



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

مذكرة تخرج مكملة لنيل شهادة ماستر

العنوان

نمطية و مورفولوجية السكن الجماعي المنجز وعلاقته مع ثقافة وسلوكيات المجتمع
حالة 300 مسكن بالمسيلة

إشراف الأستاذ :

د.دحدوح

إعداد الطالب(ة):

بن حمادي ليندة.

جمال.

الإهداء

التشكرات

دعاء

اللهم.....

لا تجعلنا نصاب بالغرور إذا نجحنا و لا باليأس إذا
خفقنا و ذكرنا أن الإخفاق هو التجربة التي تسبق
النجاح، اللهم إذا أعطيتنا فلا تأخذ منا تواضعنا و
إذا أعطيتنا تواضعنا فلا تأخذ اعتزازنا بكرامتنا.
اللهم انفعنا بما علمتنا و علمنا ما ينفعنا و زدنا
علما.

اللهم إنا نسألك علما نافعا و رزقا طيبا و عملا
متقنا.

اللهم بنورك اهتدينا، و بفضلك استغنينا، و في
كنفك أصبحنا و أمسينا، أنت الأول فلا شيء قبلك
و أنت الآخر فلا شيء بعدك، رب هب لنا حكما و
ألحقنا بالصالحين و اجعل لنا لسان صدق في
الآخرين.

واجعلنا من ورثة جنة النعيم.
اللهم اجعل أول يومنا فلاحا و أوسطه صلاحا و
آخره نجاحا.

تَشْكُرَات

بسم الله الرحمن الرحيم
قال الله تعالى: "فاذكروني 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 أمدني بالقوة و الصبر و أنار عقلي و ثبت خطاي حتى وصلت إلى
هدفي و أنجزت مذكرة التخرج
فالحمد لله حمدا كثيرا.
اعترافا بالفضل لذويه وعملا بقوله تعالى: " هل جزاء الإحسان إلا
الإحسان"
يجب أن أسدي الشكر والتقدير إلى الأستاذ المؤطر "دحدوح جمال" الذي
سدّد خطاي على طريق البحث بتوجيهاته وسديد رأيه و نصائحه
العلمية التي لا تقدر بثمن.
كما أتقدم بالشكر الكبير لكل أساتذة المعهد.
كما أتقدم بأسمى عبارات التقدير و الاحترام إلى كل من قدم لي
المساعدة من قريب و بعيد
لإنجاز هذا العمل.
و أختتم كلامي هذا بحمد الله الذي منحني نعمة العلم و البصيرة، و أرجو
منه التوفيق في هذا العمل و في مستقبلي إن شاء الله.

الإهداء

بِسْمِ اللَّهِ

الحمد لله وكفى والصلاة والسلام على الحبيب المصطفى أما بعد:

إلى التي رأني قلبها قبل عينيها .. و حضنتني أحشاءها قبل يديها

...أهدي سلامي و محبتي إليها "أمي" ذلك النبع الصافي إلي

الظل الذي آوي إليه في كل حين' أمي...ربما لم ابرك تمام البر..

لكنني اعلم أن قلبك اكبر من أي ر.. أمي الغالية

أبعثك باقات حبي واحترامي وعبارات نابغة من قلبي وإن كان حبر

قلمي لا يستطيع

التعبير عن مشاعري نحوك ، فمشاعري أكبر من أسطرها على الورق

ولكنني لا أملك إلا

أن أدعو الله عز وجل أنيقك ذخراً لنا و لا يحرمنا ينابيع حبك

وحنانك و إلى أبي الغالي .. الذي هو أعلى من روحي ..الذي كد

وجد في العمل من أجل ان يلبي طلباتي

و أفنى عمره في خدمتي

إلى كل من علمني حرفا..

والى إخوتي وأخواتي والى كل العائلة من قريب أو بعيد

و إلى جميع من ساهم في هذا المجهود ولو ببصمة .

إلى كل الأصدقاء من كل مكان

إلى الذي رافقنا طيلة هذا المشوار ..الذي فرح لفرحنا..وفي حيرتنا

احتار..

و إلى كل من لم يجد اسمه فغضب.

03.....	مقدمة عامة.....
	الجزء الأول: الجانب النظري
	الفصل الأول: منطلقات بحثية
09.....	I. الإشكالية.....
10.....	1- أسباب تصميمية.....
10.....	2- أسباب اجتماعية.....
10.....	3- أسباب قانونية.....
11.....	II. الفرضيات.....
11.....	1- الفرضية الأولى.....
11.....	2- الفرضية الثانية.....
11.....	3- الفرضية الثالثة.....
11.....	III. أهداف الدراسة.....
11.....	1- الهدف الرئيسي.....
12.....	2- الأهداف الثانوية.....
12.....	أ. أهداف متعلقة بالفرضية الأولى.....
12.....	ب. أهداف متعلقة بالفرضية الثانية.....
12.....	ج. أهداف متعلقة بالفرضية الثالثة.....
12.....	IV. أهمية الدراسة.....
12.....	1- بالنسبة للمسيرين.....

- 2 - بالنسبة للباحثين.....13
- 3 - بالنسبة للحي و الشاغلين13
- V. أسباب اختيار الموضوع.....13
- أ - أسباب موضوعاتية.....13
- ب - أسباب ذاتية.....13
- VI. المنهجية المتبعة و تقنيات البحث.....13
- 1- المنهج.....13
- 2- تقنيات البحث المستعملة.....14
- أ - تقنية الملاحظة.....14
- ب - الاستمارة.....14
- ج - المقابلة.....14
- VII. تحديد المفاهيم.....15
- 1- السكن: Habitat.....15
- 2- المسكن : Logement.....15
- 3- المسكن : Habitation.....16
- 4- السكن الجماعي : Logement collectif.....16
- 5- المجمعات السكنية : Ensembles d'habitation.....16
- 6- العمارة : Bâtiment.....17
- VIII. النمطية والمورفولوجية في نظر الباحثين.....17
- 1- أهم ما قيل عن التيومورفولوجي.....17
- 1-1- (Racine. F, 1999).....17
- 2-1- البروفسور "نوبين. ل. Noppen. L ".....17

- 2 - عوامل ظهور المقاربة التيبومورفولوجية.....18
- 3- أهم المدارس التيبومورفولوجية.....18
- أ- المدرسة الإيطالية.....18
- ب- المدرسة الفرنسية.....18
- ج- المدرسة الإنجليزية.....19
- ت- المدرسة الأمريكية.....19
- IX. الدراسات السابقة.....19

الفصل الثاني: السياسة السكنية في الجزائر و النمطية و المورفولوجية المتبعة

- I. قطاع السكن غداة الاستقلال.....23
- 1- برامج سكنات من نوع "les carcasses".....24
- 2- برامج سكنات "نظام الرهن العقاري" FDH ".....24
- 3- برامج سكنات "ذات الإيجار المتوسط" HLM ".....24
- II. المرحلة الأولى لسياسة السكنية (مرحلة مخططات التنمية).....24
- 1- مرحلة المخطط الثلاثي 1967-1969.....24
- أ- برنامج السكن الحضري.....25
- ب- برنامج السكن الريفي.....26
- 2- مرحلة المخطط الرباعي الأول 1970-1973.....27
- أ- البرنامج السكن الحضري.....28
- ب- برنامج السكن الريفي.....28
- 3- المخطط الرباعي الثاني (1974-1877).....29

- أ- برنامج السكن الاجتماعي (الحضري) 29
- ب- برنامج السكن الريفي 30
- 4- مرحلة المخططين الخماسيين (1980-1989) 30
- 1- برنامج السكنات الحضرية 31
- أ- برنامج السكن الاجتماعي 31
- ب- برنامج السكن الترقوي 33
- ج- برنامج السكن الريفي 33
- III. المرحلة الثانية السياسة السكنية (مرحلة التحولات الاقتصادية) 33
- 1 - المرحلة (1990 - 1994) 33
- 1-1- برامج السكنات الحضرية 34
- أ- برنامج السكن الاجتماعي 34
- ب- برنامج السكن الترقوي 34
- 1-2- برنامج السكنات الريفية 35
- 2- المرحلة (1995-2000) 35
- 1-2- برنامج السكنات الحضرية 36
- أ- برنامج السكنات التطورية (التساهمية أو المساعدة) 36
- ب- السكن التساهمي 38
- ج- برنامج السكن الاجتماعي 38
- د- برنامج السكن الترقوي 39
- 2-2- برنامج السكنات الريفية 39

- 3- الوضعية السكن بعد سنة 2000 في الجزائر.....39
- 1 - برنامج السكنات الحضرية 40
- أ- برنامج سكنات البيع عن طريق الإيجار.....40
- ب- برنامج السكن التساهمي.....41
- ج- برنامج السكن الاجتماعي.....41
- د- برنامج السكن الترقوي.....41
- 4- الوضعية الحالية للسكن 41
- خاتمة الفصل.....43
- الفصل الثالث:مصادر تمويل السكن و المتدخلون في إنجازه.
- I. مصادر تمويل السكن: 45
- 1- تعريف التمويل: 45
- 2- الهيئات الممولة في إنتاج السكن: 45
- أ- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:(CNEP) 45
- ب- الصندوق الوطني للسكن:(CNL)..... 46
- 3- طريقة تمويل أنواع السكن من طرف CNL: 46
- 1- تمويل السكن الاجتماعي (العمومي الإيجاري) 46
- 2- تمويل السكن الريفي المدعم: 49
- أ- شروط الأهلية: 49
- ب- إيداع الملف: 49
- ج- دفع الإعانة: 49
- 3- تمويل السكن الترقوي المدعم LPA (التساهمي): 51
- 1- تسجل المشاريع عن طريق وزارة السكن.....51

- 2 - تحرير الإعانة 51
- 3 - تقديم ملفات المترشحين الكاملة 52
- 4- دراسة الملفات 52
- 5- شروط الاستفادة من إعانة للحصول على سكن ترقوي مدعم 52
- 6- يحدد مبلغ الإعانة المترشحين حسب دخل المترشحين كما يلي : 52
- 7- الملف الأساسي للمرقي: dossier de base 53
- 7-1- تحرير الإعانة: 53
- 7-2- تمويل السكن: 54
- أ- إعانة الدولة: 54
- ب- مساهمة المستفيد 54
- 4 - سكن البيع بالإيجار LV 54
- 1- عملية تمويل السكن: 55
- 2- الاعتمادات المالية: 55
- أ- مساهمة من طرف المستفيدين: 55
- ب - الاعتمادات المخصصة من طرف الدولة: 55
- 3- الخواص: 56
- 1- الترقيات العقارية: 57
- أ- الترقيات العقارية الخاصة: 57
- ب- الترقيات العمومية: 57
- I. الهيئات المتدخلة في إنتاج السكن: 58
- 1- صاحب المشروع 58
- 2 - مكتب الدراسات: 58

3 - مقابلة الإنجاز.....	59
4- الصندوق الوطني للسكن (CNL):.....	59
5 - الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL):.....	59
6- مديرية البناء والتعمير والسكن (DUC):.....	60
خاتمة الفصل:.....	61
الفصل الرابع: تقديم موقع حالة الدراسة.	
أ- تقديم موقع حالة الدراسة:.....	63
1- نبذة عن ولاية المسيلة:.....	63
ب- معطيات عن المدينة:.....	64
1-تقديم المدينة:.....	64
1-1- الموقع الجغرافي:.....	64
1-2- الموقع الإداري:.....	64
2- السكن والتجهيزات في المدينة :.....	65
أ-السكن في المدينة.....	65
ب-التجهيزات في المدينة :.....	67
ج- حالة الدراسة:.....	69
1- أسباب اختيار الحي:.....	69
2- تقديم الحي:.....	69
1-2- لمحة عن منطقة الدراسة:.....	69
2-2- موقع الحي وحدوده :.....	69
2-3- مراحل انجاز الحي:.....	69

71.....	خاتمة الفصل.....
	الفصل الخامس: الدراسة التحليلية لحالة الدراسة (النمطية و المورفولوجية)
73.....	I. الدراسة التحليلية للمنطقة (حي 300 مسكن بالمسيلة).....
73.....	1 . تقسيم مساحات الحي (الإطار المبني والغير مبني).....
73.....	أ- الإطار المبني.....
74.....	ب- الإطار غير المبني.....
76.....	II. البنية العمرانية للحي.....
76.....	1- الإطار المبني.....
76.....	1-1- نوع العمارات.....
77.....	2-1- توزع العمارات.....
77.....	2- الإطار غير المبني.....
77.....	أ- منافذ الحي.....
77.....	ب- الطرقات و مواقف السيارات.....
78.....	ج-الأرصفة و المساحات الحرة.....
78.....	د- المساحات الخضراء.....
79.....	و-مساحات اللعب.....
80.....	هـ- التأثيث العمراني.....
86.....	III. التغييرات التي طرأت على الحي(النمطية والمورفولوجية).....
87.....	1- التغييرات الخارجية.....
87.....	1-1- عدد التغييرات في الحي.....
88.....	2-1- عدد التغييرات في كل نوع.....
96.....	3-1- نوع التغييرات في الحي.....

98.....	1-4- نوع التغييرات في كل نوع.....
105.....	1- التغييرات الداخلية.....
105.....	أ- الحالة 01.....
106.....	ب- الحالة 02.....
107.....	خاتمة الفصل.....

الفصل السادس: تحليل الفرضيات و استخلاص النتائج

109.....	I. تحديد وحدات العينة.....
109.....	II. إعداد وسائل البحث.....
110.....	III. تحليل المعطيات.....
110.....	1- المحور الأول.....
115.....	2- المحور الثاني.....
136.....	IV. تحليل الفرضيات.....
136.....	الفرضية الأولى.....
137.....	الفرضية الثانية.....
138.....	الفرضية الثالثة.....
139.....	خاتمة الفصل.....

- الخلاصة العامة.
- الملحقات.
- الفهارس
- المراجع
- محتوى المذكرة

مقدمة عامة

مقدمة عامة

الإنسان اجتماعي في طبيعه، فهو يحمل في أعماقه سمات التجمع، والحياة الجماعية، فهي ضرورة بالنسبة له، حيث من عيشه في الكهوف، والبراري، لجأ للبحث عن مكان أو مأوى يحس فيه بالأمان والطمأنينة، فبدأ يتفنن في صنع المنازل، والقلاع والقصور... الخ.

فأنشأ بعدها المدينة التي تعتبر الآن بؤرة هامة للتفكير والعمل، لأنها حاوية لجزء كبير من حركة المجتمع والناس وتفاعلاتهم وعلاقتهم من جهة، وعلى جزء هام من الصراعات والأزمات من جهة أخرى. إذا أصبح الحديث عنها مرتبط بالحديث عن الإنسان، لأن كل ما يحدث لها من تغيرات في الهندسة والشكل وعدد العمران ينعكس بشكل واضح على الإنسان وعلى ثقافته وعاداته وتقاليده وعلاقاته.

بقي تخطيط المدن في منتصف القرن الثامن عشر (عصر الثورة الصناعية) عبارة عن شق الطرقات ووضع الساحات وإيجاد تناسق في واجهات الأبنية والاهتمام بالقصور والآثار وغرس الأشجار في الأحياء الرئيسية أو الفخمة من المدينة. فالمدينة لم تنشأ وتتطور بشكل عفوي، إنما كان نموها نتيجة جملة من العوامل الإستراتيجية المتعلقة بالموقع والموضع والعوامل الاقتصادية المتعلقة بالإنتاج والعوامل السياسية المرتبطة بالتقسيم الإداري.

ومنه فإن عملية التغيير في أي جزء من أجزاء المدينة يؤثر حتماً في الأجزاء الأخرى، فبناء منزل يؤدي إلى الاكتظاظ في الشوارع وازدياد الحاجة إلى التجهيزات الجماعية من مرافق وخدمات، وهذا لتحسين الصحة والأمن والرعاية الجماعية.

فمع بداية عصر الثورة الصناعية في منتصف القرن الثامن عشر حدث تطور هائل في تخطيط المدينة، فظهر بذلك مصلحين وباحثين في ميدان التخطيط والعمارة، أدى إلى ميلاد النظريات الحديثة لتخطيط المدن. وقد تم ذلك بسبب التأثير الملموس للثورة الصناعية على نمو المدن عموماً، فقد أحدثت الكثير من المشاكل التخطيطية للمدن منها:

1. "مشاكل الحركة: لم تكن الطرق مصممة لاستيعاب الاختراع الجديد الذي سمي بالسيارة، بل كانت الطرق ضيقة ومتعرجة تكفي للسير على الأقدام أو سير العربات التي تجرها الدواب، لذا فإن السيارة تسببت في عملية ازدحام الشوارع وانغلاقها في فترات الذروة، بالإضافة إلى الحوادث الناتجة عن نقاط التصادم بدائية التصميم في الطرق القديمة.
2. مشاكل الإيواء: أدى ظهور المصانع بالمدن إلى توافر فرص عمل الريفيين والقرويين من المناطق المتباعدة، مما أدى إلى هجرة الكثيرين إلى المدينة، الأمر الذي تسبب في تزامم المساكن الحالية وعدم استيعابها للسكان الجدد، وظهرت أيضاً أحياء متخلفة غير صالحة للسكن وسكنت تلك الأحياء طبقة العمال محدودي الدخل.

مقدمة عامة

3. **مشاكل اجتماعية:** نتيجة لانتقال العادات والتقاليد من مجتمعات متباينة من القرى والحدود داخل مجتمع المدينة ظهرت كثير من الأمراض الاجتماعية المختلفة.

4. **ضياح العلاقة بالطبيعة وإخفاء المساحات المفتوحة:** وذلك نتيجة النمو المتسارع بالمدينة، واستغلال أي أرض فضاء لإقامة المساكن عليها.

5. **ضياح المقياس الإنساني:** حيث أدى وجود السيارة والقاطرة إلى عدم التقيد بحدود معينة للمدينة، فتوسعت في أطرافها وفقدت المدينة ذلك المقياس الإنساني الذي كانت تعتر به". (د. محمد حسن نوفل، 62).

وهكذا فقد سببت الثورة الصناعية في إحداث تحول جذري على كيان المدينة، فقد كان نموها سريعا للغاية، ومن هنا ظهرت نظريات لتخطيط المدن تبناها بعض الرواد والمصلحين، ونستعرض فيما يلي نظريات المدن المختلفة:

1. **المدينة الشريطية:** تتلخص النظرية في إنشاء التجمعات السكنية والمصانع على جانبي طريق، ومواصلات رئيسية تمتد إلى مسافات طويلة، وتتفرع من هذا الطريق شوارع فرعية مسدودة النهايات تبنى حول المساكن، وتمتد هذه التجمعات على امتداد الطريق الرئيسي الذي يربط المدن ببعضها.

رائد هذه النظرية هو "سوريا متى Arturo Soria y Mata"، الذي أبرز هذه الفكرة لإلغاء الشكل المركزي للمدينة، وكمثال تطبيقي على النظرية "مدينة برج العرب في مصر" (د. علاء العيشي وآخرون، ص 6).

2. **المدينة الحدائقية:** ظهرت في لندن فكرة المدن الحدائقية عام 1898م من طرف "إيبينيزر هوارد Ebenezer Howard"، نتيجة لما لمس من قبح المدن الصناعية وازدحامها بالسكان ونموها غير المنتظم، وتتلخص فكرته في تخطيط مدينة تتمتع بكفايتها الذاتية، وهي ذات مسطح إجمالي قدره 6000 هكتار، يشغل المنطقة العمرانية للمدينة مساحة 1000 هكتار ويسكن في المدينة 32 ألف نسمة، ووضع أسس تقوم عليها المدن وهي:

✓ إحاطة المدينة بحزام أخضر.

✓ تناولت المدينة الاستخدام الأمثل للرياح، ومحاربة ارتفاع سعر الأرض، فاستندت النظرية إلى عامل العزلة الاجتماعية وخصوصية كل عائلة.

بنى هوارد فكرته على تساؤل المدينة والقرية، أي هاذين التكوينين يمكن أن يوفر للإنسان ظروف الحياة الكاملة؟ و قد وصل إلى أنه لكل منهما عيوب ومزايا، واستخلص أن الحياة اللائقة لا تتوفر إلا في ظروف تجتمع فيها مزايا المدينة والقرية.

مقدمة عامة

- وكمثال تطبيقي للنظرية - مدينة ولوين الحداثية Walwyn Garden - أسسها هوارد Howard سنة 1920، تقع في شرق إنجلترا. (د. علاء العيشي وآخرون. ص 11)
3. **المدينة الصناعية:** اعتمدت هذه النظرية على فكرة عمل توازن بين التنمية الحضرية والريف المحيط بها والخروج بالمناطق الصناعية إلى أطراف المدن لعزلها عن المناطق السكنية ومراكز النمو. رائد هذه النظرية هو "توني جارنيي Tony Garnier" حيث نشر سنة 1917م فكرة المدينة الصناعية، التي خططت على أساس فصل الحضر والإسكان عن المناطق الصناعية، وذلك عن طريق أحزمته خضراء، أما الطرق الرئيسية والسكك الحديدية فقد استخدمت لترابط بين الاستعمالات. وكمثال على هذه النظرية "مدينة العاشر من رمضان الجديد" في مصر. (د. علاء العيشي وآخرون. ص 26).
4. **مدينة الغد:** جاءت فكرة هذه النظرية بعد مرحلة ما بعد الحرب العالمية الأولى، حيث كانت تتسم بعملية البناء السريع، بسبب الدمار الذي سببته الحرب، فوضع قواعد هذه النظرية المعماري الفرنسي "لوكوربيزيه Le Corbusier" عام 1922م، فهي عبارة عن شوارع ضخمة تحوي في وسطها عمارات عالية، ناطحات سحاب يتركز في الوسط مراكز المواصلات الرئيسية، وحول ناطحات السحاب توجد عمارات في شكل خطط زجاجية، وفي خارج توجد منطقة الفيلات. بعدها طور "لوكوربيزيه Le Corbusier" مخطط المدينة، وأطلق عليه "المدينة المشرقة"، حيث تميزت بأنها ذات هيكل غير مقفل يمكن تطويره بحرية في المستقبل. ومنه فإن أفكار هذا المهندس الفرنسي كانت مبنية على التزاوج بين المدينة والريف، وأكد على الامتداد الرئيسي، فعرف المساحة العمرانية بأربع وظائف هي: (المسكن، العمل، المواصلات، والراحة الفكرية والجسدية). (د. علاء العيشي وآخرون. ص 28)
5. **مدن التوابع:** تقوم هذه النظرية على أساس تكوين خلايا عمرانية متباعدة، يرتبط بينها مركز كبير، وقد تربط الخلايا بمجموعة أكبر منها قبل اتصالها بالمركز، أو يكون اتصالها به مباشرة. رائد هذه النظرية هو "أدولف رادينج Adolf Rading"، وضع هذه النظرية عام 1920 وتبعه "ريموند إنوين Rimand Inwyn" عام 1921م، ثم "روبرت هوتن عام 1923م. اعتمدت هذه النظرية على أن يتراوح حجم سكان الضاحية بين 12 و18 ألف، بحيث لا تتطلب مواصلات داخلية، وقد تشمل بعض الصناعات، ولكن يجب ربطها بالمدينة الأم بواسطة شبكة مواصلات سريعة ومريحة. (د. علاء العيشي وآخرون. ص 33)
- يتضح لنا أنه رغم كل الاختلافات التي جاءت في هذه النظريات، إلا أنها تشترك في نقاط عديدة وأهمها أن مشكل الإسكان له صلة وطيدة بالعوامل الفيزيائية والإيكولوجية والصناعية والحضرية، دون أن ننسى العنصر السكاني الذي له تأثير كبير في هذه العملية.

مقدمة عامة

فمشكلة السكن إحدى القضايا الملحة التي تواجه صانعي القرار في جميع الدول، إلا أن حدتها تختلف من بلد لآخر من حيث الشكل و الحجم. و سياسة السكن تتعلق بدور الدولة و مسؤولياتها إزاء تلبية الاحتياجات الأساسية للمواطنين من السكن.

و الجزائر من بين الدول التي تبنت سياسة سكنية شاملة، تقوم على مبدأ حق الحصول على السكن و ضمان التوازن بين العرض و الطلب في السكن.

فبعد الاستقلال تميزت الحياة الاجتماعية في الجزائر بمجموعة من العمليات الديناميكية المتداخلة مع بعضها، يطلق عليها اسم "التنمية"، بذلك تعتبر التنمية مجموعة من التصورات المخططة الناجمة عن منظومة قيم تحدد عددا من المحتمات Détermination التي ينتج عنها عدد من القرارات، والتي عرفت باسم المخططات التنموية.

لقد عرفت البلاد منذ 1967م عددا من المخططات الإنمائية، كان أولها المخطط الثلاثي (1967-1969) الذي يعتبر أول مخطط بدأت به الدولة الجزائرية الفتية عهد التخطيط، حيث ورثت الجزائر وضع اقتصادي واجتماعي ثقيل من عهد الاستعمار وكل المشاكل الاجتماعية المتولدة عن الحرب، حيث انتهجت الاشتراكية كنظام اقتصادي وتطوير قطاع الصناعات الثقيلة، حيث اعتبرت هذه الأخيرة آنذاك المحرك الأساسي للاقتصاد الوطني عكس قطاع السكن.

و في فترة السبعينات ظهر المخططين الرباعيين، الأول (1970-1973) ففيه بدأ اهتمام الدولة بقطاع السكن والاعتراف بنقص المساكن المنجزة، اتجهت أولويات المخطط الرباعي الأول اتجاهاين، يتمثل الأول في تنمية السكن الحضري، أما الثاني تنمية السكن الريفي. أما في ما يخص المخطط الرباعي الثاني (1974-1977) فإنه نص على اكتظاظ المساكن بسبب تأخر الإنجازات و التزايد السكاني السريع.

وفي فترة الثمانينات ظهر البرنامج الخماسي الأول (1980-1984)، حيث أولى هذا المخطط اهتمام كبير لقطاع السكن. و المخطط الخماسي الثاني (1985-1989)، جاء في هذا المخطط مجموعة من التوصيات والاقتراحات التي تهدف إلى التركيز على مواصلة الأعمال التي تم الشروع فيها وتطويرها قصد التحقيق من حدة التوتر الذي يعرفه القطاع.

وفي فترة التسعينات (1990-1994)، قامت الدولة بتبني إستراتيجية جديدة في مجال بناء السكنات، من أجل إعادة النظر في دور الدولة بالنسبة لانجاز السكنات و تمويلها مع العمل على القضاء على السكنات الهشة. (صلاح الدين عمراوي، ماجستير، 2008-2009، ص 54)

وفي فترة الألفينات (1995-2000)، ظهرت عدة تحولات عرفها قطاع السكن، فقد ظهر نمط جديد لم تعرفه الجزائر من قبل، وهذا من أجل امتصاص كثرة الطلب المتزايد على السكنات مقارنة بالعرض الموجود. (نفس المرجع السابق ص 62)

مقدمة عامة

وللإلمام بالموضوع، سنتطرق إلى دراسة نمطية و مورفولوجية السكن الجماعي، وعلاقته بثقافة وسلوكيات الأفراد، وفيه سنركز على التغيرات الطارئة على السكن، وللخوض في دراسة هذا الموضوع، سوف نطلق من سؤال رئيس شغل اهتمامنا و لقد صغناه كما يلي:

هل سلوكيات استغلال السكن المنجز من طرف الدولة تتأثر بالنمطية و المورفولوجية المعتمدة؟ و ما هي مظاهر هذا التأثير على مستوى المستوى السكان من جهة، وعلى مستوى الحي من جهة أخرى؟

ومن أجل فهم الظاهرة وتحليل عناصرها في هذا البحث الذي اعتمدنا فيه خطة عمل بدأنا بمقدمة عامة و جزأين، الأول تحت عنوان الجانب النظري، والثاني تحت عنوان الجانب التطبيقي، و أنهينا البحث بخلاصة عامة.

الجزء الأول : الجانب النظري

الذي نتطرق فيه إلى التوسع في المعلومات النظرية حول الموضوع، وقسمناه إلى ثلاثة فصول:

● **الفصل الأول:** تحت عنوان، منطلقات بحثية، سنتعرض من خلاله طرح الإشكالية، مع تحديد الفرضيات و الأهداف و أسباب اختيار الموضوع ، المنهجية المتبعة، مع تقديم الدراسات السابقة وتحديد المفاهيم.

● **الفصل الثاني:** تحت عنوان، السياسة السكنية في الجزائر منذ الاستقلال، سوف نتناول فيه وضعية السكن و مراحل السياسة السكنية المتبعة آنذاك و النمطية و المورفولوجية المتبعة في هذه السياسات.

● **الفصل الثالث:** جاء تحت عنوان، مصادر تمويل المسكن و المتدخلون في انجازه، وفيه سنستعرض جميع الأطراف الممولة للسكن و الفاعلة في انجاز هذا النوع من السكن.

الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

الذي نتطرق فيه إلى دراسة ميدانية لتحليل جوانب هذا البحث، وقسمناه إلى ثلاثة فصول:

● **الفصل الرابع:** تحت عنوان، حالة الدراسة وفيه سنقدم كلا من الولاية و المدينة و كذا الحي المراد دراسته.

● **الفصل الخامس:** تحت عنوان، الدراسة التحليلية العمرانية، وفيه سنتطرق الى البنية العمرانية للحي.

● **الفصل السادس:** تحت عنوان، تحليل الفرضيات و استخلاص النتائج.

خلاصة عامة: نقدم فيها أهم ما نتوصل له حول موضوع البحث.

الجزء الأول: الجانب النظري

الفصل الأول: المنطلقات البحثية

- I. الإشكالية
- II. الفرضيات
- III. أهداف الدراسة
- IV. أهمية الدراسة
- V. أسباب اختيار الموضوع
- VI. المنهجية المتبعة وتقنيات البحث
- VII. تحديد المفاهيم
- VIII. النمطية والمورفولوجية في نظر الباحثين
- IX. الدراسات السابقة
- X. خاتمة الفصل

I. الإشكالية:

يعتبر السكن من متطلبات الحياة العصرية نظرا لأهمية التي يكتسبها سواء من الناحية الاجتماعية، الاقتصادية و السياسية فقد حظي قطاع السكن بكثير من الاهتمام من طرف الدولة الجزائرية حيث ظهرت سياسات عديدة تبنيت أنماطا مختلفة من السكن (السكن الريفي، الاجتماعي، التساهمي، الترقوي...) لتلبية احتياجات السكان المتزايدة باستمرار.

و لمعرفة مدى نجاح هذه السياسة المعتمدة لحل مشاكل السكان الكمية والنوعية وانطلاقا من السؤال الجوهرى الذي حددناه في المقدمة والذي من خلاله نتساءل حول مدى تجاوب السكان مع الأنماط المعتمدة والذي صغناه كما يلي: هل سلوكيات استغلال السكن المنجز من طرف الدولة تتأثر بالتمطية و المورفولوجية المعتمدة؟ وما هي مظاهر هذا التأثير على مستوى السكان من جهة و على مستوى الحي من جهة أخرى؟

لكن و بالرغم من الجهود المبذولة من قبل الدولة الجزائرية، إلا أن هذه الأزمة بقيت في تقاوم نظرا للتغيرات التي تتضح خاصة على مستوى الوحدات السكنية وهذا ما يبرز في التقسيمات الداخلية للسكن، الواجهات و الحي بصفة عامة بإحداث فتحات و غلق أخرى حسب رغبة الساكن و احتياجاته مما أدى إلى ظهور تشوهات تتجلى على مستوى المدن الجزائرية عامة و ولاية المسيلة خاصة.

ان هذه الانعكاسات لم تأت هكذا و إنما هي تعبير عن عقلية الفرد، سلوكياته و تصرفاته التي لم تتكيف مع نمط مسكنه، كما أن هذه الانعكاسات ترجع إلى أسباب أخرى منها التقنية تتعلق بتصميم المسكن و مواد بنائه، حيث نجد مسكنا بغرفة و آخر بغرفتين.... والتصميم قد يكون محلي أو عالمي، إضافة إلى الأسباب القانونية والمتعلقة بعدم تطبيق المعايير التقنية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في: 28 ماي 1991 المتعلق ب: تحديد القواعد العامة للتهيئة العمرانية والتصميم. (الجريدة الرسمية رقم 26، 1991، ص788)

إن دراسة هذا الموضوع تختلف حسب مختلف التخصصات ويمكن معالجتها من جهات نظر متعددة، فمسير المدينة عند دراسة للظاهرة يهتم بالتقليل من انتشار الظاهرة، أما علماء الاجتماع فإنهم يدرسون سلوك السكان في هذه السكنات، أما المهندسون المعماريون فيهتمون بتوفير التصميم الذي يلبي حاجيات السكان.

انطلاقا من تساؤلات عديدة حول هذا الموضوع والتي يمكن ذكر منها:

* ما هي الأسباب التي أدت إلى إحداث تغييرات للمسكن؟

* لماذا أحدثت هذه التشوهات في المسكن؟

* التغييرات التي في المسكن نجمت عن ماذا؟

* لماذا غير الساكن التصميم الداخلي للمسكن؟

* التصميم المقترح هل لبي حاجيات الساكن و متطلباته؟

* ما هي آثار سلوكيات الأفراد على السكن الاجتماعي؟

* كيف أثرت التغييرات الطارئة على السكن الجماعي في تشويه النسيج العمراني للحي؟

وبعد إطلاعنا على بعض الكتب و المقالات، والمجلات التي تناولت الموضوع، وبعد تجولنا في بعض أحياء مدينة المسيلة ورأس الوادي والتحدث مع السكان لمعرفة الأسباب التي دفعتهم لإحداث التغييرات.

كل هذا مكننا من ترتيب هذه الأسباب إلى:

1- أسباب تصميمية:

* إن تصميم السكن لا يأخذ بعين الاعتبار متطلبات الشاغلين.

2- أسباب اجتماعية:

* إن الظروف الاجتماعية للفرد لا تسمح له بالتعايش في هذا النمط من السكن.

* إن ثقافة الشاغل لا تتكيف نوع السكن.

3- أسباب قانونية:

* إن نمط السكن لا يلبي حاجيات الشاغلين.

للتوسع في دراسة هذا الموضوع وانطلاقا من بعض التساؤلات السابقة سوف نتطرق لصياغة ثلاثة فرضيات:

II. الفرضيات:

هي "إجابات تحتمل الصدق أو الكذب عن تساؤلات طرحت في الإشكالية". (د. زرواتي، 2002، ص 94)؛ وقد كان موضوع اهتمامنا في وضع هذه الإجابات على الجوانب التالية: القانوني، التقني، والاجتماعي، هذا ما مكننا من صياغة ثلاث فرضيات بالنمط الاستفهامي (نفس المرجع السابق، 2002، ص 96) كالآتي:

1 - الفرضية الأولى:

- هل سلوكيات الساكن في استغلال مسكنه المنجز من طرف الدولة تتأثر بالنمطية والمورفولوجية المعتمدة؟

2- الفرضية الثانية:

- هل تصور وتصميم مختلف فضاءات المسكن تتسبب في إحداث تغييرات؟

3- الفرضية الثالثة:

- هل ثقافة وتقاليد الشاغل للمسكن تدفعه لسلوك إحداث تغييرات؟

III. أهداف الدراسة:

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

في إطار هذا البحث وانطلاقا من الأسباب التي ذكرناها والفرضيات التي صغناها فإننا حددنا هدفا رئيسيا وأهداف ثانوية متعلقة بالفرضيات الثلاثة وهي كالآتي:

1- الهدف الرئيسي:

- معرفة أسباب سلوك الشاغلين للمسكن في إحداث تغييرات، وهل هي أسباب متعلقة بالنمط المعتمد أو التصميم المقترح أو العادات والتقاليد؟

2- الأهداف الثانوية:

أ. أهداف متعلقة بالفرضية الأولى :

- معرفة الأنماط المعتمدة.
- علاقة الأنماط والمساحة المقترحة لكل نمط.
- معرفة كيفية تأثير الشاغلين للسكن المقترح.

ب . أهداف متعلقة بالفرضية الثانية :

- معرفة ظروف إعداد التصاميم
- معرفة مدى تأثير التصميم على الشاغل للمسكن.
- معرفة سلوك الشاغل للمسكن إذا ما كان سببها التصميم.
- كيف كان التصميم سبب في إحداث التغييرات؟

ج . أهداف متعلقة بالفرضية الثالثة :

- تحديد العناصر المتعلقة بثقافة الشاغلين التي تؤدي إلى سلوك إحداث تغييرات في السكن.
- تحديد العناصر المتعلقة بتقاليد الشاغلين التي تؤدي إلى سلوك إحداث تغييرات في السكن.
- محاولة ترتيب هذه العناصر (أصل السكان، المستوى المعيشي، المستوى الثقافي...)

IV . أهمية الدراسة:

إن للموضوع محل الدراسة أهمية كبيرة ، تظهر من خلال التأكيد على معرفة النمطية والمورفولوجية و مدى تأثيرها على ثقافة و سلوكيات السكان و كذلك الدور الاجتماعي الذي يؤديه المسكن كمجال للعلاقات الأسرية من جهة،الارتقاء بالتصميم إلى احتياجات الساكن و الحصول على نسيج عمراني منسجم وفق حاجات الفرد من جهة أخرى،وتتجلى هذه الأهمية في:

1 - بالنسبة للمسيرين:

المسير يبني من أجل توفير الراحة و الرفاهية للمجتمع، و كذا ضمان إطار حياة سليم لأفراده، و هذا له تأثير متبادل مع السلوك الذي تسببه النمطية و المورفولوجية المتبعة في السكنات المشغولة.

2 - بالنسبة للباحثين:

إن موضوع الدراسة بالنسبة لهم ظاهرة اجتماعية على مستوى المدينة، تتطلب مشاركة الجامعة من خلال المساهمة في دراسته، مما يجعل الجامعة متفتحة مع المحيط الخارجي.

3 - بالنسبة للحي و الشاغلين:

إن توفير إطار حياة سليم يلبي حاجيات السكان، وهذا ما يجعل العلاقات بين الأفراد و المسيرين، الأفراد و الحيز الذي يشغلونه وطيدة، إضافة إلى ذلك فإن أخذ ثقافة الأفراد بعين الاعتبار تخلق ما يسمى بالإحساس بالانتماء.

V. أسباب اختيار الموضوع:

ان اختيارنا لهذا الموضوع راجع إلى أهميته، باعتبار النمطية والمورفولوجية مفهوم جديد حاز على اهتمام الباحثين خاصة في الآونة الأخيرة هذا من جهة، و من جهة أخرى فإن تدارك احتياجات الساكن وفقا لثقافته يجعلنا نتفادى سلوكيات غير مرغوبة، قد تشكل خطورة على الحي وكذا المدينة، وبالتالي يبقى الموضوع مبهما و غير معروف، وتتمثل هذه الأسباب في:

أ - أسباب موضوعاتية: تتعلق أساسا بالموضوع، الذي هو محط اهتمام المدينة، المسيرين، الباحثين، الحي و السكان، كما أنها تتعلق بسلوك إحداث التغييرات .

ب - أسباب ذاتية: اخترنا هذا الموضوع كمسيري مدينة لأننا أردنا أن نساهم من خلاله إثراء الرصيد المعرفي لطلبة المعهد و الجامعة و إشراكهم في إيجاد حلول.

VI. المنهجية المتبعة و تقنيات البحث:

1- المنهج:

لانجاز أي دراسة من اللزوم تحديد منهج معين يتبعه الباحث لبلوغ الأهداف المسطرة، توفر عنه الجهد و الوقت من جهة، و من جهة أخرى الوصول إلى نتائج علمية. وتبعاً لطبيعة الموضوع، فإن المنهج المتبع هو المنهج الاستقرائي "فهو يبدأ بالجزئيات ليصل إلى الكليات، أي يبدأ بالتحقق عن طريق الملاحظة الخاضعة للتجريب والتحكم في المتغيرات للوصول إلى نتائج تصاغ في شكل قوانين عامة تحكم الظاهرة." (نفس المرجع السابق، 2002، ص119).

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

بعد تحديد المنهج المستعمل يتوجب اختيار الوسائل المناسبة لجمع البيانات اللازمة و"التي تتمثل في المخططات و المخطوطات' الكتب والمجلات و الدوريات' الصور الفوتوغرافية' الاستمارات الاستبائية مع إمكانية الاعتماد مع البرامج المتاحة خاصة في معالجة المعطيات". (نفس المرجع السابق، 2002، ص 153).

2- تقنيات البحث المستعملة:

أ - **تقنية الملاحظة:** وذلك لأن "الملاحظة تمتاز بالجوانب الملموسة في معايشة الموضوع والمشاهدة عن قرب' كما أنها تستخدم في البحوث الميدانية لجمع البيانات التي لا يمكن الحصول عليها عن طريق الدراسة النظرية أو المكتبية' كما تستخدم في البيانات التي لا يمكن جمعها عن طريق الاستمارة أو المقابلة أو الوثائق و السجلات الإدارية أو الإحصائيات الرسمية و التقارير أو التجريب". (نفس المرجع السابق، 2002، ص 153).

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

ب - **الاستمارة:** وهي "نموذج يضم مجموعة أسئلة توجه إلى الأفراد من اجل الحصول على معلومات حول موضوع' مشكلة أو موقف' و تتم إما عن طريق المقابلة الشخصية أو ان ترسل إلى المبحوثين عن طريق البريد" (نفس المرجع السابق، 2002، ص 123-125). و استمارة بحثنا تحتوي على المحاور التالية:

- **المحور الأول:** ويخص البيانات العامة أو الشخصية للمستجوب.

- **المحور الثاني:** يخص جميع الأسئلة التي تغطي جميع فصول و فرضيات البحث.

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

ج - **المقابلة:** وهي " عبارة عن تفاعل يتم عن طريق مواجهة يحاول فيها الشخص القائم بالمقابلة ان يستشير معلومات أو آراء أو معتقدات شخص آخر أو أشخاص آخرين للحصول على بعض البيانات الموضوعية". (نفس المرجع السابق، 2002، ص 148-153). تكون إما بالالتقاء المباشر مع المبحوث و التحوار معه و إما بالاتصال به هاتفياً أو عبر الانترنت.

إضافة إلى مصادر جمع البيانات الميدانية، اعتمدنا أيضاً على جمع المعلومات النظرية، وتتمثل في المراجع قديمة وجديدة ذات صلة بموضوع بحثنا، وأيضاً رسائل و بحوث جامعية، كذلك المجالات

المتخصصة و المطبوعات، المخططات و الوثائق و السجلات الإدارية، الإحصائيات والتقارير الرسمية، الشبكة الدولية للانترنت. (نفس المرجع السابق، 2002، ص157-160).

