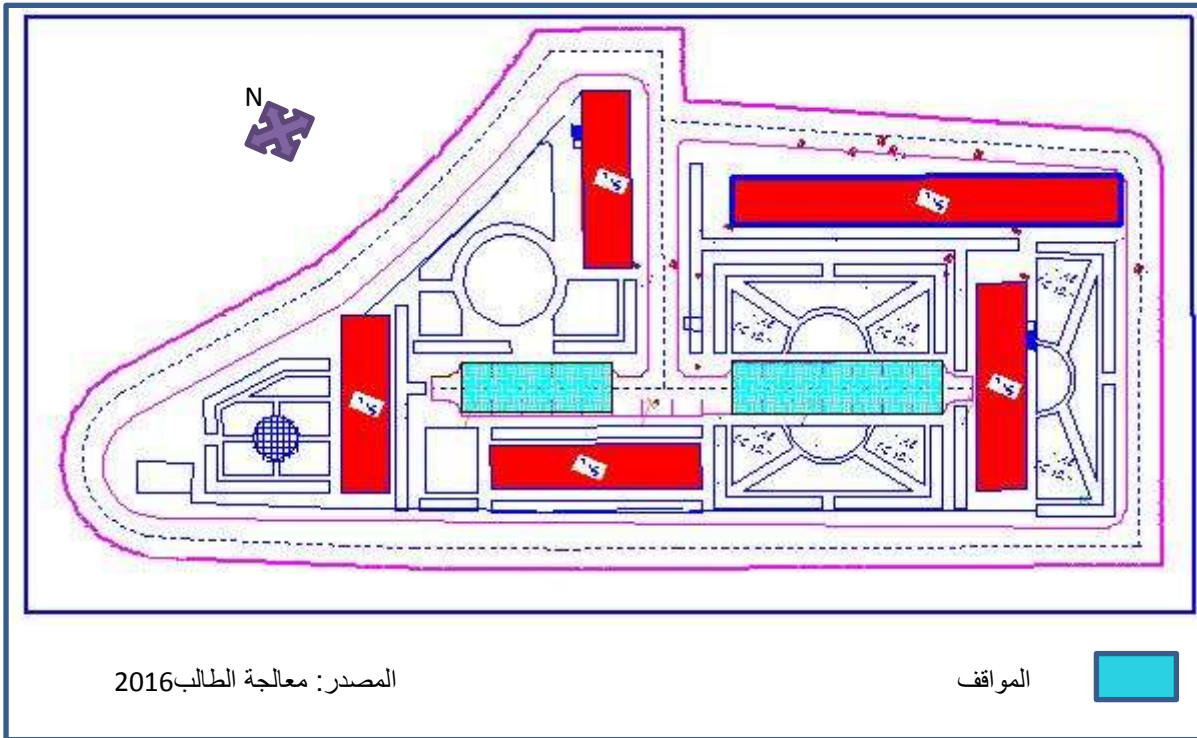
المصدر: التقاط الطالب 2016.



2-4) المواقع:

يتوفر الحي على موقفين، و هي تتوسط العمارات و تتواجد في وسط الوحدة السكنية.

الشكل(20): المواقع على مستوى الوحدة السكنية.



و نجد أن هذه المواقع غير مهيأة و هذا ما يدفع السكان للركن العشوائي.

الصورة(06): حالة المواقع.

الصورة(05): توضح الركن العشوائي للسيارات.



المصدر: النقاط الطالب.

(5-2)الأرصفة و الممرات:

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

الصورة(08): رصيف في حالة رديئة

الصورة(07): رصيف في حالة جيدة



المصدر: النقاط الطالب.

2-6) المساحات الخضراء:

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

الصورة(10): مساحات خضراء(أشجار فقط).

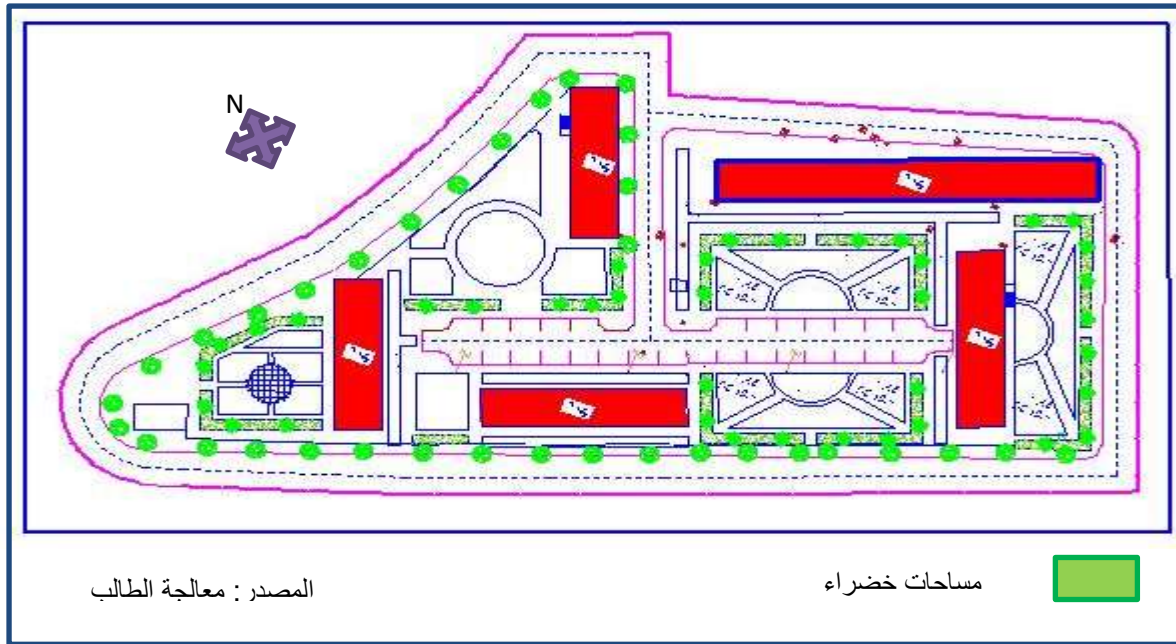


المصدر: النقاط الطالب.

الصورة(09): مساحات خضراء.