VII . تحديد المفاهيم:

انه لمن الضروري وقبل التطرق إلى أية دراسة أو بحث في شتى المجالات معرفة قيمة هذه الدراسة وفهم مغزاها وضرورة القيام بها، ولهذا ارتأينا في هذا البحث حصر جملة من المفاهيم التي تخص موضوع دراستنا، و من هذا المنطلق نحاول تحديد المفاهيم الأساسية و المساعدة للدراسة كما يلي:

1- السكن: Habitat

اختلفت وجهة نظر الباحثين في تعريف السكن كل حسب إختصاصه فقد عرفه كما يلي: "السكن هو كل المجال الذي يتردد عليه الفرد كي ينتقل, يعمل, يستجم يأكل, يستريح وينام".

(J.E Havel, 1963), in Benmatti Nadir-Abdullah, 1982, p21)

أما J.Ion فقد عرفه كما يلي: " السكن في حد ذاته يحتوي الترابط بين الميدان المبني والمجال المحيط قريبا كان أو بعيدا، جغرافيا أم إجتماعيا ". السكن الذي يحتوي المسكن مهما كانت طبيعته (شقة، بيت أو منزل)، مساحته أو الرفاهية التي يقدمها، يحتوي أيضا مجموع التجهيزات الإقتصادية الإجتماعية والبنى القاعدية الحيوية.

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

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

2- المسكن : Logement

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

3- المسكن : Habitation

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

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

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

4- السكن الجماعي: Logement collectif

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

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

5- المجمعات السكنية: Ensembles d'habitation

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

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

6- العمارة: Bâtiment

هي كل منشأ أو بناء يبني لحماية الإنسان، الحيوان، الأشياء، كما أستعمل اللفظ في الماضي للدلالة على فعل بناء، وأستعمل بشكل واسع في قطاع النشاطات الإقتصادية المرتبطة بالبناء.

(Pierre Merlin et Françoise Choay; 1996,p197)

وكننتيجة يمكننا القول أن السكن لا ينحصر فقط في أربعة جدران وسقف، بل يتجاوز إلى المدلولات النفسية والاجتماعية التي ترتب شكل العلاقة بين المستفيد من السكن والوسط المحيط به.

ومن ثم فهناك علاقة طردية بين تمتع الفرد بالحق في سكن ملائم وآمن، ومدى الدور الذي تعكسه تلك العلاقة على الخريطة الاجتماعية والإقتصادية.

VIII. النمطية والمورفولوجية في نظر الباحثين :

لقد حازت النمطية و المورفولوجية على اهتمام العديد من الباحثين و العلماء و كذا بعض المدارس و هذا نظرا للأهمية التي تشكلها، لذلك فقد قاموا بإعطاء مفاهيم حولها نستعرض منها فيما يلي:

1- أهم ما قيل عن التيبومورفولوجي:

1-1- (Racine. F, 1999) :

يرى أن "الخطوات التيبومورفولوجية توفر الوسائل والطرق التحليلية العمرانية التي تسمح بفهم كيفية التغير للمدن على المستوى النمطي والمورفولوجي". و هذا ما يسمح لنا بتحديد ماهية عناصر الشكل العمراني و ما ينجم عنها من تغيرات عبر الزمن.

2-1- البروفسور "نوبين. ل Noppen. L" :يعتبر أن "المقاربة التيبومورفولوجية هي طريقة أصلية

تتسم بخصائص مميزة" ، نلخصها في ما يلي:

1- تسمح بتحليل الإطار المبني على مختلف المستويات.

2- تعتبر المقاربة التيبومورفولوجية الشكل العمراني كيان ديناميكي دائم يتغير مع الزمن.

3- المقاربة التيبومورفولوجية تظهر العلاقة الجدلية بين الإطار المبني والمشيدين والسكان.

4- تعتبر التيبومورفولوجية أن الشكل العمراني هو محصلة منتج وفتي.

5- التيبومورفولوجية عبارة عن تاريخ نمطي ، بحيث أنها تكشف عن الأرشيف المنتج بالإطار المبني.

6- توفر الشروط المسبقة لتصميم العمراني والمعماري.

2- عوامل ظهور المقاربة التيومورفولوجية:

أهم العوامل المساعدة على ظهور التيومورفولوجية هي القرارات غير البناءة للحركة الحديثة (CIAM)¹، التي طالبت بتغيير كلي للمدن القديمة وهذا ما أدى إلى تهميش المراكز التاريخية، بمعنى خلق القطيعة بين معطيات ما هو قديم وتطلعات العمارة الحديثة .

و تحديدا في سنوات الخمسينيات برز «سافيريو ميرا توري SAVERIO MURATORI» أو ما يسمى بالأب الروحي للمقاربة التيومورفولوجية، الذي انتقد بشدة الحركة الحديثة و نادى بضرورة التواصل بين المجمعات السكنية (القديمة والحديثة)، إذ يعتبر أن القديم منه ضرورة لا بد منها لهيكله قاعدية من أجل النسيج الجديد كي يظهر ويتطور بصفة منسجمة ومتكاملة. (Caniggia .G .1994)

3- أهم المدارس التيومورفولوجية:

بالرجوع إلى العديد من الأبحاث التي أقيمت على التيومورفولوجية، نجد تصنيفا لأربعة مدارس مورفولوجية رئيسية:

أ- المدرسة الإيطالية :

ساهمت في اقتراح قواعد نظرية جديدة ، مثبتة على علاقة المباني بالمدينة وهذا بإعادة تعريف كل من التصاميم المعمارية و الهيكل العمرانية.

من أهم روادها: GIANFRANCO ، SAVERIO MURATORI ، ALDO ROSSI ، CANIGGIA.... الخ

ب- المدرسة الفرنسية:

- حاول أهم أعلامها تطوير تخصص جديد يجمع بين التحليل المورفولوجي وإعادة القراءة النقدية للنظريات التصميمية.

- ظهرت في بداية الستينات مع أول نشر لكتاب:

Systeme de l'architecture urbaine : Le quartier des Halles à Paris من طرف كل من: CHASTEL ANDRE & BOUDON FRANÇOISE ، حيث اعتمدا على القواعد المعرفية المستنبطة من كتاب ALDO ROSSI :المعنون بـ L'architecture de la ville

- من أهم أعلامها: CASTEX , PANERAI, PINON... الخ .

ج- المدرسة الإنجليزية:

حيث يتم التحليل على أساس كيفية تهيكّل الشكل العمراني. وتمتاز هذه المدرسة بإسهام الجغرافيين بشكل كبير ، حيث أنهم قاموا بتطوير هذا الاختصاص بالتوازي مع الأبحاث الإيطالية ، ومن ابرز الباحثين M.R.G GONZEN ، وعلى غرار ذلك تم ابرز المنهجية المعتمدة للمدرسة من خلال ثلاث نسق رئيسية متراكبة (مخطط المدينة / النسيج المبني / هيكله شغل الأراضي).

ت- المدرسة الأمريكية:

اغلب الأعمال التي أقيمت في أمريكا الشمالية كانت متأثرة بأعمال المورفولوجيين الأوروبيين. وأبرز الإسهامات كانت من طرف كل من ANNE VERNEZ MOUDON و PIERRE LAROCHELLE الذي ساهم في إعطاء دفع جديد للبحوث التيبومورفولوجية من خلال مؤلفه:

(Lexique de typo morphologie du milieu bâti).

IX. الدراسات السابقة:

نهدف من وراء تقديم بعض الدراسات السابقة، إلى الإطلاع على البحوث التي تناولت هذا الموضوع.

1- المذكرة تحت عنوان: استغلال فضاء التجمعات السكانية الكبرى قسنطينة

(Appropriation de l'espace dans les grands-ensembles a Constantine)

2- من إعداد الطالب: الهادي طيب

3- تحت إشراف الدكتور: بكيري جمال، من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران

4- جدول الأعمال:

• جاءت المذكرة في 204 صفحة مقسمة إلى مدخل و3 أجزاء هي على التوالي :

1- الجزء الأول : تحت عنوان، الإطار النظري وقد تم تقسيمه إلى عدة عناصر هي:

الإشكالية - أدوات المنهجية - طريقة التحليل - تحديد عينة الدراسة - وسائل البحث والتحقيق الميداني

2- الجزء الثاني : تحت عنوان، حالة الدراسة.

أ- الفصل الأول : طرق شغل المسكن.

- نظرة تاريخية.

- قواعد وتوصيات وزارة السكن والمدينة

ب- الفصل الثاني : تأقلم مع المكان

- طرق التأقلم

- استراتيجيات شغل المسكن (على مستوى السكن - على مستوى العمارة - على مستوى

البيئة الخارجية)

3- الجزء الثالث : تحت عنوان، التحقيق الميداني

أ- الفصل الأول: العناصر المقررة

- ضيق المسكن

- الوضعية الاجتماعية

ب- الفصل الثاني: الآفاق المستقبلية

- منظور فيما يتعلق بالتجمعات السكنية

الخاتمة

5- المنهجية المتبعة :

اتبع الباحث على التحقيق الميداني في بحثه واعتمد على دراسة العينة.

6- نواة وموضوع الدراسة:

في ظل الحاجة للسكن والسرعة في الإنجاز، كان الاهتمام بالكم على حساب النوع، كما أن السكان في الوهلة الأولى لم يتم رفض السكنات المطروحة، بل في البداية تساءلوا ما هي هذه السكنات وما نوعها ولماذا هي هكذا ؟ وبعد ذلك وجد أنه بحاجة إلى إحداث تغييرات داخل مسكنه ليتمتع بخصوصيته ويلبي احتياجاته.

7-المشكل و الإشكالية :

هل السكن يتلاءم مع احتياجات السكان وطبيعة مجتمعهم ؟

8- الفرضية:

في ظل الفرضية، من خلال أهمية التجمعات السكنية كل ما ينتج عنها من طرق و أدوات منهجية خاصة بها لا نستطيع أن نقترحها وجها لوجه نستطيع أن نعتبرها أحد العوامل القادرة على التأثير على طبيعة وسلوكيات السكان اتجاه المسكن.

9- خلاصة الدراسة:

- استغلال المكان في الوحدات الكبرى للمدينة قسنطينة هو أكثر من كاشفة لنمط جديد للسكن .
- التحاليل الدقيقة للممارسات الاجتماعية وطرق التأقلم (المتبناة) المكتسبة بإعادة بناء، تجديد، ابتكار، أو إصلاح، أكثر منه محاولات تأقلم بسيطة.
- رفض ضيق المكان الذي ينادي به سكان الوحدات يرجع أكثر إلى المتطلبات الجديدة ، سامحة للنمط الجديد للمسكن للتوسع في السكن المستغل ، لوجود كثير من المتطلبات الجديدة التي يريد إخضاعها في النمط الجديد للسكن المقدم.
- صار من الضروري في برمجة السكن الاجتماعي الأخذ بعين الاعتبار الاحتياجات الجديدة التي تفرضها وتتطلبها هذه الطريقة الجديدة للعيش.

الجزء الأول: الجانب النظري

الفصل الثاني: السياسة السكنية في الجزائر و النمطية و المورفولوجية المتبعة

- I. قطاع السكن غداة الاستقلال.
- II. المرحلة الأولى للسياسة السكنية في الجزائر (مرحلة مخططات التنمية).
- III. المرحلة الثانية للسياسة السكنية (مرحلة التحولات الاقتصادية).
- IV. خاتمة الفصل.

لقد اتخذت السياسة السكنية بعد آخر ، اختلف على سابقه إبان حقبة النظام الاشتراكي حيث عرفت الجزائر عدة إصلاحات مست معظم القطاعات و بالأخص قطاع السكن، الذي ظهرت فيه أنماط سكنية بعدما كانت تعتمد على نمطين فقط ، ألا و هما السكن الحضري المخطط و السكن الريفي هذا من جهة و من جهة أخرى عملت على خلق هيئات تمويلية أخرى متعلقة بالنشاط السكني لتعطي طابعا آخر ، اختلف عن سابقه ، محاولة منها أن تكبح زمام أزمة خانقة عرفت الجزائر عرفت بأزمة السكن، و الجدير بالذكر أن هذه التحولات في الأنماط السكنية ارتبطت أساسا بمستوى دخل المواطن الجزائري البسيط حتى يتمكن هذا الأخير من الحصول على حق من حقوقه و المتمثل في سكن يؤويه هو و عائلته.

و من هنا حاولنا أن ندرج مجمل التحولات التي عرفها قطاع السكن خلال العشرية الأخيرة، و مختلف الأنماط السكنية الجديدة التي عرفت في هذه الفترة.

I. قطاع السكن غداة الاستقلال:

غداة الاستقلال، عرف الاقتصاد الجزائري تذبذب و عدم الاستقرار وهذا الأخير مس كذلك الصعيد الاجتماعي والسياسي، و من هنا كان لا بد على السلطات الجزائرية أن تتدارك الأمر وأن تتخذ الإجراءات اللازمة لخلق نوع من الاستقرار الذي افتقد في هذه الفترة ، وفي هذا الصدد، قامت السلطات الجزائرية بتسليط اهتمامها أكثر على الفروع والقطاعات الإنتاجية النشطة كالزراعة، الصناعة، قطاع البنوك و التأمينات، النقل، الخدمات والتجارة .

أما مجال قطاع السكن، فقد عرفت عملية إنجاز السكنات في الجزائر توقفا خلال سنة 1962 بسبب الحدث العظيم الذي عرفته الجزائر في هذه الفترة والمتمثل في استقلالها واستقر الجزائريون في السكنات في الفارغة التي تركها المعمرين الفرنسيين بعد رحيلهم، و عليه لم تول السلطات الجزائرية آنذاك الاهتمام لقطاع السكن على غرار القطاعات الأخرى معتقدا أن السكنات الفارغة قادرة على استيعاب السكان الجزائريين، غير أنه لوحظ أنه السكنات الفارغة والمهجورة التي تركها الفرنسيين لا تكفي لإيواء واستيعاب العدد الهائل من المواطنين الجزائريين خاصة الذين تدفقوا من الأرياف نحو المدن، وكان لا بد على السلطات الجزائرية إنجاز أكثر من 75000 سكن جديد في المدن وأكثر من 35000 سكن في الأرياف حتى تخلق بذلك توازن بين الريف والمدينة (Rachid HAMIDOU, 1988, P 30)

ومن هنا، أخذت الدولة الجزائرية على عاتقها مسؤولية إنجاز السكنات، فالتجهت السياسة السكنية في بادئ الأمر إلى عملية إتمام البرامج السكنية التي تركتها السلطات الفرنسية قيد الإنجاز، ولعل أهم هذه البرامج تمثلت في : (وزارة السكن، 2000 ص 2).

1- برامج سكنات من نوع "les carcasses" هياكل :

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

2- برامج سكنات "نظام الرهن العقاري" "FDH" (1)

تتمثل هذه البرامج في السكنات ذات الطابع الاقتصادي التي يتم تمويلها من طرف نظام الرهن العقاري "FDH" وفي هذا الصدد، أصبح قرار تمويل هذا النمط من السكنات يقع على عاتق الخزينة الجزائرية. مثلت هذه البرنامج 9985 سكن وحدد تاريخ أتمها سنة 1970.

3- برامج سكنات "ذات الإيجار المتوسط" "HLM" (2)

بعد الاستقلال، تدخل الدولة في مجال السكن، مس كذلك برامج السكنات "ذات الإيجار المتوسط HLM، التي لم يتم إنجازها من طرف السلطات الفرنسية، والملاحظ أن الدولة الجزائرية آنذاك، ونظرا لمراعاتها للظروف التي كان يعيشها المواطن الجزائري، حددت أن تكون الإيجارات المدفوعة من طرف المواطنين رمزية ومدعمة نظرا لأن الإيجار الحقيقي لا يتناسب مع القدرة المعيشية للمواطن الجزائري. قدر حجم هذا البرنامج ب 8303 سكن، ويتم توزيعها كليا إلى غاية سنة 1975.

II. المرحلة الأولى لسياسة السكنية (مرحلة مخططات التنمية) :

إن سنة 1966 تعتبر السنة الأولى للإحصاء العام بعد الاستقلال مباشرة، حيث تم إحصاء 02 مليون سكن مشغول منها: 1/2 لا تتوفر فيه الشروط الضرورية للصحة و3/4 لا يحتوي على كهرباء ولا غاز ولا ماء هذا ما جعل الدولة تقوم بإجراء إصلاحات سريعة لإرضاء متطلبات الأفراد .

1- مرحلة المخطط الثلاثي 1967-1969:

أعطى المخطط الثلاثي انطلاقة جديدة لبعض الاستثمارات الصغيرة، وذلك في سبيل خلق مؤسسات عمومية تنشط في مجالات متعددة، غير أنه أعطيت أولوية للنشاطات الصناعية بصفة خاصة، حيث خصص ما يقارب 45 % من الاستثمارات للنشاط الصناعي. (LABOUSSINE Qasim, 1987, P40)

أما فيما يخص مجال السكن، فأعطى المخطط الثلاثي أهمية له وعالج سياسته من خلال:

¹ -FDH : le fond de dotation de l'habitat.

² -HLM : habitat à loyer modéré.

الفصل الثاني: السياسة السكنية في الجزائر والنمطية والمورفولوجية المتبعة

- إنهاء إنجاز السكنات في طور الانجاز، وهي أما سكنات من نوع "HLM" أو هياكل السكنات " les carcasses" وقدر السكنات ب 38000 سكن.

- تسطير برنامج سكني قدرت تكلفته ب 100 مليون (دج) ينجز على مدى 3 سنوات (أي على عمر المخطط) ويخص إنجاز 10500 سكن .

كما تم تخصيص برنامج سكني خاص (لفترة المخطط) يخص إنجاز من 500 إلى 1500 سكن للمجاهدين وذوي الحقوق. ومما تجدر الإشارة إليه، أن الانطلاقة في إنجاز السكنات، أو بعبارة أدق تبني سياسة سكنية جديدة من خلال المخطط الثلاثي على أساس تحقيق متطلبات الريف والمدن وجدت عوائق كثيرة خاصة في المرحلة الأولية، ويرجع ذلك إلى عدة أسباب، فمن الناحية المالية، انعدام المصادر التمويلية البنكية السابقة وتوقفها، وقفت كعائق أمام السلطات لإتمام برامج إنجاز السكنات بالإضافة إلى مشكل انطلاق المؤسسات الجديدة في ممارسة نشاطها التي عرفت بدورها عجزا فيما يخص تقنين القطاع.

وأمام هذه الوضعية الحرجة، تم تأسيس لجنة وزارية يترأسها وزير مكلف بالإنجاز والبناء إلى جانب جماعة من رؤساء مختلف الوزارات (كالمالية، الداخلية، الأشغال العمومية)، وكان على عاتق هذه اللجنة، دراسة الوضعية التي يعيشها الاقتصاد خاصة قطاع البناء ودراسة مختلف الحلول والإجراءات الواجب اتخاذها في هذا المجال. ومن بين النتائج التي تم تسجيلها على إثر الإجراءات التي قامت بها هذه اللجنة هو الانطلاق في إنجاز 16686 سكن ما بين فترة 1966-1968، بينما برامج السكنات من نوع " سكنات ذات الإيجار المتوسط HLM"، فقد تم الانطلاق في إتمام إنجازها وذلك بفضل الموارد المالية المضمونة من طرف الخزينة الجزائرية لتمويل هذه المشاريع.

أ- برنامج السكن الحضري:

لقد شمل المخطط الثلاثي انطلاقة برنامج إنجاز سكنات حضرية بغلاف مالي قدر ب 160 مليون دج، وهذا من أجل إنجاز 9548 سكن وهذا طيلة سنوات المخطط. جدول رقم (1).

الفصل الثاني: السياسة السكنية في الجزائر والنمطية والمورفولوجية المتبعة

الجدول رقم 1: الإنجازات المسجلة لبرامج السكن الحضري 1967-1969

السكنات في طور الإنجاز		السكنات المنجزة			
لم ينطلق في إنجازها	في طور الإنجاز	المجموع	1969	1968	1967
13.943	10.608	9.548	5.055	2.201	2.292

المصدر: ملخص الحصيلة الاقتصادية والاجتماعية للسنوات 1867-1978-وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية الجزائر 1980.

نلاحظ من الجدول أعلاه، أنه منذ بداية المخطط الثلاثي أي منذ 1967 تم إنجازها 9548 سكن حضري، وإلى حد نهاية المخطط ما يقارب 10.608 سكن في طور الإنجاز و13942 سكن لم ينطلق بعد في إنجازها وهذا ما يعكس أن السلطات الجزائرية لم تستطع أن تنجز ما سطر من خلال المخطط الثلاثي، وتبقى نسبة إنجاز السكنات مقارنة بالسكنات في طور الإنجاز أو غير المنجزة ضعيفة.

ب- برنامج السكن الريفي:

أما فيما برنامج السكنات الريفية، فعلى الرغم من الأهمية التي أولتها السلطات لمثل هذا النوع من السكنات، إلا أن النتائج المحققة بقيت بعيدة كل البعد عن إرضاء الطلبات على هذا النوع من السكن، ومع هذا نجب بعض البرامج حققت فقط 16877 سكن ما بين فترة 63،64،1966.

والملاحظ أن شروط السكن أو مواصفات السكن، لم تتوفر في هذه السكنات مما جعل العديد منها بقي شاغرا. وفي ظل هذه الظروف السيئة لإنجاز السكنات، سطر المخطط الثلاثي أهداف أخرى وتمكن في إتمام عملية إنجاز 7400 سكن. جدول رقم (2).

الجدول رقم 2: برامج السكنات الريفية من 1967-1969

السكنات في طور الإنجاز		السكنات المنجزة			
لم ينطلق في إنجازها	في طور الإنجاز	مجموع	1969	1968	1967
4.810	5.273	12.112	4.846	4.141	3.125

المصدر: نفس المرجع السابق

نلاحظ من الجدول أعلاه، أنه من بين 12112 سكن جاهز، 9739 سكن انطلق في إنجازها قبل 1967، وعليه فالمخطط الثلاثي حقق سكنات قدر ب 2373 سكن ريفي وبقي 10083 سكن في طور الإنجاز (منها 5273 سكن انطلق فيها، وأكثر من 4810 سكن مبرمج فقط).

الفصل الثاني: السياسة السكنية في الجزائر والنمطية والمورفولوجية المتبعة

ومن هذه النتائج المحققة، يمكن أن نستخلص أن ظروف إنجاز السكنات عرفت تحسنا في مرحلة المخطط الثلاثي بالفترة السابقة، حيث لوحظ ارتفاع في معدل إنجاز السكنات من 3375 سكن في السنة (أثناء مرحلة المخطط الثلاثي)، غير أنه رغم تحسن الظروف، إلا أن قطاع إنجاز السكنات بقي يعاني من مشاكل حتى بعد 1967.

مع العلم أن الدولة كانت تتحمل عبئ تمويل هذه السكنات من الخزينة العمومية لوحدها، أي أن هذه السكنات المخططة ممولة ب 100 % من طرف الدولة.

2- مرحلة المخطط الرباعي الأول 1970-1973:

تعتبر الخطة الرباعية (1970-1973)، الخطوة الأولى والفعالية للتنمية في الجزائر، ويتجلى ذلك من خلال برامج الاستثمارات الاجتماعية والثقافية الذي سطر من خلال هذا المخطط، والذي كان يرمي أساسا إرساء سياسة وطنية تهدف إلى تحسين ظروف الحياة للمواطن وإرضاء طلباته وتلبية الحاجيات الأساسية للمجتمع في جميع الميادين سواء ميدان السكن، الخدمات الاجتماعية، الصحة العمومية وحتى ميدان النشاطات الرياضية والثقافية والإعلام.

إن المرحلة التي مرت بها البلاد، تطلبت إعادة بناء صرح الاقتصاد الوطني وذلك عن طريق تخصيص جميع الإمكانيات المالية والمادية المتاحة لديها لتطوير وزيادة عملية الإنجاز، ومن أجل ذلك جندت الدولة الجزائرية جميع الوسائل اللازمة لذلك للوصول إلى تحقيق سياسة استثمارية تتجاوز مع أهمية هذا البرنامج.

وعليه فقد خصصت قيمة مالية مرخصة لهذا البرنامج قدرت في البداية ب 27.5 مليار دج للتجاوز فيما بعد ذلك مبلغ 36 مليار دج وهذا كل من أجل تحقيق البرامج الطموحة والتي أعطت الأولوية إلى :
(LABOUSSINE Qasmi, 1987, P53)

- تلبية الحاجيات الاجتماعية لشرائح المجتمع الأكثر تضررا من أجل الرفع من مستواه المعيشي.

- القيام بإنجاز التجهيزات الاجتماعية للحياة (إنجاز قنوات مياه الصالحة للشرب).

- إعطاء الأولوية للاستثمارات التي تسمح بخلق وتطوير مجالات التنمية المحلية لإنجاز الأسلاك الكهربائية الريفية.

في إطار برنامج الاستثمارات للمخطط الرباعي الأول، حضي قطاع السكن بنسبة 5.5 % (وزارة التخطيط. 1970. ص 30) مقارنة بإجمالي الاستثمارات الأخرى، وهو ما على يوحى بضالة الاهتمام بهذا

الفصل الثاني: السياسة السكنية في الجزائر والنمطية والمورفولوجية المتبعة

القطاع الحساس أو الاستثمار في هذا المجال ولقد شمل المخطط الرباعي الأول انطلاق برنامج متوازي حضري وريفي عرضه فيما يلي: (Rachid HAMIDOU, p35,p36)

أ- البرنامج السكن الحضري :

تم تسطير برنامج إنجاز السكنات حسب المخطط الرباعي الأول قدر ب 45000 سكن حضري، خاصة وأن جل المدن الجزائرية آنذاك عرفت تمركز صناعي مما جعل الفئات الاجتماعية تتركز حولها وبالتالي خلقت ظاهرة النزوح الريفي. غير أنه وفي حقيقة الأمر، لم ينجز سوى 18000 سكن.

ب- برنامج السكن الريفي:

أنه تم إنجاز خلال الفترة (1970-1973) 24000 سكن ريفي من أصل 40000 سكن ريفي بمرج إنجاز، فيما يلي عرض لأهم البرامج السكنية (الحضرية والريفية) المقدر والمجزة خلال الفترة الممتدة من 1970، 1973. جدول رقم (3)

الجدول رقم 03: البرامج السكنية (الحضرية والريفية) لفترة 1970-1973

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

المصدر: وزارة التخطيط، تقرير عام حول المخطط الرباعي الثاني. ماي 1974، ص40.

فيما يخص جانب توزيع السكنات، فلقد حققت النتائج لهذه الفترة- وتيرة توزيع السكنات قدرت ب 21000 سكن ريفي وحضري في المتوسط أي ما يعادل زيادة تقدر ب3.2 مرة مقارنة بوتيرة التوزيع في المرحلة السابقة، غير أنه رغم الجهود الكبيرة التي قامت بها الدولة في هذه المرحلة، إلا أنها بقيت غير كافية لتلبية الحاجات المتزايدة للسكان من سنة لأخرى.

ومع ذلك فإنه يمكن اعتبار هذه الخطوة أو هذا البرنامج بمثابة انطلاقة حقيقية لبرنامج مستقبلية وطموحة في مجال البناء والتعمير.

3- المخطط الرباعي الثاني (1974-1877)

تعتبر هذه المرحلة من المراحل التي أعطت دفعا قويا للاقتصاد الوطني، حيث أعطت مجالات واسعة للاستثمار خاصة الثقيلة منها :

فيما يخص قطاع السكن، فقد عرف بدوره ارتفاع في مجال الاستثمار خلال برنامج المخطط الرباعي الثاني، حيث أولت السلطات الجزائرية آنذاك الاهتمام أكثر بهذا الجانب، نظرا للنمو الديموغرافي الذي عرفته البلاد وزيادة الطلب على السكنات، ويظهر هذا الاهتمام من خلال ارتفاع نسبة الاستثمار في قطاع السكن إلى 7,5 % (UELLEB Salima, (1996-1997), P5)

بعد ما كانت 5.5 بالمائة في المخطط الرباعي الأول وهذا من إجمالي الاستثمارات ومن الملاحظ أنه خلال السنوات التي سبقت المخطط الرباعي الثاني، تدهور معدل شغل السكنات الحضرية، وهذا راجع لعدة أسباب من أهمها، النمو الديموغرافي السريع الذي عرفته المدن الناتج عن النزوح الريفي، ومن هنا أخذت السياسة السكنية وتيرة أكثر حركية، حيث خصصت موارد مالية جديدة لتمويل السكنات وكذلك تدعيم المؤسسات التي تشارك في دعم إنجاز هذه السكنات من خلال تمويلها وتأطيرها. (Rachid HAMIDOU, P 40, P 41).

ولقد خصص البرنامج السكني لمخطط الرباعي الثاني شطرين من السكنات هما:

أ- برنامج السكن الاجتماعي (الحضري):

ومن أجل الوصول إلى إنجاز 100.000 سكن مع بداية الثمانيات، حددت السلطات العمومية برنامج للسكن الاجتماعي من خلال المخطط الرباعي الثاني على النحو التالي:

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

- توزيع 90.000 سكن خلال هذه المرحلة كحد أدنى مع مراعاة تكلفة إنجاز هذه السكنات، حتى لا يكون مبلغ الكراء الذي يدفعه المستفيد من السكن يراعي قدرته الشرائية.

ب- برنامج السكن الريفي :

بالرغم من النقائص الموجودة في قطاع إنجاز السكنات الريفية، إلا أن الريف الجزائري من خلال هذا المخطط عرف نشاطا يتمثل في البرامج الخاصة بالبناء الذاتي، وإتمام 1000 قرية فلاحية خلال هذه المرحلة، كما تمت الانطلاقة في إنجاز أكثر من 300 قرية فلاحية والتي مثلت الثلث من الأهداف

الفصل الثاني: السياسة السكنية في الجزائر والنمطية والمورفولوجية المتبعة

المسطرة، والتي ساهمت بصفة سريعة على تنشيط الريف في جميع النشاطات الاقتصادية منها والاجتماعية، وذلك في إطار تحسين المستوى المعيشي للمواطن، باعتبار السكن أحد الركائز الأساسية له.

و بالإضافة إلى البرامج الطموحة التي سبق الإشارة إليها من خلال هذا المخطط، تمت العمليات التالية:

- انجاز 20.000 سكن ريفي في إطار تحديث وتوسيع القرى المتواجدة.

- إتمام عمليات البناء الذاتي في حدود 40.000 سكن .

وبهذا تكون الأهداف المسطرة لكل من السكن الاجتماعي والسكن الريفي قد حققت طموحات جديدة في التنمية الشاملة إذا ما قورنت بالإنجازات السابقة في المخطط الرباعي الأول.

والجدول التالي يعطي لنا حوصلة عن أهم النتائج التي حققها المخطط الرباعي الثاني في ميدان إنجاز السكنات الاجتماعية والريفية. جدول رقم (4).

الجدول رقم 04: البرامج السكنية (الحضرية والريفية) لفترة 1974-1977

نسبة الإنجاز	الفرق بينهما	عدد السكنات		البرامج السكنية
		المنجزة	المقدرة	
45%	55000	45000	100000	السكن الاجتماعي
75%	25000	75000	100000	السكن الريفي

المصدر: Rachid Hamidou, OP City, P42

إن تطور إنجاز السكنات خلال المخطط الرباعي الثاني، يظهر بوضوح من خلال الجدول السابق والنسب المحسوبة دليل على ذلك، لاسيما السكنات الريفية، حيث أنجز أكثر من 75000 خلال هذه المرحلة، بينما أنجز ما يقارب 45000 سكن اجتماعي، ومن خلال هذه النتائج يظهر جليا الاهتمام الذي أولته السلطات الجزائرية في هذه الفترة بالريف وهذا في إطار الحد من ظاهرة النزوح الريفي الذي عرفته المدن وبالتالي خلق جو من التوازن بين الريف والمدينة.

4- مرحلة المخططين الخماسيين (1980-1989)

لقد تزامنت هذه المرحلة مع المخططين الخماسيين الأول والثاني (1980-1984) و(1985-1989) فأمام النتائج المحققة خلال الفترات السابقة والتي سبقت الإشارة إليها، وأمام البرامج السكنية التي برمجت ضمن المخططات ولم تكمل ولم تحقق نظرا لظروف معينة، جاء المخطط الخماسي الأول والثاني ليعطي

الفصل الثاني: السياسة السكنية في الجزائر والنمطية والمورفولوجية المتبعة

دفعاً قويا ويرسم سياسة سكنية اختلفت عن الطريقة السابقة ، فعن دراستنا لهذه الفترة وقفنا أمام نتائج اختلفت عن النتائج السابقة ولاحظنا خلق لظروف أكثر تطورا وملائمة من أجل تطوير وتشجيع إنجاز السكنات العائلية. ويتجلى ذلك من خلال اعتبار قطاع السكن قطاع أولي وذلك ابتداء من المخطط الخماسي الأول (80-84) حيث تمحورت تصورات المخطط الخماسي الأول لتنمية السكن حول ثلاث محاور أساسية وهي : (محمد بلقاسم حسن بلهوم، 1999، ص 60.)

- تنظيم المدن القديمة وتوسيعها.

- تطوير الحياة السكنية في الريف وتحديث المراكز الحضرية.

- بعث مدن جديدة في مناطق الهضاب العليا والصحراء.

عند تتبع مسار السياسة السكنية في مرحلة المخطط الخماسي الثاني ، أنها لم تختلف كثيرا عن الأهداف التي سطرت ضمن المخطط الخماسي الأول، حيث حظي السكن بالأولوية الكبيرة في توزيع البرامج الاستثمارية الاجتماعية ، وهو قطاع تتميز نسبة كبيرة من برامجه ببرامج قديمة (حوالي 49 بالمائة) ، خاصة في مجال السكن الحضري الذي تزيد فيه نسبة باقي الإنجاز عن 50 بالمائة والذي شغل بالمخطط الخماسي الثاني في تنمية هذا القطاع هو إعادة تنظيم المدن بالاهتمام أكثر بجانبين هما تجديد الأحياء القديمة على أساس أنماط حديثة وتكامل المرافق، ثم التشغيل الأقل للمساحات لتفادي تبيد الأراضي المفيدة للفلاحة. جدول رقم (5)

جدول رقم 5: البرامج السكنية المبرمجة و المحققة خلال مرحلة المخططين الخماسيين

الفترة	حجم البرنامج	في طور الإنجاز	المبرمجة وغير المنجزة	نسبة الإنجاز
من 80-84	217444	171476	45968	78 %
من 85-89	353123	231236	121887	65 %

المصدر: <http://www.mhu.gov.dz>

نلاحظ من الجدول السابق، أنه من خلال مرحلة المخطط الخماسي الأول، كانت نسبة الإنجاز معتبرة على حسب ما برمج، أما فيما يخص مرحلة المخطط الخماسي الثاني، فلاحظنا تراجع في نسبة الإنجاز، على الرغم من الجهود التي سلطتها الدولة لقطاع السكن ، يرجع السبب في ذلك إلى الأزمة التي عرفتتها الجزائر سنة 1986 على إثر انخفاض الإيرادات البترولية ، فكانت علامة إخفاق نسبي للسلطات العمومية في جميع القطاعات بما فيها قطاع السكن على أساس الدور الكبير الذي يلعبه قطاع المحروقات في تمويل

الفصل الثاني: السياسة السكنية في الجزائر والنمطية والمورفولوجية المتبعة

خزينة الدولة، غير أنه ما يمكن ملاحظته في هذه الفترة، أن الدولة أعطت نفسا قويا لسياستها السكنية، ويتضح ذلك من خلال تحرير للمبادرة الفردية في الثمانينات على إثر صدور قانون 07-86 في 4 مارس 1986 ، الذي فتح الأبواب للقطاع الخاص لمواجهة الطلب المتزايد على السكن مما أسفر عن ازدهار عقاري ، وعليه فبعدها عرفت الجزائر في المراحل السابقة نوع واحد من السكنات الحضرية إلى جانب السكن الريفي والمتمثلة في السكن الحضري الذي أصبح يعرف فيما بعد بالسكن الاجتماعي، ظهر نمط سكني جديد عرف بالسكن الترقوي.

1- برنامج السكنات الحضرية:

أ- برنامج السكن الاجتماعي:

وهي موزعة من خلال السنوات على حسب الجدول الموالي:

الجدول رقم 6: توزيع السكنات الاجتماعية للفترة 1980-1989

السنوات	عدد السكنات الموزعة
1981-1980	77.258
1982	67.916
1983	81.069
1984	68.606
1985	59.555
1986	83.627
1987	63.360
1988	62.847
1989	49.150
المجموع	613388

المصدر: وزارة السكن، وثيقة حول كيفية تمويل السكنات الاجتماعية من 1962 إلى 1998

عرف توزيع السكنات انخفاض محسوس وهذا راجع إلى الأزمة الاقتصادية التي عرفت الجزائر في تلك الفترة بسبب انخفاض العائدات البترولية.

ب- برنامج السكن الترقوي:

منذ الاستقلال عدة نصوص متعلقة بالسكن تم المصادقة عليها، غير أنه ولا واحدة منها عالجت الإطار القانوني للنشاط العقاري. ففي بداية الأمر النوع الأول من السكنات الذي اعتبر "ترقوي" كان يسمى "الترقية الخاصة الفردية"، أين كان المواطنون يقومون ببناء السكنات عن طريق مواردهم الخاصة، وبعدا جاءت الترقية الجماعية بفضل التعليم رقم 76-92 الصادرة في 23 أكتوبر 1976، التي سمحت للمواطنين تشكيل تعاونيات عقارية من أجل إنجاز سكنات الاستعمال العائلي، وفي سنة 1986 تم تحديد الإطار القانوني المنظم للسكنات الترقوية عن طريق القانون رقم 86-07 ل 04 مارس 1986، تم المصادقة عليه ودخل حيز التنفيذ في فترة تميزت بظهور الأزمة الاقتصادية بسبب انخفاض الإيرادات البترولية وظهور بؤادر انتهاء الاقتصاد الاشتراكي والجدير بالذكر أن هذا النص جاء ليملاً الفراغ القانوني الذي كان يسود منذ الاستقلال.

ج- برنامج السكن الريفي:

عمدت الدولة في هذه المرحلة (مرحلة المخططين الخماسيين) على إعطاء للريف الجزائري أولوية في برامجها، وذلك في إطار خلق تنمية شاملة في الريف بالإضافة إلى الحد من ظاهرة النزوح الريفي نحو المدن. غير أنه وعلى الرغم من هذه الجهود المبذولة من أجل خلق التوازن بين الريف والمدينة، إلا أن نهاية سنوات الثمانينات أفرزت على أزمة سكن خانقة خاصة في المناطق الحضرية (المدن).

III. المرحلة الثانية السياسة السكنية (مرحلة التحولات الاقتصادية):

1- المرحلة (1990-1994):

- قامت الدولة في بداية هذه المرحلة أي بداية التسعينات، على تبني إستراتيجية جديدة في مجال بناء السكنات وبنيت هذه الأخيرة على الأسس التالية: (Ministère de l'habitat, (2000-2004), p7)
- إعادة النظر في دور الدولة بالنسبة لإنجاز السكنات، حيث أصبحت هذه الأخيرة تحمل على عاتقها مسؤولية تهيئة المحيط الخاص بعملية الإنجاز.
- إعادة الاعتبار أو خلق "سوق رهن" تمويلي للسكنات (أي عن طريق القروض العقارية) وذلك من أجل تطوير ميكانيزمات وأدوات تمويل السكنات آخذين بعين الاعتبار مدا خيل وحاجيات العائلات.
- تعزيز دور البلديات وإدماجها في عملية توزيع السكنات باعتبارها الأقرب إلى وضعية المواطن وعلى دراية بحالته.

- القضاء على السكنات القصديرية أو المزرية

1-1- برامج السكنات الحضرية:

لقد عرفت هذه المرحلة نمطين سكنيين حضريين يمكن حصرهما فيما يلي:

أ- برنامج السكن الاجتماعي:

مع صدور المرسوم رقم 93-84 المؤرخ في 23 مارس 1993 حدد بمزيد من الوضوح مفهوم السكن الاجتماعي إذن هو ذلك السكن تتكلف به الدولة، وعليه "فالمساكن الاجتماعية الحضرية الايجارية، مخصصة للأسر التي لا تسمح لها مداخيلها بالحصول على ملكية سكنية " فضلا عن ذلك فهي غير قابلة للتنازل عنها (المجلس الاقتصادي والاجتماعي. 1995. ص 13)

ويوجه أساسا للفئات الاجتماعية ضعيفة الدخل، يتم إسناد هذا النوع من السكنات

" 3 غرف بمساحة 65م²، 4 غرف بمساحة 75م² " من قبل هيئة يرأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي "إن لم يكن رئيس الدائرة" بالتطابق مع الإجراءات المحددة من قبل الوزارة. (سلاي فاطمة بوزكري منى. 2002-2003، ص 9.)

كما تضمن دواوين الترقية والتسيير العقاري صيانة وترميم التراث العقاري الايجاري وهذا بتحقيق أشغال التصليح حيث يتكفل بتمويل هذه الأشغال مصالح تعتمد على أموال خاصة تصدر من تغطية الإيجار والتنازل عن الملكيات , غير أن الواقع أثبت تفهقر هذا التراث العقاري وتلف بسبب الكلفة الباهظة لعملية الصيانة والحفاظ ، وكذلك إلى صعوبة تلقي دواوين الترقية والتسيير العقاري مبلغ الإيجار بسبب ضعف مداخيل المستفيدين بصفة دائمة ومنتظمة.

ب- برنامج السكن الترقوي:

بعد ظهور السكن الترقوي كصيغة سكنية جديدة حددها المرسوم رقم 86 -07 الصادر في 4 مارس 1986 ، غير أن الظروف التي سادت فترة ما بعد سنة 1986 نتيجة الأزمة الاقتصادية الخانقة التي عرقتها الجزائر بعد انخفاض عائداتها البترولية من جهة، و ظهور بواذر التخلي عن النظام الاشتراكي و الدخول إلى نظام اقتصاد السوق من جهة أخرى، جعلت صعوبة في تطبيق هذا المرسوم و لم تحظى صيغة السكن الترقوي بالاهتمام المطلوب.

الفصل الثاني: السياسة السكنية في الجزائر والنمطية والمورفولوجية المتبعة

و من هنا، أخذت السلطات على عاتقها هذا المشكل ، و أعادت الاعتبار للسكن الترقوي في سنة 1993 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93 - 03 الصادر في 1 مارس 1993، بما يتماشى مع التحولات الاقتصادية الجديدة التي شرع في تطبيقها مع بداية التسعينات و مع النظام الجديد الذي شرعت في تبنيه الجزائر أي نظام اقتصاد السوق.

إن الهدف الأساسي الذي جاء به هذا المرسوم ، هو تصحيح النقائص التي جاء بها قانون سنة 1986، بالإضافة إلى اهتمامه بمشكل السكنات الشاغرة (أي السكنات المنجزة و الملاك لا يسكنونها) الموجهة للكراء ، حيث تم وضع قواعد صارمة تسمح للمالكين لمثل هذه السكنات بحيازتها بدون أي خوف أو خطر يهدد ملكيتهم.

1-2- برنامج السكنات الريفية:

ابتداء من سنوات التسعينات ، عرفت السياسة السكنية في مجال إنجاز السكنات الريفية اتجاه آخر، اختلف عن سابقه (أي مرحلة المخططات التنموية) ، فبعدما حضي الريف الجزائري بالاهتمام و العناية و بتكفل السلطات الجزائرية بعملية إنجاز السكنات ، غير أن ظاهرة النزوح الريفي نحو المدن التي عرفت الجزائر منذ سنوات السبعينات و ما خلفته من إهمال للريف الجزائري ، بالإضافة إلى تفاقم أزمة السكن في المدن خاصة مع سنوات الثمانينات ، جعل السلطات الجزائرية تصب اهتمامها خاصة بعد الإصلاحات على إنجاز السكنات الحضرية ، أما السكن الريفي فقد عمدت السلطات الجزائرية على تقديم للمواطن الريفي إعانة مالية كمساعدة من أجل إنجاز سكنه بنفسه.

يكمّن الهدف من تبني إستراتيجية مماثلة في مجال إنجاز السكنات الريفية إلى تشجيع الاستقرار بالمناطق الريفية من أجل خدمة الاقتصاد الوطني الريفي و كبح النزوح نحو المدن، بالإضافة إلى تشجيع سياسة البناء الذاتي و جعل المستفيد يتحمل مسؤولية إنجاز مسكنه بنفسه .

2- المرحلة (1995-2000) :

تميزت هذه المرحلة بعدة تحولات عرفها قطاع السكن ، حيث عرفت السياسة السكنية عدة أبعاد و اتجاهات اختلفت عما كانت عليه سابقا ، و لعل أهم ما يميز بداية هذه المرحلة هو ظهور نمط سكني حضري جديد لم تعرفه الجزائر من قبل ، وهذا بهدف امتصاص كثرة الطلب المتزايد على السكنات مقارنة بالعرض الموجود، و عليه فإن تبني صيغة سكنية جديدة عرفت بداية بصيغة السكنات التطورية لتعرف فيما بعد تسميات أخرى كالسكنات الترقوية ذات الطابع الاجتماعي و السكنات التساهمية ما هي إلا خطوة جديدة للقضاء على أزمة السكن، أما التغيير المستمر في تسمية هذا النمط السكني الجديد ، فيعود

إلى عدة أسباب سنتعرض إليها بالتفصيل من سياق البحث ، كما عرفت هذه المرحلة تغيرات أخرى إلى جانب ظهور النمط السكني الجديد لفتح مجال المبادرة أمام البنوك التجارية في عملية تمويل السكنات عن طريق القروض العقارية ، بالإضافة إلى ظهور هيئات تمويلية جديدة أخرى متخصصة في تمويل السكنات.

1-2- برنامج السكنات الحضرية:

لقد عرفت هذه المرحلة ثلاث أنماط سكنية حضرية يمكن عرضها فيما يلي:

أ- برنامج السكنات التطورية (التساهمية أو المساعدة)

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. (Ministère de l'habitat ,p7, 1999)

و بالفعل ، نظرا لعدم مقدرة الدولة الجزائرية لامتناس الطلب المتزايد على السكنات فالسكن الاجتماعي لم يلبي طلبات أفراد المجتمع خاصة العائلات ذات الدخل الضعيف ، أما السكن الترقوي فنظرا لارتفاع تكلفته لم يتناسب مع القدرة الشرائية للمواطن الجزائري و أصبح يخص لفئة معينة من المجتمع ذات الدخل المرتفع .

لقد عرف هذا النمط السكني في بداية الأمر بالسكن التطوري و يرجع السبب في ذلك أن الدولة تقوم بتقديم لفائدة العائلات التي لها الحق في الحصول عليه (للإشارة فإن السكن التطوري يوجه لفائدة العائلات ذات الدخل المتوسط).

تقوم الدولة بإنجاز سكنات فردية للمستفيد على حسب حجم الإعانة و تعد سكنات غير جاهزة، عليه فإن هذه السكنات تحتوي فقط على غرفة و مرحاض و مطبخ غير تام لأن حجم الإعانة لا يكفي لإنجاز سكن تام، ومن هنا على المستفيد أن يطور سكنه بنفسه و بموارده الخاصة، لهذا السبب أطلقت تسمية السكنات التطورية في بادئ الأمر على هذا النمط السكني الجديد غير أنه ، لوحظ من خلال هذه السياسة السكنية الجديدة الطامحة لامتناس، حجم الطلب المتزايد على السكنات، أنها لم تلقى الرواج المتوقع، إلا بنسبة ضعيفة في بعض ولايات الوطن كولاية الجزائر العاصمة، حيث نظرا لضعف الموارد المالية للمواطن الجزائري نتيجة تدهور قدرته الشرائية ، لم يتمكن هذا الأخير من إتمام حتى أن الكثير منها بقي شاغرا و مهجورا، و البعض الآخر أصبح يشبه البيوت القصديرية نظرا لعدم إتمام عملية إنجازها بالمواصفات

الفصل الثاني: السياسة السكنية في الجزائر والنمطية والمورفولوجية المتبعة

المقبولة، ومن هنا عرفت السياسة السكنية في مجال إنجاز السكنات التطورية فشلا في بداية الأمر، و لم تصل إلى الأهداف المرجوة.

غير أنه ، و أمام هذه الوضعية الحرجة التي آل إليها قطاع السكن و لكبح زمام أزمة السكن الخائفة خاصة و أن تبني سياسة سكنية جديدة ابتداء من سنة 1995 عن طريق خلق نمط سكني جديد (السكن التطوري) لم يلق النجاح المتوقع، و عليه انطلقا من سنة 1997، وبفضل التعليمات الوزارية رقم 1 لـ 8 أفريل 1997، حاولت الدولة الجزائرية تدارك أمورها خاصة فيما يتعلق بالنمط السكني الجديد أي السكن التطوري و ذلك كما يلي:

- إعطاء مفهوم دقيق للسكن التطوري، حيث أصبح يعرف السكن التطوري على أنه " السكن الذي يوجه لفائدة العائلات بغرض الحصول على الملكية، ويتمتع هذا الأخير " السكن التطوري " بكل المواصفات الأساسية و الرئيسية للسكن " و يقوم الصندوق الوطني للسكن CNL بالتدخل في عملية تمويله عن طريق تقديم إعانة مالية لفائدة المستفيد و ذلك على حسب دخله.

- يوجه السكن التطوري لفائدة الأشخاص ذوي الدخل المتوسط، كون أن هؤلاء يساهمون بنسبة معينة في عملية تمويل سكنهم من مواردهم الخاصة .

غير أنه يؤخذ بعين الاعتبار ما يلي:

- أن لا يكون الشخص المستفيد من السكن التطوري قد استفاد سابقا من سكن اجتماعي أو إعانة من قبل الدولة للحصول على ملكية سكن

- تقدر حجم الإعانة على أساس مستوى دخل الشخص.

- مقدار مساهمة الشخص في تمويل عملية إنجاز سكنه.

- الحالة العائلية للمستفيد (متزوج، أعزب...) لإعطاء الأولوية في ذلك.

- و من هنا تقوم الدولة و عن طريق لجنة خاصة بإجراء تحقيق حول المستفيد من السكن حتى تتأكد من توفر الشروط و المؤهلات التي تسمح و تعطي له الحق للحيازة على ملكية السكن التطوري.

- أما بالنسبة للأشخاص أو العائلات التي ليس لهم الإمكانيات اللازمة للحصول على سكن تطوري بحكم ضعف مواردهم المالية، فما عليهم إلا اللجوء إلى دواوين التسيير و الترقية العقارية ذلك من أجل الحصول على ملكية سكن اجتماعي بتكلفة أقل (رمزية) .

يأخذ السكن التطوري شكلين:

- سكن فردي.

- سكن اجتماعي.

- كما أنه تم التغيير في تسمية السكن التطوري و أطلقت عليه تسميات أخرى كالسكنات التساهمية، و الأكثر استعمالا هي السكنات المساعدة، ويرجع السبب في تغيير التسمية هو أن المستفيد من السكن لم يصبح يطور سكنه بنفسه كما كان سابقا، بل المرقي العقاري هو الذي يقوم بذلك.

- و يمكن القول أن صيغة السكن التساهمي عرفت انتعاشا كبيرا و حققت المسعى المرجو منه خاصة بعد سنة 1998 ، ذلك أن الدولة الجزائرية أخذت على عاتقها مسؤولية إعادة النظر في قيمة المساعدة المالية التي يقدمها الصندوق الوطني للسكن (سبق الإشارة إليها) من جهة ، وإعطاء مسعى جديد أمام البنوك التجارية و المؤسسات المالية في مجال منح القروض العقارية من جهة أخرى، مما جعل بمقدور المواطن أن يستفيد من هذا النوع من السكنات بسهولة أكثر.

- و بالإضافة إلى ما سبق ذكره ، أصبحت صيغة السكن التساهمي (ابتداء من سنة 1998) أكثر إيضاحا من حيث تعريفها و شروط حيازتها و التي يمكن عرضها فيما يلي : (Ministère de l'habitat , 1999,p 2)

ب- السكن التساهمي:

هو السكن الموجه للأشخاص ذوي الدخل المتوسط من أجل الحصول على ملكية سكن و بموجبها يتحصل المستفيد على إعانة مالية من طرف الصندوق الوطني للسكن (غير ملزم بإرجاعها) ، و تحدد قيمة الإعانة على حسب مستوى دخله.

ج- برنامج السكن الاجتماعي:

الملاحظ عند تفحصنا في هذه المرحلة ، أنه لم يحدث تغيير كبير في مجال إنجاز السكنات الاجتماعية، غير أنه ما استقطب اهتمامنا هو التغيير مرة أخرى في مجال تمويل السكنات الاجتماعية.

إن مثل هذه التغييرات المستمرة في نمط تمويل السكن الاجتماعي يرجع في حقيقة الأمر إلى مشاكل عدة، و لعل أبرزها تعود إلى ضعف الموارد التمويلية للمستفيد بالإضافة إلى انخفاض في تكلفة كراء المساكن مما أدى إلى انخفاض مردود إنجاز هذه السكنات ، و لعل ما زاد من المشكلة تعقيدا هو رفض البنوك و في بعض الأحيان عدم قدرتها على المساهمة في تمويل السكنات الاجتماعية .

د- برنامج السكن الترقوي:

أمام فتح مجال المبادرة أمام البنوك و المؤسسات المالية لتقديم قروض سكنية ، أصبحت شروط الحيازة على السكنات الترقوية أسهل عما كانت عليه سابقا ، حيث على الرغم من ارتفاع تكلفة هذه السكنات مقارنة بالأنماط السكنية السابقة الذكر و التي عرفت الجزائر في هذه المرحلة ، إلا أن الطالب للسكن الترقوي أصبح بمقدوره الحصول على هذا السكن حتى و إن كان دخله متوسط نوعا ما بفضل القرض العقاري الذي تمنحه له البنوك كأداة تمويلية لهذه المشاريع ، وفق شروط سبق الإشارة إليها سابقا. و عليه و بفضل هذه الخطوة الهامة التي فتحت المجال أمام البنوك و المؤسسات المالية لممارسة نشاطها و حتى تدخلها في مجال تمويل السكنات ، أصبحت شروط الحصول على السكنات الترقوية أسهل عما كانت عليه .

2-2- برنامج السكنات الريفية :

لم تعرف برامج إنجاز السكنات الريفية في هذه المرحلة تغير لا من حيث كيفية إنجازها أو من حيث نمط تمويلها ، و من هنا بقيت الدولة في إطار سياستها السكنية لإنجاز السكنات الريفية تقدم دعم مالي للمواطن الريفي و ما عليه إلا أن يتم لوحده عملية إنجاز سكنه بشرط أن يكون مالك لقطعة أرض صالحة لإنجاز السكن و أن يكون مقيما بالريف الجزائري.

لقد عرفت هذه المرحلة (1995 – 2000) تحولات كبيرة سواء كان مجال برامج السكنات الريفية أو الحضرية ، فبالنسبة لبرامج السكنات الحضرية ، عرفت هذه الأخيرة نمط سكني جديد عرف بالسكن التطوري أو التساهمي و هذا من أجل كبح زمام أزمة السكن التي لطالما عان منها المجتمع الجزائري ، ولعل التغييرات التشريعية الكبيرة التي أولت هذا النمط السكني اهتماما ، جعلت مجال إنجاز هذه السكنات يعرف بدوره تطورات ، وحتى تتضح صورة ما تم عرضه سابقا من سياق البحث أدرجنا أهم الإنجازات التي عرفها قطاع السكن في هذه الفترة ، وذلك بعرض أهم البرامج السكنية التساهمية على حدى حتى يكون تحليل هذا النمط السكني أدق ، و من ثمة إدراج جميع البرامج السكنية حضرية و ريفية كحوصلة لأهم إنجازات قطاع السكن للمرحلة المدروسة .

3- الوضعية السكن بعد سنة 2000 في الجزائر:

لعل أهم ما ميز هذه المرحلة الحديثة (2001 – 2003) في قطاع السكن هو ظهور صيغة سكنية جديدة عرفت بصيغة البيع عن طريق الإيجار بالإضافة إلى تحولات سكنية أخرى و مراسيم تنفيذية جديدة عرفها قطاع السكن و مس بها بعض الأنماط السكنية الأخرى محاولا بذلك تخطي العراقيل الني

الفصل الثاني: السياسة السكنية في الجزائر والنمطية والمورفولوجية المتبعة

عرفها و ما زال يعرفها هذا القطاع الحساس ، بالإضافة إلى كبح زمام أزمة سكن عرفت الجزائر على مدار سنوات .

1- برنامج السكنات الحضرية :

لقد عرفت هذه المرحلة أربع أنماط سكنية حضرية جديدة يمكن حصرها فيما يلي:

أ- برنامج سكنات البيع عن طريق الإيجار:

لقد ظهرت صيغة البيع عن طريق الإيجار كتمهيد لسياسة سكنية جديدة بمقتضى المرسوم رقم 01-105 لـ 23 أبريل 2001 ، و الجدير بالذكر ، أنه بفضل هذه الصيغة الجديدة أصبح للمستفيد دور هام و كبير و ذلك من خلال المساهمة النسبية في تمويل هذا المشروع ، و لقد نالت هذه العملية إعجاب المواطنين بما أنها تسهل لهم الاستفادة من سكنات في آجال قصيرة و بمبالغ مالية معقولة .

أسندت مهمة التكفل و الإشراف و تسيير عملية البيع عن طريق الإيجار للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره AADL ، حيث أنها تلقت الآلاف من الطلبات من قبل الجمهور منذ فتح هذه الصيغة الجديدة ، و من هنا تبينت الحاجة الماسة للمواطنين للحصول على سكن و ظهر الجانب الاجتماعي لهذه الصيغة .
(الوكالة الوطنية لتحسين و تطوير السكنات)

من بين المميزات الأساسية لهذه الصيغة أنها:

(Agence d'amélioration et du développement du logement AADL, 2003, p2)

- ذات مدة قصيرة لإنجاز السكنات (بين 18 إلى 24 شهر) .

- نوعية راقية من السكنات الجماعية .

- كل برنامج سكن بيع عن طريق الإيجار يتكون من 50 % سكنات من نوع ثلاث غرف (F3) و 50 % سكنات من نوع أربع غرف (F4) .

- مساحة كل سكن محددة ب 70 م² بالنسبة للسكنات من نوع ثلاث غرف و 85 م² بالنسبة للسكنات من نوع أربع غرف .

- حددت تكلفة السكن من نوع ثلاث غرف 140.000.000 دج و أربع غرف ب 170.000.000 دج حيث حددت كلفة المتر المربع الواحد ب 20.000 دج .

ب- برنامج السكن التساهمي:

لقد عرفت السكنات التساهمية في هذه المرحلة (2001 – 2003) ، اتجاه آخر و ذلك من حيث إعادة النظر مرة أخرى في حجم الإعانة المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن.

ج- برنامج السكن الاجتماعي:

لقد عرفت هذه المرحلة تحولات مسّت كذلك برنامج السكنات الاجتماعية، هذه السكنات ذات الطابع الغير قابل للتنازل عن ملكيتها من قبل الدولة ، عرفت تغيير ابتداءً من سنة 2003 بصور المرسوم رقم 269 - 03 المؤرخ في 7 أوت 2003 والمتعلق بشروط الحصول على ملكية عقارية تابعة للدولة أو لدواوين الترقية و التسيير العقاري القابلة للاستغلال قبل 1 جانفي 2004، حيث ابتداءً من هذا التاريخ، سمحت الدولة بالتنازل عن أملاكها و بالتالي أصبح السكن الاجتماعي قابل للبيع لفائدة المستفيد منه.

د- برنامج السكن الترقوي:

لم تعرف هذه البرامج (أي برامج السكنات الترقوية) تغييرا في هذه المرحلة ، حيث بقيت بنفس الشروط ، حتى من الجانب التشريعي لم تعنى السكنات الترقوية العقارية حتى تتدارك النقائص التي عانت منها هذه الأخيرة مما جعل نسب إنجاز هذه السكنات مقارنة بالأنماط السكنية الأخرى ضعيفة.

في إطار إنجاز برنامج بخصوص التنمية الريفية و من أجل تدعيم و إتمام المخطط الوطني للتنمية الفلاحية ، و التكفل الحقيقي و الفعال لأهم انشغالات سكان الريف ، وذلك في إطار ترقية الفضاءات الريفية قامت الدولة بإعادة النظر في سياستها السكنية لتنمية الريف الجزائري ، وهذا ابتداء من سنة 2002 المحددة لكيفية إنجاز السكنات في إطار جهاز التنمية الريفية (وزارة السكن، 2002، ص 5).

4- الوضعية الحالية للسكن :

فيما يخص الوضعية الحالية للسكن فقد تم تنفيذ برنامج السكن الخماسي (2004-2008) الذي يشمل إجمالاً أكثر من 1.400.000 وحدة (بما في ذلك كافة البرامج التكميلية) إن واقع الحال يبدو حسب التصريحات الرسمية كما يلي: (بيان مجلس الوزراء المنعقد يوم الأربعاء 23 يوليو 2008).

- مجموع السكنات المنجزة ما بين أول جانفي 2004 و 30 جويلية 2008 بلغ أكثر من 700.000 سكن.

- مجموع السكنات المباشر بناؤها منذ 2005 بلغ 1.055.000 سكن.

الفصل الثاني: السياسة السكنية في الجزائر والنمطية والمورفولوجية المتبعة

- مجموع السكنات المنتظر الشروع في بنائها بلغ 342.000 سكن .

- كما تم الشروع في القضاء على السكنات الغير لائقة .

وبذلك على الرغم من التحولات و الإجراءات التي عرفها قطاع السكن و التي سبق الإلمام بها خلال فترة ما بعد الإصلاحات، إلا أن الواقع حال دون وصول السياسة السكنية في كل مرحلة إلى أهدافها المسطرة ، فمشكل السكن مازال الهاجس الذي لطالما عان و مازال يعاني منه المواطن الجزائري و لم يتخط عقبته .

خلاصة الفصل:

لقد عرف قطاع السكن في فترة ما بعد الإصلاحات الجزائرية انتعاشاً، حيث تعددت السياسات و تنوعت فيها السكنات و هذا دلالة على اهتمام الدولة بالمواطن بالدرجة الاولى، و توفير احتياجاته و متطلباته بالدرجة الثانية، و مساراً آخر اختلف عن سابقه في فترة النظام الاشتراكي، فقد زادت الدولة من تجسيد المشاريع السكنية بتوفير رؤوس أموال ضخمة لتمويلها وكذا الوقوف و السهر على انجازها من طرف عدة متدخلين .

و للتوسع حول تمويل السكن والمتدخلين في إنجاز ه، سنتطرق إلى ذلك في الفصل القادم.

الجزء الأول: الجانب النظري

الفصل الثالث: مصادر تمويل السكن و الهيئات المتدخلة في إنتاجه

- I. مصادر تمويل السكن.
- II. الهيئات المتدخلة في إنتاج السكن.
- III. خاتمة الفصل.

يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية و الاجتماعية الأخرى إلى المبالغ المالية التي يمكن أن تستخدم في تمويل كافة عمليات بناء السكنات التي تتطلب طرق تمويل مختلفة عن باقي الاستثمارات الأخرى و هذا راجع للطبيعة الاقتصادية و الاجتماعية للسكن كما يتطلب مجموعة من المتدخلين وهم عبارة عن هيئات تتكلف بإنجاز السكنات ، و عليه سنتعرض إلى مفهوم التمويل السكني و المصادر التمويلية التي يعتمد عليها لتمويل مشاريع إنجاز السكنات و الهيئات المتدخلة في ذلك.

I. مصادر تمويل السكن:

1- تعريف التمويل:

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

ونظرا لأهمية السكن في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية نجد الجزائر و منذ الاستقلال تسعى لإيجاد مؤسسات مالية متخصصة تتبنى تمويل هذا القطاع و من بين هذه المؤسسات ما يلي:

2- الهيئات الممولة في إنتاج السكن:

أ- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط: (CNEP)⁽¹⁾:

في البداية اتجه الصندوق الوطني مباشرة إلى جمع الادخار على أساس دفتر التوفير من جهة وبواسطة شبكات البريد من جهة أخرى وكان ذلك من سنة 1969 إلى غاية سنة 1970 معتمدا في المرحلة على جمع الادخار على الدفتر والذي شهد تزايدا ضعيفا وكذا في منح القروض لفائدة الجماعات المحلية، وحسب المشروع الأول لسنة 1970 تم تعليق كل القروض التي منحت للأفراد ، وهذا من أجل تطبيق سياسة توفير خاصة بالمسكن وفي 17 ماي 1971 منح حق آخر للصندوق وهو حساب توفير جديد بالعملة الصعبة والذي و الذي يخص الزبائن المقيمين بالخارج.

وبعد هذه التطورات أقدمت عشرية الثمانينات بدنياميكية جديدة للصندوق وذلك بتوجهه نحو مهام جديد والذي جعله في خدمة الأفراد وتشجيع المبادرة الفردية في بناء السكنات .

في سنة 1988 اختار الصندوق الوطني منح القروض خارج مجال السكن حتى ظهور قانون النقد والقروض لسنة 1990 والذي جاء بإصلاحات علي مستوى القطاع البنكي الذي أصبح منافسا للصندوق في مجال القروض العقارية و منذ هذه السنة أخذ الصندوق على عاتقه تمويل مباشر للسكن وهذا دون دعم من الخزينة العمومية وذلك بنسبة 100%.

¹ CNEP: La Caisse National d' Épargne et de Prévoyance.

وهكذا من خلال تطور الصندوق عبر السنوات جاء المنظوم رقم 97/01 لمجلس النقد والقرض لسنة 1997. يقوم باعتماد الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط إلى بنك وبما انه كان محتكرا لتميل قطاع السكن إلا انه لم يتمكن من تغطية جميع الطلبات على القروض ونجد ذلك في سنة 1999 حيث بلغ 5% من مجموع الطلب المغطي المعبر عنه من طرف المواطنين.

ب- الصندوق الوطني للسكن: (CNL)⁽²⁾:

حدد هياكل الصندوق الوطني للسكن عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 145- 91 المؤرخ في 12 ماي 1991 والمعدل والمكمل عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 111-94 المؤرخ في 18 ماي 1990. يقوم الصندوق الوطني للسكن بتقديم إعانات تستفيد منها العائلات داخل المحدود المتوسط عن طريق:

- إعانات مالية.
- تمديد فترة تسديد الدين (القرض).
- طبيعة وقيمة الامتيازات المقدمة من طرف الصندوق لها علاقة مباشرة مع نسب دخل العائلات.

3- طريقة تمويل أنواع السكن من طرف CNL:

1- تمويل السكن الاجتماعي (العمومي الإيجاري) 1965 إلى 2000 :

بعد الإستقلال مباشرة تمت إتفاقية بين فرنسا والجزائر بغية تمويل المشاريع السكنية التي تركها الفرنسيون في طور الإنجاز.

ففي سنة 1965 خولت الخزينة الجزائرية مهمة تمويل برنامج السكن الاجتماعي الذي حدد في المخطط الثلاثي (1967-1969) بمعدل فائدة يساوي 1% لمدة 40 سنة .

وفي سنة 1970 ساهم الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط في تمويل المشاريع السكنية بحيث كانت طريقة التمويل كما يلي: 5 من قيمة البرنامج تتحملها خزينة الدولة, تعوض في مدة قدرها 30 سنة وبمعدل فائدة يقدر بـ 1% لكل سنة.

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

إبتداء من سنة 1971 ونظرا للظروف السائدة في مجال تمويل السكن الاجتماعي جعلت الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط في دور " المقرض " لحساب الخزينة, بحيث يتولى تمويل البناء, بينما تتولى دواوين الترقية والتسيير العقاري إنجاز السكنات .

وفي سنة 1974 طرأ تغيير على طريقة التمويل حيث أصبحت كما يلي :

² CNL : La Caisse National du Logement.

- 75% من قيمة البرنامج تتكفل بها الخزينة العامة تعوض في مدة قدرها 40 سنة وبمعدل فائدة يقدر بـ 1% لكل سنة .

- 25% من قيمة البرنامج يتكفل بها الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط تعوض في مدة قدرها 20 سنة وبمعدل فائدة يقدر بـ 4.75% لكل سنة .

وفي سنة 1979 م أصبحت الخزينة تتكفل 100% بتمويل البرامج السكنية مع نسبة تعويض مقدرة بـ 1% لكل سنة، ودامت هذه الكيفية مدة 10 سنوات أي حتى نهاية 1990، أين دخلت الجزائر مرحلة إقتصاد السوق، والتي كان لها الأثر على تكلفة السكن (ارتفاعها).

من سنة 1990-1994 حسب الجريدة الرسمية رقم 76 الصادرة في 19 نوفمبر 1997 والتي جاء فيها تخلص الخزينة العمومية من تمويل السكن الإجتماعي وأصبح الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط المصدر الوحيد لهذا التمويل ومن أجل ذلك سحب خلال 6 سنوات مبلغ 79.5 مليار دج من الأموال المدخرة أي ما يعادل تقريبا ما قامت به الدولة منذ سنة 1971 .

وبلغت القروض التي منحها هذا الصندوق لدواوين الترقية والتسيير العقاري والبلديات من موارده الخاصة 45.9 مليار دج من سنة 1990 إلى سنة 1994 ، وتتجلى مميزات هذا التطور في أنه بإستثناء السنتين الأوليين كان التمويل يتولاه الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط في تزايد مستمر بلغ ذروته سنة 1992 حيث كانت الزيادة بنحو 93% عن 1991 .

إن هذه الوضعية الإحتكارية التي تجعل الصندوق المذكور يتولى تمويل 80% من جملة ما ينجز في البلاد أدى إلى أزمة حادة جعلته يقترض مبلغ 5ملايين من الخزينة، حل به المشكل لمدة ثلاثة أشهر فقط في السنة نفسها وقد تمخضت عن هذه الوضعية مشاكل مالية حادة سنة 1993 كادت تقضي نهائيا على برامج التمويل المتوقعة لولا تدخل الخزينة لحل هذا المشكل مؤقتا بمنح الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط قرضا بمبلغ 5 ملايين دينار أستهلك عن آخره قبل نهاية السنة المعنية، هذا مما أدى بالصندوق بالتخلي تدريجيا عن تمويل السكن الإجتماعي من موارد الإدخار ويتم هذا التمويل تحت الشروط التالية :

- مدة التعويض 25 سنة .
- معدل الفائدة 6% تتكفل الخزينة العمومية بـ 2% منها على شكل قرض .
- ضمان القرض من طرف الخزينة العمومية .
- بعدها تغيرت شروط التمويل ومنها معدل الفائدة .

أ- تعديل نظام تمويل السكن الإجتماعي :

إن تعديل نظام التمويل عملية ليست جديدة إذ تم إقرارها سنة 1993 باتفاق مع البنك العالمي بناء على إجراءات رقابية على الجانبين المالي والمؤسسي في آن واحد حول الوضعية المالية والمحاسبية للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط ونظام تمويل السكن بصفة عامة .

إن الأهداف المتوخاة ترمي إلى إعداد تصميم آخر لتنظيم صندوق التوفير وإلى إيجاد أشكال جديدة للتمويل وعلى العموم يقوم هذا التعديل على عدد من المبادئ التي ترمي إلى :

- تعبئة المصادر

- التمييز بين دائرتين للتمويل

- إنشاء مؤسسات مالية جديدة.

تتوجه تعبئة المصادر الأخرى للتمويل نحو قنوات عديدة متنوعة كالتعاضديات وصناديق التقاعد والخدمات الإجتماعية والرهان الرياضي التي تتوفر على أموال هامة, حيث يمكن إستثمار جزء منها في العقارات وتتوجه أيضا نحو البنوك بحيث أن إنجاز الرهون العقارية قد تحفزها على الدخول في السوق العقارية وفي المنافسة, من جهة أخرى يمثل تشجيع التضامن الوطني عن طريق إقتراض وطني للسكن وإستعمال أمثل للموارد المالية الخاصة بواسطة البناء الذاتي والترقية العقارية وإعادة تركيز إستثمار الصندوق المذكور وسوق عقارية بفضل إعادة تحديد الوسيلة الجبائية, يمثل كل هذا حلولا لا بد أن تراعي إنحسار توازنات الميزانية ومدخول العائلات معا. ينوي نظام التمويل الجديد التمييز من هنا فصاعدا بين حلقتين :

- حلقة أولى للتمويل خاصة بالسكن الإجتماعي موجهة للبيع بالإيجار.

- حلقة ثانية للتمويل تتطور في دائرة تنافسية مخصصة لبنك سكني ولقطاع بنك كلاسيكي وتخصص هذه الحلقة لكل الصيغ الأخرى للسكن من غير السكن الإجتماعي .

إلى جانب إشراك البنوك التجارية في تمويل السكن والصندوق الوطني للسكن المكلف بتسيير الإعانات والمخصصات لأشخاص تقرر إنشاء مؤسستين جديدتين هما :

أ- حسب المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12 ماي 1991 يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وهو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وحسب المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 ماي 1991 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن وتتمثل مهامه وصلاحياته فيما يلي :

- المساهمة في تحديد سياسة تمويل السكن .
- إدارة الأسهم والمساهمات التي تقدمها الدولة لفائدة السكن لاسيما المساعدات وتخفيض نسبة الفائدة .
- النهوض بتمويل السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد للتمويل غير مرتبطة بالميزانية وتجنيدها
- القيام بتدابير التمويلات المتوسطة الأجل عن طريق البنوك والمؤسسات المالية الأخرى لبرامج بناء مساكن إجتماعية .
- إعداد أية دراسة ترمي إلى تحسين عمل السلطات العمومية إتجاه السكن .
- القيام بأية دراسات وخبرات وأبحاث يرتبط إنجازها بالسكن وتقديم كفاءته التقنية والمالية للهيئات العمومية والأجهزة المعنية بتبادل الخبرات والملتقيات من أجل ترقية السكن وتطويره.
- صندوق الضمان منشأ بإتفاق مع جميع المؤسسات المالية قصد تشجيع الإستثمار البنكي في المجال العقاري مع تقليص درجة الخطر عند منح القروض .
- زيادة على الإعانة التي تمنحها الدولة عند إنطلاق عملية مساهمة كل مؤسسة ومن عمولات الضمان ومصادر أخرى محتملة وبناء عليه وبحثنا عن مصادر تمويل خارجية جاء مرسوم رئاسي رقم 2000-408 المؤرخ في 14 ديسمبر 2000 بالجزائر بين الجمهورية الجزائرية والصندوق العربي للأئماء الإقتصادي والاجتماعي قصد المساهمة في تمويل مشروع تنمية السكن الاجتماعي في المنطقة الوسطى.
- قرار مجلس الوزراء المؤرخ في 19 مارس 2000 كلفت الخزينة العمومية وحدها بتمويل السكن الاجتماعي.

2- تمويل السكن الريفي المدعم:

- يندرج السكن الريفي في إطار سياسة التنمية الريفية، ويهدف لتنمية المناطق الريفية و تثبيت الساكنة المحلية. ويتمثل في تشجيع الأسر لإنجاز سكن لائق في محيطهم الريفي في إطار البناء الذاتي.
- تتمثل مشاركة المستفيد في هذه الحالة، في توفير قطعة أرض تكون ملكه، ومشاركته في تنفيذ وإنجاز العمل .
- الإعانة من أجل السكن الريفي موجهة إلى الأشخاص الطبيعيين المزاولين لنشاط أو المقيمين في وسط ريفي، ويودون بناء سكن جديد، حيث عرف نظام الإعانات المخصصة للسكن الريفي أيضا تحويلات فابتداء من سنة 2002، أصبحت الإعانة مسيرة مباشرة من طرف الصندوق الوطني للسكن. وتم وضع السكن الريفي في نفس سلم السكن الاجتماعي التساهمي في ما يخص الإعانة المقدمة.

الإعانات المقدمة لمختلف مساعدات مالية المقدمة لباقي البرامج (إعادة تهيئة السكنات القديمة، إطار المبني.....).

أ- شروط الأهلية:

- 1- إثبات دخل أسري لا يفوق ست (6) مرات أو.أ.م.
- 2- عدم الاستفادة من قبل من التنازل عن سكن مملوك للدولة أو من دعم الدولة موجه للسكن ما عدا من صنف غرفة واحدة.
- 3- عدم الاستفادة من قبل من سكن مملوك للدولة في صيغة إيجار، ما عدا في حالة التزام مسبق بإرجاعه.
- 4- امتلاك وعاء عقاري في وسط ريفي موجه لاستيعاب البناء الريفي موضوع المساعدة.

ب- إيداع الملف:

يتم إيداع الملفات من قبل طالبي الإعانة لدى مصالح المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، الذي بدوره يقوم بإعداد القوائم وإرسالها إلى مديرية السكن للفحص.

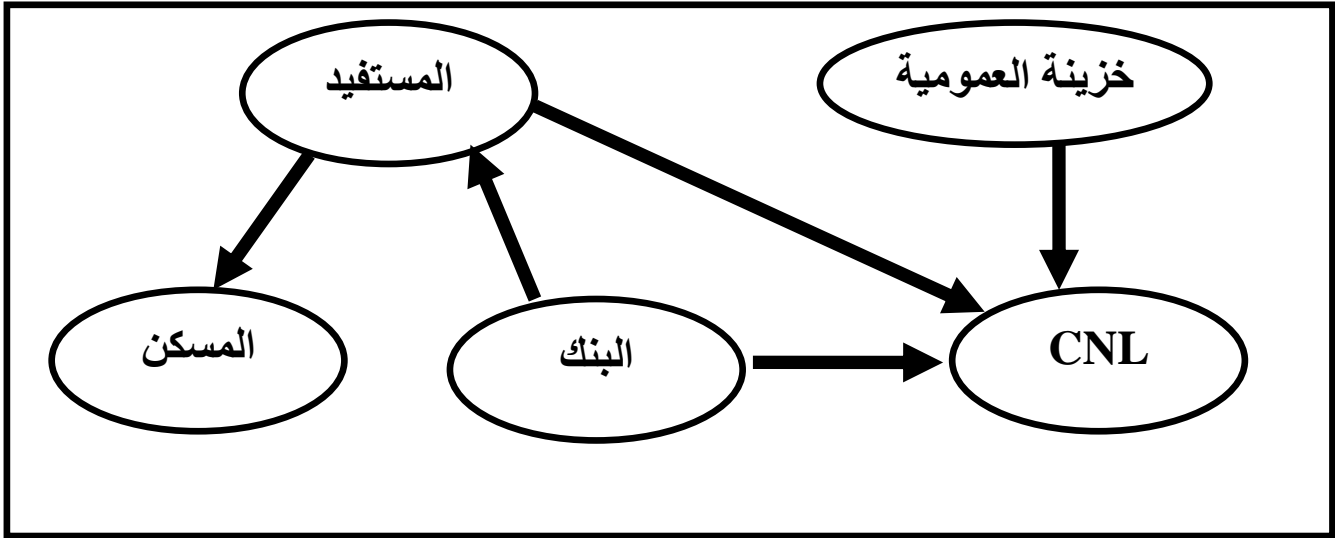
تقوم مديرية السكن بإرسال القائمة المصادقة عليها من طرف مصالح الولاية، مرفقة بالملفات الكاملة إلى الصندوق.

ج- دفع الإعانة:

يتم دفع الإعانة على شطرين وفقاً للشروط التالية:

- *الشرط الأول: 60 % من مبلغ الإعانة عند تقديم ترخيص البناء.
- *الشرط الثاني: 40 % من مبلغ الإعانة بعد معاينة إنهاء الأشغال الكبرى للسكن.

المخطط 01: ملخص لكيفية تمويل السكن الريفي المدعم.



3- تمويل السكن الترقوي المدعم LPA⁽³⁾ (التساهمي):

السكن الترقوي المدعم هو سكن جديد يتم بناؤه من طرف مرقي عقاري وفقا للمواصفات الفنية والشروط المالية المحددة سلفا من طرف الدولة و يتجه لمقدمي الطلبات التي تتوفر فيهم شروط الحصول على مساعدة الدولة.

1- تسجل المشاريع عن طريق وزارة السكن (تبعث مقرررة فيها إعانات للولاية) ،تقوم الخزينة العمومية بتحويل إعانات إلى حساب الصندوق الوطني للسكن CNL.

2- تحرير الإعانة:

- تتقدم مصالح البلدية إلى الصندوق بملفات المترشحين الكاملة.
- تقوم مصالح الصندوق الوطني للسكن بدراسة الملفات المقدمة.
- الملفات الناقصة أو الغير مقبولة تعاد إلى مصالح البلدية.
- الملفات المقبولة تبعث إلى لجنة الدائرة لانتقاء النهائي للمستفيدين.
- الملف الأساسي للمرقي dossier de base: يتقدم المرقي بوثائق مشروعه على الصندوق الوطني للسكن.

- يقوم الصندوق بتحرير اتفاقية المشروع convention de project التي تمضى من طرف المدير الجهوي ثم من طرف المرقي العقاري.

³ LPA: Logement Promotionnel Aidés

- يتقدم المرقي بطلب التخليص عن الملفات المقبولة، حيث يتم التخليص حسب نسبة تقدم الأشغال.

3- تقديم ملفات المترشحين الكاملة:

تتقدم مصالح البلدية بملفات المترشحين للاستفادة من إعانة من أجل الحصول على سكن ترقوي، ترفق الملفات بجدول إرسال (قائمة ب:لقب واسم كل مترشح).

4- دراسة الملفات :

بعد دراسة ملفات المترشحين للاستفادة من الإعانة من طرف مصالح الصندوق الوطني للسكن، تقوم بإعادة الملفات الناقصة أو المرفوضة إلى مصالح البلدية بإرسال الملفات المقبولة رفقة قائمة مفصلة بأسماء المترشحين للاستفادة أصحاب الملفات المقبولة إلى لجنة الدائرة.

تقوم لجنة الدائرة بالانتقاء النهائي للمستفيدين ثم تعاد الملفات المنتقاة رفقة قائمة ممضاة من طرف السيد الوالي أو ممثله.

بعدها تقوم مصالح الصندوق بتحرير مقرر للاستفادة فردية لكل الملفات المنتقاة حيث تسلم نسختين منها لكل مرقي عقاري.

5- شروط الاستفادة من إعانة للحصول على سكن ترقوي مدعم:

هذه الشروط باختصار هي :

- أن لا يملك المترشح أو زوجه عقار ذا استعمال سكني ملكية تامة.
- ان لا يملك المترشح أو زوجه قطعة أرض صالحة للبناء سكني ملكية تامة.
- ان لا يكون المترشح أو زوجه استفاد من سكن عمومي إجباري أو إعانة للحصول على سكن.

6- يحدد مبلغ الإعانة المترشحين حسب دخل المترشحين كما يلي :

- 700.000 دج إذا كان الدخل يتجاوز مرة (1) الدخل الوطني المضمون ، وأقل من أربع (4) مرات الدخل الوطني المضمون أو يساويها.
- 400.000 دج إذا كان الدخل يتجاوز أربع (4) مرات الدخل الوطني المضمون ، وأقل من ستة(6) مرات الدخل الوطني المضمون أو يساويها.
- **الدخل** : هو الدخل الشهري للمترشح يضاف إليه ، عند الاقتضاء الدخل الشهري للزوج.

7- الملف الأساسي للمرقي: dossier de base

يتقدم المرقي بنسختين من الملف الأساسي إلى الصندوق الوطني للسكن ، ويتكون من :

- قرار منح المشروع.

- نسخة مصادق عليها من السجل التجاري ، تحمل الرمز 109.218.

- نسخة مصادق عليها من الاعتماد.

- نسخة مصادق عليها عقد ملكية الأرض ، أو مقرر الاستفادة من الأرض.

- بطاقة تقنية للمشروع ممضاة من طرف مدير السكن.

- نسخة من الكشف التعريفي البنكي (RIB) ⁽⁴⁾ للمرقي.

بعدها يتم تحضير اتفاقية المشروع من طرف مصالحنا ، والتي يتم إمضاؤها من طرف المدير الجهوي للصندوق والمرقي العقاري ، اتفاقية المشروع (la convention de project) : تملي حقوق والتزامات المرقي ، المتعلقة بالمشروع الذي يتم إنجازه.

يحرر ملحق لاتفاقية المشروع la convention de project يحتوي على المبلغ النهائي وهذا بعد تصفية كافة ملفات المستفيدين الخاصة بالمشروع.

1-7- تحرير الإعانة:

الإعانة تحرر كل مرة بالنسبة للملفات المغطاة بمقررة فردية للحصول على الإعانة (مهما كان عددها) وبالنسبة لتقدم أشغال إنجاز المشروع.

جدول رقم 7: نسبة تقدم الأشغال بدلالة نسبة الإعانة

نسبة الإعانة	نسبة تقدم الأشغال
% 35	%10
%50	%60
%10	%100
%05	عند تسليم المفاتيح

⁴RIB : Relevé Identité Bancaire.

7- 2- تمويل السكن:

أ- إعانة الدولة: تكون 25%.