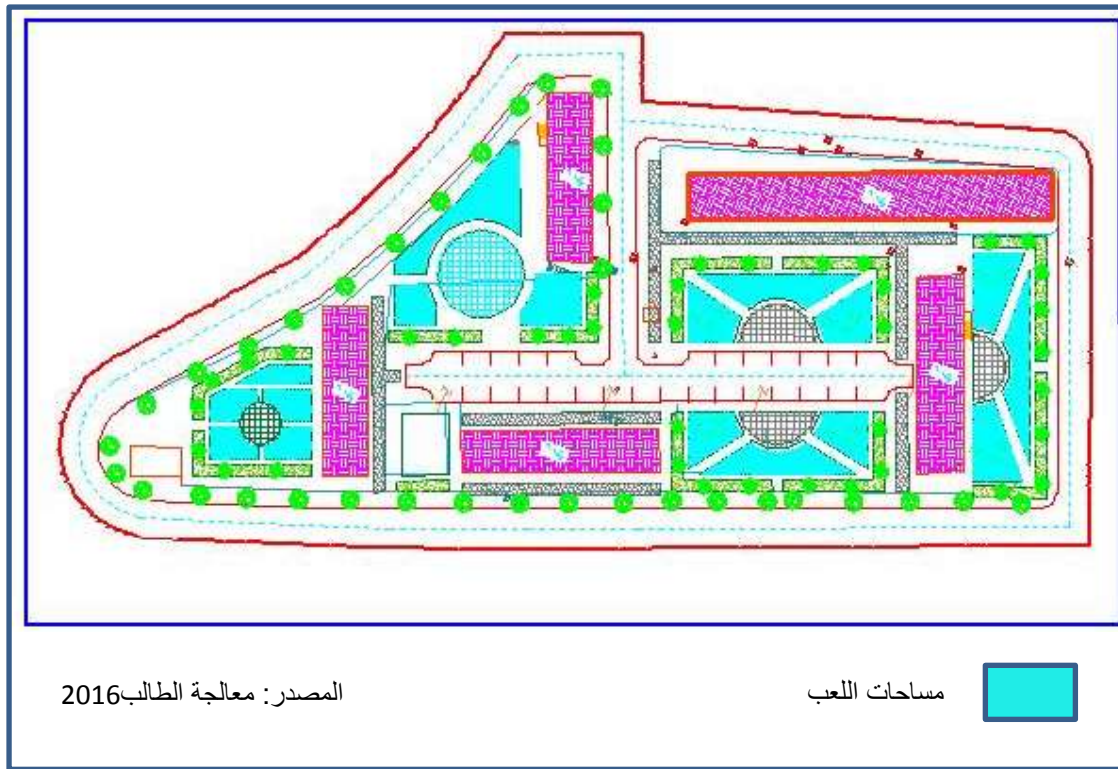
الشكل(21): مخطط يوضح المساحات الخضراء.



2-7) مساحات اللعب:

الغياب الكلي لمساحات لعب الأطفال أين نجد معظمهم يلعبون في الأماكن المخصصة للسيارات. عكس ما هو في المخطط.

الشكل (22): مساحات اللعب



2-8) التأثير العمراني:

نلاحظ الغياب التام للتأثير العمراني رغم أنه عنصر مكون للمجال السكني و كذا نقص حاويات القمامة.

الصورة (12): غياب حاويات القمامة.



المصدر: النقاط الطالب.

الصورة (11): حاوية قمامة.



خلاصة الفصل:

من خلال الدراسة التحليلية و الزيارات الميدانية للوحدة الخامسة من حي أول نوفمبر (الجباس)، تم استخلاص ما يلي:

- التموضع الجيد للعمارات.
- كل العمارات لم تحترم المساحة المخصصة لها.
- نقص واضح في نظافة الحي.

مع تسجيل لبعض النقائص تـمس بصفة خاصة الفضاءات المشتركة نذكر منها:

- وجود بعض الطرق غير مهياًة.
- المساحات الخضراء قليلة و غير مهياًة.
- غياب مساحات اللعب.
- غياب التأثيث العمراني.

كما لاحظنا أن واجهات العمارات مشوهة و ذلك لمختلف التغييرات التي قام بها السكان.

الفصل الرابع

– الدراسة الاقتصادية و الاجتماعية

– التوصيات و الاقتراحات

– الخلاصة العامة

السؤال الأول: كيف هي حالة السكن؟:

الجدول (17): حالة السكن.

وضع السكن	جيدة	متوسطة	رديئة
العدد	23	07	00
النسبة	76.67	23.33	00

المصدر: معالجة الطالب.

معظم السكنات في حالة جيدة و ذلك حسب النسبة المقدرة ب 76.67%.

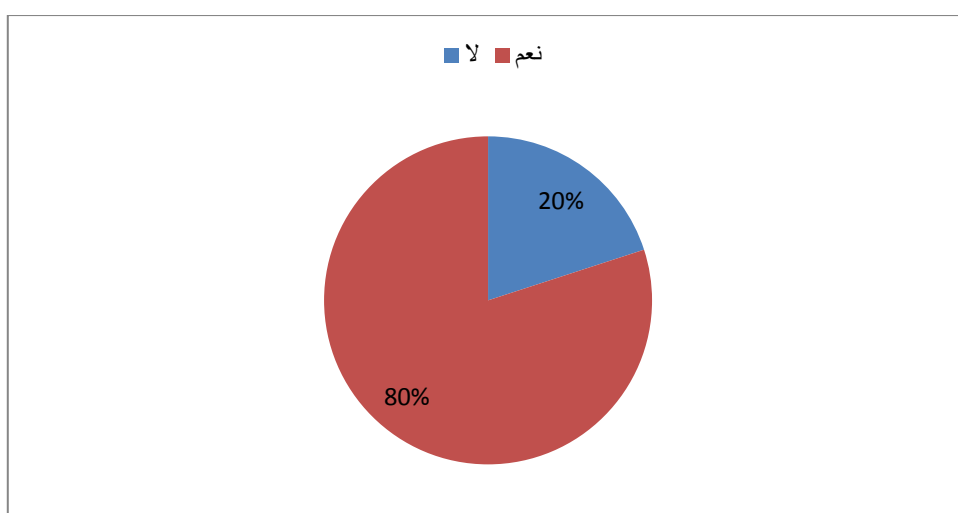
السؤال الثاني: هل موقع البناء ملائم؟

الجدول (18): مدى ملائمة موقع البناء.

الإجابة	العدد	النسبة %
نعم	24	80
لا	06	20
المجموع	30	100

المصدر: معالجة الطالب.