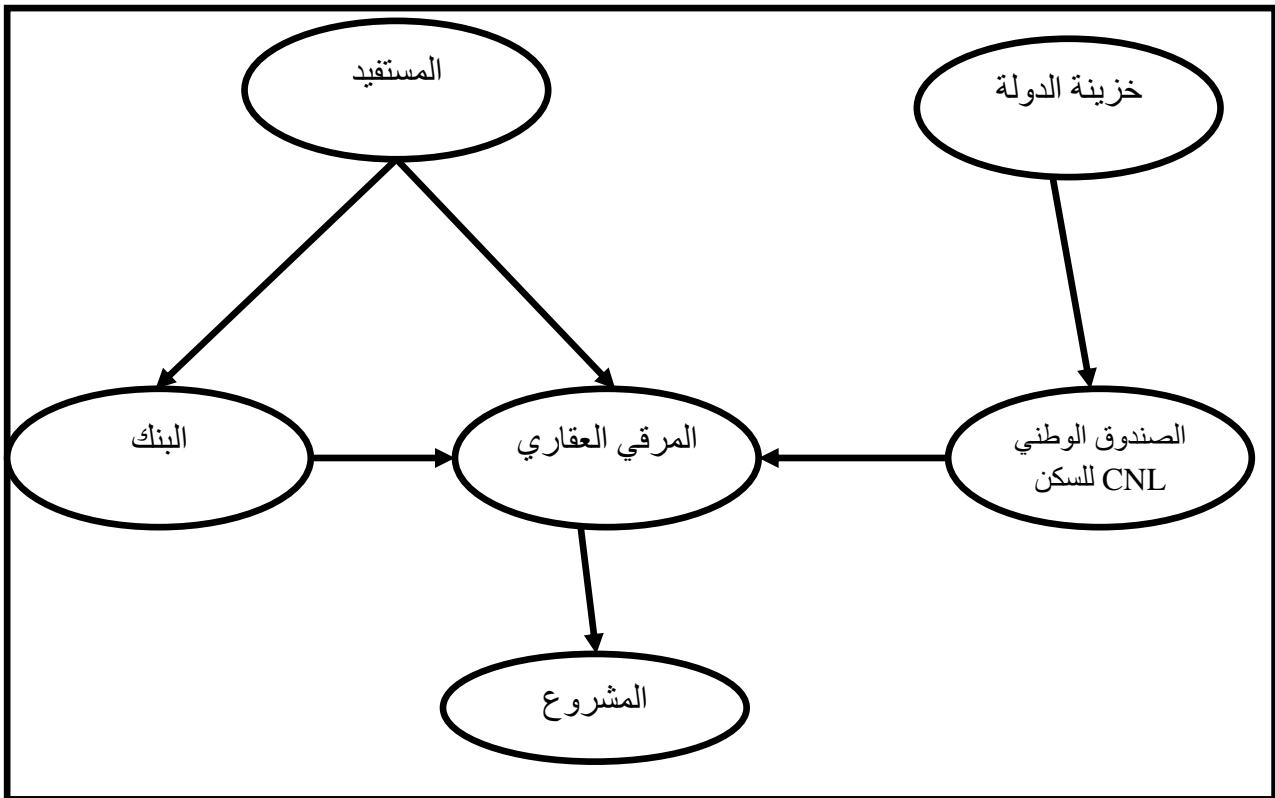
ب- مساهمة المستفيد :

- المساهمة الأولية 20% (تمنح للمرقي مباشرة من طرف المستفيد).

- قرض بنكي 55% أو من المستفيد مباشرة (اختياري).

- تقدم المبالغ إلى المرقي العقاري التي تصرف في المشروع.

المخطط رقم 2: ملخص لكيفية تمويل السكن الترقوي المدعم



4- سكن البيع بالإيجار LV⁽⁵⁾:

منذ سنة 2001 قامت السلطات العمومية بوضع صيغة من أجل الحصول على السكن تسمى "البيع بالإيجار". لهذا الغرض، تم الأمر بإنجاز 3 مشاريع كبرى وتم تكليف الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل" بذلك.

- تستفيد هذه المشاريع من مجانية أراضي الوعاء العقاري.

⁵ LV :Location Vente.

- قامت الوزارة الوصية بفتح موقع الكتروني للتسجيلات.
- تمت التسجيلات من طرف المترشحين للاستفادة.
- تم إرسال الملفات من طرف المترشحين المسجلين إلى العنوان المذكور في الموقع الإلكتروني لوكالة (AADL)⁽⁶⁾ (الجزائر العاصمة).
- قامت مصالح وكالة (AADL) بدراسة الأولوية للملفات .
- قامت مصالح وكالة (AADL) ببيع إشعار بالتخليص للملفات المقبولة مبدئيا.
- الاستفادة من (الشرط الأول) قيمة 10% تصب في حساب الصندوق الوطني للسكن CNL.

1- عملية تمويل السكن:

- تقوم وكالة (AADL) بانجاز المشاريع ومتابعتها .
- يقوم الصندوق الوطني للسكن CNL بتحصيل اعتمادات مالية وتخليص الفواتير الخاصة بانجاز المشروع.

2- الاعتمادات المالية:

- أ- مساهمة من طرف المستفيدين: تصب في حساب الصندوق الوطني للسكن CNL على ثلاث مراحل: ما يمثل 25% تقسم :

أ- 10 % عند التسجيل

ب- 10 % عند كتابة العقد.

ت- 52 % عند تسليم المفاتيح.

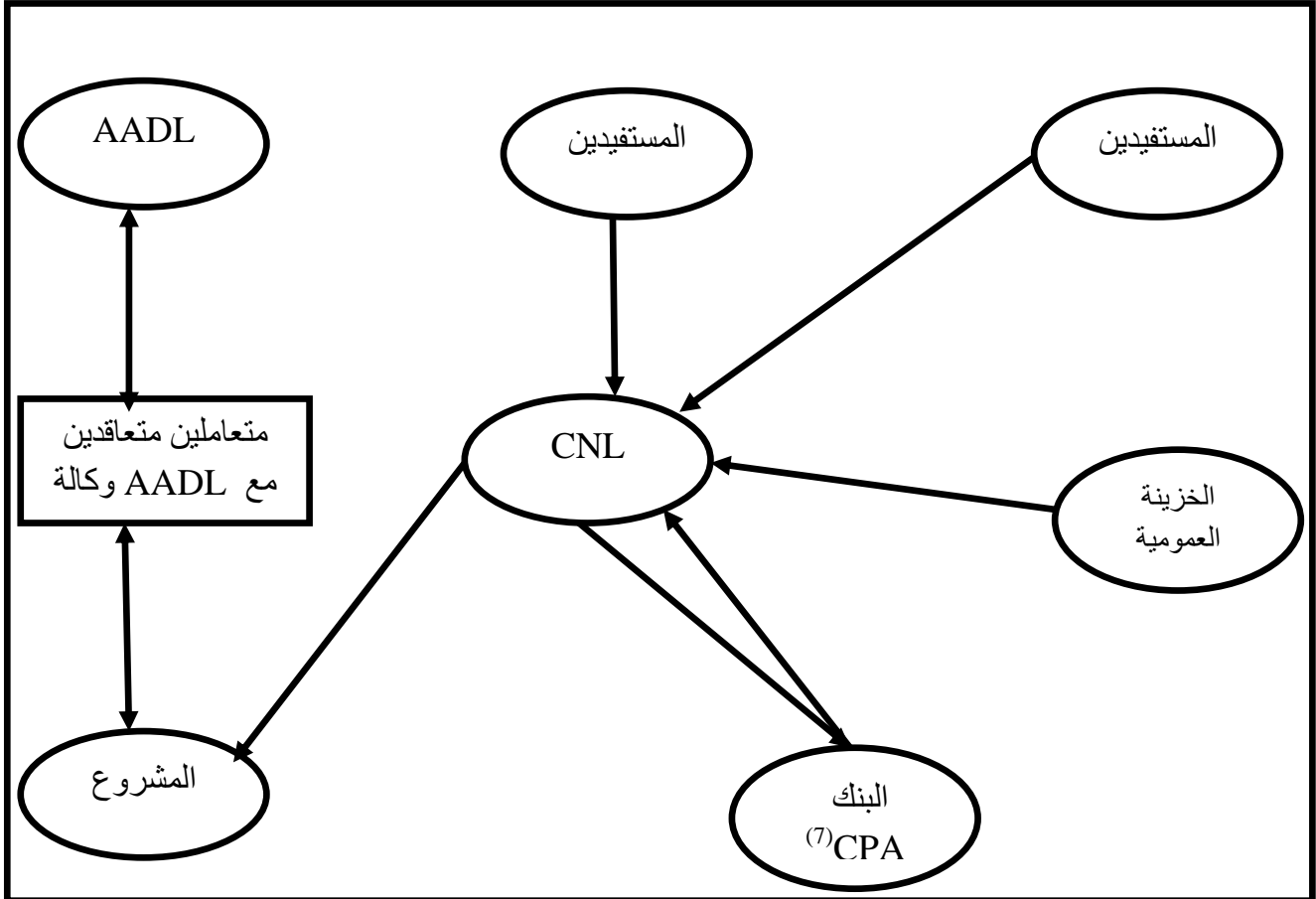
ب- الاعتمادات المخصصة من طرف الدولة:

1. إعانة الدولة (70 مليون) تمثل 25% من خزينة الدولة إلى الصندوق الوطني للسكن CNL.
2. 50 % من الاعتمادات المالية يتحصل عليه الصندوق الوطني للسكن CNL عن طريق:⁶
3. قرض من بنك عمومي (القرض الشعبي الجزائري CPA⁽⁷⁾) بنسبة فائدة 0%.

⁶ AADL :L' Agence nationale de l'Amélioration et du Développement du Logement.

يقوم الصندوق الوطني CNL بإرجاع القرض إلى البنك بعد الانتهاء من العملية من أموال التي يقدمها المستفيد له بعد استلام المفاتيح على مراحل (50%).

المخطط رقم 3: ملخص لكيفية تمويل سكن البيع بالإيجار



3- الخواص:

1- الترقيات العقارية:

في فيفري عام 1985 ظهر برنامج السكن الترقوي الموجه أساسا إلى الفئة الميسورة التي تطلب سكنات ذات مواصفات عالية. وهي وسيلة لتشجيع الاستثمار الخاص أو العام في مجال السكن وتوفير نوعية مميزة من السكنات.

كانوا عموميون أو خواص فإن تكاليف بناء المساكن من أموالهم الخاصة أو باقتراض من إحدى المؤسسات المقرضة بضمان المشاريع المنجزة على أن يتم التسديد عند بيع المسكن. (صغيري جمال و بن عطية محمد، ماجستير)

⁷ CPA :Crédit Populaires d'Algérie

أ- الترفقيات العقارية الخاصة:

- في قانون مارس 1986 خاص بالترقية العقارية تعطي إمكانية لكل شخص معنوي أو طبيعي لإنجاز عقارات استعمالها الأساسي هو السكن والمخصص للبيع أو للكراء وهي عناصر تشجيعية ل:
1. إمكانية شراء الأراضيات لدى البلديات.
 2. الحصول على القرض يمكن أن يصل إلى 50% من عملية الإنجاز.
 3. إنشاء ضريبة واحدة ملائمة و هي نوعان:

ب- الترفقيات العمومية:

الترقية العمومية تنجز عن طريق الوسيط المتمثل في متعاملين: المؤسسة العمومية للسكن العائلي (E.P.L.F)⁽⁸⁾ وديوان الترقية والتسيير العقاري (O.P.G.I)⁽⁹⁾ المكلف بإنجاز وتسيير برامج السكن المخططة المخصصة للبيع أو للكراء.

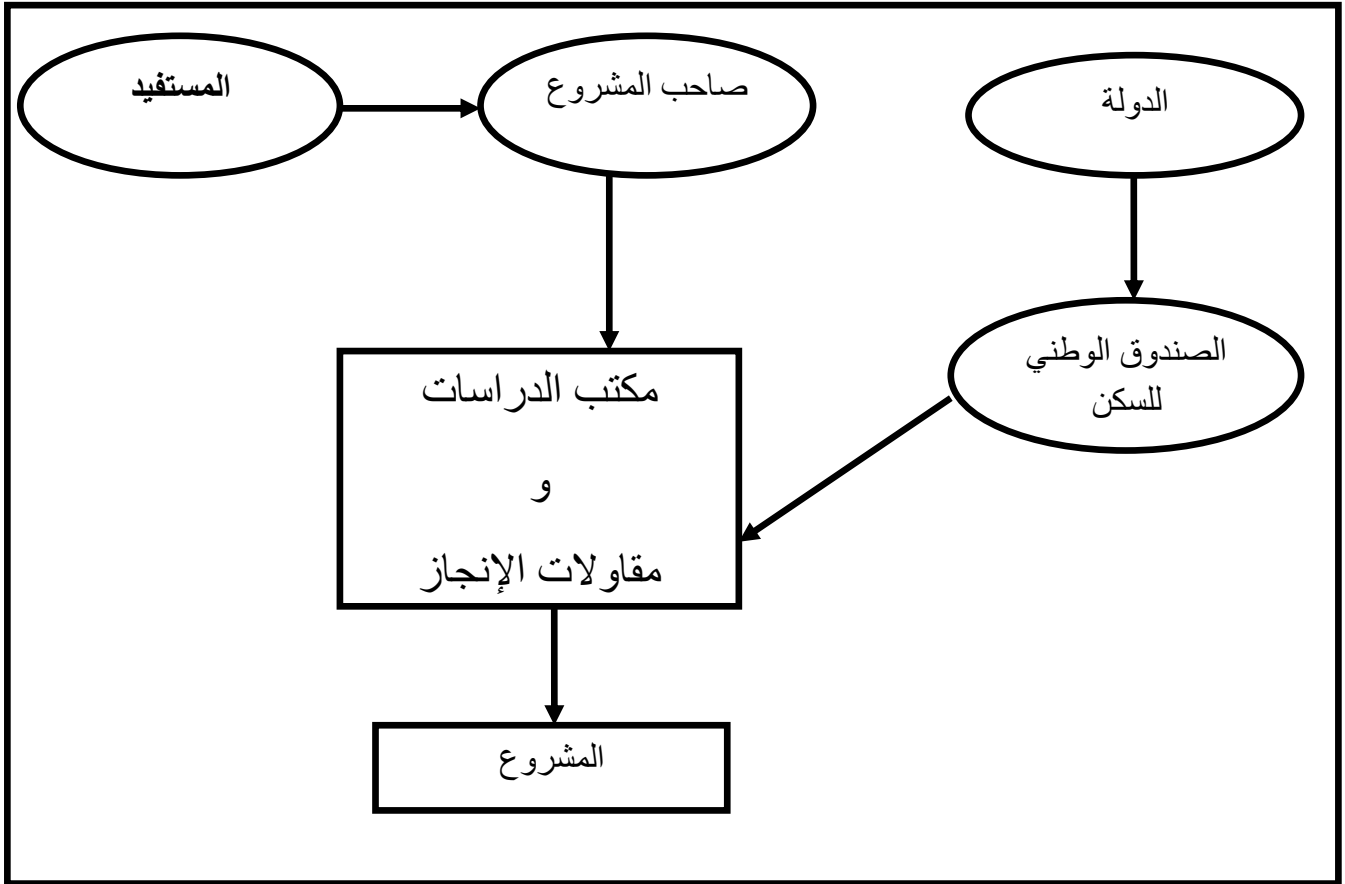
وبعد إلغاء هذا القانون (86-07) بسبب عدم قدرته لاستجابة الأهداف التي سطرت لإنشاء سكنات ترقية وأثبت محدوديته وقد سجل إنجاز 12000 مسكن فقط في سنة 1992، استوجب إيجاد إطار قانوني جديد يحل محله وهو المرسوم التشريعي رقم 93-03 الخاص بالنشاط العقاري.

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

⁸ EPLF : Entreprise de Promotion du Logement Familial.

⁹ OPGI :Les Offices de Promotion et de Gestion Immobilières.

المخطط رقم 4: المخطط رقم 3: ملخص لكيفية تمويل سكن من قبل الخواص.



II. الهيئات المتدخلة في إنتاج السكن:

1- صاحب المشروع *Maître d'ouvrage* :

شخص معنوي عموماً دواوين الترقية و التسيير العقاري إذ مهامها :

- تحديد عدد السكنات الواجب إنجازها.
- السعي لتوفير الأرضية المناسبة.
- اختيار المتعامل المتعاقد (مكتب الدراسات و مؤسسة الإنجاز).
- مراقبة إنجاز المهام الواردة سالفاً.
- تسليم المشروع و ضمان التسيير أو البيع.

2 - مكتب الدراسات:

- هيئة تقنية مسؤولة عن المشروع من مرحلة التصميم إلى غاية الإنجاز . يمكن أن يكون عمومياً أو خاصاً يقوم بالمهام الآلية :
- الدراسات الأولية *etudes preliminaries* ، المشروع الأولي، المشروع النهائي و إعداد ملفات المناقصات

3 - مقابلة الإنجاز:

هي المؤسسة المكلفة أو المسؤولة عن تجسيد المشروع و بذلك فلها دورا كبيرا في إنتاج السكنات، يمكن أن تكون مؤسسة عمومية، خاصة أو أجنبية) صيغة سكنات البيع بالإيجار (و إما كانت هذه المؤسسة مكلفة بتنفيذ و إنجاز المشروع فإن عليها ضمان مسؤوليتها في مباشرة العمل بتوفير الوسائل الضرورية مع احترام الآجال المحددة و لا يتأتى هذا إلا بوجود يد عاملة فنية مؤهلة و وسائل حديثة ناجعة.

إن إعداد السكن يتطلب مجموعة من المتدخلين و هم عبارة عن هيئات تتكفل بانجاز السكنات فقد وكلت هذه المهمة في الجزائر لمجموعة مختلفة 'سنتطرق إليها في هذا الفصل.

4-الصندوق الوطني للسكن (CNL): الصندوق الوطني للسكن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي

وتجاري ظهرت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 144-91 و المرسوم التنفيذي رقم 145-91 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الذي عدل لاحقا بالمرسوم التنفيذي رقم 111-94 المؤرخ في 1994/05/18 و المرسوم التنفيذي رقم 308-94 المؤرخ في 1994/10/04.

يعتبر الصندوق تاجرا في علاقاته مع الغير ويعمل الصندوق على تقديم:

- مساعدة مالية.
 - تمديد مدة إعادة تسديد القرض.
 - تخفيض نسبة الفائدة.
- وهذا لصالح العائلات ذات الدخل الضعيف والمتوسط.

5-الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL):

ظهرت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 148-91 المؤرخ في 1991/05/12 وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتهدف الوكالة على المستوى الوطني إلى:

- ترويج السوق العقارية وتطويرها.
- القضاء على السكن الغير الصحي.
- تحديث الأنسجة القديمة وإصلاحها.
- تغيير البنية الحضرية.
- إنشاء المدن الجديدة.
- إعداد أساليب بناء مستحدثة.

كما تنشئ هذه الوكالة التخصيصات وتبيع الأراضي العمرانية للتعاونيات هذه الوكالة غير موجودة على ارض ولاية خنشلة.

6- مديرية البناء والتعمير والسكن (DUC): هي هيئة تتلخص مهمتها في الإشراف الفني على التعمير والبناء والسكن بصورة عامة على مستوى الولاية وفقا للقرار الوزاري المؤرخ في 14/07/1980 الذي يحدد نوعية التنظيم لحركية إدارة التعمير والبناء والسكن.

لكن حاليا تجزأت هذه المديرية إلى مديرية البناء والتعمير (DUC)⁽¹⁰⁾ ومديرية السكن والتجهيزات العمومية (DLEP)⁽¹¹⁾ وهما مستقلين عن بعضهما .

¹⁰ DUC : La Direction d'Urbanisme et des Constructions.

¹¹ DLEP: La Direction du Logement et des Equipements Publics.

خاتمة الفصل:

تجمع الكثير من الدراسات على أن التمويل السكني ساهم بشكل كبير فيما بلغته الأزمة السكنية في الجزائر من تعقيد بسبب غياب المرونة والتخصص في سلوك وتصرف مختلف الهيئات والمؤسسات المالية ، وبسبب اقتصار التمويل في كثير من الأحيان على المساعدات الحكومية خاصة للأصناف السكنية الاجتماعية ، كما أن تعدد المتدخلين وتنوعهم إلا أن المشاريع المنجزة تعاني من نقص في إتمام تهيئتها.

الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

الفصل الرابع: تقديم موقع حالة الدراسة

- I. تقديم موقع حالة الدراسة.
- II. معطيات حول المدينة.
- III. تقديم حالة الدراسة.
- IV. خاتمة الفصل.

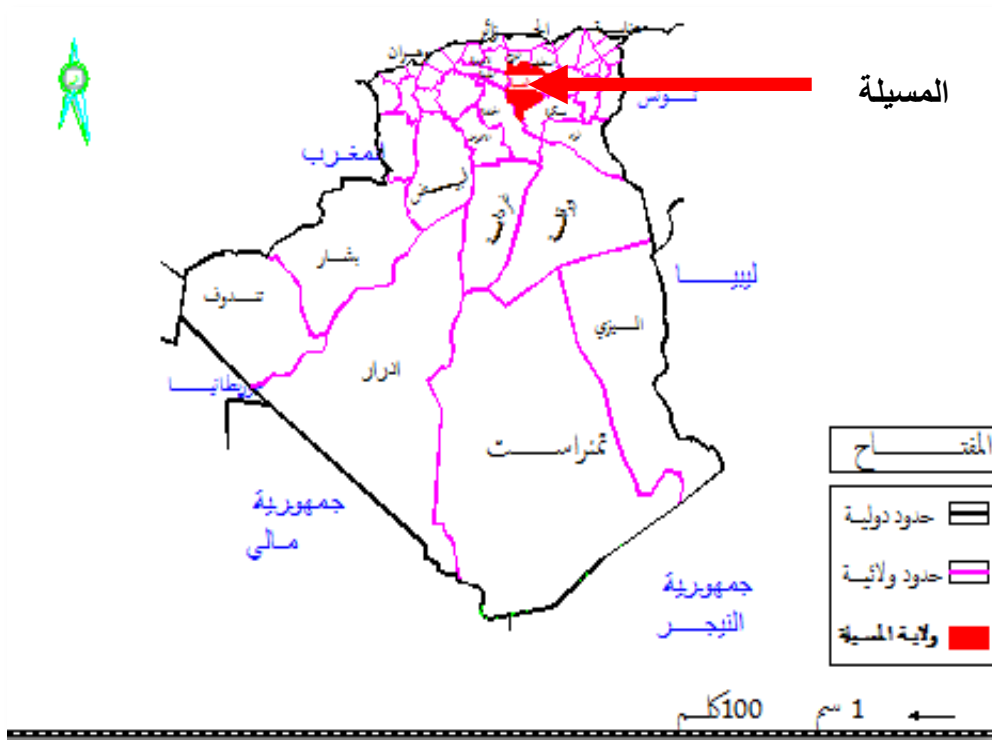
إن الدراسة التحليلية تعد عنصرا هاما لتشخيص المدينة و معرفة أسباب المشاكل التي تواجهها عمرانيا و معماريا، وفي هذا الفصل سنتطرق إلى دراسة وتحليل الإطار المبني والإطار غير المبني لمدينة المسيلة حيث يتواجد الحي.

أ- تقديم موقع حالة الدراسة:

1- نبذة عن ولاية المسيلة:

انبثقت عن التقسيم الإداري لسنة 1974، بموجب الأمر 69-74 المؤرخ في 20-07-1974 بعدما كانت تابعة لولاية سطيف. ،تتربع على مساحة قدرها 18175 كلم² ، و هي تضم حاليا 15 دائرة و47 بلدية ،وهي نقطة وصل بين الشرق والغرب والشمال والجنوب.يحدها من الشمال كل من ولايتي برج بوعريبيج و ولاية البويرة، ومن الشمال الشرقي ولاية سطيف و من الشمال الغربي ولاية المدية، أما من الشرق ولاية باتنة من الغرب و الجنوب الغربي ولاية الجلفة، ومن الجنوب الشرقي ولاية بسكرة. مناخها قاري وهي مركز وسط بين التل والصحراء. ومعظم الولاية مستوية يبلغ ارتفاعها من 200 إلى 300 م فوق سطح البحر. تلقب بعاصمة الحضنة التي كانت عبارة عن مملكة بربرية مستقلة في عهد الرومان، ولقبت بهذا الاسم لاحتضانها بين سلسلتي الأطلس التلي والأطلس الصحراوي. الشكل رقم (01).

الشكل (01):موقع الولاية من الوطن



المصدر: إعداد الطلبة

ب- معطيات عن المدينة:

1-تقديم المدينة:

1-1- الموقع الجغرافي:

تقع بلدية المسيلة في الجهة الشمالية الغربية لحوض شط الحضنة حيث يحدها من الناحية الشمالية سلسلة جبال الحضنة ومن الناحية الجنوبية شط الحضنة وهي نقطة تقاطع لكل من الطريق الوطني رقم 40 والطريق الوطني 45. والمجرى المائي واد القصب من أهم الأسباب التي جعلت المدينة تنشأ و تتطور عبر مراحل مختلفة من الزمن.

تقدر مساحة المدينة ب: 223 كلم² يشغله حوالي 147945 نسمة حسب تعداد سنة 2005 أي بمعدل 635 نسمة/كلم² الشكل رقم (02): موقع المسيلة بالنسبة للولاية.

2-1- الموقع الإداري:

تقع بلدية المسيلة في أقصى الحدود الشمالية حيث:

من الشمال: ولاية البرج + بلدية العش.

من الجنوب: بلدية أولاد ماضي.

من الشرق: بلدية المطارفة و السوامع.

من الغرب: بلدية أولاد منصور.

الشكل(02):موقع المسيلة بالنسبة للولاية



2- السكن والتجهيزات في المدينة :

أ-السكن في المدينة :

تقدر الحظيرة السكنية لمدينة المسيلة بـ : 24669 مسكن .

الكثافة السكنية : تشهد مدينة المسيلة كثافة سكنية تقدر حوالي بـ : 102 نسمة /الهكتار.

جدول رقم (8) : تطور الحظيرة السكنية للمدينة

السنة	عدد المساكن الإجمالي	المساكن المشغولة	بنايات ذات استعمال مهني	مساكن غير مشغولة	معدل شغل السكن
1998	19733	15969	385	3764	7.62
2008	24669	20548	924	4121	6

المصدر: مديرية التخطيط لولاية المسيلة

تعددت أنماط السكن في المسيلة حيث نجد :

*النمط التقليدي: يوجد عموما في المدينة القديمة، مواد بنائه من الطين و الحجارة.

*النمط العادي: هو النمط الغالب في المدينة، مواد بنائه من الاسمنت.

*نمط العمارات : هو عبارات عن سكنات جماعية يزيد ارتفاعها عن طابقين وتوجد منها في المدينة

*نمط الفيلات : ويتميز هذا النمط بطابع معماري جمالي .

*الأكواخ: هو الذي ينتشر في الأحياء الفوضوية.

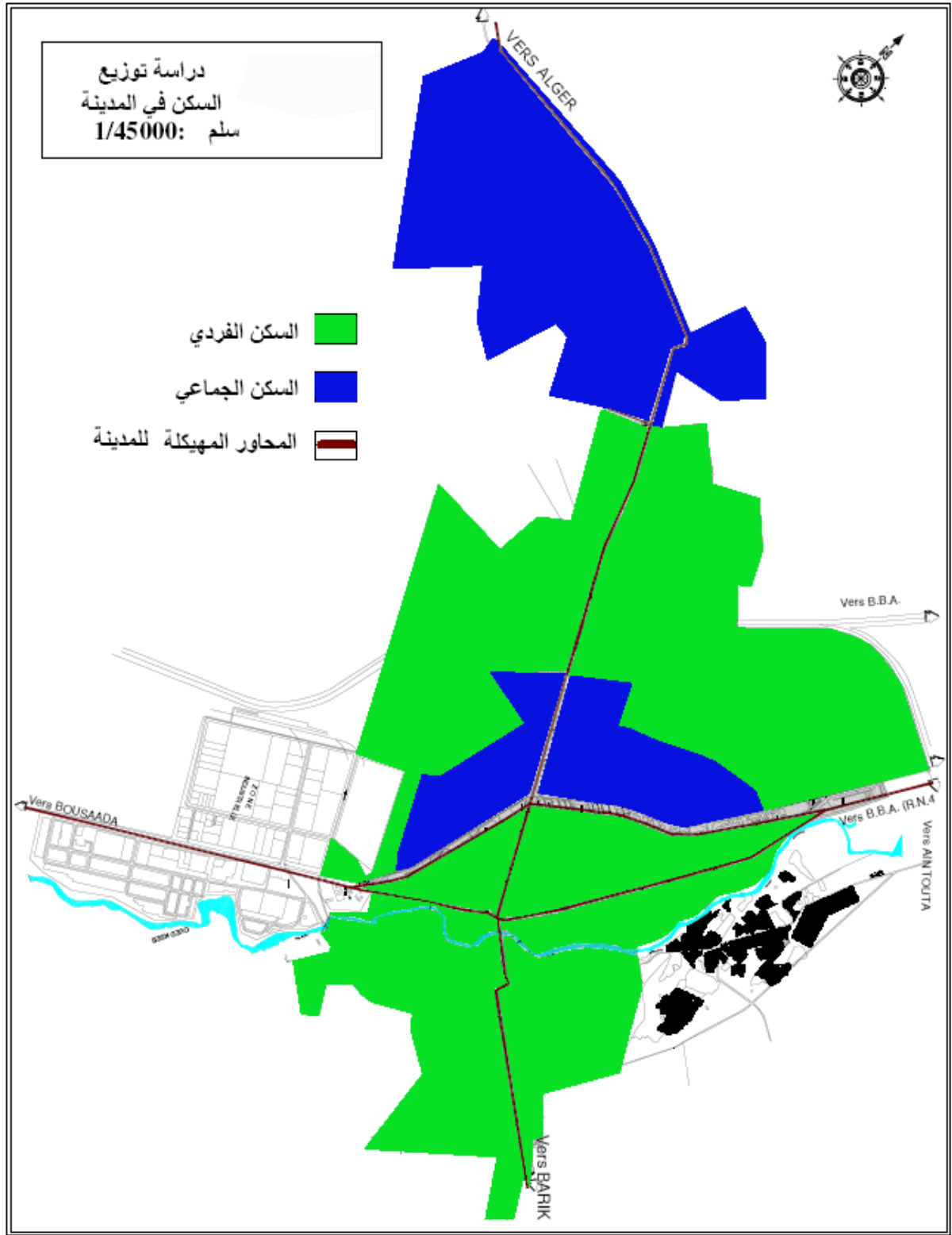
ومن هذه الأنماط الخمس نستنتج وجود نوعين من السكن وهي سكن جماعي وسكن فردي. انظر الشكل 03

جدول رقم (9) : توزيع برامج السكن عبر مدينة المسيلة

السنة	قبل 1999	1999-2004	2005 - 2009	المجموع : 1999 - 2009
التطوري	745	230	0	975
الريفي	489	96	385	970
الاجتماعي التساهمي	0	0	2794	2494
الاجتماعي الايجاري	5810	2050	3430	11290
المجموع العام	7044	2376	6609	16029

المصدر: مديرية السكن ومديرية التجهيزات العمومية بالمسيلة

الشكل 03: مخطط السكن في المدينة



المصدر: إعداد الطالبة

ب-التجهيزات في المدينة :

من خلال دراسة التجهيزات على مستوى بلدية المسيلة نلاحظ :

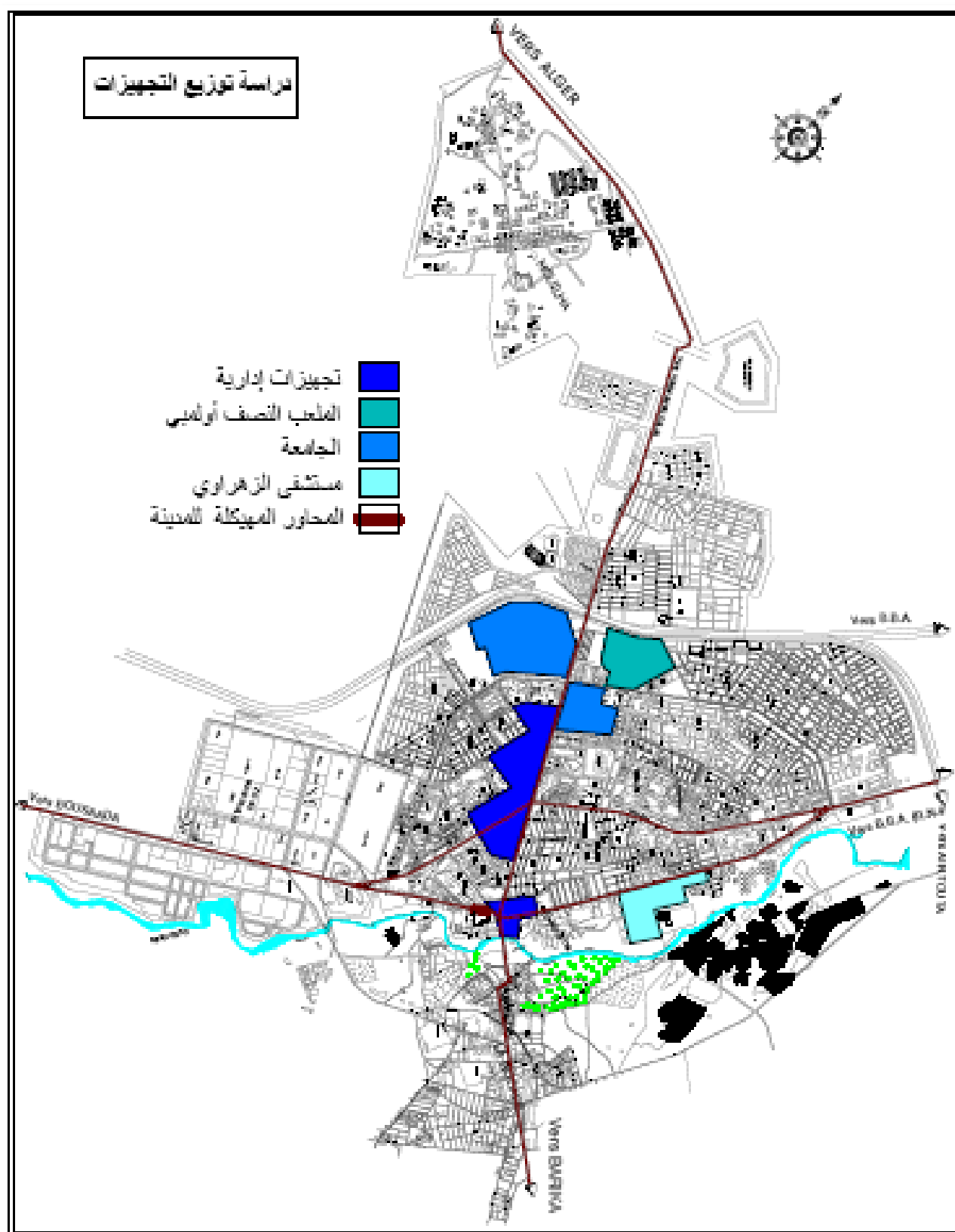
تمركز التجهيزات الإدارية حول الطريق الوطني رقم (40)، فهي تلعب دورا كبيرا في المجال الحضري للمدينة نظرا للحركة الكثيفة التي سجلت.

حسب تقديرات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فان التجهيزات الموجودة والمبرمجة قادرة على سد حاجيات السكان المتمدرسين مستقبلا حيث تتوزع التجهيزات المدرسية على جميع تراب البلدية، إذ توجد 07 ثانويات ومتقننين ، 03 مراكز للتكوين المهني ، بالإضافة إلى الجامعة والقطب الجامعي ومختلف الإقامات الجامعية التابعة لها ، زيادة على مختلف المدارس الابتدائية و الإكماليات و الثانويات الموزعة عبر مختلف أطراف المدينة .

أما في ما يخص التجهيزات الصحية نجد: مستشفى الزهراوي ، عيادتين ، مركز صحي ، قاعتين للعلاج عيادة سليمان عميرات ، مركز تصفية الدم ، صيدليات ، مركزين صحيين للخواص .

بالإضافة إلى التجهيزات الرياضية والترفيهية التي نجد أنها تلبي حاجيات السكان نسبيا وان كانت لا تتوفر على ديمومة العمل مع ملاحظة نقص كبير في مساحات اللعب والمساحات الخضراء على مستوى الأحياء. الشكل رقم(04).

الشكل 04: التجهيزات في المدينة



المصدر إعداد الطالبة

ج- حالة الدراسة:

1- أسباب اختيار الحي:

إن سبب اختيارنا لحي 300 مسكن، هو إبراز مدى تأثير الساكنين بالتمطية و المورفولوجية المتبعة في إنجازها، كونه أحد الأحياء الجماعية المتواجدة بمدينة المسيلة، وهذا من خلال ظاهرة إحداث التغييرات على مستوى هذه السكنات، والتي باتت ملفتة للانتباه خاصة من قبل الزائرين له أو المارين بالقرب منه، لوقوعه بمحاذاة الطريق الوطني رقم (60) الرابط بين وسط المدينة و حي اشبيليا. كذلك لعدم التطرق إليه في دراسات سابقة، لذلك ارتأينا تناوله كحالة دراسة في إطار بحثنا هذا.

2- تقديم الحي:

2-1- لمحة عن منطقة الدراسة:

يعتبر الحي من المشاريع التي سطرته الدولة في نهاية التسعينات للقضاء على أزمة السكن ، وقد صمم المشروع من طرف مؤسسة مركز الأبحاث والدراسات فرع المسيلة (BERM)، و هو يعتبر أول نواة في مخطط شغل الأرض رقم (05).

2-2- موقع الحي وحدوده :

يقع حي 300 مسكن في الشمال الغربي لمدينة المسيلة وهو يتربع على مساحة عقارية تقدر ب م²، حيث يقع بمحاذاة الطريق الوطني رقم 60 الرابط بين وسط المدينة وحي اشبيليا ، وهذا الطريق بدوره يحد الحي من الجهة الجنوبية ، ومن الجهة الشمالية سكنات جماعية ، ومن الجهة الشرقية سكنات فردية وأرض شاغرة ، ومن الجهة الغربية سكنات جماعية ، انظر الشكل رقم (05).

2-3- مراحل إنجاز الحي:

هو من الأحياء الجماعية ذات البناء الجاهز التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري بدأت الشغال فيه في نهاية التسعينات تابع إنجازها مكتب الدراسات و الأبحاث بالمسيلة. مدة إنجازها استغرقت 05 سنوات حيث استمرت إلى غاية 2003 أما تسليمه للمستفيدين فقد كان بتاريخ 01-08-2004. (مكتب الترقية و التسيير العقاري بمسيلة)

الشكل(05):مخطط الموقع و الحدود



المصدر : إعداد الطالبة

خلاصة الفصل:

من خلال الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة نجد أنها تجمع حضري، أهم ما يميزها:

- ✓ الموقع الاستراتيجي كونها تربط الشرق والغرب و الجنوب والشمال .
- ✓ تتوفر على بعض المرافق والنشاطات الاقتصادية تتركز معظمها في وسط المدينة و هذا ما جذب السكان إليها والذي أدى إلى بروز وتيرة نمو سريعة.
- ✓ يرتكز نسيجها على هيكليين رئيسيين (الطريقين الوطنيين رقم 45-60).
- ✓ نجد أن توسع المدينة يتجه نحو الجهة الغربية و الشمالية الغربية.
- ✓ تنوع برامج السكنات في المدينة عبر السنوات(1999-2009)،بلغ فيها أكبر عدد السكن الاجتماعي الايجاري و الذي قدر ب 11290 مسكن.
- ✓ حي 300 مسكن من بين الأحياء الجماعية التي تقع في مدينة المسيلة،و هو حي جديد أنشأ في نهاية التسعينات،يقع بمحاذاة الطرق الوطني رقم (60).
سنتطرق إلى تحليله في الفصل القادم.

الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

الفصل الخامس: الدراسة التحليلية لحالة الدراسة (النمطية و المورفولوجية)

- I. الدراسة التحليلية للمنطقة.
- II. البنية العمرانية للحي.
- III. التغيرات التي طرأت على الحي.
- IV. خاتمة الفصل.

في هذا الفصل سنتعرض إلى دراسة وتحليل كل المعطيات العمرانية و المعمارية لحالة الدراسة، نهدف من خلال هذا التحليل إلى إعطاء نظرة شاملة لحالة النسيج العمراني الحالية، و كذا الأسباب التي أدت إلى ظاهرة إحداث تغييرات، من خلال دراسة وتحليل التغيرات و التشوهات التي مست واجهات العمارات، و السكنات داخليا.

I. الدراسة التحليلية للمنطقة (حي 300 مسكن بالمسيلة):

1. تقسيم مساحات الحي (الإطار المبني والغير مبني):

تبلغ المساحة العقارية للحي ب 22107.879م² وتمثل فيها المساحة المبنية حوالي 4891.572م² أي بنسبة 22.1259% ، أما المساحة الغير مبنية فتقدر بحوالي 17276.307م² أي بنسبة 77.8740% من المساحة الإجمالية للحي، والجدول التالي يبين المساحات:

جدول رقم (10): التوزيع النسبي لمساحة الحي

التعيين	المساحة م ²	النسبة %
المساحة المبنية (للسكن)	4733.7635	21.4121
المساحة المبنية غير السكن	157.8088	0.7138
المساحة غير المبنية	17216.307	77.8740
المجموع	22107.8791	100

المصدر: من إعداد الطالبة

أ- الإطار المبني :

فيما يخص الإطار المبني للحي، فإنه يحتوي على مجموعة سكنات الجماعية موزعة على 24 عمارة تتنوع في أشكالها وتختلف في عدد طوابقها. انظر الشكل 7.

حيث تحتوي على شقق من نوع F2.F3 موزعة كالتالي:

* 151 مسكن من نوع F2.

* 149 مسكن من نوع F3.

* 41 مسكن بعقد تمليك.

* 259 مسكن بعقد إيجار.