الشكل (23): دائرة نسبية لمدى ملائمة موقع البناء



المصدر: معالجة الطالب

من خلال الجدول نلاحظ أن 80 % من العينة يرون أن موقع البناء للحي ملائم و ذلك حسب توسع المدينة و الباقي أي 20 % يرونه غير مناسب لأنه بعيد

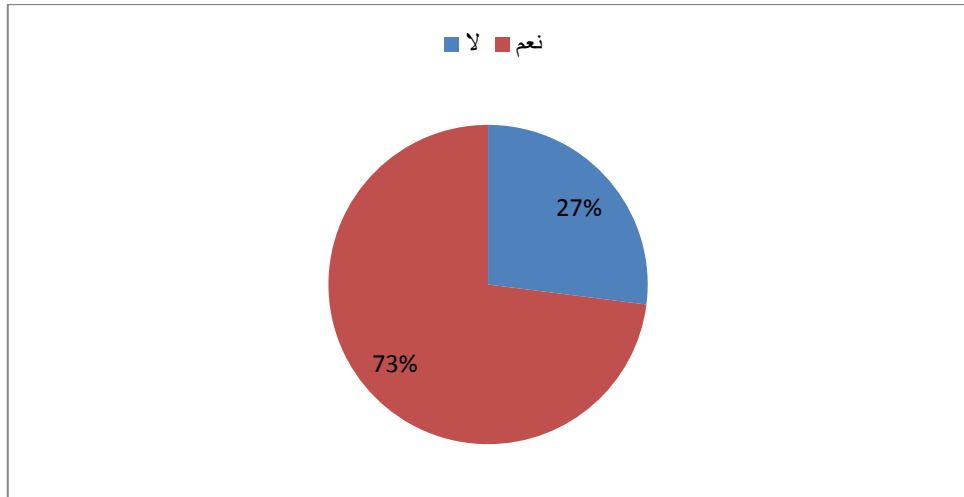
السؤال الثالث: هل قمت بتغييرات على المخطط الأصلي للمسكن؟

الجدول(19): التغييرات التي حدثت على المخطط.

الإجابة	العدد	النسبة %
نعم	22	73.34
لا	08	26.66
المجموع	30	100

المصدر: معالجة الطالب.

الشكل(24): دائرة نسبية للتغييرات التي حدثت في المخطط الأصلي.



المصدر: معالجة الطالب

نلاحظ من خلال النتائج المبينة في الجدول، نجد أن 73.34 % غيروا في المخطط، أما 26.66 % لم يغيروا نظرا للإمكانيات المادية لديهم.

السؤال الرابع: فيم تتمثل هذه التغييرات؟

الجدول(20):المتغيرات المحدثة.

نوع التغيير	تغيير القسم الداخلي للمسكن	نزع الشرفات للتوسع	اخرى
العدد	03	11	16
النسبة%	10	36.66	53.34

المصدر: معالجة الطالب.

من خلال القيم الموجودة في الجدول نجد أن الأغلبية من العينة أي بنسبة 53.34 % قاموا بتغييرات في البلاط و الشبائيك و النوافذ و إضافة المكيفات الهوائية، أما نسبة 36.66 % قاموا بنزع الشرفات للتوسع، أما نسبة فقاموا بتغيير في التقسيم الداخلي.

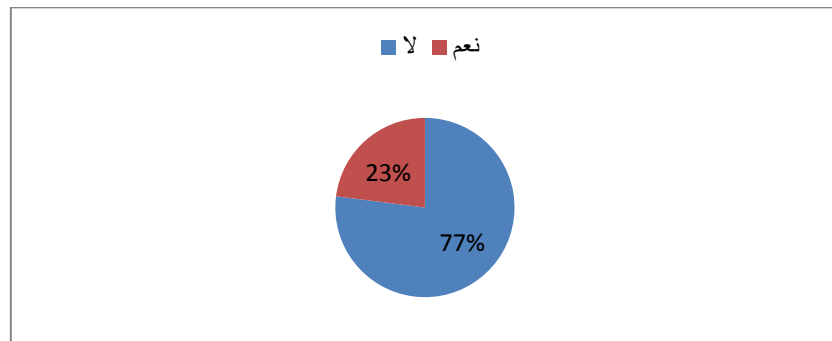
السؤال الخامس: هل اطلعت على المخطط قبل المساهمة؟

الجدول(21): المطلعين على المخطط و الغير مطلعين.

الإجابة	العدد	النسبة%
نعم	07	23.33
لا	23	76.67
المجموع	30	100

المصدر: معالجة الطالب.

الشكل(25): دائرة نسبية للمطلعين على المخطط الأصلي و الغير مطلعين.



المصدر: معالجة الطالب

نجد أن 76.67 % لم يطلعوا على المخطط قبل الاشتراك و هذا ما يؤدي الى التغيير في المخطط الأصلي، بينما 23.33 % اطلعوا على المخطط و هذا ما يساهم في سلامة الحي.

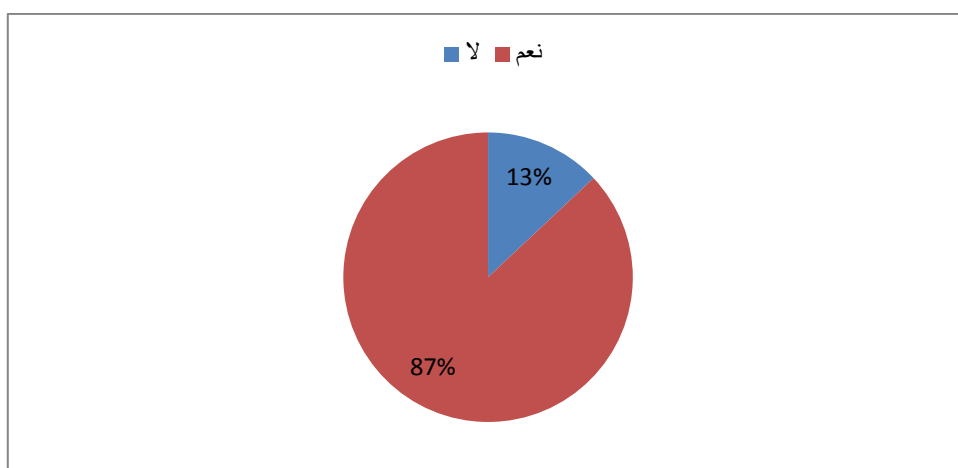
السؤال السادس: هل تتوفر الحي على مختلف الشبكات؟

الجدول (22): توفر مختلف الشبكات.

الإجابة	العدد	النسبة %
نعم	26	86.66
لا	04	13.34
المجموع	30	100

المصدر: معالجة الطالب.

الشكل (26): دائرة نسبية لمختلف الشبكات.



المصدر: معالجة الطالب.

حوالي 86.66 % من العينة المدروسة يصرحون أن الحي تتوفر على مختلف الشبكات.