(مكتب الترقية و التسيير العقاري بالمسيلة)

جدول رقم(11): أنماط العمارات

ملاحظات	عدد السكنات	نوع السكنات	عدد الطوابق	عدد الأجنحة	النمط
بدون محلات تجارية	151	F2	R+5,R+4	14	أ
	149	F3	R+5,R+4	10	ب
	300			24	المجموع

المصدر: من إعداد الطالبة

ب- الإطار غير المبني :

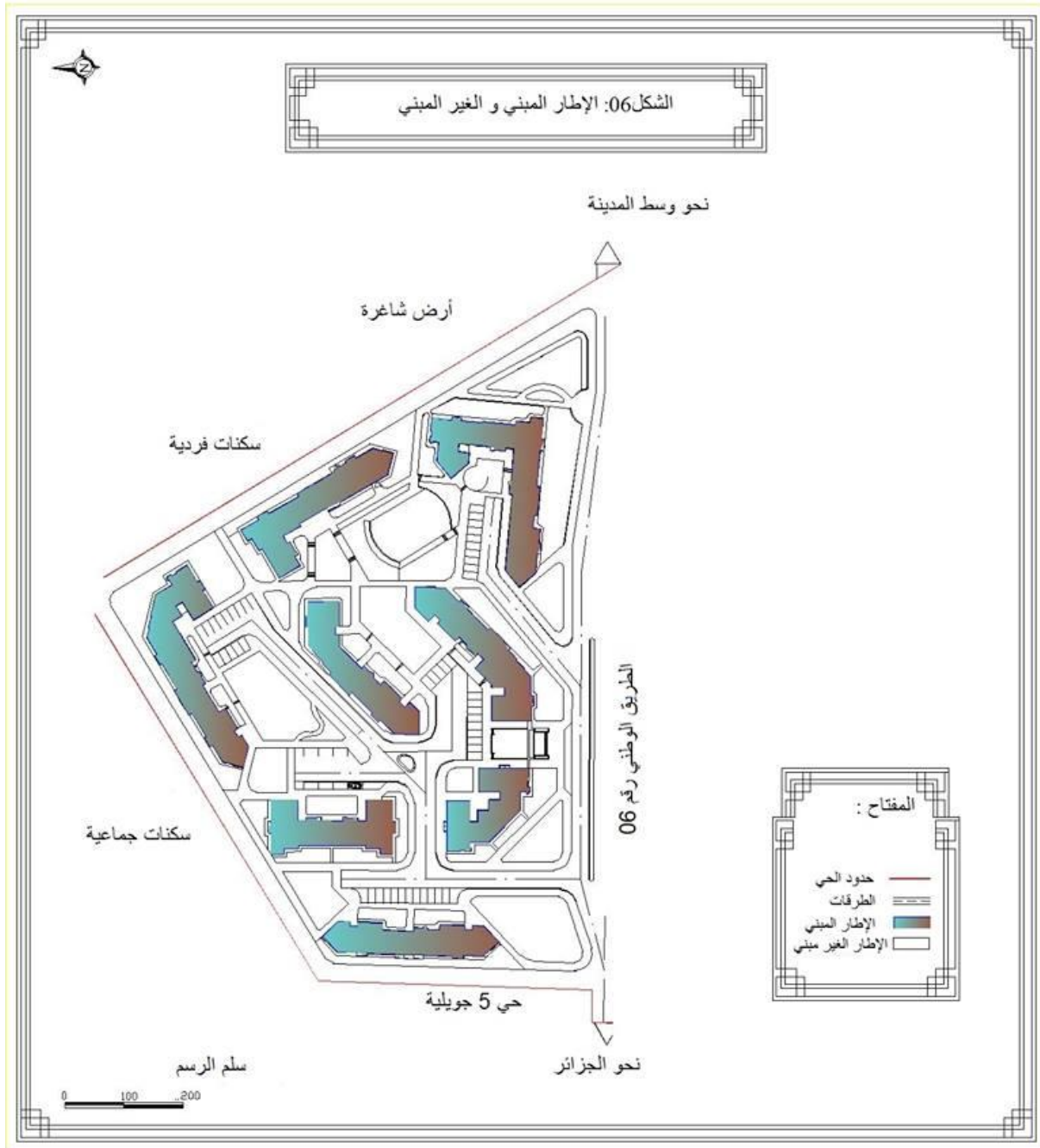
إن الإطار غير المبني مكون هام وأساسي للمجالات الخارجية كونه يضم جل العناصر المكونة للمشهد العمراني(طرق و مواقف سيارات،مساحات لعب،مساحات خضراء...)،وتقدر مساحة هذا الإطار بـ 17216.307 م² أي بنسبة 77.87% من إجمالي مساحة الحي ، وهي مساحة معتبرة مقارنة بالإطار المبني ، وفيما يلي مساحة كل عنصر مكون للإطار غير المبني .الجدول رقم(12).

الجدول رقم (12) : تقسيم المساحات الخارجية ونسبتها

النسبة %	المساحة م ²	التعيين
21.7412	3873.4917	الطرق ومواقف السيارات
9.3388	1607.8057	مساحات اللعب
38.0606	6552.645	الأرصفت والمساحات الحرة
30.1014	5182.3649	المساحات الخضراء
100	17216.307	المجموع

المصدر: من إعداد الطالبة

الشكل (06): الإطار المبني و الإطار غير المبني



المصدر: من إعداد الطالبة

✓ استنتاج:

مما سبق نستنتج ما يلي:

*نسبة المساحة الغير مبنية تفوق 50% من المساحة الإجمالية للحي و هي نسبة جد معتبرة.

*نسبة مساحات اللعب تبلغ 9.33% من النسبة الإجمالية للإطار غير المبنى و هي نسبة صغيرة جدا، نجد أنها غير مهياة.

*المساحات الخضراء بالرغم من أن نسبتها تساوي 30.10% من مساحة الإطار غير المبنى تكاد تكون منعدمة في الحي باستثناء الحدائق التي أضافها بعض الساكنين أمام العمارة التي يقطنون بها.

II. البنية العمرانية للحي:

وفيها سنتطرق إلى مكونات الحي على مستوى كل من الإطارين المبنى و غير المبنى و العلاقة التي تربط بينهما. وانطلاقا من تحليلنا لحي 300 مسكن، يمكن أن نسجل الملاحظات التالية:

1- الإطار المبنى(العمارات):

1-1 نوع العمارات:

عمارات حي 300 مسكن من البناء الجاهز، واجهاتها ذات نوافذ وشرفات كبيرة ومفتوحة ، مما جعلها عرضة للتغيرات. تختلف هذه الأخيرة من حيث الشكل، الارتفاع وعدد الطوابق. طوابقها الأرضية غير مخصصة لأي نشاط تجاري. انظر الصورة 01.

الصورة 01: نماذج لواجهات العمارات



المصدر: إعداد الطالبة

ب- توزع العمارات:

تتوزع عمارات الحي على أرضية شكلها شبه منحرف، و هي ذات انحدار قليل، تتصل حدودها الأربعة بالطريق الرئيسي رقم (60) و الطرق الثانوية للأحياء المجاورة، تتجمع العمارات فيه على شكل وحدات تتكون من عمارتين، ثلاث عمارات، و أربع عمارات، بواسطة هذه التجمعات تم إنشاء ثمان وحدات سكنية. (الشكل 08).

✓ استنتاج:

انطلاقاً مما تم ذكره سابقاً من معطيات حول الحي نستنتج ما يلي:

* كل العناصر المكونة للإطار المبني ساهمت في تصميم مخطط الكتلة للحي.

* عدم وجود محلات تجارية بالحي جعل الأفراد ينتقلون إلى الأحياء المجاورة من أجل قضاء حاجياتهم.

2- الإطار غير المبني:**أ- منافذ الحي:**

يحتوي الحي على منافذ رئيسية متواجدة بالجهة الجنوبية و أخرى ثانوية تربط الحي بالمناطق المجاورة له مما يسهل النفاذية إليه سواء من قبل أفراد الحي او سكان الأحياء المجاورة. أنظر المخطط رقم (9).

ب- الطرقات ومواقف السيارات :

تقدر مساحتها ب 3873.4917م² بنسبة 21.7412 % من المساحة الإجمالية للإطار غير المبني.

و الطرقات تعتبر أول عنصر مهيكّل للحي كونها تربط بين أجزاء الحي من جهة و أطراف المدينة من جهة أخرى. و يضم الحي ثلاث أنواع من الطرقات:

1- الطرق الرئيسية : وتتمثل في الطريق الوطني رقم (60) ، الذي يحد الحي من الجهة الجنوبية يبلغ عرضه 14 م به حركة ميكانيكية كثيفة و هو طريق في حالة جيدة.

2 - الطرق الثانوية : وهي عبارة عن طرق تربط الحي بالمحيط المجاور ومختلف الأحياء الأخرى، وهي في حالة متوسطة ، يتراوح عرضها من 10 إلى 11م وذات حركة متوسطة.

3- الطرق الثلاثية : وهي طرق تحتل أكبر نسبة من إجمالي الطرقات، وتتواجد داخل الحي تؤدي معظمها إلى مداخل العمارات يتراوح عرضها من 5 إلى 7 م، والطرق في حالة جيدة ذات حركة ضعيفة.

أما فيما يخص مواقف السيارات يتوفر الحي على 8 مواقف للسيارات تتواجد جلها أمام العمارات وهي موزعة بصفة منتظمة. أنظر الشكل (10).

ج-الأرصفة و المساحات الحرة:

تبلغ مساحتها 26552.645م² بنسبة 38.0606 % من المساحة الإجمالية للإطار غير المبني، ففي الحي تكثر المساحات الحرة و معظمها غير مستغل، أما فيما يخص الأرصفة فإنها مبلطة و يبلغ عرضها 1.5 م تربط بين العمارات و تسهل حركة المشاة. الصورة 02.

الصورة 02:الأرصفة و المساحات الحرة



المصدر: إعداد الطالبة.

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 ، والملاحظ في الحي أن هذه المساحات تكاد تكون منعدمة عدى بعض المساحات الضئيلة مقارنة بإجمالي المساحة وهي موزعة على شكل أشجار مع تسجيل بعض المحاولات المحتشمة من طرف السكان أمام العمارات . بالرغم من وجودها في المخططات الخاصة بالحي ، و تبلغ مساحتها 5182.3649م² أي بنسبة 30.1014% من إجمالي المساحة الغير المبنية وهي نسبة معتبرة. الصورة 03.

الصورة 03: المساحات الخضراء



المصدر: إعداد الطالبة

و- مساحات اللعب: لا يتوفر الحي على مساحات لعب مهيأة، وإنما هي عبارة عن أرضية ترابية يستعملها الأطفال من أجل اللعب. تبلغ مساحتها 1607.8057م² بنسبة 9.3388% من إجمالي المساحة غير المبنية. الصورة: 04.

الصورة 04:مساحات اللعب



المصدر: إعداد الطالبة.

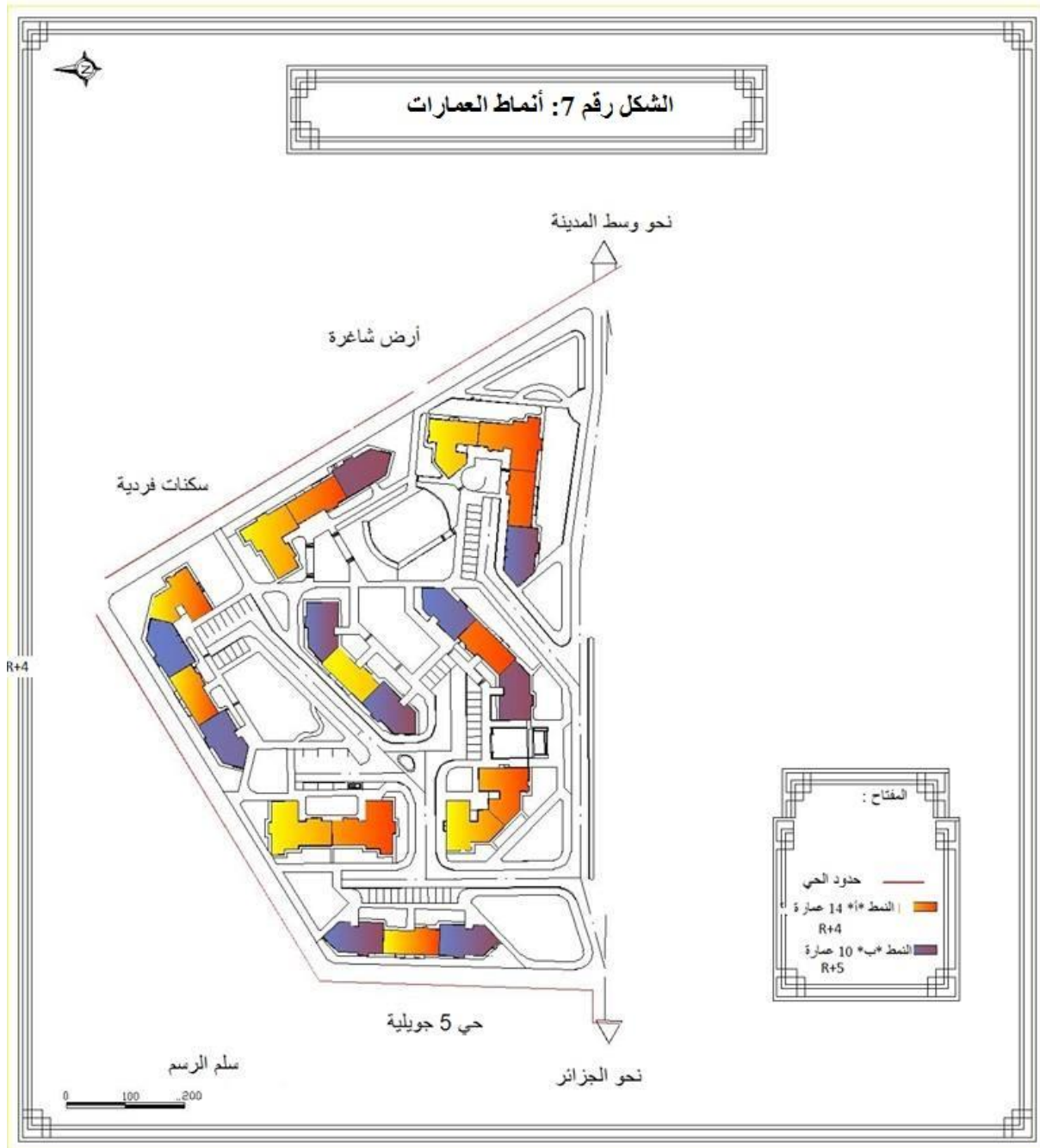
هـ - **التأثير العمراني** : التأثير العمراني عنصر مكون للمجال السكني ، الهدف الأساسي منه هو توفير الراحة و الرفاهية للسكان ، إلا أننا نلاحظ الغياب التام لهذا الأخير كونه يتماشى مع المساحات الخضراء وساحات اللعب ما عد أعمدة الإنارة العمومية التي توجد في حالة جيدة وأيضا بعض حاويات القمامة التي موزعة بصفة عشوائية .الصور05.

الصورة 05:أعمدة الإنارة و حاويات القمامة



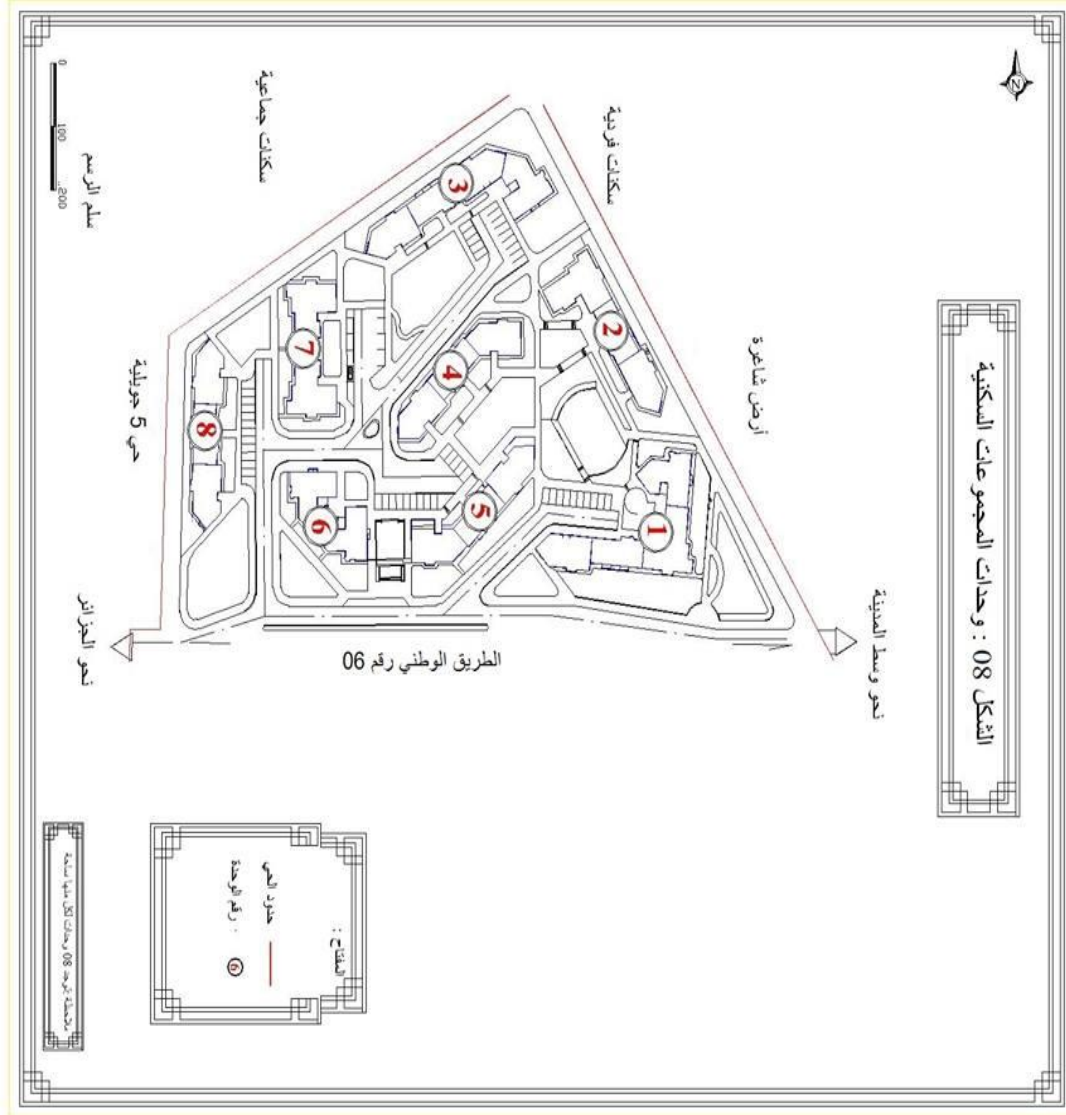
المصدر:إعداد الطالبة

الشكل 07: أنماط العمارات



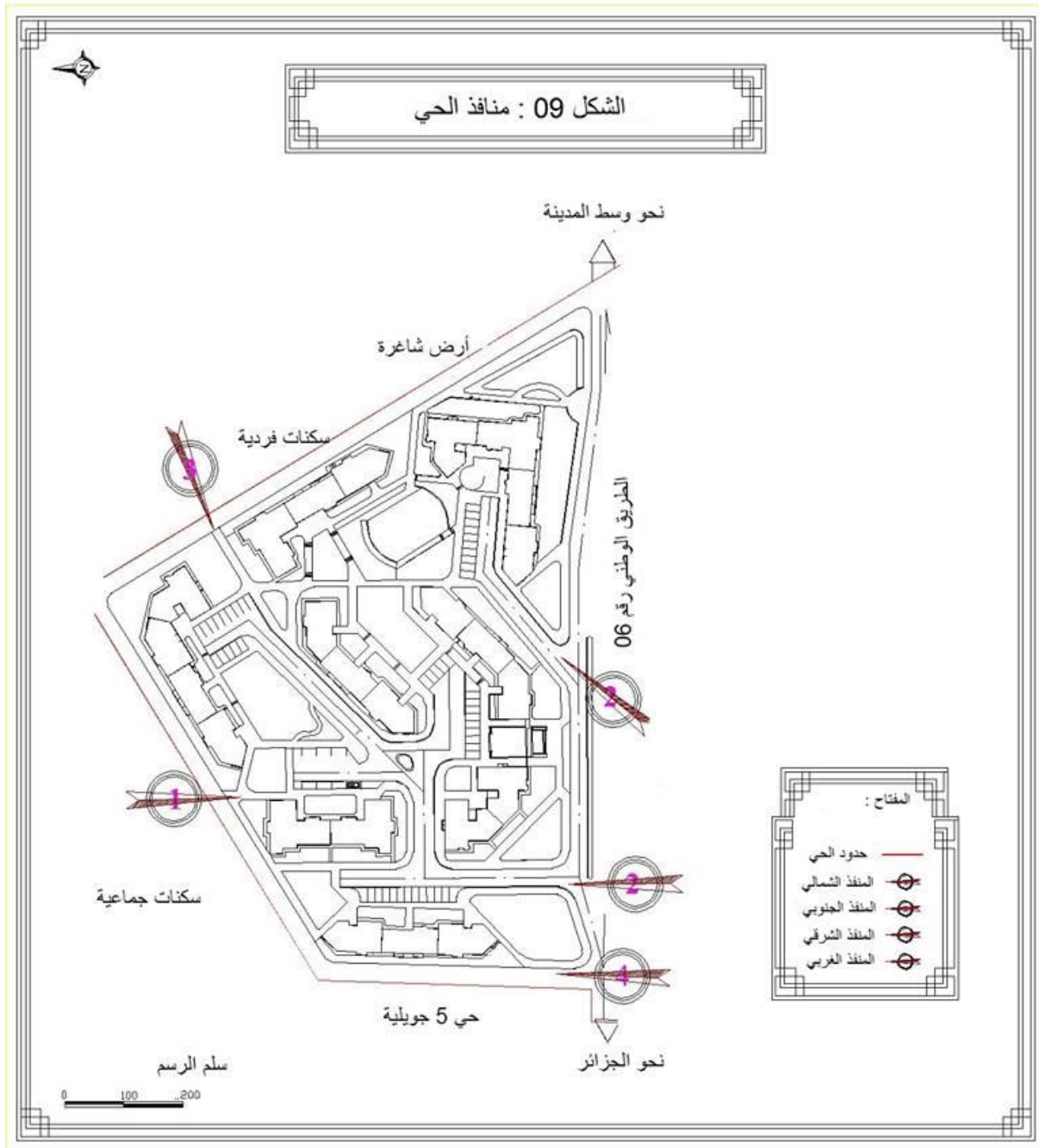
المصدر: إعداد الطالبة

الشكل 08: وحدات المجموعات السكنية



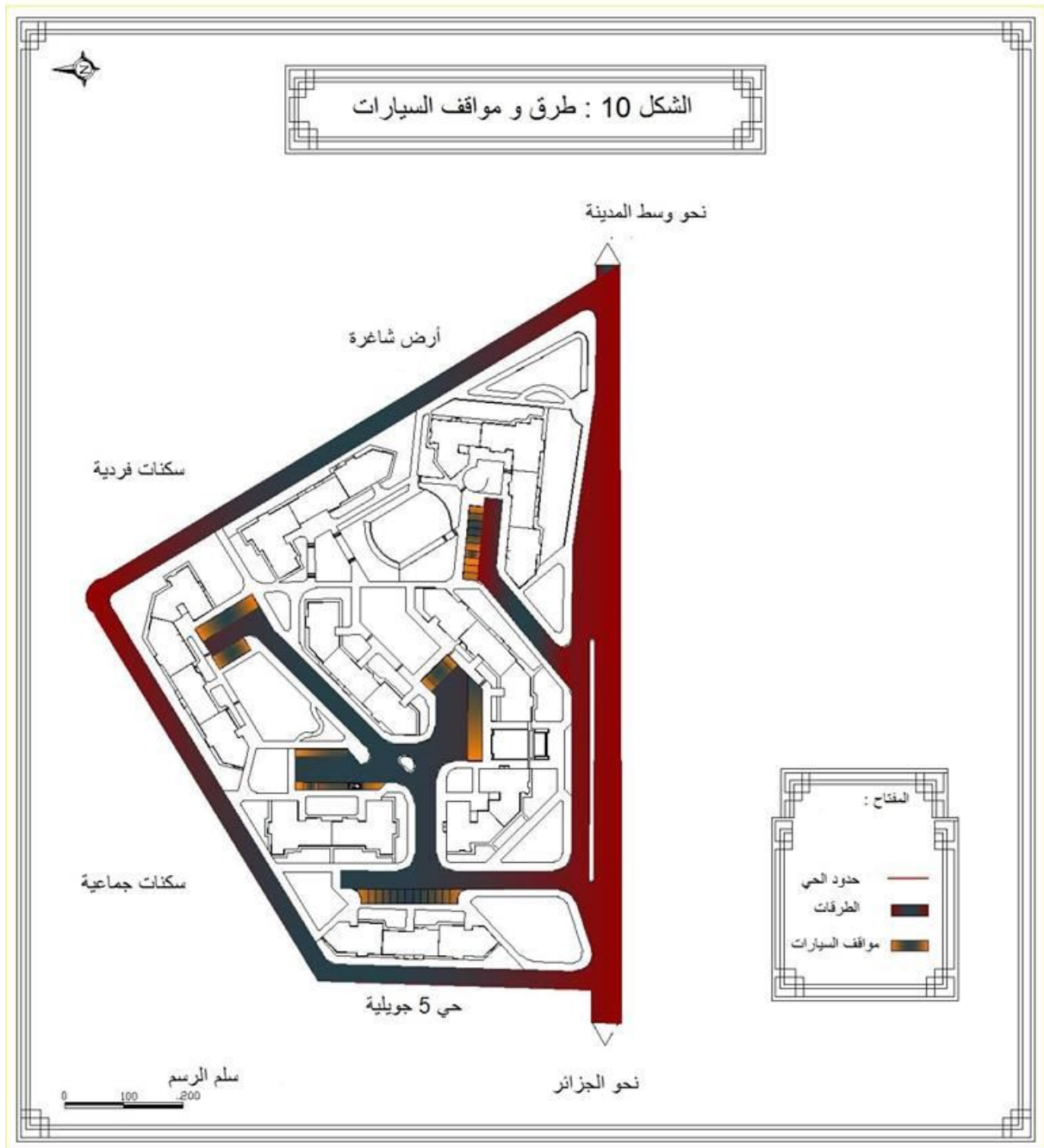
المصدر: إعداد الطالبة

الشكل 09: منافذ الحي



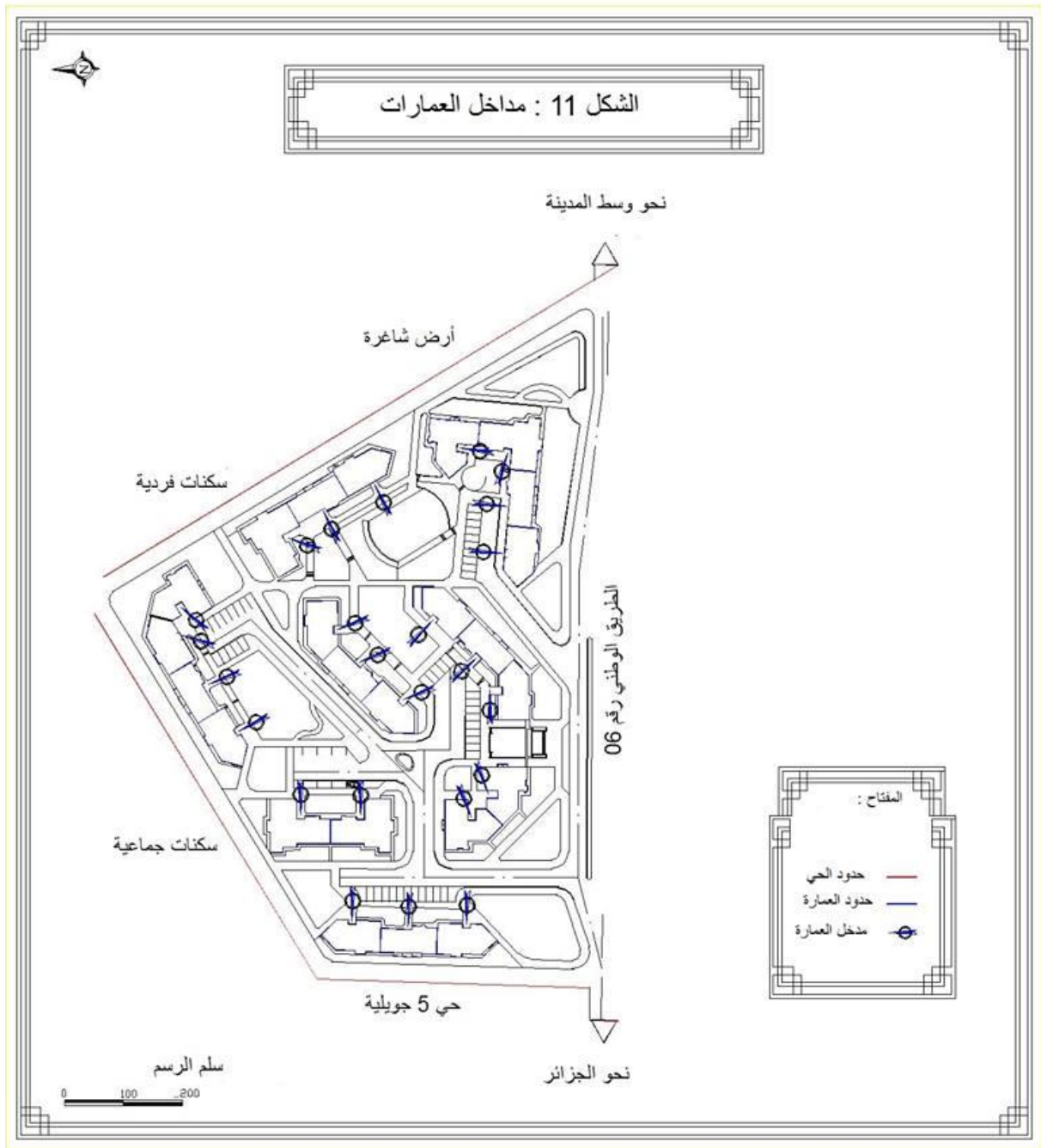
المصدر: إعداد الطالبة

الشكل 10: الطرق و مواقف السيارات



المصدر: إعداد الطالبة

الشكل 11: مداخل العمارات



المصدر: إعداد الطالبة

✓ استنتاج:

من خلال دراستنا التحليلية لحي 300 مسكن استنتجنا ما يلي:

- *سوء تهيئة مساحات اللعب.
- *نقص كبير في المساحات الخضراء بالرغم من كبر نسبتها.
- *نقص التأثير العمراني.
- *كبر الفتحات و خاصة الشرفات أدى بالسكان إلى التغيير مما شو واجهات العمارات.
- *تموضع العمارات نتج عنه فضاء كبير، استغل في رمي القاذورات من قبل السكان.

III. التغييرات التي طرأت على الحي (النمطية و المورفولوجية):

شهدت عمارات حي 300 مسكن مجموعة من التغييرات الداخلية و الخارجية، سنتطرق إليها فيما يأتي مركزين على عددها ونوعها. الجدول رقم(14).

الجدول 13: جدول الأنماط

تمط السكنات	عدد الطوابق	نوع المسكن				عدد السكنات	عدد العمارات	مساحة لعمارة 2م SURFACE	مخطط الكتلة للعمارة PLAN MASSE DE BATIMENT
		F2	F3	F4	F5				
بناء تسيه مركب	R+5	F2	F3			122	10	184.49	
بناء عادي	R+4	F2	F3			77	04	175.65	
بناء مركب	R+4	F2	F3			49	06	260.30	
بناء مركب	R+4	F2	F3			52	04	244.13	

المصدر: إعداد الطالبة

1- التغييرات الخارجية:

1-1- عدد التغييرات في الحي:

إن الجدول الذي بين أيدينا ملخص لمجموع التغييرات الخارجية التي مست الحي، و فيه نركز على عدد العمارات، نوعها وإجمالي عدد التغييرات فيها، وكذا النسبة المئوية لكل تغيير. لدينا 24 عمارة بها 04 أنواع، يقدر مجموع التغييرات فيها ب 119 تغيير بنسبة 100%.

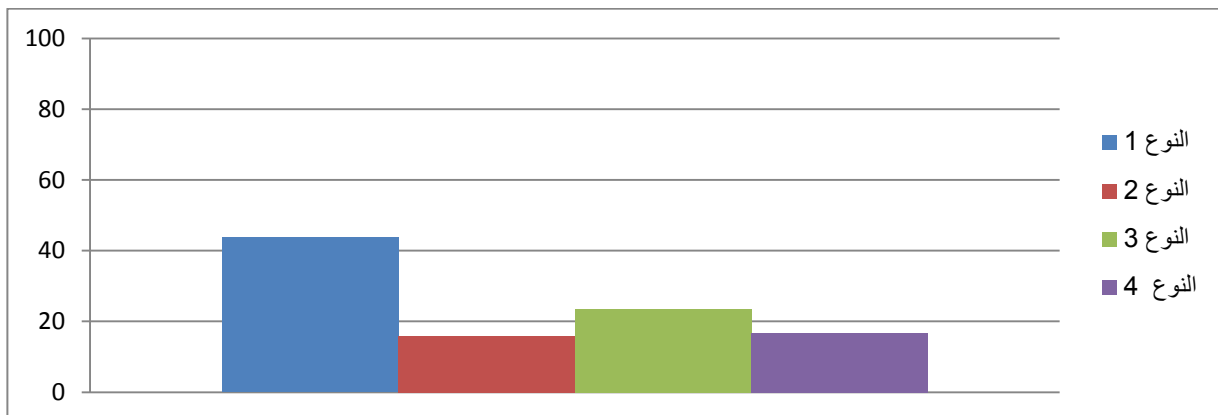
نلاحظ أن النوع الأول، هو الذي يحتوي على العدد الأكبر من العمارات، و الذي يقدر ب 10 عمارات، و بالتالي فإن مجموع التغييرات كان الأكبر، حيث قدر ب 52 تغيير بنسبة 43.697%، عكس الأنواع الأخرى و التي يصغرها عددا النوع الثاني، الذي بلغ عدد العمارات فيه 04 عمارات، بها 19 تغيير بنسبة 15.966%. (الجدول رقم 14).

الجدول 14: عدد التغييرات في الحي

النوع	عدد العمارات	مجموع التغييرات في كل نوع	نسبة التغييرات %
01	10	52	43.697
02	04	19	15.966
03	06	28	23.529
04	04	20	16.806
المجموع	24	119	% 100

المصدر: إعداد الطالبة

رسم بياني رقم 01: عدد التغييرات في الحي



المصدر: إعداد الطالبة

في الرسم البياني أعلاه يتضح لنا نسبة التغييرات في الأنواع الأربعة للعمارات حيث نلاحظ أن أكبر نسبة تغيير تتواجد على مستوى النوع الأول. أما باقي النسب فإنها متقاربة.

1-2- عدد التغييرات في كل نوع :

من خلال الجداول (15،16،17،18)، يتضح لنا عدد التغييرات في كل نوع، حيث نأخذ العمارات ذات النوع الواحد، و نقوم بتحديد عدد التغييرات فيها على مستوى المحلات و كذا السكنات، و نعين النسب المئوية لها.

لدينا في النوع الأول 10 عمارات، أكبر نسبة تغيير فيها تتواجد في العمارة رقم (01) و التي تقدر بنسبة 13.513%، أما أصغر نسبة على مستوى العمارتين 14 و 17 و التي تقدر ب 7.207%.

أما فيما يخص النوع الثاني و الرابع، نجد فيهما نفس العدد من العمارات، و الذي يقدر ب 4 عمارات في كل نوع. ففي النوع الثاني نلاحظ أن العمارتين رقم (08،19) لديهما نفس نسبة التغيير، و التي تقدر ب 30 % في كل عمارة، و هي النسبة الأكبر، تصغرها نسبة التغييرات الطارئة على العمارتين (04،18)، و هما أيضا متساويتي النسبة، و التي تقدر ب 20 % في كل عمارة.

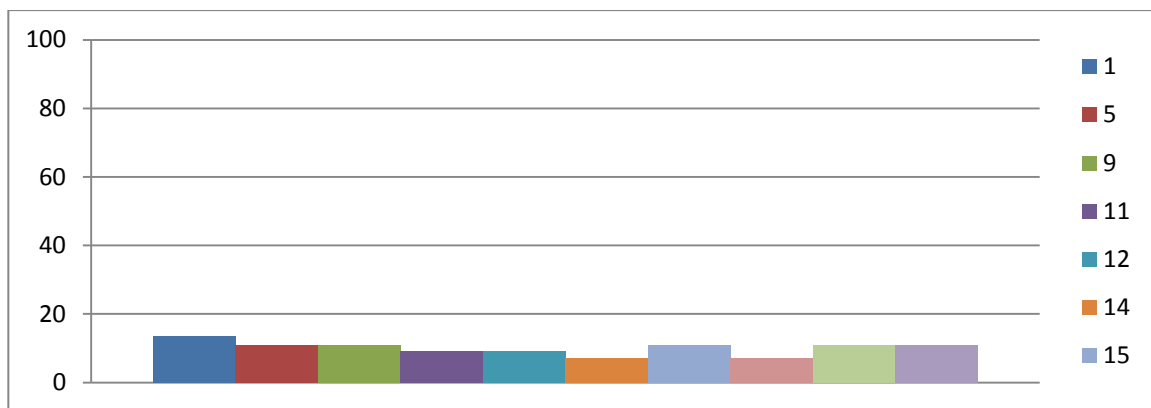
أما النوع الثالث، فلدينا فيه 06 عمارات، بلغ مجموع التغييرات فيها 57 تغيير بنسبة 100%، نلاحظ أن العمارة رقم (16) هي التي تبلغ أكبر نسبة تغيير، و التي تقدر ب 26.315%، أما أصغر نسبة تغيير فهي في العمارتين (06،23)، بنسبة 17.543%. انظر الجداول (15،16،17،18).

الجدول 15: عدد التغييرات في النوع الأول

نسبة التغييرات في السكن	التغييرات		رقم العمارة
	سكنات	محلات	
13.513	15		01
10.810	12		05
10.810	12		09
09.009	10		11
09.009	10		12
07.207	08		14
10.810	12		15
07.207	08		17
10.810	12		22
10.810	12		24
% 100	111	00	المجموع

المصدر: إعداد الطالبة

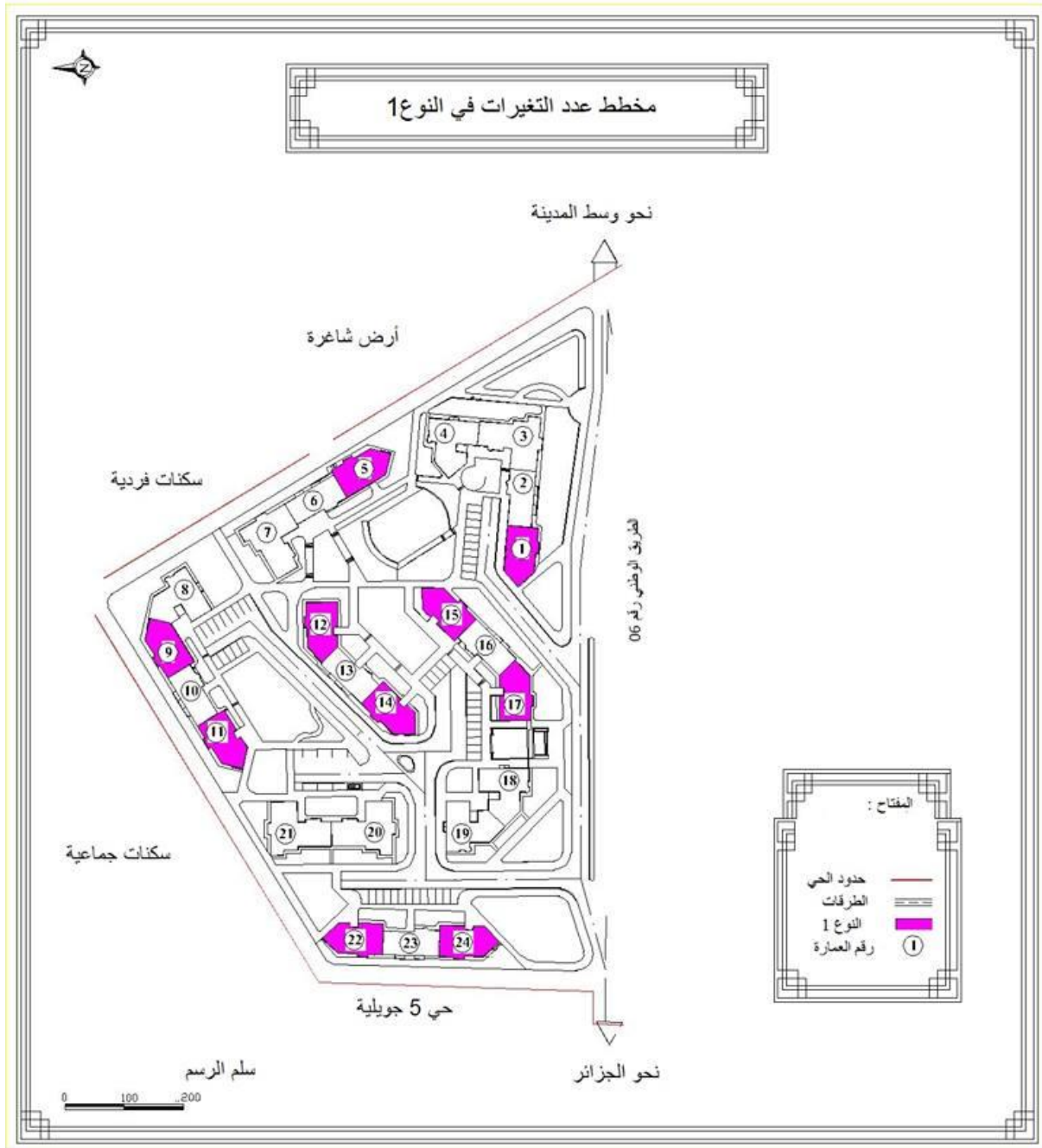
رسم بياني رقم 2: عدد التغييرات في النوع الأول



المصدر: إعداد الطالبة

فيما يخص نسبة عدد التغييرات في النوع الأول في جميع العمارات الخاصة به، نجد أن نسبتها لا تفوق 20%، نلاحظ أنها متقاربة وفي بعض الأحيان تكون متساوية.

الشكل 12: مخطط عدد التغيرات في النوع 1

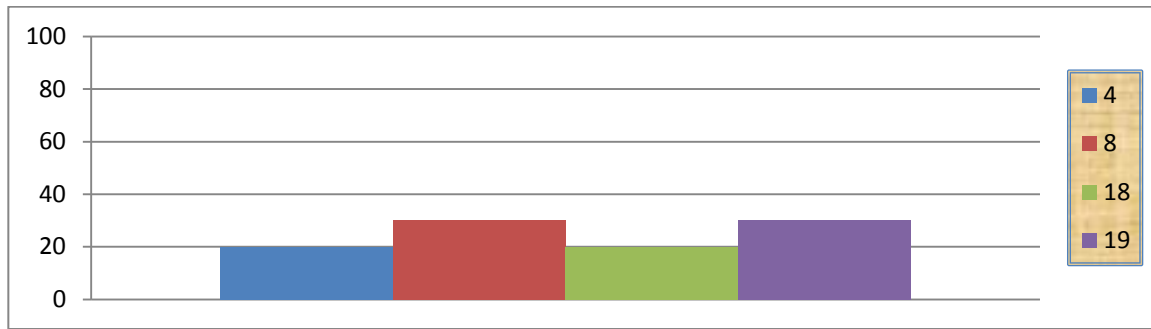


الجدول 16: عدد التغييرات في النوع الثاني

نسبة التغييرات في السكن	التغييرات		رقم العمارة
	سكنات	محلات	
20	10	/	04
30	15		08
20	10		18
30	15		19
% 100	50	00	المجموع

المصدر: إعداد الطلبة

رسم بياني رقم 3: عدد التغييرات في النوع الثاني



المصدر: إعداد الطلبة

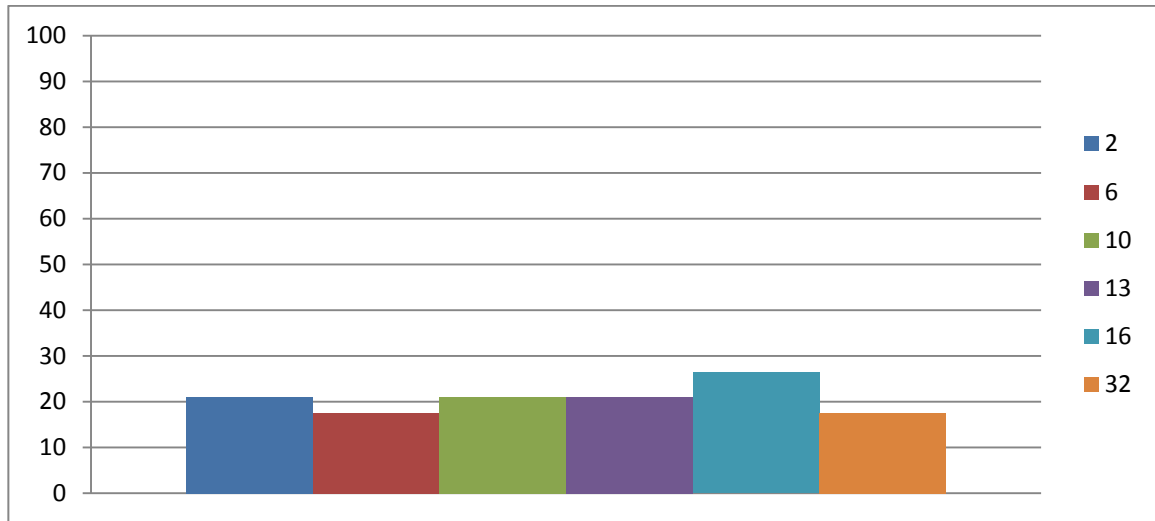
من خلال الرسم البياني رقم 2، يتضح لنا أن نسبة عدد التغييرات في العمارات متساوية، حيث نلاحظ أنها تساوي 20% في العمارتين (18-04)، و30% في العمارتين (19-08).

الجدول 17: عدد التغييرات في النوع الثالث

نسبة التغييرات في السكن	التغييرات		رقم العمارة
	سكنات	محلات	
21.052	12	/	02
17.543	10		06
21.052	12		10
21.052	12		13
26.315	15		16
17.543	10		23
% 100	57		00

المصدر: إعداد الطالبة

رسم بياني رقم 4: عدد التغييرات في النوع الثالث



المصدر: إعداد الطالبة

الرسم البياني يوضح لنا عدد التغييرات في كل عمارة بدلالة النسبة المئوية، نلاحظ أن النسب متقاربة فيما بينها تكبرها نسبة عدد التغييرات في العمارة رقم 16.

الشكل 14: مخطط عدد التغيرات في النوع 3

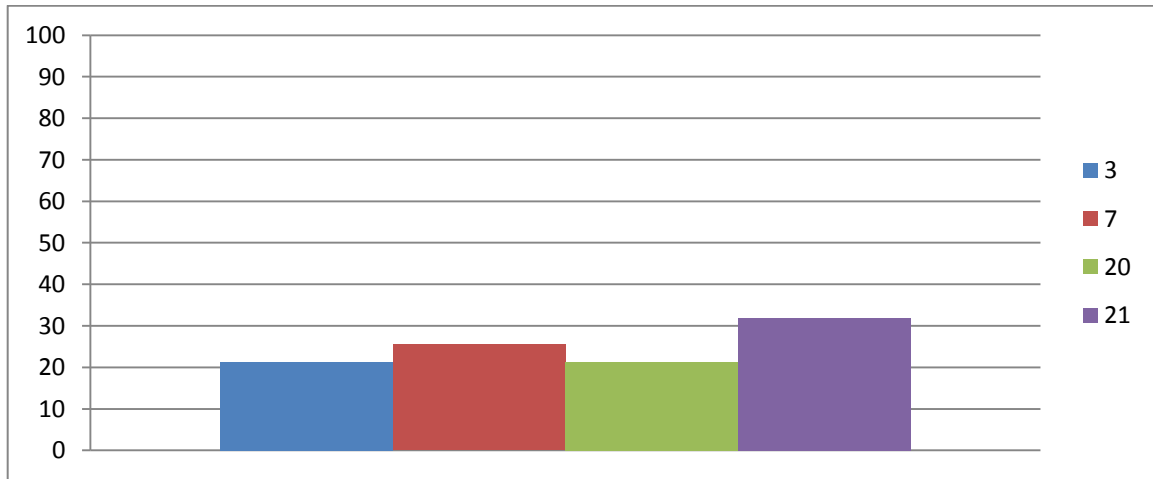


الجدول 18: عدد التغييرات في النوع الرابع

نسبة التغييرات في السكن	التغييرات		رقم العمارة
	سكنات	محلات	
276.21	10	/	03
25.531	12		07
27621.	10		20
31.914	15		21
% 100	47	00	المجموع

المصدر: إعداد الطالبة

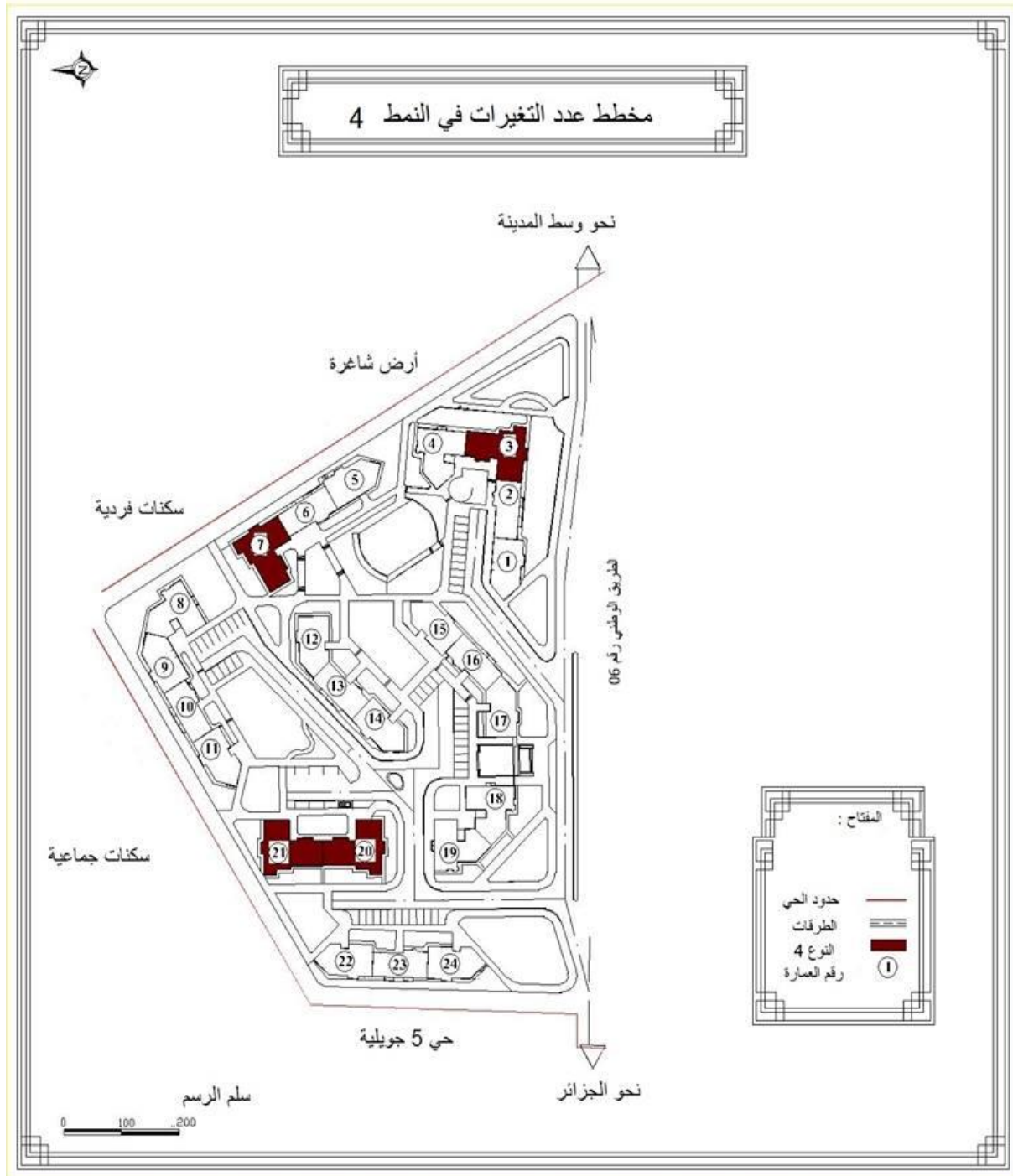
رسم بياني رقم 5: عدد التغييرات في النوع الرابع



المصدر: إعداد الطالبة

من الرسم البياني أعلاه، يتضح لنا أن نسبة عدد التغييرات في النوع الرابع تفوق 20 %، تكبرها نسبة عدد التغييرات في العمارة 21.

الشكل 15: مخطط عدد التغيرات في النوع 4



3-1- نوع التغيرات في الحي:

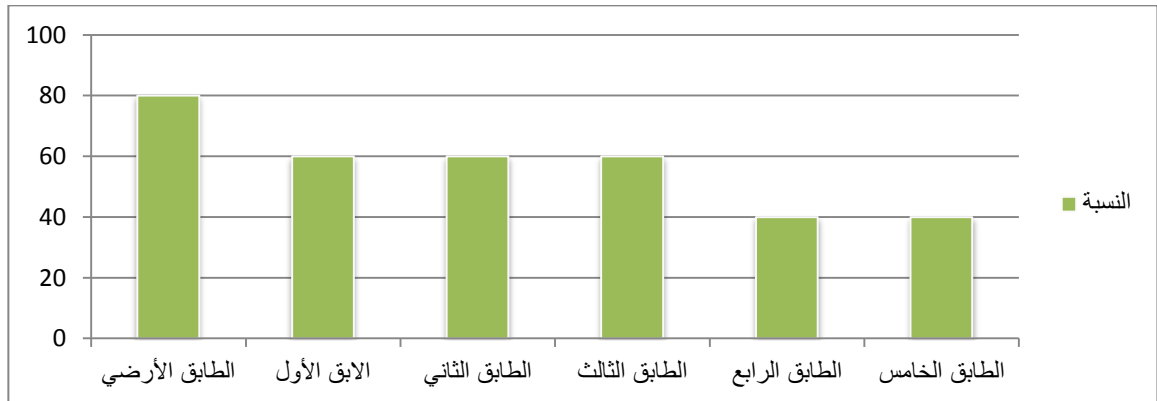
بعد تجوالنا في الحي محل الدراسة، لاحظنا مجموعة من التغيرات طرأت على طوابق العمارات، فكانت سببا في تشويه الواجهات، لخصناها في الجدول أسفله، والذي يوضح لنا أنواع العمارات وأنواع التغيرات الطارئة على كل طابق، حيث نلاحظ من خلال هذا الجدول أن نوع التغيير الغالب في جميع أنواع العمارات هو التغيير رقم (05). ففي النوع الأول من العمارات نلاحظ أن جل أنواع التغيرات مست الطابق الأول. أما في النوع الثاني و الثالث و الرابع من العمارات فإن أغلب أنواع التغيرات مست الطابق الأرضي، و هذه الأنواع من التغيرات ترجع لعقلية الساكن أي من باب الحرمة أو لعدم اكتفائه من حيث المساحة والعدد. الجدول 19.

الجدول 19: نوع التغيرات في الحي

نوع العمارة	الطابق الأرضي	الطابق الأول	الطابق الثاني	الطابق الثالث	الطابق الرابع	الطابق الخامس
01	5 - 4	5 - 4 - 3	5 - 4	5 - 4	5 - 4	5 - 4
02	4 - 2 - 1 5 -	5 - 4 - 3	5 - 4	5	5 - 4	/
03	4 - 2 - 1 5 -	5 - 4 - 3	5 - 4 - 3	5 - 4 - 3	5	/
04	5 - 4 - 3	5 - 3	5 - 3	5	5	/

المصدر: إعداد الطالبة

رسم بياني رقم 6: نوع التغيرات في الحي



نلاحظ أن أنواع التغييرات على مستوى الحي تتركز بنسبة كبيرة في الطابق الأرضي و هي تقدر ب 80% .

1- 4- نوع التغييرات في كل نوع :

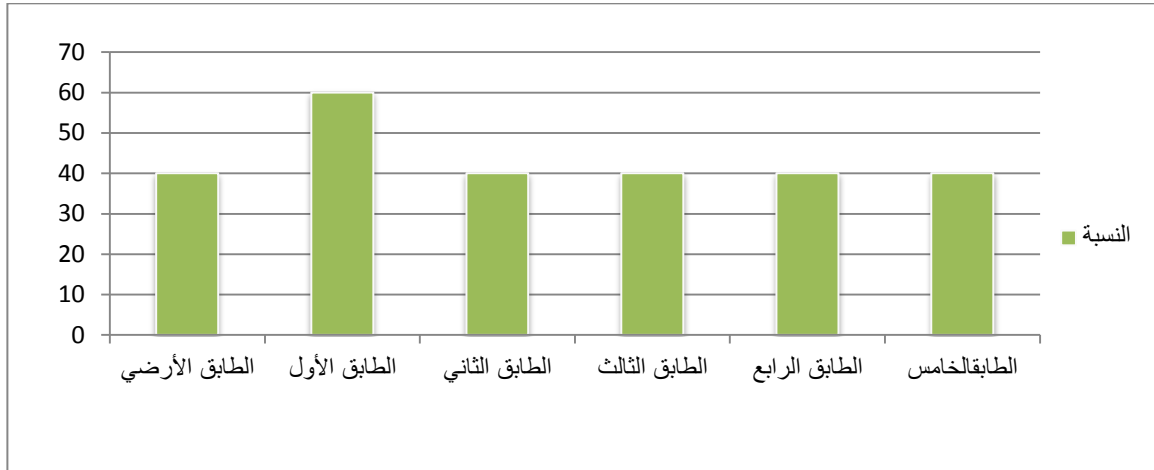
في الجداول (20،21،22،23) نقوم بتحديد نوع التغييرات في كل نوع من العمارات على حدى، وفيها نقوم بتصنيف العمارات ذات النوع الواحد ونلاحظ عليها نوع التغييرات في كل طابق، ومن الملاحظ أن التغييران رقم (4،5) هما الغالبان في جميع الطوابق، نظرا لكبر الشرف في العمارات فإن معظم الطوابق أغلقت شرفها وأضيفت لها شبايك. أما فيما يخص الأنواع الأخرى من التغييرات فإنها تنتشر بقلة. مثلا التغيير رقم (1) فإننا نجده في الطوابق الأرضية من العمارات رقم (02،18،19)، وهذا راجع لأسباب تصميمية أو أسباب اجتماعية.

الجدول 20: نوع التغيير في النوع الأول

الطوابق						رقم العمارة
الطابق الأرضي	الطابق الأول	الطابق الثاني	الطابق الثالث	الطابق الرابع	الطابق الخامس	
/	5	5	5	5	5-4	01
5-4	5	5	5	5	5	05
/	5	5-4	5	5	5-4	09
/	5-4-3	5-4	5-4	5-4	5-4	11
5-4	5	0	4	5	5	12
5-4	5-4	5-4	0	5-4	4	14
5-4	5	5	5	5	5	15
5-4	5	5	0	5	/	17
5-4	5	5	5	5	5	22
5-4	3	5	5	5	5	24

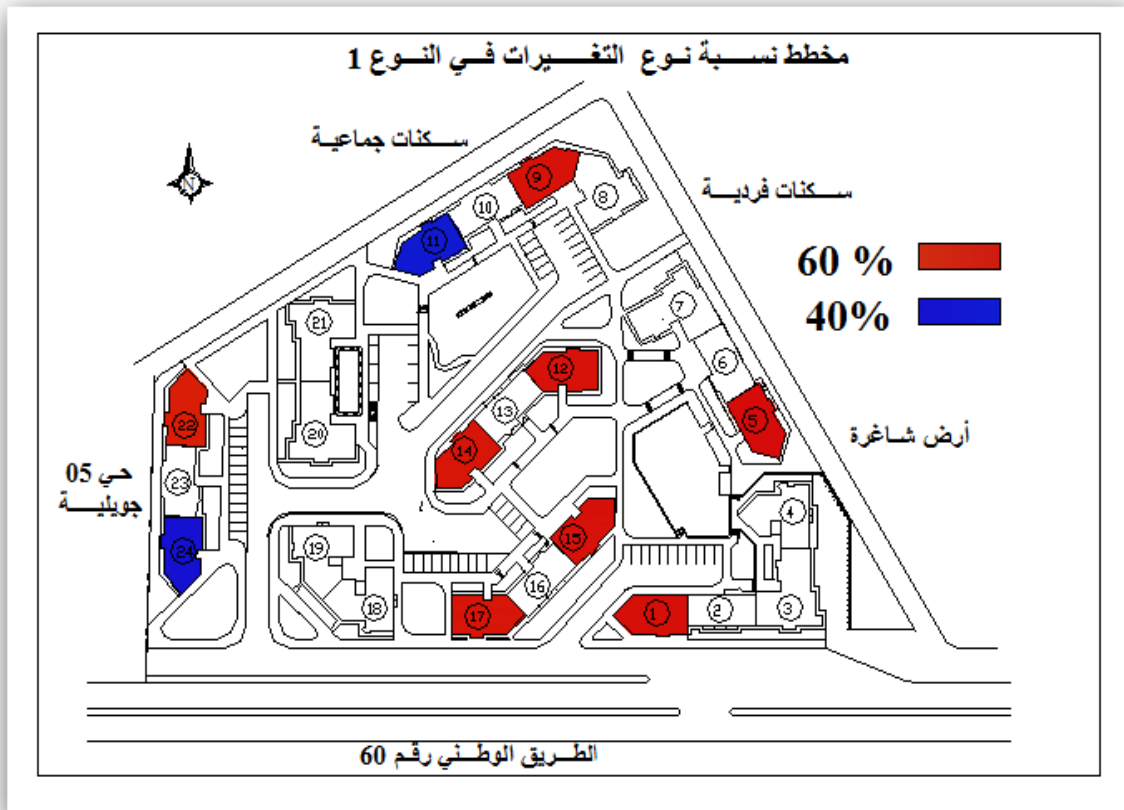
المصدر: إعداد الطالبة

رسم بياني رقم 7: نوع التغييرات في النوع الأول



من الرسم البياني يتضح لنا أن أعلى نسبة في أنواع التغييرات توجد في الطابق الأول للعمارات بنسبة 60%، فيما نلاحظ أن الأنواع الأخرى موزعة بالتساوي على باقي الطوابق بنسبة 40%.

الشكل 16: مخطط نسبة نوع التغييرات في النوع 1

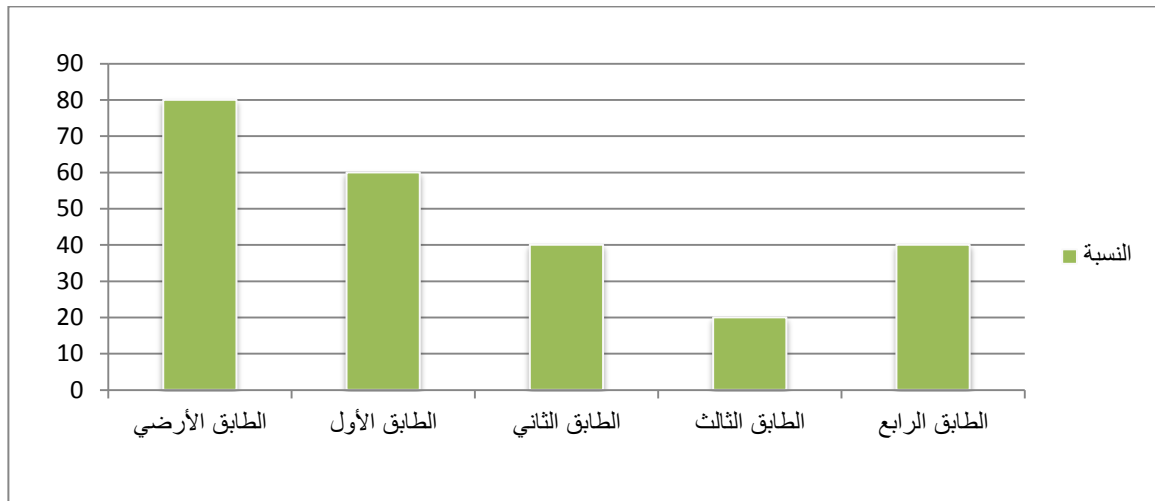


الجدول 21: نوع التغييرات في النوع الثاني

الطابق						رقم العمارة
الطابق الخامس	الطابق الرابع	الطابق الثالث	الطابق الثاني	الطابق الأول	الطابق الأرضي	
/	5 - 4	0	5 - 4	5	5 - 4	04
/	5	5	5	5	5 - 2 - 1	08
/	5	5	5	5 - 3	5	18
/	5	5	4	5 - 4	5 - 4 - 1	19

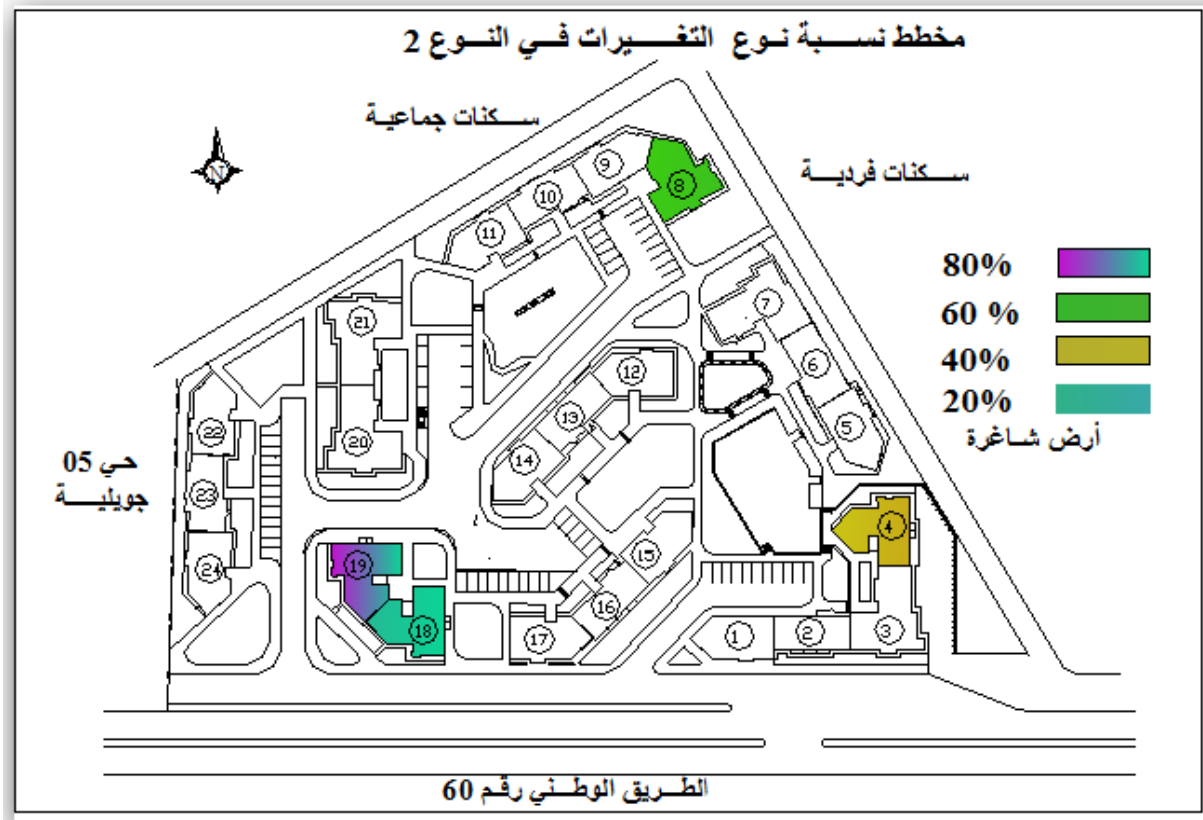
المصدر: إعداد الطالبة

رسم بياني رقم 8: نوع التغييرات النوع الثاني



من الرسم البياني رقم 8 يتضح لنا أن أعلى نسبة في أنواع التغييرات توجد في الطابق الأرضي للعمارات بنسبة 80%، تصغرها نسبة أنواع التغييرات المتواجدة في الطابق الثالث لهذه العمارات بنسبة 20%.

الشكل 17: مخطط نسبة نوع التغيرات في النوع 2

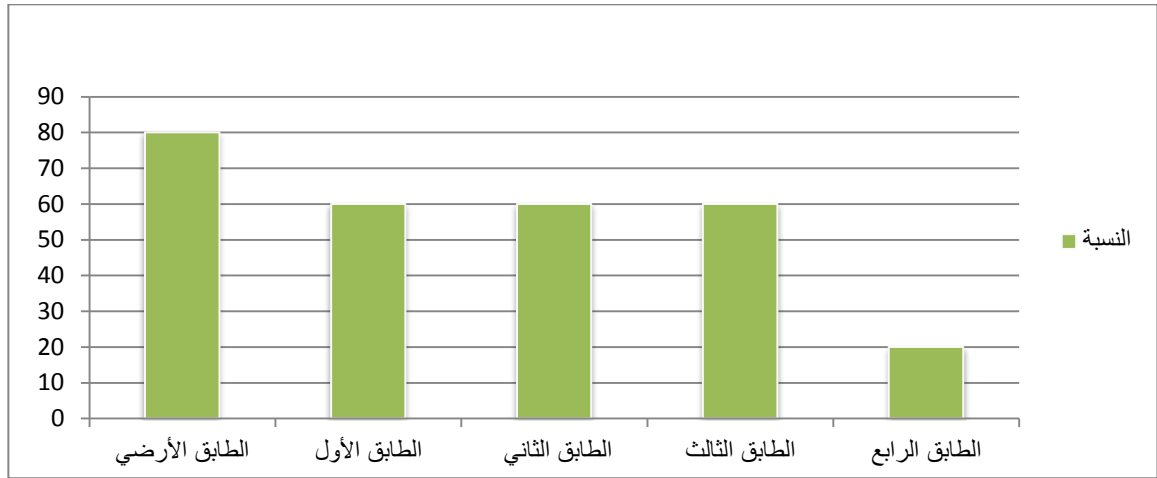


الجدول 22: نوع التغيرات في النوع الثالث

الطابق						رقم العمارة
الطابق الخامس	الطابق الرابع	الطابق الثالث	الطابق الثاني	الطابق الأول	الطابق الأرضي	
	5	0	5 - 4	5	1 - 2 - 4	02
	5	5 - 4	5	5	5	06
	5	5 - 3	5 - 4 - 3	5	5 - 4	10
	0	5	5	5 - 3	5 - 4	13
	5	5	5	5 - 4	5 - 4	16
	5	5	5	5	5	23

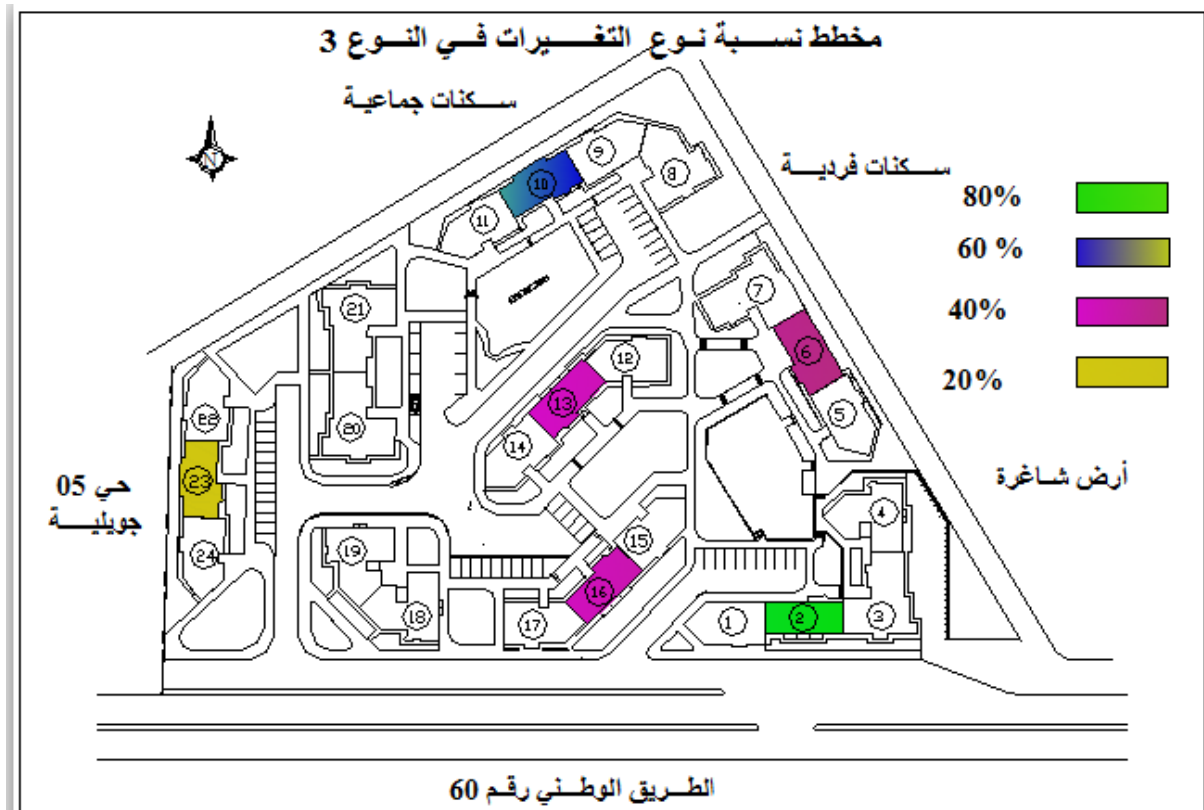
المصدر: إعداد الطالبة

رسم بياني رقم 9: نوع التغييرات في النوع الثالث



الرسم البياني يوضح لنا أنواع التغييرات بدلالة النسبة في النوع الثالث نلاحظ أن أعلى نسبة في أنواع التغييرات توجد في الطابق الأرضي للعمارات بنسبة 80%، بينما تتساوى في الطوابق (الأول، الثاني، الثالث) تصغرها نسبة تلك التي أحدثت في الطابق الرابع.

الشكل 18: مخطط نسبة نوع التغييرات في النوع 3

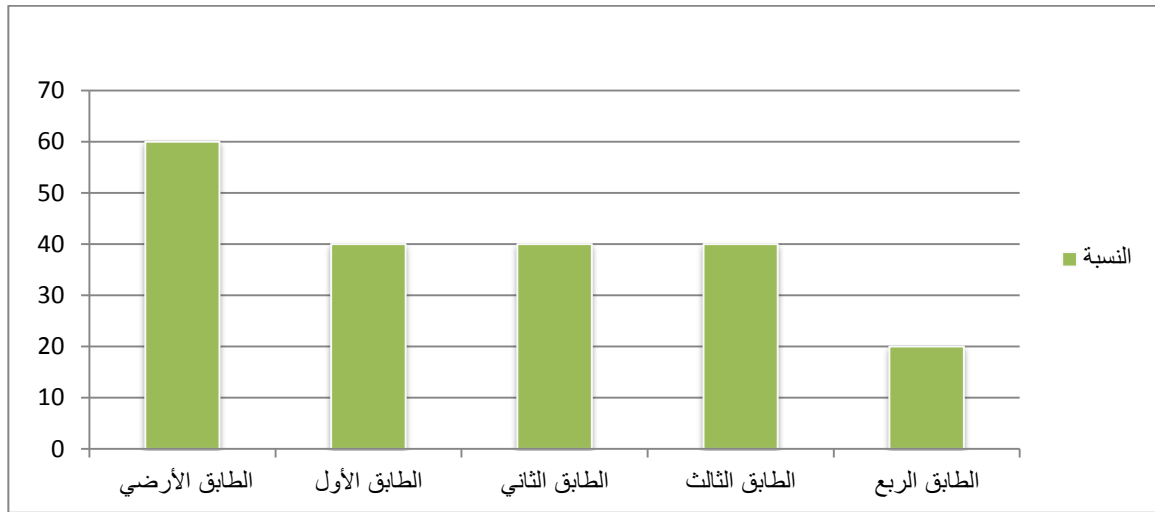


الجدول 23: نوع التغييرات في النوع الرابع

طوابق						رقم العمارة
الطابق الخامس	الطابق الرابع	الطابق الثالث	الطابق الثاني	الطابق الأول	الطابق الأرضي	
	5	5	5	5	5	03
	5	5	5-3	5	5	07
	5	5-3	5	5-3	5-4-3	20
	5	5	5	5-3	5	21

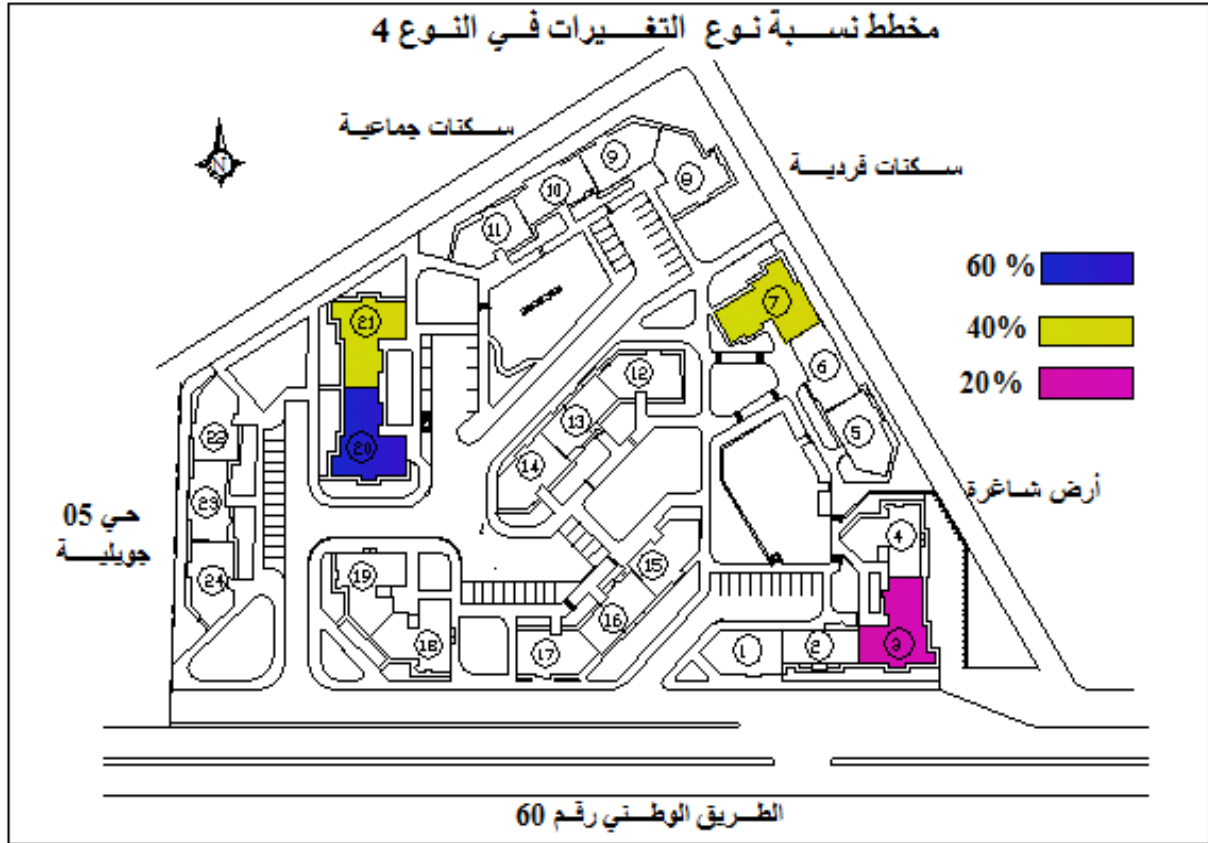
المصدر: إعداد الطالبة

رسم بياني رقم 10: نوع التغييرات في النوع الرابع



الرسم البياني يوضح لنا أنواع التغييرات بدلالة النسبة في النوع الثالث نلاحظ أن أعلى نسبة في أنواع التغييرات توجد في الطابق الأرضي للعمارات بنسبة 60%، بينما تتساوى في الطوابق (الأول، الثاني، الثالث) والتي تساوي 40%، تصغرها نسبة تلك التي أحدثت في الطابق الرابع.

الشكل 18: مخطط نسبة نوع التغييرات في النوع 4



✓ استنتاج:

* أن نسبة 43.697% من التغييرات في 10 عمارات نسبة معتبرة و هذا دلالة على أن الساكن غير راض عن التصميم المقترح، وهذه التغييرات إما من باب الحرمة أو الحماية.

* إن انتشار التغيير رقم 5 في معظم الطوابق شوه الصورة الجمالية للواجهات، وانتشاره قد يكون من باب الحماية.

* إن قلة انتشار الأنواع الأخرى من التغييرات قد يكون سببه الرضى التام للساكن أو قلة ميزانية هذا الأخير.

* إن كبر نسبة هذه التغييرات أو قلتها راجع إما لأسباب اجتماعية أسباب تصميمية.

✓ ملاحظة: فيما يخص أنواع التغييرات بدلالة النسبة، فإننا اعتبرنا الآتي:

- خمس تغييرات تساوي 100% - ثلاث تغييرات يساوي 60%.

- أربع تغييرات تساوي 80% - تغييرين تساوي 40%.

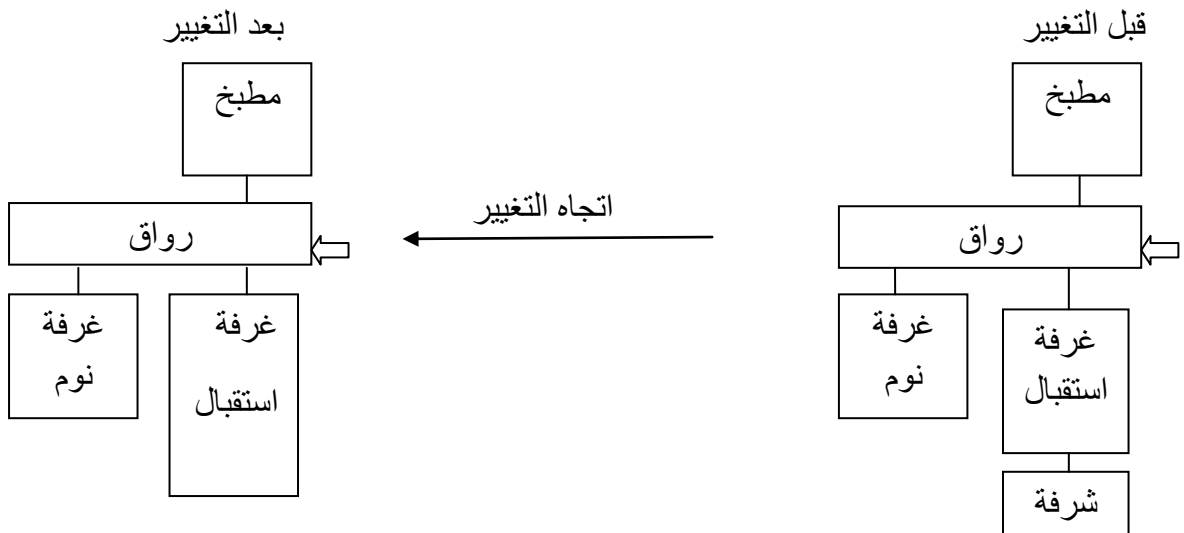
- تغيير واحد يساوي 20 %

2- التغييرات الداخلية:

وفيها سننظر إلى دراسة التغييرات التي أحدثها الساكن داخل مسكنه وأهم الأسباب التي جعلته يقوم بهذا التغيير، كأن يفتح البهو مع الأجزاء الأخرى للمسكن، أو يقوم بتوسيع غرفة الاستقبال أو توسيع أحد الأجزاء الأخرى له.

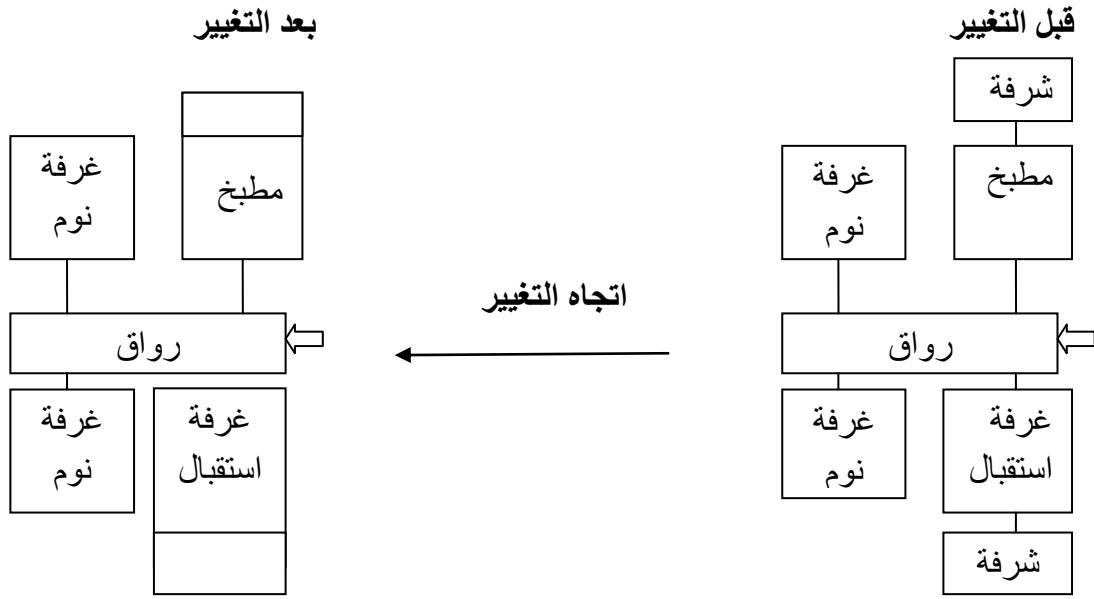
و فيما يأتي نماذج لمسكنين طرأت عليهما مثل هذه التغييرات.