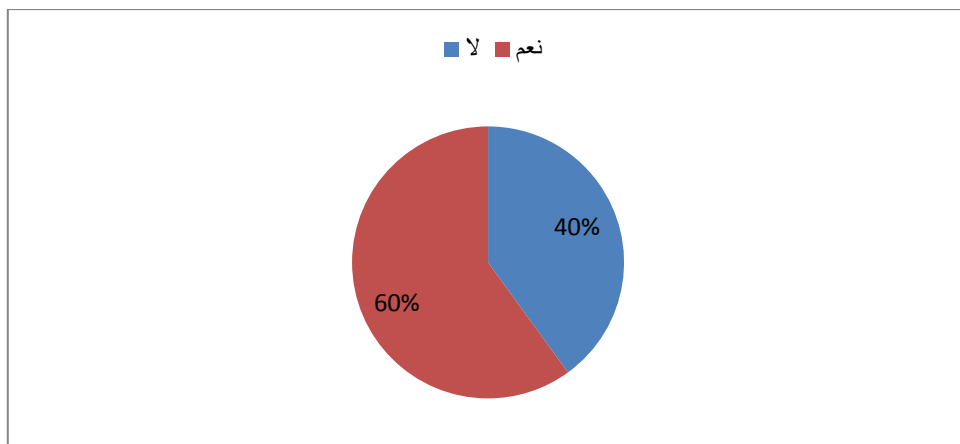
السؤال السابع: هل تتوفر الحي على المساحات الخضراء؟

الجدول (23): توفر المساحات الخضراء.

الإجابة	العدد	النسبة %
نعم	18	60
لا	12	40
المجموع	30	100

المصدر: معالجة الطالب.

الشكل (27): دائرة نسبية لتوفر المساحات الخضراء بالحي.



المصدر: معالجة الطالب.

نلاحظ أن نسبة 60% من العينة يرون أن نسبة المساحات الخضراء كافية بالنسبة للحي و ذلك لتوفر أماكنها، و 20% يرون العكس و ذلك بسبب عدم التهيئة و تدهورها و غياب كلي للقائمين عليها بشكل رسمي.

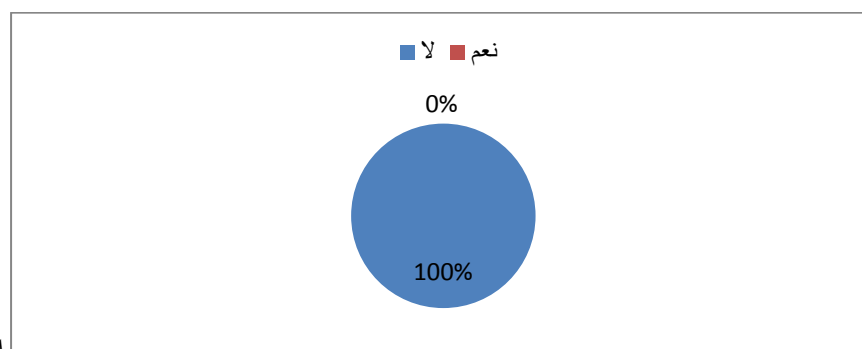
السؤال الثامن: هل يتوفر الحي على مساحات اللعب؟

الجدول (24): وجود مساحات اللعب.

الإجابة	العدد	النسبة (%)
نعم	00	00
لا	30	100
المجموع	30	100

المصدر: معالجة الطالب.

الشكل (28): دائرة نسبية لمساحات اللعب في الحي.



المصدر: معالجة الطالب.

ما يلاحظ من الجدول هو أن كل العينة يشكون من غياب مساحات اللعب للأطفال، مما جعلهم يلعبون في الأماكن المخصصة لمواقف السيارات.

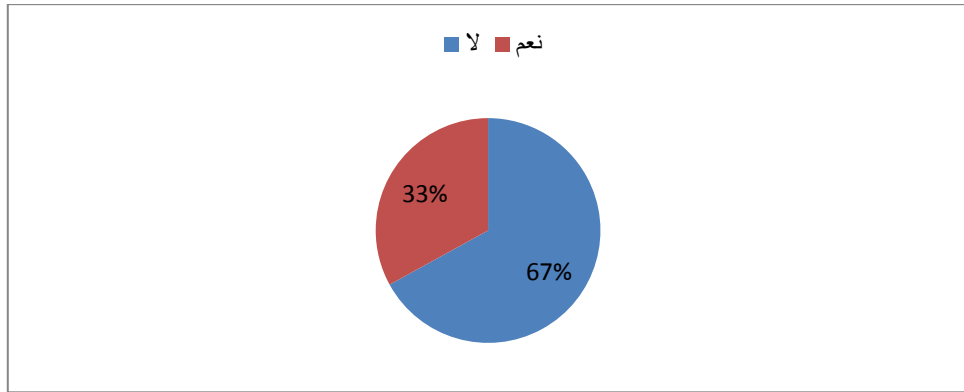
السؤال التاسع: هل شبكة النقل المؤدية إلى مركز المدينة متوفرة؟

الجدول (25): توفر شبكة النقل.

الإجابة	العدد	النسبة %
نعم	10	33.33
لا	20	66.67
المجموع	30	100

المصدر: معالجة الطالب.

الشكل (29): دائرة نسبية لتوفر شبكة النقل.



المصدر: معالجة الطالب.

66.67% من السكان الحي يصرحون أن شبكة النقل كافية ، و 33.33% يرون العكس.

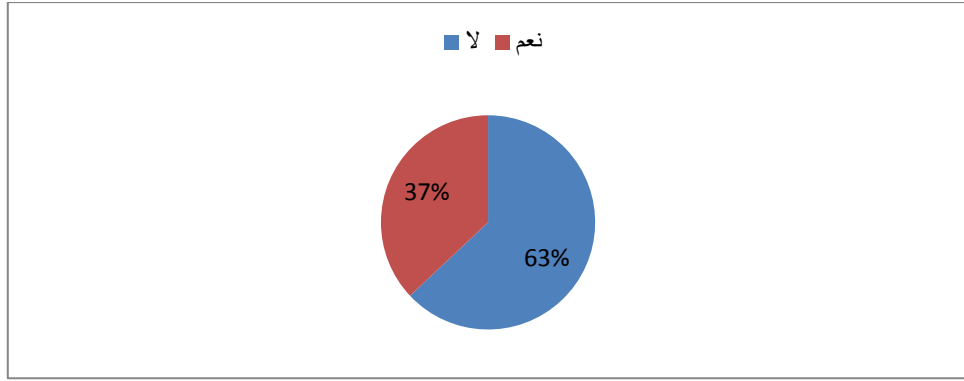
السؤال العاشر: هل اقترضت من البنك؟

الجدول (26): عدد و نسبة المقترضين من البنك و الغير مقترضين.

الإجابة	العدد	النسبة %
نعم	19	63.33
لا	11	36.67
المجموع	30	100

المصدر: معالجة الطالب.

الشكل (30): دائرة نسبية للمقترضين من البنك.



المصدر: معالجة الطالب.

من خلال تحليل الجدول نجد أن نسبة 63.33% من العينة اقترضوا من البنك لثمتيتهم على ذلك و عدم وجود أي مصدر آخر ممول، بينما 36.67% من العينة لم يقترضوا و ذلك لوجود الفوائد المفروضة من طرف البنك و كذا التحسن المادي لهؤلاء الأشخاص.