أ- الحالة 01: مسكن من نوع F2 :



في هذه الحالة، نلاحظ حدوث تغيير طفيف في أجزاء المسكن، فقد قام الساكن بنزع الشرفة و استغلها في توسيع غرفة الاستقبال.

ب- الحالة 02: مسكن من نوع F3:



في هذه الحالة، نلاحظ أن التغيير كان على مستوى غرفة الاستقبال و المطبخ، فقد تم استغلال الشرفتين في توسيع هذين لأخيرين، و فتح غرفة الاستقبال مع الرواق.

✓ خاتمة الفصل:

من خلال دراستنا التحليلية لحي 300 مسكن سجلنا ما يلي:

- 1- التدهور الشديد في الفضاءات المكونة للحي،لما تعانيه من سوء تهيئة في مساحات اللعب و نقص كبير في مساحات الخضراء و كذا التأثير العمراني بالرغم من أن حي 300 مسكن حي جديد بدأ استغلاله عام 2004.
- 2- اختلاف نسب التغيرات و أنواعها دلالة على اختلاف ثقافة سكان الحي، عاداتهم و تقاليدهم.
- 3- قلة أو كبر نسب التغيرات في الحي راجع لأسباب اجتماعية أو أسباب تصميمية.

✓ ملاحظة:

بالنسبة للأرقام " 1-2-3-4-5 "فهي تخص أنواع التغيرات و التي هي كالآتي:

- 1- إضافة حديقة.
- 2- فتح باب.
- 3- فتح نافذة.
- 4- غلق شرفة.
- 5- إضافة شبابيك.

الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

الفصل السادس: تحليل الفرضيات و استخلاص النتائج

- I. تحديد وحدات العينة
- II. إعداد وسائل البحث
- III. تحليل المعطيات.
- IV. تحليل الفرضيات.
- V. خاتمة الفصل

في إطار تكملة التحليل الخاص بالحي، سنتعرض في هذا الفصل إلى تحليل أهم ما يكون مجتمع الدراسة نهدف من وراء هذا التحليل إلى التعرف على بعض وقائع مجتمع الدراسة من جهة، والأسباب التي أدت إلى ظاهرة إحداث تغييرات و المتسببين فيها من جهة أخرى لتسهيل هذه الدراسة قمنا بالاتصال بالسكان عن طريق توجيه استمارة بها أسئلة موجهة لهذا المجتمع.

I. تحديد وحدات العينة:

يوجد بالحي 300 مسكن، ومجتمع الدراسة يتمثل في شاغلي هاته المساكن، وقد حددنا منه عينة بنسبة 10%، فإذا كان كل مسكن يمثل عينة فإن وحدات العينة الإجمالي يكون 30. ولكوننا حصلنا على ترقيم السكنات في العمارات، فالتقنية الملائمة التي نستعملها في وحدات العينة هي المعاينة العشوائية المنظمة. نشرع في تحديد معامل الرفع الذي بواسطته نحدد وحدات العينة حسب المعادلة التالية: $K = N/C$. حيث :

ك = معامل الرفع.

ن = عدد وحدات المجتمع = 300.

ع = عدد وحدات العينة = 30.

إذن: $K = N/C = 30/300 = 10$.

لتحديد وحدات العينة قمنا بعمل 300 قavanaugh و رقمنا فيها المنازل و أخذنا عشوائيا الرقم الأول فكان الرقم (20) و التي تكون مرقمة بالتسلسل 60، 50، 40، 30، 20،، 300، 10. حسب الملحق رقم..

II. إعداد وسائل البحث:

اعتمدنا على المنهج الاستقرائي الذي يخضع للعينة حيث يبدأ بالتحقق عن طريق الملاحظة الخاضعة للتجريب والتحكم في المتغيرات للوصول إلى نتائج. وقد تم اختيار هذه العينة عشوائيا، فقد تم الاتصال بالسكان عن طريق استمارة بحث بها (25) سؤالا مست جانبيين (الملحق رقم).

الجانب الأول: من أجل معرفة معلومات حل الأسرة (من 1 إلى 5).

الجانب الثاني: من أجل معرفة الأسباب التي أدت إلى ظاهرة إحداث تغييرات (من 6 إلى 25).

III. تحليل المعطيات:

إن اتصالنا بوحدة العينة،مكننا من الحصول على إجابات للأسئلة المطروحة،رتبناها في جداول لتسهيل استغلال المعلومات المتوفرة،مما يجعلنا نستطيع تحليل المعطيات الظاهرة من جهة وتحليل الفرضيات من المطروحة من جهة أخرى.

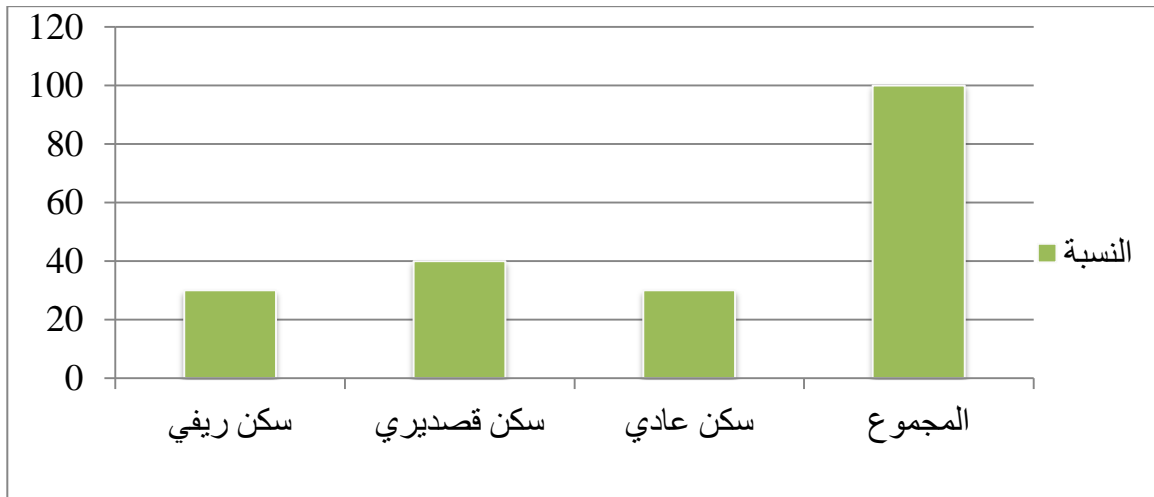
1- المحور الأول: من أجل معرفة معلومات حول الأسرة (من السؤال 1 إلى 5).

السؤال 1: أين كنتم تسكنون من قبل؟

جدول رقم 24: حالة السكن.

التعيين	العدد	النسبة
سكن ريفي	09	30
سكن قصديري	12	40
سكن عادي	09	30
المجموع	30	100

رسم بياني رقم 11: حالة السكن.

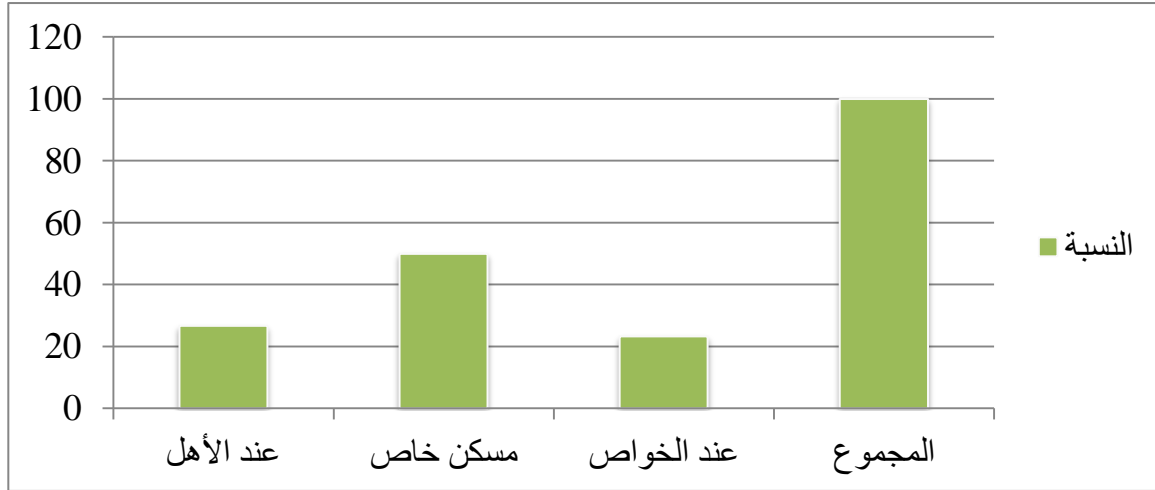


من الملاحظ أن أغلب السكان الذين يقطنون في حي 300 مسكن، كانوا يسكنون في سكنات قصديرية، فقد قدرت نسبتهم ب 40%، وقد استفادوا من السكن في هذا الحي إثر سياسة القضاء على السكنات القصديرية في مدينة المسيلة.

جدول رقم 25: مكان السكن.

التعيين	العدد	النسبة
عند الأهل	8	26.67
مسكن خاص	15	50
عند الخواص (كراء)	7	23.33
المجموع	30	100

رسم بياني رقم 12 : مكان السكن.



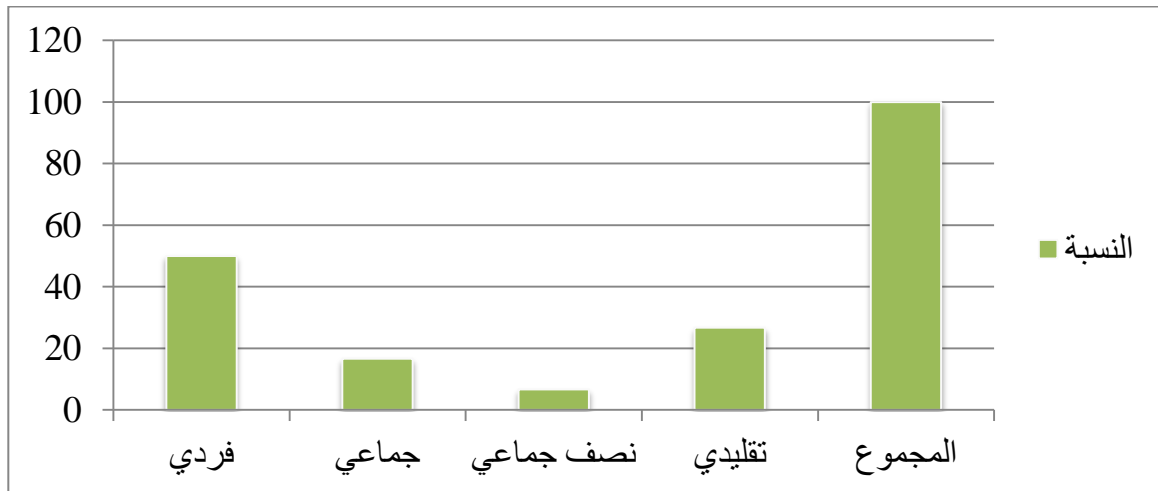
يتضح لنا من الرسم البياني أعلاه أن نصف السكان كانوا يسكنون في مساكن خاصة أي بنسبة 50% ، وهي سكنات غير صحية و مهددة بالانهيار، فيما كانت نسبة 26.67% منهم يسكنون عند الأهل ، أما نسبة 23.33% فقد كانوا يسكنون عند الخواص نظرا للظروف الشخصية التي أجبرتهم على الكراء.

السؤال 2: نوع السكن؟

جدول رقم 26: نوع السكن.

النسبة	العدد	التعيين
50	15	فردى
16.66	5	جماعى
6.67	2	نصف جماعى
26.67	8	تقليدى
100	30	المجموع

رسم بياني رقم 13 : نوع السكن.



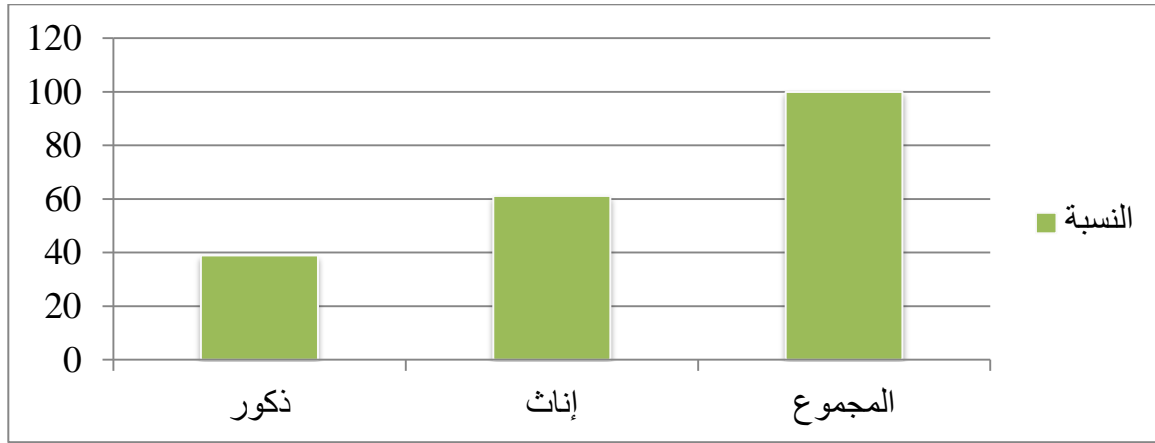
إن نسبة 50% من السكان كانوا يسكنون في سكنات فردية، أي ما يعادل النصف، ومنهم نسبة 26.67 % كانوا يسكنون في سكنات تقليدية جد قديمة تكاد تنهد على رؤوس قاطنيها، و نسبة 16.66 % كانوا يسكنون في سكنات جماعية، أما نسبة 6.67 % كانوا يسكنون في سكنات نصف جماعية و هم يمثلون النسبة الأقل.

السؤال 3: كم عدد أفراد الأسرة؟

جدول رقم 27: عدد أفراد الأسرة حسب الجنس.

التعيين	العدد	النسبة
ذكور	70	38.89
إناث	110	61.11
المجموع	180	100

رسم بياني رقم 14: عدد أفراد الأسرة حسب الجنس.



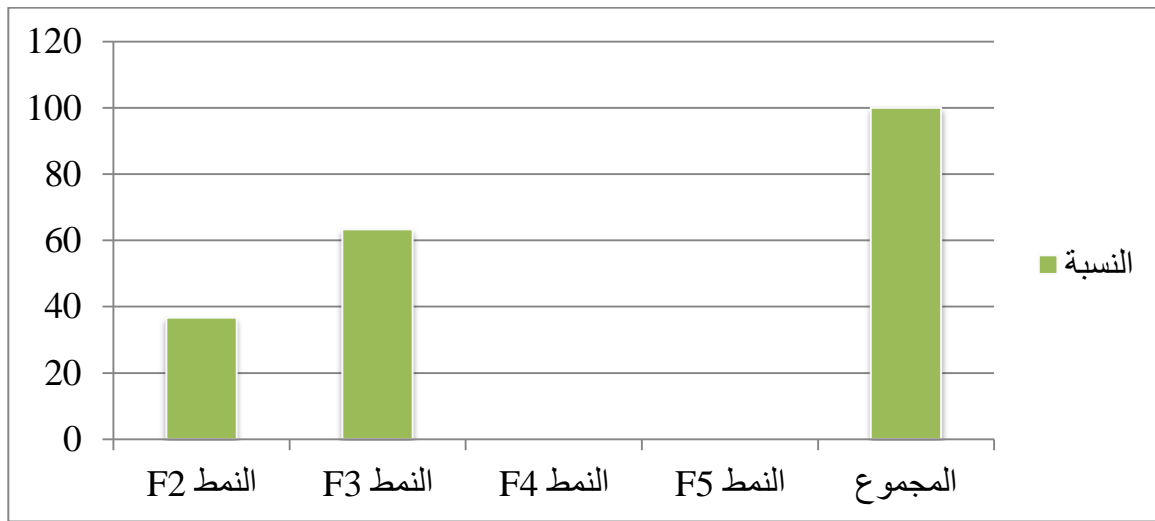
نلاحظ أن مجموع أفراد وحدات العينة بلغ 180 فرد، وبالتالي فإن معامل شغل الأرض يساوي 6 وهو مناسب حسب المعطيات المحلية و الوطنية. وقد قدرت نسبة الإناث ب 61.11 % وهي تفوق نسبة الذكور التي قدرت ب 38.89 % .

السؤال 4: ما هو نمط السكن الحالي؟

جدول رقم 28: نمط السكن.

التعيين	العدد	النسبة
النمط F2	11	36.67
النمط F3	19	63.33
النمط F4	0	0
النمط F5	0	0
المجموع	30	100

رسم بياني رقم 15: نمط السكن.



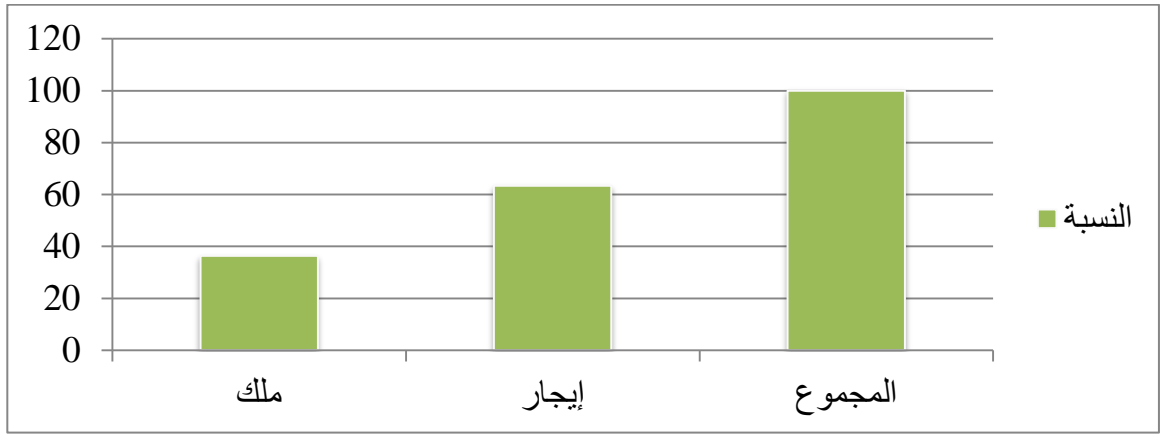
مما سبق نلاحظ أن السكان يسكنون في سكنات من نوع F2 و F3، وإن النسبة الغالبة هي نسبة السكنات من نوع F3، والتي بلغت نسبتها 63.33%، وهذا دلالة على أنها المنتشرة بكثرة.

السؤال 5: ملكية السكن؟

جدول رقم 29: ملكية السكن.

التعيين	العدد	النسبة
ملك	11	36.67
إيجار	19	63.33
المجموع	30	100

رسم بياني رقم 16: ملكية السكن.



مما سبق نلاحظ أن ملكية السكنات في الحي نوعين إيجار و ملك، وإن النسبة الغالبة هي نسبة السكنات المؤجرة، فقد بلغت نسبتها 63.33%.

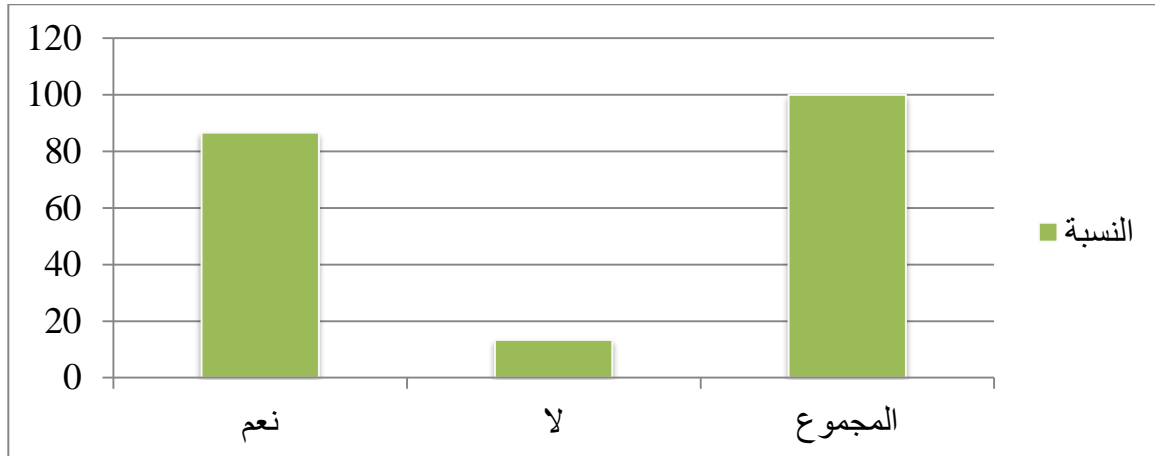
المحور الثاني: من معرفة الأسباب التي أدت إلى ظاهرة إحداث تغييرات (من 6 إلى 24)

السؤال 6: هل قمت بالتغيير على مستوى مسكنك؟

جدول رقم 30: التغيير على مستوى المسكن.

التعيين	العدد	النسبة
نعم	26	86.67
لا	4	13.33
المجموع	30	100

رسم بياني رقم 17: التغيير على مستوى المسكن.

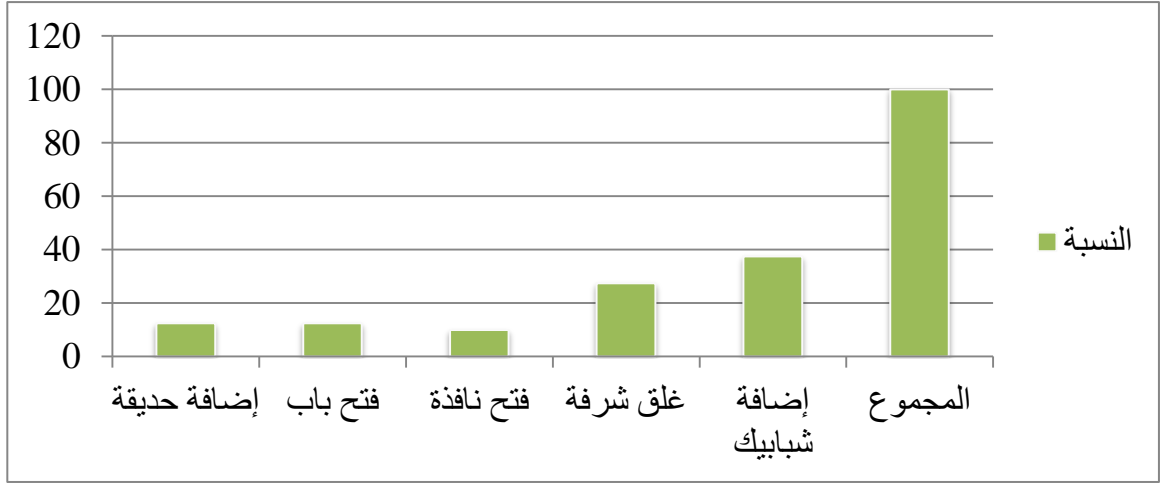


إن نسبة التغييرات في المساكن فاقت 80 % فقد قدرت ب 86.67 % وهذا دلالة على أن الفئة كبير من السكان غير راضية على التصميم إما من باب الحرمة أو من باب الحماية.

جدول رقم 31: تحديد نوع التغيير.

التعيين	العدد	النسبة
إضافة حديقة	5	12.5
فتح باب	5	12.5
فتح نافذة	4	10
غلق شرفة	11	27.5
إضافة شبابيك	15	37.5
المجموع	40	100

رسم بياني رقم 18: تحديد نوع التغيير.



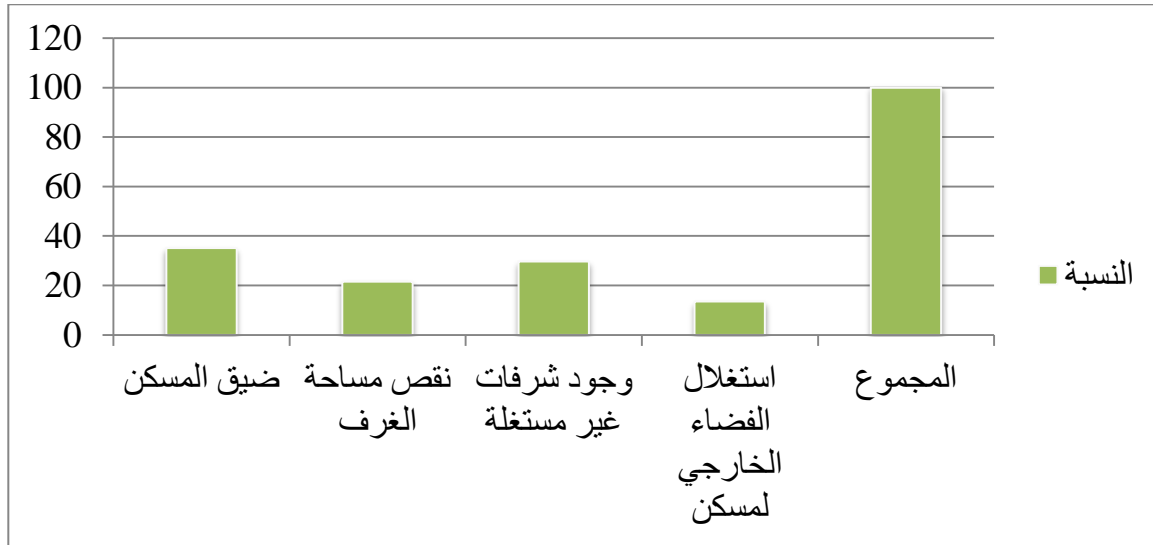
إن التغيير الغالب هو "إضافة شبابيك" حيث بلغت نسبته 37.5 %، يليه التغيير "غلق شرفة" بنسبة 27.5 % ، ثم التغييرين "فتح باب و إضافة حديقة" بنسبة 12.5 %، يصغرها نسبة التغيير "فتح نافذة" و الذي قدرت نسبته ب 10 % من مجموع نسب التغيير و هذا راجع إما لسلوكيات الفرد و ثقافته أو لأسباب تصميمية.

السؤال 7: لماذا قمت بالتغيير؟

جدول رقم 32: سبب القيام بالتغيير.

النسبة	العدد	التعيين
35.11	13	ضيق المسكن
21.62	8	نقص مساحة الغرف
29.73	11	وجود شرفات غير مستغلة
13.54	5	استغلال الفضاء الخارجي للمسكن
100	37	المجموع

رسم بياني رقم 19: سبب القيام بالتغيير.



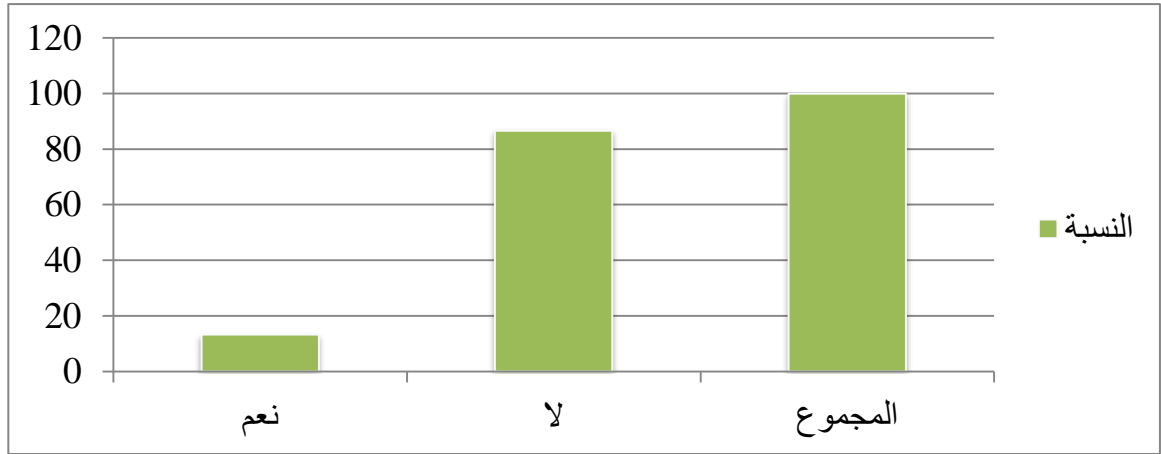
تعددت أسباب القيام بالتغيير على مستوى السكنات، حيث نلاحظ أن ضيق المسكن هو السبب الذي يحتل أكبر نسبة من حيث التغيير الحاصل، و التي قدرت ب 35.11 % ، تليها نسبة "وجود شرفات غير مستغلة" و التي بلغت 29.73 % . أما فيما يخص نسبة "نقص مساحة الغرفة" فقد بلغت 21.62 % تقل عنها نسبة "استغلال الفضاء الخارجي للمسكن" و التي قدرت ب 13.54 % .

السؤال 8: هل أنت راض عن تصميم المسكن؟

جدول رقم 33: الرضى عن تصميم المسكن.

التعيين	العدد	النسبة
نعم	04	13.33
لا	26	86.67
المجموع	30	100

رسم بياني رقم 20: الرضى عن تصميم المسكن.



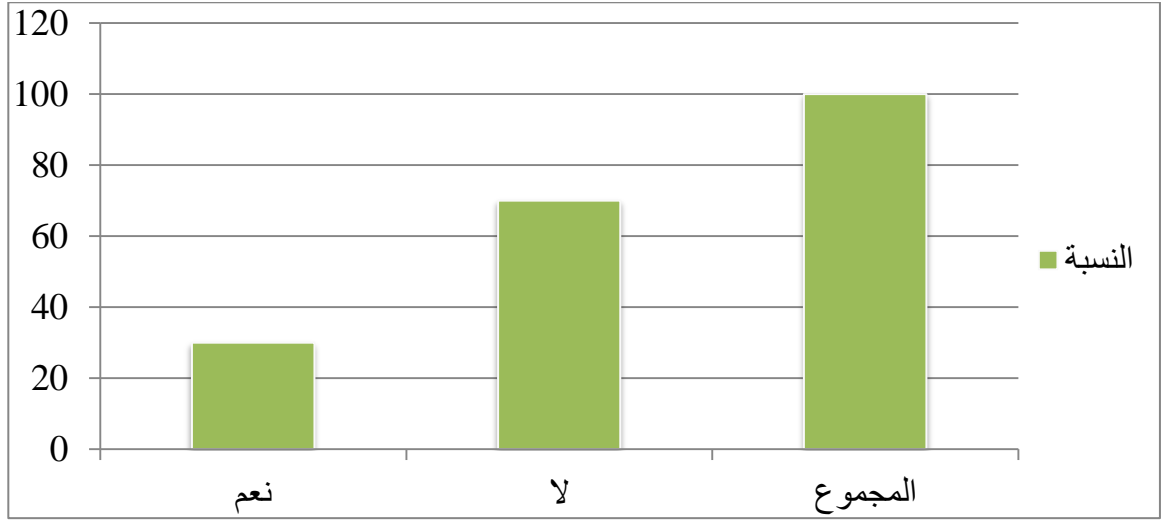
نلاحظ أن أغلب سكان الحي غير راضين عن تصميم المساكن فقد فاقت نسبتهم 80 %، فيما نجد أن نسبة راضين عن تصميم المساكن التي يعيشون فيها وهي نسبة قليلة مقارنة مع نسبة الغير راضين عن التصميم.

السؤال 9: هل شكل الغرف يرضي أذواقكم؟

جدول رقم 34: الرضى عن شكل الغرف.

التعيين	العدد	النسبة
نعم	09	30
لا	21	70
المجموع	30	100

رسم بياني رقم 21: الرضى عن شكل الغرف.



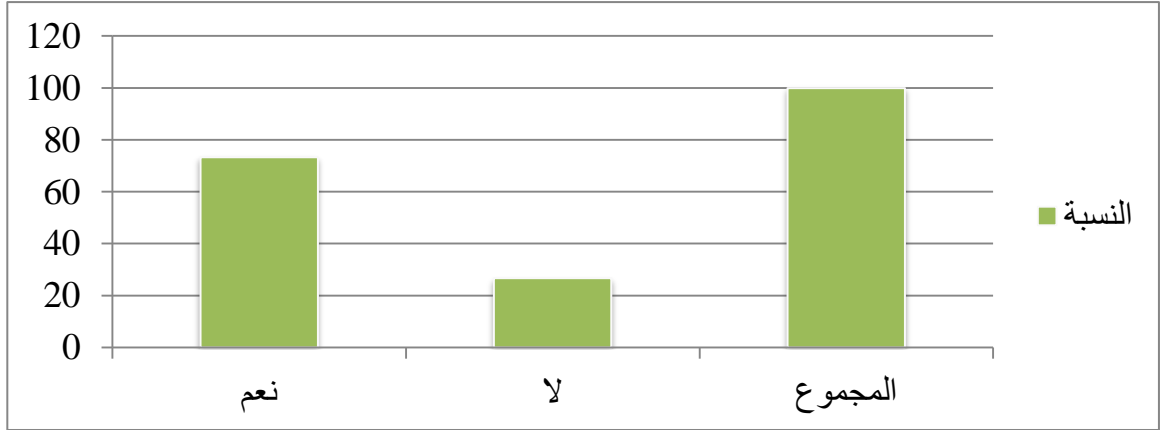
إن نسبة 70 % من سكان الحي لا يرضيهم شكل الغرف نظرا لضيقها، فيما نجد أن نسبة 30 % منهم راضين عن شكلها وهذا راجع إلى قلة الميزانية لديهم.

السؤال 10: الفتحات كبيرة جدا؟

جدول رقم 35: الفتحات كبيرة جدا.

التعيين	العدد	النسبة
نعم	22	73.33
لا	08	26.67
المجموع	30	100

رسم بياني رقم 22: الفتحات كبيرة جدا.



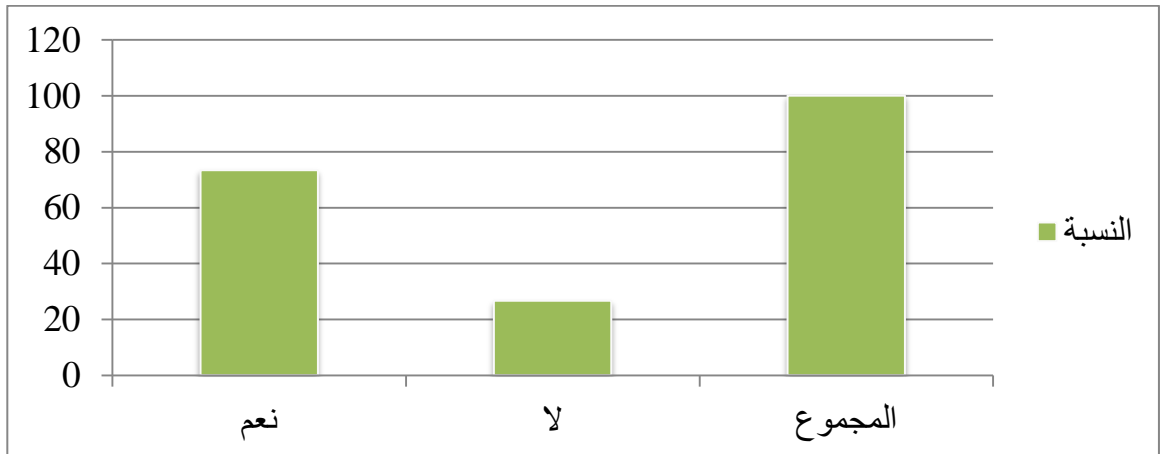
وجد أ نسبة 70% من السكان، يرون أن مساحة الفتحات كبيرة ، فيما ترى نسبة 30% منهم أن مساحة الفتحات تتلاءم مع تصميم المسكن.

السؤال 11: الشرفات كبيرة ؟

جدول رقم 36: الشرفات كبيرة.

التعيين	العدد	النسبة
نعم	22	73.33
لا	08	26.67
المجموع	30	100

رسم بياني رقم 23: الشرفات كبيرة.



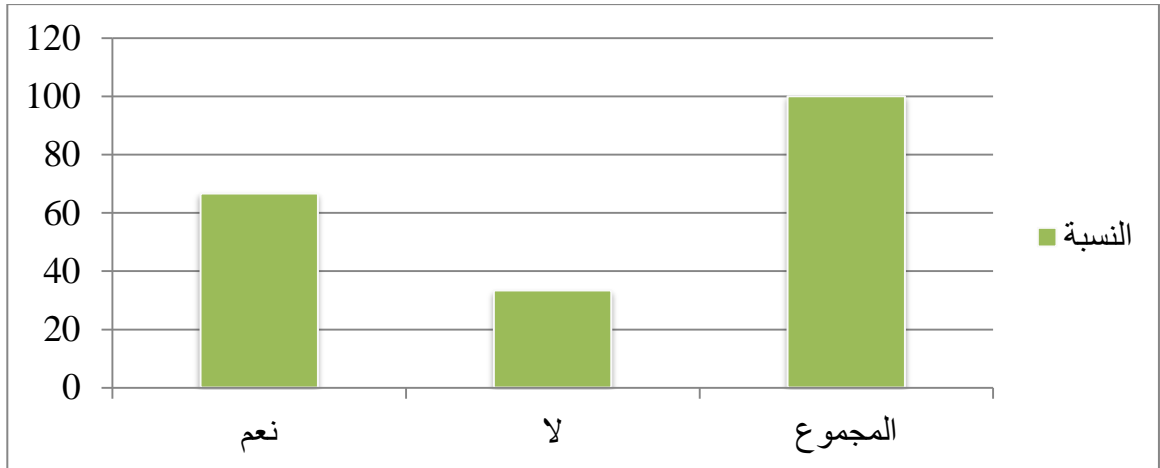
فيما يخص كبر الشرفات نلاحظ أنها بلغت نسبة كبيرة تقدر ب 70%، فقد قاموا باستغلالها في توسيع المسكن، أما نسبة 30 % من السكان قالوا إن حجمها مناسب.

السؤال 12: المطبخ صغير؟

جدول رقم 37:المطبخ صغير.

التعيين	العدد	النسبة
نعم	20	66.67
لا	10	33.33
المجموع	30	100

رسم بياني رقم 24: المطبخ صغير.



إن نسبة 66.67% من المستجوبين يرون أن المطبخ صغير مقارنة بعدد الأفراد الذين يلجئون إليه من أجل الطهي و الجلي و الأكل.

السؤال 13: حالة الدهان؟

جدول رقم 38: حالة الدهان.

التعيين	العدد	النسبة
جيد	03	10
متوسط	16	53.33
رديء	11	36.67
المجموع	30	100

رسم بياني رقم 25: حالة الدهان.



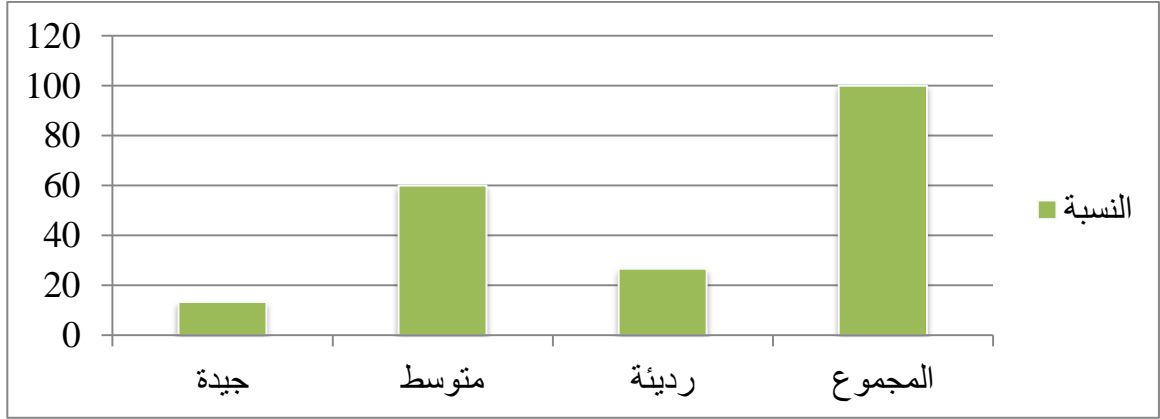
إن نسبة 53.33% من المستجوبين يرون أن نوعية الدهان المستعمل في مساكنهم ليست بالسيئة و لا بالجيذة، فيما نجد أن نسبة 36.67% يرون أن نوعيته رديئة.

السؤال 14: حالة مواد البناء؟

جدول رقم 39: حالة مواد البناء.

التعيين	العدد	النسبة
جيدة	4	13.33
متوسطة	18	60
رديئة	8	26.67
المجموع	30	100

رسم بياني رقم 26: حالة مواد البناء.



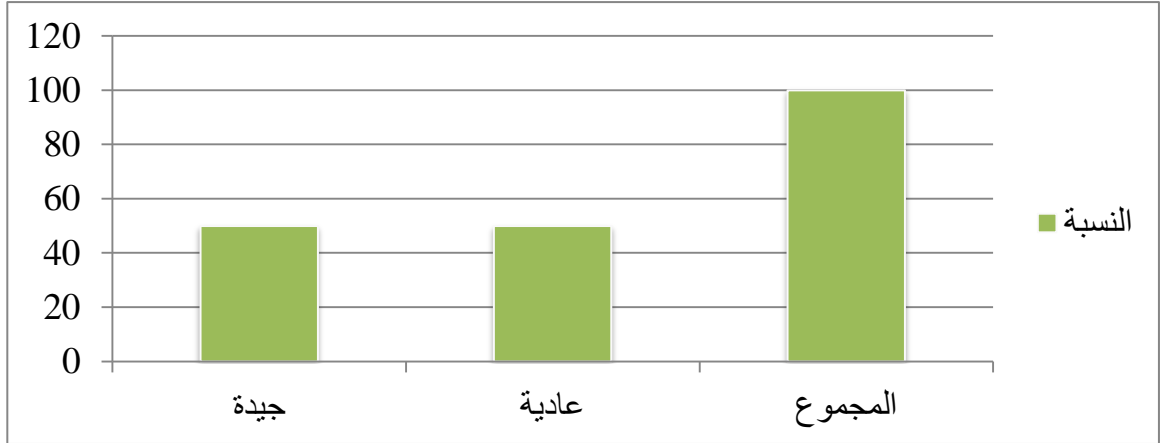
نلاحظ أن نسبة 60% من السكان راضين عن نوعية مواد البناء المستعملة في مساكنهم، فيما نجد أن نسبة 26.67% يرون أن نوعية هذه الأخيرة رديئة.

السؤال 15: كيف هي علاقتك مع أفراد أسرتك؟

جدول رقم 40: العلاقة مع أفراد الأسرة.

التعيين	العدد	النسبة
جيدة	15	50
عادية	15	50
المجموع	30	100

رسم بياني رقم 27: العلاقة مع أفراد الأسرة.



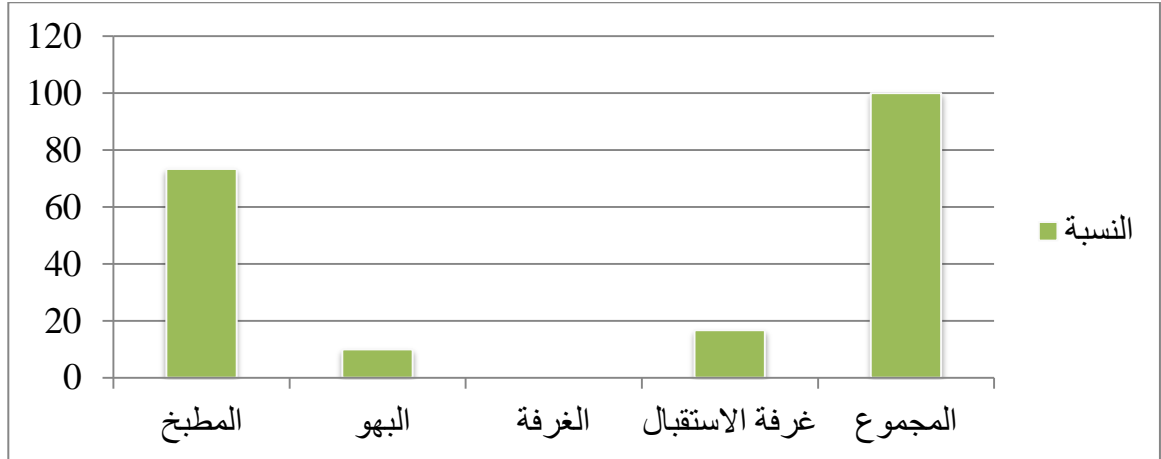
نلاحظ أن نسبة العلاقة بين أفراد الأسرة متساوية فقد بلغت 50% لدى جميع أفراد العينة.

السؤال 16: أين تأكلون؟

جدول رقم 41: مكان الأكل.

التعيين	العدد	النسبة
المطبخ	22	73.33
البهو	03	10
الغرفة	0	0
غرفة الاستقبال	05	16.67
المجموع	30	100

رسم بياني رقم 28: مكان الأكل.



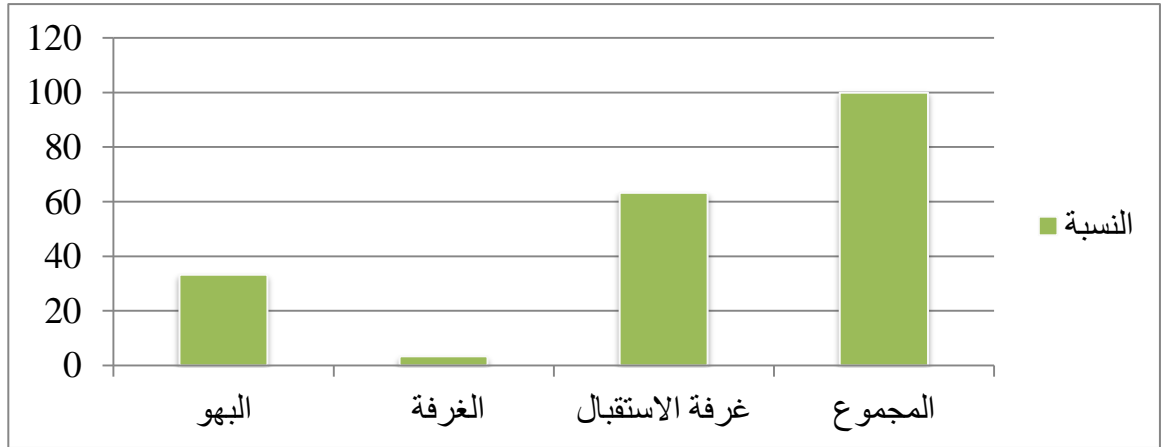
إن نسبة الأكل في المطبخ فاقت 70%، بينما نجد أن نسبة 16.67% من الأفراد يأكلون في غرفة الاستقبال، و نسبة 10% منهم يأكلون في البهو.

السؤال 17: أين تستقبلون الضيوف؟

جدول رقم 42: مكان استقبال الضيوف.

التعيين	العدد	النسبة
البهو	10	33.33
الغرفة	1	3.33
غرفة الاستقبال	19	63.33
المجموع	30	100

رسم بياني رقم 29: مكان استقبال الضيوف.



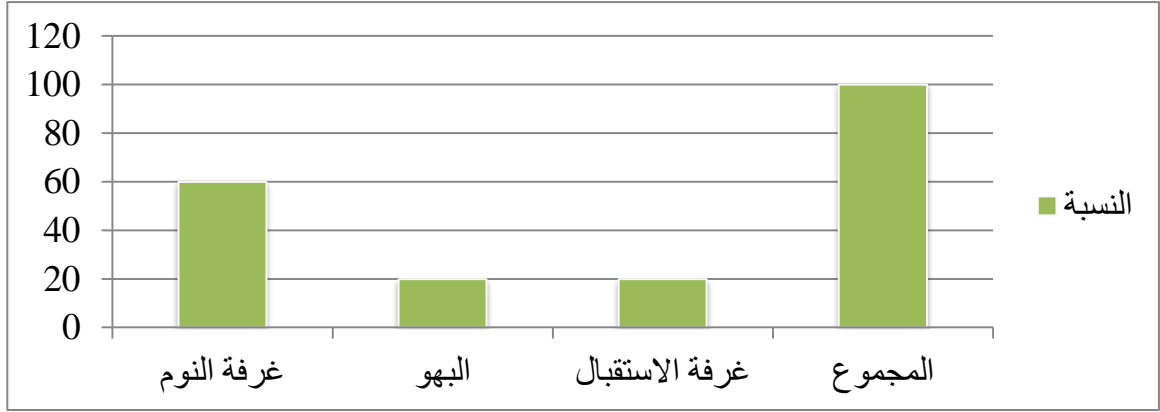
نلاحظ أن أغلبية سكان الحي يستقبلون ضيوفهم في غرفة الاستقبال بنسبة 63.33 %، في حين أن نسبة 33.33 % منهم يستقبلون الضيوف في البهو، بينما 3.33 % من أفراد وحدات العينة يستقبلون الضيوف في الغرفة و هي نسبة ضئيلة.

السؤال 18: أين تنامون؟

جدول رقم 43: مكان النوم.

التعيين	العدد	النسبة
غرفة النوم	18	60
البهو	06	20
غرفة الاستقبال	06	20
المجموع	30	100

رسم بياني رقم 30 : مكان النوم.



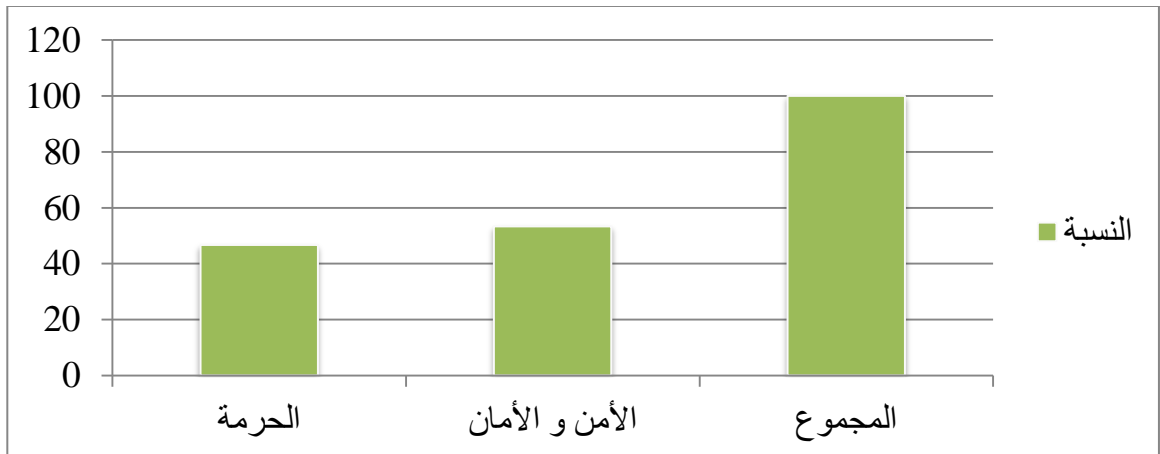
إن نسبة 60 % من الأفراد ينامون في غرفة النوم، بينما نسبة 40 % منهم مقسمين بالتساوي بين غرفة البهو و غرفة الاستقبال، حيث 20% منهم ينامون في البهو، و 20 % الأخرى ينامون في غرفة الاستقبال.

السؤال 19: سبب غلق الفتحات؟

جدول رقم 44: سبب غلق الفتحات.

التعيين	العدد	النسبة
الحرمة	14	46.67
الأمن و الأمان	16	53.33
المجموع	30	100

رسم بياني رقم 31: سبب غلق الفتحات.



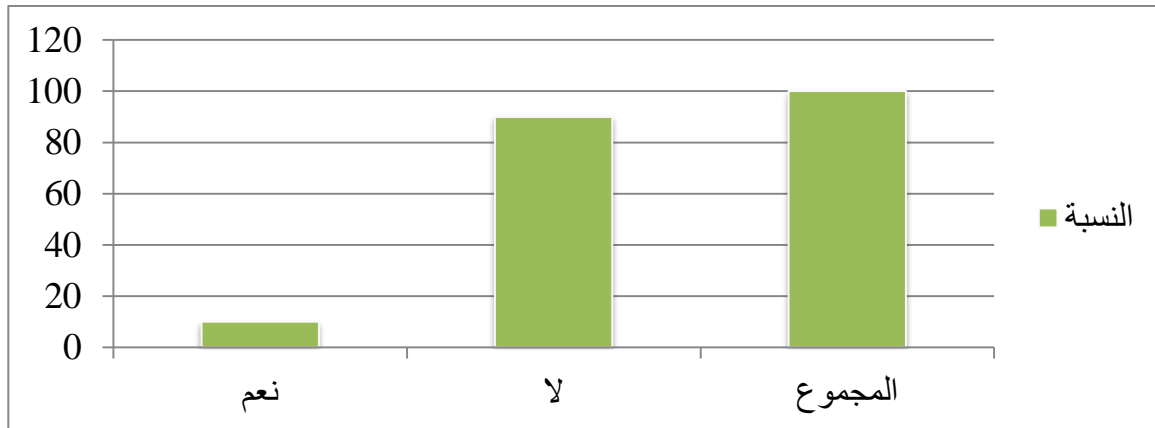
قام سكان الحي بغلق الفتحات من باب الحرمة و كذا توفير الأمن و الأمان لأطفالهم، نلاحظ أن نسبة 53.33% منهم أغلقوها من أجل الأمن و الأمان وهي النسبة الغالبة.

السؤال 20: هل لديكم مدخل خاص؟

جدول رقم 45: وجود مدخل خاص.

التعيين	العدد	النسبة
نعم	03	10
لا	27	90
المجموع	30	100

رسم بياني رقم 32: وجود مدخل خاص.



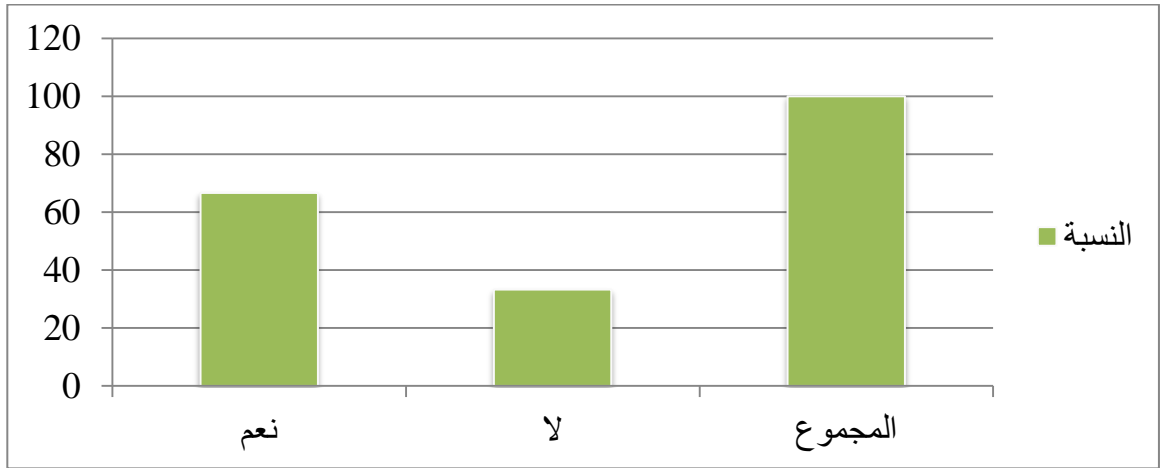
أغلب سكان الحي لا يملكون مدخلا خاصا بهم، باستثناء الذين يقيمون في الطابق الأرضي و قاموا بإضافة حديقة أمام مساكنهم، وهم فئة قليلة، بلغت نسبتهم 10%.

السؤال 21: الفصل بين الجنسين؟

جدول رقم 46: الفصل بين الجنسين.

التعيين	العدد	النسبة
نعم	20	66.67
لا	10	33.33
المجموع	30	100

رسم بياني رقم 33: الفصل بين الجنسين.



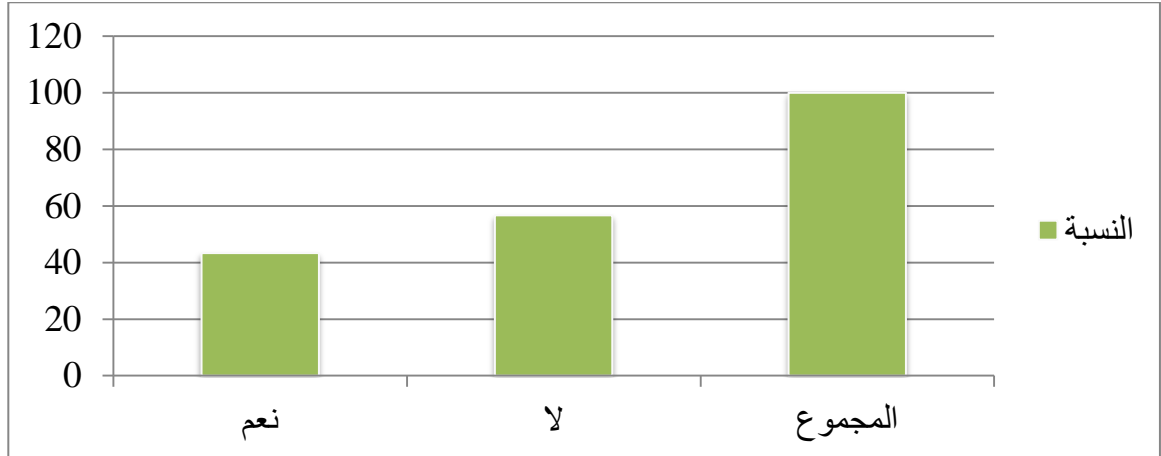
إن نسبة 66.67 % من سكان الحي يفصلون بين الجنسين وهي نسبة معتبرة، بينما 33.33 % منهم ليس لديهم أي مانع في اختلاط الجنسين معا سواء في الأكل أو النوم أو اللعب.

السؤال 22: ثقافة فتح البهو مع الأجزاء الأخرى؟

جدول رقم 47: ثقافة فتح البهو مع الأجزاء الأخرى.

التعيين	العدد	النسبة
نعم	13	43.33
لا	17	56.67
المجموع	30	100

رسم بياني رقم 34: ثقافة فتح البهو مع الأجزاء الأخرى.



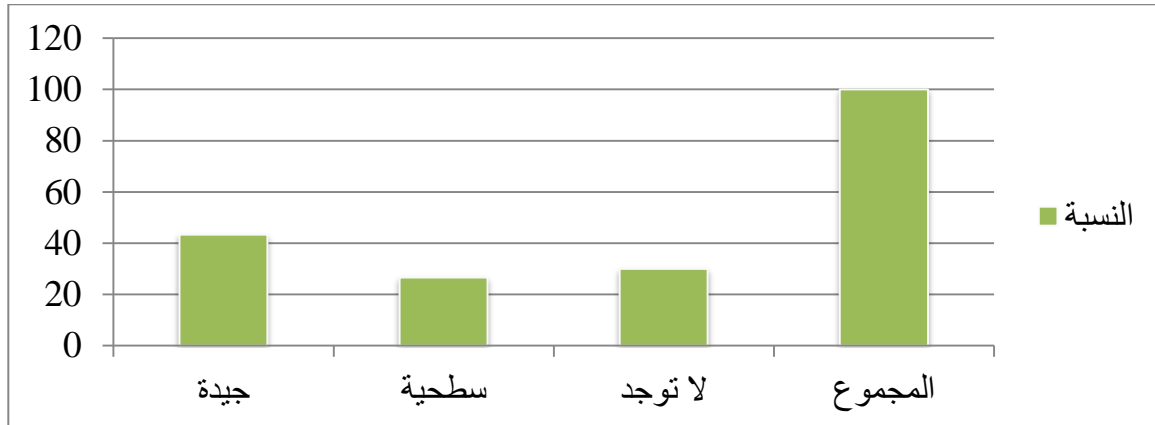
إن نسبة 56.67 % ليست لديهم ثقافة فتح البهو مع الأجزاء الأخرى للمسكن وهذا راجع إلى وسط الذي ترعرع فيه الساكن، وكذا عاداته و تقاليده.

السؤال 23: كيف هي علاقتك مع الجيران؟

جدول رقم 48: نوع العلاقة مع الجيران.

التعيين	العدد	النسبة
جيدة	13	43.33
سطحية	8	26.67
لا توجد	9	30
المجموع	30	100

رسم بياني رقم 35: نوع العلاقة مع الجيران.



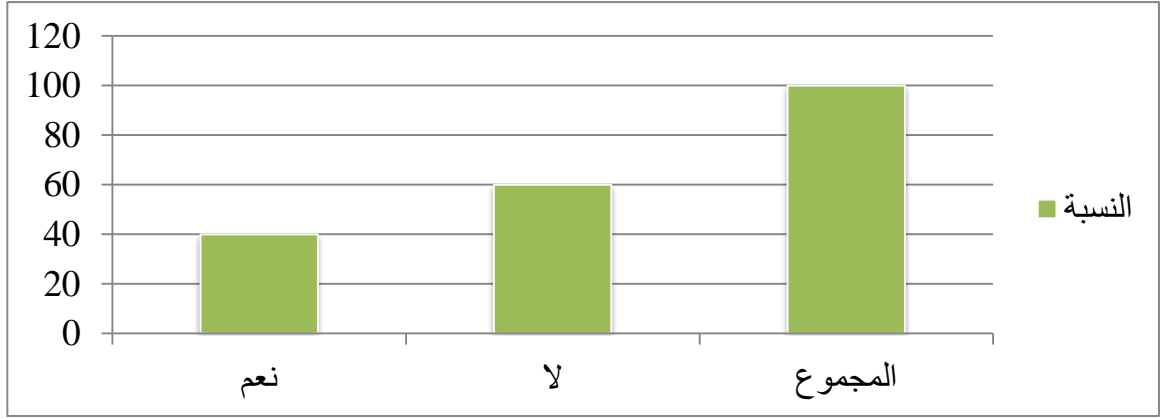
نلاحظ أن نسبة 43.33% من السكان تربطهم علاقة جيدة مع الجيران و هي نسبة جيدة، بينما 26.67% منهم تربطهم علاقة سطحية بجيرانهم، في حين نجد أن 30% منهم لا صلة لهم بالجيران.

السؤال 24: الجيران هل هم عائلتك الموسعة؟

جدول رقم 49: الجيران هم العائلة الموسعة.

التعيين	العدد	النسبة
نعم	12	40
لا	18	60
المجموع	30	100

رسم بياني رقم 36: الجيران هم العائلة الموسعة.



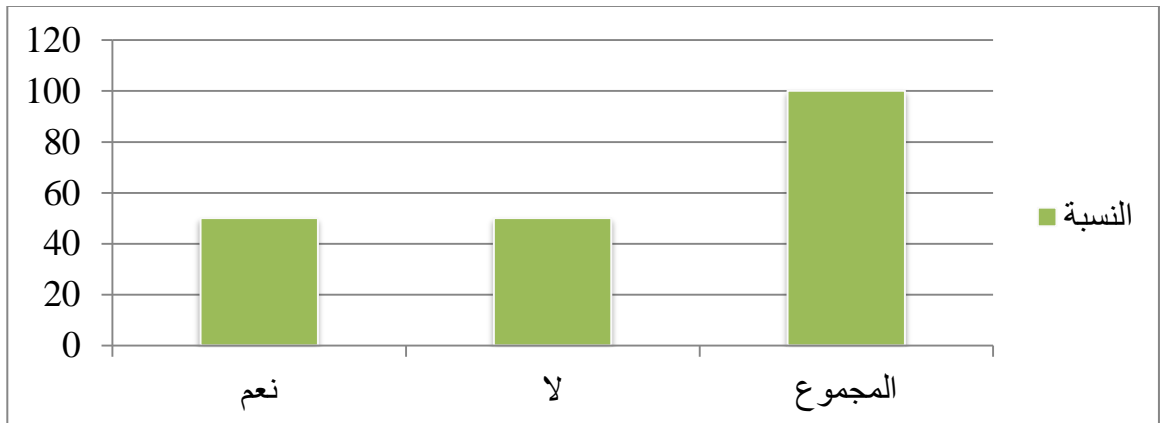
نلاحظ أن نسبة 60% من سكان الحي لا يعتبرون جيرانهم العائلة الموسعة لهم مما يؤكد لنا أن العلاقة بين أغلب سكان الحي ليست وطيدة.

السؤال 25: هل تفكر في الاستغناء عن المسكن؟

جدول رقم 50: التفكير في الاستغناء عن المسكن.

التعيين	العدد	النسبة
نعم	15	50
لا	15	50
المجموع	30	100

رسم بياني رقم 37: التفكير في الاستغناء عن المسكن.

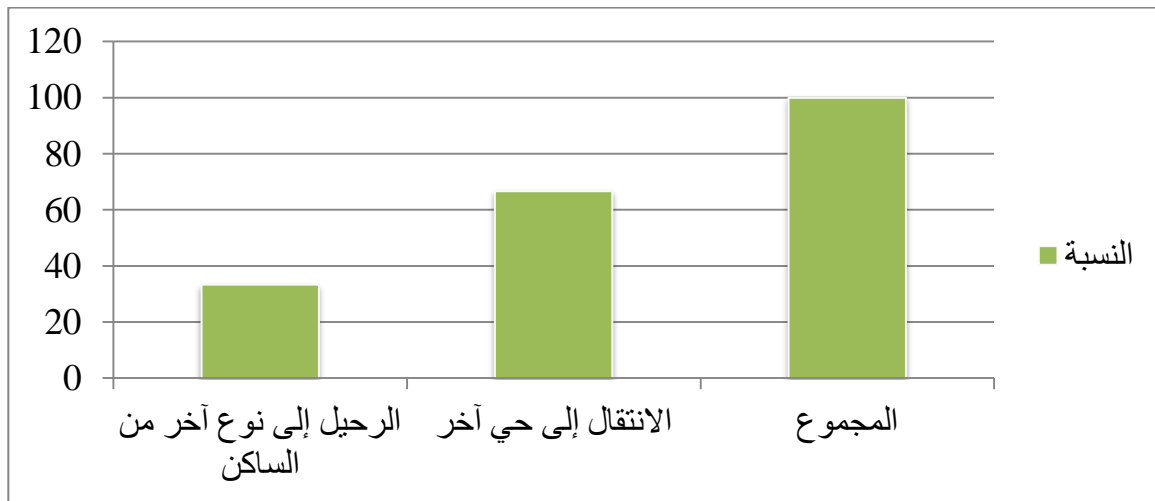


نلاحظ أن هناك تساوي نسب تفكير أفراد وحدات العينة، بين الاستغناء عن المسكن و البقاء فيه، فقد قدرت ب 50% .

جدول رقم 51:تحديد الحالة إذا ما كان الجواب نعم.

التعيين	العدد	النسبة %
الرحيل إلى نوع آخر من المساكن	4	33.33
الانتقال إلى حي آخر	8	66.67
المجموع	12	100

رسم بياني رقم 38: تحديد الحالة إذا ما كان الجواب نعم.



إن أغلب سكان الحي يفكرون في الانتقال إلى حي آخر فقد بلغت نسبتهم 66.67%، و هذا لنقص المرافق فيه،بينما نسبة 33.33% منهم يودون الرحيل إلى نوع آخر من المساكن لضيق السكن.

✓ استنتاج:

من خلال استجواب سكان حي 300 مسكن (أفراد العينة)، نستنتج ما يلي:

1. إن نسبة 40% من سكان حي 300 مسكن، كانوا يسكنون في سكنات قصديرية، وهذا انعكس سلبا على استغلالهم للسكنات الجديدة. (بناء الشرفات بصورة فوضوية، غلق بعض النوافذ، إضافة شبابيك).
2. كل المعطيات الاجتماعية المتعلقة بمجتمع الدراسة (معامل شغل السكن، نسبة الذكور والإناث)، جاءت مماثلة للمعطيات الوطنية والمحلية.
3. عدم توفر مساحة كافية لأفراد الأسرة، ونقص المرافق في الحي أو بالأحرى انعدامها، جعل أغلب سكان الحي يفكرون في الاستغناء عن مساكنهم إما بالرحيل إلى نوع آخر من المساكن أو الانتقال إلى حي آخر.

IV. تحليل الفرضيات:

فيما يأتي سنتطرق إلى استخلاص الأسباب التي أدت إلى ظاهرة إحداث تغييرات من قبل السكان و ذلك من خلال ما سبق من تحليل للأسئلة التي طرحت على السكان (وحدات العينة)، وبذلك يتسنى لنا معرفة إذا ما تحققت الفرضيات الثلاث المقترحة في بداية بحثنا و التي صيغت بالنمط الاستفهامي.

1- الفرضية الأولى:

وهي فرضية تتعلق بسلوكيات السكان صيغت كآتي: "هل سلوكيات الساكن في استغلال مسكنه المنجز من طرف الدولة تتأثر بالنمطية و المورفولوجية المعتمدة؟".

بعد تحليلنا للأسئلة المتعلقة بهذه الفرضية اتضح لنا جليا سلوكيات السكان الذين يعيشون في حي 300 مسكن و التي تختلف من عائلة إلى أخرى و هذا راجع إلى طريقة تفكيرهم و نمط معيشتهم من قبل أن ينتقلوا إلى الحي و هي متفاوتة النسب. فعلى سبيل المثال غرفة الاستقبال نجد أن فئة كبيرة منهم يفضلون استقبال الضيوف فيها بدلا من أي جزء آخر.

✓ خلاصة:

من خلال تحليل الأسئلة المتعلقة بالفرضية الأولى سجلنا الملاحظات التالية:

1. إن نسبة علاقة أفراد العائلة مع بعضهم البعض كانت مقسمة بالتساوي ما بين جيدة و عادية وقد قدرت ب 50% في كل حالة.
2. إن ارتفاع نسب أماكن النوم و الأكل و استقبال الضيوف، في كل من غرفة النوم، المطبخ و غرفة استقبال الضيوف، دلالة على أن السكان يحترمون وظيفة كل جزء من المسكن، حيث قدرت نسبة الأكل في المطبخ ب 73.33%، فيما بلغت نسبة النوم في غرفة النوم 60%، في حين نجد أن نسبة استقبال الضيوف في غرفة الاستقبال بلغت 63.33% وهي نسب معتبرة. و هذا يجعلنا نستخلص أن السكان تأثروا إيجابيا بالنمطية المعتمدة.

2- الفرضية الثانية:

"هل تصور و تصميم مختلف فضاءات المسكن تسبب في إحداث تغييرات؟"

إن الفرضية التي بين أيدينا تتعلق بالجانب التصميمي، فبعدما قمنا بتحليل الأسئلة المتعلقة بها تبين لنا أن معظم وحدات العينة غير راضين عن تصميم المسكن، نوعية مواد بنائه و نوعية دهانه ...، مما سبب تغييرات عديدة (غلق شرفة، إضافة شبابيك..). مست الجانب الجمالي للواجهات فشوهت صورتها، و قد كان السبب الرئيسي في إحداث التغيير هو ضيق المسكن بنسبة 35.11%.

خلاصة :

من خلال تحليل الأسئلة المتعلقة بالفرضية الثانية سجلنا الملاحظات التالية:

1. إن نسبة 86.66% من السكان (وحدات العينة) غير راضين عن تصميم المسكن و هذا دلالة على أن هناك تغييرات كثيرة حدثت على مستوى هذه المساكن.
 2. إن نسبة كبر الفتحات و الشرفات و صغر حجم الأجزاء الداخلية (مطبخ، غرف) فاقت 60 %، مما يدل على أن السكان استغلوا كبر الفتحات و الشرفات في زيادة مساحة المسكن.
 3. فيما يخص نوعية مواد البناء وكذا الدهان، فإن حالتها متوسطة ونسبتها فاقت 50%.
 4. إن معظم التغييرات التي أحدثها السكان كان سببها بالدرجة الأولى ضيق المسكن.
- و بالتالي فإن للتصميم تأثير كبير في إحداث تغييرات ومنه فإن الفرضية الثانية تحققت.

3-الفرضية الثالثة:

تتعلق هذه الأخيرة بثقافة وتقاليد السكان وهي كالاتي : "هل ثقافة و تقاليد الشاغل للمسكن تدفعه إلى سلوك إحداث تغييرات؟".

نلاحظ من خلال تحليل الأسئلة المتعلقة بهذه الفرضية أن ثقافة وتقاليد الساكنين في حي 300 مسكن تختلف من فرد لآخر فالصنف الأول متفتح في تقاليده و ثقافته إذ أنه لا مانع لديه من فتح البهو مع الأجزاء الأخرى مثلا، كما نلاحظ ان أغليبيتهم لديهم علاقة جيدة مع الجيران. أما الصنف الآخر من سكان الحي فنلاحظ أنه منغلق على نفسه و على أهله حيث أنه لا علاقة له بالجيران ،كما أن معظمهم قام بغلق الفتحات من باب الحرمة و الأمان و الملاحظ أيضا أن أغلبهم يريد الانتقال إلى حي آخر.

خلاصة :

مما سبق سجلنا الملاحظات التالية :

1. نسبة الأفراد الذين يفصلون بين الجنسين و لا تربطهم علاقة مع الجيران و ليست لديهم ثقافة فتح البهو مع الأجزاء الأخرى و يفضلون الانتقال إلى حي آخر فاقت 40% من النسبة الإجمالية، وهذا ما يدل على أن ثقافة و تقاليد هاته الفئة لم تتلاءم مع نمط السكن الذي يعيشون فيه.
2. إن نسبة 43.33 % من أفراد سكان الحي تربط فيما بينهم علاقة جيدة.
3. إن نسبة 33.33 من السكان يودون الرحيل إلى نوع آخر من المساكن.

.V خاتمة الفصل:

بالرغم من جميع محاولات الدولة في إرضاء أذواق المواطنين في تصميم السكنات الجماعية بتصاميم متنوعة، إلا لاحظنا من خلال تحليل الفرضيات أن هؤلاء السكان (وحدات العينة) غير راضين عن هذه المجهودات و يتجلى لنا ذلك بوضوح في النسب المرتفعة التي سجلناها، حيث بلغت نسبتهم 86.66% وهذا ما يدل على كثرة حدوث التغييرات الداخلية والخارجية للمسكن والتي انعكست سلبا على الحي و المدينة في آن واحد.

إن هذه التغييرات لم تأت هكذا و إنما مرجعها إلى سلوكيات، ثقافة، عادات و تقاليد الساكن من جهة و إلى تصميم المختصين في ذلك من جهة أخرى.

لقد باتت الأحياء الجماعية، محط اهتمام للعديد من الباحثين، الاجتماعيين و السياسيين و كذا نحن المسييرين نظرا للتشوهات الكثيرة التي صارت ظاهرة في أغلب أحياء الوطن. وبهذا نجد أن هؤلاء الباحثين يحاولون فهم السبب الذي جعل من هؤلاء الناس يغيرون الصورة الجميلة لأحيائهم إلى صورة بشعة، خاصة أن معظمهم جاؤوا من أحياء قصديرية، لا تتوفر فيها أدنى شروط الرفاهية، في حين نجد أن هذه الأحياء الجماعية أوتهم من العديد من الأمراض و الأفات الاجتماعية.

انطلاقا من هنا، و بنظرة مسير، و تحت عنوان " نمطية و مورفولوجية السكن الجماعي المنجز من طرف الدولة و علاقته مع ثقافة و سلوكيات المجتمع، حالة 300 مسكن"، نهدف إلى توضيح كيفية تعامل الساكن مع المسكن الذي يسكن فيه من جهة، و علاقته بالمتدخلين من جهة أخرى ، وكذا الاطلاع على القواعد التي تسير هذا النوع من الأحياء.

لبلوغ هذا الهدف انطلقنا من الواقع المعاش و اتبعنا في ذلك منهجية واضحة و قد أخذنا كمثال حي 300 مسكن كونه لم يدرس من قبل و لوقوعه بموقع ملفت للانتباه.

أما فيما يخص المنهجية المتبعة فقد اتبعنا المنهج الاستقرائي و اعتمدنا على العينة، هذا المنهج يبدأ بالجزئيات (وصف الظاهرة و تحليلها) للوصول إلى الكليات، كأن نخرج بحلول أمثل من أجل اجتناب ظاهرة حدوث تغيرات.

اعتمدنا في بحثنا هذا على وسائل بحث عديدة، من ملاحظات، وكذا طرح تساؤلات على السكان عن طريق استمارة، وزعت على العينة المختارة التي حددت بطريقة علمية ، كل هذا مكننا من التأكد من صحة الفرضيات المصاغة.

إن دراستنا لواقع تآثر السكان، بالنمط المعتمد للسكن الجماعي، مكننا من اكتشاف أسباب، عديدة لظاهرة إحداث تغيرات، ففي الفصل الثاني، اطلعنا على السياسة السكنية للسكن في الجزائر منذ الاستقلال، والتي تعددت الأنماط فيها بزيادة الاحتياجات.

أما حين حللنا الحي، و مجتمع الدراسة، تمكنا من معرفة حالة الحي عن قرب، حيث أن هذا الأخير لاحتوي على محلات تجارية، و لا على أي مرفق آخر، كما أن حالات الفضاءات العمومية فيه متدهورة.

وجدنا أن نسبة 40% من السكان كانوا يقطنون في مساكن قصديرية، و نسبة التغيير على مستوى هذه المساكن كانت كبيرة، لعدم رضا أغليبيتهم عن تصميم المسكن الذي يعيشون فيه.

الخلاصة العامة

إن نسبة الفتحات و الشرفات والأجزاء الداخلية فاقت 60%، وهذا دلالة على أن السكان استغلوا في زيادة مساحة المسكن، ولأغرض أخرى.

كما لاحظنا أن اغلب سكان الحي يودون الانتقال إلى أحياء أخرى أو غالى نوع آخر من المساكن، لأن ثقافتهم وتقاليدهم لم تتلاءم ونمط السكن الذي يعيشون فيه.

وختاماً فإن كل هذه الدراسات تبقى دون تأثير على الواقع المعاش ما لم توضع لها قوانين ردية.

الملحق رقم 01: المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991

— — — — —
**Décret exécutif n° 91-175 du 28 mai 1991 définissant
les règles générales d'aménagement d'urbanisme
et de construction.**
— — — — —

Le Chef du Gouvernement,

Sur le rapport du ministre de l'équipement,

Vu la Constitution ;

Vu l'ordonnance n° 66-62 du 26 mars 1966 relative
aux zones et sites touristiques et les textes pris pour son
application ;

Vu l'ordonnance n° 67-281 du 20 décembre 1967
relative aux fouilles et à la protection des sites et
monuments historiques et naturels ;

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975
portant code civil, modifiée et complétée ;

Vu l'ordonnance n° 76-04 du 20 février 1976 relative
aux règles applicables en matière de sécurité contre les
risques d'incendie et de panique et à la création de
commissions de prévention et de protection civile et les
textes pris pour son application ;

Vu la loi n° 83-03 du 5 février 1983 relative à la
protection de l'environnement ;

Vu la loi n° 87-03 du 27 janvier 1987 relative à
l'aménagement du territoire ;

الملحقات

الملحق رقم 02: جداول دراسة التغييرات الحاصلة على مستوى العمارات

العمارة رقم:

التغييرات	النمط			سكنات	محلات تجارية	الطابق
	F4	F3	F2			
	/				/	الأرضي
						الأول
						الثاني
						الثالث
						الرابع
						الخامس
						المجموع

نوع التغيير	5	التغييرات				الطابق
		4	3	2	1	
						الأرضي
						الأول
						الثاني
						الثالث
						الرابع
						الخامس

5- إضافة شبابيك

2- فتح باب

1- إضافة حديقة 2

4- غلق شرفة

3- فتح نافذة

الملحقات

الملحق 03: جدول أرقام السكنات التي تمثل وحدات العينة (30 وحدة):

رقم التسلسل	رقم الباب	رقم التسلسل	رقم الباب	رقم التسلسل	رقم الباب	رقم التسلسل	رقم الباب	رقم التسلسل	رقم الباب
20	10	20	10	220	230	150	160	80	90
30	20	230	240	160	170	90	100	10	300
40	30	240	250	170	180	100	110		
50	40	250	260	180	190	110	120		
60	50	260	270	190	200	120	130		
70	60	270	280	200	210	130	140		
80	70	280	290	210	220	140	150		

الملحق 04 : نموذج الاستمارة

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة محمد بوضياف بالمسييلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

استمارة بحث

هذه استمارة علمية بحثية،مخصصة لنيل شهادة ماستر،نرجو من سيدتكم أن تفضلوا بإجابتكم على أسئلتنا التي تساعدنا في انجاز هذا البحث.

أسئلة متعلقة بالمسكن

س01:السكن من قبل أين؟

أ- حالة السكن: ريفي قصديري عادي
ب- مكان السكن: الأهل منزل خاص كراء

س2: نوع السكن: فردي جماعي نصف جماعي تقليدي

س3:كم عدد أفراد العائلة؟

س4:نمط السكن: F2 F3 F4 F5

س5:ملكية السكن: ملك إيجار

س6: هل قمت بالتغيير على مستوى مسكنك؟ نعم لا

إذا كانت الإجابة نعم حدد الحالة:إضافة حديقة فتح باب فتح نافذة غلق شرفة إضافة شبايبك

س7:لماذا قمت بالتغيير؟ ضيق المسكن نقص المساحة في الغرف وجود شرفات غير مستغلة
 استغلال الفضاء الخارجي للمسكن

2- أسئلة متعلقة بفرضية التصميم

س8:هل أنت راض عن تصميم الشقة؟ نعم لا

الملحقات

- س9: هل أنت راض عن شكل الغرف؟ نعم لا
- س10: الفتحات كبيرة جدا نعم لا
- س11: الشرفات كبيرة جدا نعم لا
- س12: المطبخ صغير نعم لا

3- أسئلة متعلقة بالانجاز:

- س13: الدهان جيد متوسط رديء
- س14: مواد البناء جيدة متوسطة رديئة

4- أسئلة متعلقة بالسلوكيات:

س 15: العلاقة بين أفراد أسرتك كيف هي؟

.....

س16: أين تأكلون؟

.....

س17: أين تستقبلون الضيوف؟

.....

س18: أين تنامون؟ غرفة النوم البهو غرفة الاستقبال

5- أسئلة متعلقة بالثقافة و التقاليد:

س 19: سبب غلق الفتحات

.....

س20: هل لديكم مدخل خاص؟ نعم لا

س21: الفصل بين الجنسين نعم لا

س22: ثقافة ترك البهو مفتوح على الأجزاء الأخرى

.....

س23: نوع العلاقة مع الجيران: سطحية جيدة لا توجد

س24: الجيران هل هم عائلتك الموسعة؟ نعم لا

س25: هل تفكر في الاستغناء عن المسكن؟ نعم لا

إذا كانت الإجابة نعم حدد الحالة: الرحيل إلى نوع آخر من المساكن الانتقال إلى حي آخر

I. المراجع القانونية:

المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في: 28 ماي 1991 المتعلق ب تحديد القواعد العامة للتهيئة العمرانية والتصميم.(الجريدة الرسمية رقم 26، 1991، ص788.

II. التقارير الوزارية:

1- وزارة التخطيط، تقرير عام حول المخطط الرباعي الأول، 1970.

2- وزارة السكن، تقرير حول تطور حظيرة السكن، 2000.

3. Ministère de l'habitat , plant d'action (2000-2004) ,OP Cit.

4. Agence d'amélioration et du développement du logement AADL, 2003

III. الكتب باللغة الأجنبية:

1.DUBOIS Claude et autres, Petit Larousse illustré, Librairie Larousse.

2. Dictionnaire LABORD Pierre: op. cit,92

3 .J.E.HAVEL,L'habitat et logement presse universitaires de France, France 1968.

4 .Benmatti Nadir Abdullah ,L'Habitat du tiers-monde (cas de l'Algérie) 1982.

5 .ARBONIVELL .D -Ménages, familles et mode d'habiter – in M.Segaud ; C.Bonvalet ; M.Segaud ; J.Brun - l'état des savoirs, Paris la Découverte.

6 .Claire et Michel Duplay, Livre-Méthode de illustrée de création architecturale,1982.

7 .HAMIDOU- RACHID, Le logement un déficit, édition E.N.A.L.8,Alger,1989.

8 .Ben amrane Djilali ,LIVRE Crise de l'habitat : perspectives de développement socialiste en Algérie,1980 .

9 .Pierre Merlin et Françoise Choay, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement,1996.

10 .LABOUSSINE Qasmi, Cise de l'habitat et perspective de co-développement avec les pays de. Maghreb édition Punblised, Paris, France 1987.

IV. الكتب باللغة العربية:

- 1- د.رشيد زرواتي --كتاب تدريبات على منهجية البحث العلمي،2002.
2. د.علاء العيشي وآخرون،كتاب نظريات تخطيط المدن.
- 3- د.فضيل دليلو و د.علي غربي بمشاركة مجموعة من الدكاترة، أسس المنهجية في العلوم الاجتماعية، منشورات جامعة منتوري، دار البعث، قسنطينة 1999.
- 4 - د.محمد حسن نوفل كتاب التخطيط العمراني بين الحاضر والماضي .
- 5- محمد بلقاسم حسن بلهوم كتاب سياسة تخطيط التنمية و إعادة تنظيم مسارها في الجزائر، 1999 .

V. المذكرات:

1- GUELLEB Salima, le financement du logement social réalité et perspectives, mémoire de fin d'étude, école national d'administration, (1996-1997).

- 2- صلاح الدين عمراوي،ماجستير، السياسة السكنية في الجزائر،(2008-2009)
- 3- سلالي فاطمة ، بوزكري منى ، تقرير حول نظام تمويل السكن في الجزائر، فرع العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية و التسيير، جامعة الجزائر ،2000-2003.

VI. المواقع الالكترونية :

1- / <http://www.mhu.gov.dz>