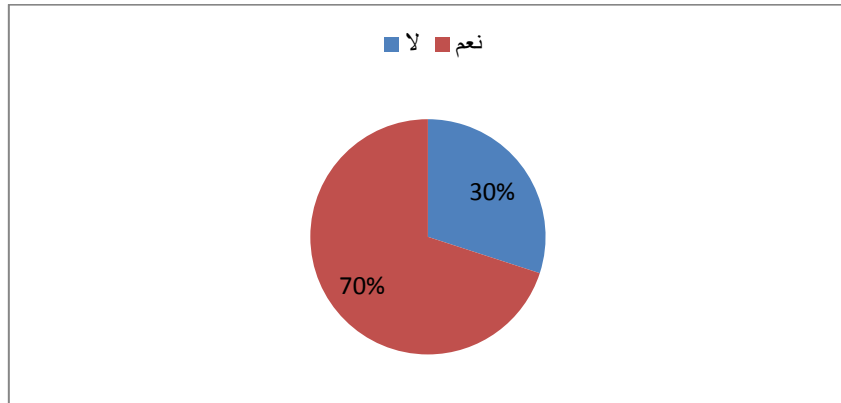
السؤال الحادي عشر: هل إعانة الدولة كافية؟

الجدول (27): مدى كفاية إعانة الدولة.

الإجابة	العدد	النسبة (%)
نعم	21	70
لا	09	30
المجموع	30	100

المصدر: معالجة الطالب.

الشكل (31): دائرة نسبية لكفاية إعانة الدولة.



المصدر: معالجة الطالب.

نلاحظ أن 70% من العينة تجد أن مساعدة التي تقدمها الدولة كافية بينما 30% يرونها غير كافية، وذلك حسب إمكانياتهم المادية، و عدم تحملهم المبلغ الباقي.

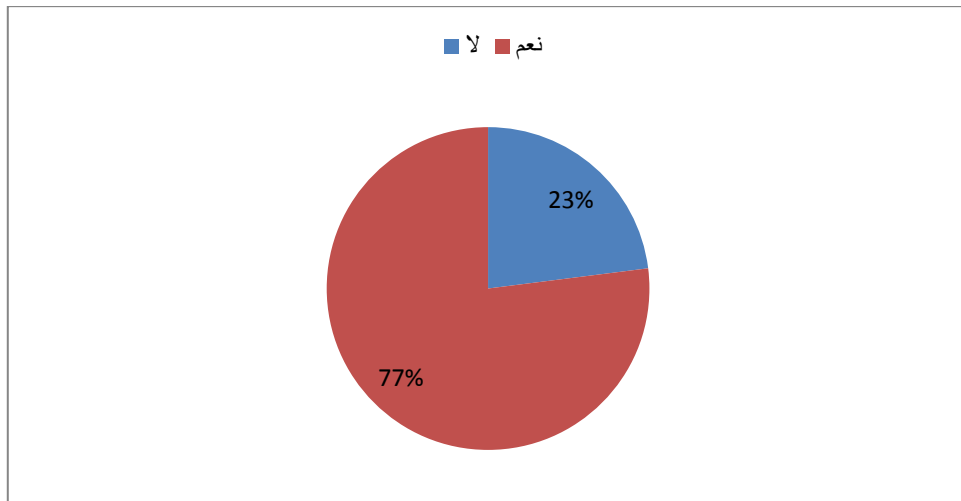
السؤال الثاني عشر: هل توجد صلة مع الجيران؟

الجدول (28): الصلة بالجيران.

الإجابة	العدد	النسبة %
نعم	23	76.67
لا	07	23.33
المجموع	30	100

المصدر: معالجة الطالب.

الشكل (32): دائرة نسبية للصلة بالجيران.



المصدر: معالجة الطالب.

نجد أن أغلبية السكان لديهم علاقة مختلفة فيما بينهم و ذلك ما يفسر احتياجاتهم لبعضهم في الحياة الاجتماعية.

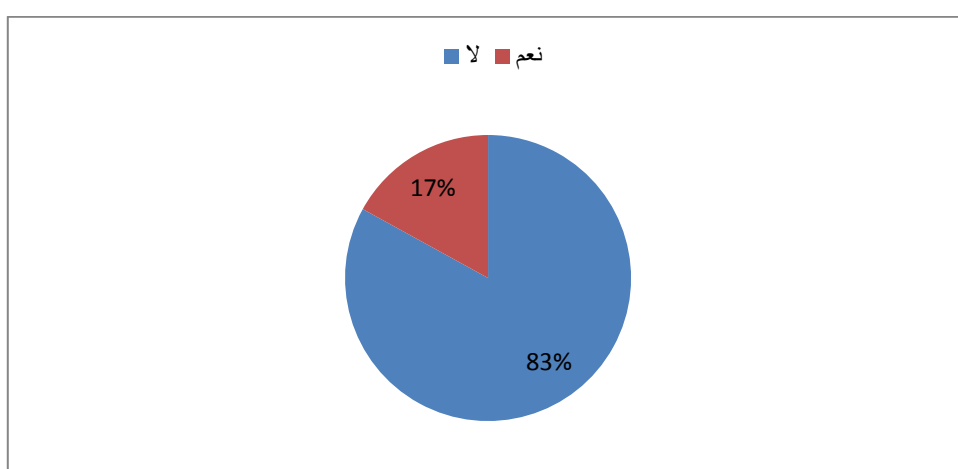
السؤال الثالث عشر: هل التجهيزات قريبة من الحي؟

الجدول (29): قرب التجهيزات.

الإجابة	العدد	النسبة %
نعم	05	16.66
لا	25	83.33
المجموع	30	100

المصدر: معالجة الطالب.

الشكل (33): دائرة نسبية لقرب التجهيزات من الحي.



المصدر: معالجة الطالب

النسبة الأكبر من السكان يرون أن التجهيزات ليست قريبة من الحي.

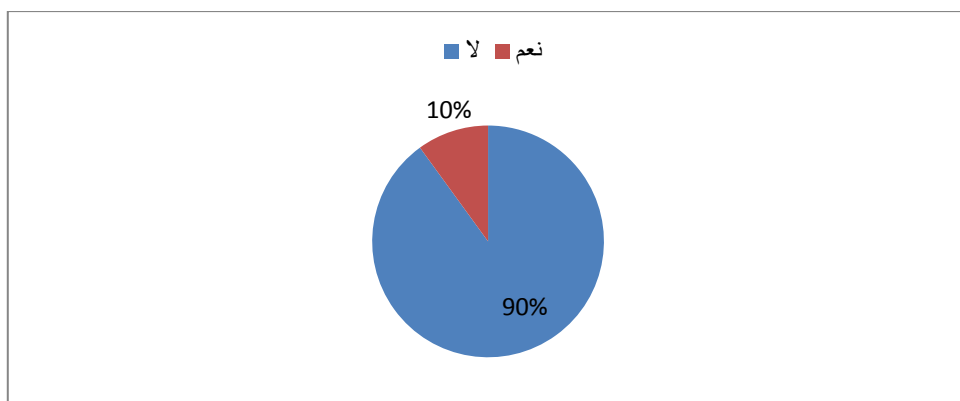
السؤال الرابع عشر: هل الحي نظيف؟

الجدول (30): نظافة الحي.

الإجابة	العدد	النسبة %
نعم	03	10
لا	27	90
المجموع	30	100

المصدر: معالجة الطالب.

الشكل (34): دائرة نسبية لنظافة الحي.



المصدر: معالجة الطالب.

من خلال الجدول نلاحظ أن نسبة 90% من العينة يجدون أن الحي غير نظيف بالمقارنة بالأحياء الأخرى.

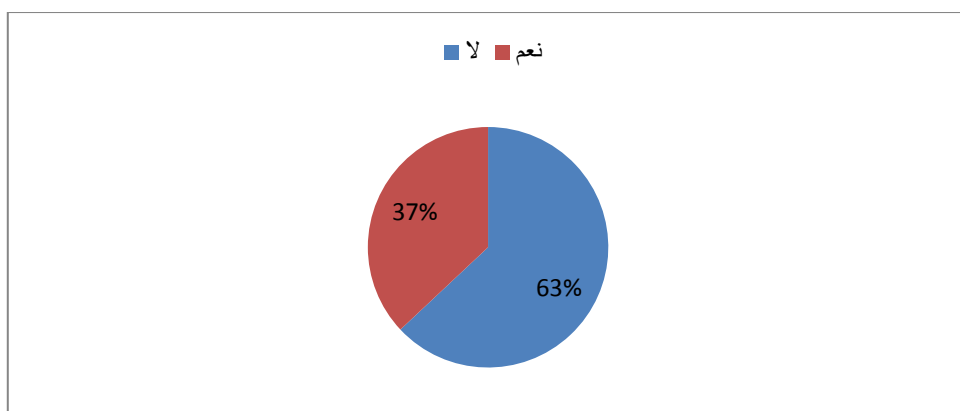
السؤال الخامس عشر: هل أماكن رمي النفايات كافية؟

الجدول (31): توفر أماكن رمي النفايات.

الإجابة	العدد	النسبة %
نعم	11	36.67
لا	19	63.33
المجموع	30	100

المصدر: معالجة الطالب.

الشكل (35): دائرة نسبية لتوفر أماكن رمي النفايات.



المصدر: معالجة الطالب.

يوجد نقص في أماكن رمي النفايات حسب ما صرح به سكان الحي.

التوصيات و الاقتراحات:

واجه السكن الاجتماعي الجماعي و خاصة التساهمي العديد من العراقيل في النجاح و الاستمرار، كالمشاكل الإدارية و المالية و كذا في مجال التسيير، و في هذا الصدد يتم استنتاج بعض التوصيات و الاقتراحات للتقليل أو القضاء على هذه العراقيل و ضمان استمرارها و نلخصها فيما يلي:

- توعية الفاعلين في المجال الحضري لعملية التسيير و كذا تحديد مسؤولياتهم.
- البحث عن حلول جيدة خاصة بمراقبة و متابعة كل المراحل الخاصة بالدراسة و الإنجاز للسكن من أجل الدفع بمستوى المسكن التساهمي.
- احترام كل النصوص القانونية المتعلقة بالسكن التساهمي خاصة و الجماعي عامة.
- ضبط العلاقات الموجودة بين مختلف الهيئات المتدخلة في التسيير، التمويل، التخطيط و الإنجاز السكن الاجتماعي التساهمي.
- الاسراع في إتمام المشاريع و تسليمها في الآجال المحددة.
- إمكانية إنشاء مؤسسة أو مؤسسات عمومية تهتم بالمتابعة، إنجاز و تسيير المشاريع السكنية ذات الطابع التساهمي.
- التنوع في أنماط لسكن(بما يتماشى مع خصوصية المجتمع الجزائري).
- تطوير تقنيات البناء و الدراسات الهندسية داخل المسكن.
- التقليل من ثقل الإجراءات الإدارية كرخص البناء، عقد الملكية...الخ.
- التخفيض من نسبة الفائدة.
- تنوع مصادر تمويل المشاريع.
- إيجاد آليات و ميكانزمات لضمان حسن التسيير للفضاءات المشتركة في الأحياء الجماعية.
- تحسيس المواطن و توعيته في المحافظة على المحيط الخارجي لمسكنه.
- التحلي بروح المسؤولية بالنسبة للإدارات و الجهات المختصة في تسيير السكن الاجتماعي.

خاتمة عامة

يشهد مجال التعمير اهتمامات كبيرة على مستوى كل دول العالم، خصوصا مع التطور الحاصل و النمو السريع، الذي يستدعي خلق سياسات فعالة للتخطيط و التسيير بهدف الحفاظ على هوية المدينة، وإدماج المشاريع الجديدة ضمن النسيج العمراني لها، و هذا ما دفع الدولة إلى انتهاج برامج سكنية حسب مستوى الدخل لمختلف الأفراد و من أهمها السكن لاجتماعي التساهمي و هو موجه لذوي الدخل المتوسط، و الذي يعتمد على الإعانة التي تقدمها الدولة و مساهمات المستفيد.

و في الأخير لقد أثبت الميدان أن هذه الصيغة تشكل حل نسي لإشكالية السكن، بسبب العراقيل التي تواجهها من عدة جوانب كالتسيير، التخطيط و التمويل.... الخ.

و لكن يمكن إحداث بعض التعديلات لكي نضمن الأهداف المرجوة منها و نسد الفجوة الموجودة في قطاع السكن.

المصادر

و

المراجع

قائمة المراجع:

1- مذكرات التخرج:

- أ.حاجي محمد، مساهمة الجانب الاجتماعي للسكن في التوسع العمراني، حالة مدينة بوسعادة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية، 2007-2008.
- بن خالد، 2008.
- نوال زيتوني، إنتاج السكن في ظل اقتصاد السوق و الآليات، الفاعلون و التكاليف حالة جنوب غرب مدينة قسنطينة، 2003.
- لمياء بولجر، السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة، دعم للطبقة المتوسطة و تفعيل للترقية العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية. 2005-2006.
- مذكرة خرباشي و زملاؤه ، مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية، 2010
- مذكرة مريس و زملاؤه، مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية، 2011
- مذكرة مؤذن و زملائه، اشكالية السكن الاجتماعي الايجاري بتيميمون، مذكرة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية 2011

2- الكتب باللغة الأجنبية:

- Dictionnaire de l'habitant et logement.
- Jean Pierre Moulin 2001.
- JE HAVEL 1963 , in Bennatti Nadir-Abdullah, 1982.

3- قوانين:

- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 90/98 لصادر في 25 فيفري 1998، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 95/96 الصادر في 05 نوفمبر 1996.
- المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 75/96 الصادر في 03 فيفري 1996 المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.

4- مواقع الكترونية:

WWW.MHV.GOV.DZ

5- مصادر أخرى:

- مديرية السكن و التجهيزات العمومية.
- الصندوق الوطني للسكن.
- ديوان الترقية و التسيير العقاري.
- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لولاية برج بوعريريج.
- مخطط شغل الارض لحي 01 نوفمبر (الجباس).

الفهارس

فهرس المحتويات		
الصفحة	العنوان	الرقم
	التشكرات	
	الإهداء	
	مقدمة	
الفصل التمهيديمدخل عام		
03	الإشكالية	1-1
04-03	الفرضيات	2-1
04	الأهداف	3-1
04	الهدف العام	1-3-1
04	الأهداف الثانوية	2-3-1
04	أسباب اختيار الموضوع	4-1
04	المنهجية	5-1
05	الدراسة النظرية	1-5-1
05	الدراسة الميدانية و التحليل	2-5-1
05	طبيعة النتائج	3-5-1
05	الادوات المستخدمة	4-5-1
06	محتوى المذكرة	5-5-1
الفصل الأول..... السند النظري		
08	مقدمة الفصل	
08	مفاهيم عامة	1-2
08	مفهوم السكن	1-1-2
08	العقار	2-1-2
08	المركبي	3-1-2
09	الترقية العقارية	4-1-2
09	المتعامل	5-1-2
10	الدعم	6-1-2
10	التسيير	7-1-2
11	أنواع السكن	2-2
11	السكن الفردي	1-2-2
11	السكن النصف جماعي	2-2-2
11	السكن الجماعي	3-2-2
11	برامج السكن في الجزائر	3-2
11	السكن الاجتماعي	1-3-2

11	السكن الاجتماعي الايجاري	1-1-3-2
12	السكن الريفي	2-1-3-2
12	السكن التطوري	3-1-3-2
13	السكن الاجتماعي التساهمي	4-1-3-2
13	البيع بالإيجار	5-1-3-2
14	السياسة السكنية في الجزائر	4-2
14	المخطط الثلاثي للسكن(1967-1969)	1-4-2
14	المخطط الرباعي الأول للسكن(1970-1973)	2-4-2
14	المخطط الرباعي الثاني للسكن(1974-1978)	3-4-2
15	المخطط الخماسي الأول للسكن(1980-1984)	4-4-2
15	المخطط الخماسي الثاني للسكن(1985-1989)	5-4-2
15	مرحلة ما بين(1990-1999)	6-4-2
16	المرحلة ما بين(2000-2009)	7-4-2
16	الدراسات السابقة	5-2
17	خلاصة الفصل	
الفصل الثاني.....السكن الاجتماعي التساهمي		
19	مقدمة الفصل	
19	السكن الاجتماعي التساهمي	1-3
19	تعريفه	1-1-3
19	خصائصه	2-1-3
20	شروط الاستفادة منه	4-1-3
21-20	أشكاله	5-1-3
21	المتدخلون في السكن الاجتماعي التساهمي	2-3
21	التخطيط	1-2-3
21	مديرية التعمير و البناء	1-1-2-3
22	لجنة التهيئة و التعمير (CAU)	2-1-2-3
22	العقار	2-2-3
22	مديرية أملاك الدولة	1-2-2-3
22	مديرية مسح الأراضي	2-2-2-3
23	اللجنة التقنية الولائية (CTW)	3-2-2-3
23	جهات التمويل	3-2-3
24-23	الصندوق الوطني للسكن (CNL)	1-3-2-3
24	المستفيد	2-3-2-3
26-25-24	البنوك	3-3-2-3
27-26	المرقون العموميون للسكن	4-3-2-3
27	المرقون الخواص	5-3-2-3

27	كيفية إعداد مشروع من طرف المرقي العقاري	3-3
27	تقديم المشروع	1-3-3
28	شراء الأرضية	2-3-3
28	الدراسات المعمارية و التقنية	3-3-3
28	الحصول على الرخص و الشهادات الإدارية	4-3-3
28	القيام بحملة إعلامية	5-3-3
29	الإنجاز	6-3-3
30	آلية انجاز مشروع سكن اجتماعي تساهمي	4-3
32-30	برنامج السكن المدعم للحصول على الملكية (PLAAP)	1-4-3
36-33	برامج السكن الاجتماعي التساهمي بمبادرة من المرقي العقاري	2-4-3
38-37	خلاصة الفصل	
الفصل الثالث..... الدراسة التحليلية		
40	مقدمة الفصل	
40	تقديم مدينة برج بوعريبيج	1-4
40	الموقع الجغرافي	1-1-4
40	الموقع الإداري لولاية برج بوعريبيج	2-1-4
41	الموقع الإداري لمدينة برج بوعريبيج	3-1-4
42	الدراسة الطبيعية	2-4
42	الدراسة المناخية	1-2-4
43-42	التساقط	1-1-2-4
44	الحرارة	2-1-2-4
45	الدراسة السكانية	3-4
45	الكثافة السكانية	2-3-4
46	الدراسة التحليلية للحي و منطقة الدراسة(الوحدة الخامسة)	4-4
46	تقديم الحي	1-4-4
46	حدود الحي:	1-1-4-4
46	الموقع الجغرافي للحي بالنسبة للولاية	2-1-4-4
46	تقديم منطقة الدراسة(الوحدة الخامسة)	2-4-4
46	الموقع بالنسبة للحي	1-2-4-4
47	البطاقة التقنية للمنطقة المدروسة	2-2-4-4
47	توزيع مساحات الحي(الاطار المبني/غير المبني)	3-2-4-4
51-48	الإطار المبني	1-3-2-4-4
52-51	الإطار الغير مبني	2-3-2-4-4
53	معطيات خاصة بالسكان	4-2-4-4
54	التحليل العمراني	5-2-4-4
54	الإطار المبني	1-5-2-4-4

54	الواجهات	1-1-5-2-4-4
55	الاطار الغير مبني	2-5-2-4-4
55	المنافذ	2-2-5-2-4-4
56	الطرق	3-2-5-2-4-4
56	المواقف	4-2-5-2-4-4
57	الأرصفة و الممرات	5-2-5-2-4-4
57	المساحات الخضراء	6-2-5-2-4-4
58	مساحات اللعب	7-2-5-2-4-4
59	التأثير العمراني	8-2-5-2-4-4
60	خلاصة الفصل	
الفصل الرابع الدراسة الاجتماعية و الاقتصادية		
71-62	الدراسة الاجتماعية و الاقتصادية	
72	التوصيات و الاقتراحات	
	الخلاصة العامة	
	دفتر الشروط	
	قائمة المراجع	
	الفهارس	
	فهرس الجداول	
	فهرس الأشكال	
	فهرس الصور	
	فهرس المحتويات	
	الملاحق	

فهرس الجداول

الرقم	العنوان	الصفحة
01	قيم الإعانة حسب الدخل (للحصول على الملكية)	20
02	قيم الإعانة حسب الدخل (بمبادرة المرقي العقاري)	21
03	PLAAP مراحل تحرير الإعانة للمشروع	32
04	مراحل تحرير الإعانة للمشروع بمبادرة من المرقي العقاري	35
05	يبين التوزيع الشهري و الفصلي للتساقط ب مم	43
06	التوزيع الشهري و الفصلي للحرارة	44
07	النمو السكاني لمدينة برج بوعريبيج	45
08	الكثافة السكانية في المدينة	45
09	توزيع المساحات للمنطقة المدروسة	48
10	توزيع المساحات للمنطقة المدروسة	48
11	أنواع السكنات	49
12	انماط السكنات	49
13	التجهيزات و أنواعها	50
14	المساحات الغير مبنية	51
15	أنواع الطرق و مساحاتها.	52
16	مساحة اللعب و المساحات الخضراء	52
17	عدد السكان	53
18	حالة السكن	62
19	مدى ملائمة موقع البناء	62
20	التغيرات التي حدثت على المخطط	63
21	المتغيرات المحدثة	64
22	المطلعين على المخطط و الغير مطلعين	64
23	توفر مختلف الشبكات	65
24	توفر المساحات الخضراء	65
25	وجود مساحات اللعب	66
26	توفر شبكة النقل	67
27	عدد و نسبة المقترضين من البنك و الغير مقترضين	67
28	مدى كفاية إعانة الدولة	68
29	الصلة بالجيران	69
30	قرب التجهيزات	70
31	نظافة الحي	70
32	توفر أماكن رمي النفايات	71

فهرس الأشكال		
الرقم	العنوان	الصفحة
01	المتدخلون في إنجاز السكن التسهامي و أهم تدخلاتهم	29
02	PLAAPآلية المشروع	32
03	مراحل سير مشروع السكن الاجتماعي التسهامي بمبادرة من المرفقي العقاري	36
04	اعمدة بيانية للتوزيع الشهري و الفصلي للتساقط	43
05	منحنى بياني يوضح التوزيع الشهري للحرارة	44
06	توزيع المساحات للمنطقة المدروسة	48
07	دائرة نسبية لتوزيع مساحات الإطار المبنى	48
08	دائرة نسبية لأنواع السكنات	49
09	دائرة نسبية لأنماط السكن	50
10	دائرة نسبية للتجهيزات	51
11	دائرة نسبية لتوزيع المساحات الغير مبنية	51
12	دائرة نسبية لأنواع الطرق و مساحاتها	52
13	نسب مساحات اللعب و المساحات الخضراء	52
14	عدد السكان مقارنة مع عدد سكان المدينة	53
15	عدد سكان المنطقة المدروسة مقارنة مع سكان الحي.	53
16	مخطط الإطار المبنى	54
17	صورة مفصلة للتغيرات على مستوى الواجهة	54
18	الإطار الغير مبني.	55
19	مخطط يوضح منافذ الحي	55
20	المواقف على مستوى الوحدة السكنية	56
21	مخطط يوضح المساحات الخضراء	58
22	مساحات اللعب	59
23	دائرة نسبية لمدى ملائمة موقع البناء	62
24	دائرة نسبية للتغيرات التي حدثت في المخطط الأصلي	63
25	دائرة نسبية للمطلعين على المخطط الأصلي و الغير مطلعين	64
26	دائرة نسبية لمختلف الشبكات	65
27	دائرة نسبية لتوفر المساحات الخضراء بالحي	66
28	دائرة نسبية لمساحات اللعب في الحي	66
29	دائرة نسبية لتوفر شبكة النقل	67
30	دائرة نسبية للمقترضين من البنك	68
31	دائرة نسبية لكفاية إعانة الدولة	68
32	دائرة نسبية للصلة بالجيران.	69
33	دائرة نسبية لقرب التجهيزات من الحي	70
34	دائرة نسبية لنظافة الحي	71

71	دائرة نسبية لتوفر أماكن رمي النفايات	35
----	--------------------------------------	----

فهرس الصور		
الصفحة	العنوان	الرقم
46	صورة جوية للموقع بالنسبة للحي	01
47	صورة جوية لموقع الحي بالنسبة للمدينة	02
56	طريق أولي بحالة جيدة	03
56	طريق أولي بحالة رديئة	04
57	توضح الركن العشوائي للسيارات	05
57	حالة المواقف	06
57	رصيف في حالة جيدة	07
57	رصيف في حالة رديئة	08
58	مساحات خضراء	09
58	مساحات خضراء(أشجار فقط).	10
59	حاوية قمامة	11
59	غياب حاويات القمامة	12

الملاحق

استمارة استبيان:

الموضوع : استكمال مذكرة لنيل شهادة الماستر بعنوان " السكن الجماعي الاجتماعي بين النظري و التطبيق -
دراسة السكن التساهمي لحي 01 نوفمبر برج بوعريبيج- "

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

-السؤال الأول: كيف هي حالة السكن؟ جيدة متوسطة رديئة

-السؤال الثاني: هل موقع البناء ملائم؟ نعم لا

-السؤال الثالث: هل قمت بتغييرات على المخطط الأصلي للسكن؟ نعم لا

-السؤال الرابع: فيم تتمثل هذه التغييرات؟؟ تغيير القسم الداخلي للسكن نزع الشرفات للتوسع
اخرى

-السؤال الخامس: هل اطلعت على المخطط قبل المساهمة؟ نعم لا

-السؤال السادس: هل يتوفر الحي على مختلف الشبكات؟ نعم لا

-السؤال السابع: هل يتوفر الحي على المساحات الخضراء؟ نعم لا

-السؤال الثامن: هل يتوفر الحي على مساحات اللعب؟ نعم لا

-السؤال التاسع: هل شبكة النقل المؤدية إلى مركز المدينة متوفرة؟ نعم لا

-السؤال العاشر: هل اقترضت من البنك؟ نعم لا

-السؤال الحادي عشر: هل إعانة الدولة كافية؟ نعم لا

-السؤال الثاني عشر: هل توجد صلة مع الجيران؟ نعم لا

-السؤال الثالث عشر: هل التجهيزات قريبة من الحي؟ نعم لا

-السؤال الرابع عشر: هل الحي نظيف؟ نعم لا

السؤال الخامس عشر: هل أماكن رمي النفايات كافية؟ نعم لا